

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Gurkan 1 i stadsdelen Södermalm i Stockholm Dp 2015-13878

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Samråd	2
Granskning.....	12
Synpunkter inkomna under samrådet	3
Remissinstanser	3
Sakägare enligt fastighetsförteckningen.....	6
Övriga.....	9
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	11
Synpunkter inkomna under granskningen	12
Remissinstanser	13
Sakägare enligt fastighetsförteckningen.....	13
Övriga.....	16
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	16
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	16
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	17

Sammanfattning

Planen innebär att möjliggöra ombyggnad av kontor till ca 100 nya bostäder inom befintlig fastighet. Den nya detaljplanen tillåter en påbyggnad av existerande volymer med två indragna våningar, totalt 8 våningar. Detaljplanen möjliggör även fortsatt handelsanvändning i bottenplanet mot Vintertullstorget. Planförslaget ställdes ut på samråd 2016-05-10 – 2016-06-20, där det inkom 43 yttranden. Under granskningen som pågick 2016-10-11-2016-10-25 har 17 yttranden inkommit.

Stadsbyggnadskontoret

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

Flera remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter främst vad gäller den planerade byggnadens höjd i förhållande till övriga byggnader i kvarteret, omvandlingen från skola till bostäder samt påverkan på kulturhistorisk miljö.

Länsstyrelsen har ingen synpunkt mot planförslaget. Skönhetsrådet och Stadsmuseet avstyrker planförslaget i föreliggande form. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter är negativa till förslaget och önskar framförallt att antalet våningar sänks.

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. Skuggningen är marginell på intilliggande fastigheter vilket skuggstudier visar.

Med anledning av de synpunkter som framfördes under samrådet har förslaget ändrats genom att hörnet mot Vintertullstorget fått en rundad form, hisschaktet gjorts smalare och fått ett avrundat avslut för att knyta an till den existerande byggnadens form och att fönstren i brandgaveln tagits bort. Efter granskning har inga ändringar gjorts. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra om- och påbyggnad av befintligt kontorshus till bostadshus. Den nya detaljplanen tillåter en påbyggnad av existerande volymer med två indragna våningar. Detaljplanen möjliggör även fortsatt handelsanvändning i bottenplanet mot Vintertullstorget. På taket av fastigheten ska en ny terrass anläggas för rekreation och social samvaro, som kompensation för den lilla innergården.

Samråd

Planförslaget sändes ut på samråd 2016-05-10 – 2016-06-20. Under samrådet inkom 43 yttranden. Flera remissinstanser tillstyrker planförslaget men har anmärkningar framför allt vad gäller den föreslagna byggnadens höjd och den påverkan på närområdet, stadsskalan och de kulturhistoriska värden den medför. Skönhetsrådet och Stadsmuseet avstyrker planförslaget i rådande form. De flesta sakägare och övriga som framfört synpunkter är negativa till förslaget på grund av höjden som ger ökad skugga och försämrad utsikt, och att skolverksamheten som idag bedrivs med tillfälligt bygglov bör vara kvar eller omlokaliseras inom närområdet.

Synpunkter inkomna under samrådet

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget enligt 5 kap. 14 § PBL. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen bedömer inte att planen kommer att påverka riksintresset i sådan omfattning att påtaglig skada kan befaras. Länsstyrelsen vill dock framhålla att de tydligt avläsbara årsringarna är ett uttryck som lyfts fram i riksintressets värdetext. Gurkan 1 representerar en sen årsring som ännu inte uppmärksamats av kulturmiljövården i någon större omfattning. Denna årsring är utsatt för ett tämligen starkt förändringstryck. En motivering till varför man väljer att omgestalta byggnaden är därför önskvärd.

Storstockholms Brandförsvär

Brandförsvaret noterar positivt följande text i planbeskrivningen: "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".

Utifrån riskidentifieringen har Brandförsvaret inte hittat några riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer.

Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter på planförslaget.

Luftfartsverket

LFV inget att erinra mot förslaget till detaljplan.

Trafikkontoret

Trafikkontoret ser positivt på planförslaget och har inga synpunkter.

Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindradsfrågor

Rådet har inga synpunkter.

