

Handläggare
Thomas Jansson
Telefon 08-508 27414**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Gurkan 1 i stadsdelen Södermalm (105-110 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Arne Fredlund

Sammanfattning

Förslaget innebär att befintlig byggnad inom kvarteret Gurkan 1 transformeras från kontor till 105-110 bostäder. Nuvarande byggnad föreslås byggas på med två våningar. Fasaden byts ut men stommen bevaras. Nuvarande byggnad från 1990 är ännu inte klassad enligt Stockholms stadsmuseums klassificering.

Fastigheten ska även innehålla lokaler för verksamheter i bottenvåningen men med en mer öppen karaktär än idag för att skapa aktivitet vid Vintertullstorget. Planområdet utgörs i sin helhet av fastigheten Gurkan 1.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att förslaget kan prövas i en planprocess. Kontoret ställer sig positivt till förslaget då det innebär fler bostäder i ett centralt, kollektivtrafikhärläge. Bostäderna ligger inom nya tunnelbanans influensområde.

Den nya byggnaden ska ha hög arkitektonisk kvalitet och ge identitet till platsen, men också ta hänsyn till utsiktspunkter och siktlinjer från omkringliggande kulturmiljöer.

Stadsbyggnadskontoret

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

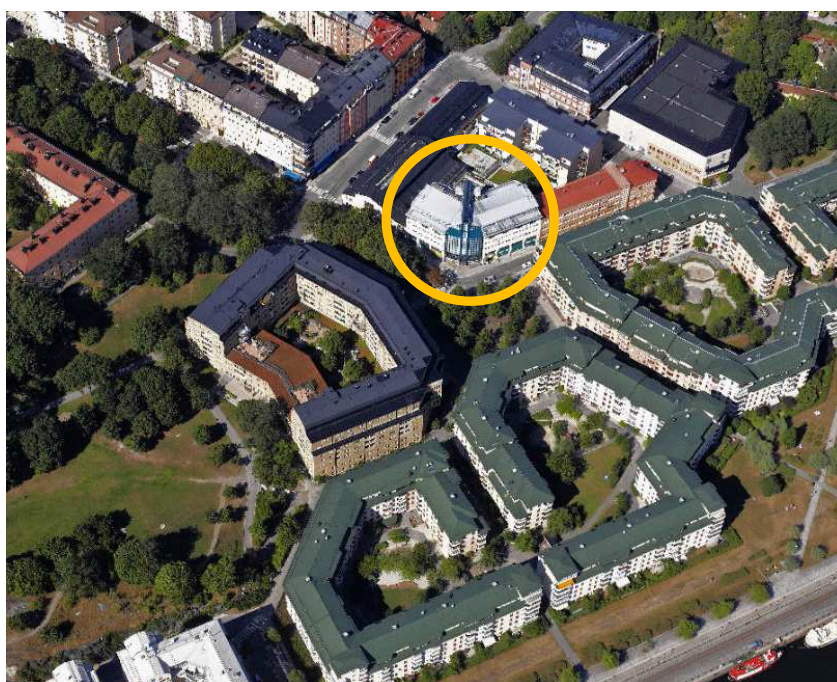
Utlåtande

Bakgrund och syfte

Savana AB inkom 2013-11-13 med en ansökan om planändring för Kvarteret Gurkan 1. Fastigheten inrymmer idag kontorsverksamhet och omfattar totalt ca 7000 kvm BTA. Byggherren vill nu utreda möjlighet att omvandla dagens kontorslokaler till lägenheter med verksamheter i bottenvåningen.



Barnängs Tvärgränd 1, Gurkan 1, Södermalm, Södermalm



Kvarteret Gurkan 1 inringat.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplanen

I *Översiktsplan för Stockholm* ligger fastigheten Gurkan 1 inom stadsbebyggelse *innerstadsbebyggelse* och inom riksintresset Stockholms innerstad med tät och enhetlig stenstadsbebyggelse. Detta innebär att bevarande och utveckling behöver ta särskild hänsyn till kulturhistoriska värden. Området berörs vidare av *översiktsplanens strategi 1*, som innebär att centrala Stockholm ska fortsätta stärkas. Utveckling och förtätning ska ske huvudsakligen inom ramen för den befintliga strukturen. Utgångspunkten för detta är den beskrivning av stadens karaktärer som görs i Stockholms byggnadsordning.

