



Handläggare: Maria Pettersson
Tfn 08-508 26 662

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av fastigheterna Tjurberget 3-8 i stadsdelen Södermalm (ca 170 seniorbostäder och platser i äldreboende)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Susanne Werlinder

Sammanfattning

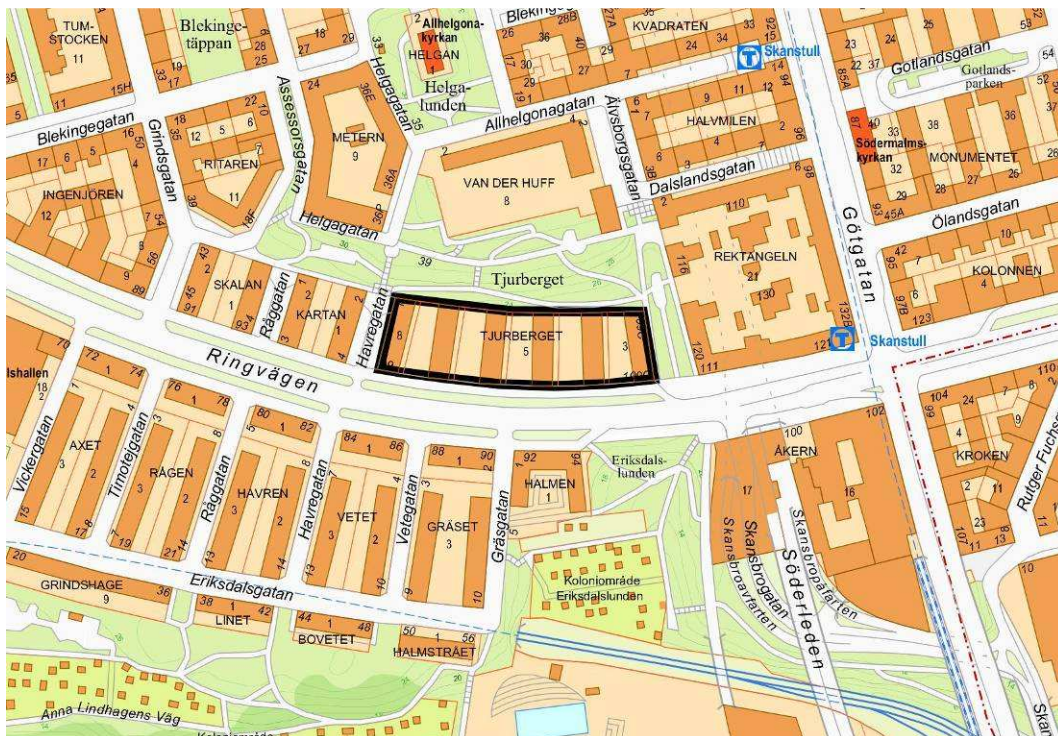
Den ideella föreningen Blomsterfonden äger och förvaltar fastigheterna och anläggningen inom kvarteret Tjurberget 3-8, Ringvägen 99-109, på Södermalm. Fastigheterna är bebyggda med sex putsade lamellhus orienterade med gavlarna mot Ringvägen och Tjurbergsparken. Husen är uppförda i början av 1930-talet i en öppen planstruktur med gårdar mellan lamellerna. De inrymmer små, enkelsidiga lägenheter. Gårdarna är svår använda på grund av trafikbuller från Ringvägen.

Föreningen Blomsterfonden saknar vård- och omsorgsboende i sina fastigheter på Ringvägen och har därför ett stort behov särskilt av större lägenheter för äldre med stora vårdbehov. Man önskar därför bygga samman lamellhusen med fem våningar både mot Tjurbergsparken och mot Ringvägen. Mot parken skulle enbart bostäder inrymmas, medan de nya byggnadskropparna mot Ringvägen skulle inrymma bostäder i tre våningar och publika lokaler i två våningar.