Stockholms Stads parkerings AB

Stockholm Parkering har inga synpunkter på förslag till detaljplan för Gurkan 1

Ellevio AB

Ellevio AB har ingen erinran mot planförslaget.

Trafikförvaltningen (SLL)

Påpekar att det är av stor vikt att informationsbyte och samordning sker mellan projektet med den planerade utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka och söderort och byggnationen av Gurkan 1. Tunnelbanan ska lokaliseras strax väster om planområdet, både ovan och under mark, med byggstart planerad till år 2018. Utbyggnaden av tunnelbanan kommer innebära störningar i form av buller och vibrationer från borrhning och sprängning av tunnlar.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har följande erinran till upprättat planförslag.

Stadsdelsförvaltningen

Förvaltningen är positiv till planförslaget, som innebär ett välkommet tillskott av bostäder i ett attraktivt område med bra kollektivtrafikläge. Att kontor kan omvandlas till bostäder i innerstaden är nödvändigt för att kunna möta dagens bostadsbrist.

Förvaltningen anser att den stora matbutiken är mycket viktig för närområdet och att dess förutsättningar inte får försämrats.

Förvaltningen ser också ett värde i det stora böjda tidstypiska glaspartiet som utgör hörnpartiet mellan Katarina Bangata och Barnängs Tvärgränd, och föreslår att det ska övervägas om det går att bevara det. Förvaltningen ifrågasätter vidare att byggnadens höjd ökas med två våningar och önskar att det ytterligare studeras hur detta påverkar övriga byggnader i kvarteret, till exempel genom skalförskjutning. Förvaltningen vill slutligen uttrycka ett intresse för att inrätta platser för särskilt boende i fastigheten i samband med ombyggnaden.

Rådet för funktionshinderfrågor

Rådet har inga synpunkter.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker förslaget under förutsättning att en översiktlig markundersökning genomförs där förekomst av lösningsmedel ingår, med hänsyn till att det tidigare förekommit verkstadsindustri inom planområdet.

Miljöförvaltningen ser positivt på att det planeras för en takterrass med växtlighet för bland annat viss fördröjning av dagvatten.

Stockholms stadsmuseum

Stadsmuseet avstyrker planförslaget och menar att byggnaden uppvisar kulturhistoriska värden trots att den ännu ej klassificerats. Genom sin tidstypiska utformning utgör den en årsring i av värde i området. Stadsmuseet bedömer att en ny högre byggnad i 8 våningar skulle innebära en skalförskjutning i kvartersmiljön samt i ett större sammanhållet stenstadsperspektiv. En ytterligare skalförskjutning här riskerar bli prejudicerande. De menar vidare att den föreslagna totala omgestaltningen av byggnaden är ovarsam i förhållande till befintliga kulturhistoriska värden.

Enligt PBL 2 kap 6 § ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av god helhetsverkan.

Enligt PBL 8:e kap 17 § ska ändringar utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag samt med tillvaratagande av byggnadens kulturhistoriska värden.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet avstyrker förslag till detaljplan för kvarteret.

De anser att byggnadens hörn bör omarbetas till förmån för en anpassning till torget och att byggnaden, för att bättre anpassas till den omgivande stadsmiljön, bör sänkas i höjd - vilket är egenskaper som tagits hänsyn till i gestaltningen av den befintliga byggnaden.

Rådet anser vidare att den blandade staden kräver byggnader för olika verksamheter och att det därför vore olyckligt att omvandla ett av få hus i området som huserar annat än bostäder. Det vore istället positivt att utveckla innehållet med verksamheter och en öppnare bottenvåning samt även en tunnelbaneuppgång i fastigheten. Ytterligare påpekas det att placera fönster i fasaden mot den lägre byggnaden som idag innehåller Orienteatern inte är en långsiktig lösning, då brandväggar är ett stadsmässigt vedertaget grepp som inte låser framtida exploatering på tomten bredvid.

Stockholm Vatten AB

Stockholm Vatten AB menar att det är bra att fördröjning av dagvatten kommer att utföras inom fastigheten såsom beskrivet i planbeskrivningen. I övrigt har de inget att erinra.

AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad

Inom planområdet finns befintliga fjärrvärmeledningar. För att kunna planera ev. ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt är det bra med tidig information och samrådsmöten.

Hyresgästföreningen

Södermalms hyresgästförening ser positivt på att man bygger fler hyresrätter i Stockholm. De vill emellertid att man behåller hushöjden på nuläge med hänsyn till kringliggande bebyggelse, speciellt teatern som gränsar direkt till fastigheten. Karaktären i området försvinner om man tillåter en påbyggnad med två våningar enligt förslaget. Alla förändringar måste förutsätta att livsmedelsaffären ligger kvar hela tiden.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen**Brf. Hamnkaptenen**

Föreningen vill att livsmedelsbutiken finns kvar och att den kan fungera under ombyggnaden, då området är beroende av den. Vore bra om den även får mer butiksyta. Föreningen har också önskemål om att göra torget mer levande med ökat utbud runtomkring.

Brf. Lilla Tullen, Brf. Lilla Tullen Townhouse & Brf. Färgarloftet, Föreningarna har ingen invändning mot den ändrade användningen av fastigheten, men ställer sig frågande kring hur förslaget samspelar med omgivande bebyggelse och menar att ombyggnationen kommer att påverka föreningarna och deras medlemmar negativt. I synnerhet kommer området att få en ökad trafik som följd av de uppskattningsvis 100 nya bostäderna.

Man ställer sig frågande till hur adderandet av våningar, jämfört med intilliggande fastigheter, kan anses rymmas inom gällande översiktsplan. Då denna säger att utveckling och förtätning huvudsakligen skall ske inom ramen för befintlig struktur. Den takterrass som planeras på taket av fastigheten kommer att ge oönskad insyn mot vissa lägenheter i föreningarnas fastigheter. Det efterfrågas också illustrationer på hur förslaget upplevs från innergården, vilken till viss del kommer att delas med föreningarna.

Ytterligare efterfrågas en närmare redogörelse till varför planförslaget inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan samt hur man bedömer skuggpåverkan som acceptabel. I övrigt är man positivt till de översta våningarnas utformning, då man menar att en annan utformning skulle ha större påverkan på ljus- och solförhållandena.

Boende i närområdet

Den boende anser att påbyggnaden kommer bidra till att de befintliga lägenheterna på Malmgårdsvägen kommer att få minimalt med ljus om planen genomförs. Det redan inbyggda läget mellan huskropparna blir än mer trångt och det blir full insyn mellan husen.

Boende i närområdet

Den boende menar att den nya bebyggelsen inte kommer att passa in i den befintliga miljön. De som bor på den andra sidan innergården kommer att påverkas negativt. Ytterligare hänvisar den boende till att dess bostadsrättsförening ansökt om att lägga till våningar, men fått avslag med motiveringen att det inte passade i området.

Boende i närområdet

En klassificering bör genomföras av stadsmuseet före beslut. Risken är annars att kulturhistoriska värden riskerar gå till spillo. Nuvarande bebyggelse smälter bra in i omgivningen och bostäder kan inrymmas inom nuvarande fastighet. Nuvarande byggnad bör bevaras och inte ändras fasadmässigt eller höjdmässigt. Den boende påpekar även att den aktuella byggnaden inte bör vara högre än omkringliggande byggnader. Vidare anser den boende att byggnadens höjd kommer att påverka närliggande fastigheter vad gäller skuggning och utsikt.

Boende i närområdet

Personen anser att man borde tänka om angående höjningen av byggnaden med två plan och hänvisar till att området är riksintresse för kulturmiljövård och del av innerstadens enhetliga stadsskala. Skönhetsrådet avstryker förslaget till detaljplan då de menar att man bör anpassa byggnaden till den omgivande stadsmiljön. Gurkan 1 redan idag är tydligt synlig och sticker upp ovanför Orienteaterns tak från bottenvåningen i fastigheten på Ljustergatan 3, medan man inte ser grannfastigheten Gurkan 8.

