

Handläggare
Anton Nylander
Telefon 08-508 27 466**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av fastigheterna Tapeten 5, 6 och 7 (ca 50 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Anna Lina Axelsson

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med planen är att pröva möjligheten att uppföra tre separata gårdsbyggnader inom fastigheterna Tapeten 5, 6 och 7 på Södermalm. Den tillkommande bebyggelsen inrymmer cirka 50 nya bostäder.

De nya gårdshusen länkar samman gatubebyggelsen längs Hornsgatan med gatubebyggelsen längs Brännkyrkagatan. Den befintliga gården delas därmed upp i fler mindre gårdsrum. Trapphusen i de nya gårdsbyggnaderna föreslås anslutas till de befintliga gathusen vilket medför att 84 befintliga lägenheter får tillgång till hiss.

Den tillkommande bebyggelsens volym och placering kommer studeras under planarbetet där påverkan på gårdsmiljön, ljusförhållanden och de kulturhistoriska värdena blir viktiga faktorer att beakta och omhänderta.

Planläggning sker inom de privata fastigheterna Tapeten 5, 6 och 7 vars fastighetsägare, och tillika byggaktör i ärendet, är Olov Lindgren AB.

Planen bidrar till stadens bostadsmål och bedöms utgöra ett välanpassat tillskott inom riksintresseområdet för Stockholms innerstad. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med planen är att pröva möjligheten att uppföra tre separata gårdsbyggnader inom fastigheterna Tapeten 5, 6 och 7. Tillskottet ska göras varsamt och i samklang med den befintliga bebyggelsen och stadsbilden.

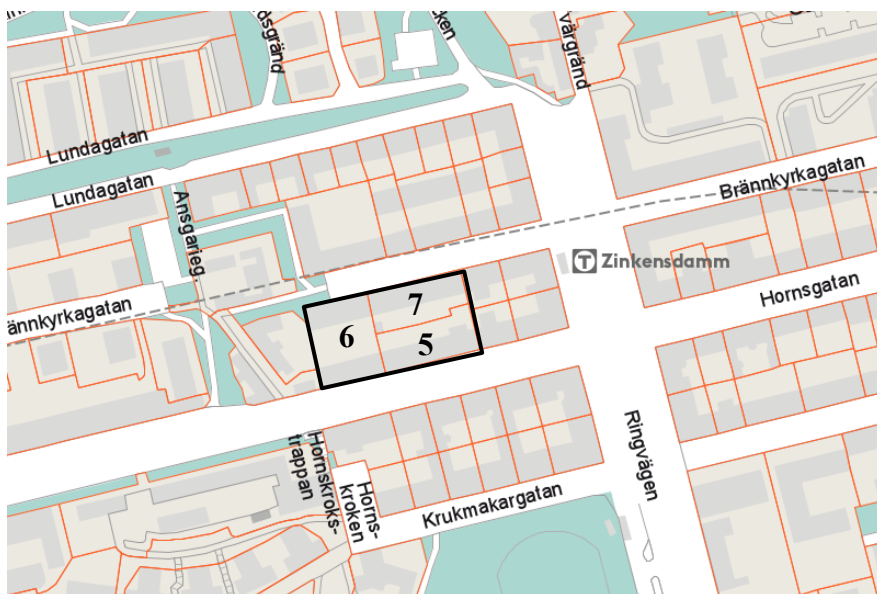
Planen syftar därtill att säkerställa kvarvarande värden på gården och tillgängliggöra befintlig bebyggelse genom tillgång till hiss.

