

**Handläggare**  
Monica Fredriksson  
Telefon: 08-508 09 032

**Till**  
Norrmalms stadsdelsnämnd

## **Förslag till detaljplan för Blästern 14 i stadsdelen Norrmalm– remiss från stadsbyggnadskontoret**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Remissen besvaras med stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Johanna Engman  
stadsdelsdirektör

Therese Rosén  
t.f. avdelningschef

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadskontoret har inbjudit till samråd om förslag till detaljplan för Blästern 14. Planens huvudsyfte är att utöka användningen från kontor till att också medge bostäder för två byggnader på gården, Lewerentz magasinsbyggnad och kontorsbyggnaden från 1990. Ombyggnaden ger ca 80 lägenheter. I magasinets lägre våningar samt kring den försänkta gården medges också centrumändamål, som restaurang, hotell, handel eller liknande. Till bostadsomvandlingen är kopplad en exteriör restaurering och återställande till ursprungligt utseende av Lewerentz kontorshus mot Gävlegatan.

Förvaltningen är positiv till planförslaget som bidrar till att uppfylla stadens mål om fler bostäder samtidigt som det ger ett attraktivare stadsrum. Förvaltningen vill att man inom detaljplanen prövar möjligheten till en gruppbostad för personer med funktionsnedsättning.

## Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har inbjudit till samråd om förslag till detaljplan för Blästern 14 i stadsdelen Norrmalm. Stadsdelsnämndens har fått förlängd remisstid till den 26 september. Plankarta och planbeskrivning bifogas.

## Ärendet

### Planens syfte och huvuddrag

Kvarteret Blästern i Vasastaden är ett stort kontors- och industrikvarter. Fastigheten Blästern 14 bebyggdes kring 1930 med kontor och magasin/lager för Svenska AB Philips. Byggnaderna ritades av den kände arkitekten Sigurd Lewerentz. Ytterligare kontorshus tillkom 1950 respektive 1990, då även magasinet ändrades till kontor. Byggnaderna från 1930 och 1950 bedöms ha stort kulturhistoriskt intresse.

Planens huvudsyfte är att utöka användningen från kontor till att också medge bostäder för två byggnader på gården, Lewerentz magasinsbyggnad och kontorsbyggnaden från 1990. Ombyggnaden, som bl.a. innebär förstoring av fönster, nya balkonger och påbyggnad med två våningar på 1990-talshuset, ger ca 80 lägenheter. I magasinets lägre våningar samt kring den försänkta gården medges också centrumändamål, som restaurang, hotell, handel eller liknande. Till bostadsomvandlingen är kopplad en exteriör restaurering och återställande till ursprungligt utseende av Lewerentz kontorshus mot Gävlegatan.

Planförslaget har utformats utifrån ambitionen att bevara och återställa fastighetens stora kulturhistoriska värde och tydliggöra arvet från Lewerentz. Ett gestaltningsprogram med detaljerad beskrivning av principer för på- och ombyggnad respektive restaurering samt beskrivning av historik och kulturhistoriska värden ingår i planbeskrivningen.



## Tidigare ställningstaganden

Stockholms översiktsplan, *Promenadstaden*, anger området som innerstadsbebyggelse. Blästern 14 ligger på gränsen till stadsutvecklingsområdet Norra Station/Hagastaden. För Blästern gäller Översiktsplanens strategi nr 1: Fortsätt stärka centrala Stockholm, skapa täta och attraktiva stadsdelar med blandat innehåll och offentliga miljöer av hög kvalitet och ta tillvara möjligheterna att stärka kopplingar mellan stadsutvecklingsområdena och omgivande stadsdelar.

Planområdet ingår i riksintresset Stockholms innerstad/stenstaden och hela Blästern 14 är grönmärkat av stadsmuseet, förutom det kontorshus som byggdes 1990 och ännu inte hunnit klassificeras. Hela kvarteret Blästern har stort kulturhistoriskt värde.

## Förutsättningar

### Natur

Tomten är underbygd och hårdgjord. På gården finns ett mindre antal träd. Naturvärden saknas.

I närheten av Blästern finns några små ytor med grönska och lekmöjligheter, bl.a. den lilla Hedemoratäppan (avstånd till planområdet ca 100 meter). Större parker är den planerade parken i Hagastaden (ca 250 meter), Vasaparken (ca 750 meter) samt Karlbergs slottspark och Hagaparken (drygt en kilometer).

