

Handläggare
Per Jacobsson
Telefon 08-508 273 01**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för Törnet 10 (kontor, centrum, parkering)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen antas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Maria Sahlstrand

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planen syftar till att möjliggöra en påbyggnad i två våningar för kontor på en befintlig kontorsbyggnad. Den befintliga kontorsbyggnaden från 1950-talet har ett kulturhistoriskt värde och ges skydds- och varsamhetsbestämmelser i planen.

Under samrådet och granskningen har drygt 80 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget. Samtliga boende som yttrat sig, cirka 50 boende, är kritiska till planen och önskar att detaljplanen inte ska antas.

Sammantaget bedöms detaljplanens konsekvenser inte vara så stora att de motiverar en justering av föreslagen påbyggnad. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och programmet för City. Planförslaget bidrar till fler kontorsytor i City och innebär ett effektivare markutnyttjande i ett läge med god kollektivtrafik, vilket väger upp mot påverkan på grannars boendemiljö.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att detaljplanen antas.

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

UTLÅTANDE

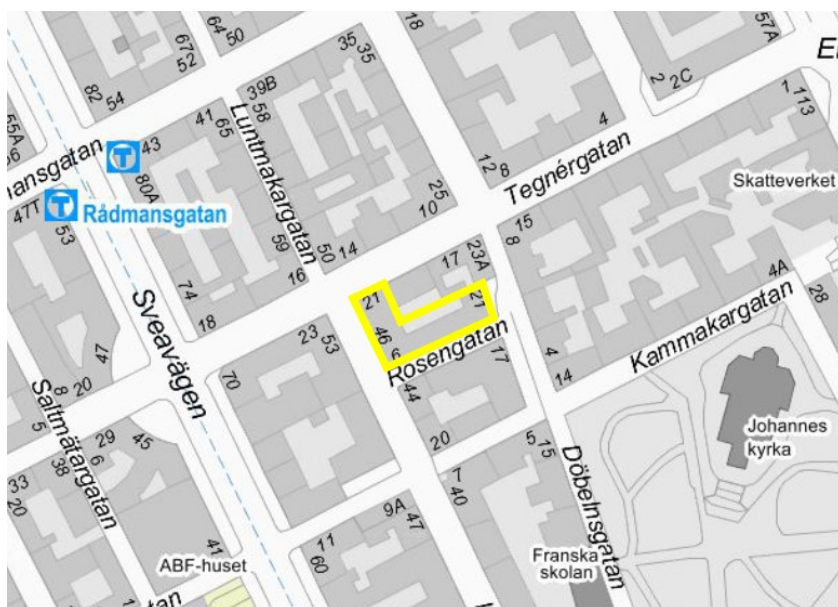
Syfte

Planen syftar till att tillåta en kontorspåbyggnad i två våningar på fastigheten Törnet 10, på den lägsta byggnadskroppen mot Rosengatan. Detta är för att möjliggöra en utveckling av fastigheten och för att tillföra mer kontorsyta i City. Planen syftar även till att bevara byggnadens viktigaste kulturhistoriska värden genom införandet av skydds- och varsamhetsbestämmelser. En tillkommande påbyggnad och införandet av skydds- och varsamhetsbestämmelser på den ursprungliga byggnaden öppnar för nya arkitektoniska tillägg och en utveckling av fastigheten, samtidigt som kulturhistoriska värden stärks.

Bakgrund

Plandata

Kvarteret Törnet består av tre fastigheter, Törnet 3, 4 och 10. Törnet 3, som vetter mot Tegnérgatan, är bebyggd med ett flerbostadshus om sex våningar. Törnet 4, som vetter mot Tegnérgatan och Döbelnsgatan, är bebyggd med flerbostadshus om fyra våningar. Övrig yta inom kvarteret utgörs av Törnet 10 som är bebyggt med en U-formad byggnadskropp, mellan tre till sju våningar.



Planområdet omfattar fastigheten Törnet 10 markerat i gult på bilden.

