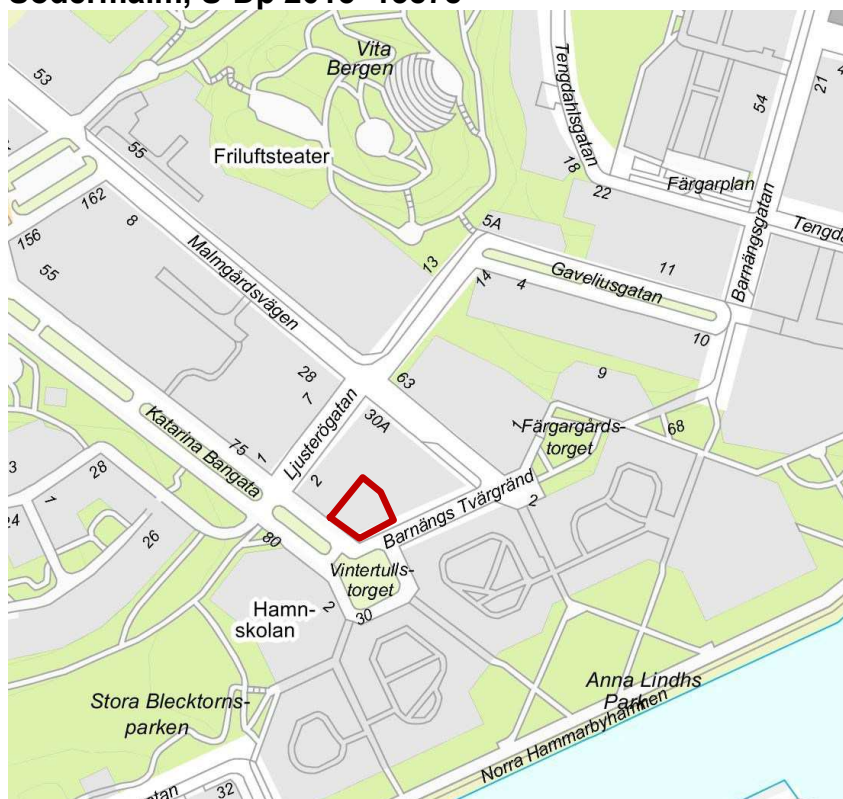


Planbeskrivning
Detaljplan för fastigheten Gurkan 1 i stadsdelen
Södermalm, S-Dp 2015–13878

Planområdet markerat med rött

Stadsbyggnadskontoret

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

Innehåll

| | |
|---|-----------|
| Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Gurkan 1 i stadsdelen Södermalm, S-Dp 2015-13878..... | 1 |
| Inledning | 3 |
| Handlingar | 3 |
| Planens syfte och huvuddrag | 3 |
| Plandata | 4 |
| Tidigare ställningstaganden | 5 |
| Förutsättningar, dagens situation..... | 6 |
| Stadsbild | 6 |
| Kulturhistoriskt värdefull miljö | 7 |
| Natur och parker | 8 |
| Offentlig och kommersiell service..... | 8 |
| Hydrologiska förhållanden | 8 |
| Störningar och risker | 8 |
| Radon | 8 |
| Planförslag | 9 |
| Teknisk försörjning | 11 |
| Konsekvenser | 12 |
| Behovsbedömning | 12 |
| Miljökvalitetsnormer för vatten och dagvatten | 12 |
| Stadsbild | 13 |
| Störningar och risker | 15 |
| Ljusförhållanden och lokalklimat | 15 |
| Barnkonsekvenser | 17 |
| Tidplan | 18 |
| Ekonomiska frågor..... | 19 |
| Tekniska frågor | 19 |
| Genomförandetid | 19 |

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Bullerutredning* (Tyréns 2016-03-24)
- *Brandtekniska förutsättningar* (Brandskyddslaget AB 2016-03-16)

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (White 2016-04-05)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Thomas Jansson i samarbete med byggherre Savana AB och White arkitekter Stockholm.

Planens syfte och huvuddrag

Savana AB inkom 2013-11-13 med en ansökan om planändring för Kvarteret Gurkan 1, med syftet att möjliggöra ombyggnad av kontor till bostäder inom befintlig fastighet. Den nya detaljplanen tillåter en påbyggnad av existerande volymer med två våningar. Fasaden byts ut men stommen bevaras.

Uppskattningsvis kan mer än 100 lägenheter inrymmas inom planområdet. Detaljplanen möjliggör även fortsatt handelsanvändning i bottenplanet mot Vintertullstorget. Bottenvåningen ska göras mer öppen och transparent än idag. Den nya byggnaden ska utformas med hög kvalitet på material och detaljer, och ge karaktär åt platsen samtidigt som den samspelar med omgivande bebyggelse.

