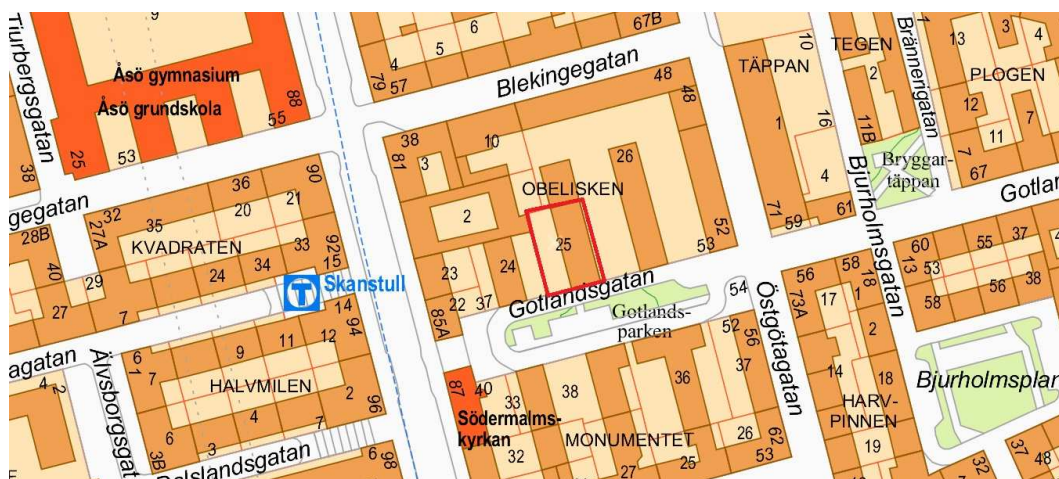




STADSBYGGNADSKONTORET  
PLANAVDELNINGEN  
Oskar Bergström  
Tfn 08-508 27 130

SAMRÅDSHANDLING  
DNR 2011-16754-54  
2014-01-15  
I(14)

## Planbeskrivning Detaljplan för Obeliskens 25 i stadsdelen Södermalm, S-Dp 2011-16754



Röd markering visar planområdet.

## Handlingar

### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning.

### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Bullerutredning* (Ramböll akustik, 2013-02-13 och 2013-03-27)

## Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att i första hand bekräfta pågående skolverksamhet vilket bedrivs med tillfälligt bygglov fram till 2015-12-31. Planen tillåter även en påbyggnad om två våningar för bostadsändamål som kan rymma 8 lägenheter. Genom att göra om befintlig byggnad för bostadsändamål kan ytterligare 24 lägenheter tillskapas, vilket ger totalt 32 lägenheter.

## Plandata

### Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger i kvarteret Obeliskens som ligger direkt norr om Gotlandsgatan och Gotlandsparken, i höjd med Skanstulls tunnelbanestation på Södermalm. Närheten till offentlig och kommersiell service är mycket god. Planområdet består av hela fastigheten Obeliskens 25 och omfattar 1102 kvm. Området avgränsas i norr av Obeliskens 2, i norr och öster av Obeliskens 26, i söder av Gotlandsgatan, i väster av Obeliskens 24 och Obeliskens 2.

Fastigheten Obeliskens 25 ägs av Eltani Fastighets AB (tidigare Gösta Sjölanders Fastighetsförvaltning).



*Snedbild. Röd markering visar planområdet.*

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I Promenadstaden- översiktsplan för Stockholm 2010 antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, är planområdet markerat som innerstadsbebyggelse. Genom ett ökat utbud av bostäder och skolplatser som attraherar många, ligger förslaget i linje med översiktsplanens strategi 1 – Fortsätt att stärka centrala Stockholm. Med sikte på en hållbar tillväxt är det viktigt att befintliga markresurser utnyttjas effektivt och att man tar tillvara den höga tillgängligheten till kollektivtrafik.

### Detaljplan

*PL 6313 (LK 1965)*

Enligt gällande detaljplan är aktuellt område planlagt för bostadsändamål. En högsta byggnadshöjd är bestämd till 41,4 m över nollplanet och får uppföras om högst 5 våningar. Gården får underbyggas med garage.

