

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

Antagande av förslag till detaljplan för Blästern 14 i stadsdelen Vasastaden (ca 80 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder

Sammanfattning

Blästern är ett industrikvarter i norra Vasastaden med stort kultur- och industrihistoriskt värde. Fastigheten Blästern 14 med adress Gävlegatan 16 – 18 förvärvades vid årsskiftet 2013/2014 av Kungsleden Storstad AB från GE Capital. Fastigheten bebyggdes 1930 med kontor mot Gävlegatan och magasin på gården, ritad 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 2012 för att dåvarande fastighetsägaren GE Capital önskade omvandla magasinet och 1990-talskontoret till bostäder (ca 80 bostadsrätter) 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 tidshistoriskt värde och

Stadsbyggnadskontoret

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

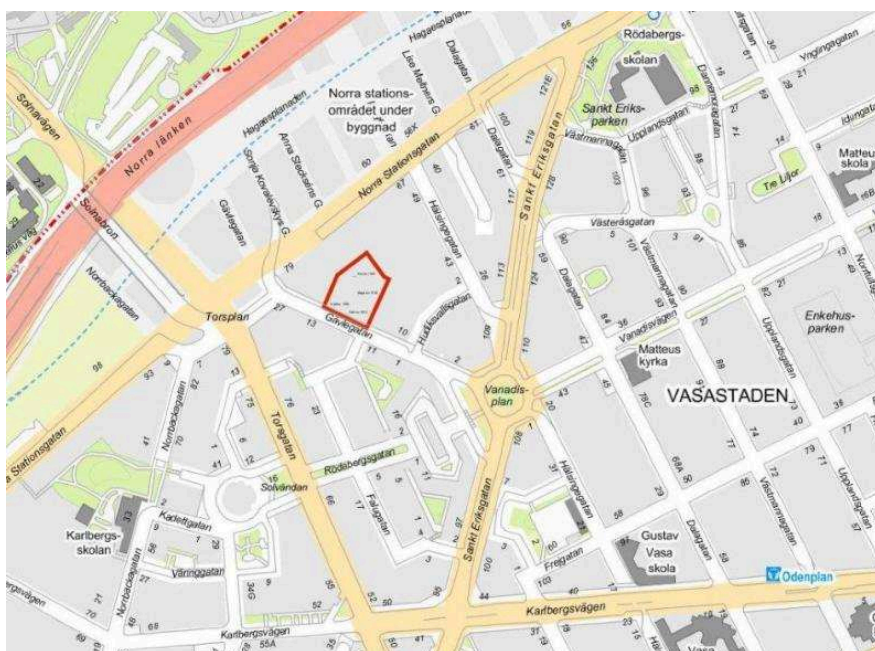
att fasadändringar bör utformas varsamt och med respekt för den ursprungliga arkitekturen.

Efter samrådet önskade den nya ägaren Kungsleden fortsätta planarbetet men önskar en flexibel plan med frihet att när planen är klar välja mellan de olika användningarna bostäder, kontor, hotell samt kommersiell användning i bottenvåning och källare.

Under planarbetets gång har de kulturhistoriska aspekterna prioriterats högt. En avvägning har gjorts mellan kulturhistoriska och arkitektoniska värden och god bostadskvalitet.

Kontoret bedömer att Blästern 14 har goda förutsättningar för alla de olika användningar som planförslaget medger och föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Utlåtande



Planområdet markerat med röd linje, fastigheten Blästern 14 med adress Gävlegatan 16 - 18.

Syfte och huvuddrag

En avvägning har gjorts mellan ambitionen att bevara de kulturhistoriska värdena och nödvändigheten att finna nya användningar för de byggnader som inte längre behövs för sitt ursprungliga ändamål.

Planens ena syfte är att öka fastighetsägarens valfrihet och ge möjlighet till en flexibel användning med kontorsanvändning i alla byggnader, bostäder och/eller hotell i gårdsbyggnaderna och kommersiella och publika lokaler i bottenvåningar/källare mot gatan och kring gården.