Ytterligare påtalas att det inte finns några närliggande byggnader som reser sig åtta våningar och därför skulle tillägget skilja sig nämnvärt från sin omgivning. Det uttrycks även en oro för att detta kommer påverka utsikt och ljusinsläpp för kringliggande bostäder samt bidra till en fortsatt skalförskjutning i området.

Boende i närområdet

Den boende menar att det är ett oproportionerligt stort bygge med åtta våningar och att man borde anpassa planen till omgivande byggnader och miljö, genom att bygga lägre och mindre. Ytterligare anses att de boende runt Malmgårdsvägen 30A, K, L, skulle få sin boendemiljö oerhört förändrad genom skymd utsikt och skuggade lägen av en så hög byggnad. Även mot Vintertullstorget och Orienteatern, mm, känns det tveksamt att bygga så stort.

Boende i närområdet

Med hänvisning till närliggande fastigheter, som inte fått bygga högre än sex våningar menar den boende att åtta våningar inte borde accepteras. Sex våningar borde vara maximal höjd, inklusive

uppstickande hisschakt eller andra anordningar. Vidare anser den boende att man inte redovisar fullvärdigt hur den befintliga bebyggelsens ljusförhållanden kommer att påverkas. Man bör studera konsekvenserna på för- och eftermiddag i solstudierna, inte bara klockan 12 på dagen.

Sedan Gurkan 8 förhöjdes med två våningar har detta påverkat akustiken och gett upphov till ljudstörningar. Det finns även en risk för att takterrassen för social samvaro i den föreslagna fastigheten kommer att medföra störningar av motsvarande art, och att akustiken på befintliga gårdar försämras ytterligare.

Nuvarande byggnad är anpassad till kvarteret, närliggande Orienteater och torget. Den boende instämmer med Stadsmuseets uttalande om att den nuvarande byggnaden uppvisar kulturhistoriska värden med sin tidstypiska utformning.

Boende i närområdet

Den boende påpekar att befintliga hus i samma kvarter inte fick byggas högre än fem våningar eftersom stadsbilden skulle påverkas negativt. Både innegårdar och ett stort antal lägenheter kommer att få det mycket mörkare om förslaget klubbas igenom vilket påverkar trivsel samt marknadsvärde på bostadsrätter negativt.

2 boende i närområdet

Ett åttavåningshus passar inte i omgivningen menar de boende. Då innergårdens lägre bebyggelse även ska byggas på, befarar man att det skapar en väldigt stor volym och mindre öppen gårdsyta. De boende efterfrågar även handlingar där det framgår hur den nya byggnationen kommer att se ut från gården och hur det kommer att påverka fastigheterna kring innergården.

Boende i närområdet

Den boende menar att åtta våningar inte borde accepteras och hänvisar till närliggande fastigheter som inte fått bygga högre. Byggnadens skala i stadsrummet måste minska, högst 6 våningar, dvs. nuvarande höjd bör tillåtas. Den boende påtalar även att hisschaktet sticker upp ytterligare i en redan för hög byggnad.

Byggnaden kommer mörklägga befintliga uteplatser och den boende menar att solstudierna måste kompletteras med studier under för- och eftermiddag också, inte endast klockan 12 då solen står som högst på himlen.

Övriga

Prima LSS Konsult AB

Prima LSS Konsult i Sverige AB har sedan 2012-03-15 drivit en entreprenad i fastigheten åt Södermalms stadsdelsförvaltning som innefattar fyra boendeenheter samt en daglig verksamhet för personer med utvecklingsstörning, varav tre enheter riktar sig till döva brukare. Samtliga enheter är belägna på gångavstånd från lokalen som är ett betydelsefullt nav i denna verksamhet. Här finns kontor, konferensrum samt ett café med utställningsyta.

Caféet skapar arbetsuppgifter samt aktiviteter för brukare på den dagliga verksamheten och ger möjlighet till nya sociala kontakter för att förhindra ofrivillig isolering. Verksamheten uppskattas av Stockholm Stad och har erhållit Stockholms Stads kvalitetsutmärkelse vid flera tillfällen.

