



Handläggare: Victoria Zimmermann Grönros
Tfn: 508 09 021

Till
Norrmalms stadsdelsnämnd

Remissvar gällande förslag till detaljplan för del av kvarteret Jericho

Förslag till beslut

Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande av den 3 december 2001. Nämnden ställer sig därmed bakom de synpunkter och förslag som framförs i tjänsteutlåtandet.

Ulf Bergh
Stadsdelsdirektör

Yngve Lindström
Avdelningschef

Sammanfattning

Norrmalms stadsdelsnämnd har från stadsbyggnadsnämnden fått ett förslag till detaljplan för del av kvarteret Jericho på remiss. Planens syfte är att öka byggrätten för kontor inom kvarteret samt vitalisera gatumiljön med fler gångentréer, butiker, en ny entréplats och ett glashus.

Stadsdelsförvaltningen är i stort positiv till förslaget, som ligger väl i linje med ambitionerna för östra city. Butikslokaler i kvarterets bottenvåningar och den föreslagna platsen mot Norrlandsgatan är välkomna med det förbehållet att det måste skötas av fastighetsägaren. Förvaltningen känner dock en viss tveksamhet inför höjden på den nya kontorstillbyggnaden men inte tillräckligt för att ställa sig negativ till förslaget. Förvaltningen skulle gärna se att det inrymdes några parkeringsplatser i förslaget och vill poängtera att det är viktigt med handikappanpassning av utemiljön samt att källsortering inryms i fastigheten.

Ärendets beredning

Detta tjänsteutlåtande har utarbetats av avdelningen för strategi och stöd. Samråd har skett med gatu- och parkenheten inom förvaltningens beställaravdelning. Förvaltningen har tagit del av en muntlig redogörelse av de synpunkter som framkom på stadsbyggnadskontorets samrådsmöte som hölls den 28/11.

Bakgrund

Norrmalms stadsdelsnämnd har fått ett förslag på detaljplan för del av kvarteret Jericho på remiss från stadsbyggnadskontoret. En detaljplan har tidigare tagits fram för den första delen av kvarteret och den 17 maj 2001 beslutade stadsbyggnadsnämnden att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att starta detaljplanearbete för den andra delen av kvarteret Jericho så att ombyggnationen av kvarteret kan avslutas. Remissen skall besvaras senast den 17 december 2001 vilket innebär att stadsdelsnämnden kan behandla ärendet på sammanträdet den 13 december.

Planändringen görs med enkelt förfarande. Avsikten var från början att behandla denna del av kvarteret med normalt planförfarande där ett programsamråd föregår plan-samrådet. Kontoret har dock beslutat sig för att inte genomföra programsamråd utan att gå direkt på samråd kring detaljplanen. Detta innebär att stadsdelsnämnden inte kommer att ges några fler tillfällen att yttra sig kring denna fastighets ombyggnation.

Planerad inriktning för hela kvarteret Jericho

Fastighetsbolaget Diligentia (som nu är uppköpt av Skandia) har under 1998 förvärvat hela fastigheten av Telias fastighetsbolag Telaris. Diligentias avsikt är att under 10-15 år genomföra en successiv omvandling av kvarteret som innebär att det öppnas mer mot omgivande gator, att lokalytorna till stor del förnyas och kompletteras samt att bottenvåningarna kompletteras med butiker där så är möjligt. I projektet ingår även att integrera bostäder i bebyggelsen. Att frigöra gårdarna från nuvarande godshantering och ordna lastning och lossning via ett nytt underjordiskt garage är också en viktig utgångspunkt.

Nuvarande förhållanden

Kvarteret består av fem stycken avläsbara enheter som i projektet betecknas hus A-E. Den del av kvarteret som ingår i föreliggande förslag till detaljplan omfattas av hus D-E. Stadsdelsnämnden beslutade på sitt sammanträde 2000-01-20 om svar på remiss gällande detaljplan för etapp 1 i projektet som innehöll hus A-C, se avsnitt nedan.

Detaljplaneområdet omfattar del av kvarteret Jericho, begränsat av Regeringsgatan, Jakobsbergsgatan, Lästmakargatan och Norrlandsgatan samt del av Norrlandsgatan. Denna del av kvarteret rymmer två kontorsbyggnader. Den som vetter mot

Norrandsgatan ritades av Hans Åkerblad och den andra av Carl Åkerblad och byggnaderna stod klara 1967 respektive 1950. Hela kvarteret utgör en fastighet, Jericho 34, och har under lång tid varit centrum för telefontrafiken i Stockholm. I takt med Telias minskade behov av byggnaderna ovan mark har nya verksamheter börjat flytta in i kvarteret. Fastighetsägare är Fastighets AB Ängsgröen, ett bolag som ägs av Skandia, som är planbeställare.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplaner innebär att en stor del av kvarteret enbart tillåts för allmänt ändamål, dvs enbart för verksamhet med offentlig huvudman.

För de aktuella delarna gäller detaljplaner från 1932, 1940, 1942 samt 1944

Planförslaget

Planens syfte är att öka byggrätten för kontor inom kvarteret samt vitalisera gatumiljön med fler gångentréer, butiker, en ny entréplats och ett glashus. Det nya planförslaget innebär att kvarterets användning ändras från allmänt ändamål till kontor med handel i de nedre våningsplanen samt tekniska anläggningar.

Tanken är bl.a. att Telia successivt ska koncentrera sin verksamhet till denna del (hus D/E). Parallella utrednings- och gestaltungsuppdrag till tre olika arkitektföretag har lett fram till ett utformningskoncept, som tar stor hänsyn till befintliga byggnader. Den AXE-växel, som i dag finns i fastigheten på plan 5, kommer att ligga kvar vilket innebär att man i hus **D** river till plan 5 och bygger på till totalt 10 våningar mellan Lästmakargatan och Jakobsbergsgatan. Påbyggnaden begränsas till den befintliga huskroppens djup och görs indragen från gatorna. Påbyggnaden skall upplevas som en pendang till den glastillbyggnad som har gjorts i den första etappen i kvarteret. Hus **E**, mot Norrandsgatan, utrustas med en huvudentré som även leder till nybyggnaden. Den befintliga indragningen av den nedersta delen av fasaden mot Norrandsgatan tas bort och de understa våningarna byggs ut till fasadlinje. I hörnet Lästmakargatan/ Norrandsgatan byggs ett nytt glashus. Sammanlagt innebär ombyggnaden en tillkommande yta om ca 5 200 kvm BTA.

Förslaget innehåller även ett förslag om att rätta ut Norrandsgatan och rusta upp marken mellan hus E och Norrandsgatan. Här skulle då en vacker plats kunna tillskapas med en damm vid huvudentrén samt fler träd. Därmed skulle marken övergå till kvartersmark och fastighetsägaren tar ansvar för att rusta upp och stå för driften av denna plats. Allmänhetens tillgång till det som är kvar kvartersmark säkras med planbestämmelser.

Fastighetsägaren ansvarar för att tillgängligheten inom byggnaderna för funktionshindrade blir god.

Förslaget innehåller inget tillskott på parkeringsplatser.

Miljökonsekvensbeskrivning

Luftföroreningarna i kvarteret kan man bara komma tillrätta med genom trafikplanering. En trafikplan för östra city är under utarbetande. Ett förslag som diskuteras är att leda ner trafiken som skall till centraltunneln redan på Birger Jarlsgatan. Detta skulle ha positiva effekter på trafiksituationen i kvarteret.

Man har gjort solljusstudier vid två tillfällen, en i juni och en i september. Man kunde konstatera att den föreslagna nybyggnationen innebar att de två, delvis tre nedersta våningarna, fick försämrade ljusförhållanden vid mättillfället i september, medan de inte alls påverkades i juni. Övriga miljömål bedöms kunna klaras efter vissa åtgärder i och med ombyggnationerna i kvarteret.

Den föreslagna platsbildningen och glashuset vid Norrlandsgatan innebär att man kommer vara tvungen att ta bort ca 2-3 st träd, av de 7 befintliga, varav det ena är ett gammalt och storvuxet träd. Förslaget innebär att man ersätter dessa med ca 5 st nya träd så att det totalt blir ca 10 st träd.

Samrådsmötet

Samrådsmöte ägde rum onsdagen den 28 november 2001. Närvarande var förutom stadens representanter ca 15 st boende, på Lästmakargatan, och en fastighetsägare från grannfastigheterna. Två kategorier av boende var representerade på mötet, unga män och äldre par. Alla som deltog på mötet var positiva till planerna. De ansåg att det skulle kunna innebära mer liv och rörelse på gatan vilket de såg som mycket positivt. I övrigt så framförde de att de hade valt att bo i denna miljö och att de därför kunde acceptera de förändringar som förslaget innebär.

Stadsdelsnämndens synpunkter när etapp 1, hus A+B+C, remissbehandlades i januari 2001.

Vid stadsdelsnämndens sammanträde 2000-01-20 beslutade nämnden om remissvar gällande förslag till ny detaljplan för del av kvarteret Jericho. Nämnden svarade då att den var positiv till det presenterade förslaget, som ligger väl i linje med ambitionerna för östra city. Man sa vidare att nytillskottet av bostäder och butikslokaler i kvarteret är välkommet men ansåg att det nya kontorshuset borde minskas i höjd och placeras längre bort från det planerade bostadshuset. Vidare framhöll man att trädplanteringar på gatorna och grönskande gårdar är viktiga för boendemiljön och borde inrymmas i projektet, liksom möjlighet till källsortering. Likaså att ansträngningar borde göras för att ytterligare minska bullernivåerna från ventilationssystemen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Kvarteret Jericho ligger i Östra City, som är en utpräglad kontorsstadsdel med relativt få butiker och andra publika verksamheter. Både Lästmakargatan och Jakobsbergsgatan har karaktär av bakgator. De är mörka och folktomma, inramade av stora tunga fasader. I ett försök att åtgärda bl.a. detta har staden tillsammans med fastighetsägarna inlett ett gemensamt förnyelsearbete, s.k. gatusamverkansprojekt. Projektet syftar till att

- länka samman cityhalvorna med sammanbindande stråk som Mäster Samuelsgatan,
- skapa ny attraktivitet i viktiga gatustråk som Jakobsbergsgatan och Regeringsgatan,
- återge gaturummen liv och trygghet med lysande skyltfönster i bottenvåningarna och borttagande av mörka prång,
- återställa den integrerade staden med butiker, kontor och bostäder i en levande blandning, samt
- återskapa skalan i gaturum och fasader med mått och indelning som bryter storskalighet och monotoni.

Detaljplaneförslaget för kv Jericho ligger väl i linje med dessa ambitioner. Stadsdelsförvaltningen är i huvudsak positiv till detaljplanen. Planen möjliggör att det mycket slutna kvarteret kan öppnas upp och inrymma butiker i bottenvåningarna vilket medför att området har potential att utvecklas till ett levande gångstråk. Detta skulle innebära ett mycket positivt inslag i denna del av city.

Förvaltningen känner dock en viss tveksamhet inför höjden på den nya kontors-tillbyggnaden, men anser inte att denna tveksamhet räcker för att ställa sig negativ till förslaget. Speciellt med tanke på att de positiva reaktioner som framkom från grannar på samrådsmötet. Tveksamheten gäller snarare att man försämrar förhållandena för några av de få bostäder som finns i city när man nu har ambitionen att få in fler boende till city genom att tillskapa fler och bra bostäder i detta område. Det kan ju tänkas att de som flyttar in efter de som bor i fastigheterna i dag inte alls tycker att det är attraktivt med mörka lägenheter.

Vidare är det viktigt att ansträngningar görs för att förhållandena för de nya och de gamla invånarna ska bli så bra som möjligt. Förvaltningen är mycket positiv till den nya plats som ingår i förslaget. Den bidrar till en bra närmiljö för de boende samtidigt som det även är önskvärt med trädplanteringar på de omgivande gatorna för att ytterligare ”mjuka upp” den typ av karga miljö som är karaktäristisk för denna del av city. Med tanke på att förslaget innebär ett nettotillskott på ca 3 st träd så anser förvaltningen att det är acceptabelt att man tar bort ca 2-3 st befintliga. Förvaltningen vill dock i detta sammanhang poängtera att det är mycket viktigt att man i samband med att man skriver avtal för att överföra marken till kvartersmark får med driftsaspekten. Förvaltningen har inget utrymme sin budget för de ökade driftkostnader som den föreslagna platsbildningen skulle innebära. I detta sammanhang vill förvaltningen passa på att poängtera vikten av att all gatumiljö i området handikappanpassas vid en ombyggnad.

Förvaltningen anser att det vore önskvärt om man kunde inrymma några parkeringsplatser i projektet. Detta med anledning av att omdaningen av city i vissa projekt innebär att man bygger om parkeringshus ovan jord till bostäder/kontor vilket leder till att tillgången på parkeringsplatser minskar samtidigt som det inte finns något som pekar på att behovet av parkeringsplatser minskar. Vidare vill förvaltningen stödja tanken på att leda ner trafiken till centraltunneln redan på Birger Jarlsgatan. Detta skulle ge en mycket positiv effekt för cityområdet.

Förvaltningen vill även trycka på vikten av att möjlighet till källsortering finns i fastighetens gemensamhetsutrymmen så att utrymmeskrävande och på andra sätt störande återvinningsstationer kan undvikas i gatumiljön och det är mycket angeläget att detta kommer till stånd.

Bilagor

1. Remisshandlingar ang. förslag t. Dp kv Jericho, sbk 2001-11-14.
2. Norrmalms barnchecklista, 2001-12-05.

(Bilaga 1 har tidigare utsänts till nämndens ledamöter. Övriga kan läsa materialet i receptionen på Tulegatan 13, eller rekvirera det hos registratören, tel 508 09 017.)