Planens andra syfte är att visa på de stora kulturhistoriska värdena i Blästern 14 och hur ombyggnader kan ske med bevarande och tillvaratagande av dessa. En omfattande dokumentation av Lewerentz byggnader och deras ursprungliga utförande har tagits fram. I planbeskrivningen ingår ett gestaltungsprogram med kunskapsunderlag och detaljerade beskrivningar och principer för på- och ombyggnad respektive restaurering.

På plankartan läggs bostadsanvändning inklusive balkonger till för magasinet och 1990-talskontoret och takpåbyggnad medges på 1990-talskontoret. Hotellanvändning medges uttryckligen med beteckningen R1

Bakgrund

Planprojektet startade 2012 då dåvarande fastighetsägare GE Capital önskade omvandla magasinet och 1990-talskontoret till bostäder (ca 80 bostadsrättslägenheter) och förse dem med balkonger. Vid årsskiftet 2013/2014 förvärvades fastigheten av Kungsleden Storstad AB som önskade fortsätta planarbetet men med en bredare användning för byggnaderna, där möjligheten till hotellanvändning för gårdsbebyggelsen uttrycks tydligt.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet utgörs av fastigheten Blästern 14, som ligger vid Gävlegatan 16-18 i stadsdelen Vasastaden. Fastigheten är 3214 kvm stor och används huvudsakligen för kontorsändamål. Den samlade kontorsytan är ca 14 000 kvm.



Planområdet utgörs av fastigheten Blästern 14 markerat med röd linje.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Kungsleden Storstad AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Stockholms översiktsplan anger området som innerstadsbebyggelse. Blästern 14 ligger på gränsen till stadsutvecklingsområdet Norra Station/Hagastaden. För Blästern gäller översiktsplanens strategi nr 1: Fortsätt stärka centrala Stockholm, skapa täta och attraktiva stadsdelar med blandat innehåll och offentliga miljöer av hög kvalitet och ta tillvara möjligheterna att stärka kopplingar mellan stadsutvecklingsområdena och omgivande stadsdelar.

Riksintresse

Planområdet ingår i riksintresseområde för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården.

Gällande detaljplan

För fastigheten gäller Dp 1998-07985-54, laga kraft 2000-03-23. Ändamålet är K1, kontor och småindustri. I K1 bedöms hotellanvändning ingå. Handel är tillåten i bottenvåningen och källarplanet. De två hus som ritats av Sigurd Lewerentz är betecknade som värdefulla byggnader med skyddsbestämmelsen q1: "Byggnad får inte rivas eller förvanskas exteriört. Vård och underhållsarbeten ska utföras på ett sådant sätt att byggnadens karaktärsdrag bevaras".

Kulturhistoriskt värde enligt Stockholms stadsmuseums klassificering

Hela kvarteret Blästern har stort kulturhistoriskt värde. Blästern 14 är grönmarkerat av Stadsmuseet, dvs har ett särskilt kulturhistoriskt värde, förutom det kontorshus som byggdes 1990. Det är så nytt att det ännu inte hunnit klassificeras.



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 (markerat med grå skraffering).

FÖRUTSÄTTNINGAR

Stadsbild

Kvarteret Blästern är ett stort stenstadskvarter från tidigt 1900-tal med industri och kontorshus, som idag främst innehåller kontor med inslag av arkitektkontor och konstgallerier, men inga bostäder. Området har hittills legat avsides i Vasastadens utkant, men med den nya Hagastaden som utvecklas, kommer det att bli nära granne med en ny tät och hög bebyggelse, med växande utbud av service och kultur.

Befintlig bebyggelse

Blästern 14 är bebyggd med två byggnader mot Gävlegatan och två på gården. Gården är överbyggd. Husen används som kontor och den samlade kontorsytan är ca 14000 kvm.