Den föreslagna förändringen skulle också ge nya entréer med hiss, vilket skapar tillgänglighet till samtliga befintliga lägenheter, bostadsgårdarna skulle skyddas mot Ringvägens buller samt mikroklimatet förbättras genom att det skapas lä. För verksamhetens personal och boende skulle sammanbyggnaderna medföra logistiska fördelar.

Kvarteren utgör ett attraktivt kommersiellt läge med närheten till Ringens köpcentrum, Skanstulls tunnelbanestation och Götgatan. Fasaderna längs Ringvägen är södervända och gaturummet skulle upplevas mer varierat för de som passerar.

Utlåtande



Orienteringskarta, Blomsterfondens lameller markerade med svart

Bakgrund

Föreningen Blomsterfonden bildades 1921 av Alma Hedin, syster till Sven Hedin. Föreningen ska på ideell grund äga, uppföra och långsiktigt förvalta fastigheter för äldre samt tillhandahålla god service, vård och omsorg. Man äger fem anläggningar inom Storstockholm, med seniorboende, äldreboenden och egen hemtjänst.

Idag bor omkring 2 000 äldre i Blomsterfondens seniorboenden på Ringvägen, Röda bergen, Liseberg (Älvsjö) och Svalnäs (Djursholm). Blomsterfondens driver också så kallade särskilda boenden för äldre: på Svalnäs i Djursholm och Liseberg i Älvsjö finns egna äldreboenden. En egen hemtjänst är idag aktiv bland annat i de egna fastigheterna i Stockholm.

Behovet av vård- och omsorgsboende

Behovet av bostäder över lag är stort i Stockholm. Likaså finns ett, kanske ännu större, kommande behov inom seniorboendet och äldreomsorgen där prognosen för antalet äldre och omsorgstagare (65år-) i Stockholms Stad ökar markant från 2015-2020 och framåt. Denna grupp äldre människor förväntas öka ca 65 % totalt till 2030 samtidigt som kraven på bostäderna och lokalerna ändras.

För Blomsterfonden är situationen likartad. I stort är alla lägenheter eller platser på äldreboende fyllda och trycket från medlemmar samt på kön ökar. Många med behov att flytta in i ett seniorboende eller vård- och omsorgsboende söker sig till

Blomsterfonden. Antalet medlemmar är ca 32 000 och dessa har förhoppningar om att i framtiden kunna erbjudas boende hos Blomsterfonden.

Befintliga bostäder - tillgänglighet m m

Många av de äldre byggnaderna och lokalerna som innehåller bostäder har behov av modernisering samt anpassning till nya krav såsom tillgänglighet och krav på arbetsmiljö. Detta kan innebära att antalet platser eller bostäder minskar därför att lokalerna eller utrymmena är för små och inte uppfyller aktuella lagkrav. Vid en ombyggnad riskerar antalet platser eller bostäder att minska.

När andelen boende ökar så finns även behov av fler eller större lokaler för samvaro, service och social verksamhet. Även utemiljön har visat sig vara viktig inte minst för de äldre där det kan utgöra en del av vården. Ett modernt boende för äldre kan utföras med så kallade "terapeutiska trädgårdar" och ett gott referensexempel till detta är "Sinnenas Trädgård", Sabbatsberg.

Finns inte fullgoda trädgårdsanläggningar kan även bostäderna förses med balkonger som med fördel kan glasas in för attraktiv utevistelse. Andra alternativ kan vara att anlägga och bygga vinterträdgårdar och orangerier vilket förlänger de boendes kontakt med utemiljön och nyttjandet över årstiderna.