*TDp 2003 – 11096-54 (LK 2005)*

Planen upphäver förbud mot att inreda vind.

### Riksintressen

Fastigheten Obeliken 25 ligger inom Stockholms innerstad som omfattas av riksintresset för kulturmiljövård. Riksintresset kan beskrivas av karaktärsdrag som innerstadens centrala vattenrum med stadsfronter och siluetter, ett område som utgör Stockholms starkaste identitet.

## Förutsättningar

### Natur

Marken inom planområdet upptas av antingen befintlig byggnad eller asfalterad gård, vilket gör planområdet helt hårdgjort.

Förutom Gotlandsparken som ligger strax söder om planområdet finns de båda mindre stadsparkerna Bryggartäppan och Bjurholmsplan, inom ett avstånd om 100 m. Inom 400- 600 m ligger Rosenlundsparken, Vitabergsparken, Eriksdalslunden samt Blektornsparken.

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

Enligt byggnadsgeologiska kartan från ca 1980 består aktuellt område av en blandad jordmån bestående av sten, grus och sand.

### Hydrologiska förhållanden

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomen Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS juli 2013 har Strömmen måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomen är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015 med tidsfrist till 2021.

## Dagvatten

Dagvatten inom fastigheten leds till det kommunala ledningsnätet.

## Befintliga förhållanden

Byggnaden på fastigheten Obelisk 25 är en del av 1960-talets struktur bestående av friliggande lamellbyggnader med platta tak. Kvarterets randbebyggelse längs med Götgatan, Blekingegatan och Östgötagatan utgörs av byggnader om 6 våningar. Lamellhuset på fastigheten är i fem våningar varav en våning ligger under upphöjd gård. Överdäckningen gjordes på 1960-talet för att möjliggöra för brandförsvarets räddningsinsatser. Underbyggnaden är uppförd i två våningar och består av bl. a. gymnastiksal, matsal, förråd och del av ett större garage. Infart sker från fastigheten Obelisk 26 via Gotlandsgatan.

## Brandgata

En del av fastighetens gård utgörs idag av en brandgata. Stockholms Brandförsvars krav på brandgata är en bredd om 3 m för att möjliggöra brandkårens stegbilar.

## Kulturhistoriskt värdefull miljö

Byggnaden på Obelisk 25 uppfördes 1940 efter ritningar av PA Bergen. Vid stadsmuseets inventeringstillfälle 1975 var detta den enda kvarvarande delen av Grummes Tekniska fabriker. Byggnaden på fastigheten Obelisk 25 var ursprungligen en kontorsbyggnad som en del av Grummes Tekniska Fabriker. Kontorsverksamheten övergick år 2005 till att innehålla skolverksamhet genom tillfälligt bygglov.

Enligt den kulturklassificering som Stockholms Stadsmuseum gjort är fastigheten Obelisk 25 gulmarkerad, vilket betyder att bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

## Gator och trafik

Fastigheten kan angöras via Gotlandsgatan som går längs med Gotlandsparkens båda sidor som på så vis tillåter rundkörning.

Kollektivtrafikläget bedöms vara mycket gott med närheten till bussar och Skanstulls tunnelbanestation.

Garage finns under kvarterets upphöjda gård som samnyttjas med grannfastigheten Obelisk 26. Fastighetsägaren för Obelisk 25 nyttjar idag ca 15 parkeringsplatser.

Gång- och cykelförbindelser till planområdet är goda.

## Störningar och risker

### Luft, lukt

Enligt stadens luftföroreningskartor klaras miljö kvalitetsnormen (MKN) för området. Nivåerna för PM 10 ligger på 27-39 µg/m<sup>3</sup> (MKN 50 µg/m<sup>3</sup>) och för NO<sub>2</sub> ligger nivåerna på 12-24 µg/m<sup>3</sup> (MKN 60 µg/m<sup>3</sup>).

## Planförslag

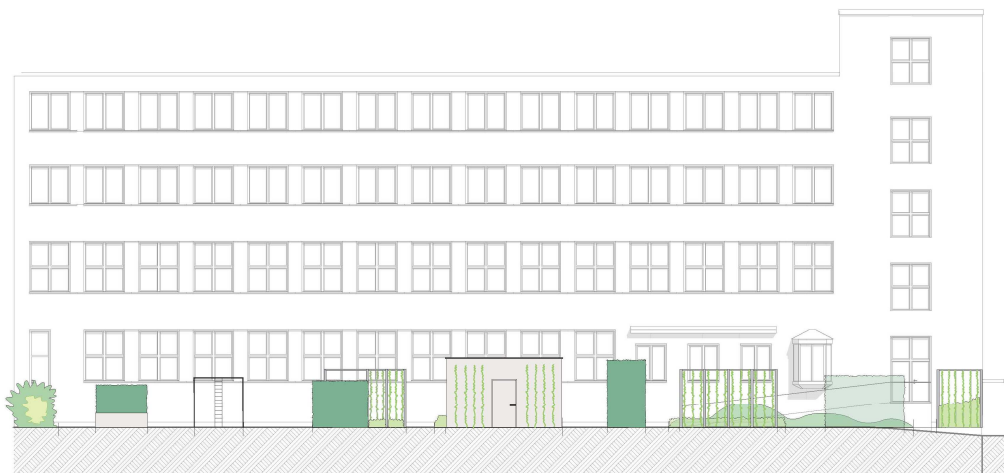
### Möjliggöra skolverksamhet

I förslaget möjliggörs skol- och förskoleverksamhet inom fastigheten Obeliskens 25 och innebär ingen fysisk förändring av befintlig byggnad förutom ny entré med tillhörande ramp i gårdens södra del, i syfte att göra gården mer tillgänglig för barnen.

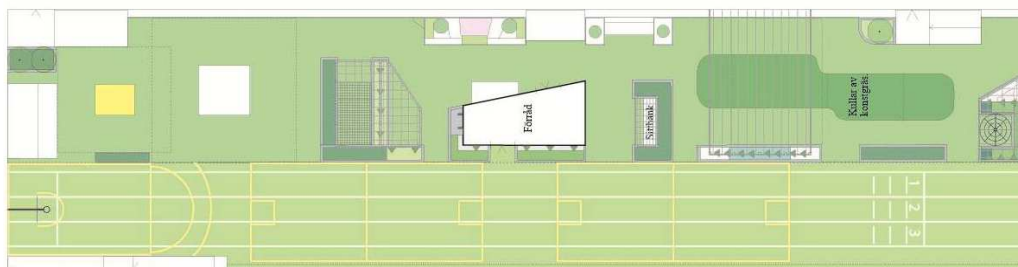
### Skolgård

Skolgården är idag 475 kvm som ca 300 barn delar på vilket ger varje barn 1,6 kvm/barn. Visserligen är alla barnen inte ute samtidigt men gårdsytan är mycket liten i förhållande till antalet barn. Det ställer höga krav på gårdens utformning för att kunna väga upp den begränsade ytan.

I förslaget föreslås gården göras om radikalt för att tillgodose barnens olika behov av lek och avkoppling oavsett ålder. Gården görs även mer tillgänglig där den inre undervisningen kan kopplas ihop med praktiska övningar utomhus. För att tillgodose barnens behov av en stimulerande utemiljö föreslås en levande och grön miljö för barnen. Träd och planteringar kan skapa skugga och täckande klätterväxter kan skapa gröna väggar som avskärmar olika aktiviteter från varandra. För del av gård som ska kunna användas som brandgåta, föreslås löparbanor och bandyplaner anläggas.



*Fasad mot skolgården (Levins Trädgård)*



*Situationsplan över föreslagen förskolegård (Levins Trädgård)*

### **Påbyggnad för bostadsändamål**

Förslaget innebär en påbyggnad i två plan som görs indragen i två steg mot gata med uteplatser. Indrag sker även mot grannhuset och hisschaktet med uteplatser. På långsidorna är endast översta våningen indragen med uteplatser. Indragen har gjorts för att inte byggnaden ska bli för dominerande i stadsrummet. Taket förblir platt (ca 4 graders lutning) och fläktrum flyttas ned i källaren.