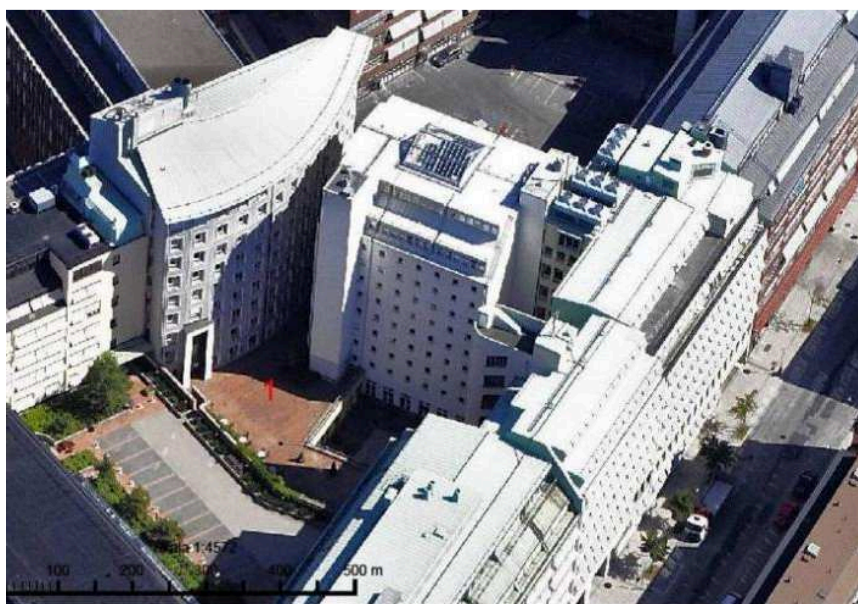


Bild som visar bebyggelsen inom Blästern 14.

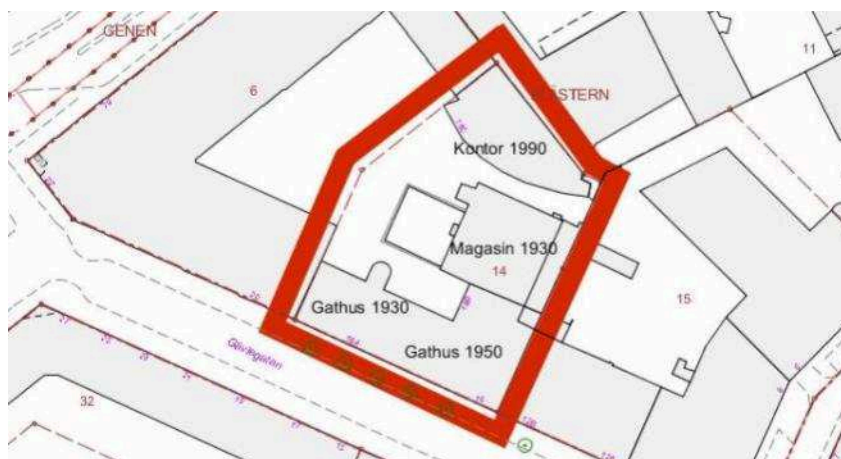


Bild som pekar ut de fyra byggnaderna inom Blästern 14.



*Fasaden mot Gävle-
gatan. Till vänster
1930-talshuset och till
höger 1950-talshuset.*

Gathus/Philipshuset, ritat av Lewerentz 1930

Det västra gathuset ritades av Sigurd Lewerentz som kontor för Svenska Philips och byggdes 1930-31. Huset har åtta våningar mot

Gävlegatan. Fasaden var ursprungligen av synlig betong, målad i gulockra, med stora neonbokstäver.

Gathus, 1950-talsdelen, ritat av Tham ca 1950

Det östra gathuset ritades av Lennart Tham och byggdes på 1950-talet. Det är ett kontorshus i åtta våningar. När det byggdes fick bägge husen mot Gävlegatan en gemensam och mer diskret fasadutformning mot gatan.



*Gården med 1990-tals-
huset rakt fram med sin
svängda fasad och
magasinet från 1930 till
höger. Byggnaden till
vänster tillhör Blästern
6. Öppenheten mot
granngården ger ljus åt
Blästern 14.*

Gårdshus, magasin ritat av Lewerentz 1930

Byggnaden ritades av Lewerentz som magasin för Philips med åtta våningar plus takvåningar. Magasinet byggdes 1930-31 och byggdes om till kontor på 1990-talet, då man bland annat öppnade en stor ljusgård mitt i huset och förändrade takprofilen.