## Hydrologiska förhållanden

### Översvämningrisker

Den helt hårdgjorda ytan med en försänkt gård kan ge översvämningrisk vid kraftiga regn. Stenstadens dagvattensystem är gamla och inte dimensionerade för ett framtida klimat med mer frekventa skyfall.

### Dagvatten

Fastigheten ligger i ett gammalt industriområde med huvudsakligen hårdgjorda ytor. Befintliga tak saknar vegetation. På gården som anlades ca 1990 avleds ytvattnet med hjälp av ett antal dagvattenbrunnar. Vattnet från byggnadernas tak leds ner i stuprör direkt ner till dagvattensystemet och det kommunala ledningsnätet. Dagvattnet avleds via kombinerat system till Henriksdals reningsverk.

## Befintlig bebyggelse

Fastigheten Blästern 14 är bebyggd med kontorshus i 8 våningar mot Gävlegatan. På gården finns två hus. Det ena ritades av Lewerentz som magasin för Philips med 8 våningar plus

takvåningar. Magasinet byggdes 1930-31 och byggdes om till kontor på 1990-talet, då man bland annat öppnade en stor ljusgård mitt i huset. Det andra är ett kontorshus med 8 våningar och svängd fasad i postmodern stil från 1990-talet. Gården är underbyggd med garage med 75 bilplatser. Gården upplevs som luftig trots den höga bebyggelsen eftersom den är öppen mot granntomten Blästern 6.



Blästern 14 sett från nordväst med magasinet i mitten.

## Planförslag

Planförslaget innebär att användningsbestämmelsen för de två byggnaderna på gården, som idag är kontor och verksamheter, utökas till att också omfatta bostäder. Ombyggnaden, som bl.a. innefattar förstoring av fönster, nya balkonger och påbyggnad med två våningar och takterrass på 1990-talshuset, kan ge ca 80 lägenheter. I magasinets lägre våningar och kring den försänkta gården medges centrumändamål, som restaurang, hotell eller handel. Det finns även förutsättningar att pröva lösningar som designhotell, forskar- eller gruppboheter. Till ombyggnaden av gårdshuset är kopplat en utvändigt restaurering och återställande till ursprunglig utformning av fasad, fönster, tak och portal på den del av gathuset som ritades av Sigurd Lewerentz för Philips kring 1930. Planförslaget har utformats utifrån ambitionen att bevara och återställa fastighetens stora kulturhistoriska värde och tydliggöra arvet från Lewerentz.



Fasad mot Gävlegatan, år 2013



Fasad efter restaureringen

### **Gårdshus, magasin ritat av Lewerentz 1930**

Magasinet byggs om till bostäder. Fönster utvidgas till franska fönster med en liten balkong framför varje fönster. Burspråk på bortre gaveln för att få in dagsljus. Återställande av takprofil. Kring nersänkt gård och i byggnadens lägre våningar restaurang,

hotell, konstgalleri. Skyddsbestämmelser, rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser.

### **Gårdshus, 1990-talskontor**

1990-talskontoret byggs om till bostäder. Byggnaden byggs på med två bostadsvåningar och en takterrass som blir gemensam för alla boende. Huset får balkonger.

### **Gathus/Philipshuset , ritat av Lewerentz 1930**

Restaureras utvändigt. Återställande av takprofil. Skyddsbestämmelser, rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse.

### **Gathus, 1950-talsdelen**

Kontor byggt 1950. Ingen planerad förändring, men i samband med ordinarie fasadunderhåll kan ursprungskulören med fördel återställas på fasad, fönster och plåttak. Skyddsbestämmelser, rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse.



Blästern 14 efter planens genomförande, med balkonger, påbyggnad och restaurerad fasad. Sett från nordväst.

### **Uteplatser, gård och takterrass**

Nästan alla bostadslägenheter får en egen balkong. Gården har en begränsad yta och kommer att användas både av kontorsanställda, restaurang- och hotellgäster och boende. Den försänkta delen av gården planeras att användas som uteservering för restaurang/hotell. För att kompensera för de begränsade gårdsutrymmena anordnas en gemensam terrass för de boende på gårdshusets tak. Där kan man i kontrast till gårdsnivån uppleva rymd, ljus och milsvid utsikt.