Påbyggnaden rymmer 8 lägenheter fördelade på två våningar. I befintlig del kan 24 lägenheter tillskapas, vilket skulle ge totalt 32 lägenheter.

Befintligt hiss- och trapphus mot gatan byggs på utan indrag för att bibehålla byggnadens karaktäristiska uttryck. Förutom befintligt hiss- och trapphus som byggs på, ordnas ytterligare trapphus i andra ändan mot grannhuset. Närmast grannhuset ordnas uteplatser för att undvika skuggning av boendes uteplatser i grannhuset. Uteplatserna är väl tilltagna som också skapar avstånd mellan grannar för att värna om boendekvalitén.



*Vy från öst (Fredrik Sjölander Arkitektur)*



*Vy från korsningen Gotlandsgatan- Östgötagatan (Fredrik Sjölander Arkitektur)*



*Vy från Götgatan i väst (Fredrik Sjölander Arkitektur)*

### Fasadmaterial

Fasad i trä ses som ett lämpligt alternativ och kan koppla till Grummes Tekniska Fabriker som tidigare bedrivits verksamhet inom kvarteret med bl.a. såpatillverkning som framställs av tallolja.



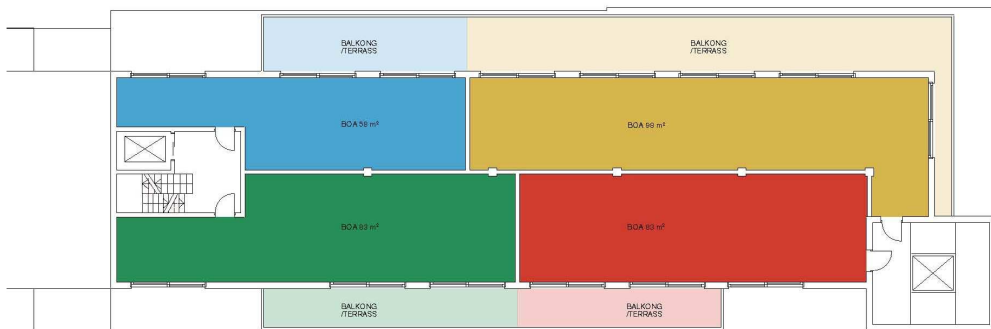
*Fasad mot väst, gårdsfasaden (Fredrik Sjölander Arkitektur)*



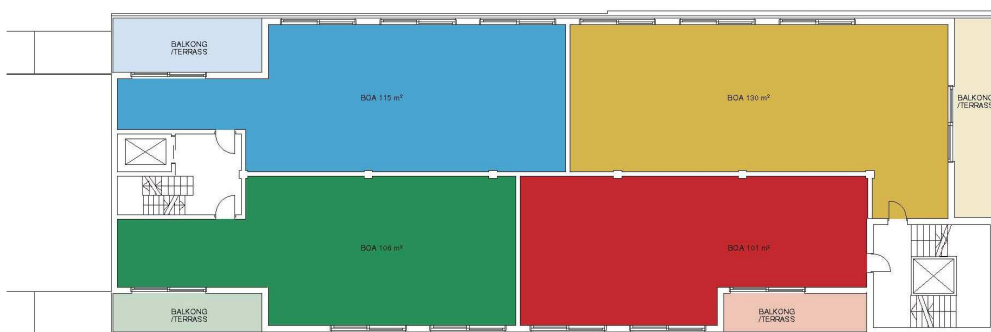
*Fasad mot öst (Fredrik Sjölander Arkitektur)*



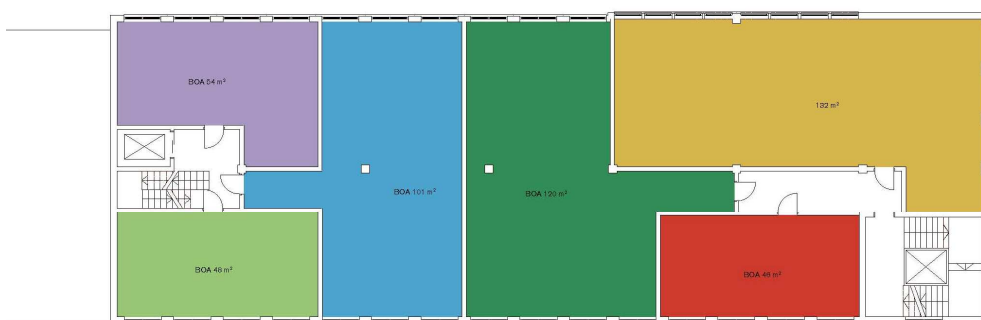
*Fasad mot söder, Gotlandsgratan (Fredrik Sjölander Arkitektur)*



VÅNING 5



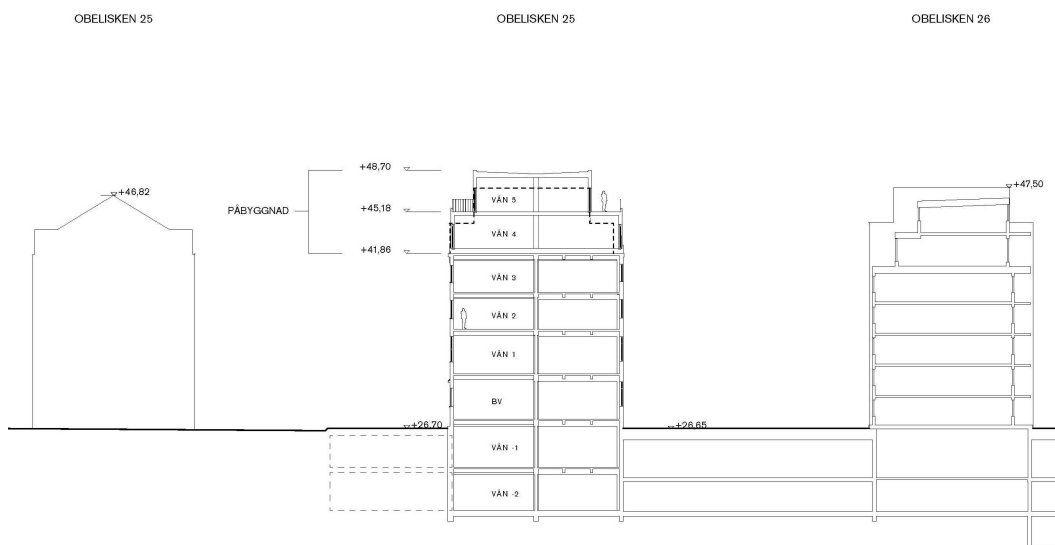
VÅNING 4



TYPPLAN BEFINTLIG VÅNING

BV - VÅNING 3

Lägenhetsfördelning, (Fredrik Sjölander Arkitektur)



*Sektion som visar fastigheten Obelisk 25 med närmaste bebyggelsen på ömse sidor.  
(Fredrik Sjölander Arkitektur)*

## Parkering

Garage finns under kvarterets upphöjda gård som samnyttjas med grannfastigheten Obelisk 26, där 15 parkeringsplatser kan nyttjas till fördel för fastigheten Obelisk 25. Vid behov kan förrådsutrymmen göras om till parkeringsplatser, vilket skulle ge totalt 34 parkeringsplatser. För de 32 lägenheterna som byggnaden rymmer skulle p- normen bli ca 1,0 parkeringsplatser/lgh.

På gården kan ca 30 cykelparkeringsplatser. I garaget skulle fler cykelparkeringsplatser kunna ordnas.

## Avfallshantering

Sophantering från lägenheterna kan ordnas genom uppsamlingskärl på gården eller som soprum på våning -2, som kan hanteras av en mindre sopbil.

## Konsekvenser

### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen.

Ombyggnationen innebär att del av befintligt tak som är av kopparplåt kan ersättas med material med bättre miljöegenskaper

### **Påverkan på befintlig byggnad**

I förslaget med skolverksamhet är en ombyggnad av skolgården nödvändig. Tillgängligheten till gården måste förbättras, vilket kräver en ny entré med ramp. Även mindre förrådsbyggnader och hänganordningar planeras som en del av utemiljön. Med dessa smärre förändringar bedöms byggnadens kulturhistoriska värden kunna bibehållas.

Med påbyggnadsförslaget om två våningar har arkitekten utgått från byggnadens karaktäristiska uttryck med hisstoppen mot gatan, det platta taket och en ordnad fönstersättning. I förslaget bibehålls det platta taket, uppstickande hisstorn och en ordnad fönstersättning.

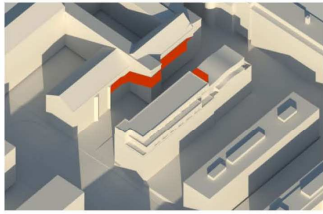
### **Påverkan på stadsbild och kringliggande bebyggelse**

Delar av kvarterets randbebyggelse och friliggande lameller har byggts på med 1-2 våningar. Under 90- talet byggdes Obelisk 24 på med en våning och under de senaste åren har även Obelisk 26 byggts på med två våningar. Även inom grannkvarteret, öster om Obelisk 26 har fastigheten Tjappan 1 byggts på. Påbyggnadsutvecklingen har bidragit till att förutsättningarna för en påbyggnad även inom Obelisk 25 är lämplig, trots att påbyggnaden inte följer principen om fristående lameller innanför en högre randbebyggelse utan kommer delvis vara en våning högre än randbebyggelsen.

Med en påbyggnad om två våningar skulle stadsbilden påverkas marginellt från anslutande gator sett. För att bättre lämpa sig mot kringliggande bebyggelse och gaturum så har indragningar gjorts för att undvika en allt för dominerande byggnad i stadsbilden. Mot gatan sker indragen i två steg. Mot grannhuset och hisstoppen är indragen gjorda i ett steg. Mot Gotlandsgatan och Götgatan kommer påbyggnaden att märkas genom att hisstoppen då kommer synas. I stadssiluetten kommer påverkan bli marginell då kringliggande bebyggelse redan byggts på med 1-2 våningar. Med föreslagen volym och indrag bedöms påbyggnaden som lämplig.

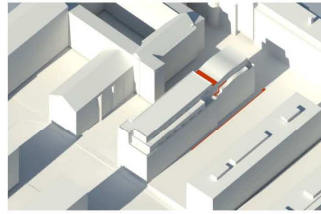
### **Ljusförhållanden**

Med en indragen påbyggnad blir det en ökad skuggbild på kringliggande bebyggelse vilket följande solstudier visar. Den närmsta bebyggelsen på Obelisk 2, 24 och 26 kommer att påverkas i en mindre omfattning. Varken den egna gården eller omkringliggande gårdar får någon ökad skuggeffekt.

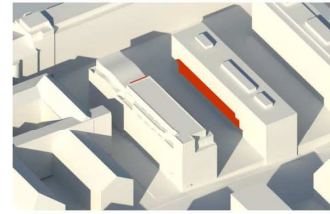


09:00

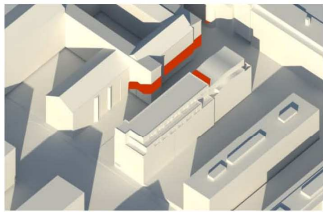
*Vårdagjämning 21 mars 2013*



12:00

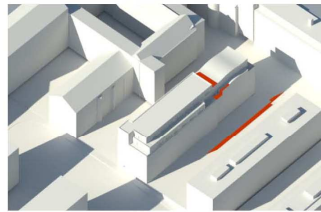


15:00

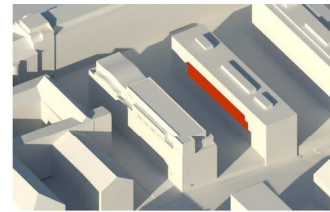


09:00

*Höstdagjämning 22 september 2013*



12:00



15:00

## Buller

Framtagen bullerutredning (Ramböll akustik , 2013-02-13) och visar att riktvärdet för den ekvivalenta ljudnivån på gården ligger under 55dBA. Enligt bullerutredningen överskrider bullernormen om 55dBA vid två tillfällen under en 10- dygnsperiod som kan förklaras med ljud från andra ljudkällor än trafiken. Således uppfylls samtliga råd och riktlinjer beträffande gården.