Gårdshus, 1990-talskontor ritat av ASÅ arkitekter

Kontorshus med åtta våningar och svängd fasad i postmodern stil från 1990-talet.

Planförslaget

Ändrad användning, om- och påbyggnad, skyddsbestämmelser för kulturhistoriskt värde

- Planförslaget innebär att användningen i planen från år 2000 bibehålls (K1, kontor och småindustri med handel i bottenvåning och källare), men omformuleras och utökas med bostadsanvändning i gårdshusen. Hotellanvändning ingår i K1 i detaljplanen från år 2000 enligt dåtida tolkning. I den nya planen ges en uttrycklig hotellanvändning med beteckningen R1.
- Planen ger möjlighet till många olika kombinationer mellan de olika användningsbestämmelserna, vilket ger en långsiktig flexibilitet och valfrihet. Planbeskrivningen redovisar några olika scenarier, omvandling till bostäder, omvandling till hotell eller fortsatt

kontorsanvändning med kommersiella ytor i bottenvåningarna. Alla scenarierna har fortsatt kontorsanvändning i gathusen.

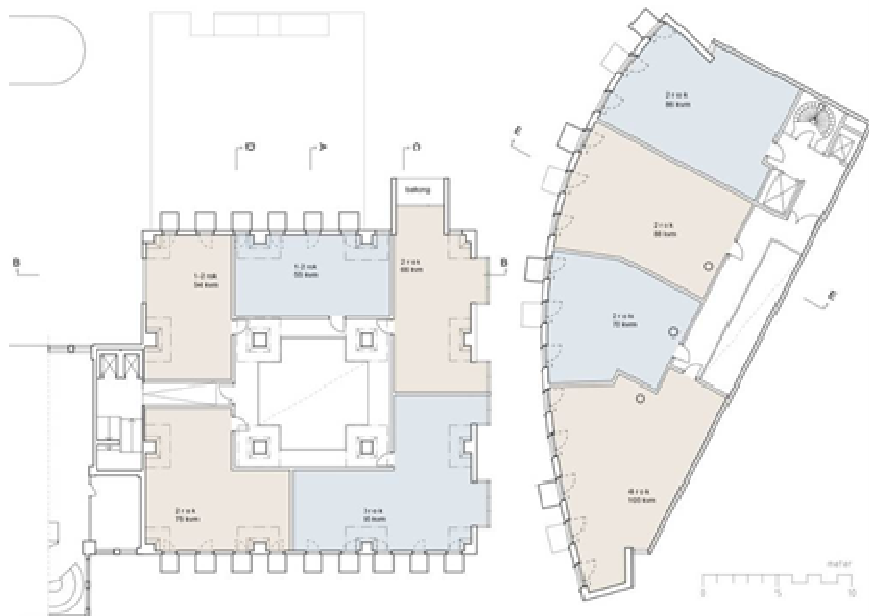
- Planen ger möjlighet till om- och tillbyggnadsåtgärder som behövs för de olika användningarna.
- På plankartan preciseras och utökas tidigare skyddsbestämmelser för kulturhistoriskt värde (q) respektive varsamhetsbestämmelser (k). Avtal har träffats mellan fastighetsägaren Kungsleden och exploateringsnämnden om att Kungsleden inte har några ersättningskrav med anledning av skyddsbestämmelserna.
- I gestaltungsprogrammet som ingår i planbeskrivningen beskrivs de kulturhistoriska värdena och hur olika åtgärder kan ske med bevarande och tillvaratagande av dessa.
- Lewerentzdokumentation. Under planarbetet har det ställts samman en stor mängd detaljerad kunskap om arkitekten Sigurd Lewerentz byggnader i Blästern. Det ger bl a möjlighet till en antikvariskt riktig restaurering av Lewerentz gathus från 1930. I gestaltungsprogrammet i planbeskrivningen dokumenteras kunskaperna för framtiden.

Scenario 1: Ombyggnad till bostäder

Att omvandla magasinet och 1990-talskontoret från kontor till bostäder bedöms kunna ge en attraktiv bostadsmiljö. Det kan totalt ge ca 80 lägenheter. En förutsättning för ombyggnad av gårdshuset till bostäder är goda bostadskvaliteter som balkonger, dagsljus, ljudisolering, tillgänglighet, angöring, utevistelseytor, trygg gårdsmiljö, plats för lek, förvaring och brandsäkerhet.



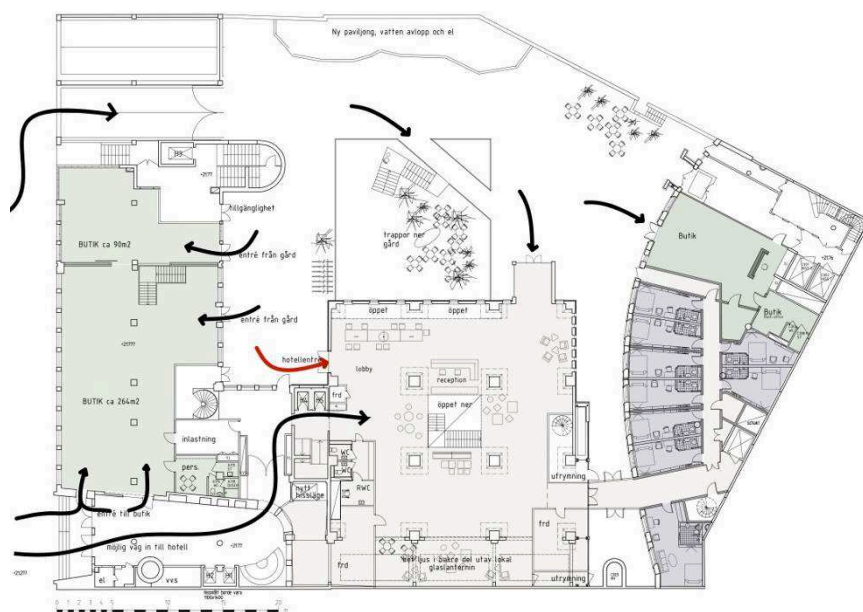
Förslag till ombyggnad av gårdshusen till bostäder med balkonger och takpåbyggnad med gemensam takterrass på det svängda 1990-talskontoret.



Förslag till lägenhetsindelning i magasinet och 1990-talskontoret.

Scenario 2: Ombyggnad till hotell och butiker i bottenvåning

Blästern 14 har goda förutsättningar för att omvandlas till en attraktiv kommersiell miljö, med hotell, restaurang och butiker. Om magasinet och 1990-talskontoret byggs om till hotell så blir magasinets bottenvåning och lokalerna kring den försänkta gården foajé, restaurang och konferenscenter.



Förslagsskiss som visar hotell och kommersiella lokaler i bottenvåning.



Visionsbild av en öppnad gård med hotell och servering.

Gestaltningsprogram

Blästern 14 har stora kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Gestaltningsprogrammet är stadens och byggherrens gemensamma beskrivning av den kvalitets- och ambitionsnivå som skall gälla vid ombyggnad av Blästern 14. Det innehåller ett rikt bakgrunds- och kunskapsmaterial och principer och detaljlösningar för restaurering respektive på- och ombyggnad. I bestämmelser på plankartan hänvisas till olika avsnitt i gestaltningsprogrammet.

Gestaltningsprogrammet har placerats som en del av planbeskrivningen (sid 23 – 47) för att säkra att materialet skall finnas allmänt tillgängligt under lång tid framöver.



Idag är gränsen mellan Lewerentz ursprungliga gathus från 1930-talet och tillbyggnaden från 1950-talet nästan utsuddad. En restaurering skulle låta Lewerentz hus stå fram som en egen särpräglad individ i raden av fasader längs Gävlegatan. Det går dock inte att ställa bindande krav på fasadrestaurering i detaljplanen.