Bakgrund

Plandata

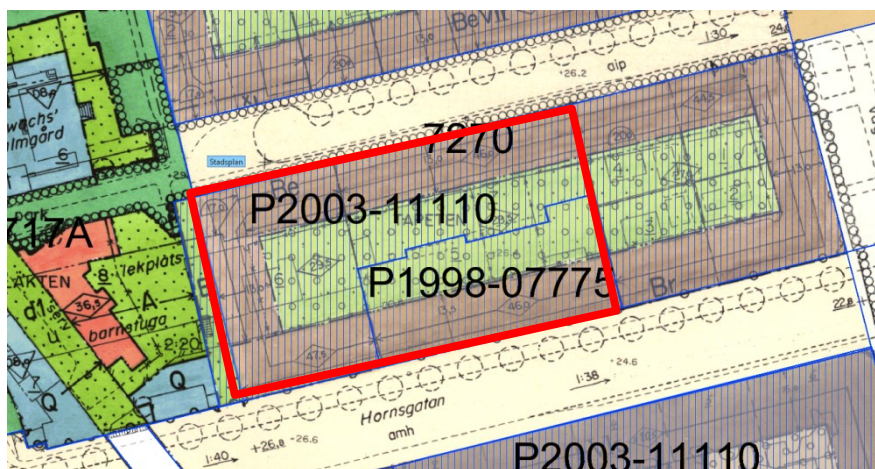
Planområdet ligger längs med Hornsgatan på Södermalm och utgörs av den västra delen av ett halvslutet kvarter. Planområdet omfattar fastigheterna Tapeten 5, 6 och 7 och är cirka 5000 m² stort.

Planområdet är bebyggt med ett flertal gatuhus i enhetlig utformning utmed Hornsgatan och Brännkyrkagatan. Planområdets slutliga avgränsning utrönas under planprocessen.



Karta som visar planområdets avgränsning i svart med fastigheterna Tapeten 5, 6 och 7.

Gällande detaljplaner

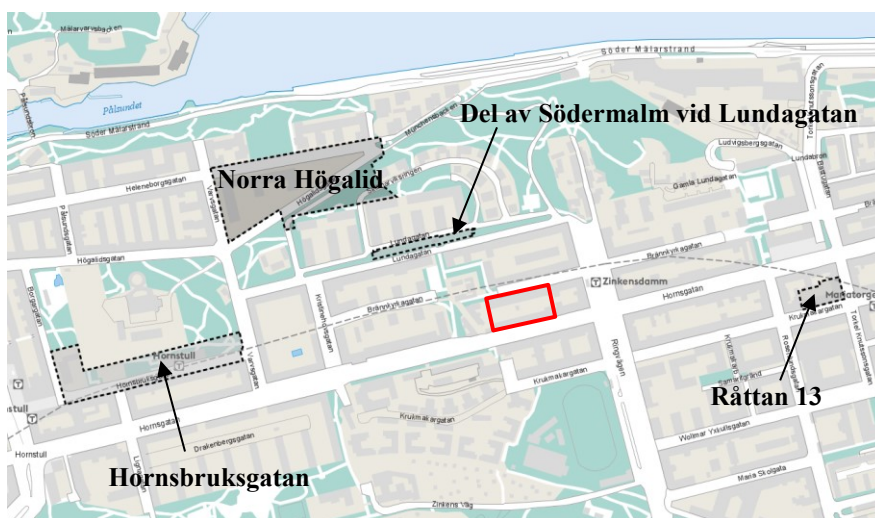


Planområdet markerad med röd linje i planmosaiken.

Dp 7270 omfattar samtliga fastigheter inom planen och föreskriver användningen bostäder, med tillägget att affär- eller kontorslokaler får anordnas i bottenplan mot Hornsgatan. I planen finns en outnyttjad byggrätt för att sluta kvarteret åt väster och även delvis outnyttjad byggrätt att skapa en underbyggd gård inom hela kvarteret.

Planområdet berörs även av tilläggsplanerna TDp 1998-07775 och 2003-11110 som innebär att tidigare vindsinredningsförbud upphävs och att byggnaderna försetts med vissa varsamhetsbestämmelser. Ingen genomförandetid återstår i någon av planerna.

Pågående detaljplaner i området



Planområdet i rött tillsammans med andra pågående detaljplaneprojekt i närheten.

Norra Högalid, Yxan 4, dnr: 2016-14530

Syftet med detaljplanen är att uppföra ca 300 bostäder (seniorbostäder, vårdbostäder, studentbostäder/hyresrätter och bostadsrätter) och verksamheter samt binda samma Södermälärstrand och tillgängliggöra och inkludera grönytor i stadsrummet.

Hornsbruksgatan, dnr: 2009-15437

Nya bostäder och ny tunnelbanebyggnad. Ny park ovanpå bostäderna.

Del av Södermalm 2:8 vid Lundagatan, dnr: 2016-14774

Flerbostadshus inpassade i slänten mellan nedre och övre delarna av Lundagatan.

Råttan 13, dnr: 2018-04254 (överklagad)

Påbyggnad av befintligt bostadshus med ca 30 nya bostäder.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Tapeten 5, 6 och 7 ägs av Olof Lindgren AB.

Övergripande beslut och styrande dokument**Översiktsplan**

I stadens översiktsplan är en av utbyggnadsstrategierna att möjliggöra värdeskapande kompletteringar som bidrar till stadens övergripande mål och skapar nya värden i stadens alla delar. Det betonas att varje byggprojekt ska bidra till att stärka upplevelsen som helhet och förbättra den gemensamma stadsmiljön. Ny bebyggelse, ändringar och tillägg i befintliga miljöer ska utföras omsorgsfullt, med konsekventa karaktärsdrag och genomarbetade detaljer grundade på en gedigen analys.

Riksintressen

Hela Stockholms innerstad inklusive Djurgården ingår i riksintresse för kulturmiljövården.

Nuvarande förhållanden**Stadsbild**

Planområdet omfattar tre fastigheter bebyggda med gatuhus utmed Hornsgatan och Brännkyrkagatan. Husen bildar tillsammans med bebyggelse på grannfastigheterna Tapeten 1-4 ett halvslutet kvarter som inordnar sig i stenstadens planstruktur. Planområdet omfattar

enbart befintlig kvartersmark och är till största delen redan hårdgjord.



Flygfoto mot norr över planområdet i sin omgivning.

Befintlig bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen innehåller centrumverksamheter i bottenvåningen mot Hornsgatan och bostäder i övrigt. Husen mot Hornsgatan har en sammanhållen takfot och våningsantalet varierar mellan 5 och 5½ till följd av gatans sluttning. Husen mot Brännkyrkagatan är fem våningar med en trappande takfotsnivå till följd av gatans sluttning.

Gården inom fastigheten Tapeten 6 är idag huvudsakligen anlagd på en befintlig envåningsbyggnad medan gården inom fastigheterna Tapeten 5 och 7 ligger på marken. Gårdsrummet är därmed uppdelad i två olika nivåer där den övre primärt är hårdgjord med inslag av lanterniner medan den lägre är utformad med gräsytor, buskage och enstaka träd. Den befintliga bebyggelsen saknar boendeparkering inom kvarteret.

Kulturmiljö

De befintliga husen är grönklassade av Stadsmuseet och är uppförda under 1890-talet. Bebyggelsen har ett karaktäristiskt, sammanhållet och välbevarat uttryck för arbetarbostäder från det sena 1800-talet vad gäller den öppna gården samt välbevarade planlösningar och trapphus. Planområdet gränsar i väst till den blåklassade bebyggelsen på fastigheten Tapeten 9 vars bebyggelse har anor från 1700-talet.



Fasaden mot Hornsgatan, Tapeten 5 och 6. Arkitekturen präglas av nyrenässans med bland annat putsade fasader och natursten i bottenvåningarna. Ut mot gatan finns balkonger på olika våningsplan. Till vänster skymtas den blåklassade fastigheten Tapeten 9.



Fasad mot Brännkyrkagatan, Tapeten 6 och 7.

Trafik och kollektivtrafik

Området har en mycket god kollektivtrafiksörjning där nedgång till Zinkensdamms tunnelbanestation är belägen endast 60 meter från planområdet. Även ett flertal busslinjer passerar invid planområdet.

Service

Planområdet ligger centralt på Södermalm och tillgången till både kommersiell och offentlig service är god.

