

Handläggare
Mats Christenson
Kenneth Kempendahl
Agneta Pernu Olofsson
Telefon: 08-508 12 000**Till**
Södermalms stadsdelsnämnd
2014-08-28

Förslag till detaljplan för fastigheten Tobaksmonopolet 3 i stadsdelen Södermalm, S-Dp 2010-00977

Remiss från stadsbyggnadskontoret

Förvaltningens förslag till beslut

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

Christina Rapp Lundahl
StadsdelsdirektörYvonne Ekman
Tf administrativ chef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har för yttrande översänt ett förslag till detaljplan som syftar till möjliggöra mellan 90 och 110 lägenheter i kvarteret Tobaksmonopolet 3. I kvarterets spets mot Ringvägen föreslås en byggnad om 16-17 våningar. Planförslaget genomförande förutsätter att befintlig byggnad och övriga anläggningar inom fastigheten rivs.

Stadsdelsförvaltningen anser att planförslaget som innebär nya bostäder i ett centralt läge med god tillgång till allmänna kommunikationer är positivt. Den nya bebyggelsen bör enligt förvaltningen få ett attraktivt arkitektoniskt uttryck som kan bidra till ett intressant inslag i området. Speciellt gäller detta det planerade höghuset. Stadsdelsförvaltningen önskar att planen möjliggör skapandet av gruppboheter.

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

Förslaget har skickats ut på remiss till bland annat Södermalms stadsdelsnämnd, för yttrande senast den 29 augusti 2014. Nämndens beslut måste därför justeras omedelbart.

Samråd i form av öppet hus har ägt rum den 19 augusti 2014.

Planförslaget

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör också en planbeskrivning samt bland annat en kulturmiljöanalys, antikvarisk utredning och en trafikbullerutredning.

Planbeskrivning och plankarta bifogas som bilaga 1 och 2. 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

Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av bebyggelse med 90-110 lägenheter. Planförslagets genomförande förutsätter att befintlig byggnad och övriga anläggningar inom fastigheten rivs.

Plandata

Planområdet omfattar fastigheten Tobaksmonopolet 3, vilken är en del av kvarteret Tobaksmonopolet. Fastigheten Tobaksmonopolet 3 ägs av NCC boende Södermalm AB.

Tidigare ställningstaganden

Stadsbyggnadsnämnden har vid ett flertal tillfällen fattat beslut gällande fastigheten Tobaksmonopolet 3. 2007-08-23 uppdrog nämnden stadsbyggnadskontoret att i det fortsatta arbetet undersöka möjligheten att utöka antalet bostäder, till exempel genom att det planerade huset mot Ringvägen görs avsevärt högre.

Befintlig bebyggelse

Byggnaderna inom kvarteret Tobaksmonopolet uppfördes succesivt från 1916 till 1938 i tidstypisk stil. Inom det aktuella planområdet ligger idag en byggnad som under tobaksmonopolets tid hade funktionen som huvudkontor. Huvudkontoret uppfördes 1933-1935 och ritades av Ivar Tengbom. Huvudkontoret ligger med långsidan mot Maria Bangata och är tillbyggt mot tobaksfabrikens västra flygel. Runt fastigheten finns en mur med kopparklätt murkrön.

Parkeringsgarage under Tobaksmonopolet 3 kräver en omfattande renovering eller behöver bytas ut helt och hållet om en ny bebyggelse ska uppföras.

Kulturvärden

Kvarterets byggnader har samhällshistoriska, byggnadshistoriska och industrihistoriska värden. Byggnaderna har även stora arkitekturhistoriska värden i egenskap av tidstypiskt utformad industri- och kontorsbebyggelse. I samband med stadsmuseets klassificering av byggnaderna meddelades skyddsföreskrifter som bland annat handlar om att byggnadernas exteriör ej får förvanskas.

Förslaget

Detaljplanen innebär att befintlig bebyggelse och övriga anläggningar inom fastigheten ersätts av bostadshus med lokaler i bottenvåningen. Förslaget möjliggör mellan 90 och 110 lägenheter. Under byggnaderna förslås ett underjordiskt garage. Byggnaderna placeras i gatuliv för att sluta kvarteret och skapa ett välavgränsat gaturum samt en innergård.

Längs Maria Skolgata och Maria Bangata föreslås byggnader om sex våningar vilket är i nivå med angränsaden hushöjder. I kvarterets spets mot Ringvägen föreslås en byggnad om 16-17 våningar. Bebyggelsens entréer placeras mot gatorna. Gården ska underbyggas med planterbart bjälklag så att det finns möjlighet att skapa en grön karaktär på gården.

I förslaget har byggnadernas fasadgestaltning inte studerats utan redovisas endast som enkla volymer. Syftet är att möjliggöra en utveckling av byggnadernas gestaltning efter att synpunkter från samrådet har inkommit. Avsikten är också att genomföra parallella uppdrag i syfte att låta arkitekter ta fram förslag till

gestaltning. Stadsbyggnadsnämnden har uttalat att det höga huset bör gestaltas så att det avviker från omkringliggande bebyggelse och ges ett kraftfullt, samtida arkitektoniskt uttryck.

Bottenvåningarnas fasad ska ges en öppen karaktär så att de upplevs som öppna, aktiva och levande för de som rör sig i gaturummet.

Mot Ringvägen föreslås en plats med hög kvalitet innehållande uteservering och möjlighet att mötas. Den nya bebyggelsens utformning och anslutning till en platsbildning uppges kunna ge denna del av Södermalm en större del i stadens urbana liv.

Inom ramen för planarbetet föreslås en ny utformning av Maria Skolgata. Det kan komma att innebära att bland annat antalet parkeringsplatser minskar.

Inom kvarteret planeras 2,5 cykelparkeringsplatser per lägenhet. I det underjordiska garaget planeras 59 bilparkeringsplatser som ska täcka de nya bostädernas behov.

Alla nya entréer utformas med full tillgänglighet enligt BBR (Boverkets byggregler). Planförslaget förhindrar inte att fullgod tillgänglighet kan uppnås.

Konsekvenser av planförslaget

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen eller miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras.

Bostadsbyggnaden närmast Ringvägen har för höga bullervärden i förhållande till gällande riktvärden. Planen innehåller därför en bestämmelse som anger bulleråtgärder för att uppfylla avstegsfall B (minst hälften av antalet boningsrum i varje lägenhet har maximalt 55 dBA utanför fönster).

Ett genomförande av planförslaget innebär att antalet soltimmar per dag kommer att minska för ett antal lägenheter i kvarteret Piskan norr om planområdet, liksom för Mariaskolans södra byggnad.

Den nya bebyggelsens höjdskala överensstämmer med vad som karaktäriserar innerstadens stenstad, undantaget det högre huset

mot Ringvägen. Enligt byggnadsordningen bedöms innerstadens stadssiluett kunna kompletteras med glest placerade högre smäckra byggnader. Den nya högre byggnaden står ensam utan sammanhang med andra högre byggnader och det finns idag inga planer om fler höga hus i närheten. Det nya höga huset kommer därför inte bidra till att någon gruppering av höga hus tillkommer eller att stadssiluettens höjs som helhet. Genom hela kvarterets omvandling får det en mer publik och urban karaktär. Omvandlingen av fastigheten bidrar till att lyfta stadsbilden och att en mer levande och tryggare gatumiljö skapas.

Avvägningen av vilka byggnader och anläggningar som bör bevaras inom kvarteret Tobaksmonopolet har gjorts utifrån ett helhetsperspektiv. De båda större byggnaderna, *fabriksbyggnaden* och *magasinsbyggnaden*, kommer att bevaras som upplevda solitärer. Vi rivning av det aktuella huvudkontoret försämras läsbarheten i Tobaksmonopolets historiska framväxt men eftersom flertalet av de andra byggnaderna är kvar anses förändringen acceptabel.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen anser att planförslaget, som innebär nya bostäder i ett centralt läge med god tillgång till allmänna kommunikationer, är positivt. Förvaltningen noterar också att förslagets intensioner tydligt ligger i linje med bland annat *Promenadstaden – Översiktplan för Stockholm* som har om inriktning att stärka centrala Stockholm.

Planen innehåller även förslag på att butiker och andra verksamhetslokaler ska rymmas på bottenplanen i de nya byggnaderna och att en ny platsbildning skapas ut mot Ringvägen. Detta ger förutsättningar för att få en mer levande stadsmiljö i området vilket enligt förvaltningen är mycket positivt.

Den nya bebyggelsen bör enligt förvaltningen få ett attraktivt arkitektoniskt uttryck som kan bidra till ett intressant inslag i området. Speciellt gäller detta det planerade höghuset.

Stadsdelsförvaltningen önskar att planen möjliggör skapandet av gruppboheter.

Förvaltningen förutsätter att samtliga tillgänglighetsaspekter beaktas i det fortsatta planeringsarbetet.

Bilagor

1. Planbeskrivning, Detaljplan för fastigheten
Tobaksmonopolet 3 i stadsdelen Södermalm, S-Dp 2010-
00977-54.
 2. Plankarta med bestämmelser.
-