Prov med fullskalemodell av balkong på magasinet, storlek 1300x1300 mm.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Buller

Bostäder på gården bedöms klara bullerstörningar från omgivande gator. En bullrande fläkt på grannfastigheten Blästern 15 måste skärmas för att uppfylla bostadskraven. Ändring till bostadsanvändning begränsar möjligheten att bygga ut bullrande fläktanläggningar på angränsande fastigheter, vilket följs upp i bygglövet.

Barnkonsekvenser och tillgänglighet

Blästern 14 har goda förutsättningar för att omvandlas till en god bostadsmiljö med skyddad gård och takterrass. I närheten finns skolor och förskolor, men det är långt till större grönytor och friområden. Vid ombyggnad kan tillgängligheten förbättras.

Stadsbild och gatubild

Om Lewerentz kontorsfasad mot Gävlegatan restaureras till ursprungligt utseende, så innebär det att gatubilden får ett spännande tillskott, och att kvarterets historia levandegörs. Planen kan dock inte kräva en restaurering utan det är fastighetsägaren som avgör. Att öppna gården och göra den publikt tillgänglig med t ex restaurang bedöms som positivt för stadslivet, särskilt om det också skapas möjligheter att öppna upp och koppla ihop hela kvarterets inre till en urban miljö med restauranger, etc.

En påbyggnad på 1990-talskontoret blir högre än gathuset och övrig bebyggelse i kvarteret Blästern, men detta bedöms som en möjlig avvikelse från den traditionella "Stockholmsskalan", dels eftersom påbyggnaden kommer mitt i kvarteret och inte kommer att ses från omgivande gator, dels eftersom den angränsande Hagastaden byggs med en mycket högre skala, se sektioner nedan.

Konsekvenser för kulturhistoriskt värde

Planen visar på de olika byggnadernas kulturhistoriska värden och ger skyddsbestämmelser, kunskapsunderlag och riktlinjer för utformning så att framtida ombyggnader kan göras varsamt. Vid ombyggnad av gårdshuset till bostäder ges möjlighet till balkonger, vilket för 1990-talskontoret kan ses som en förvanskning. Där har kontoret gjort en avvägning mellan kulturhistoriskt värde och krav på god bostadskvalitet. Ombyggnad till hotell bedöms ge mindre konsekvenser för det kulturhistoriska värdet, eftersom det inte behövs balkonger och inte heller förstörade fönster på magasinet.

Planprocess

Planen har genomförts med normalt planförfarande med ett uppehåll i processen på grund av ägarbyte.

Plansamråd

Samrådsförslaget syftade till att möjliggöra ändrad användning från kontor till bostäder, inklusive nya balkonger, på två gårdshus (ca 80 lägenheter). Till bostadsomvandlingen var kopplat ett förslag att återställa en kulturhistoriskt värdefull kontorsfasad mot gatan.

Plansamråd pågick under perioden 2013-08-27 - 2013-10-08.

Samrådsmöte hölls 2013-09-12 som öppet hus på plats i Lewerentz magasin på gården. Det öppna huset besöktes av fyra personer.

Under samrådstiden ordnade byggherren också ett välbesökt seminarium om arkitekten Sigurd Lewerentz och Blästern 14 på Stockholms Byggnadsförening. Under samrådet inkom 18 yttranden. Flertalet remissvar var positiva till förslaget men pekade på att också 1990-talskontoret har stora arkitektoniska och tidshistoriska värden, och att fasadändringar på detta hus bör göras mer varsamt och med respekt för den ursprungliga arkitekturen.

Efter samrådet ändrades förslaget så att 1990-talskontorets arkitektoniska och tidshistoriska värden beskrivs tydligare i planbeskrivningen och byggnadens fasad ges varsamhetsbestämmelser i detaljplanen. Förslaget har också på grund av försäljning genomgått en omarbetning till en bredare valfrihet för byggherren där möjlighet till hotellanvändning för gårdsbebyggelsen har fått en tydligare precisering än tidigare.

Granskning

Granskning av detaljplanen pågick under perioden 2015-06-03 – 2015-07-15. Under granskningen inkom fem yttranden.

Länsstyrelsen erinrade om att provtagningar av föroreningar i mark, grundvatten och inomhusluft behöver utföras under planprocessen.

En arkitekturhistoriker ansåg att balkonger och takpåbyggnad skulle förstöra 1990-talskontorets stora arkitektoniska och arkitekturhistoriska värden och avrådde bestämt stadsbyggnadsnämnden att stödja förslaget.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Arkitekterna Alenius, Silfverhielm, Åhlund som ritade 1990-talskontoret, samt arkitekturhistorikern Fredric Bedoire bedömer att nya balkonger och takpåbyggnad på 1990-talskontoret skulle förstöra byggnadens stora arkitektoniska och arkitekturhistoriska värden. Skönhetsrådet avstyrkte förslaget i samrådet.
- Samfundet S:t Erik avstyrkte bostadsanvändning och balkonger för både 1990-talskontoret och magasinet.
- Trafikkontoret pekade i samrådet på att parkeringstalet för bostäder i innerstaden, 0,55 platser per lägenhet, inte uppfylldes.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Bostäder

Länsstyrelsens önskemål om provtagningar av föroreningar i mark, grundvatten och inomhusluft har nu genomförts av Structor på uppdrag av Kungsleden. Föroreningar av trikloretylen hittades i relativt höga halter i ett förråd i källaren, plan 1.

Inomhusprovtagning som utförts högre upp i en byggnad tyder inte på någon spridning upp i huset. Troligen handlar det om lokalt spill i förrådet. Tillsynsmyndigheten miljöförvaltningen menar att förekomsten kan undersökas vidare men hindrar inte att kontor högre upp i huset omvandlas till bostäder.

Balkonger och takpåbyggnad på 1990-talskontoret

I planarbetet har det gjorts en avvägning mellan ambitionen att bevara de kulturhistoriska och arkitektoniska värdena och nödvändigheten att finna nya användningar för de byggnader som inte längre behövs för sitt ursprungliga ändamål, inklusive de byggnadstekniska anpassningar som då behöver göras. Balkonger bedöms som en viktig bostadskvalitet och om 1990-talskontoret byggs om till bostäder så bedömer stadsbyggnadskontoret att det måste kunna förses med balkonger. Balkongernas storlek har minskats betydligt efter plansamrådet. Påbyggnad med två indragna våningar har bedömts som möjlig ur stadsbildssynpunkt, då huset ligger mitt i kvarteret och påbyggnaden inte syns från gatan. 1990-talskontoret är för ungt för att ha klassificerats av Stadsmuseet, men planprocessen har tydliggjort byggnadens stora värden. Värdena beskrivs i planbeskrivningen och byggnaden ges varsamhetsbestämmelse i detaljplanen.

Parkeringsstal

Sedan samrådet har parkeringstalen generellt sänkts. Blästern 14 kommer att få en mycket god kollektivtrafik genom nya stationer för Citybanan och tunnelbanan till Karolinska. Parkeringsbehovet bedöms kunna tillgodoses genom samutnyttjande av befintliga garageplatser.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontoret bedömer att Blästern 14 har goda förutsättningar för alla de olika användningar som planförslaget medger.

Det har endast kommit in ett fåtal negativa synpunkter under samråd och granskning. Ingen kritik har kommit från sakägare eller övriga besvärberättigade. De kritiska synpunkterna gäller främst möjligheten att sätta balkonger på kontorshuset på gården som byggdes 1990 och kommer från husets arkitekter, en arkitekturhistoriker, Samfundet S:t Erik och Skönhetsrådet.

Under planarbetets gång har de kulturhistoriska aspekterna prioriterats högt. En avvägning har gjorts mellan kulturhistoriska och arkitektoniska värden och god bostadskvalitet. Efter samrådet har balkongerna på 1990-talskontoret studerats om och minskats i storlek. Kontoret 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.

Ett av planens syften var att visa på och bevara de kulturhistoriska värdena i Blästern 14. Under planarbetet har ett omfattande material ställts samman om de kulturhistoriska värdena och arkitekten Sigurd Lewerentz ursprungstankar. Gestaltungsprogrammet som ingår i planbeskrivningen redovisar värdena och ger riktlinjer för om- och tillbyggnad respektive restaurering.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

SLUT