Sociala frågor

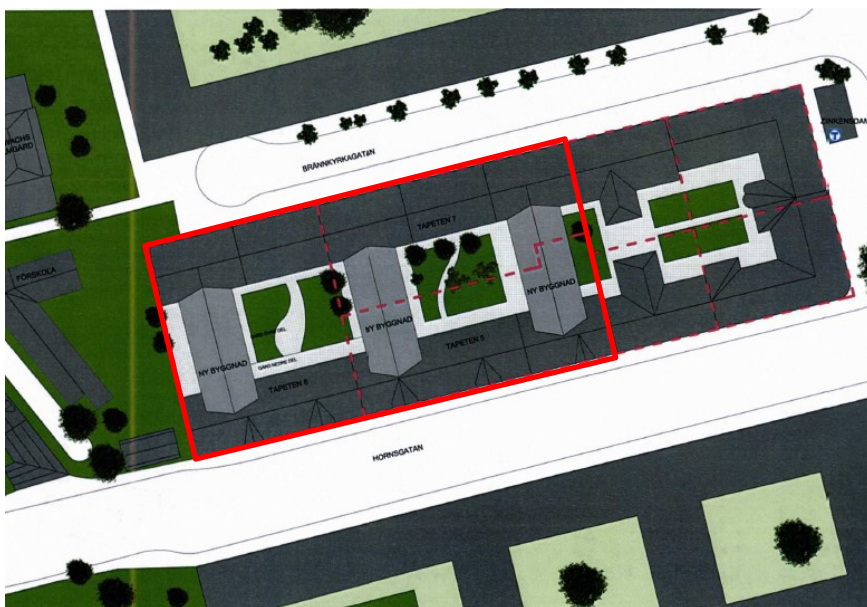
Planområdet ligger centralt och gångflödena kring kvarteret kan antas vara höga, även nattetid. Södermalm har en högre andel dagbefolkning än nattbefolkning.

Riskfrågor

Tekniska och miljömässiga frågor kopplade till planläggningen ska studeras under planprocessen. Tunnelbanans röda linje passerar under en del av kvarteret vilket medför risk för buller och vibrationer samt ställer krav på utförandebestämmelser i den kommande detaljplanen.

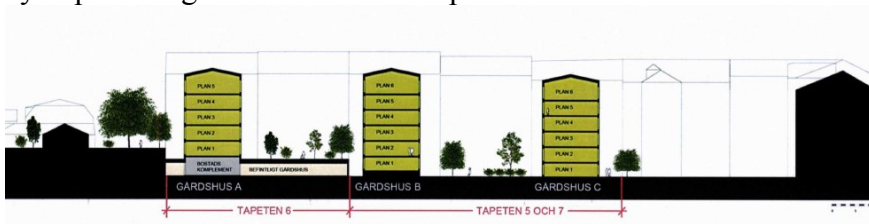
Planförslaget

Planförslaget omfattar tre tvärställda gårdshus som ansluts till befintliga trapphus i gatubebyggelsen. Det västligaste gårdshuset placeras nära kvarterets yttre kant vilket medför att kvarteret skulle betraktas som helt slutet. Gårdshusens volymer, placeringar och utformning ska studeras under planprocessen för att anpassa sig väl till befintlig bebyggelse.



