



Handläggare: Agneta Pernu Olofsson
Telefon: 508 13 034

Till
Södermalms stadsdelsnämnd
2011-06-16

Förslag till detaljplan för fastigheten Täppan 1 mm i stadsdelen Södermalm, S-Dp 2009- 21663-54

Remiss från stadsbyggnadskontoret

Förslag till beslut

Stadsdelsnämnden överlämnar stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Anders Carstorp
Stadsdelsdirektör

Ted Emanuelsson
Administrativ chef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat och översänt för yttrande ett förslag till detaljplan för fastigheten Täppan 1 mm i stadsdelen Södermalm. Planen syftar till att möjliggöra påbyggnad av ca 12 nya etagelägenheter på det befintliga bostads-huset i kvarteren Täppan 1 och 4, vid Östgötagatan./Gotlandsgatan./Bjurholms-gatan. Huset är ett 10-vånings-hus som hör till de högre i stadsdelen och vars tak-kontur därför syns tydligt i stadssiluetten. Ovanpå taket till de nya lägenheterna föreslås en grön takterrass för alla boende i huset, med möjlighet till rekreation, odling och planteringar. Påbyggnaden förändrar takkonturens utseende, som i stället för fyra fläkttrummor får ett omväxlande och brokigare utseende med inslag av gröna ytor.

Förvaltningen är positiv till planförslaget. Den förändring till en mer omväxlande takkontur på huset som påbyggnaden ger innebär ett positivt tillskott till stadsbil-den. Planen ger också ett tillskott av bostäder i ett centralt läge utan att någon ny yta tas i anspråk. Förvaltningen utgår från att tillgänglighetsfrågor i anslutning till



rekreationsytorna på taket och de nya etagelägenheterna genomarbetas omsorgsfullt vid ombyggnaden.

Ärendets beredning

Ärendet har handlagts av ekonomiavdelningen. De lokala handikapp- och pensionsråden har beretts tillfälle att lämna synpunkter på remissen.

Bakgrund och remissbehandling

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i maj 2010 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbete för fastigheten Täppan 1 i enlighet med den startpromemoria kontoret utarbetat. Stadsbyggnadskontoret har nu upprättat ett detaljplaneförslag som innebär att bostadshuset på fastigheten Täppan 1 får byggas på med ytterligare lägenheter. Kontoret inbjuder till samråd och har skickat förslaget på remiss till bl.a. Södermalms stadsdelsnämnd. Synpunkter på planförslaget ska ha inkommit senast den 24 juni.

Samrådsmöte i form av öppet hus hölls den 23 maj.

Planförslaget

Planen består av en plankarta med bestämmelser samt planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Planbeskrivning och plankarta *bifogas i bilaga 1 och 2.*

Planområde

Planområdet är ca 4 300 kvm och omfattar kvarteren Täppan 1 och 4. I norr gränsar planområdet till kvarteret Täppan 3, i öster till Bjurholmsgatan, i söder till Gotlandsgatan och i väster till Östgötagatan.

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra påbyggnad av lägenheter på det befintliga bostadshuset vid kvarteret Täppan 1 på Södermalm. Förslaget innebär ett tillskott på ca 12 nya lägenheter.

Befintliga förhållanden

Bostadshuset är ett 10-våningshus från 1958. Det innehåller 137 lägenheter och stora källarregioner med garage för 235 p-platser och lokaler med mindre verkstadsföretag. Mot Östgötagatan ligger i gatuplanet en utskjutande envåningsdel med affärslokaler, bland annat en dagligvaruaffär. Längst upp i huset finns vindförråd samt fyra ventilationstrummor. I anslutning till huset, mot Gotlandsgatan, ligger en lägre byggnad med kontorslokaler.



På andra sidan Östgötagatan ligger kvarteret Obeliskan som enligt en detaljplan från år 2007 byggs om och byggs på med två våningar. Taken avses där att utföras med beläggning av vegetation.

Mitt emot Tällan på andra sidan Bjurholmsgatan ligger parken Bryggartällan och kvarteret Tegen 2 där det finns bebyggelse från 1720-talet. Här låg fram till 1960-talet Katarina sjukhus. Numera finns här lägenheter och ateljéer.

Norr om planområdet ligger fastigheten Tällan 3, som upplåts med tomträtt till Stockholms kooperativa bostadsförening. Det hästskoformade sjuvåningshuset byggdes 1982-1983.

Om- och påbyggnad enligt planförslaget

Planförslaget innebär att ca 12 nya etagelägenheter skapas genom om- och påbyggnad av husets översta våning som idag består av vindskontor. De nya etagelägenheterna försörjs av befintliga hissar och trapphus. Vindsförråden ersätts av nya förråd som förläggs till källaren. Fläktsystemet byggs om i samband med byggnationen och förläggs även det till källaren. Befintlig skorsten bevaras.