På taket av fastigheten ska ny friyta skapas, i form av en grön terrass för rekreation och social samvaro, som kompensation för den lilla innergården.

Bil- och cykelparkering löses som tidigare i garage under den egna fastigheten.

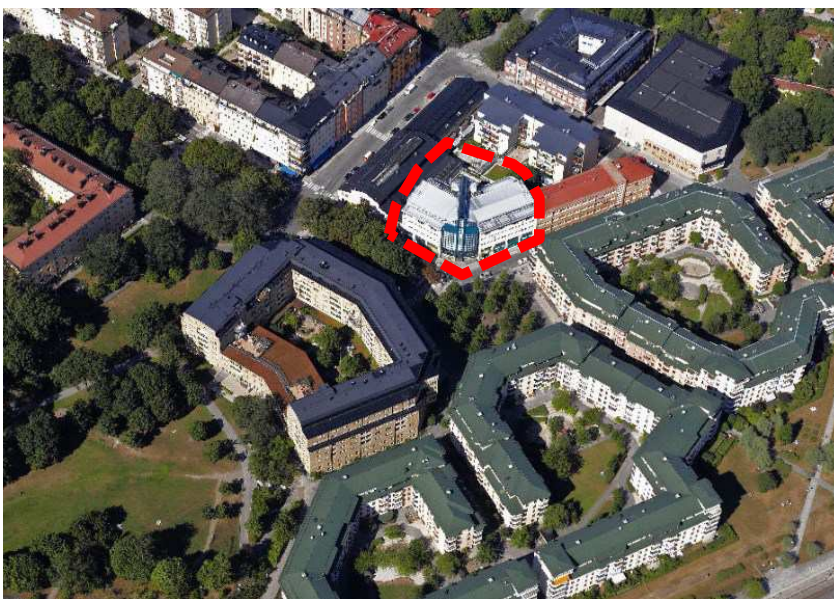
Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Fastigheten ligger i stadsdelen Södermalm i Stockholm i norra hörnet av Vintertullstorget där Barnängs Tvärgränd och Katarina Bangata möts. Planområdet omfattar fastigheten Gurkan 1. Den sammanlagda ytan är ca 0,13 hektar och ägs av Savana AB.



Kvarteret Gurkan 1 markerat med röd färg.



Kvarteret Gurkan 1 markerat med röd färg. De intilliggande fastigheterna i kvarteret varierar i höjd, material, färg och byggnadsår.

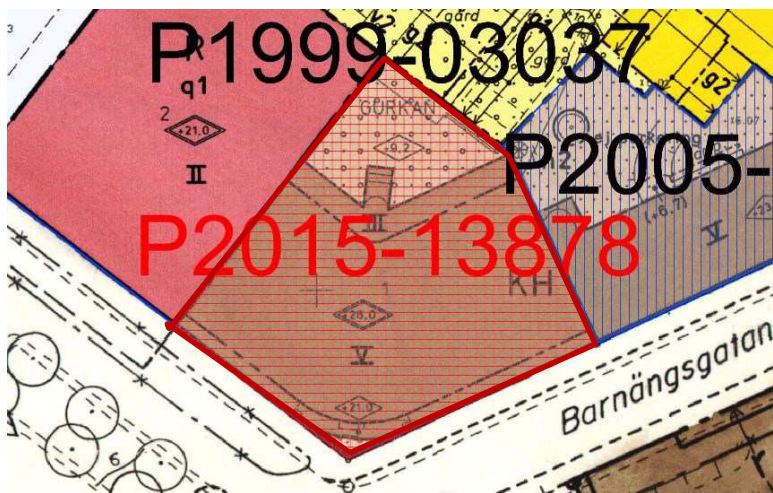
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt stadens översiktsplan berörs det aktuella området av strategi 1 vilket innebär att centrala Stockholm ska fortsätta att stärkas. Bebyggelse i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras. Pågående markanvändning är innerstadsbebyggelse. Utveckling och förtätning ska huvudsakligen ske inom ramen för den befintliga strukturen. 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.



Gällande detaljplaneområde markerat med röd färg.

Riksintressen

Planområdet ingår i området av riksintresse för kulturmiljövård (Stockholms innerstad med Djurgården) men ingår inte i något av de områden som är särskilt utpekade.

Den enhetliga höjds kalan 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.

Förutsättningar, dagens situation

Befintlig byggnad, karakteristik

Den aktuella byggnaden är byggd 1991 som kontor och utställningshall för Philipson bilar, efter ritningar av Axelsson & Borowski arkitekter. Det är en hörnbyggnad i fem plan exklusive en indragen takvåning. Fönstren är av varierande storlek och utformade i liv med den slätputsade, ljusa fasaden.