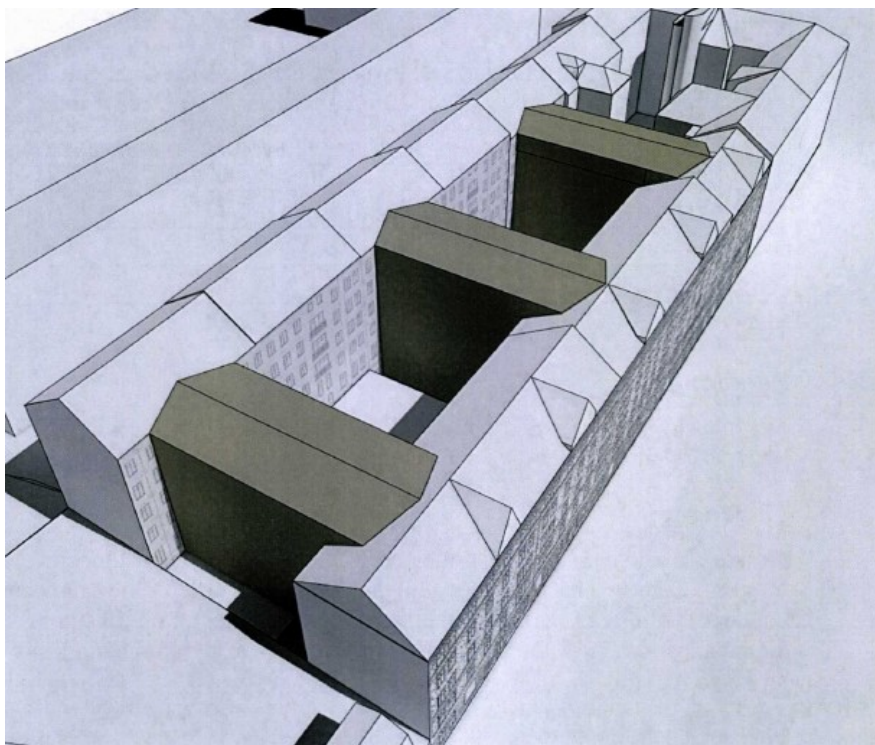
Förslag till ny gårdsbebyggelse i ljusgrått (Strategisk arkitektur).

Ett tidigt förslag till bebyggelse visar hur de föreslagna gårdshusen är sex våningar höga och får ennockhöjd som underordnar sig gatuhusens nockhöjd. Befintlig envåningsbebyggelse på gården inom fastigheten Tapeten 6 föreslås sparas. Planförslaget beräknas inrymma ca 50 bostäder. Behov och lösning för både bil- och cykelparkering ska studeras under planarbetet.

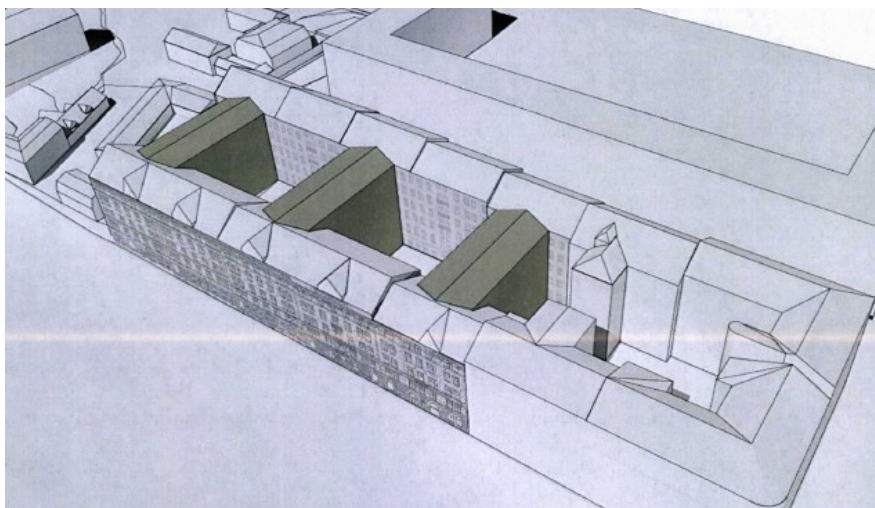


Sektion genom kvarteret med förslag till ny gårdsbebyggelse i mörkgult (Strategisk arkitektur).

Gårdsbebyggelsen förslås innehålla uteslutande nya bostäder i form av hyresrätter. Förslaget innebär att två nya hisschakt anläggs inom varje gårdshus och medför, i och med att de nya trapphusen ansluts till de befintliga i gatuhuset, att 84 befintliga lägenheter får tillgång till hiss.



Visualisering av förslag till ny gårdsbebyggelse (Strategisk arkitektur).



Visualisering av förslag till ny gårdsbebyggelse (Strategisk arkitektur).

Volymhantering

Beträffande de tillkommande gårdshusens höjder, volymer, placering och utformning ska förhållandet till den befintliga bebyggelsen beaktas för att uppnå en kvalitativ boendemiljö vad

gäller skuggverkan och kvarvarande vistelseytor. Planförslagets volymer, placering, gestaltning och utformning ska studeras noggsamt under planarbetet.