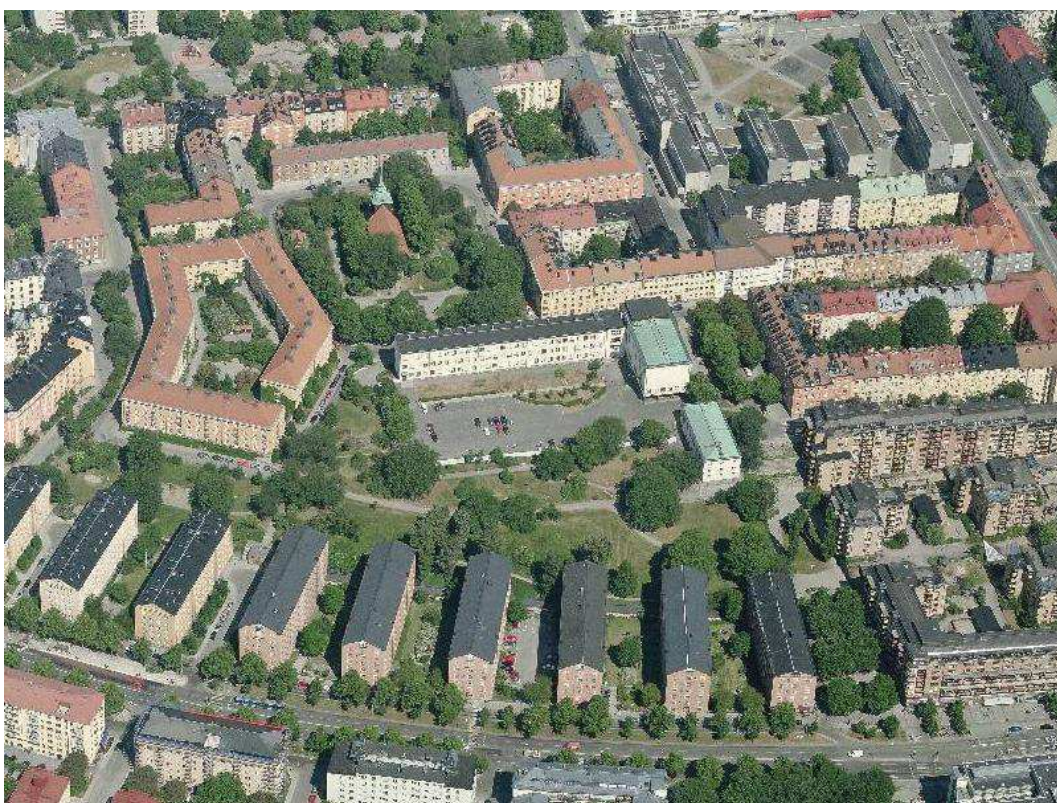
Behovet att ha bättre och flexiblare boenden och lokaler för både bostade och verksamheten har ökat, och pekats ut som en viktig del i framtidens boende. Boendet skall vara så pass funktionellt att det ger möjlighet till anpassning för en senior som med tiden blir äldre och kanske får ett sämre hälsotillstånd exempelvis förmågan att röra sig fritt. Möjligheten att bo kvar längre i sin seniorbostad önskas i allt större utsträckning.

Förutsättningar

Bebyggelsen i kvarteret Tjurberget ligger förhållandevis lugnt och lummig i centralt läge på Södermalm, med ca 3 min promenad från Ringens köpcentrum. Den består av sex putsade lamellhus med sadeltak i sex våningar samt vind. De är orienterade med gavlarna mot Ringvägen och Tjurbergsparken. Husen är uppförda i början av 1930-talet i en öppen planstruktur med gårdar mellan lamellerna. Gårdarna ligger något lägre än Ringvägen. Entréer är förlagda mot Ringvägen. Mot Tjurbergsparken är huskropparna sammanlänkade genom en kulvert och förbindelsegång i mark/souterrängplan. Totalt rymmer fastigheterna ca 389 seniorlägenheter om 1-3 ROK, mellan 42 och 70 m².

Norr om Blomsterfondens byggnader reser sig Tjurbergsparken som är kraftigt kuperad med en södersluttning. Granne i öster är Ringens köpcentrum och söder om Ringvägen ligger Eriksdalslunden, bostadskvarteret Halmen uppfört på 1990-talet samt enhetligt utformade bostadskvarter i lamellstruktur uppförda på 1930-talet.