För att skapa en attraktiv gemensam boendemiljö har tre aspekter lyfts fram: möjligheter till lek, närvaro av grönska och trevliga sittplatser. Det föreslås skapas i några trappformade ”stora möbler” på gård och takterrass. Leken integreras i möblerna och blir inte övertydlig. Sittplatser kan placeras i solbelysta lägen. Jordvolymerna integreras i de uppbyggda volymerna.



Ritning gårdsplanering och takterass.



Ny uppbyggd sitt- och lekkonstruktion på gården. Placerad i soligt läge i fastighetsgräns mot Blåstern 6. Konstruktionen tar upp nivåskillnaden mellan de bägge fastigheterna. Ramper sluttar max 1:12. Jordvolymen för plantering integreras i volymen.



Påbyggnad och takterass på gårdshuset

## **Möjlighet att öppna upp hela kvarteret till en halvoffentlig urban miljö**

I det ovanligt stora kvarteret Blästern finns möjlighet att koppla ihop gårdarna till en halvoffentlig miljö med inspiration från centraleuropeiska städer som Berlin och Prag. Det finns redan flera konstgallerier och andra verksamheter som passar att ingå i en sådan miljö. I Blästern 14 är det bara 1,3 m höjdskillnad till intilliggande gård i Blästern 6. Befintlig trappa längs magasinet kan sparas och användas för att nå den högre belägna gården på Blästern 15. Om de patinerade och karaktärsfyllda industrigårdsmiljöerna i Blästern öppnas upp och får nya mer urbana verksamheter, så kan kvarteret knytas ihop med och bli ett spännande komplement till den nya Hagastaden.

## **Gator och trafik**

### **Gatunät**

Detaljplanen medför inga förändringar av gatunätet.

### **Biltrafik**

Bilar får köra in på gården för angöring, fri höjd 3,3 m. Transporter och sopfordon kör direkt ner i källaren. Parkering för verksamheter och bostäder sker i befintligt garage under gården med infart direkt från Gävlegatan. I garaget finns 75 bilplatser som delas upp så att bostäderna och verksamheterna får ca hälften var.

### **Gång- och cykeltrafik**

Bostadshuset har entréer från gården och hissar som går till alla våningsplan inklusive källargarage och takterrass. Fotgängare och cyklister kommer in via portal till gården. Lutning i portiken 1:12. Cykelparkering ordnas på gård och i källare.

### **Tillgänglighet**

Från Gävlegatan kan man köra rakt in i garaget och därifrån ta hiss upp i de olika byggnaderna. Taxi och färdtjänst kan köra in på gården fram till bostadsentréerna, fri höjd 3,3 meter. Nya balkonger utförs utan nivåskillnad mot innergolvet. Gemensamhetslokal och den nedre delen av takterrassen på gårdshuset är tillgänglig med hiss.

## **Dagvatten**

I projektet eftersträvas hållbara och klimatanpassade dagvattenlösningar som säkerställer att förorenande ämnen inte tillförs recipienten. Den underbyggda och hårdgjorda gården medger ej infiltration av dagvatten. Dagvatten leds till befintligt dagvattennät eventuellt efter lokalt omhändertagande. Fastighetens hantering av dagvatten har vid en omfattande ombyggnad ambitionen att anpassa sig för eventuella högre



flöden vid dimensionerande regn jämfört med idag beroende på klimatförändringar.

En mer omfattande dagvattenutredning kommer att göras. Den kommer också utreda hur stadens dagvattensystem är dimensionerat i relation till fastigheten och den stora utbyggnaden av Hagastaden som eventuellt kan påverka.

### **Ljusförhållanden och lokalklimat**

Gården upplevs som luftig eftersom den är öppen mot grannfastigheten Blästern 6. Det trånga måttet mellan magasinet och gårdshuset/1990-talskontoret kompenseras med de omgivande gårdarnas stora mått och ljusinsläpp. Gårdens utformning för lek och verksamheter kompletteras med gårdshusets takterrass med ljus, gröna rum och utblickar för de boende.

### **Barnkonsekvenser**

Det tidigare arbetsområdet omvandlas till en god bostadsmiljö med skyddad gård och takterrass. I närheten finns skolor och förskolor, men det är långt till större grönytor och friområden.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av parkmiljöavdelningen norra innerstaden.

### **Samråd**

Förvaltningen har deltagit i samrådsmöte den 12 september i form av öppet hus på plats i kvarteret Blästern i Lewerentz magasin. Förutom tjänstemän från staden deltog fyra personer varav en närboende. På samrådet framkom inga kritiska synpunkter på förslaget.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen är positiv till planförslaget. Förutom att det bidrar till att uppfylla stadens mål om att bygga fler bostäder så bevaras byggnadernas kulturhistoriska värde. Återställandet av fasaden mot Gävlegatan till ursprungligt skick bidrar enligt förvaltningen till ett attraktivare stadsrum.

Förvaltningen ser positivt på möjligheterna att koppla ihop gårdarna till en halvoffentlig miljö, vilket ligger i linje med översiktsplanens strategi om att skapa täta och attraktiva stadsdelar med blandat innehåll och offentliga miljöer av hög kvalitet. Som framgår av planbeskrivningen finns redan flera konstgallerier och andra verksamheter i området som passar att ingå i en sådan miljö och om de karaktärsfyllda industrigårdsmiljöerna i Blästern öppnas upp och får nya mer urbana

verksamheter, så kan kvarteret knyts ihop med och bli ett spännande komplement till den nya Hagastaden. Förvaltningen ser gärna att man i det sammanhanget strävar efter att skapa verksamheter för ungdomar.

Då bostäderna skapas i ett område där det är relativt ont om grönyta i förhållande till antalet invånare, blir den gemensamma grönskande terrassen på gårdshusets tak samt den nya uppbyggda sitt- och lekstrukturen på gården ett viktigt inslag för de boende. Enligt planbeskrivningen sluttar ramperna max 1:12. Förvaltningen vill påpeka att en lutning på 1:12 i många fall anses vara för kraftig för att vara tillgänglig för rullstolsburen person utan hjälpare. För att uppnå en god tillgänglighet bör lutningen inte vara kraftigare än 1:20 (5 %).

### **Bostäder för personer med funktionsnedsättning**

Behovet av bostäder för personer med funktionsnedsättning är mycket stort. I kommunfullmäktiges budget 2013 anges att berörda nämnder i samband med större bostadsexploateringsprojekt ska pröva om projekten kan innehålla en andel om minst fem procent lägenheter för särskilt boende, med prioriterad inriktning på bostäder för personer med funktionsnedsättning.

Förvaltningen vill att man inom detaljplanen prövar möjligheten till en gruppboende för personer med funktionsnedsättning. En gruppboende är ett boendeanternativ för personer som har ett så omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov att kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. En gruppboende omfattar ca 5-6 lägenheter där varje lägenhet ska vara ca 40 kvm. Utöver detta måste det i gruppboenden finnas förbindelse till gemensamt kök och matrum, samvarorum, tvättstuga och förråd samt personalutrymmen som kontor, jourrum och omklädningsrum samt dusch och toalett. En förutsättning för gruppboendet är att tillgänglighetskraven kan uppfyllas både vad gäller angöring till fastigheten samt för lägenheterna. Detta innebär för lägenheterna att de behöver planeras enligt ”höjd nivå/utökad tillgänglighet” i 914221:2006 (svensk standard)

Gruppboenden har en hög personaltäthet, vilket innebär liv och rörelse och ger förutsättningar för trygghet även till övriga boende i området, dygnet runt sju dagar i veckan.

### **Förskola:**

I planbeskrivningen anges att det är relativt gott om förskoleplatser i dagsläget, vilket stämmer för Norrmalm som

helhet. Enligt prognoserna har den största puckeln nåtts vad gäller barn i förskoleålder och en minskning väntas de närmaste sex åren, för att sedan långsamt vända uppåt igen. Förvaltningen vill emellertid poängtera att det är svårt att göra prognoser för de yngsta förskolebarnen och att fler förskolelokaler kan komma att behövas i framtiden. Enligt kommunfullmäktiges nyckeltal för förskolan ska staden planera för 25 förskoleplatser per 100 nybyggda lägenheter. Förvaltningen ser emellertid, utifrån ovan angivet, inget behov av att avsätta lokaler för förskoleverksamhet inom kvarteret Blästern.

## **Bilagor**

Plankarta och planbeskrivning.