Stockholms byggnadsordning

Den enhetliga höjdsckalan i det sena 1800-talets byggda stadslandskap utgör grunden för innerstadens stadsbild och siluett. Stadens front mot vatten och det sena 1800-talets stadsplanestruktur har särskilt värde. Stenstadens mångsidighet och blandningen av bostäder och verksamheter är viktiga att slå vakt om.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan Dp 1999-03037-54 från 2003-10-23 tillåter markanvändning kontor med möjlighet till handel i bottenvåningen. Högsta antal våningar är 5. Innergården får byggas över med planterbart bjälklag.

Nuvarande förhållanden

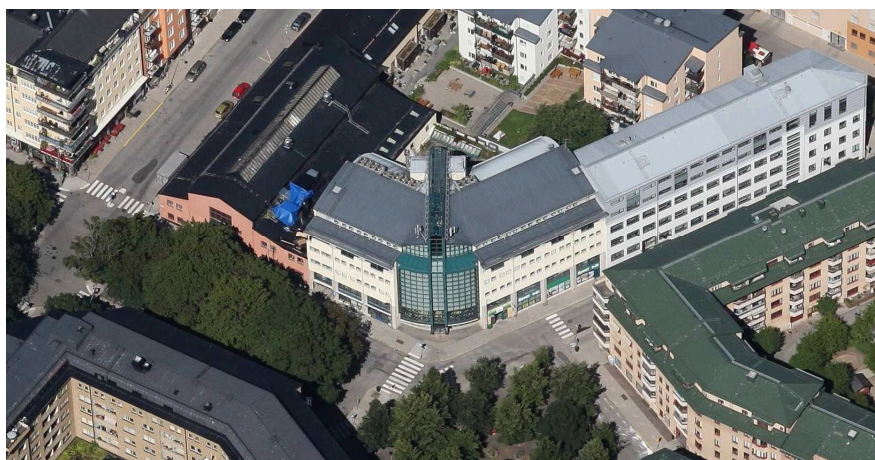
Befintlig miljö

Den aktuella byggnaden uppfördes 1991 för att fungera för bilförsäljning med tillhörande administrativa funktioner. I nuläget har fastigheten tre lokalhyresgäster, den största hyresgästen Jensen Education som bedriver ett gymnasium, vård- och serviceföretaget Prima LSS samt Coop Konsum som har en livsmedelsaffär i bottenvåningen. Fastigheten ligger i hörnet av Vintertullstorget. Runt torget finns bostadshus, gym samt servicehus, men där de flesta verksamheterna vänder baksidan mot platsen.

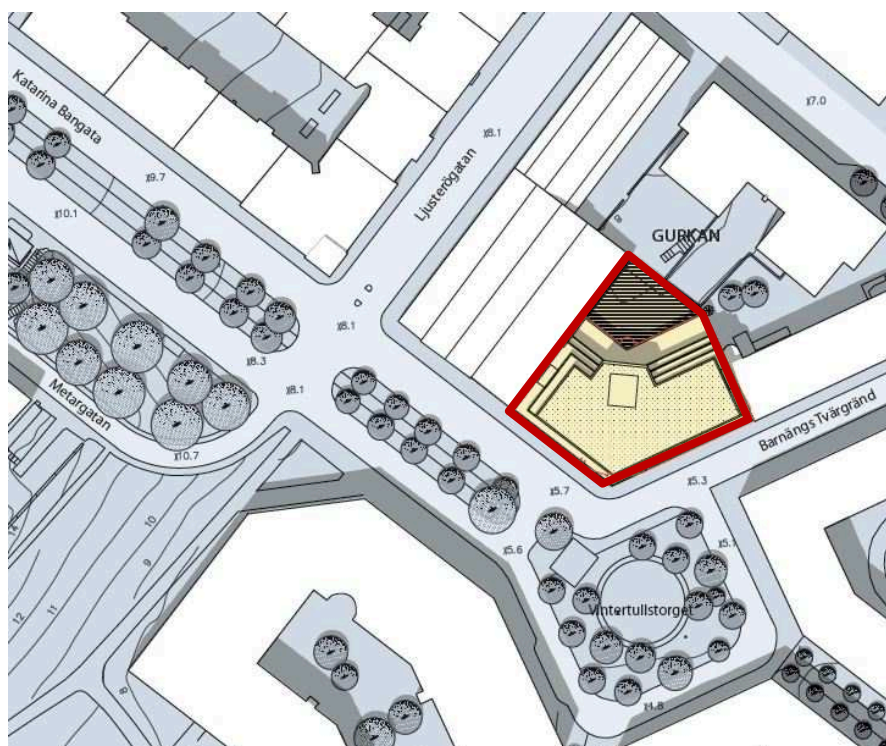
Då Stockholms stadsmuseum inte klassificerar byggnader uppförda efter 1990 har fastigheten ännu inte klassificerats. Stadsmuseum menar dock att byggnaden uppvisar kulturhistoriska värden med sin tidstypiska utformning. Den grönklassade Orienteatern ligger i direkt anslutning till fastigheten.

