

Handläggare
Karin Månsson
Telefon 08-508 28 105**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Blästern 14 i stadsdelen Vasastaden (80 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och uppdrar åt kontoret att ställa ut planförslaget.

Anette Scheibe Lorentzi

Ulrika Honauer

Martin Schröder

Sammanfattning

Blästern är ett industrikvarter i norra Vasastaden med stort kultur- och industrihistoriskt värde. Fastigheten Blästern 14 bebyggdes 1930 med kontor mot Gävlegatan och magasin på gården, ritade av arkitekten Sigurd Lewerentz för Svenska Philips. 1990 byggdes magasinet om till kontor och en ny kontorsbyggnad ritad av arkitekterna Alenius-Silfverhielm-Åhlund byggdes på gården. Planprojektet startade för att fastighetsägaren GE Capital önskade omvandla magasinet och 1990-talskontoret till bostäder (ca 80 bostadsrätts-lägenheter) och förse dem med balkonger. GE Capital erbjöd sig att i samband med bostadsomvandlingen återställa Lewerentz kulturhistoriskt mycket intressanta kontorsfasad mot gatan till ursprungligt skick.

I plansamrådet sommaren 2013, var alla mycket positiva till återställandet av gatufasaden. Ombyggnaden av magasinet, inklusive nya balkonger, accepterades av Länsstyrelsen, stadsmuseet och skönhetsrådet, eftersom huset redan var förändrat. Samrådet visade att även 1990-talskontoret, som är för ungt för att ha klassificerats av stadsmuseet, har stort arkitektoniskt och kulturhistoriskt värde

Stadsbyggnadskontoret

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

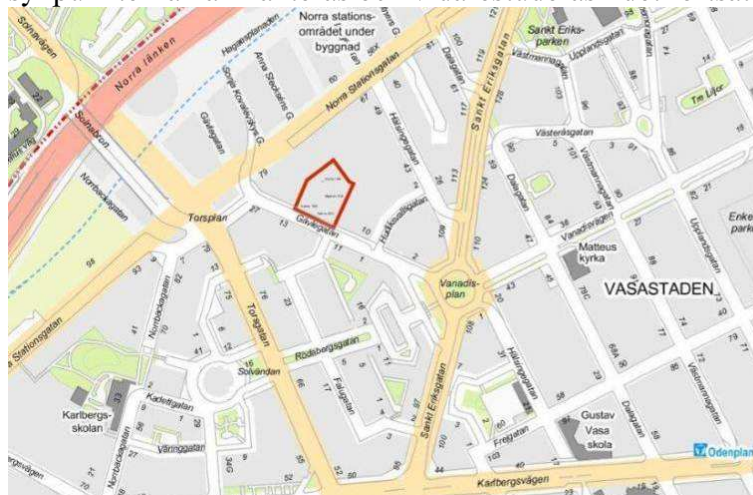
som en exponent för sin tid, och att fasadändringar bör utformas varsamt och med respekt för den ursprungliga arkitekturen. Förslaget till balkongutformning bedömdes som ovarsamt.

Vid årsskiftet 2013/2014 såldes fastigheten Blästern 14 till Kungsleden AB, som vill fortsätta planarbetet, men som inte vill binda sig till bostäder utan ha stor frihet att när planen är klar välja mellan de olika användningarna kontor, bostäder, hotell och ev. student/ungdomslägenheter i några passande lägen. Redan samrådsplanen gav stor frihet, men Kungsleden vill ha en ännu tydligare uttalad möjlighet att göra bägge gårdshusen till hotell. Kungsleden ser liksom GE Capital balkonger som en nödvändig förutsättning för att bostäder skall bli tillräckligt attraktiva. Om Kungsleden väljer att omvandla gårdshusen till bostäder, så är de beredda att återställa Lewerentzfasaden på kontorshuset mot gatan/Philipshuset.

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 bedömer det som möjligt att i det fortsatta planarbetet studera balkonger utifrån ett mer varsamt synsätt. Kontoret föreslår att 1990-talskontorets arkitektoniska och tidshistoriska värden beskrivs tydligare i planbeskrivningen och att byggnadens fasad ges varsamhetsbestämmelser i detaljplanen.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer tekniska frågor som buller, dagvatten, föroreningar m. m. att studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och vidarestuderas i det fortsatta arbetet.

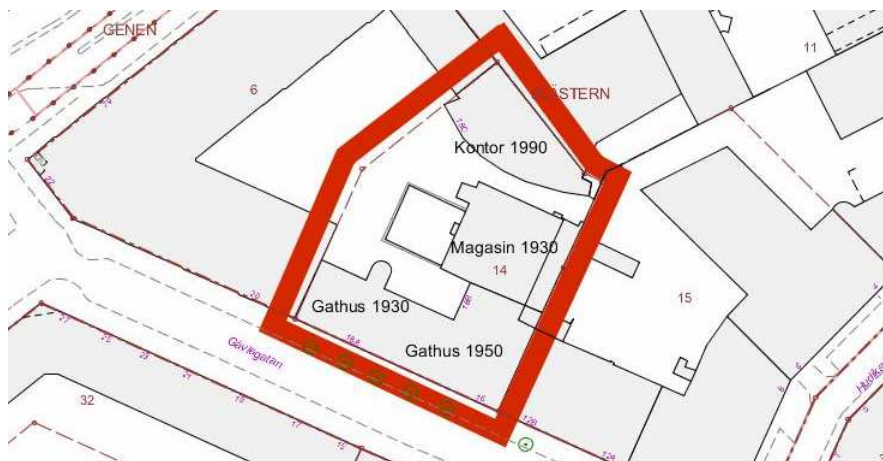


Bilaga: Samrådsredogörelse för plansamråd

Utlåtande

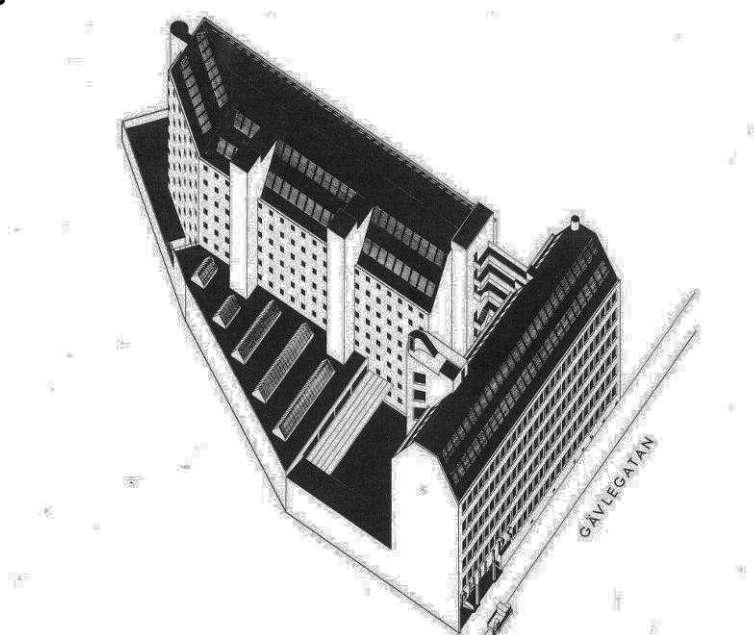
Bakgrund

Blästern är ett industrikvarter i norra Vasastaden med stort kultur- och industrihistoriskt värde. Fastigheten Blästern 14 bebyggdes 1930 med kontor mot Gävlegatan och magasin på gården, ritade av arkitekten Sigurd Lewerentz för Svenska Philips. 1990 byggdes magasinet om till kontor och en ny kontorsbyggnad ritad av arkitekterna Alenius-Silfverhielm-Åhlund byggdes på gården. Planprojektet startade för att dåvarande ägare GE Capital önskade omvandla magasinet och 1990-talskontoret till bostäder (ca 80 lgh) och förse dem med balkonger. GE Capital erbjöd sig att i samband med bostadsomvandlingen återställa Lewerentz kulturhistoriskt mycket intressanta kontorsfasad mot gatan till ursprungligt skick. Vid årsskiftet 2013/2014 såldes Blästern 14 till Kungsleden AB, som vill fortsätta planarbetet, men vill ha frihet att välja mellan olika användningar, dvs. en detaljplan som medger både kontor, hotell och bostäder. Kungsleden ser liksom GE Capital balkonger som en nödvändig förutsättning för att bostäderna skall bli tillräckligt attraktiva. Kungsleden har efter samrådet visat reviderade skisser där balkonger på 1990-talskontoret gjorts mindre än i samrådet.

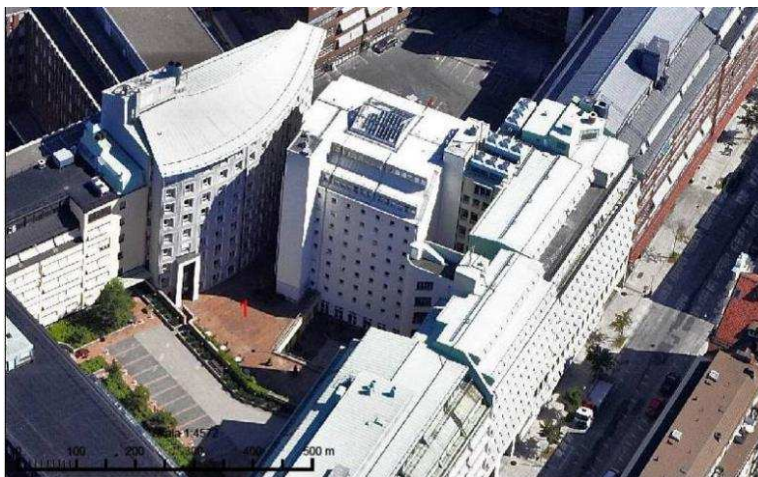


Fastigheten Blästern 14 bebyggdes för Svenska Philips 1930 med kontor mot gatan och magasin på gården. 1950 tillkom ytterligare en kontorsbyggnad mot gatan. 1990 byggdes ett nytt kontorshus på gården, samtidigt som magasinet byggdes om till kontor.

Både Philipshus/kontoret mot gatan och magasinet har skyddsbestämmelser i gällande detaljplan.



Arkitekt Sigurd Lewerentz ursprungliga skiss till kontor och magasin för Svenska Philips. Endast halva kontorshuset mot gatan och en tredjedel av magasinet på gården byggdes 1930.



Blåstern 14 idag sett från nordväst med magasinet i mitten.



Stadsmuseets klassificering av kulturhistoriskt värde. Grönt betyder stort kulturhistoriskt värde och blått byggnadsminnesklass. De äldre byggnaderna i Blåstern 14 är grönmärkade, medan 1990-talskontoret är så nytt att det ännu inte har klassificerats.

Samrådsförslaget



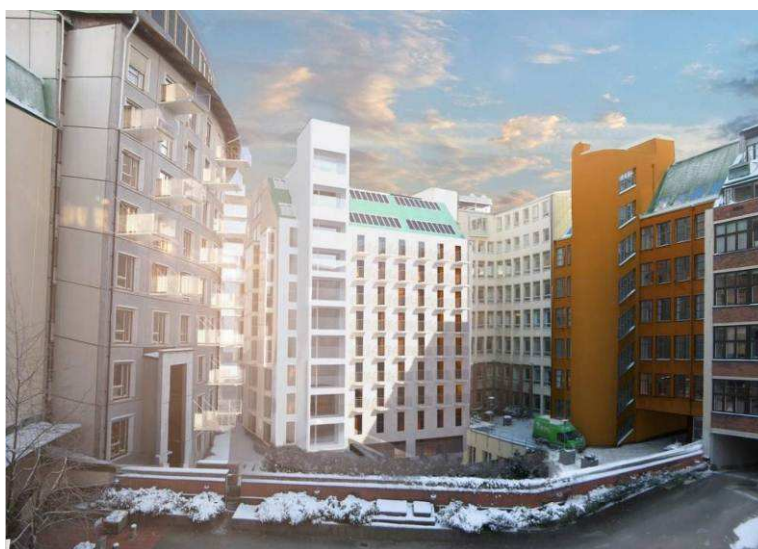
Samrådsförslaget med de bågige gårdshusen, som idag är kontor, ombyggda till bostäder med balkonger. På 1990-talskontoret till vänster föreslås också en indragen tvåvåningstillbyggnad och takterrass. Lewrentzkontoret mot gatan föreslås återställas till ursprungsförande.



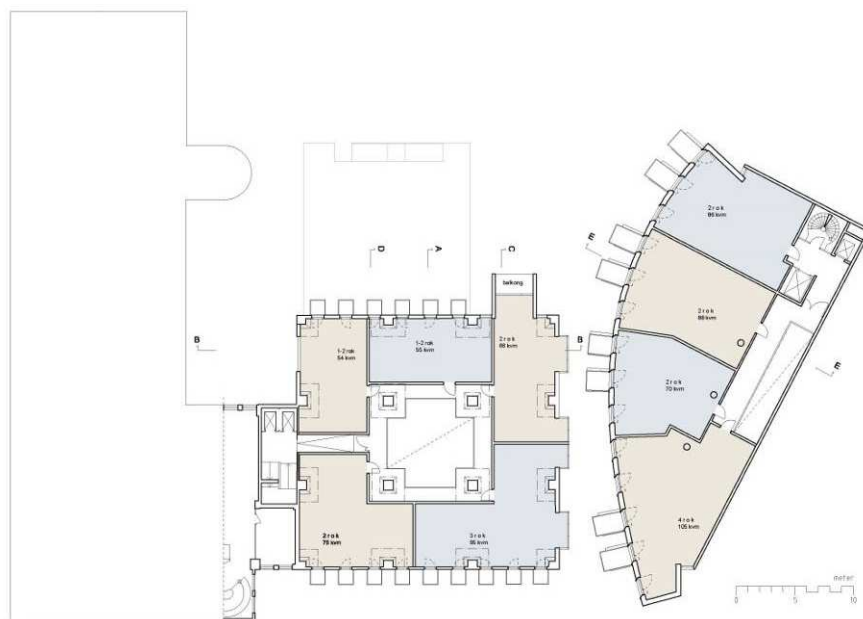
1990-talskontoret på gården, ritat av Alenius-Silfverhielm-Åhlund. Huset är för ungt för att vara klassificerat av Stadsmuseet, men samrådet visade att huset har stora kvaliteter och är en god exponent för sin tid.



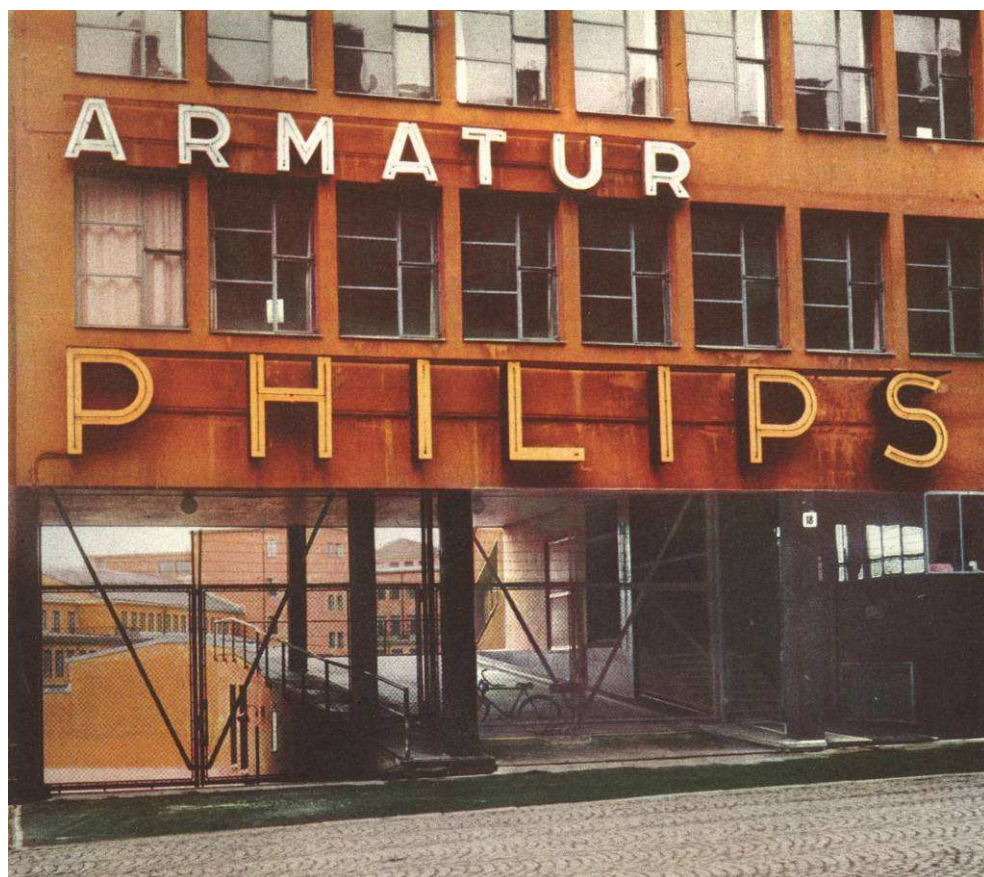
Gården som den ser ut idag, med Lewerentz magasin i mitten och 1990-talskontoret till vänster.



Gården efter föreslagen ombyggnad, med bostäder i gårdshusen och balkonger. På magasinet har de små fönstren förstorats. Lewerentz strikta, repetitiva fasaduttryck bibehålls och varje fönster får en liten balkong.



Planritning som visar samrådsförslagets preliminära lägenhetsindelning och balkonger på gårdshusen.



Färgbild från 1930-talet som visar Lewerentz ursprungliga funkisfasad mot gatan. Den rödockra färgen målades direkt på betongfasaden och neonbokstäverna återanvändes troligen från de skyltar som Lewerentz ritade för Stockholmsutställningen 1930.



Fasaden mot Gävlegatan idag.



Förslag till fasaden mot Gävlegatan med Lewerentz kontorsfasad återställd till ursprungsfärg.

Samrådet: Redovisning av de viktigaste synpunkterna

Plansamrådet genomfördes 2013-08-27 – 2013-10-08, med samrådsmöte i form av öppet hus 2013-09-12. Under samrådet kom det in 18 yttranden. Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. En mer fullständig redogörelse för de inkomna synpunkterna finns i separat samrådsredogörelse.

Synpunkter från sakägare enligt fastighetsförteckning

Endast en synpunkt kom in från sakägare, dvs. ägare till angränsande fastigheter, närboende eller närliggande verksamheter. Det var en närboende som var orolig för att neonbokstäver på fasaden skulle lysa in i bostaden.

Tekniska synpunkter, krav på ytterligare utredningar**Föroreningar, buller, dagvatten**

Länsstyrelsen anger i sitt remissvar ett antal frågor, som behöver utredas ytterligare och redovisas i planbeskrivningen. Det gäller förekomst av föroreningar i mark och byggnader inom fastigheten, samt påverkan från föroreningar i närliggande fastigheter.

Grundvattnet bör undersökas för att säkerställa om det föreligger saneringsbehov. Dagvattenutredning skall göras och risken för föroreningar uppmärksammas. Den akustiska inventeringen av trafikbuller behöver kompletteras för att klargöra att nya bostäder inte störs av exempelvis fläktbuller. Även miljöförvaltningen påpekar att buller från fläktar och kylanläggningar m.m. skall studeras och eventuella skyddsåtgärder vidtas, samt att åtgärder för att fördröja dagvattnet bör vidtas inom fastigheten.

Våningshöjd

Länsstyrelsen anser att kraven i Boverkets Byggregler, BBR, på 2,40 m i rumshöjd bör gälla vid ombyggnad och att det bör studeras vidare om den låga våningshöjden 2,36 meter i magasinet kan höjas alternativt att det motiveras tydligare hur det ändå kan bli en bra bostadsmiljö, t. ex. att den låga rumshöjden kompenseras med bra dagsljusinsläpp.

Trafik och parkering

Trafikkontoret vill ha en tydligare redogörelse för parkeringslösning för både bostäder och kvarvarande kontor, vändmöjlighet på gården, fri höjd i garagedfart samt vilka varuleveranser som kan använda garaget. Trafikkontoret anger att önskvärt p-tal för bostäder i innerstaden är 0,55 bilplatser per lägenhet, vilket inte uppnås i planförslaget. Rådet för funktionshinderfrågor vill ha minst 2,8 m fri höjd i garaget och hk-platser intill hissarna.

Avfallshantering

Trafikkontoret vill ha en tydligare redovisning av avfallshanteringen, särskilt med hänsyn till framkomlighetsmått. Rådet för funktionshinderfrågor framför önskemål om avfallshanteringens utformning.

Tillgänglighet

Trafikkontoret anser att tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning bör ses över. Rådet för funktionshinderfrågor påpekar att befintlig ramp från Gävlegatan till gården lutar 1:12, vilket är brantare än stadens riktlinjer om lutning högst 1:20, och att rampens utformning bör ses över.

Gruppbostad och förskoleplatser

Norrmalms stadsdelsnämnd uttrycker intresse för att inrymma en gruppbostad för personer med funktionsnedsättning med 5-6 lgh om 40 kvm plus gemensamma lokaler och personallokaler i Blästern. Däremot ser nämnden inget behov av förskoleplatser.

Arkitektur och kulturmiljö**Riksintresse**

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården, men Länsstyrelsen bedömer att planen inte innebär sådana förändringar att någon konflikt med riksintresset föreligger.

Lewerentz byggnader

Stadsmuseet bedömer Philipshuset som ett av de mest betydande verken i Sigurd Lewerentz produktion och ett viktigt dokument för den tidiga svenska funktionalismen. Skönhetsrådet skriver att Lewerentz byggnadskomplex i Blästern med sin radikalt sakliga och framåtsyftande hållning är ett av de viktigaste bidragen till den tidiga svenska funktionalismen, att kontorshuset/Philipshuset är ett av de mest betydande av hans verk från denna period och att Lewerentz arkitektur idag åtnjuter högsta internationella intresse.

Återställande av fasaden på Philipshuset/kontorshuset mot gatan

Förslaget att återställa den kulturhistoriskt intressanta Lewrentzfasaden på kontorshuset mot gatan till ursprungligt skick fick överväldigande positiva reaktioner från Länsstyrelsen, Stadsmuseet, skönhetsrådet, Samfundet S:t Erik m fl. Kunskapsunderlaget för ett kvalificerat återställande bedömdes som mycket gott.

Magasinet, ändrad användning till bostäder, större fönster och nya balkonger

Länsstyrelsen, stadsmuseet och skönhetsrådet anser att en ombyggnad till bostäder är möjlig att acceptera, eftersom huset redan är förändrat efter ombyggnad till kontor på 1990-talet och det

nya förslaget bedöms som väl genomarbetat och anslutande till Lewerentz ursprungliga gestaltungsprinciper.

1990-talskontoret, ändrad användning till bostäder, nya balkonger Stadsmuseet beskriver 1990-talskontoret som ett välbevarat, intressant hus från tiden med stora kvaliteter, men inte kulturhistoriskt klassificerat. Under samrådet har museet fått bättre kännedom om husets kulturhistoriska värde. Ändrad användning till bostäder är möjlig, men det är tveksamt med så många och stora balkonger och dessa bör studeras ytterligare. Länsstyrelsen anser att förändringar av det välgestaltade kontorshuset bör göras varsamt och med respekt för den ursprungliga arkitekturen och att det bör övervägas om skydds- eller varsamhetsbestämmelser bör införas för fasaden, trots att byggnaden p.g.a. sin låga ålder inte klassificerats. Skönhetsrådet finner planförslaget vårdslöst mot byggnadens stora kvaliteter och avstyrker. Rådet är inte främmande för bostadsanvändning eller påbyggnad, men vill se ett mycket bättre förslag.

Planens utformning

Stadsmuseet anser att planförslaget är väl genomarbetat med användbara skydds- och varsamhetsbestämmelser och ett tydligt gestaltungsprogram. Genom att gestaltungsprogrammet, som omfattar historisk bakgrund, beskrivning av kulturhistoriska värden samt övergripande principer för restaurering och om- och påbyggnad, är placerat som en del av planbeskrivningen säkras att materialet finns tillgängligt för lång tid framöver.

Öppna upp gårdarna i kvarteret till en gemensam, kreativ urban miljö

Många remissinstanser är positiva till tanken att öppna upp kvarteret och skapa möjligheter till passager mellan de olika gårdarna. Det är i sig inte en planfråga, men visar hur attraktiv den gamla industrimiljön kan bli, när områdets karaktär snabbt förändras, med konstgallerier på Hudiksvallsgatan och den nya Hagastaden.

Miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar stadens uppfattning att planens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Kontorets ställningstagande och sammanfattande bedömning och förslag till bearbetning

Både Philipshuset/kontoret mot gatan och magasinet har skyddsbestämmelser (q) i den gällande detaljplanen. Samrådsyttrandena understryker byggnadernas stora kulturhistoriska värde och bedömer att de tillhör Sigurd Lewerentz mest betydande verk och är viktiga bidrag till den tidiga svenska funktionalismen. Planarbetet har sammanställt en rik dokumentation av Lewerentz byggnader i Blästern och visat att det är möjligt att återställa Lewerentz kulturhistoriskt värdefulla kontorsfasad på Philipshuset mot gatan till ursprungligt skick. Ett återställande måste för att vara meningsfullt göras mycket kvalificerat i enlighet med gestaltungsprogrammet och med bistånd av antikvarisk expertis.

Förslaget till ombyggnad och fasadändring av magasinet har mött ett positivt gensvar i samrådet. Bostadsanvändning och fasadändring med balkonger bedöms som möjliga eftersom huset redan är förändrat och förslaget bedöms som väl genomarbetat och anslutande till Lewerentz ursprungliga gestaltungsprinciper.

Samrådet har visat att även 1990-talskontoret på gården har stora kvaliteter, trots att det är för ungt för att vara klassificerat av stadsmuseet. Stadsmuseet bedömer att ändrad användning till bostäder är möjlig, men att de föreslagna balkongerna är för många och för stora och bör studeras ytterligare. Länsstyrelsen anser att förändringar av 1990-talskontoret bör göras varsamt med respekt för den ursprungliga arkitekturen och att skydds- eller varsamhetsbestämmelser för fasaden bör övervägas. Skönhetsrådet kan tänka sig bostäder men avstyrker p.g.a. fasad- och balkongutformningen.

Utgångspunkten för påbyggnad och balkongutformning på 1990-talskontoret i samrådsförslaget var att de skulle utgöra ett tydligt urskiljbart tillägg till ursprungsarkitekturen. Balkongerna sköt ut som vindbryggor 240 cm från fasaden och var lika breda som de befintliga fönsternischerna, dvs. 170 cm breda. Stadsbyggnadskontoret bedömer utifrån samrådsyttrandena att detta var ett olämpligt förhållningssätt. I stället bör ett mer varsamt och respektfullt förhållningssätt tillämpas.

Fastighetsägaren ser det inte som möjligt att bygga om till bostäder om dessa inte kan få balkong, eftersom bostäder utan balkong inte blir tillräckligt attraktiva. Balkongerna måste dock inte vara så stora som i samrådsförslaget, och fastighetsägaren kan acceptera mindre balkonger. 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 bedömer det som möjligt att i det fortsatta planarbetet studera balkonger utifrån ett mer varsamt synsätt.

Kontoret föreslår att 1990-talskontorets arkitektoniska och tidshistoriska värden beskrivs tydligare i planbeskrivningen och att byggnadens fasad ges varsamhetsbestämmelser i detaljplanen, men med möjlighet till komplettering med balkonger för att ge de framtida bostäderna så bra boendekvaliteter som möjligt, samtidigt som byggnadens ursprungliga arkitektoniska värden beaktas. En lämplig varsamhetsbestämmelse kan t ex vara: ”Exteriöra förändringar skall utföras på sådant sätt att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara”.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer tekniska frågor som buller, dagvatten, föroreningar m.m. att studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och vidarestuderas i det fortsatta arbetet.

Reviderad tidplan

På grund av försäljning av fastigheten har tidplanen reviderats.

- Samrådsredogörelse och ställningstagande SBN 3 kv 2014
- Granskning 4 kv 2014
- Antagande SBN 1 kv 2015

SLUT