Törnet 3, Törnet 4 och Törnet 10 har separata gårdar som gränsar till varandra vid fastighetsgräns. Gården på Törnet 10 utgörs huvudsakligen av lanterniner. Gårdarna på Törnet 3 och Törnet 4 har möblerats och byggts för vistelse av de boende.



Fotocollage som visar gårdsmiljön i kvarteret. Till höger i bild syns Törnets 10:s gård med lanterniner. Närmast till vänster syns Törnet 3:s bostadsgård som har möblerats med bord, stolar och växter. Längst bort till vänster syns Törnet 4:s bostadsgård med möblering, växter och träd. (Obs. collagetekniken gör att vissa proportioner förvrängs något).

Gällande detaljplan

Inom planområdet gäller Pl 4383 från 1955. Planen omfattar hela kvarteret Törnet och anger att användning får vara allt som ”inte kan förväntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevnaden”. Vidare regleras att bebyggelse får uppföras högre mot Luntmakargatan, Tegnérgatan och Döbelnsgatan och lägre mot Rosengatan. Planen togs fram i och med att den nuvarande bebyggelsen på fastigheten Törnet 10 skulle uppföras.

Markägoförhållanden.

Fastigheten Törnet 10 ägs av Olov Lindgren Törnet AB.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut cityområdet, som aktuell plan är en del av, som stadsutvecklingsområde, ett område för komplettering. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. Det innebär att bevarande och utveckling behöver ta särskild hänsyn till kulturhistoriska värden (3 kap 6 § miljöbalken).

Program för City

I program för City anges att fastigheten tillhör den del som kallas ”Stenstaden”. Där pekas särskilt Luntmakargatan ut som möjligt läge för påbyggnad på fastigheter med platta tak. Fastigheten angränsar delvis till Luntmakargatan. De riktlinjer som man pekar på och som förändringar och tillägg ska förhålla sig till är skalan, tillskapa värden för det offentliga rummet, bidra med arkitektoniska kvaliteter samt beakta förslagets möjliga utveckling över tid. Programmet för City är under revidering men där riktlinjerna inte bedöms ändras.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Stadsbilden i området präglas av stenstadens variation och täthet. Skalan är enhetlig och takfotshöjder på byggnader korresponderar med gators bredd. Fasadmateriäl är puts, tegel och natursten med inslag av mer moderna material såsom plåtkassetter.

Kulturmiljö

Den byggnad som ligger på fastigheten Törnet 10 uppfördes 1956 av Folksam som ett skräddarsytt kontorskomplex åt Arbetsnämnden. Byggnaden ritades av arkitekt Björn Hedvall, där han gestaltade olika byggnadskroppar med högre höjd mot bredare gator och lägre höjd mot smalare gator. Hedvall arbetade med att skapa en balans mellan de olika volymerna. Kvarteret har en utstickande byggnadsvolym med en mosaik för att markera det viktiga hörnet i korsningen Tegnégatan/Luntmakargatan. Där håller byggnadens höjd samma höjd som omgivande bebyggelse. I området syns närliggande S:t Johannes kyrka från flera platser då den är högre än omkringliggande bebyggelse.

Stadsmuseet inventerade och klassificerade byggnaden på Törnet 10 under 1970-talet och gav den då klassificeringen ”gul”. Det innebär

att byggnaden har ett visst kulturhistoriskt värde och att den är betydelsefull för omgivningen.

Trafik och kollektivtrafik

Planområdet är centralt beläget med mycket god kollektivtrafik. Under planarbetets gång har det anlagts cykelfält längs med Tegnégatan.

Service, idrott och kultur

Området har god tillgång till service och kultur då det ligger centralt i innerstan. Stockholms stadion och Östermalms IP ligger på drygt en kilometers avstånd.

Planförslaget

Planförslaget innebär att kvarterets lägre byggnadsvolym mot Rosengatan byggs på med två våningar. Tillkommande byggrätt bedöms till ca 720 kvm bruttarea (BTA), varav ca 640 kvm lokalarea (LOA). Befintlig byggnad är ca 10 875 kvm BTA.

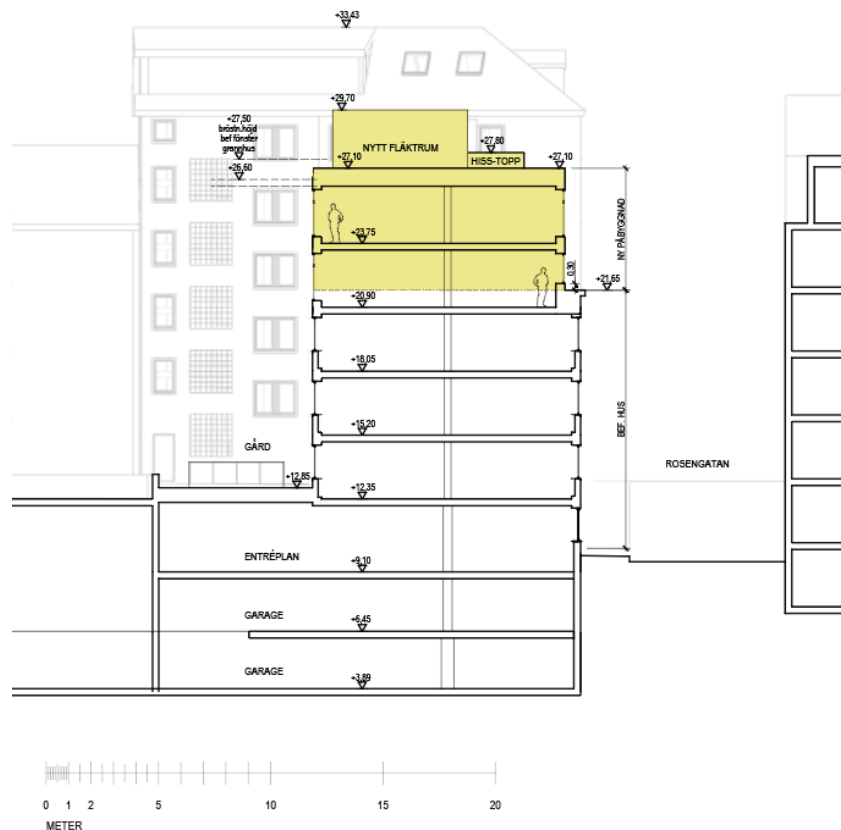


Den planerade påbyggnaden skapar ett arkitektoniskt tillägg som utgår från den ursprungliga byggnaden. Tillägget avses upplevas som en lätt byggnadskropp som spänner mellan de högre gavlarna i vardera del av Rosengatan. Illustration Thule fastighetsutveckling.



Rosengatan med dagens utformning, utan den planerade påbyggnaden.

Påbyggnadsförslaget utgår från att den ursprungliga byggnaden ska vara avläsbar. Det för att förstå hur byggnaden har ändrats med tiden. De två nya våningarna dras in 70 cm från befintlig gatufasad för att markera att de är ett tillägg. Påbyggnaden förändrar gaturummet på Rosengatan, genom att bebyggelsens höjd på norra sidan gatan blir mer lik den på södra sidan. Byggnadens lägsta delar kommer fortfarande vara mot Rosengatan utifrån den gamla ordningen, med lägre bebyggelse längs smalare gator.



Sektion genom Rosengatan. Påbyggnaden är markerad i gult. Påbyggnaden förändrar gaturummet på Rosengatan, genom att bebyggelsens höjd på norra sidan gatan blir mer lik den på södra sidan (till höger i bilden). Illustration Thule fastighetsutveckling.

Påbyggnadsvåningarna ska upplevas som lätta och spänner mellan de högre gavlarna mot Rosengatan. Påbyggnaden föreslås kläs i falsad plåt mot Rosengatan. Fönstren markeras som sammanhängande horisontella band utskurna ur plåten. Fönsterband knyter an till fasadutformning i befintligt hus, där ljusa fönsteromfattningar skapar horisontella band. Fönster i påbyggnaden är markant större än originalfasadens men följer samma grundrytm och indelning. Trapphuset markeras endast med vertikala spröjsar i påbyggnaden och låter det horisontella uttrycket dominera.