Hörnpartiet mot mötet Katarina Bangata-Barnängs Tvärgränd är rundat, uppglasat och anpassat efter formen på gatusträckningen. Taket har tydliga referenser till stormaktstidens säteritak i dubbla takfall, det övre svagt välvt avdelade, med ett smalt vertikalt parti försett med runda fönster.

I nuläget har fastigheten tre lokalhyresgäster, den största Jensen Education som bedriver ett gymnasium, vård- och serviceföretaget Prima LSS samt Coop Konsum som har en livsmedelsaffär i bottenvåningen.



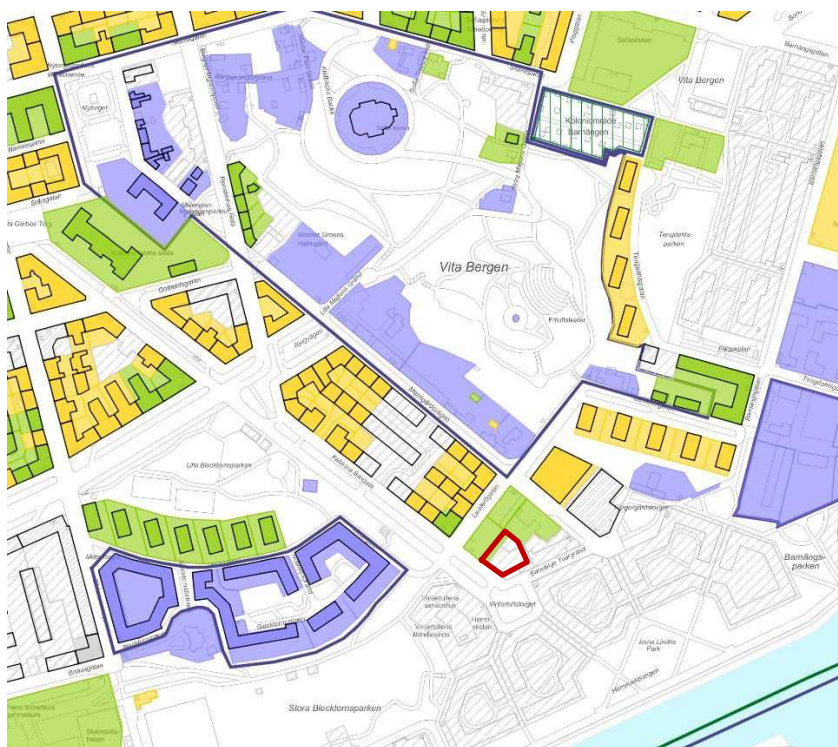
Fastigheten sedd från Vintertullstorget

Stadsbild

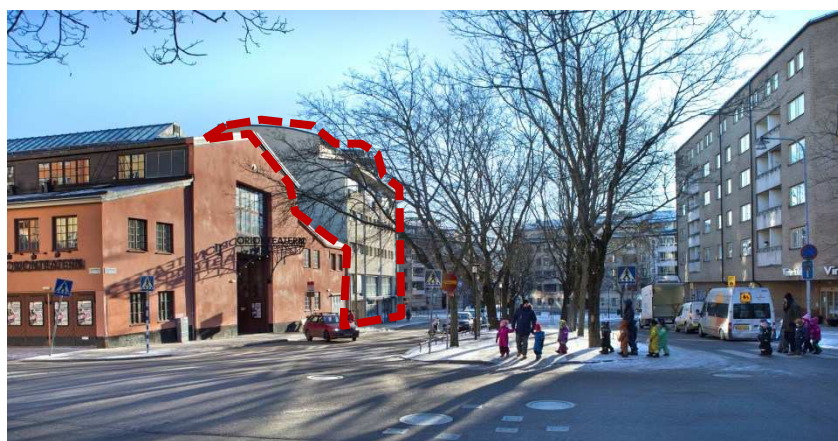
Kvarteret Gurkan har en uppbruten karaktär och består utav fem olika huskroppar med varierande höjder, material, byggnadsår och funktioner. Fastigheten ligger i hörnet av Vintertullstorget. Runt torget finns bostadshus, gym samt servicehus, men där de flesta verksamheterna vänder baksidan mot platsen.

