

Handläggare
Mats Christenson
Telefon: 08-508 12 201

Till
Södermalms stadsdelsnämnd
2014-02-06

Förslag till detaljplan för Tobaksmonopolet 2,6 och 7 i stadsdelen Södermalm, SDp 2013-01617

Remiss från stadsbyggnadskontoret

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Christina Rapp Lundahl
stadsdelsdirektör

Ted Emanuelsson
administrativ chef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har översänt för yttrande ett förslag till detaljplan för fastigheterna Tobaksmonopolet 2 och 6, som möjliggör byggandet av ett bostadshus med cirka 12-15 lägenheter samt utveckling av verksamheter i befintliga byggnader.

Förvaltningen anser att det är positivt att nya bostäder möjliggörs i ett centralt läge nära allmänna kommunikationer och att en allmän gångpassage genom kvarteret mellan Maria Bangata och Rosenlundsgatan skapas. Höjningen av gårdsplanen mot tobaksfabriken möjliggör nya kontors- och butikslokaler vilket ger förutsättningar för ett mer varierat utbud i området. För att skapa mer levande fasader bör planen också tillåta butiker mot Maria Bangata.

Ärendets beredning

Ärendet har handlagts av den administrativa avdelningen. Det lokala rådet för funktionshinderfrågor samt pensionärsrådet har beretts tillfälle att lämna synpunkter på remissen.

Bakgrund och remissbehandling

Stadsbyggnadsnämnden har upprättat ett detaljplaneförslag, för fastigheterna Tobaksmonopolet 2 och 6¹, som möjliggör byggandet av ett bostadshus med cirka 12-15 lägenheter samt utveckling av verksamheter i befintliga byggnader.

Förslaget har skickats ut på remiss till bland annat Södermalms stadsdelsnämnd för yttrande senast den 17 januari 2014. Förvaltningen har erhållit förlängd svarstid av stadsbyggnadskontoret så att ärendet kan behandlas på stadsdelsnämndens möte den 6 februari 2014. Nämndens beslut måste därför justeras omedelbart.

Samrådsmöte har ägt rum den 11 december 2013.

Planförslaget

Planförslaget består av planbeskrivning, plankarta med bestämmelser, antikvariska kommentarer och en redovisning av trafikbuller. Planbeskrivningen *bifogas* som bilaga. Övriga handlingar i ärendet finns hos förvaltningens handläggare men finns också att läsa på stadens hemsida www.stockholm.se. Välj ”Trafik & Stadsplanering” och gå vidare till ”Stadsutveckling” och ”Stadsplanering”. Klicka på ”Sök bland pågående planarbete”.

Planens syfte och huvuddrag

Planområdet omfattar fastigheterna Tobaksmonopolet 2 och 6 mot Maria Skolgata, Maria Bangata och Rosenlundsgatan. Planens syfte är att dels möjliggöra byggandet av ett bostadshus med cirka 12-15 lägenheter med publik verksamhet i bottenvåningen, dels att ge möjlighet till utveckling av mångsidig verksamhet i befintliga byggnader med cirka 1 500 arbetsplatser.

Tidigare ställningstaganden

Tobaksmonopolet 2, 6 och 7 saknar idag detaljplan. För hela kvarteret gällde tidigare en gaturegleringsplan för Södermalm, från år 1879, samt ändringar av denna från år 1917. För Tobaksmonopolet 4 har en ny detaljplan upprättats innehållande

kontor och bostäder. Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden i december 2011 men planen överklagades och behandlas för närvarande av mark- och miljööverdomstolen.

Tobaksmonopolet 2 och 6 anges i stadsmuseets byggnadsklassificering som fastigheter med bebyggelse som är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt (grönklassad).

Befintliga förhållanden och historisk bakgrund

Tobaksmonopolet 2, 6 och 7 innehåller till största delen de byggnader som uppfördes för det statliga tobaksmonopolets räkning. Bebyggelsen består av två huvuddelar. Den största och äldsta byggnaden är *Tobaksfabriken*, som byggdes mellan 1917-1922 och *Magasinet* som uppfördes 1924-1927 och som därefter byggdes till år 1939.

Efter det att tillverkningen av tobaksprodukter lades ned i slutet av 1960-talet omvandlades fabriksbyggnaden till kontor. Magasinsbyggnaden omvandlades runt år 1990 till en kontorsbyggnad för Swedish Match.

Förslaget

Planförslaget innebär att pågående verksamheter i *Tobaksfabriken* och *Magasinet* fortsätter och att nya kan utvecklas. Den befintliga gården mellan byggnaderna utgörs idag till stor del av en nedsänkt öppen parkering. I förslaget byggs denna parkering över med ett planterbart bjälklag och gårdsplanet höjs därmed med ett våningsplan. Gårdsplanen får därigenom direkt tillgänglighet mot Tobaksfabrikens fasad i markplan. Detta möjliggör nya kontors- och butikslokaler i det nya markplanet mot gården. Under den upphöjda gården tillkommer ett garage med 13 parkeringsplatser och cykelparkering.

I förslaget placeras ett nytt bostadshus, innehållande 12-15 lägenheter, i gatulinjen mot Maria Bangata mellan *Tobaksfabriken* och *Magasinet*. På byggnadens tak föreslås lektytor anläggas. Det nya huset mot Maria Bangata ska enligt förslaget utformas som ett tydligt urskiljbart tillägg till stadsbilden. Stråket genom kvarteret förtydligas genom att den nya byggnadens fasad längs med passagen utformas som en gatufasad och därmed ger ett publikt intryck. Det nya huset kommer att skuggas av befintliga hus, men inte skugga befintliga bostadshus på andra sidan Maria Bangata.

Förslaget innebär också en omvandling av det låga lastområdet mellan *Tobaksfabrikens* två höga flyglar mot Maria Bangata genom att befintlig portal rivs och ersätts med en ny. Den nya portalbyggnaden ska ha en indragning i fasad ovanför andra våningen. Indragningen av de tre övre våningarnas glasfasader i två steg minimerar tillbyggnadens intryck från Maria Bangata. I förslaget anges även att gården i fastigheten överglasas. Ljuskgården kan på sikt bli ett offentligt butikstorg med bra förbindelse genom kvarteret.

Det befintliga *Magasinet*, i hörnet Rosenlundsgatan och Maria Bangata, ska behålla sin yttre form.

Gator och trafik

Området har god kollektivtrafikförsörjning med gångavstånd till pendeltåg och tunnelbanestationerna Zinkensdamm och Mariatorget. Cykelparkeringsplatser ska anordnas inom kvarteret med 2,5 platser per lägenhet.

Tillgänglighet

Enligt stadsbyggnadskontoret blir Tobaksmonopolet tillgängligare i samband med den nya detaljplanen. Gårdshöjningen mot *Tobaksfabrikens* östra fasad ger nya entréer till fabriksbyggnaden mot innergården. Byggnadens nya entré mot Maria Bangata samt överglasningen av innergården kommer på sikt att ge publika lokaler och vistelseytor samt invändig passagemöjlighet genom byggnadens gatuplan mellan Maria Bangata och Maria Skolgata. Befintlig infart från Maria Bangata ska vara tillgänglig för allmänheten för att möjliggöra gångpassage genom Tobaksmonopolet till Rosenlundsgatan.

Konsekvenser för miljön

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsytas i Plan- och bygglagen eller i Miljöbalken.

Kulturvärde

Planförslaget innebär att kultur- och samhällshistoriska värden påverkas på olika sätt genom ombyggnader och tillkomst av nya. Byggnaderna och marken omkring dem är ”grönmärkta” av stadsmuseet, vilket innebär att de är särskilt värdefulla från kulturhistorisk och miljömässig synpunkt. I samband med klassificeringen meddelas skyddsföreskrifter som bland annat innebär att byggnadernas karaktär ej får förvanskas och att kringliggande mur och terrasserings ska hållas i sådant skick att anläggningens karaktär inte förvanskas.

I den av stadsbyggnadskontoret framtagna utvärderingen av konsekvenserna för kulturvärdena av planförslaget, anges med avseende på det föreslagna huset, att” i ljuset av övriga, stora förändringar som snart kommer att ge detta kvarter en mer innerstadsmässig täthet och karaktär är en väl utformad byggnad acceptabel”. Vad gäller förslaget att höja gården mot *Tobaksfabrikens* östra fasad nämns bland annat att ”det tillkommande garaget döljs av denna upphöjda gård på ett förtjänstfullt sätt”. Förslaget till ny portalentré och överglasning av gården kan enligt utvärderingen uppväga det förvanskande ingreppet som det innebär, i det fall att den nya tillbyggnaden utnyttjas för att hysa nödvändiga moderniteter som tillgängliga hissar med mera.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen anser att det är positivt att nya bostäder möjliggörs i ett centralt läge nära allmänna kommunikationer och att en allmän gångpassage genom kvarteret mellan Maria Bangata och Rosenlundsgatan skapas. Det är också positivt på sikt att möjliggöra publika lokaler och vistelseytor i fabriksbyggnaden samt en förbindelse mellan Maria Bangata och Maria Skolgata.

Förvaltningen förutsätter att det genomgående stråket mellan Maria Bangata och Maria Skolgata, som föreslås bli ett så kallat x-område som ska kunna användas för allmän passage, sköts och underhålls av trafikkontoret.

Höjningen av gårdsplanen mot tobaksfabriken möjliggör nya kontors- och butikslokaler vilket ger förutsättningar för ett mer varierat utbud i området. För att skapa mer levande fasader bör planen också tillåta butiker mot Maria Bangata.

Förvaltningen saknar nödvändig kompetens att bedöma om förslaget tar tillräcklig hänsyn till de kulturhistoriska värdena som finns i området.

Förvaltningen förutsätter att samtliga tillgänglighetsaspekter beaktas i det fortsatta planeringsarbetet.

Bilaga

Planbeskrivning, detaljplan för Tobaksmonopolet 2, 6 och 7 i stadsdelen Södermalm, S-Dp 2013-01617.