Bild som visar kvarteret med den planerade påbyggnaden. Taket på påbyggnaden och även indraget föreslås kläs med vegetation, ett så kallat "grönt tak". Illustration Thule fastighetsutveckling.

Mot gården föreslås att påbyggnaden putsas eftersom den är i liv med befintlig fasad. Kopparkrönet flyttas upp till nytt läge, för att förena påbyggnaden till befintligt hus och behålla den karaktäristiska avslutningen. Fönsterindelningen följer, liksom mot gatan, grundrytmen i befintlig fasad. Nya fönster binds ihop med ljusa fönsteromfattningar i puts för att knyta an till originalfönster på underliggande våningar. Taken föreslås kläs med vegetation.

Tillägget/påbyggnaden som beskrivs ovan, har inte fått några utformningsbestämmelser på plankartan och fungerar mer som en vägledning i bygglovsprövningen



Bild som visar fasaden mot Rosengatan. De föreslagna fönstren på påbyggnaden är större men följer samma grundrytm som originalvåningarna under. Illustration Thule fastighetsutveckling.

I och med genomförandet av planen planeras huvudentrén, samt en av hissarna och toaletter att tillgänglighetsanpassas.

Den befintliga byggnaden förses med flera skydds- och varsamhetsbestämmelser, framförallt för att skydda delar av fasaden, fasadutsmyckningen mot Tegnérgatan/Luntmakargatan samt altanräckan, ursprungliga fönster och altandörrar. Även vissa interiöra detaljer såsom trapphusens ursprungsvolymer med dess detaljer förses med flera skydds- och varsamhetsbestämmelser.



Takryttaren, med tillhörande mosaikkonstverk av Nils Tydén är ett exempel på sådant som skyddas i planen.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Boende i tre bostadsrättsföreningar (två i kvarteret och en på andra sidan Rosengatan) påverkas negativt av förslaget, framförallt i form av ökad skuggning av lägenheter, balkonger och gårdar. Även insynen ökar och utsikten minskar till viss del. Kvarteret Törnet påverkas redan av insyn och har begränsad utsikt eftersom det är kringbyggt. Kvarteret är relativt litet och påverkas redan av skuggning från kontorsbyggnaden. Bostäderna och gården i kvarteret påverkas olika av påbyggnaden under olika delar av året och under olika delar av dygnet. Gården påverkas endast mellan mars och september. Mellan maj och augusti har gården tillgång till direkt solljus, men under färre timmar än innan. De översta våningarna påverkas främst i januari, december och november. De mellersta våningarna påverkas framförallt i februari och mars och

återigen i oktober och november. De lägsta lägenheterna påverkas framförallt i mars och april och åter i augusti och september. Den ökade skuggningen av framförallt gården har en negativ, men begränsad, påverkan på barn som nyttjar gården för lek. Eftersom gårdsytorna är små och inte utformade för lek bedöms påverkan för barn vara liten.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Den ökande andelen kontorsyta bidrar till en utveckling av näringslivet.

Kulturmiljö i en växande stad

Skydds- och varsamhetsbestämmelserna i planen innebär ett skydd av byggnaden och områdets kulturhistoriska värden.

En sammanhängande stad

Trygghet

Utökningen av kontorsyta innebär att fler personer rör sig i området vilket bidrar till trygghet.

Jämställdhet

Planförslagets påverkan på stadslivet bedöms positivt. En utökad verksamhet i kvarteret bidrar till att fler kan nyttja och arbeta där. Fler arbetsplatser för män och kvinnor bidrar till ett mer jämställt samhälle.