Räddningstjänstens höjdfordon kan idag köra in på gårdarna via en ramp från Ringvägen, vilket är en förutsättning för utrymning av byggnaderna i händelse av brand.



Flygbild med Ringvägen och Blomsterfondens sex lameller i förgrunden



Vy från Ringvägen mot Blomsterfondens lameller



Vy från Ringvägen mot Blomsterfondens lameller, gård och Tjurbergsparken



Vy från Ringvägen mot gård och Tjurbergsparken



Vy från gångväg i Tjurbergsparken mot Blomsterfondens lameller



Vy från Tjurbergsparken mot Ringvägen och Årsta

Kulturhistoriska värden

Området ligger inom riksintresset för kulturmiljövården "Stockholms innerstad med Djurgården" där främst intresset "Stadsbyggnadskaraktärer" är aktuellt. Karaktärsskapande stadsbebyggelse ska bevaras och förnyas varsamt så att varje tidsepok blir uppfattbar och stadens historia läsbar. Det öppna planmönstret och karaktären av fritt liggande byggnader i park bedöms särskilt viktigt.

Stadsmuseet har klassificerat byggnaderna och bedömt dem äga ett visst kulturhistoriskt värde och ett betydande stadsbildsvärde, de är gulmarkerade på klassificeringskartan. Kvarteret Tjurberget bedöms vara ett tydligt, stiligt och välbevarat exempel på 1930- talets stadsbyggande och arkitektur.

Stadsmuseet anser att förslaget i sin helhet kommer att ha en mycket stor påverkan på de enskilda byggnaderna, gatubilden, den bakomliggande Tjurbergsparken samt det befintliga stadsplanemönstret.

Stadsmuseets bedömning är emellertid att en MKB inte är nödvändig från kulturhistorisk synpunkt. Ur ett kulturhistoriskt perspektiv är det dock viktigt att belysa konsekvenserna för stadsbilden samt den sammanhållna och värdefulla miljön genom ytterligare studier.

Det planerade projektet riskerar enligt Stadsmuseet att negativt inverka på den sammanhållna miljöns kulturhistoriska värden och betydelse för stadsplanemönstret. Den ursprungliga tanken om luft och ljus samt visuella kontakt mellan Ringvägen och Tjurbergsparken kommer till stor del att gå förlorad. Tjurbergsparkens för Södermalm typiska topografi med berg kommer att byggas för. De uppvuxna träden mellan byggnaderna mot Ringvägen kommer att fällas. Tillbyggnaderna kommer att inverka negativt på befintlig arkitektur och byggnadsdetaljer.



Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering, där kvarteret Tjurberget är gulklassat

Blomsterfondens behov av utveckling i kvarteret Tjurberget

Blomsterfondens vilja att utveckla anläggningen vid Ringvägen drivs dels av behovet att modernisera lokalerna och dess förutsättningar, dels att öka andelen seniorbostäder. Möjligheten att kunna komplettera anläggningen med äldreboende för att uppfylla det trygghets-koncept som finns inom Blomsterfonden är också viktigt. Idag saknas den delen vid Ringvägen och vid en utveckling skulle detta kunna kompletteras på ett bra sätt.

Bostäderna och lokalerna är idag inte ändamålsenliga, de är inte tillgängliga, hissar behöver moderniseras och tekniska system bytas ut. Även detta är lämpligt att åtgärda i samband med en utveckling.

Att skapa nya bostäder och lokaler inom kvarteren ger dessutom en möjlighet att kunna evakuera de befintliga gästerna och därefter kunna bygga om och förnya de befintliga lokalerna. Det är mindre lämpligt att evakuera seniorer till paviljonger eller att ha dem kvarboende i delar av de befintliga bostäderna vid ombyggnation.