En revidering av bullerutredningen gjordes 2013-03-27 med hänsyn till bullernormer för bostäder. Bullerutredningen visar att ljudnivån från trafik och annat yttre buller inte överskrider riktvärdet 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå utanför byggnaden.

## Tillgänglighet

Fastighetens gård är asfalterad och plan. Huvudentrén som ligger i markplan finns på gaveln mot Gotlandsgatan. Gården kan nås via gårdsentrén eller via Gotlandsgatan. Idag är befintlig hiss, som ligger en halv trappa lägre/ högre och gårdsentrén, inte tillgänglighetsanpassade. Med förslaget tillgänglighetsanpassas hissen samt gårdsentrén. I husets norra del finns en nödutrymningstrappa som görs om till ett tillgängligt trapp- och hisshus. På så vis finns det tillgängliga trapp- och hisshus i husets båda ändar.

Angöring kan ske inom 10 m från huvudentrén mot Gotlandsgatan, där också handikapparkering kan ordnas. Det finns även möjlighet att angöra fastighetens både trapphus via garaget, där också handikapparkering kan ordnas.

Gården nås från befintlig entré mot gården i norr. Vid skolanvändning kan en extra entré ordnas i den södra delen med tillhörande ramp för att öka tillgängligheten till gården.

### **Barnkonsekvenser**

Med förslaget om skolanvändning kan skolgården göras mer kvalitativ som bättre kan tillgodose barnens behov av lek med olika typer av utemiljöer. Skolgårdens tillgänglighet förbättras med en ny gårdsentré som tillgänglighetsanpassas.

### **Trafik**

Med förslaget om en påbyggnad om 8 lägenheter blir det något mer trafik i området, vilket bedöms som en marginell trafikökning.

### **Brandutrymning**

Byggnadens utformas med två TR2- trapphus, ett i vardera ända. TR2-trapphus innebär att trapphusen har förbindelse med andra utrymmen genom ett annat utrymme som har egen brandcell. Med det kan en mer gynnsam brandutrymning ske från lägenheterna.

## **Tidplan**

Detaljplanen hanteras med normalt förfarande.

|            |           |      |
|------------|-----------|------|
| Samråd     | 21/1- 4/3 | 2014 |
| Granskning | kv 2      | 2014 |
| Antagande  | kv 3      | 2014 |

## **Genomförande**

### **Organisatoriska frågor**

#### **Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglovsprövning. Ansvaret för genomförandet inom planområdet åligger beställaren.

#### **Huvudmannaskap**

Staden är huvudman för allmän platsmark och beställaren ansvarar för kvartersmark.

#### **Avtal**

Planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och Eltani Fastighets AB (tidigare Gösta Sjölanders Fastighetsförvaltning).

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Fastigheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattas av fastigheten Obelisk 25 som ägs av Eltani Fastighets AB.

#### **Fastighetsbildning**

Planförslaget föranleder inga fastighetsbildningsåtgärder.

### **Ekonomiska frågor**

Kostnader för planbeställaren

Enligt planavtal ska planbeställaren bekosta planarbetet och stå för kostnader för genomförandet och iordningställandet av kvartersmarken inom planområdet.

Planbeställaren bekostar eventuell flytt av ledningar eller anläggningar inom planområdet.

### **Tekniska frågor**

Detaljplanen föranleder inga förändringar eller utbyggnad av stadens tekniska system. Bebyggelse inom planområdet kan kopplas på befintliga vatten-, avlopps-, fjärrvärme-, el-, och teleledningar.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten så långt det är möjligt. Dagvatten från tak avleds till existerande dagvattenledningar.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.