



Handläggare: Monica Fredriksson
Tfn: 08-508 09 021

Till Norrmalms stadsdelsnämnd

Detaljplan för Jakob Större 18 på Norrmalm – svar på remiss från stadsbyggnadskontoret

Förslag till beslut

Remissen besvaras med stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande

Ylva Tengblad
stadsdelsdirektör

Yngve Lindström
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär en påbyggnad av befintlig kontorsbyggnad inom fastigheten Jakob Större 18 med kontor i två våningsplan.

Förvaltningen har inget att invända mot planen ur stadsbyggnads- och gestaltningssynpunkt men skulle hellre se att man bygger fler bostäder på den aktuella platsen. Då byggnationen även syftar till att kunna effektivisera användningen av befintliga kontorslokaler har förvaltningen emellertid förståelse för att man vill bygga på med ytterligare kontorslokaler.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom stadsmiljöavdelningen.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär en påbyggnad av befintlig kontorsbyggnad inom fastigheten Jakob Större 18 med kontor i två våningsplan. Planförslaget medför att befintlig byggnad blir cirka 7,5 meter högre i gatufasad.

Norrmalms stadsdelsnämnd har fått förslaget på remiss för besvarande senast 7 juni. Förvaltningen har begärt förlängd remisstid till 21 juni.

Sammanfattning av planförslaget

Befintliga förhållanden

Byggnaden som föreslås byggas på består idag av 8 våningar varav två våningar under gatuplanet med parkering, förråd och tekniska utrymmen, ett butiksplan och kontor över dessa. Det översta kontorsplanet är utformat som en takvåning indragen från fasaden. En av tunnelbanestationen Kungsträdgårdens uppgångar ligger i husets hörn mot Jakobsgatan-Regeringsgatan, och restaurang Hamburger Börs ligger i lokalen över tunnelbanehallen. Gallerians parkeringshus och godsmottagning har en av sina in- och utfarter placerad i byggnadens gatuplan mot Regeringsgatan.



Flygfoto över planområdet med fastigheten Jakob Större 18

Förslaget

Det befintliga husets takvåning mot Regeringsgatan bearbetas i dess fasadutformning och huset byggs på med två nya kontorsvåningar samt en indragen takteknikvåning. Det innebär att byggnaden blir i huvudsak två våningar högre än i dag. Nettotillskottet föreslås bli ca 500 kvm BTA.

Den föreslagna påbyggnaden ansluter till husets strama arkitektur. Det befintliga husets horisontella linjer tas upp i de nya fasadernas uttryck, i form av fasadens utskjutande delar. Dessa förstorade burspråk ger inre rumsliga kvaliteter och bildar intressanta tillskott i miljön mot Regeringsgatan. Den befintliga aluminiumfasaden bildar sockel för den nya påbyggnaden. Med större lätthet i glas och stål reser sig den nya kontorskroppen och skapar en intressant kontrast mot befintliga, relativt slutna fasader. Fasaderna inåt i kvarteret, mot Västra Trädgårdsgatan, ges ett mer återhållsamt intryck med mindre uppglasad fasadyta för att möta den äldre bebyggelsen samt att under kvällstid bilda en sammanhållande front mot Kungsträdgården och Jakobs kyrka. Entrén till Hamburger Börs byggs om och minskas. Utformningen av denna är även beroende av planerat bostadshus på östra Jakobsgränd.

Ljusförhållanden

En solstudie har tagits fram av White arkitekter som visar att det vid sommarsolstånd, förmiddag klockan nio, blir en något ökad skuggning av Regeringsgatan jämfört med för närvarande. I öster påverkas kvarteret marginellt då gårdarna ligger i skugga på eftermiddagen redan nu.

Trafik och parkering

Jakobsgränd trafikeras mellan Regeringsgatan och Västra Trädgårdsgatan, enligt trafikmätningar från 1997, av ca 500 fordon/dygn. Regeringsgatan har vid planområdet ett trafikflöde på ca 14000 fordon/dygn. Planområdet ligger i anslutning till Kungsträdgårdens tunnelbanestation vilket ger goda förutsättningar för en hög kollektivtrafikanvändning hos de kontorsanställda som tillkommer på grund av ombyggnaden. En viss trafikökning kan dock inte uteslutas men detta beror till stor del på om kontoret kan tillhandahålla parkeringsplatser. Ombyggnaden kommer inte att leda till att antalet parkeringsplatser ökar. Fastigheten har del i ett gemensamt parkeringsgarage i två våningar som sköts och administreras av Stockholm Parkering AB. Totalt finns 800 garageplatser varav ca 60 fasta. Bedömningen är att behov av parkering till följd av den ökade kontorsytan kan inrymmas inom befintligt garage.

Västra delen av Kocksgränd föreslås bli gågata eftersom den inte fyller någon funktion som lastgata. AP-fastigheter studerar för närvarande möjligheten att rusta upp den allmänna utemiljön i anslutning till fastigheten.

Luftkvalitet

Regeringsgatan är en stadsgata med relativt hög bebyggelse på båda sidor vilket medför att gatan har sämre ventilation än mer öppna ytor. Planförslaget medför att befintlig byggnad blir cirka 7,5 meter högre i gatu-fasad samt förses med en indragen takteknikvåning. Detta kommer att medföra en viss försämring av utvädringen och utspädningen av luft-föroreningshalterna på Regeringsgatan.

Planerad tillbyggnad kommer inte att leda till att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid riskerar att överskridas.

Miljö kvalitetsnormen för partiklar (PM 10) överskrids idag på Regeringsgatan och på Jakobsgatan mellan Regeringsgatan och Malmorgsgatan. På Jakobsgatan österut, mellan Regeringsgatan och Västra Trädgårdsgatan samt inom planområdet och i övriga delar i omgivningen ligger halterna under normen. En översiktlig beräkning visar att utbyggnadsförslaget kan komma att öka partikelhalterna med cirka 0,5 µg/m³ i gatunivå på Regeringsgatan, vilket anses som en marginell försämring av luftkvaliteten.

Staden planerar samtidigt en ny bostadsbebyggelse längs Jakobsgatan österut från korsningen med Regeringsgatan. Spridningsberäkningar visar att denna nybyggnad medför ökade partikelhalter och att den försvårar uppfyllandet av miljö kvalitetsnormen i korsningen Regeringsgatan-Jakobsgatan.

Sammantaget leder de två detaljplanerna till förhöjda luftföroreningshalter, den kumulativa effekten uppstår framför allt i korsningen Regeringsgatan - Jakobsgatan. För boende och de som i övrigt rör sig i området blir exponeringen för luftföroreningar något högre om både det tänkta bostadshuset och kontorsdelen uppförs.

Buller från fläktar och dylikt

Om det angränsande bostadshuset byggs blir frågan om buller från eventuella ventilationsanläggningar aktuell. För denna typ av ljud tillämpas Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller. Det innebär att ventilations- och fläktljud inte får överstiga 50 dB(A) dagtid, 45 dB(A) kvällstid och 40 dB (A) nattetid vid bostadshuset. Detta måste beaktas i den fortsatta projekteringen.

Tillgänglighet

Fastighetsägaren har ansvar för att tillgängligheten för funktionshindrade blir god inom byggnaden.

Brandskydd

En översiktlig bedömning av förslaget har gjorts av Brandskyddslaget där det bl.a. framgår att en del särskilda lösningar kan behövas där fastigheter gränsar mot varandra i kv Jakob Större. I huvudsak erfordrar påbyggnaden dock inga större skyddsåtgärder.

Planbeskrivning, genomförandebeskrivning och plankarta bifogas ärendet, *bilaga 1, 2 och 3.*

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen har inget att invända mot planen ur stadsbyggnads- och gestaltningssynpunkt, utan instämmer i att påbyggnaden skapar en intressant kontrast mot befintliga, relativt slutna fasader. Förvaltningen skulle emellertid hellre se fler bostäder på den aktuella platsen.

Nämnden har tidigare i år tagit ställning till detaljplanen för ett nytt bostadshus i samma planområde, alldeles intill fastigheten för den nu föreslagna påbyggnationen. Nämnden ställde sig positiv till det nya bostadshuset, bl.a. med hänvisning till att planeringsinriktningen för City enligt Stockholms översiktsplan är att tillvarata möjligheterna att öka antalet bostäder, liksom att komplettera med verksamheter som tillför liv på helger och kvällstid. Nämnden ansåg att området idag kan upplevas som förhållandevis ”dött” och därmed otryggt på kvällstid och att det nya bostadshuset är ett välkommet tillskott.

Med tanke på ovanstående är förvaltningen inte odelat positiv till den nu föreslagna förändringen för Jakob Större 18. Förslaget sägs medföra något sämre luft, och sämre ljusförhållanden på Regeringsgatan. Förvaltningen anser att det är acceptabelt när det gäller att tillföra fler bostäder och komplettera ensidigt sammansatta kvarter, men mer tveksamt när det gäller att tillföra fler kontor i ett redan förhållandevis kontorstätt område. I planförslaget anges ökad trygghet som en motivering till byggnationen. Ur trygghetssynpunkt bör emellertid bostäder vara att föredra.

Då byggnationen även syftar till att kunna effektivisera användningen av redan befintliga kontorslokaler har förvaltningen emellertid förståelse för att man väljer att bygga på med ytterligare kontorslokaler.

Bilagor:

1. planbeskrivning
2. genomförandebeskrivning
2. plankarta med bestämmelser
3. Norrmalms stadsdelsnämnds barnchecklista