Förslag till förändringar

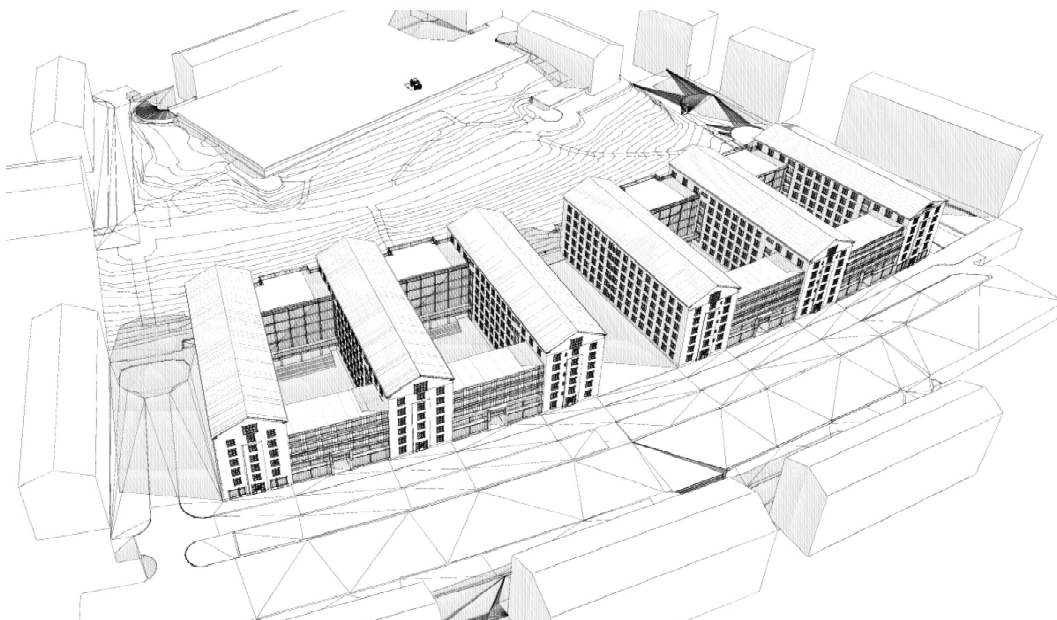
Förslaget innebär en tillbyggnad både av bostäder och av lokaler. De sex lamellerna byggs samman till två kvarter, mot Tjurbergsparken och mot Ringvägen, med volymer i fem våningar. Den viktiga kopplingen genom lamellhusområdet på Ringvägens södra sida och över till Årsta blir kvar, då en av gårdarna även fortsättningsvis blir öppen med utsikt mot Ringvägen och Årsta, från parken sett.

De tillkommande byggnaderna mot Tjurbergsparken förslås utformas med entréer och balkonger för att ta vara på läget vid parken. Samtidigt ökar tryggheten i parken. Bottenvåningarna föreslås få utgångar / entréer till både gård och park. De tillkommande byggnaderna mot Ringvägen förslås inrymma bostäder i tre våningar och publika lokaler i två våningar. De inbyggda bostadsgårdarna skyddas från Ringvägens buller samt får förbättrat mikroklimatet genom att det skapas lä. Gårdarnas mått finns att känna igen i stadsdelen. För verksamhetens personal och boende skulle sammanbyggnaderna medföra logistiska fördelar.

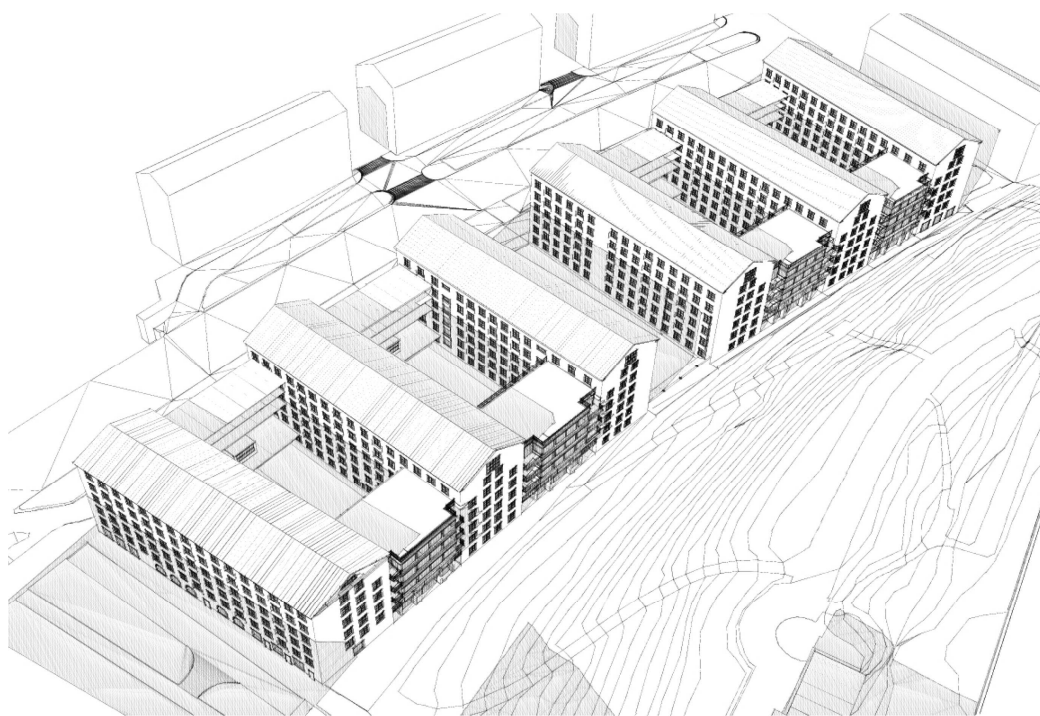
De tillkommande byggnadsdelarna ges en våningshöjd anpassad till befintlig bebyggelse och förslås placeras indragna i förhållande till gavlarna, för att förstärka gavelmotivet. De utgör även en ny fond framförallt mot Ringvägen. På detta sätt bibehålls och markeras typologin från befintliga byggnader med dess tydliga och strukturellt rapporterade gavelfasader mot Ringvägen.

Tillbyggnaderna ges relativt flacka tak för att inte dominera stadsbilden och uttrycket. Dessa tak kan göras beträddbara med räcken för att ge tillskott av utemiljö som kompensation för det som försvinner när nybyggnaden kommer till.

För att klara brandfordon samt service m m så ges varje gård en ny entré från Ringvägen i form av en markerad, minst 4,5 meter hög portik. Innergårdarna kan utformas till attraktiva miljöer för de boende. Läget och kvarterens utbredning i vädersträck ger i stort bra med solljus in i gårdsmiljön även om delen mot portiken kommer att skuggas något.



Utredningsskiss, perspektiv från sydväst, kv Tjurberget 3-8

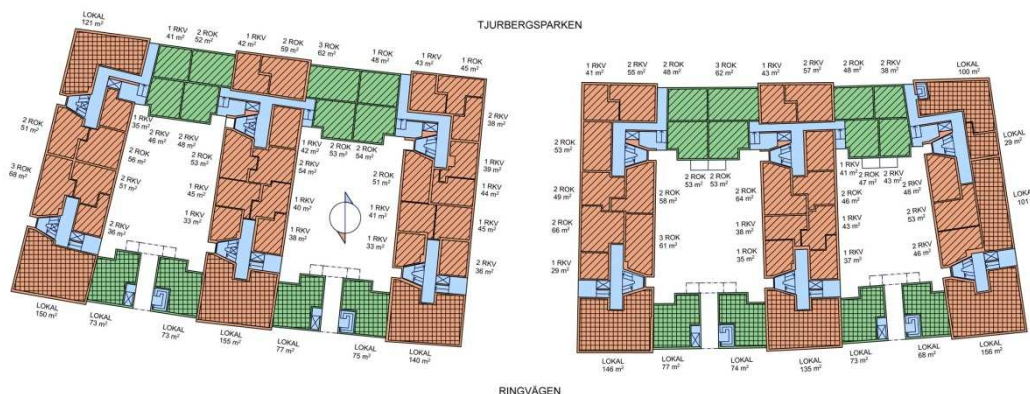


Utredningsskiss, perspektiv från nordost, kv Tjurberget 3-8

Strukturellt förändras och förbättras logistiken och kommunikationen inom byggnaderna. Genom dessa portiker och nya entréer, samt genom en utveckling av befintliga entréer på innergårdarna förbättras tillgängligheten markant. Befintliga gavelentréer kan antingen bibehållas eller sättas igen för att skapa ytterligare lokaler. För att minimera ingreppen bibehålls befintliga trapphus och hisslägen så långt som möjligt.

Utbyggnaden av kvarteret Tjurberget bedöms kunna ge följande tillskott:

- Nya seniorbostäder - ca 120 stycken (1-3 ROK, ca 40/55/70 m², övervägande 1-2 ROK).
- Nytt äldreboende – ca 54 platser, 4500 m², med somatisk vård och vård för dementa.
- Modernisering och anpassning av befintliga lokaler.
- Utemiljöer moderniseras och anpassas för seniorer och äldre.
- Möjligheter att skapa tryggare och lugnare miljö för boende.
- Komplement och närservice till boende.
- Verksamhet i lokaler mot gata.
- Stadsmässigt gaturum och uppgradering av gatumiljön mot Ringvägen.



Blockplan, befintliga hus röda, tillbyggnader gröna, entréer blå

Tillbyggnadernas volym och mått gör att dessa kan utgöra egna enheter likaväl som att de kan kopplas ihop med befintliga byggnader. De befintliga byggnadernas lägenhetsstruktur och indelning kan därmed används så mycket som möjligt. Men tillbyggnaderna innebär att befintliga lägenhetsstrukturer och planlösningar till viss del måste förändras. Befintliga korridorer ses över och kan möjligen minskas till förmån för bostäder. Korridorstrukturen i byggnaderna bör dock bibehållas för en framtida flexibilitet mellan bostäder och annan lokalanvändning till exempel vård. För att inte tappa fler bostäder än vad som försvinner i och med tillbyggnaderna, så måste anslutningen mellan ny och befintlig byggnad särskildas.



Utredningsskiss, perspektiv från Tjurbergsparken österut, kv Tjurberget 4-8



Perspektivskiss längs Ringvägen, österut

Kontorets bedömning

Uppgiften att bygga samman de befintliga lamellerna i kvarteret Tjurberget med nya bostäder och lokaler är givetvis grannliga. Därför är anpassningen till den etablerade miljön och utformningen av största betydelse. Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget visar att det är möjligt att komplettera det aktuella kvarteret utan att de befintliga bostadskvaliteterna försämras. Tjurbergsparken söderslutningen kommer att påverkas, liksom vyn både från och mot parken, men utan att parkens funktion försämras.

Kontoret gör bedömningen att behovet av funktionella bostäder med god tillgänglighet, särskilt för äldre med stora vårdbehov, väger tyngre än dess konsekvens, att bebyggelsestrukturens tydlighet minskar och att Ringvägens gaturum mister de rytmiska gröna inslag som gårdarna utgör. Möjligheten att skapa nya lokaler för butiker och annan publik verksamhet vore mycket värdefull i det här läget nära befintlig service, kommunikation och infrastruktur.

Kontoret anser att förslaget i det här tidiga skedet är noggrant studerat. De föreslagna tillbyggnadernas volymer är anpassade till karaktären i stadsdelen och till den befintliga bebyggelsen. Gestaltningen av de tillkommande delarna är viktig, och den nya bebyggelsen måste utformas med stor hänsyn och känslighet.

Befintlig bebyggelse bör förses med varsamhetsbestämmelser i plan.

Tidplan

Start-PM i SBN	november 2013
Programsamråd	1:a kvartalet 2014
Plansamråd	3:e kvartalet 2014
Granskning	4:e kvartalet 2014
Antagande i SBN	1:a kvartalet 2015
Laga kraft	2015
Byggstart	2016
Inflyttning	2017

