

Handläggare
Thomas Jansson
Telefon 08-508 27 414**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för Gurkan 1 i stadsdelen Södermalm (100 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Edfelt

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat en detaljplan för Gurkan 1 i norra hörnet av Vintertullstorget på Södermalm. Fastigheten ägs av Savana AB. 2013-11-13 inkom fastighetsägaren med en ansökan om planändring för omvandling av kontor till bostäder inom befintlig fastighet. Idag finns det i fastigheten ett vårdbolag, en matbutik i bottenvåningen samt Jensen gymnasium som har bedrivit skolverksamhet genom tidsbegränsade bygglov i kontorslokalerna de senaste tio åren. Planändringen innebär att skolans och övriga kontorsverksamheter upphör och det tidsbegränsade bygglovets giltighet utgår 2017-07-05. Fastigheten saknar matsal, gymnastiksal och skolgård och bedöms inte som lämplig för skoländamål.

Den nya detaljplanen tillåter en byggnad med totalt 8 våningar. De två översta våningarna är indragna för att ge bättre ljus- och solförhållanden och för att ge minskad byggnadens skala i stadsbilden. Detaljplanen möjliggör även fortsatt handel i bottenplanet mot torget. Bottenvåningen ska göras mer öppen och transparent än idag.

Remissinstanser och närboende har varit kritiska till höjden på byggnaden. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och uppskattningsvis kan mer än 100 lägenheter inrymmas inom planområdet. Kontoret anser att behovet av nya bostäder väger tungt, och att den föreslagna byggnaden smälter in väl i stadsbilden och inte påverkar närliggande kulturmiljöer eller närliggande fastigheter negativt genom utformningen med 2 indragna våningar.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Bilagor: Plankarta, planbeskrivning och granskningsutlåtande.

Utlåtande

Syfte

Detaljplanens syfte är att omvandla kontor till ca 100 nya bostäder i ett centralt läge med bra kollektivtrafik och göra bottenvåningen mer öppen och transparent för att aktivera platsen runt Vintertullstorget.

Bakgrund

Planområdets läge och omfattning

Fastigheten ligger på Södermalm i norra hörnet av Vintertullstorget där Barnängs Tvärgränd och Katarina Bangata möts.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Savana AB. 2013-11-13 inkom fastighetsägaren med en ansökan om planändring med syftet att möjliggöra omvandling av kontor till bostäder

Översiktsplan

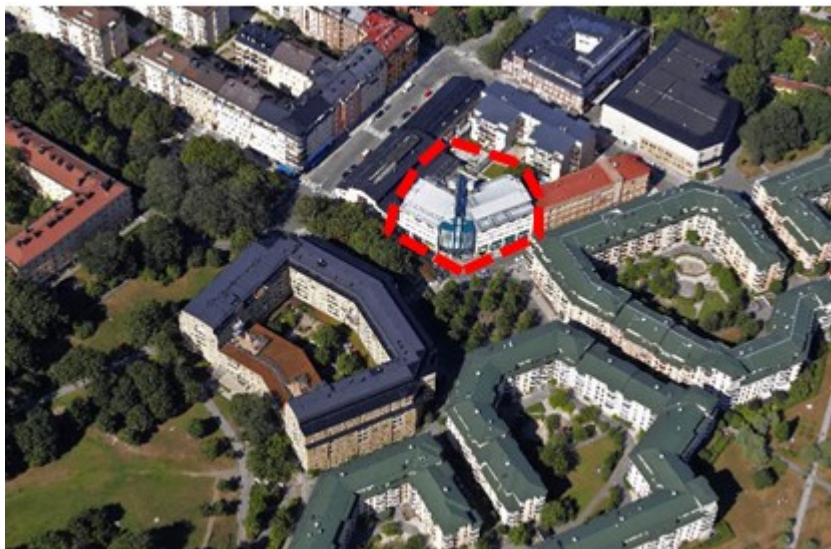
Enligt stadens översiktsplan berörs det aktuella området av strategi 1 vilket innebär att centrala Stockholm ska fortsätta att stärkas.

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.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan Dp 1999-03037-54 från 2003-10-23 tillåter markanvändning kontor med möjlighet till handel i bottenvåningen.



Kvarteret Gurkan 1 markerat med röd färg

Planförslaget



Planområdet markerat med röd färg

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

Ny byggnad

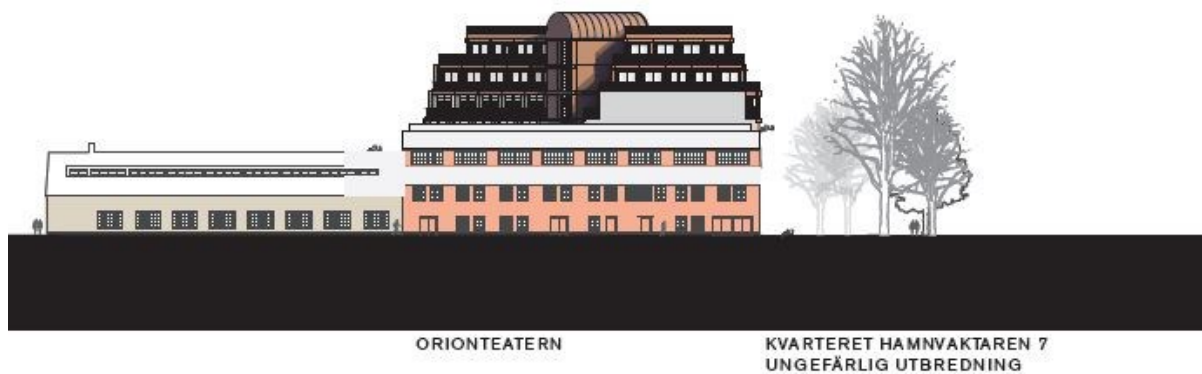
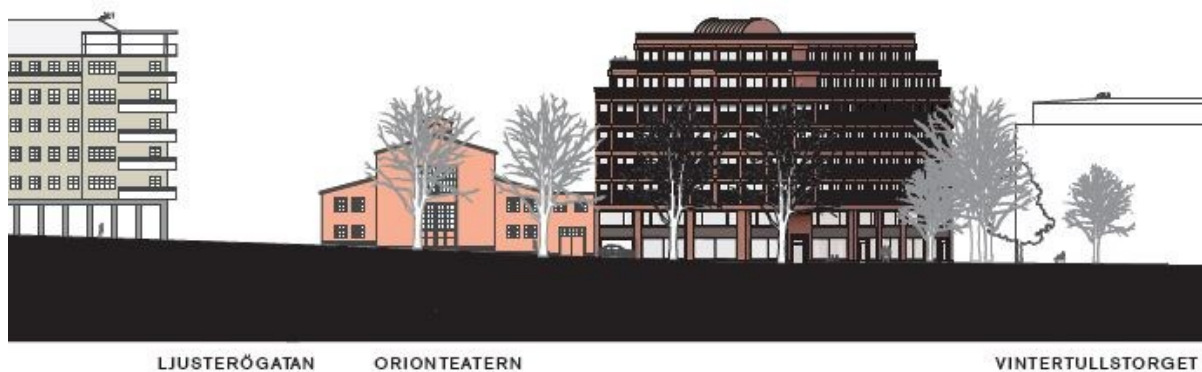
Den nya detaljplanen tillåter en byggnad med totalt 8 våningar. De två översta våningarna är indragna för att ge bättre ljus- och solförhållanden och för att ge minska byggnadens skala i stadsbilden. Bil- och cykelparkering löses som tidigare i garage under den egna fastigheten.

Bottenvåning

Den nya planen föreslår en bottenvåning med uppglasade fasader och flera entréer. Hörnet mot torget ska vara rundat som idag och inskjutet i gatunivå för att bidra till en bättre platsbildning. Bottenvåningen ska ges en fin rumslig bearbetning och hög kvalitet på material och detaljering.

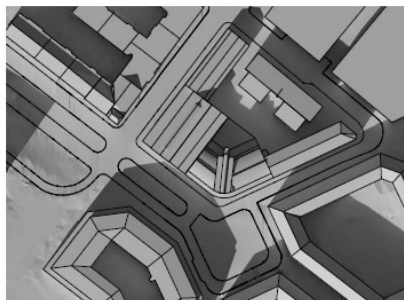
Takterrass

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.

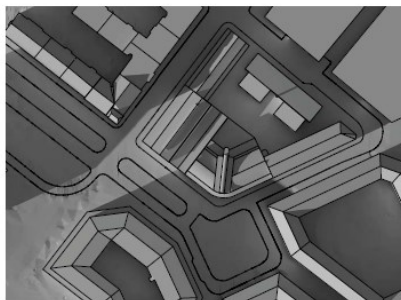


Sektioner som visar det nya förslaget i förhållande till sin omgivning.

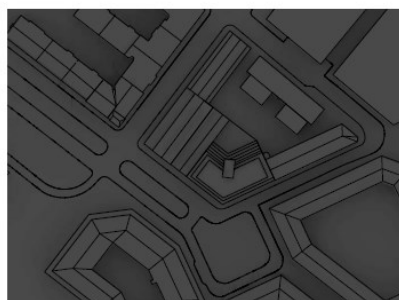
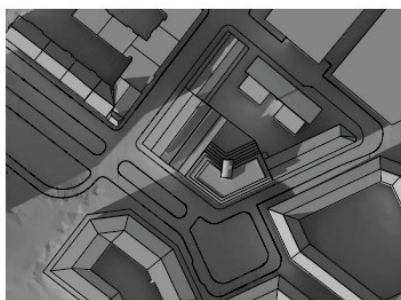
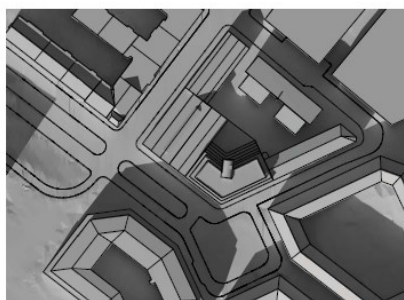
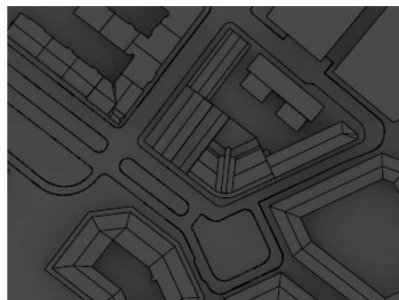
14:00



16:00

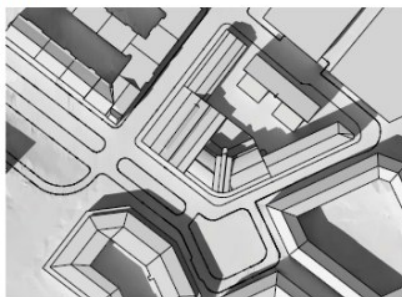


18:00

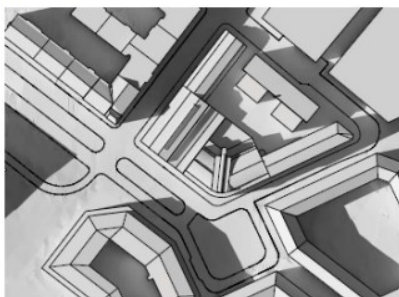


Skuggförhållanden den 20:e Mars. Översta raden visar befintlig situation och undre raden det nya förslaget. Skuggstudien är gjord av White arkitekter AB.

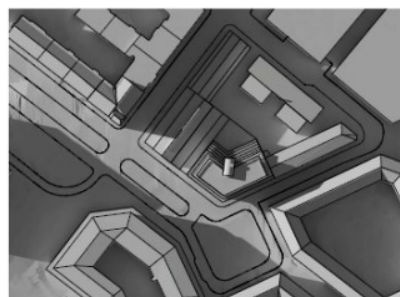
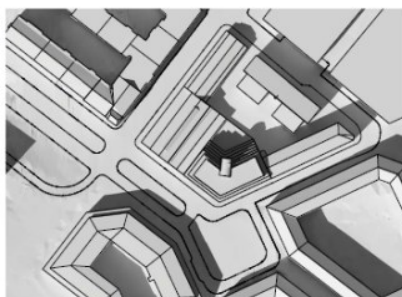
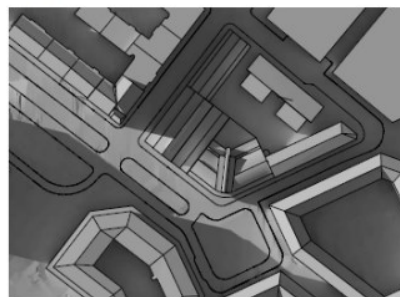
14:00



16:00



18:00



Skuggförhållanden den 20:e Maj. Översta raden visar befintlig situation och undre raden det nya förslaget. Den egna innergården blir mer skuggig men övriga fastigheter i kvarteret påverkas marginellt.



Dagens byggnad från 1991, byggd som kontor och utställningshall.



Fotomontage. Den nya byggnaden sedd från Vintertullstorget. Bottenvåningen ska bli mer transparent och luftigare än tidigare. De två översta våningarna är indragna och hörnet mot torget är avrundat



Fotomontage. Den nya byggnaden i bakgrunden, sedd från Katarina Bangata



Planförslagets konsekvenser

Planförslaget innebär fler bostäder i ett centralt läge med bra kollektivtrafik. Samtidigt medför planändringen att skolan, som drivs med tidsbegränsat bygglov, och övrig kontorsverksamhet upphör och tvingas till omlokalisering. Planförslaget möjliggör fortsatt handel i bottenvåningen. Förslaget medför också att en postmodernistisk byggnad från 1991 försvinner och att stadens silhuett ändras.

Planprocess

Startpromemoria

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2015-11-26 att ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande. Planarbetet genomförs med standardförfarande.

Samråd

Plansamråd pågick under perioden 2016-05-10 – 2016-06-20.

Samrådsmöte hölls 2016-06-02 i Tekniska Nämndhuset där ca 25 personer deltog, många från Jensen gymnasium. Under samrådet har 43 yttranden inkommit. *Länsstyrelsen* bedömer att förslaget kan godtas. *Skönhetsrådet* avstyrker med motiveringen att skolan bör vara kvar och att den befintliga byggnaden är ett värdefullt exempel på postmodernistisk arkitektur. *Stadsmuseet* avstyrker med hänvisning till att 8 våningar är för högt och innebär en skalförskjutning som riskerar bli prejudicerande. *Stadsdelsförvaltningen* och *Södermalms hyresgästförening* är positiva till att förslaget medför nya bostäder men anser också att byggnaden är för hög.

Många negativa synpunkter kommer från boende i omkringliggande fastigheter i kvarteret och menar att påbyggnaden i det nya förslaget ger ökad skugga och försämrad utsikt.

Stadsbyggnadskontorets har hanterat de inkomna synpunkterna från samrådet. Kontoret bedömer att 8 våningar är möjligt med tanke på att fastigheten ligger utanför den klassiska stenstaden och på ett visst avstånd från blåklassade kulturmiljöer.

Med de två tillkommande våningarna hamnar byggnaden på ungefär samma plushöjd som stenstadens byggnader längs Katarina Bangata norr om fastigheten, detta tack vare att terrängen lutar i sydlig riktning mot Hammarby sjö.

Skuggningen ökar marginellt på intilliggande fastigheter tack vare att påbyggnaden är indragen, vilket skuggstudier visar. Det är

framförallt på den egna innergården som skuggan ökar. Detta kompenseras med den föreslagna takterrassen.

De enda ändringarna i förslaget som kontoret har gjort efter samrådet är att byggnadens hörn mot torget är rundat och att hisschaktet gjorts smalare och fått en rundad form för att bättre knyta an till den befintliga byggnaden.

Granskning

Granskningen genomfördes 2016-10-11 – 2016-10-25 och 17 yttranden har inkommit. Majoriteten av de inkomna synpunkterna handlar om att byggnaden är för hög, vilket medför ökad skuggning och minskad utsikt för intilliggande fastigheter. Jensen Gymnasium är också oroad över planändringen som innebär att de måste hitta nya lokaler. Inga ändringar har gjorts i förslaget efter granskningen.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Det råder stor bostadsbrist i Stockholm och förslaget innebär ca 100 nya lägenheter i ett centralt läge i innerstan med bra kollektivtrafik. Stadsbyggnadskontoret anser att behovet av nya bostäder väger tungt. Dagens skolverksamhet drivs med tidsbegränsat bygglov och strider mot gällande detaljplan eftersom fastigheten inte är avsedd för skola, utan för kontor. Skolan saknar idag matsal, gymnastiksal och gård. Det har därför bedömts som olämpligt att planlägga för permanent skoländamål.

Volymstudier och fotomontage visar att en påbyggnad med två indragna våningar inte kommer att påverka utsikt och siktlinjer från omgivande kulturmiljöer som Vitabergsparken och Blecktornsområdet nämnvärt. Inom kvarteret där fastigheten Gurkan 1 ligger har bebyggelsen varierande höjder och brokig form, vilket också motiverar en påbyggnad. Placeringen ut mot torget där de övriga fasaderna vänder baksidan mot platsen motiverar också en högre byggnad för att skapa identitet åt platsen.

Kontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta förslaget till detaljplan.

SLUT