Trafik och mobilitet

I byggnadens garage finns det plats för 66 bilparkeringsplatser samt 131 platser för cyklar enligt planerad ombyggnad av garaget. Det motsvarar ca 11 platser per 1000 kvm BTA. Det är positivt att fler cykelparkeringsplatser tillkommer, så att fler personer som arbetar i kvarteret kan cykla till arbetet.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Förslaget innebär att ett nytt arkitektoniskt tillskott tillförs staden, samtidigt som kulturhistoriska värden bevaras. Lokalerna byggs om för att vara mer tillgängliga än tidigare, men en ny hiss som rymmer en rullstol, nya tillgängliga toaletter, samt nya korridorer genom byggnaden vid påbyggnaden för att underlätta att ta sig genom byggnaden så att fler delar nås av den större hissen.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Möjligheten att anlägga ett grönt tak på påbyggnaden, samt att andelen koppar i fastigheten minskar, har en positiv effekt på dagvattenhanteringen och miljökvalitetsnormerna för vatten.

Planprocess

Process

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Planförslaget var ute på samråd 2020-05-12 – 2020-06-22 och skickades ut för granskning 2020-10-28 – 2020-11-24. På grund av rådande pandemi hölls inget samrådsmöte. Synpunkter har sammanfattats i ett gemensamt utlåtande från samråd och granskning. Granskningen föranleder ingen revidering av planen.

Samlade synpunkter

Under samrådet och granskningen har drygt 80 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget. Stockholm Business Region är positiva till att det byggs mer kontor. Norrmalms Stadsdelsnämnd och Hyresgästföreningen Norrmalm vill se fler bostäder istället för kontor. Samtliga boende som framfört synpunkter (cirka 50 boende) önskar att förslaget inte antas då det har en negativ påverkan på deras boendemiljö, framförallt gällande ökad skuggning av deras lägenheter, balkonger och gårdar. Planförslaget bidrar även till ökad insyn och försämrad utsikt.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Stadsbyggnadsnämnden gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet 2019-09-26 (§17). I ett särskilt uttalande från nämnden framfördes att ”För att uppnå ambitionen om ett levande och tryggt stadsrum i city bör en blandning av bostäder och kontor eftersträvas. Stadsbyggnadsnämnden ser därför gärna att byggaktören undersöker möjligheten att även inkludera bostäder i förslaget.”

Inför samråd har byggaktören tagit fram en utredning för att belysa möjligheterna till att införa bostäder i sin fastighet. Att införa bostäder innebär att det inte går att få till stora sammanhängande kontorsytor vilket efterfrågas i Stockholms innerstad. Att införa bostäder i fastigheten skulle dela upp kontorsytorna och göra dem mindre flexibla för olika hyresgäster. Bostäderna skulle dessutom behöva en egen entré och trapphus vilket skulle göra även befintliga ytor mindre flexibla, samt att befintliga kontorsytor skulle försvinna. En separat bostadsentré från Rosengatan är dessutom svår att göra tillgänglig på grund av Rosengatans lutning. Bostäder skulle innebära en mer komplicerad fastighetsskötsel i en annars renodlad kontorsfastighet (med undantag för lokaler i

bottenvåningen). Införandet av bostäder skulle kräva flera ingrepp i byggnaden i form av ny entré, olika schakt, samt en bostadsgestaltning, vilket riskerar att ha en negativ inverkan på kulturmiljön. Utifrån denna studie har planförslaget utvecklats utan bostäder. De övriga två husen i kvarteret är bostadshus.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Planavtal

Planavtal har tecknats med Olov Lindgren Törnet AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget bidrar till fler kontorsytor i City och innebär ett effektivare markutnyttjande i ett läge med god kollektivtrafik. Det är förenligt med översiktsplanen och programmet för City.

I planförslaget finns intressekonflikter mellan fastighetsägaren till Törnet 10 som vill bygga på sin fastighet, och boende i tre bostadsrättsföreningar, två i kvarteret och en på andra sidan Rosengatan.

Den tillkommande kontorsytan väger tyngre än påverkan på de boendes bondemiljö, då förslaget inte påverkar de stora kvaliteter som kommer av att bo centralt i innerstan med stadens puls och promenadavstånd till ett stort utbud av olika parker, torg, butiker, restauranger, biografier, bibliotek, konsertsalar, teatrar, museum m.m.

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget är en god avvägning mellan olika intressen och att föreslagen påbyggnad är lämplig.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att detaljplanen antas.

SLUT