Kulturrehistoriskt värdefull miljö

Fastigheten har ännu inte klassificerats, då Stockholms stadsmuseum inte klassificerar byggnader uppförda efter 1990. Stadsmuseet menar dock att byggnaden uppvisar kulturrehistoriska värden med sin tidstypiska utformning. Den grönklassade Orienteatern ligger i hörnet mot Katarina Bangata i direkt anslutning till fastigheten. I närheten finns flera blåklassade miljöer: Blecktornsområdet, Vitabergsparken med Sofia kyrka och Malmgårdsvägen.



Gurkan 1 markerad med röd färg.



Gurkan 1, markerat med rött, sett från Katarina Bangata med den grönklassade Orienteatern i framkant.

Natur och parker

Fastigheten ligger i närheten av flera parker och grönytor; i väster Stora och Lilla Blecktornsparken, i norr Vitabergsparken, och i söder Anna Lindhs park som angränsar till det gröna rekreatiionsstråket längs Hammarbykanalen.

Offentlig och kommersiell service

Närmaste skolor är, förutom Jensen Education som ligger i själva fastigheten, bland annat Sofia skola, Katarina södra skola och Klara Södra Gymnasium. Det finns också flera förskolor i närheten. Matbutiken i fastighetens bottenvåning är en av få i närområdet. Längre upp mot Ringvägen och Katarina Bangata finns ett större utbud av butiker, livsmedelsbutiker, restauranger och annan kommersiell service.

Hydrologiska förhållanden**Miljökvalitetsnormer för vatten**

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS mars 2016 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk potential 2027 (för övergödning och morfologisk förändring) samt god kemisk ytvattenstatus med tidfrist till 2027 (för TBT, bly och blyföreningar och antracen.) Mindre stränga krav gäller för bromerad difyneleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Störningar och risker**Buller**

Tyréns AB har utfört en trafikbullerutredning för kvarteret som visar dagens situation (2016-03-24). Denna påvisar lägre dygnsekvivalenta bullernivåer än gällande riktvärden vid fasad på högst 55 dBA respektive 70 dBA vid uteplats.

Radon

Miljöförvaltningen har gjort mätningar som alla ligger under riktvärdet 200 Bq/m³.

Planförslag

Planförslaget innebär en ändrad användning från verksamheter och kontor till bostads- och centrumändamål inom fastigheten. Det beräknas att minst 100 lägenheter kan inrymmas inom planområdet. Det ska fortsatt vara verksamheter i bottenvåningen.

Ny byggnad

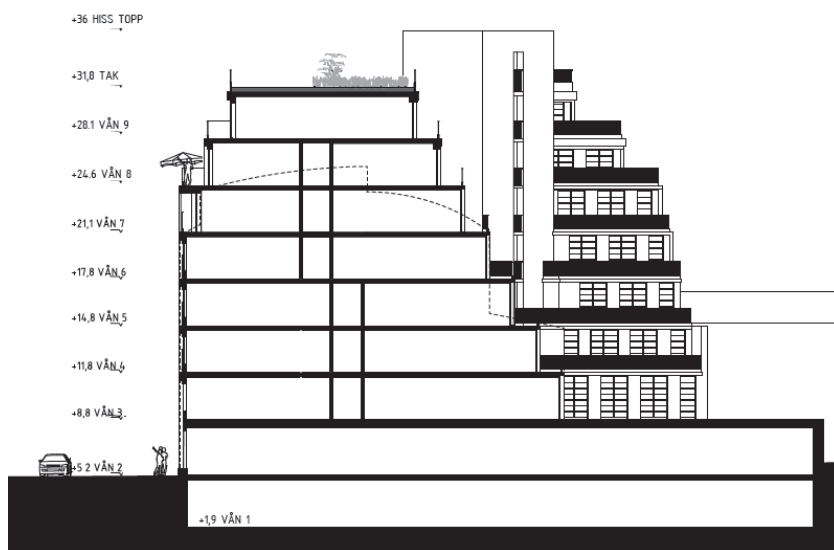
Den nya detaljplanen tillåter en påbyggnad med två indragna våningar, vilket ger en byggnad med totalt 8 våningar. Byggnadens stomme behålls medan fasaden byts ut och bekläs med nytt material. Fasaden ska ha indragna och utskjutande detaljer som skapar ett varierande ljus- och skuggspel. Den befintliga trappan som sticker ut i gården rivs och ersätts med en ny som placeras mittemot hissarna. På det viset släpps mer ljus in i lägenheterna vid sidan om kärnan. Byggnadens takfot höjs till samma nivå som den intilliggande fastigheten (Gurkan 8). De två översta våningarna är indragna för att ge bättre ljus- och solförhållanden och för att ge minska byggnadens skala i stadsbilden.

Bottenvåning

Den nya planen föreslår en mer öppen och transparent bottenvåning än idag, med uppglasade fasader och flera entréer. En möjlighet är att den stora matbutiken delas in i mindre lokaler ut mot gatan, som ger aktivitet till platsen. Hörnet mot torget ska vara inskjutet i gatunivå för att bidra till en bättre platsbildning. Bottenvåningen är den delen av en byggnad som upplevs på nära håll, i ögonhöjd, av de förbipasserande. Därför är det extra viktigt att den får en fin rumslig bearbetning och hög kvalitet på material och detaljering.

Takterrass

På taket ska en terrass för social samvaro anläggas. Den kan nås direkt från trapphuset. I den täta stenstaden är det viktigt att utnyttja taken som friytor. Terrassen ska också ha gröna inslag. Gröna tak är bra för miljön av många anledningar: De binder giftiga partiklar och växthusgaser. Gröna tak bidrar till att behålla biologisk mångfald och fungerar som spridningsvägar för växter och insekter. De isolerar mot kyla och värme så att energiförbrukningen minskar. Gröna tak tar också upp regnvatten och minskar därmed avrinningen från taket. Terrassen blir ett grönt tillskott i stadssiluetten, och ger utsikt över Stockholm med Globen i söder och Vitabergsparken med Sofiakyrkan i norr.



Tvärsektion genom Barnängs Tvärgränd . Den tidigare byggnadshöjden syns med svagt streckad linje



Sektion längs Katarina Bangata med den intilliggande Orienteatern.



Den nya byggnaden med grön takterrass.

Gator och trafik

Gatunät

Fastigheten nås idag via Katarina Bangata och Barnängs Tvärgränd. Detaljplaneförslaget innebär inga förändringar i gatunätet.

Kollektivtrafik

Idag går busslinje 59 och 76 förbi fastigheten, och ca 1 kilometer bort ligger Skanstulls tunnelbanestation. När den blåa tunnelbanelinjen förlängs från Kungsträdgården söderut kommer en ny station (Sofia) placeras knappt 100 meter ifrån byggnaden, vilket gör läget ännu mer attraktivt och bilbehovet lägre.

Parkering

Parkeringsplatser för cykel och bil ska placeras som tidigare i garage under den egna fastigheten. I det nya förslaget beräknas finnas parkering för cirka 30 bilar, samma som idag, och 200 cyklar i garaget.

Angöring och tillgänglighet

Angöring sker direkt från Katarina Bangata och torget.

Matbutiken har sin angöring genom kvarteret från Malmgårdsvägen. Byggnaden ska fortsatt ha en god tillgänglighet med samtliga entréer riktade mot gatan, utan några höjdskillnader och med högst 10 meters avstånd från angöring.

Handikapparkeringsplats kommer att finnas i parkeringsgaraget under byggnaden med hissar som förbinder garaget med alla byggnaders bostäder och lokaler.

Teknisk försörjning

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske på samma sätt som nu. Återvinningsrum för boende ligger i källarplan med åtkomst från kärnan. Sopbilar kör ner för rampen med ingång från Katarina Bangata för hämtning och tömning. Matbutikens sophantering sker via den inbyggda inlastningszonen på gården med åtkomst från Malmgårdsvägen.

Räddningstjänst

Framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till brandvatten vid händelse av en räddningsinsats ska beaktas i det fortsatta planarbetet och i projekteringen. Det ska säkerställas att räddningstjänstens höjdfordon kan nå de övre våningarna som är inskjutna från fasaden.

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.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör 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 har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer för vatten och dagvatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

I dag är hela planområdet hårdgjort. Dagvattnet omhändertas och leds bort till avloppsrör i omgivande gator. Med det nya bebyggelseförslaget kan dagvatten fördröjas inom fastigheten på den delvis gröna takterrassen innan det avleds till kombinerade avloppsledningar i omgivande gator. Det innebär en förbättrad situation. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Stadsbild

Det nya förslaget är ett samtida tillägg som ger identitet åt platsen samtidigt som det samspelar bra med sin omgivning.

Bedömningen är att påbyggnaden inte kommer att påverka utsikt och siktlinjer från omgivande kulturmiljöer nämnvärt.

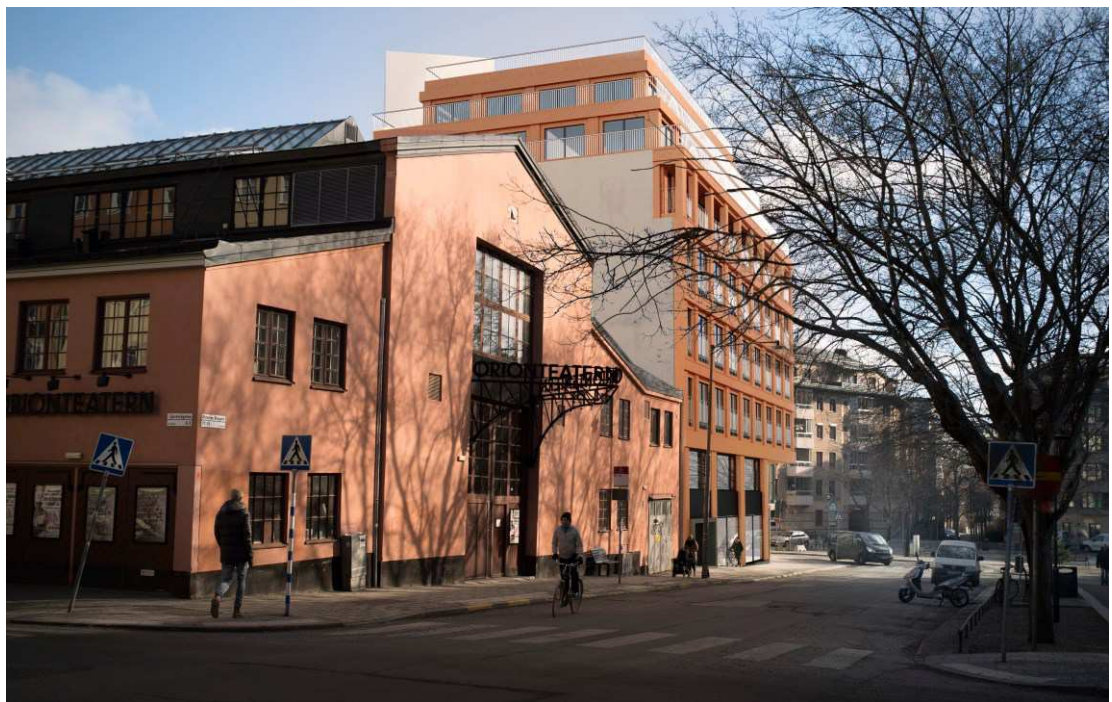
Totalhöjden på fastigheten ökar till cirka 36 meter över nollplanet och byggnadshöjden ökar till cirka 32 meter över nollplanet i och med förslaget. Med de två tillkommande våningarna hamnar den nya byggnaden på samma höjd som stenstadens byggnader längs Katarina Bangata norr om fastigheten. Inom kvarteret där fastigheten ligger har bebyggelsen varierande höjder och brokig form, vilket också kan motivera en påbyggnad. Från den blåklassade Vitabergsparken är utsikten i riktning mot fastigheten täckt av tät trädvegetation. Stadsbilden påverkas främst på lokal nivå från Ljusterögatan, från nedre delen av Katarina Bangata och från Vintertullstorget. Matbutiken avses vara kvar i bottenvåningen, vilket är positivt för de boende i närområdet och för torglivet.



Fotomontage. Den nya byggnaden sedd från Vintertullstorget. Bottenvåningen ska bli mer transparent och luftig än tidigare.



Fotomontage. Den nya byggnaden sedd från Ljusterögatan



Fotomontage. Den nya byggnaden sedd från Katarina Bangata



Fotomontage. Den nya byggnaden sedd från Barnängs Tvärgränd.

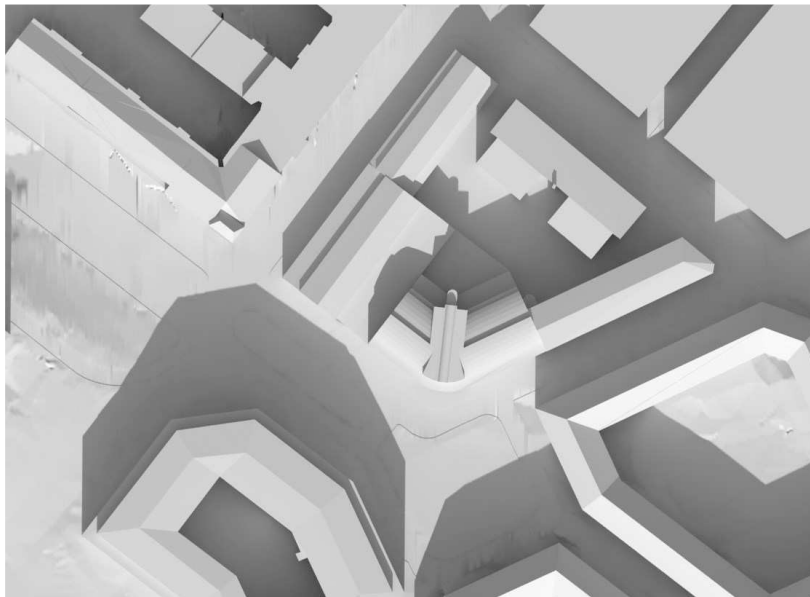
Störningar och risker

Buller

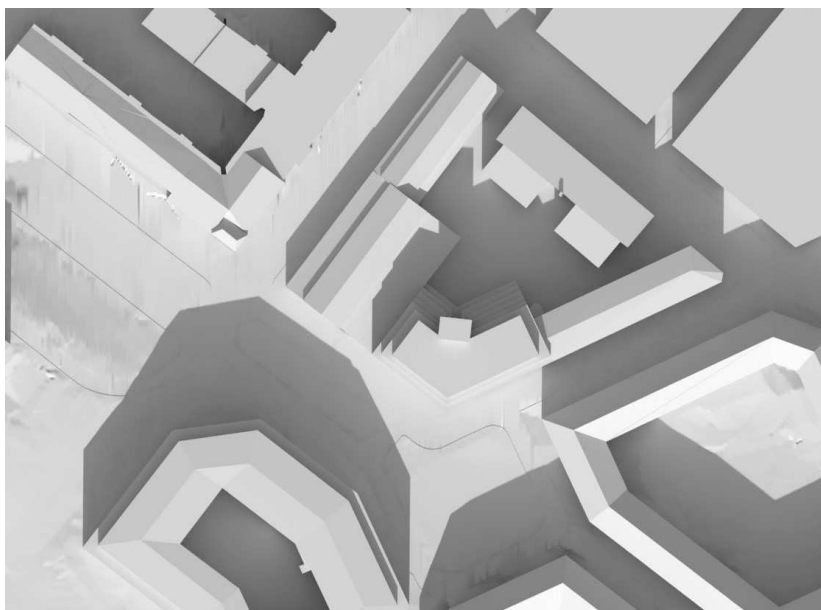
Lägenheter kan som byggnaden ser ut i nuläget, och enligt trafikdata från Stockholms stad, utformas så att boningsrummen ej behöver ha tillgång till fönster mot dämpad sida då den bullerutsatta sidan uppfyller riktvärdet högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Detta innebär att lägenheter större än 35 m² kan läggas mot Vintertullstorget.

Ljusförhållanden och lokalklimat

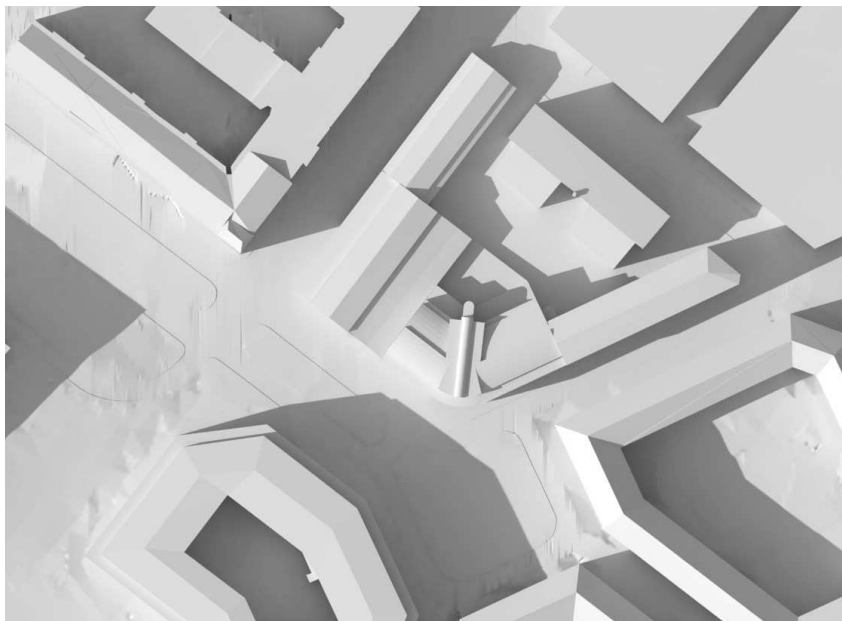
Sol- och skuggstudier gjorda av White visar att förslaget medför ökad skuggning på innergården och delvis på fastigheterna norr om planområdet. Det är framförallt i mars som skuggan ökar. Under sommarmånaderna är situationen närmast oförändrad. Ljusförhållandena på Vintertullstorget berörs inte heller av påbyggnaden. Skuggpåverkan bedöms som acceptabel och ska ställas mot det allmänna intresset av bostadsförsörjning.



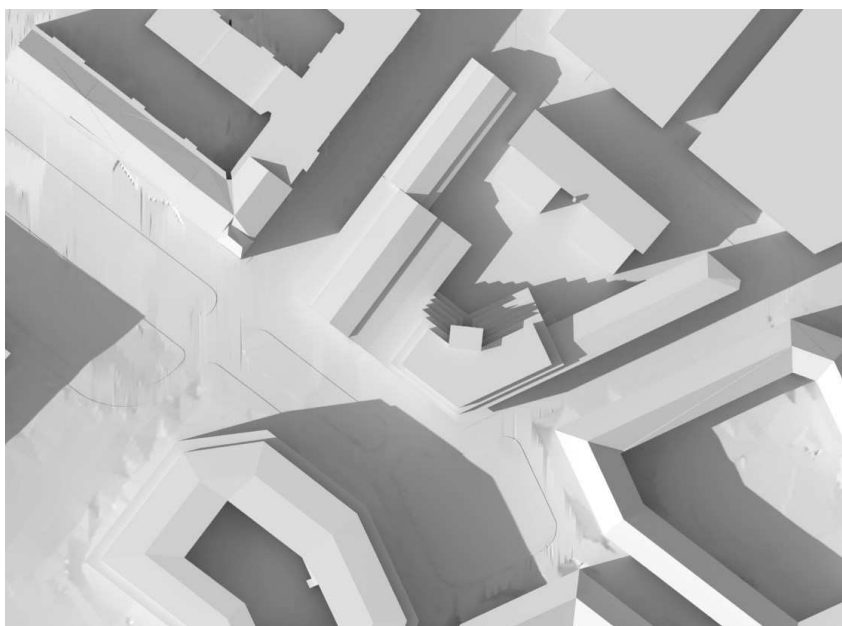
Ljusförhållanden med dagens situation kl. 12:00 den 20:e mars



Ljusförhållanden med det nya förslaget kl. 12:00 den 20:e mars



Ljussförhållanden med dagens situation kl. 12:00 den 20:e juli



Ljussförhållanden med dagens situation kl. 12:00 den 20:e juli

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för barn, förutsatt att Jensen Education hittar ny lokalisering för sin skolverksamhet. I och med ombildandet av fastigheten till bostäder bör omsorg läggas på utformningen av gårdsytan och framförallt takterrassen för att främja användningsmöjligheten för barn som flyttar in i lägenheterna.

Tidplan

| | |
|------------|-----------------------|
| Samråd | 10 maj-31 maj 2016 |
| Granskning | fjärde kvartalet 2016 |
| Antagande | andra kvartalet 2017 |

Genomförande**Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Byggherren ansvarar för planens genomförande och eventuella anslutningar mot allmän platsmark. Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplanen och myndighetsutövning vid bygglovsprövning. Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsbildning efter ansökan från sakägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar hela fastigheten Gurkan 1, som ägs av Fastighets AB Vintertullstorget.

Användning av mark

Föreliggande planförslag möjliggör markanvändning för bostäder/handel och parkering på kvartersmark.

Fastighetsbildning

För genomförandet av planen krävs inga fastighetsrättsliga åtgärder. Planen medger möjlighet till 3D-fastighetsbildning.

Servitut

Rätten för allmän gångtrafik inom kvartersmark (utmärkt med x på plankartan) säkras med servitut (avtalsservitut eller officialservitut).

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten Gurkan 1 är delägare i två stycken gemensamhetsanläggningar, Gurkan ga:1 och Gurkan ga:4. Ändring av ändamålet från Kontor/Handel till Bostäder/Handel och Parkering kan medföra att befintliga gemensamhetsanläggningar behöver ändras genom omprövning enligt anläggningslagen.

Ekonomiska frågor

Eventuell flytt av ledningar eller anläggningar bekostas av fastighetsägaren. Anslutningsavgifter bekostas av fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Vatten, avlopp och dagvatten

Bebyggelse inom planområdet kan påkopplas befintliga vatten- och avloppsledningar enligt huvudmannens anvisningar. Hänsyn ska tas till befintliga servisledningar inom område. Vid projektering ska det utredas om ledningar kan vara kvar i befintligt läge eller behöver flyttas.

Plangenomförandet innebär en mindre andel hårdgjord yta än i dagsläget.

Dagvatten från planområdet ska i största möjliga mån omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi. Dagvatten får endast anslutas mot befintlig dagvattensservis efter samråd med Stockholms Vatten.

El, tele och fjärrvärme

Bebyggelse inom planområdet kan påkopplas befintliga el-, tele-, och fjärrvärmeledningar. Hänsyn ska tas till befintliga servisledningar inom området. Vid projektering ska det utredas om ledningar kan vara kvar i befintligt läge eller behöver flyttas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.