Busslinje 59 och 76 går förbi fastigheten, och ca 1 kilometer bort ligger Skanstulls tunnelbanestation. När den blåa tunnelbanelinjen förlängs från Kungsträdgården söderut kommer en ny station (Sofia) placeras på Katarina Bangata/Metargatan.

Närliggande parker och grönytor är, i väster Stora och Lilla Blecktornsparken, i norr Vitabergsparken, och i söder Anna Lindhs park som angränsar till det gröna rekreationsstråket längs Hammarbykanalen.



Kvarteret Gurkan sett från söder.



Illustrationsplan. Kvarteret Gurkan 1 är markerat med röd färg.

Ett första skissförslag visar en byggnad i åtta plan, dvs. en påbyggnad med två våningar, där plan 0 har lokaler för verksamheter, plan 1 till 5 byggs om till enkelsidiga lägenheter med en central korridor och de två högsta våningarna har genomgående lägenheter. De två översta våningarna har i förslaget loftgångar och terrasser mot söder.

Den nuvarande byggnadens stomme bevaras och anpassas till bostadsanvändning. Fasaden rivs och ersätts av en ny. Material och färgsättning ska bearbetas vidare i planarbetet.

Lokalytorna och entréer till bostäder ska göras öppnare och ge mer till gaturummet än idag.

Parkeringsplatser för cykel och bil placeras i garage under den egna fastigheten. Cykelparkering ska anordnas enligt gängse norm på 1,5 platser per lägenhet.

Som kompensation för den förmodat skuggiga innergården kan en grön, gemensam takterrass anläggas. Terrassen blir då också ett grönt inslag i stadens silhuett.



*Perspektiv sett från Vintertullstorget
Snitt längs Katarina Bangata.*

Konsekvenser för miljön

Behovsbedömning

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Det bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget ligger i Stockholms innerstad, som är av riksintresse för kulturmiljövården, men berör inte i övrigt något område av nationell, eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet och som kommer att studeras vidare under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen är främst påverkan på intilliggande kulturmiljö och buller, men även andra miljöfrågor kommer att studeras.

Buller

Bullerfrågan kommer utredas i planprocessen. Då fastigheten även fortsättningsvis ska innehålla lokaler för verksamheter bör det undersökas hur det påverkar de planerade bostäderna bullermässigt.

Övriga miljöfrågor

Frågor om risk, brand, vattenkvalitet, energieffektivitet och klimatanpassning kommer att studeras vidare inom planarbetet.

Ekonomi och genomförande

Åtgärderna genomförs helt på privat mark. Detaljplanearbetet ska finansieras genom planavtal med beställaren.

Planprocess och tidplan

Planen genomförs med standardförfarande utan program. Planstart beräknas till november 2015. Planerad tid för samråd är under andra kvartalet 2016. Granskning av planen förväntas genomföras under fjärde kvartalet 2016 och antagande av planen beräknas ske under första eller andra kvartalet 2017.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att nya lägenheter byggs på denna del av Södermalm. Med ny tunnelbanestation i närheten blir läget ännu mer attraktivt. Bostäderna ligger inom den nya tunnelbanans influensområde.

En viktig förutsättning för förslaget är att gatuplan innehåller lokaler för verksamheter som bidrar till gatulivet. Även om matbutiken ligger kvar kan ytorna närmast gatan delas in i mindre lokaler.

Den nya byggnaden ska ha en kvalitativ gestaltning och ge identitet till platsen, samtidigt som närliggande kulturmiljö beaktas. Intrappningen av de översta våningarna ger variation och bättre ljusförhållanden. Mötet med den lägre Orienteatern bör bearbetas mer noga. Det ska redovisas huruvida påbyggnaden kastar skugga på innergården, torget och angränsande fastigheter.

Bedömningen är att en påbyggnad med två våningar inte kommer att påverka utsikt och siktlinjer från omgivande kulturmiljöer nämnvärt. Med de två tillkommande våningarna hamnar den på samma höjd som stenstadens byggnader längs Katarina Bangata norr om fastigheten. Inom kvarteret där fastigheten Gurkan ligger har bebyggelsen varierande höjder och brokig form, vilket också kan motivera en påbyggnad. Stadsbyggnadskontoret anser att det bör göras en kulturmiljöutredning för att redogöra om påbyggnaden innebär en skalförskjutning av området.

Idén om en grön, gemensam takterrass diskuteras vidare i planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT