

## Granskningsutlåtande

### Detaljplan för Blästern 14 i stadsdelen Vasastaden Dp 2012-15091

#### Innehåll

<b>Sammanfattning</b>	<b>1</b>
<b>Bakgrund</b>	<b>2</b>
Förslagets syfte och huvuddrag	2
Utställning/granskning	3
<b>Synpunkter inkomna under granskning</b>	<b>3</b>
Remissinstanser	3
Sakägare enligt fastighetsförteckningen	5
Besvärsberättigade	5
Övriga	5
<b>Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts</b>	<b>6</b>
<b>Stadsbyggnadskontorets ställningstagande</b>	<b>6</b>
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande</b>	<b>7</b>

#### Sammanfattning

I Blästern 14 finns industri- och kontorsbyggnader från 1930, 1950 och 1990. Planen syftar till att öka möjligheten till olika alternativa användningar, inklusive bostäder (möjlighet till ca 80 lgh) och hotell, vilket ger en långsiktig flexibilitet och handlingsfrihet för fastighetsägaren. Planens syfte är också att visa på de stora kulturhistoriska värdena och hur ombyggnader kan ske med bevarande och tillvaratagande av dessa. Befintliga skyddsbestämmelser utökas. Planförslaget skickades ut för granskning 2015-06-03 – 2015-07-15. Under granskningen har fem yttranden inkommit. Remissinstanserna *exploateringskontoret*, *Fortum Värme* och *Ellevio* har inga erinringar mot planförslaget, men framför synpunkter i sak.

*Länsstyrelsen* erinrar om att provtagningar av föroreningar i mark, grundvatten och inomhusluft behöver utföras under planprocessen för att visa att det finns förutsättningar att utöka markanvändningen med bostadsändamål utan att det innebär risk för att människors

#### Stadsbyggnadskontoret

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

hälsa påverkas negativt. *En arkitekturhistoriker* anser att balkonger och takpåbyggnad skulle förstöra 1990-talskontorets stora arkitektoniska och arkitekturhistoriska värden och avråder bestämt stadsbyggnadsnämnden från att stödja förslaget.

De kritiska synpunkterna under samråd och granskning gäller främst möjligheten att vid ombyggnad till bostäder sätta balkonger på kontorshuset på gården som byggdes 1990. Under planarbetets gång har de kulturhistoriska aspekterna prioriterats högt. En avvägning har gjorts mellan ambitionen att bevara kulturhistoriska och arkitektoniska värden och kraven på god bostadskvalitet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att möjlighet till balkong är en viktig boendekvalitet. Balkongerna studerades om inför granskningen och minskades i storlek.

Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av förslaget. Kontoret föreslår att förslag till detaljplan förs vidare till stadsbyggnadsnämnden för antagande.

## Bakgrund

### Förslagets syfte och huvuddrag

Kvarteret Blästern är ett stort kontors- och industrikvarter. I fastigheten Blästern 14 finns byggnader från 1930, 1950 och 1990. Två av byggnaderna ritades 1930 av den kände arkitekten Sigurd Lewerentz. Ett kontorshus från 1990 är för ungt för att ha klassificerats av stadsmuseum, men bedöms ändå ha stort arkitektoniskt och arkitekturhistoriskt värde. Gällande detaljplan medger kontor (inklusive hotell), småindustri och handel i bottenvåning. De två husen som ritats av Lewerentz har skyddsbestämmelser/q-märkning.

Syftet med planändringen är att ge möjlighet till olika alternativa användningar, vilket ger en långsiktig flexibilitet och handlingsfrihet för fastighetsägaren. Den stora skillnaden mot gällande plan är att planen nu också medger bostäder (möjlighet till ca 80 lägenheter). Planförslaget medger kontorsanvändning i alla byggnader, bostäder och/eller hotell i de två gårdsbyggnaderna och kommersiella och publika lokaler i bottenvåningar/källare mot gatan och kring gården. Vid bostadsanvändning medges balkonger. Planens syfte är också att visa på de stora kulturhistoriska värdena i Blästern 14 och hur ombyggnader kan ske med bevarande och tillvaratagande av dessa. De befintliga skyddsbestämmelserna utökas och preciseras och 1990-talskontoret ges varsamhetsbestämmelser. I planbeskrivningen ingår ett gestaltningsprogram.

**Utställning/granskning**

Detaljplanen har skickats ut för granskning under perioden 2015-06-03 – 2015-07-15. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2015-06-03. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Under granskningen har fem skrivelser inkommit.

**Synpunkter inkomna under granskning**

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten på stadsbyggnadskontoret.

**Remissinstanser****Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen bedömer att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva stadens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap PBL under förutsättning att nedanstående synpunkter angående markföroreningar beaktas.

Länsstyrelsen framförde i samrådet att förekomst av föroreningar i mark och byggnader bör utredas då det tidigare funnits verksamheter med miljöpåverkan i Blästern 14 och angränsande fastigheter, och att även grundvattnet bör undersökas då klorerade lösningsmedel hanterats på grannfastigheter och det behöver säkerställas om det föreligger saneringsbehov eller risk för människors hälsa.

Efter samrådet gjordes en översiktlig miljöbedömning av Structor Miljöbyrå. Miljöbedömningen anger att föroreningar i mark- och grundvatten översiktligt bör kunna utredas via provtagning i pumpgrop i källare i Blästern 14 och att luftprovning kan genomföras inomhus för att i tidigt skede utreda om spridning av flyktiga ämnen sker via grundvatten och intilliggande fastigheter. Structors samlade bedömning var att eventuella markföroreningar inte begränsar omvandling till bostadsändamål, förutsatt att vissa kontroller genomförs i samband med planering, projektering och genomförande. Länsstyrelsen konstaterar att inga kontroller genomförts under planeringen. Länsstyrelsen framhöll i samrådet betydelsen av att genom provtagning säkerställa att boende inte exponeras för skadliga ämnen i inomhusluften. Länsstyrelsen erinrar i sitt granskningsyttrande om att de föreslagna undersökningarna behöver utföras under planprocessen för att visa att det finns förutsättningar att ändra markanvändningen till bostäder utan att det innebär risk för att människors hälsa påverkas negativt.

Länsstyrelsen bedömer att de övriga synpunkter som de framförde under samrådet (kulturmiljö, buller, dagvatten och våningshöjd) har tillgodosetts.

#### **Stadsbyggnadskontorets kommentar**

*De provtagningar som Länsstyrelsen efterlyste i sitt remissvar har utförts efter granskningen av Structor på uppdrag av Kungsliden. Resultaten visar att lösningsmedel och avgaser förekommer i garageplanet i detekterbara halter i luft, dock överlag underskridande de lågrisknivåer som används vid bedömning av förorenad mark (exponering i inomhusmiljö), förutom för ämnet trikloreten (TRI) som detekterats i högre halt. Även bensen överskrider lågrisknivåvärdet för luft, men ligger under den nationella miljökvalitetsnormen på 5 ug/m<sup>3</sup> för utomhusluft.*

*Eftersom vattenprovet från pumpgruppen inte påvisar motsvarande ämnen i förhöjda halter är bedömningen att det rör sig om ett spill inom garageplanet eller i förrådet.*

*Påträffade halter bedöms inte utgöra en förhöjd risk för vistelse inom fastigheten generellt. Planändring till bostadsanvändning bedöms kunna genomföras trots nuvarande halter. Dock rekommenderas att åtgärder förbereds i form av separat framtida ventilation av garaget vilket är ett normalt förfarande, samt att även åtgärder för radonsäkert byggande bör planeras in som försiktighetsåtgärd till dess att föroreningsituationen bättre kunnat bedömas.*

*Tillsynsmyndigheten miljöförvaltningen har bedömt att förekomsten av trikloretylen som har hittats i ett förråd i källaren, plan 1, kan undersökas vidare men hindrar inte att kontor högre upp i huset omvandlas till bostäder. Inomhusprovtagningen som utförts högre upp i en byggnad, plan 6, tyder inte på någon spridning upp i huset. Troligen handlar det om lokalt spill i förrådet.*

*I fastigheten har det enligt uppgift bedrivits neonrörstillverkning som kan innebära rester av kvicksilver i byggnaden, kanske speciellt dess avloppssystem. Förekomsten av dessa eventuella föroreningar kan undersökas i ombyggnadsskedet. Misstanken om dessa föroreningar bedöms inte vara av den omfattningen att det omöjliggör exploateringen till bostäder.*

#### **Exploateringskontoret**

Exploateringskontoret skriver i sitt svar att fastighetsägaren skall träffa ett detaljplaneavtal med Stockholms stad genom dess exploateringsnämnd, med anledning av att byggnaden får

skyddsbestämmelser för kulturhistorisk värdefull bebyggelse q1.  
Utöver detta har exploateringskontoret inget att erinra.

#### **Stadsbyggnadskontors kommentar**

*Efter granskningen har ett detaljplaneavtal om skyddsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse träffats mellan staden/exploateringsnämnden och fastighetsägaren Kungsleden Storstad AB där fastighetsägaren intygar att de inte har några ersättningskrav med anledning av att byggnaden får skyddsbestämmelser i planen.*

#### **AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad**

Fortum Värme har befintliga ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla inom fastigheten som måste beaktas. Kontaktperson Martina Eriksson tel 08-671 87 86.

#### **Ellevio AB (Fortum Distribution AB)**

Ellevio framför att för att klara eventuella behov av utökad lågspänningskapacitet i Blästern 14 förutsätts att inhysning av nätstation kan lösas tillsammans med byggherre, enligt bifogat PM "Funktioner nätstationer". Kontaktperson Geo Axelsson, tel 08-671 81 09. I övrigt ingen erinran vad gäller distributionsanläggningar för el.

#### **Stadsbyggnadskontors kommentar**

*Vid ombyggnad till bostäder och hotell görs helt nya installationer för vatten, avlopp och el i berörda byggnader. Synpunkterna beaktas i bygglov/byggnmälan.*

#### **Sakägare enligt fastighetsförteckningen**

Inga sakägare har lämnat synpunkter.

#### **Besvärberättigade**

Inga övriga besvärberättigade har lämnat synpunkter.

#### **Övriga enskilda personer**

##### **FB**

FB är professor emeritus vid Kungliga Konsthögskolan. Han bedömer att det kontorshus, som byggdes på gården i Blästern 14 kring 1990, har så stor historisk betydelse att han tagit med det i sitt kommande verk *Den svenska arkitekturens historia 1800-2000*. Där beskrivs bl a hur arkitekten Stefan Alenius drog paralleller mellan den turbulenta renässanstiden och 1990-talets kollapsande finansvärld och utformade byggnaden som en travesti på ett italienskt renässanspalats. I samrådet påpekade FB byggnadens höga arkitektoniska och arkitekturhistoriska värde. Han ser det som ett stort problem att en sådan högklassig samtidsarkitektur kan tillåtas förvanskas, för att den är för ung för att bedömas av museala instanser. (SBK:s anmärkning: 1990-talskontoret är inte tillräckligt gammalt för att klassificeras av stadsmuseum). Han noterar att en

del av hans synpunkter från samrådet har tagits med i planbeskrivningen, men knappast har beaktats vid den arkitektoniska gestaltningen. Nya balkonger skulle enligt hans bedömning vara förödande för fasaden och en eventuell takpåbyggnad måste begränsas. FB avråder med bestämdhet Stadsbyggnadsnämnden från att stödja förslaget vad gäller yttre förändring av kontorshuset från 1989-91.

### **Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts**

- Arkitekterna Alenius, Silfverhielm, Åhlund som ritade 1990-talskontoret, samt arkitekturhistorikern FB bedömer att nya balkonger och takpåbyggnad på 1990-talskontoret skulle förstöra byggnadens stora arkitektoniska och arkitekturhistoriska värden. Skönhetsrådet avstyrkte förslaget i samrådet.
- Samfundet S:t Erik avstyrkte bostadsanvändning och balkonger för både 1990-talskontoret och Magasinet.
- Trafikkontoret pekade i samrådet på att parkeringstalet för bostäder i innerstaden, 0,55 platser per lägenhet, inte uppfylldes.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

#### **Balkonger och takpåbyggnad på 1990-talskontoret**

I planarbetet har det gjorts en avvägning mellan ambitionen att bevara de kulturhistoriska och arkitektoniska värdena och nödvändigheten att finna nya användningar för de byggnader som inte längre behövs för sitt ursprungliga ändamål, inklusive de byggnadstekniska anpassningar som då behöver göras. Balkonger är en viktig bostadskvalitet och om 1990-talskontoret byggs om till bostäder så bedömer stadsbyggnadskontoret att det måste kunna förses med balkonger. Balkongernas storlek har minskats betydligt efter plansamrådet. Påbyggnad med två indragna våningar har bedömts som möjlig ur stadsbildssynpunkt, då huset ligger mitt i kvarteret och påbyggnaden inte syns från gatan. 1990-talskontoret är för ungt för att ha klassificerats av stadsmuseum, men planprocessen har tydliggjort byggnadens stora värden. Värdena beskrivs i planbeskrivningen och byggnaden ges varsamhetsbestämmelse i detaljplanen.

#### **Parkeringstal för bostäder**

Sedan samrådet har parkeringstalen generellt sänkts. Blästern 14 kommer att få en mycket god kollektivtrafik genom nya stationer för Citybanan och tunnelbanan till Karolinska. Parkeringsbehovet bedöms kunna tillgodoses genom samutnyttjande mellan bostäder och verksamheter av befintliga garageplatser.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda  
ställningstagande**

Kontoret bedömer att Blästern 14 har goda förutsättningar för alla de olika användningar som planförslaget medger (kontor, småindustri, bostäder, hotell, handel).

Det har endast kommit in ett fåtal negativa synpunkter under samråd och granskning. Ingen kritik har kommit från sakägare eller övriga besvärberättigade.

De kritiska synpunkterna gäller främst möjligheten att sätta balkonger på kontorshuset på gården som byggdes 1990 och kommer från husets arkitekter, en arkitekturhistoriker, samfundet S:t Erik och Skönhetsrådet.

Under planarbetets gång har de kulturhistoriska aspekterna prioriterats högt. En avvägning har gjorts mellan kulturhistoriska och arkitektoniska värden och god bostadskvalitet. Efter samrådet har balkongerna studerats om och minskats i storlek. Stadsbyggnadskontoret ser möjlighet till balkong som en viktig boendekvalitet och bedömer det som olämpligt att ändra planbestämmelsen till bostäder om huset inte kan förses med balkonger.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan förs vidare till stadsbyggnadsnämnden för antagande.

Martin Schröder  
planchef

Karin Månsson  
planarkitekt