Ovanpå taket till de nya lägenheterna föreslås en levande och grön takterrass som är till för alla boende i huset. På horisontala ytor på taket ska erbjudas möjligheter till rekreation, odling och planteringar. I planen fastställs att den översta terrassnivån ska bestå av minst 25 % planteringsbara ytor. Detaljplanen anger också maximala totalhöjder för takets olika delar. Utöver detta tillåter planen att det inom vissa begränsningar anordnas uthus, skärmtak/väderskydd och planteringslådor. Befintlig gårdsyta ovanpå garaget ingår i planområdet men omfattas inte av några åtgärder.

På de nya takterrasserna är det möjligt att skapa tysta uteplatser (max 55 dBA ekvivalent ljudnivå) som kan utnyttjas av alla boende i huset. Nya lägenheter får utöver detta egna terrasser/balkonger.

Tillgänglighet, angöring och parkering

I planförslaget anges att de nya lägenheterna är i etage, men att deras entrénivå nås av hiss. Bullernivåerna anges vara relativt låga på båda sidor om huset vilket ger goda möjligheter att skapa lägenheter med tysta sovrum i de nya lägenheternas entréplan. Takterrassen nås av alla trapphus som förhöjs i och med ombyggnad. I ett av trapphusen förhöjs även hisschaktet. En ny hiss är under byggnation i Tällan 4. Den kommer att ge service även till boende i Tällan 1 och förbättra tillgången till garaget jämfört med idag och också till de källarförråd som kommer att anordnas vid ombyggnaden. Även p-platser för personer med funktionsnedsättning får därmed direkt hissförbindelse. Angöring kan ske inom 10 meter från portarna från gårdssidan.



Det befintliga garaget i husets källarregioner kommer även efter ombyggnad med nedflyttning av fläktrum och vindsförråd att ha tillräckligt antal parkeringsplatser för att kunna täcka behovet för boende i de nya lägenheterna. Att parkeringsplatserna blir färre innebär något minskad trafik till och från garaget.

Sopsortering kommer att ske, som idag, med källsortering i speciellt anordnat utrymme på gården samt med sopnedkast i respektive trapphus för övriga hushållssopor.

Miljöfrågor

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan miljöpåverkan som åsytas i Plan- och bygglagen eller Miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras.

Ombyggnationen enligt planförslaget innebär att befintliga ytor av kopparplåt på taket ersätts av material med bättre miljöegenskaper. De planerade ytorna av växtlighet kommer dessutom att kunna bidra till att binda partiklar, till ett gott mikroklimat på takterrasserna, till temperaturutjämning, samt till fördröjning av dagvattnenflöde.

Enligt bullerutredning för påbyggnaden klaras max- och ekvivalenta bullernivåer vid fasad enligt de krav som ställs i *Stockholmsmodellen*, dvs minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför fönster.

Påbyggnadens påverkan på närliggande bebyggelse i kvarteret Tegen 2 bedöms bli marginell och främst handla om något förändrade solförhållanden.

Kulturmiljö och stadssilhuett

Fastigheten i Täppan 1 är grönklassad enligt Stockholms stadsmuseum vilket innebär att det är bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synvinkel.

Dagens byggnad på kvarteret Täppan 1 tillhör ett av de högre husen i stadsdelen och syns därför vida omkring. Konturen av husets tak bidrar därför till stadens silhuett. Påbyggnaden innebär endast ett marginellt tillskott i höjd men innebär en förändring av takkonturens utseende. Dagens tak med de fyra tydliga fläktrum-morna ersätts i planförslaget av ett brokigare och omväxlande taklandskap som speglar dess nya funktion med ytor för rekreation och grönska. Ombyggnaden av taket ska enligt planen gestaltas som ett tydligt tillägg till det ursprungliga huset.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen anser att planförslaget har flera positiva aspekter. Att husets väl synliga takkontur får en mer omväxlande och levande karaktär enligt planförslaget



innebär ett plus för stadsbilden. Vidare är ett tillskott av bostäder i centralt läge utan att någon ytterligare yta tas i anspråk fördelaktigt. Det är också värdefullt med det gröna tillskott som de ytor av växtlighet som planeras på taket innebär.

Förvaltningen utgår från att tillgänglighetsfrågorna genomarbetas väl vid ombyggnaden så att god tillgänglighet uppnås till och mellan de nya ytorna för rekreation och odling på taket. Även när det gäller de nya etagelägenheterna förutsätter förvaltningen att gällande regler och föreskrifter för tillgänglighet och användbarhet tillämpas.

Bilagor

1. Planbeskrivning avseende förslag till detaljplan för Täppan 1 mm
2. Plankarta med bestämmelser
