

Handläggare
Stina Bäckström
Telefon 08-50827256**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Västergötland 21 i stadsdelen Södermalm (hotell, kontor, centrum, 5 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder Anna Lina Axelsson
Bitr avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanearbetet är att utreda möjligheten att komplettera den aktuella fastigheten Västergötland 21, som ägs av en privat aktör, med nya tillbyggnader för kontorslokaler, hotell, centrum och cirka 5 nya bostäder.

Fastigheten och dess omgivning har höga kulturmiljövärden, med bebyggelse från 1700- och 1800-tal, och ingår i riksintresset för kulturmiljö gällande Stockholms innerstad med Djurgården. Detta innebär att kulturhistorien och upplevelsen av de äldre årsringarna utgör en viktig fråga i planarbetet att studera och en viktig förutsättning är att möjliggöra ett respektfullt möte med den ursprungliga bebyggelsen. Nya kompletteringar inom kvarteret behöver också studeras i relation till grannfastigheter i avseenden som påverkan på ljusinsläpp och insyn.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som bidrar till nya arbetsplatser, service och bostäder i ett centralt läge.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

Stadsbyggnadskontoret

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

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att komplettera bebyggelsen inom fastigheten Västergötland 21 på Södermalm med nya bygggrätter i form av tillbyggnader på husgavlar och innergård med avsikten att skapa lokaler för kontor, hotell, centrumändamål och cirka 5 nya bostäder. Syftet är också att utreda lämpligheten att utöka möjlig användning av befintliga byggnader genom att lägga till användningen hotell, där den gällande planen medger handel, bostäder, kontor och vård.

Bakgrund

Plandata

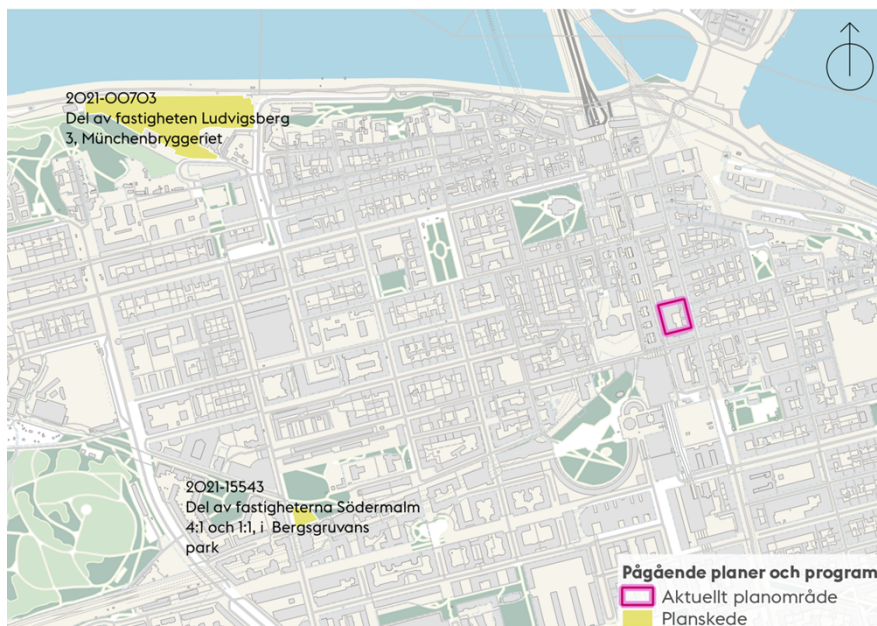
Planområdet är beläget centralt på Södermalm på Götgatan 34-36 längs Götgatsbacken och omfattar cirka 3000 m².



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

Inga detaljplaneprojekt pågår i planområdets direkta närhet. Vid Bergsgruvans park, cirka en kilometer sydväst om planområdet, pågår ett planarbete för cirka 80 nya bostäder och cykelgarage för pendlare m.m, dp 2021-15543, granskningsskede. Cirka en kilometer nordväst om planområdet pågår planarbete vid Münchenbryggeriet, fastigheten Ludvigsberg 3, för cirka 120 nya bostäder, dp 2021-00703, samrådsskede.



Karta som visar pågående detaljplaner i närområdet.

Gällande detaljplaner

Gällande plan är P2001-15050 som fick laga kraft 2003. Planen medger bostäder, kontor, handel och vård i gathusen mot Götgatan samt handel och kontor i byggnader på gård och mot Repslagargatan. Befintlig bebyggelse är belagd med rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Ingen genomförandetid återstår.

Markägförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Gamla Livförsäkringsbolaget SEB Trygg Liv.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresset för kulturmiljö- Stockholms innerstad med Djurgården.

Översiktsplan

Planområdet är beläget på Södermalm, nära Slussen, som är en centrumnod av betydelse för kollektivtrafik och stadsliv och är under utveckling. Fastighetens närhet till Slussen och Götgatan gör att det är av vikt hur den förvaltas för att bidra till stadsmiljön. Stadsbyggnadsmålet en god offentlig miljö blir viktigt att beakta under planprocessen, för att säkerställa allmänhetens upplevelse av platsen, som är mycket välbesökt i och med sitt läge utmed Götgatsbacken. Målet att stärka stadens attraktionskraft är också relevant för planen, där kulturmiljön i området bör nyttjas som en resurs att åstadkomma intressanta och identitetsstarka miljöer.

Förslaget kan utgöra en värdeskapande komplettering om det genomförs med respekt för kulturmiljön.

Stockholms byggnadsordning

Kvarteret är en del i stenstaden, där ny bebyggelse enligt byggnadsordningen ska utformas så att stenstadens blandning av bostäder och verksamheter tas tillvara och utvecklas. Omvandling av befintliga lokaler i bottenvåningarna till bostäder ska undvikas. Nya byggnader ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Fastigheten innehåller idag bostäder, vårdlokaler/vårdbostäder, butikslokaler och kontor.

Stadsbild och karaktär

Planområdet är beläget högt upp på Götgatsbacken, längs med en av gatans mest välbesökta avsnitt som är utformad som en gågata. Kvarteret har en 2-4-våningsskala mot Götgatan, och en 4-våningsskala mot Repslagargatan. Byggnaderna innefattar bland annat Brunogallerian, med klädbutiker och restaurang, och andra butikslokaler. Brunogallerian löper genom fastigheten och kan nå både från Götgatan och Repslagargatan.



Kvarteret Västergötland 21 sett från Götgatan. Bild: Tam group

Kvarterets historia sträcker sig tillbaka till år 1838, då de tidigaste delarna mot Götgatan restes. Det senaste större tillägget, byggnaden som vetter mot Repslagargatan, stod färdig 1927.



Aktuell fastighet med Repslagargatan till vänster i bild och Götgatan på höger sida om kvarteret (Stockholms stad)

Kulturmiljö

Fastigheten inventerades av Stadsmuseet 1979, och gavs då gul klassning (byggnad mot Repslagargatan) och grön klassning (byggnader mot Götgatan). Stadsmuseet bedömer nu att det är önskvärt att ta fram en förnyad inventering i tidigt planskede, i syfte att fördjupa förståelsen för kvarterets kulturvärden och historia.

Grön klassning innebär att miljön bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Gul markering innebär att miljön bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde. Norr om fastigheten är bebyggelsen blåklassad, vilket är den högsta klassningen och omfattar miljöer som bedömts ha synnerligen höga värden ur kulturmiljösynpunkt.



Utdrag ur Stadsmuseets klassificeringskarta, aktuell fastighet rödmarkerad.

Stadsmuseets inventering från 1979 fastställer att den lägre byggnaden i kvarteret utmed Götgatan uppfördes år 1838, med en påbyggnad från 1867. Den högre byggnaden mot Götgatan uppfördes 1775, med en tillbyggnad från 1870. Den större byggnaden som vetter mot Repslagargatan färdigställdes 1927, på uppdrag av Konsumentföreningen. Ursprungligen användes byggnaden till bageri, senare verkstäder, lager, kontor och bostäder.

Föreningens tidigare bageri har till sin exteriör en bibehållen karaktär som minner om Stockholm som en tidig industristad. Därför gör Stadsmuseet den initiala bedömningen att byggnaden har sådana särskilda värden som avses i 8 kap 13§ Plan- och bygglagen. Stadsmuseet gör även bedömningen att affärshusen utmed Götgatan, på grund av sin ålder och obrutna funktion som handels- och bostadshus, har värden som avses i 8 kap 13§ Plan- och bygglagen. Byggnaderna är belagda med rivningsförbud i gällande detaljplan, och får inte förvanskas.

Trafik och kollektivtrafik

Planområdet angörs idag främst från Repslagargatan, då Götgatan i detta avsnitt är bilfritt område under stora delar av dygnet. Lastning/lossning tillåts vissa tider. Cykling sker längs Götgatan i blandtrafik, och är inte ett prioriterat cykelstråk. Gångtrafik är högst prioriterat. Cykling längs Repslagargatan sker i körbanan. Slussens

och Medborgarplatsens tunnelbanestationer är bägge belägna inom 200 meter från planområdet. Flertalet busslinjer trafikerar Slussentorget, cirka 250 meter norrut. Parkering för bilar finns bland annat längs med Repslagargatan (kantstensparkering) och andra gator i närområdet. Större P-hus finns vid Medborgarplatsen.

Miljö

Delar av planområdet avvattnas idag via ett duplicerat ledningssystem, där dagvattnet leds i egna ledningar till ytvattenrecipienten Strömmen och spillvattnet leds separat till reningsverk. Strömmen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. En dagvattenutredning behöver tas fram som visar hur planförslaget påverkar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten i Strömmen.

Skyfallsmodelleringen för Stockholms stad visar att det idag riskerar att samlas vatten på innergården/takterrassen vid ett kraftigt skyfall. Situationen kan komma att förändras med föreslagen exploatering, och en skyfallsutredning ska tas fram under planarbetet som visar hur skyfall tas omhand.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Götgatan, Repslagargatan och Högbergsgatan. Ljudnivån är enligt stadens bullerkartering mellan 50-60 dBA ekvivalent ljudnivå vid befintliga fasader mot Götgatan respektive 50-55 dBA för fasad mot Repslagargatan. Inom eller i anslutning till planområdet kan det finnas fläktar eller andra tekniska installationer som genererar ljudstörningar i form av verksamhetsbuller.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Halvtransparenta, rödstreckade delar av byggnader i bilden nedan utgör av aktören föreslagna tillkommande volymer för tillbyggnader. Förslaget innebär att två befintliga husgavlar motbyggs; en brandgavel som saknar fönster och en gavel med fönster där omdisponering och ombyggnation invändigt av befintliga lokaler är en förutsättning för tillbyggnaden. Förslaget innebär också att en ny låg volym, en ”kommunikationsgång” som förbinder gårdens olika delar med varandra, byggs i bakkant mot den byggnad som vetter mot Repslagargatan. De föreslagna kompletteringarna är inte synliga från Repslagargatan och bedöms

därför främst beröra den del av kvarteret som är beläget närmast Götgatan och på innergården.

Lämplig omfattning av till- och påbyggnader och hur de påverkar sin närmiljö är viktiga frågor att utreda och ta ställning till under planprocessen. Utredningar ska tas fram som klargör bland annat hur dagsljusstillgång och gårdsmiljö på grannfastigheter påverkas, liksom de kulturhistoriska värdena inom Västergötland 21 och angränsande kvarter. En viktig fråga att studera är också hur kvarteret upplevs från Götgatan. Såväl byggnaden mot Repslagargatan som den äldre bebyggelsen mot Götgatan är belagda med rivningsförbud i gällande plan och får inte heller förvanskas.

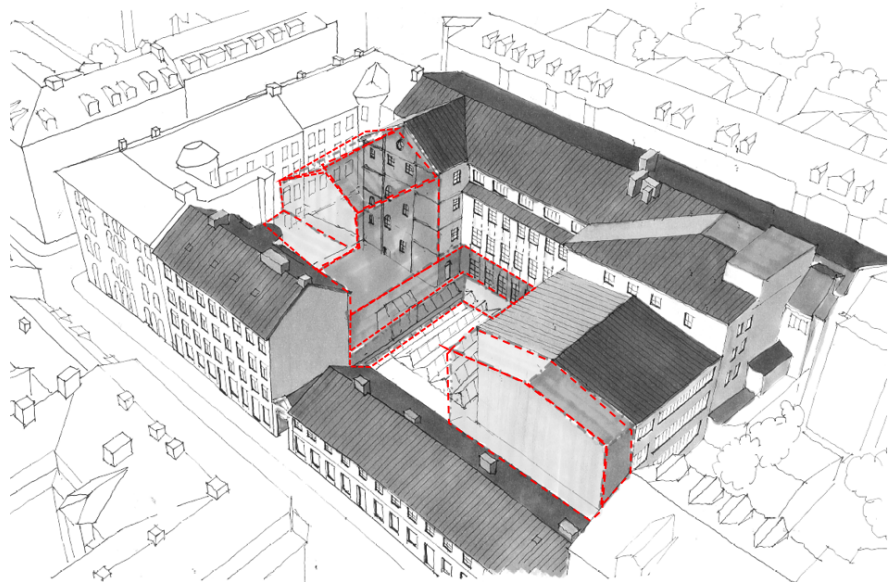


Illustration över befintligt kvarter med halvtransparenta, röstreckade markeringar som visar ett tillbyggnadsförslag (FOJAB/Tam group)

Kulturmiljöfrågorna bedöms utgöra en viktig fråga att studera i planarbetet, varför de aktuella byggnadernas kulturhistoriska värde och betydelse för stadsbilden samt påverkan på omkringliggande bebyggelse behöver tydliggöras i ett tidigt skede.

Arkitektonisk idé

Den arkitektoniska gestaltningen av kompletterande bebyggelse på platsen ska tydligt förhålla sig till och harmoniera med den befintliga bebyggelsen i kvarteret och dess omgivning avseende volym, uttryck och utformning. Nya tillägg ska också bidra positivt till de kulturmässiga värdena på platsen, exempelvis genom att de olika tidslagren fortsatt är tydligt urskiljbara.

Den nya bebyggelsen bör i sin höjdsättning och volym samspela med befintlig bebyggelse. Utformning av bebyggelsen bör ta avstamp i den kulturhistoriska inventering som ska tas fram i tidigt skede. Arkitekturen ska visa på en medveten hantering av ljusförhållandena på och kring platsen och hur förslaget påverkar dessa.

Vidare är det av stor vikt att material, kulör och utförande av kompletteringsbebyggelse på platsen visar på förståelse för det hantverksmässiga arvet i de befintliga miljöerna från 1800- och 1900-talen och gör sin egen tolkning av detta. Den kommande kulturhistoriska inventeringen bedöms kunna ge stöd i den processen.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslagets föreslagna tillbyggnader på befintliga gavlar i gårdsmiljön bedöms kunna bidra till cirka fem nya bostäder i ett centralt läge längs Götgatan på Södermalm.

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget har potential att bidra till fler arbetsplatser i ett centralt läge på Södermalm och främja möten mellan människor, vilket också främjar jämställdheten, med kapacitetsstark kollektivtrafik i nära anslutning till platsen. Med fler rörelser på gården genom att fler människor lever och verkar här kan den upplevas tryggare.

Planförslaget bedöms inte på ett uppenbart sätt få konsekvenser för barn, även om frågan bör utredas under planskedet för att säkerställa detta. Grannfastigheten i väster innehåller bostäder och miljöer som potentiellt används av barn idag och kan komma att påverkas av tillkommande volymer.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget bedöms kunna bidra med nya arbetsplatser i ett efterfrågat läge på Södermalm, med direkt närhet till Slussens och Medborgarplatsens tunnelbanestationer.

Kulturmiljö i en växande stad

Utgångspunkten bör vara att tillkommande volymer ska ha så liten påverkan på den kulturhistoriska miljön som möjligt, och att dess värden fortsatt ska kunna upplevas från såväl kvarteret som närområdet.

Arkitektur och gestaltning

Delar av kvarteret är synligt från Götgatan, där många människor rör sig dagligen för att ta sig till och från arbete, uträtta ärenden och mötas. Lämplig volym och gestaltning ska studeras under planarbetet, där en viktig del blir att bedöma synligheten från gatan. Påverkan på den offentliga miljön blir en viktig fråga att utreda. Med en omsorgsfull arkitektur som respektfullt förankras i platsen kan förslaget också bidra till att kulturmiljön bevaras och att de äldre tidslagren fortsatt kan upplevas.

Trafik och mobilitet

Nya kontorslokaler, utåtriktad verksamhet och nya bostäder inom fastigheten innebär att något fler leveranser tillkommer till kvarteret, och ett ökat behov av uppställning längs Repslagargatan/Götgatan. Nya parkeringsplatser bedöms svåra att tillskapa inom fastigheten men bör inte heller utgöra ett stort behov i och med det mycket centrala läget och möjlighet att nyttja närliggande gator och parkeringshus. Parkeringsfrågan ska studeras i planarbetet.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Inom aktuell fastighet har det bedrivits ytbehandlingsindustri. Kemikalier och föroreningar som förekommer i ytbehandlingsindustrin är vanligtvis oljor, klorerade lösningsmedel och metaller samt restprodukter från dessa. Klorerade lösningsmedel och deras nedbrytningsprodukter uppvisar varierande grad av farlighet för människors hälsa - från måttlig till mycket hög. Planarbetet behöver visa att marken är lämplig för föreslaget ändamål utifrån risk för markföroreningar kopplat till människors hälsa, och detta ska göras genom en utredning som sammanställer historisk markanvändning och tidigare utredningar på platsen, inklusive en bedömning av om risk för människors hälsa föreligger. Om så bör risk uteslutas genom provtagning i lämpliga medium samt åtgärdsförslag.

Buller

Miljöförvaltningen har tidigare tagit emot klagomål från boende i anslutning till planområdet angående störande musik från restaurangverksamheter inom aktuell fastighet. Genom att tidigt

identifiera potentiella konflikter samt tydliggöra fastighetens tänkta markanvändning framöver kan risken för olägenheter minimeras.

Dagvatten

Delar av planområdet avvattnas via ett duplicerat ledningssystem, där dagvattnet leds i egna ledningar till ytvattenrecipienten Strömmen och spillvattnet leds separat till reningsverk. Generellt bör tillförsel av dagvatten till det kombinerade avloppsnätet begränsas i så hög utsträckning som möjligt, eftersom detta medför negativ påverkan på miljön. Strömmen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. En dagvattenutredning ska tas fram under planarbetet som visar hur detta kan säkerställas.

Skyfall

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag riskerar att samlas vatten på innergården/takterrassen vid ett kraftigt skyfall. Med föreslagen exploatering kan skyfallssituationen i området komma att förändras, varför översvämningsrisken ska utredas som en del i planarbetet.

Planprocess

Process

Planprocessen innebär en prövning av om den tänkta användningen och utformningen är lämplig.

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Undersökning av 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 inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Start-PM	december 2024
Samråd	november 2025
Granskning	september 2026
Antagande SBN	december 2026

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planarbetet då en komplettering med tillbyggnader för kontorslokaler, hotell, handel och bostäder inom den aktuella fastigheten bedöms kunna bidra positivt till miljön på innergården med ökad trygghet och möjlighet till bättre konnektivitet mellan de olika byggnaderna inom kvarteret, samtidigt som förslaget är i linje med stadens målsättning om att stärka stadens attraktionskraft. Planområdet är beläget längs ett av Södermalms mest välbesökta stråk, med en rik kulturhistoria som är viktig att visa stor omsorg vid gestaltning av planförslaget. Välgestaltade tillägg bedöms kunna bidra till en identitetsstark plats med en ny årsring som vävs in i miljön utan att äventyra de historiska värdena.

Även om det är få bostäder utgör planen också ett viktigt tillskott för att uppnå stadens bostadsmål.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT