



Normalt förfarande

Handläggare: Karin Månsson
Tfn 08-508 281 05

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Blästern 14 i stadsdelen Vasastaden (ombyggnad av kontor till ca 80 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Nina Åman

Sammanfattning

Kvarteret Blästern ligger vid Gävlegatan i Vasastaden. Det är ett kvarter med tät och stenstadsmässig industri- och kontorsbebyggelse från tidigt 1900-tal. På fastigheten Blästern 14 byggde Svenska Philips 1930 kontor mot gatan och lager/magasin på gården i tidig funkisstil. Husen ritades av Sigurd Lewerentz, en av 30-talets stora svenska arkitekter, samtidigt som han arbetade med Stockholmsutställningen. Fastigheten har därefter bebyggts med ytterligare kontor och de ursprungliga byggnaderna har förändrats, både utvändigt och invändigt. Idag används hela fastigheten som kontor, men kontoren på gården är svåra att hyra ut. Fastigheten är grönmärkt av stadsmuséet, dvs bedöms ha ett stort kulturhistoriskt värde och de två husen som ritats av Lewerentz är q-märkta i den gällande detaljplanen från år 2000.

Fastighetsägaren GE Real Estate Storstad AB har kommit med ett samlat förslag som innebär att gårdshusen byggs om till bostäder och fasad medan takform på kontorshuset mot Gävlegatan återställs/rekonstrueras till sitt ursprungliga funkisutseende med målad betongfasad i rödckra, Lewerentz karakteristiska fönster med tunna stålprofiler (han drev en egen fönsterfabrik) och tidstypiska neonskyltar. Ett syfte med återställandet/rekonstruktionen av Lewerentz-fasaden är att ge de nya bostäderna en unik identitet och därmed öka attraktiviteten.

De två byggnaderna på gården, Lewerentz magasin som kring 1990 byggdes om till kontor, samt en kontorsbyggnad från 1990-talet, kan sammanlagt rymma ca 80 lägenheter. I förslaget ingår fasadändringar med balkonger, större fönster på magasinsbyggnaden samt påbyggnad av 1990-talshuset med två våningar. Gården är helt underbyggd med garage, vilket ger goda parkeringsmöjligheter.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget. Blästern 14 ligger i utkanten av stadsutvecklingsområdet Norra Station och en återställd/rekonstruerad gatufasad skulle bli ett tillskott i stadsbilden. I planarbetet måste särskilt studeras påbyggnaden på 1990-talskontoret och fasadutformning på Lewerentzmagasinet (fönster och ev balkonger). Stadsmuséet ser helst att den f d magasinsbyggnaden på gården inte förses med balkonger utan endast får franska fönster. Det är viktigt att den fortsatta bedömningen av kulturhistoriska värden görs i samråd med stadsmuséet och att projektet följs av antikvarisk expertis. Stadsmuséet är positivt till ombyggnad till bostäder och till återställande/ rekonstruktion av gatufasaden, under förutsättningen att rekonstruktionen utförs med hög ambition och kvalitet i alla delar, utgår från ursprungliga ritningar och görs med ursprungliga metoder och material. En viktig del i arbetet bör vara att förmedla den lärdom och kunskap som kommer ur projektet, t ex genom workshops och utställningar. De två Lewerentz-husen skall ges skyddsbestämmelser (q) i plan och i planen bör ingå ett skyltprogram. En förutsättning för omvandling till bostäder är att bostadskvaliteter som rumshöjd, dagsljus, tillgänglighet, angöring, gårdsmiljö samt brandsäkerhet kan tillgodoses.

Påbyggnaden på gårdshuset skulle göra detta högre än gathuset, vilket måste studeras i en stadsbildsanalys. Huset ligger mitt i kvarteret och syns inte från omgivande gator, vilket kan motivera ett avsteg från Stockholmskalan.

Återställandet av gathusets fasad och tak bedöms inte i sig vara beroende av en planändring utan skulle i samråd med stadsmuséet kunna genomföras inom nu gällande detaljplan

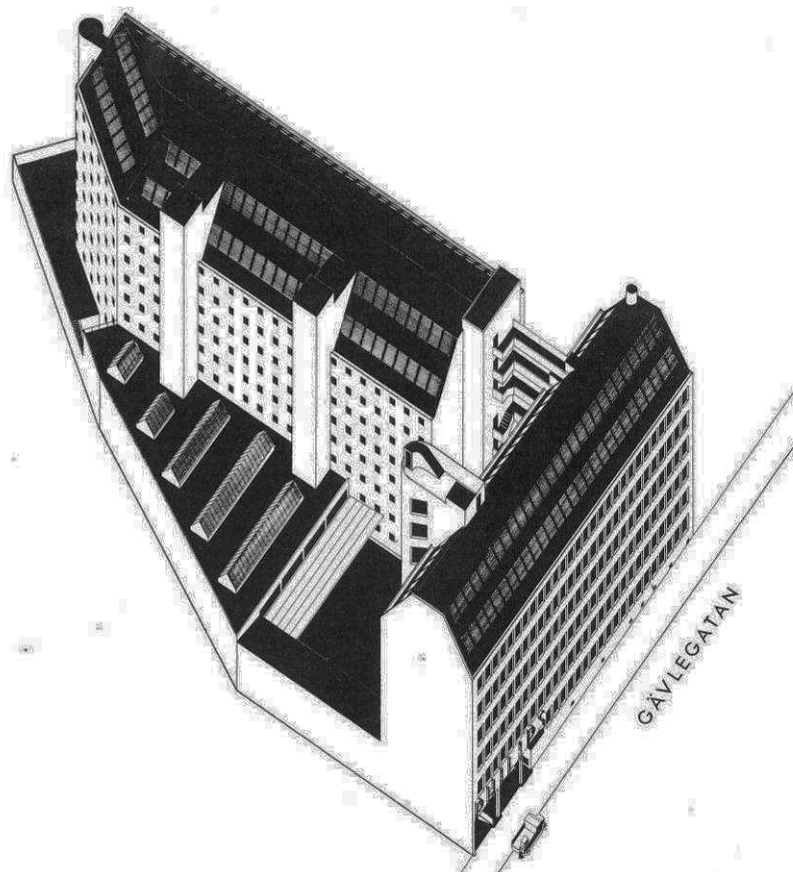


Planområdets läge

Utlåtande

Bakgrund

Kvarteret Blästern ligger vid Gävlegatan i Vasastaden. Det är ett kvarter med tät och stenstadsmässig industri- och kontorsbebyggelse från tidigt 1900-tal. På Blästern 14 byggde Svenska Philips 1930 kontor mot gatan och lager/magasin på gården i tidig funkisstil. Husen ritades av Sigurd Lewerentz, en av 30-talets stora svenska arkitekter, samtidigt som han arbetade med Stockholmsutställningen. Fastigheten har därefter bebyggts med ytterligare kontor och de ursprungliga byggnaderna har förändrats, både utvändigt och invändigt. Idag används hela fastigheten som kontor, men kontoren på gården är svåra att hyra ut. Fastigheten är grönmärkad av stadsmuséet, dvs bedöms ha ett stort kulturhistoriskt värde, och de två husen som ritats av Lewerentz är q-märkta i den gällande detaljplanen från år 2000.



Lewerentz snedperspektiv från 1930 visar hur projektet var tänkt från början. Stilen är tidig funkis med kraftfulla tak och trapptorn. I verkligheten byggdes bara halva kontoret mot gatan och en tredjedel av magasinsbyggnaden på gården.



Foto från byggtiden. Dagens gårdsnivå ligger precis under de små fönstren på magasinsbyggnaden

Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att ändra användning från kontor till bostäder för två hus på gården, bygga på ett av gårdshusen med två våningar och i samband med detta återställa/rekonstruera fasaden mot Gävlegatan till ursprungligt 30-talsskick. Totalt kan detta ge ca 80 lägenheter, varav några är små och enkelsidiga. I förslaget ingår fasadändringar med balkonger och större fönster på magasinsbyggnaden. Gården är helt underbyggd med garage, vilket ger goda parkeringsmöjligheter.

Fastighetsägaren GE Real Estate Storstad AB har kommit med ett samlat förslag som innebär att gårdshusen byggs om till bostäder och fasad och takform på kontorshuset mot Gävlegatan återställs/rekonstrueras till sitt ursprungliga funkisutseende med målad betongfasad i ockrarött, Lewerentz karakteristiska fönster med tunna stålprofiler (han drev en egen fönsterfabrik) och tidstypiska neonskyltar. Projektet har av fastighetsägaren presenterats som ett helhetsprojekt för att lyfta fram bortglömda Lewerentzbyggnader, där ändring till bostäder är en förutsättning för återställande av fasad och tak på kontorshuset mot Gävlegatan. Ett av syftena med återställandet/rekonstruktionen av Lewerentzfasaden är ge de nya bostäderna en unik identitet och därmed öka attraktiviteten.

Plandata

Planområdet utgörs av fastigheten Blästern 14, som ligger vid Gävlegatan i stadsdelen Vasastaden. Fastigheten är 3214 kvm stor och används huvudsakligen för kontorsändamål. Lagfaren ägare är GE Real Estate Storstad AB. Fastigheten

ingår i ett stort stenstadskvarter med kontor och verksamheter med inslag av arkitektkontor och konstgallerier, men inga bostäder.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Stockholms översiktsplan, Promenadstaden, anger området som innerstadsbebyggelse. Blästern 14 ligger på gränsen till den del av norra Vasastaden som ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Station.

Detaljplan

För fastigheten gäller Dp 1998-07985-54 som vann laga kraft 2000-03-23, med genomförandetid till 2010-03-23. Ändamålet är kontor och småindustri. (En ändring mot tidigare plan från 1937 som angav industri). Handel är tillåten i bottenvåningen och källarplanet. De två hus som ritats av Lewerentz är betecknade som värdefulla byggnader med skyddsbestämmelsen q1. Övriga byggnader har bestämmelser om högsta byggnadshöjd respektive totalhöjd. På gården får uppföras uthus och vindfång i en våning samt skärmtak och lanternin i mindre omfattning. Förutom det finns ingen återstående byggrätt.

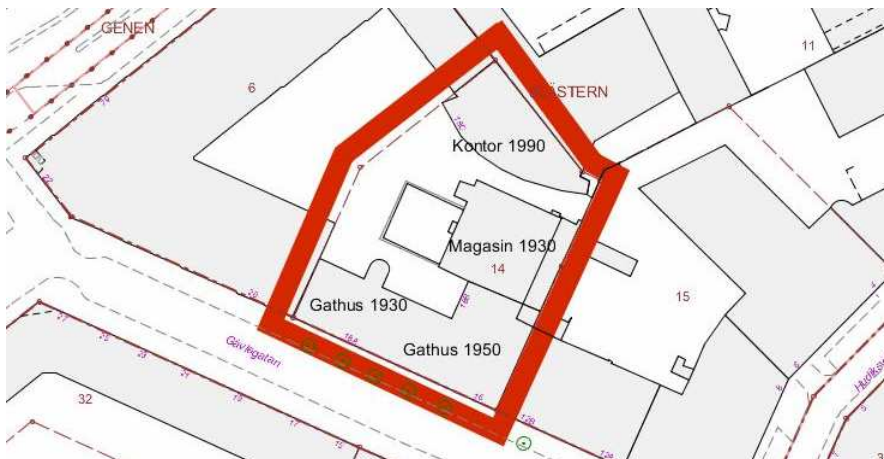
Pågående detaljplanearbeten och byggprojekt i närområdet

Kvarteret Blästern ligger intill det nya Norra Stationsområdet, som är under byggnad.

Förutsättningar

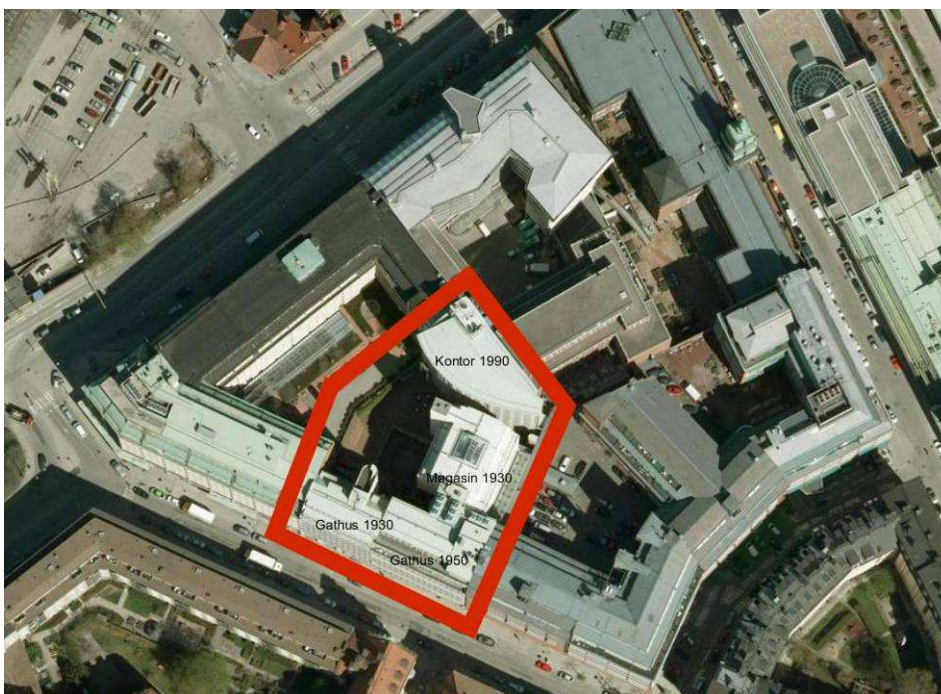
Bebyggelse inom planområdet

Fastigheten Blästern 14 är bebyggd med kontorshus i 8 våningar mot Gävlegatan. Halva huset ritades av Lewerentz och byggdes 1930-31. Den andra delen ritades av Lennart Tham och byggdes på 1950-talet. Husen fick då en gemensam fasadutformning mot gatan. På gården finns två hus. Det ena är det ursprungliga Lewerentzmagasinet med 8 våningar plus takvåningar, som byggdes 1930-31 och byggdes om till kontor på 1990-talet, då man bland annat öppnade en stor ljusgård mitt i huset. Det andra är ett kontorshus med 8 våningar och svängd fasad i postmodern stil från 1990-talet, ritat av Alenius, Silfverhielm, Åhlund arkitektkontor. Gården är underbyggd med garage. Gården upplevs som luftig trots den höga bebyggelsen eftersom den är öppen mot granntomten.





Nuvarande fasad mot Gävlegatan



Ortofoto

Angränsande bebyggelse

Kvarteret Blästern är ett stort stenstadskvarter från tidigt 1900-tal med industri- och kontorshus, som idag främst innehåller kontor med inslag av arkitekt- och designkontor och konstgallerier, men inga bostäder.

Mark och vegetation

Gården är helt underbyggd och hårdgjord. Vegetation saknas.

Grön- och rekreationsytor

Det finns några små ytor med grönska och lekmöjligheter i närheten av Blästern, bl a den lilla Hedemoratäppan (ca 100 meter). Större parker är den planerade parken i Norra Stationsområdet (ca 250 meter), Vasaparken (ca 750 meter) samt Karlbergs slottspark och Hagaparken (drygt en kilometer).



Stadsmuséets klassning av kulturhistoriskt värde. Grönt betyder stort kulturhistoriskt värde och blått byggnadsminnesklass. De äldre byggnaderna i Blästern 14 är grönmarkerade, medan 1990-talskontoret är så nytt att det ännu inte har klassificerats..

Kulturmiljö

Hela kvarteret Blästern, och delar av kvarteret Myrstacken på motsatta sidan av Gävlegatan har stort kulturhistoriskt värde. Blästern 6 från 1939 som ritades av Eskil Sundahl är blåmarkerad av stadsmuseum, dvs av byggnadsminnesklass, och fick 1995 planbeteckningen Q1, kulturreservat, kontor och småindustri. Även Blästern 15 är blåmarkerad, medan Blästern 11 och 13 är grönmarkerade.

De två hus i Blästern 14 som ritats av Lewerentz är grönmarkerade av stadsmuseet. I gällande detaljplan är de betecknade som värdefulla byggnader med bestämmelsen q1: "Byggnad får inte rivas eller förvanskas exteriört. Vård och underhållsarbeten ska utföras på ett sådant sätt att byggnadens karaktärsdrag bevaras". I planbeskrivningen påpekas att ombyggnads- och underhållsarbeten av trapphusens interiörer ska utföras med stor varsamhet vad beträffar ursprungliga material och detaljer.

I projektgruppen ingår en byggnadsantikvarie. En antikvarisk konsekvensbeskrivning är under arbete. Det finns också en antikvarisk förundersökning med värdebeskrivning. Lewerentz ursprungliga ritningar finns bevarade på Arkitekturmuseum, vilket ger ett gott kunskapsunderlag.

Gator, trafik och service

Infart till gården sker genom en portal från Gävlegatan. Infart till garage under gårdsnivå sker direkt från Gävlegatan.

Närmaste tunnelbanestation är S:t Eriksplan på Gröna linjen. Avståndet dit är ca 550 meter. I närområdet finns enstaka butiker och restauranger, medan större livsmedelsbutiker etc finns kring S:t Eriksplan och Odenplan.

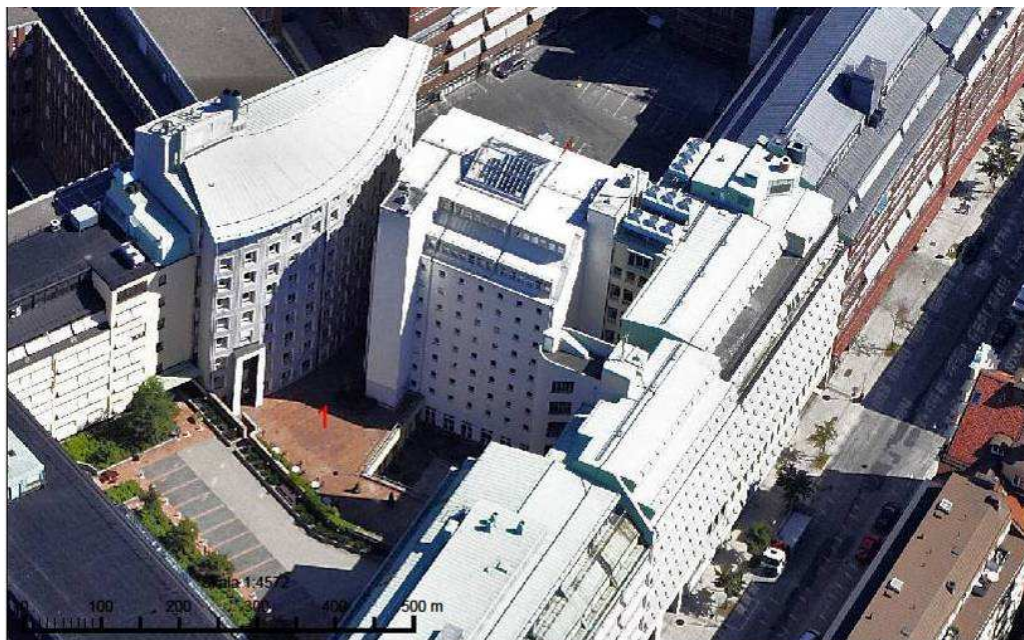


Bild tagen från väster, som visar de två hopbyggda kontorshusen mot gatan, magasinet och det svängda kontorshuset på gården

Förslaget

Fastighetsägaren GE Real Estate Storstad AB har kommit med ett samlat förslag som innebär att gårdshusen byggs om till bostäder och fasad och takform på kontorshuset mot Gävlegatan återställs/rekonstrueras till sitt ursprungliga funktionsutseende med målad betongfasad i rödckra, Lewerentz karakteristiska fönster med tunna stålprofiler (han drev en egen fönsterfabrik) och tidstypiska neonskyltar. Ett av syftena med återställandet/rekonstruktionen av Lewerentzfasaden är att ge de nya bostäderna en unik identitet och därmed öka attraktiviteten.

De två byggnaderna på gården, Lewerentz magasin som kring 1990 byggdes om till kontor, samt kontorsbyggnaden från 1990-talet, kan sammanlagt rymma ca 80 lägenheter. I förslaget ingår fasadändringar med balkonger, större fönster på magasinsbyggnaden samt påbyggnad av 1990-talshuset med två våningar. Gården är helt underbyggd med garage, vilket ger goda parkeringsmöjligheter.

Gården utformas huvudsakligen som bostadsgård med ytor för vistelse och lek. Taxi och färdtjänst förelås få köra in på gården för angöring. Uteplatser ordnas genom egna balkonger och takterrasser, men även möjligheten till gemensamma takterrasser där alla boende kan ta del av utsikten över det omgivande taklandskapet kommer att utredas.

På gården finns idag en försänkt del framför magasinet. Utrymmen runt denna föreslås av byggherren ev bli restaurang med Lewerentztema.



Gävlegatan sedd mot sydost som den ser ut i dag, med enhetlig vit fasad på Blästern 14.



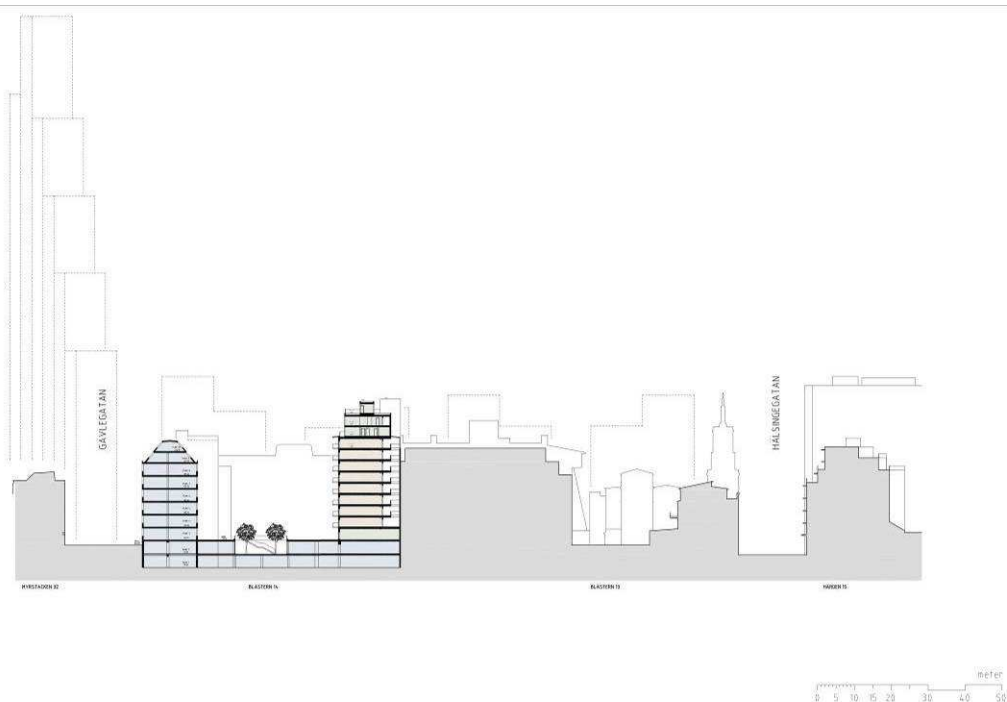
Gävlegatan mot sydost med återställd/rekonstruerad Lewerentzfasad, med målad betong, fönster och neonbokstäver lika de ursprungliga. Den vita delen av gathuset som byggdes på 1950-talet behåller sitt utseende.



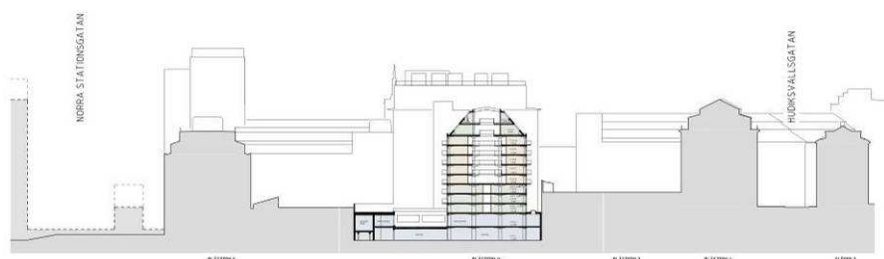
Gården, med Lewerentzmagasinet i mitten och 1990-talskontoret till vänster och gathusets gårdsfasad till höger (Bilden är tagen från grannfastighetens gård, som ligger något högre). Magasinet har en sluten fasad med små högt sittande fönster, som inte är tillräckliga för bostäder.



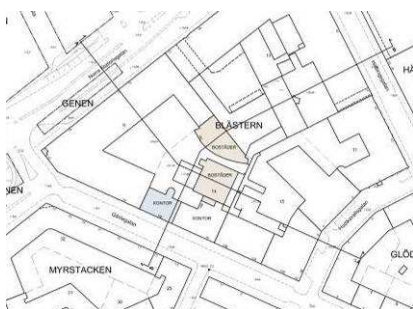
Gården med ändrade fasader och tak. 1990-talskontoret till vänster har försetts med balkonger. Magasinet har fått fönsterdörrar och balkonger med glasträcke. Utformningen av fönster och balkonger kommer att studeras vidare i planarbetet. Stadsmuséet vill helst inte ha några balkonger alls på magasinet, utan enbart franska fönster.



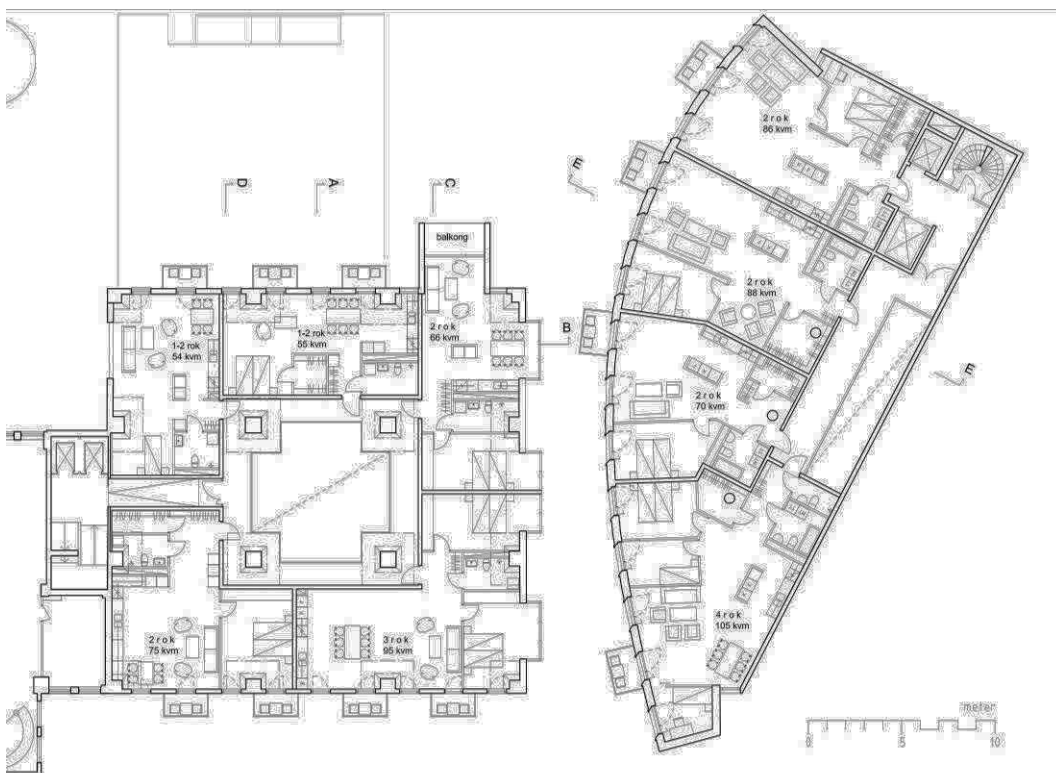
Sektion genom kvarteret från Gävlegatan till Hälsingegatan. I Blästern 14 syns gathuset (blått) och 1990-talskontoret (gult) med indragen tvåvåningspåbyggnad. Som silhuett i bakgrunden syns planerad bebyggelse i Norra Stationsområdet, med Tors Torn till vänster. I det fortsatta planarbetet görs en stadsbilsanalys för att bedöma möjligheten att bygga på 1990-talskontoret.



Sektion genom kvarteret från Norra Stationsgatan till Hudiksvallsgatan, genom magasinbyggnaden. I bakgrunden syns högre hus i Blästern och nästa kvarter.



Markeringar som visar hur sektionerna är tagna



Förslag till normalplanlösning med bostadslägenheter i magasinet (med befintlig ljusgård) och det svängda 1990-talskontoret. Totalt kan det bli ca 80 lägenheter. Husen ligger nära varandra och lägenhetsindelning, fönsterutformning och balkongplacering behöver studeras vidare, för att säkerställa en god bostadskvalitet.

Konsekvenser av förslaget

Behovsbedömning

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör, förutom att fastigheten ligger inom riksintresset Stockholms innerstad, 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 kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Ekonomi

Planbeställaren skall bekosta planarbetet enligt planavtal och gällande taxa.

Planprocess och tidplan

Detaljplanen föreslås handläggas med normalt planförfarande utan program.

Preliminär tidplan

Start-PM	kvartal 1, 2013
Plansamråd	kvartal 2-3, 2013
Granskning	kvartal 4, 2013
Antagande i SBN	kvartal 1, 2014
Laga kraft	kvartal 1, 2014

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Sammanfattningsvis ser stadsbyggnadskontoret positivt på förslaget, som ger ca 80 nya lägenheter i ett skyddat och attraktivt läge och återskapar ett bortglömt kulturminne.

Stadsmiljö

Blästern 14 ligger på gränsen till stadsutvecklingsområdet Norra Station. Gävlegatan har det planerade Tors Torn i fonden och en rekonstruerad och spännande Lewerentzfasad skulle bidra till stadsrummet. Kvarteret som nu främst innehåller kontor blir uppblandat med bostäder, vilket är ett led i en pågående större utveckling. Husen byggdes som industri och lager, omvandlades senare till kontor och blir nu bostäder.

Påbyggnad högre än Stockholmsskalan

Påbyggnaden på gårdshuset skulle göra detta högre än gatuhuset, vilket måste studeras i ett större stadsbildssammanhang, genom en stadsbildsanalys. Eftersom huset ligger mitt i kvarteret bedöms påbyggnaden inte komma att synas från omgivande gator, vilket kan motivera ett avsteg från Stockholmsskalan.

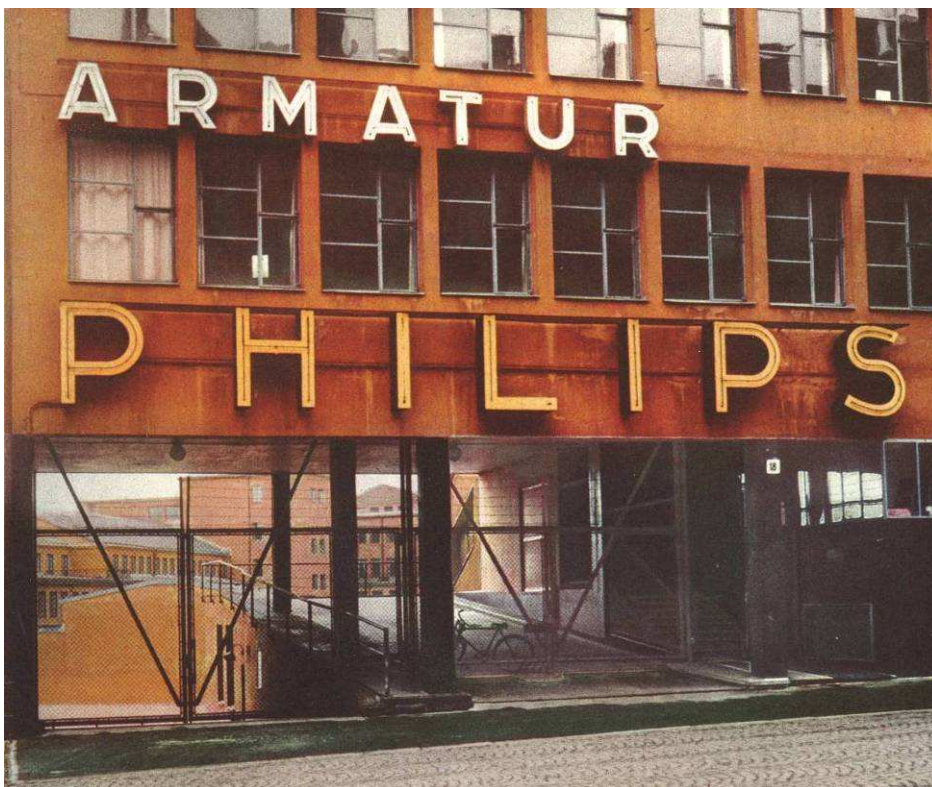
Kulturhistoriska aspekter

Det är viktigt att den fortsatta bedömningen av kulturhistoriska värden görs i samråd med stadsmuséet och att projektet följs av antikvarisk expertis. Stadsmuséet är positivt till ombyggnad till bostäder och till återställande/rekonstruktion av gatufasaden. En förutsättning är att rekonstruktionen av gatufasaden utförs med hög ambition och kvalitet i alla delar och utgår från ursprungliga ritningar och görs med ursprungliga metoder och material. Stadsmuséet ser helst att den f d magasinsbyggnaden på gården inte förses med balkonger utan får franska fönster. Även i den nya planen skall de två Lewerentz-husen ha skyddsbestämmelser (q) och i planen bör ingå ett skyltprogram. En viktig del i rekonstruktionsarbetet bör vara att förmedla den lärdom och kunskap som kommer ur projektet, t ex genom workshops och utställningar.

Återställandet av fasad och tak på gathuset bedöms inte i sig vara beroende av en planändring utan skulle i samråd med stadsmuséet kunna genomföras inom nu gällande detaljplan. Det bedöms inte som möjligt att genom detaljplanebestämmelser säkra att det föreslagna återställandet av gatufasaden verkligen genomförs.

Bostadskvaliteter

En förutsättning för omvandling till bostäder är att bostadskvaliteter som rumshöjd, dagsljus, ljudisolering, tillgänglighet, angöring, gårdsmiljö samt brandsäkerhet kan tillgodoses. Rumshöjden i magasinet blir bara 2,36 meter, men bygglovavdelningen har preliminärt bedömt det som en möjlig avvikelse från byggreglernas krav på minst 2,40.



Foton från 1930-talet, som bl a visar originalfärgen och de ursprungliga neonskyltarna