AMF sålde fastigheten, kvarteret Gurkan 1, till Savana AB 2013, som inkom med en ansökan om planändring samma år. Dessa planer kom till Prima LLS Konsult AB:s kännedom först 2016-06-16 genom att erhålla en delgivning då de blev informerade om att hyresavtalet kommer att sägas upp. Det är upprörande att få ta del av denna information i ett så sent skede och inte ha fått möjlighet att delta på samrådsmöte.

JENSEN education

Skolor är en mycket viktig del av lokalsamhällets funktion. Tas skolor bort minskar den sociala variationen i ett område och samhället som helhet får andra utmaningar som till exempel trängsel på andra skolor. En sammanvägning av stadens samlade behov av funktioner där man väger in bland annat skolor bör beaktas. Staden borde företa en social hållbarhetsanalys av området kring östra Södermalm innan de beslutar om en förändrad detaljplan.

Förutsättningen för att förändringen ska kunna genomföras såsom staden föreslår är att en annan skollokal ersätter den nuvarande, men någon sådan har inte hittats ännu. Staden bör avvakta med ställningstagande kring detaljplanen tills en alternativ lokalisering hittats. Staden måste därför säkerställa att ett tillräckligt antal skollokaler finns att tillgå i alla stadens delar.

Orienteatern

Oroar sig för vilka olägenheter som kommer att uppstå för verksamheten under byggtiden, samt vilka olägenheter framtida boende kommer att få utav verksamheten. Arrangemang innehåller ofta hög musik, och kan i specialfall pågå till 03.00. Dessutom har teatern ett stall, godkänt för 8-12 hästar, som bygger på de

nuvarande ljusförhållanden, vilket man befärar kunna påverkas av en högre byggnad. Dessutom mynnar ventilationen från stallet ut i en skorsten som är i höjd med de första balkongerna som är planerade, risker finns för lukt och allergener, vilket bör utredas.

De vill veta mer hur tidsplanen och påverkan kring byggandet ser ut, för att kunna planera och minimera störningar på verksamheten av detta. Ytterligare påpekas det att de inte fått någon information och inte heller blivit kallad till samrådsmötet som ägde rum 2/6 2016, utan har fått kännedom om projektet i andra hand.

Yttrande 1

Anser att man bör beakta barnperspektivet i planeringen vad gäller skolan som blir utan lokal och att staden bör avvakta med ställningstagande kring detaljplan tills en alternativ lokalisering hittats.

Yttrande 2

Att det finns skolor i närområdet är en nödvändig del av närområdets välmående. Jensen Södra behövs och bör vara kvar.

Yttrande 3

Hänvisar till barnkonventionen och att ”Alla barn har rätt till utbildning”. Undrar hur man ska lösa platser till de 450 gymnasieelever och 100 grundskoleelever som försvinner.

Yttrande 4

Menar att de 450 elever som går på skolan starkt kommer att påverkas om denna ombyggnation går igenom, då det inte finns andra lokaler för skolverksamhet i området. Det bör vara förlängt tillstånd för skolan att befinna sig i lokalen till dess att skolan hittat fullgoda lokaler i närområdet. Om befolkningmängden ökar måste även antalet skolor öka. Variationen i området påverkas starkt då skolbyggnaden försvinner. Många familjer i området har ungdomar som behöver en skolplats.

Yttrande 5

En existerande skola som har funnits i 10 år behöver långsiktigt stöd från kommunen. Om man inte ger fortsatt tillåtelse för skolverksamhet bör staden verka aktivt för att lösa lokalfrågan permanent i närområdet.

Anonym, Adress saknas

Anser att mångfalden behöver vara kvar i området, och att tillgång till bra gymnasieskolor behövs med tanke på de som bor i närområdet.

Anonym, Adress saknas

Personen menar att det finns gott om närliggande livsmedelsaffärer på Södermalm. Argumentet att det inte är nära är absurt.

Anonym, Adress saknas

Anser att det är fel att påverka så många barn och ungdomar som behöver en skola.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande efter samråd

Byggnadshöjd, kulturmiljö och stadsbild

Många negativa synpunkter från flera remissinstanser och flera sakägare handlar om att den föreslagna byggnaden är alltför hög och de negativa konsekvenser det för med sig i form av ökad skugga, försämrad utsikt, påverkan på kulturmiljö och stadsbild.