Kulturmiljö

Kvarteret har stora kulturhistoriska kvalitéer både vad gäller gårdsfasaderna och gårdsmiljön och det är viktigt att planarbetet sker med stor medvetenhet om dessa värden.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Föreslagen bebyggelse för bostadsändamål stämmer överens med stadens övergripande ambitioner att fortsätta stärka centrala Stockholm genom täta och attraktiva stadsdelar. Ny bebyggelse i befintligt bostadskvarter på Södermalm är ett tillskott i en växande stad.

Kulturmiljö i en växande stad

Planområdet ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö och är en del av riksintresset för kulturmiljövården. Det är viktigt att den nya bebyggelsen utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse och inte förändrar upplevelsen av kvarteret från gaturummet. Den nya bebyggelsen får inte heller påverka den klassiska stenstadens värdebärande uttryck.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

En blandning av bostäder, verksamheter, kultur och service stödjer en socialt sammanhållen stad. Stadsdelen har en högre andel dagbefolkning än nattbefolkning och genom att tillföra bostäder bidrar projektet till en stad med blandade funktioner.

Trygghet

En förtätning med bostäder i stadens centrala delar ligger i linje med stadens mål att öka nattbefolkningen för en tryggare stad under alla tider på dygnet.

Jämställdhet

Bostäder i ett centralt läge med närhet till lokal service, handel och kollektivtrafik medverkar till att människor på ett likvärdigt sätt kan förena omsorg om barn, arbete och fritid.

Trafik och mobilitet

Parkering för bil och cykel ska studeras under planprocessen, detsamma gäller för tillgänglighet och brandutrymning.

Planförslaget har möjlighet att förse 84 befintliga lägenheter med tillgång till hiss.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

I planarbetet ska studeras hur gårdsbebyggelsen ansluter till och påverkar befintliga och omkringliggande byggnader.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget med bostäder i ett centralt läge skapar närhet för fler människor att ta del av kulturella aktiviteter samt få tillgång till offentliga rekreativa miljöer i innerstaden.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

I planarbetet ska hantering av dagvatten studeras. Allmänna naturvärden och biologisk mångfald bedöms inte påverkas.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte medföra konsekvenser avseende miljökvalitetsnormer, översvänningsrisk, buller, luftkvalitet samt riskfrågor.

Teknisk försörjning

Planförslaget bedöms inte medföra konsekvenser för den tekniska försörjningen.

Planprocess

Process

Planarbetet ska genomföras med standardförfarande och nästa tillfälle som ärendet behandlas i stadsbyggnadsnämnden blir vid ställningstagande efter plansamråd.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har ännu inte inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen eller Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte tillkommer eller uppdagas nya omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Samråd
Granskning
Antagande

november 2022
juni 2023
november 2023

Planavtal

Planavtal kommer att tecknas med fastighetsägaren för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Uppförande av gårdsbebyggelse stämmer överens med stadens övergripande ambitioner att fortsätta stärka centrala Stockholm genom att skapa täta och attraktiva stadsdelar. Fördelen med denna typ av förtätning är bland annat att påverkan från gatuperspektivet och det offentliga rummet blir liten, därtill erbjuder gårdarna ofta en bullerskyddad boendemiljö. Nackdelar kan vara en ökad skuggpåverkan och ianspråktagande av de boendes gårdsyta.

Kontoret bedömer att viss gårdsbebyggelse är möjlig att pröva i en planprocess och att det är positivt att tillskapa fler bostäder i form av hyresrätter på Södermalm. Det är även positivt att 84 befintliga lägenheterna kan tillgängliggöras med hiss.

Kvarterets kulturhistoriska kvalitéer både vad gäller gårdsfasaderna och gårdsmiljön måste bevakas kontinuerligt under processen och det är viktigt att gårdsbebyggelsen tydligt underordnar sig den befintliga bebyggelsen.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är platsen har goda möjligheter att förtätas på ett för omgivningen skonsamt sätt samtidigt som projektet bidrar med mervärden i form av nya bostäder.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT