



Handläggare: Tony Andersson
Tfn 08-508 27 318

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Nattugglan 14 i stadsdelen Södermalm (kontor)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Susanne Werlinder

Sammanfattning

Vasakronan avser att renovera och bygga till ett befintligt kontorshus samt att riva och bygga ett nytt kontorshus inom fastigheten Nattugglan 14 som är beläget mellan Folkungagatan, Åsögatan och Västgötagatan. Genom kvarteret Nattugglan 14 löper ett stråk som förbinder Folkungagatan och Åsögatan som är viktigt att utveckla som ett allmänt stråk. Den nya byggnadens norra fasad vänder sig mot Folkungagatan och blir en av fasaderna som sekundärt ramar in Medborgarplatsen.

Kontorets bedömning är att förslaget kan bli ett positivt tillskott i stadsmiljön. Dock behöver byggnadens volym och utformning studeras vidare för att hantera mötet med Medborgarplatsens stråk samt den föreslagna passagen genom kvarteret Nattugglan.

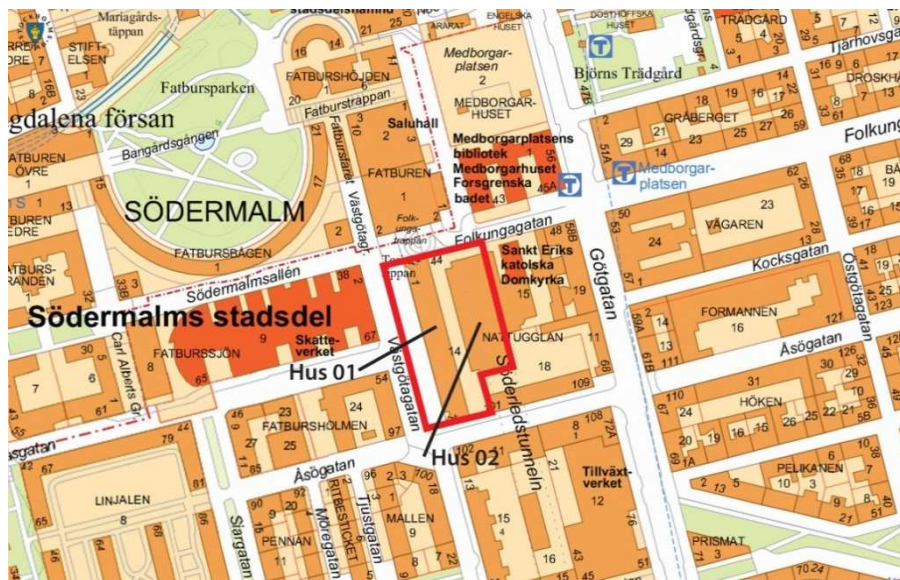
Utlåtande

Bakgrund och syfte

Fastigheten Nattugglan 14 innehåller två byggnader som är sammanbyggda under mark med två våningar garage, teknik, arkiv mm. Hus 01 på Västgötagatan 5-7 från 1978 är en kontorsbyggnad i åtta våningar ovan mark inklusive en indragen

teknikvåning. Hus 02 på Folkungagatan 44/Åsögatan 101 från 1986 är en kontorsbyggnad i fem våningar som står ovanpå Söderleden.

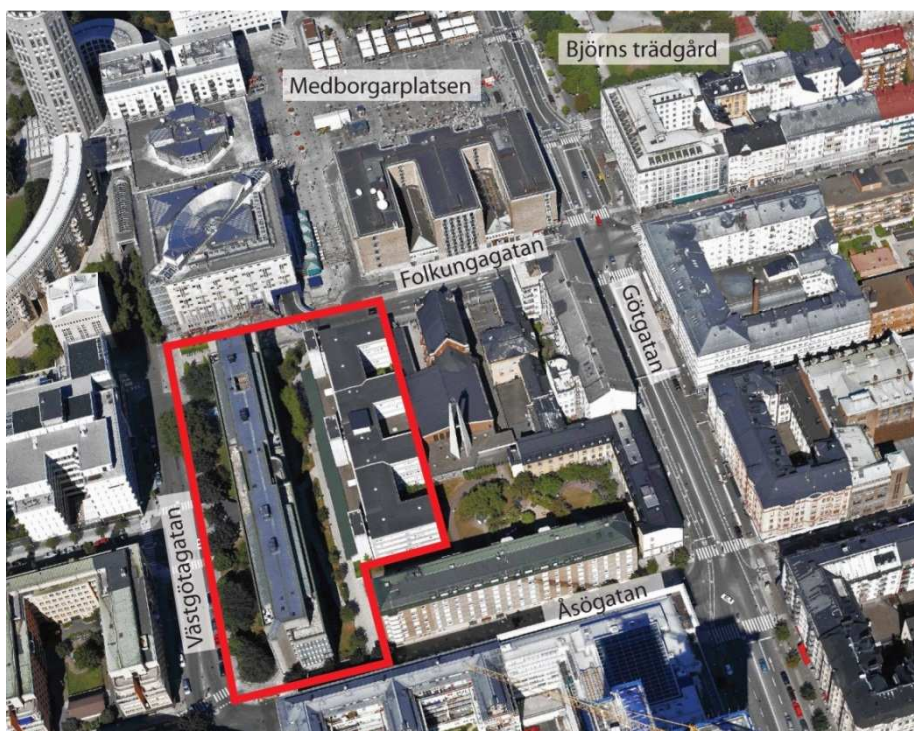
Planens syfte är att bekräfta användningen kontor (gällande plan anger allmänt ändamål) samt att möjliggöra ny om- och tillbyggnad av kontorslokaler. I bottenvåningen mot gata möjliggörs handelslokaler.



Orienteringsbild

Läge, omfattning och ägoförhållanden

Kvarteret Nattugglan 14 gränsar mot Folkungagatan i norr, Västgötagatan i väster och Åsögatan i söder. I öster gränsar planområdet mot kvarteret Nattugglan 15 där Katolska Kyrkan är uppförd samt kvarteret Nattugglan 18 som innehåller ett flerbostadshus. Kvarteret Nattugglan 14 ägs och förvaltas av Vasakronan.



Ungefärligt planområde

Befintliga förhållanden

Öster om kvarteret Nattugglan 14 ligger Stockholms Katolska domkyrka som uppfördes 1890-92, och öster om Stockholms Katolska domkyrka ligger Pauliska malmgården från 1680-talet med flyglar från 1700-talet. Både kyrkan och malmgården ligger inom fastigheten Nattugglan 15. Hela fastigheten är blåklassad av Stockholms stadsmuseum, vilket motsvarar byggnadsminnesklass. Inom fastigheten Nattugglan 18 ligger i hörnet Götgatan/ Åsögatan ett trevåningshus, ritat som disponentbostadshus på 1860-talet. Byggnaden tillhörde Hellgrens tobaksfabrik och är blåklassad av Stockholms stadsmuseum.

Genom kvarteret, mellan hus 01 och hus 02, löper ett stråk som förbinder Folkungagatan och Åsögatan. Stråket är väl använt och uppfyller en funktion som en alternativ gångväg till Västgötagatan. passagen bedöms viktig att bevara då det är stora nivåskillnader mellan Västgötagatan/ Västgötagränd/ Södermalmsallén (Torinetäppan) och Folkungagatan som tas upp av Folkungatrappan. Gården används även av kontorshyresgästerna för passage mellan hus 01 och hus 02.

Tidigare ställningstagande

Gällande detaljplan

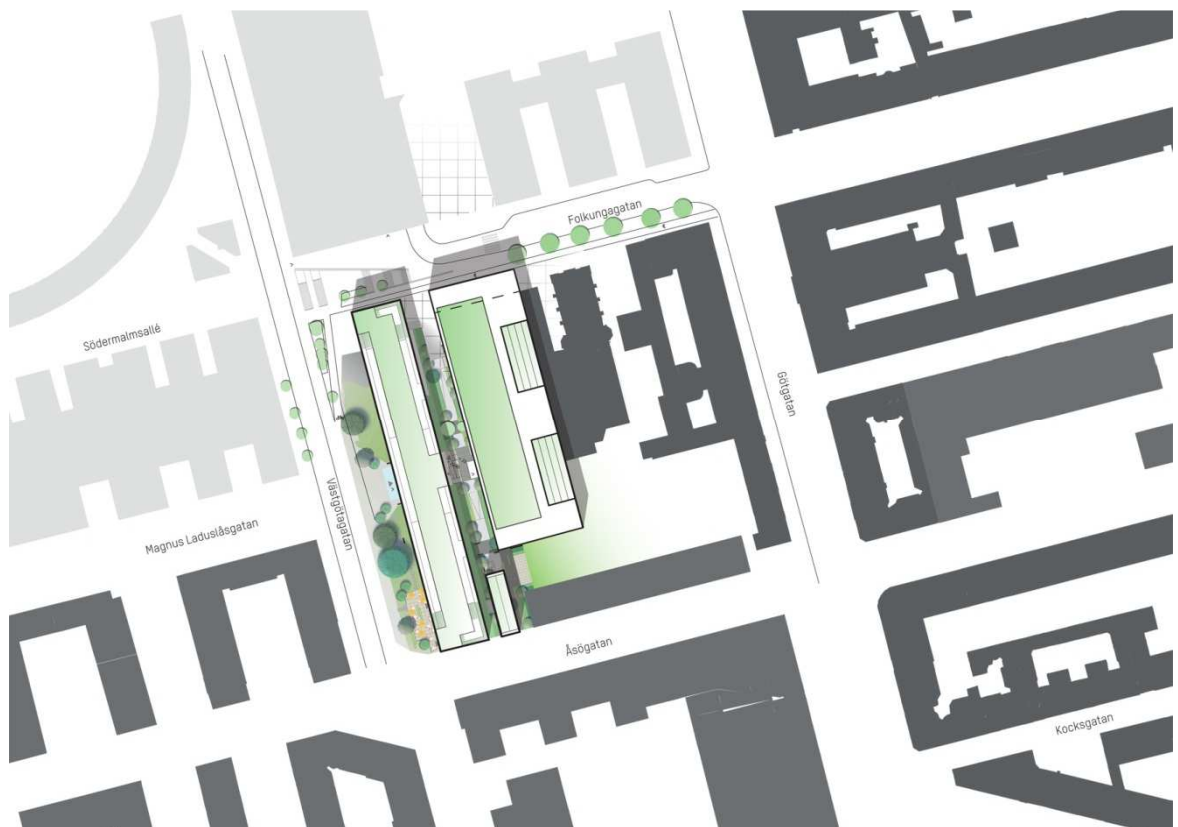
Gällande detaljplan är PI7542A, fastställd 1976-10-06. Planen anger både hus 01 och hus 02 som allmänt ändamål, byggnadskvarter.

Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm (antagen av kommunfullmäktige den 15 mars 2010)

Pågående markanvändning är innerstadsbebyggelse. Att förvalta Stockholms kulturhistoriska värden är en central del i planeringen för stadens utveckling. Det är möjligt att göra moderna tillägg både i samspel med och i medveten kontrast till omgivande bebyggelse utan att de grundläggande karaktärsdragen går förlorade. Visionen om ett Stockholm i världsklass handlar om en levande och växande stad där olika funktioner blandas. En vägledning är att skapa etableringsmöjligheter för dagens och morgondagens verksamheter.

Förslag

Förslaget innebär att ett av kontorshusen, Hus 01, renoveras och byggs på, samt att det andra kontorshuset, Hus 02, rivs och ersätts med ett nytt kontorshus.



Situationsplan (Equator arkitekter)

Hus 01

Hus 01 renoveras för att skapa mer effektiva kontorsytor. Byggnadens fasader får en ny, mer varierad, fönstersättning och målas om. Teknikvåningen högst upp i byggnaden omvandlas till ett kontorsplan och tekniska utrymmen flyttas ned i byggnadens källare. Byggnadens två hörn, Västgötagatan/Åsögatan och Västgötagatan/Folkungagatan byggs på med kubliknande volymer. Dessa två hörnpartier överstiger gällande detaljplans reglering av byggnadshöjd. Resterande delar av hus 01 håller sig volymmässigt inom gällande detaljplans reglering avseende byggnadshöjd. Ambitionen är att byggnaden ska certifieras som "Leed Guld".



Nuvarande vy från Västgötagatan



Framtida vy från Västgötagatan (Equator arkitekter). Befintlig byggnad får en ny fasad med varierad fönstersättning samt nya kontorsytor i takvåningarna.

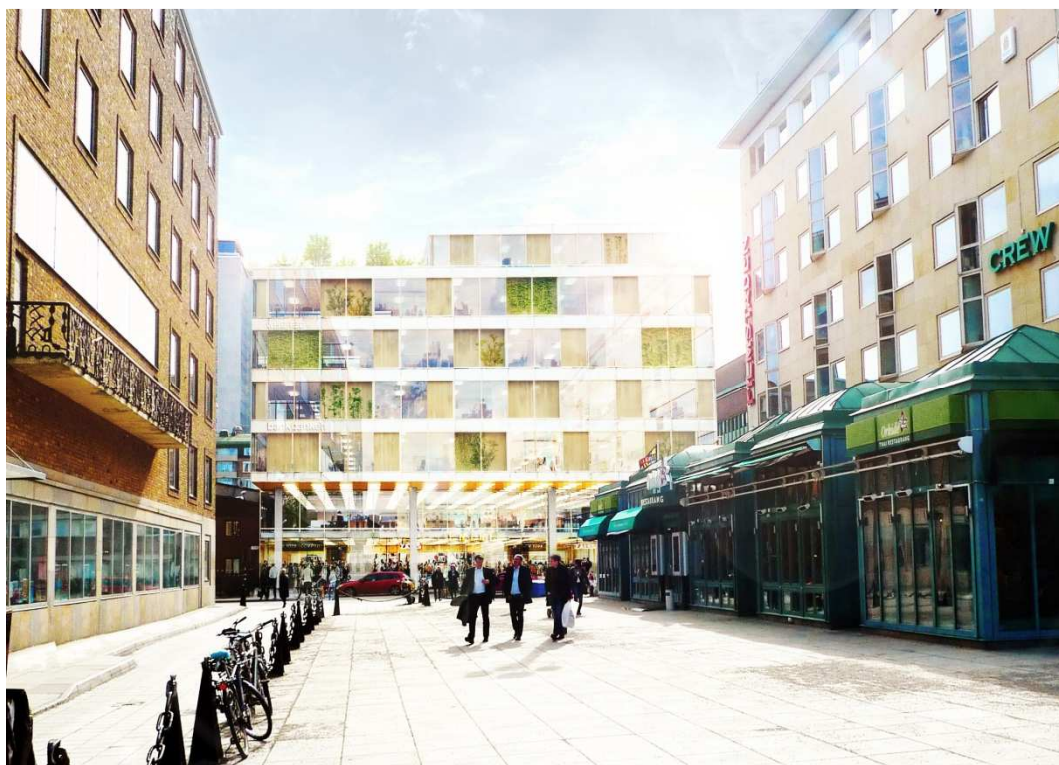
Hus 02

Det nya kontorshuset uppförs där hus 02 idag är placerat, precis ovanpå Söderledstunneln. Att riva hus 02 och ersätta det med en ny byggnad som har en lättare konstruktion innebär dock att det tekniskt sett är möjligt att uppföra en byggnad som är något högre än befintligt hus 02. Den nya byggnadens norra fasad blir en del av Folkungagatans gaturum och huset blir även en fondbyggnad mot ett av Medborgarplatsens stråk. Huset förses med kommersiella lokaler i

bottenvåningen mot Folkungagatan samt en ny entré. Byggnadens volym varierar från 6-7 våningar och utformas med terrasser som trappar ned i skala mot Katolska kyrkan samt det befintliga bostadshuset och bostadsgården i kvarteret Nattugglan 18.



Nuvarande vy från Medborgarplatsen



Framtida vy från Medborgarplatsen (Equator arkitekter)



Nuvarande vy från Folkungagatan



Framtida vy från Folkungagatan (Equator arkitekter)

Nytt bostadshus

I den södra delen av kvarteret utreds möjligheten att uppföra ett mindre flerbostadshus med angöring mot Åsögatan, se bild s5. Byggnaden kan komma att innehålla ett tiotal lägenheter och husets volym blir relativt smal för att bibehålla den viktiga passagen till Åsögatan. En annan anledning till bostadshusets smala volym är att intilliggande flerbostadshus i kvarteret Nattugglan 18 har fönster som vetter mot det nya bostadshuset vilket även ställer krav på den nya byggnadens fönstersättning för att minimera insyn och hantera brandkrav. Under marken där byggnaden föreslås placeras finns idag ett skyddsrum och marken ingår i en gemensamhetsanläggning. Förslaget medför att frågor om bl. a. buller, brand, angöring och fastighetsrättsliga frågor kommer att utredas närmare för att klargöra om det är möjligt att tillskapa bostäder i detta läge.

Konsekvenser av förslaget

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och Bygglagen eller Miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som har betydelse för förslaget bedöms vara stadsbild och kulturmiljö och kommer utredas under processen. Om ett eventuellt bostadshus prövas vidare är buller en viktig fråga att belysa.

Kontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret anser att det är lämpligt att renovera och bygga till hus 01 samt att riva hus 02 och ersätta det med ett nytt kontorshus. Ett utvecklat resonemang ska föras i det fortsatta planarbetet kring mötet mellan hus 02 och Katolska kyrkan samt hur hus 02 möter Folkungagatan. Byggnadens placering, utformning och volym måste studeras vidare för att erfara vilka konsekvenser den får för stråket och andra offentliga ytor i anslutning till Folkungagatan. En konsekvens kan bli att hus 02 får en något smalare huskropp och en annan form än vad som redovisas i liggande förslag samt att arkadvåningarna mot Folkungagatan behöver omformas för att tydliggöra riktningen mot det inre stråket.

Vidare behöver gestaltningen av stråket samt relationen mellan hus 02s västra fasad och gårdsrummet studeras vidare. Det är av yttersta vikt att passagen mellan hus 01 och hus 02 inte upplevs som smal eller otrygg samt att kopplingen mellan Folkungatan och Åsögatan är tydlig, även för människor som vistas i området för första gången. Det är från Stadsbyggnadskontoret önskvärt att den nya byggnadens utformning antyder stråkets början och att man som fotgängare på Medborgarplatsen och det föreslagna övergångsstället på Folkungagatan kan avläsa kopplingen tydligt.

Det är även önskvärt att hus 02s västra fasad samspelar tydligare med stråket, exempelvis kan fasaden veckas eller förses med indrag vilket ger stråket möjlighet att vidgas på utvalda platser. På så sätt kan stråket användas som en kvalitativ grönyta och inte enbart som en passage. För att stråket ska upplevas som kvalitativt och intressant är det av vikt att det nya kontorshusets västra fasad inte uppfattas som alltför linjär och monoton.

Parallellt med planarbetet för Nattugglan 14 pågår arbetet med utformningen av Folkungatrappan och cykelrampen som förbinder Västgötagatan med Folkungagatan. Utformningen av de offentliga ytorna i och omkring kvarteret behöver samrådas med trafikkontoret. Angöring och förslag till förändringar i gatumiljön och övriga offentliga rum måste även utformas i enlighet med intentionerna i projekt Södermalms Hjärta.

Möjligheten att uppföra ett mindre bostadshus mot Åsögatan anser kontoret är intressant att pröva vidare, trots att både byggherren och kontoret är medvetna om svårigheterna och att de fördjupade studierna kan innebära att det inte är möjligt av tekniska eller fastighetsrättsliga skäl.



Stadsbyggnadskontoret anser att det i planen bör möjliggöras för butiker och restauranger även i hus 01 med tanke på att Västgötagatan de senaste åren har utvecklats mer mot ett kommersiellt och publikt stråk.

Tidplan

Start PM 2013.12.18

Samråd II kv 2014

Utställning I kv 2015

Antagande II kv 2015

Ekonomi

Detaljplanen bekostas av byggherren enligt överenskommelse i planavtal.