Kontoret bedömer att 8 våningar är möjligt med tanke på att fastigheten ligger på hörnet av ett torg 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 nedåt i sydlig riktning.

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. Skuggförhållandena på Vintertullstorget berörs inte heller av påbyggnaden.

Fotomontage och volymstudier visar att påbyggnaden inte kommer att påverka utsikt och siktlinjer från omgivande kulturmiljöer nämnvärt. 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.

Gestaltning

Förutom byggnadshöjden har det kommit flera synpunkter på gestaltningen och då att det böjda glaspartiet bör bevaras.

Planinnehåll

Många, inte minst från Jensen gymnasium, är kritiska till att skolan försvinner i det nya planförslaget. Det är olyckligt att skolan får flytta på sig men Stadsbyggnadskontoret vill påpeka att fastigheten idag inte är planlagd för skolverksamhet, utan för kontor. Skolverksamheten bedrivs genom tillfälligt bygglov.

Behovet av nya bostäder väger i detta fall tyngre än dagens skolverksamhet som bedrivs i ej ändamålsenliga lokaler utan egen skolgård bland annat. Det nya planförslaget innebär också att övrig kontorsverksamhet upphör.

Många lyfter fram matbutikens betydelse för området och att den bör ligga kvar. Det nya förslaget reglerar att det fortsatt ska vara handel i bottenvåningen, och det är önskvärt att matbutiken ligger kvar. Men det är inget som går att garantera i detaljplanen.

Genomförande

Det finns frågor och oro störningar under byggtiden. Detta är inget som kan styras i detaljplanen, utan en genomförandefråga under byggnationen.

Ändringar som gjorts efter samrådet

Stadsbyggnadskontorets har hanterat de inkomna synpunkterna från samrådet och gjort följande ändringar:

- Hörnets utformning mot Vintertullstorget har rundats av för att möta platsen bättre och för att bevara samma uttryck som dagens byggnad.
- Fönstren i brandgaveln är borttagna.
- Hisschaktets utformning har gjorts mindre och rundats av för att göra volymen mindre påtaglig och för att knyta an till befintlig byggnad.
- Solstudier har uppdaterats och kompletterats.

Granskning

Aktuell detaljplan ställdes ut för granskning under perioden 2016-10-11 – 2016-10-25, där det inkom 17 yttranden. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i lokaltidningen Mitt i Södermalm 2016-10-11. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskningen

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser**Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har ingen erinran till upprättat planförslag.

Hyresgästföreningen

Samma som vid samråd.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen**2 boende i närområdet**

Anser att det saknas en helhetssyn för kvarterets utveckling och ställer sig frågande till den succesiva skalförskjutning som skett inom kvarteret. Den gemensamma taklinjen existerar i dagsläget redan, med undantag för Orienteatern och Townhousen, och en planerad påbyggnad skulle istället bidra till att bryta denna linje. De boende håller inte med och finner ingen motivation i planbeskrivningen till på vilket sätt den föreslagna bebyggelsen skulle öppna upp kvarteret. Ytterligare anser man att de konsekvenser som den planerade bebyggelsen kommer att ha på bakomliggande fastigheters ljusinsläpp inte är acceptabelt samt att nuvarande boendes livskvalitet starkare måste vägas in i bedömningen.

Boende i närområdet

Menar på att en höjning med två våningar skulle innebära att byggnaden skiljer sig markant från övrig bebyggelse samt en betydande påverkan på statsbilden och den unika miljön vid Vintertullen. Dessutom kommer planerad bebyggelse att ha en stor påverkan på bakomliggande fastigheter i kvarteret, inte minst ljusinsläpp, och det efterfrågas fler bilder på detta.

2 boende i närområdet

Menar på att det inte finns några hus i närområdet som är åtta våningar och att detta skulle förändra stadsbilden, skilja sig avsevärt från befintliga byggnader samt ha en betydande påverkan på utsikt och ljusinsläpp. Dessutom uttrycks oro för att fler hus i området kommer att byggas med åtta våningar och här samtycker man med Skönhetsrådets uttalande om att man bör anpassa bebyggelsen till den omgivande stadsmiljön. De boende framhåller Orienteaterns grönklassning samt Stadsmuseets uttalande att Gurkan 1 påvisar kulturhistoriska värden, trots att den inte är klassad. Ytterligare påpekas det att, utifrån de synpunkter som inkommit under processen, fler boende påverkas negativt jämfört med det ytterligare antal lägenheter som två extra plan genererar.

Boende i närområdet

Den boende oroas över att det under samma tid planeras för flera ärenden i området utöver Gurkan 1, då främst den nya tunnelbanelinjen och Slussens ombyggnad och anser att det är kortsiktigt planerat om skolan försvinner från området. Den planerade byggnaden i Gurkan 1 kommer att dominera hela Vintertullen och medföra stor negativ påverkan på områdets karaktär. Istället bör det fokuseras på att minska byggnadens visuella påverkan och anpassa dess höjder. Ytterligare påpekas felaktigheter i planbeskrivningens solstudier, där skuggorna från byggnader som inte byggs om skiljer sig, trots att de skall vara från samma tidpunkt. Detta bör ses över.

Boende i närområdet

Uttrycker en oro för att ombyggnationen av Gurkan 1 skulle sammanfalla ned flera stora byggprojekt och pågå i flera år, framförallt den nya tunnelbandedragningen. Felaktigheter i planbeskrivningens solstudier påpekas, där skuggorna från byggnader skiljer sig åt, trots att de skall vara från samma tidpunkt. Ytterligare anses det att skolan bör få finnas kvar i området, då det inte är ett långsiktigt beslut att denna skulle försvinna.

Brf. Lilla Tullen, Brf. Lilla Tullen Townhouse & Brf. Färgarloftet,
Samma som vid samråd.

Boende i närområdet

Anser att skolan bör få finnas kvar i området.

Boende i närområdet

Anser att planerad bebyggelse både blir för hög och sträcker sig djupare in på innergården, med negativa konsekvenser för ljusinsläpp samt gårdens karaktär. För att inte försämra livskvaliteten och värdet av befintliga lägenheter bör det byggas inom nuvarande byggnads utsträckning.

Boende i närområdet

Samma som vid samråd.

Boende i närområdet

Anser att den planerade bebyggelsen med åtta våningar är för hög och inte är skäligt motiverad. Närliggande fastigheter har inte fått bygga högre än fem våningar, med undantag för Gurkan 8 som fått bygga sex våningar, och därför bör denna fastighet behandlas på samma sätt. Annars riskerar planen bli kunna bli prejudicerande och komma att leda till fler påbyggnader av andra hus.

Byggnaden kommer att inkräkta på närliggande fastigheters ljusinflöde, framförallt i mars. Den boende menar att solstudierna är

felaktiga, då de inte räknar med 30 cm jordlager och 1,5 m staket på taket, vilka påverkar skuggningen. Ytterligare påpekas det att planbeskrivningen endast visar skuggningspåverkan vid klockan 12 på dagen, då solen står som högst på himlen.

Den befintliga byggnaden anses även hysa kulturhistoriska värden och samspela med sin omgivning. Den bidrar till en mer öppen och transparent karaktär med sina uppglasade fasader mot torget, som i övrigt är omgiven av relativt slutna fasader. Ytterligare påtalas att den föresslagna byggnaden inte är tillräckligt brandsäker, att den tillför ett större parkeringsbehov, men inte antal platser samt att miljöpåverkan kommer att vara omfattande och därför kräver en miljöbedömning.

2 boende i närområdet

Anser att den planerade byggnadshöjden kommer att få negativa konsekvenser på ljusinsläpp och ekonomiskt värde av kvarterets lägenheter. Dessutom kommer bortfallet av ljus påverka innergårdens vegetation.

Boende i närområdet

Menar på att det inte skett större förändringar i planen från tidigare skeden samt att inlämnade synpunkter inte fått resonans i planen. Byggnadens höjd och den planerade takterrassen kommer att ha en kraftigt negativ inverkan på boendemiljön i kvarteret. Ljusinsläppet kommer att begränsas och gårdarna kommer att bli bullerutsatta då det öppnas upp för social samvaro på taket, blir fler boende samt att gården blir mer kringbyggd. Dessutom skulle en höjning av Gurkan 1 kunna bli prejudicerande och komma att leda till fler påbyggnader av andra hus. Risker är att detta kan få långtgående negativa konsekvenser och kräver att närmare analys eller förklaring görs.

Planbeskrivningen anses vara skriven ensidigt till förmån för den ansökande parten och saknar grundliga analyser. Argumentationen att den brokiga skalan och förhållandet till omkringliggande bebyggelse skulle motivera en påbyggnad anses inte hålla, då hela kvarteret ligger lägre än omgivande kvarter samt att placeringen av Gurkan 1 blockerar ljuset för hela kvarteret. Balkonger, gårdar och uteplatser inom kvarteret vänder sig mot den planerade fastigheten och det bör redovisas tydligare hur de upplevs därifrån. Dessutom är planbeskrivningens solstudier redovisade på ett missvisande sätt. Sammantaget anser den boende att den planerade byggnaden bör sänkas samt att samt att de ställningstaganden och slutsatser som presenterats i samrådshandlingarna är undermåliga.

Boende i närområdet

Anser att förslaget är en produkt helt utformat utifrån byggherrens önskemål och underlag. Den föreslagna byggnaden kommer att ha

en kraftig inverkan på ljusinsläppet i kvarteret och detta kommer påverka lägenheter samt gårdsmiljön. Det påpekas även felaktigheter med planbeskrivningens redovisning av solstudier och menas på att dessa måste tydliggöras. Att förlägga balkonger mot gårdssidan, som har ett ofördelaktigt solläge ifrågasätts också och den boende menar att tillkommande boende lär önska balkonger i mer fördelaktigt läge. Ytterligare påtalas att antalet parkeringsplatser bör ses över då tunnelbanebygget under flera år kraftigt kommer att begränsa antalet parkeringsplatser i markplan samt fastighetens ändring från affärsverksamhet till bostäder. Det finns en stor risk för en otillfredsställande parkeringssituation.

Boende i närområdet

Anser att man inte bör bygga högre än den redan befintliga bebyggelsen då det kommer att påverka ljusförhållandena i kvarteret men är annars positiv till att fastigheten byggs om. Den boendes bostadsrättsförening håller dessutom på att undersöka montering av solceller på taket, vilket kan komma att påverkas av planerad bebyggelse.

Övriga

JENSEN Education

Samma som vid samråd.

Emma LN, Adress saknas

Anser att de rundade hörnen bör bevaras och menar på att förslagets nuvarande utformning ger en kolossartad känsla. Ytterligare ställer sig personen positiv till att bilparkering sker i garage samt påpekar mindre faktafel i planbeskrivningen gällande lokalisering av framtida tunnelbanestation.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Att skol- och kontorsverksamheten kommer att få vara kvar.
- Sänka byggnadshöjden.
- Bevara det glasade hörnet mot torget.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande under granskning

Inga ändringar har gjorts i förslaget efter granskningen.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Kontoret anser av förslaget är utformat på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och dagens bostadsbrist. Förslaget innebär ca 100 nya lägenheter i ett centralt läge i innerstan med bra kollektivtrafik. Stadsbyggnadskontoret anser att behovet av nya bostäder väger tyngre än dagens skolverksamhet som bedrivs med tillfälligt bygglov. Fastigheten är idag inte planlagd för skolverksamhet, utan för kontor.

Skuggstudier visar att påbyggnaden har marginell påverkan på intilliggande fastigheter, tack vare att de översta två våningarna är indragna. Det är framförallt på den egna innergården som skuggan ökar. Den nya takterrassen ska kompensera detta.

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 på hörnet av torget där de övriga fasaderna vänder baksidan mot platsen motiverar också en högre byggnad för att skapa identitet åt platsen. Dessutom lutar terrängen i sydlig riktning ned mot Hammarby sjö vilket gör att 8 våningar upplevs som mindre sett från längre upp på Katarina Bangata.

Kontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och föreslår att förslag till detaljplan antas.

Martin Edfelt
planchef

Thomas Jansson
stadsplanerare