

Handläggare
Sofia Regnell
Telefon: 08-508 09 021**Till**
Östermalms stadsdelsnämnd
2015-08-27

Förslag till detaljplan för Repslagaren 37 i stadsdelen Östermalm

Remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr 2015 - 000368

Förvaltningens förslag till beslut

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

Teenie Bennerholt
t.f. stadsdelsdirektörBritt Mattsson
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in till samråd om förslag till detaljplan som syftar till att skapa utvecklingsmöjlighet för ett befintligt kontorshus i fastigheten Repslagaren 37 i korsningen Humlegårdsgatan och Majorsgatan. Tillkommande kontorsytor planeras genom en påbyggnad med indragen våning på Majorsgatan, en ombyggnad av den befintliga terrassen längs Humlegårdsgatan samt en tillbyggnad på fastighetens innergård.

Stadsförvaltningen är positiv till detaljplaneförslaget som är i linje med översiktsplanen för Stockholm där det anges att den centrala staden ska stärkas och fortsätta utvecklas. Förvaltningen instämmer i stadsbyggnadskontorets bedömning att planförslaget tar hänsyn till byggnadens egen modernistiska arkitektur samt till övriga kringliggande grannfastigheter och inte påverkar kvarterets skala mot omgivande gaturum. Förvaltningen ser positivt på att tillbyggnaden på innergården planeras få en grön vägg i form av olika klätterväxter samt ett grönt tak för att ge innergården ett grönare intryck och förbättra kapaciteten för att ta hand om dagvatten.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Östermalms stadsdelsnämnd till samråd om förslag till detaljplan för Repslagaren 37 i stadsdelen Östermalm, Dp 2014 - 10799.

Eventuella synpunkter på detaljplanen ska ha inkommit till stadsbyggnadskontoret senast den 15 juli, Östermalms stadsdelsnämnd har dock erhållit förlängd remisstid.

Ärendet

Aller Media AB har ett behov av ökad kontorsyta. Processen påbörjades med ansökan om ett bygglov i maj 2012.

Bygglövsförslaget var planstridigt och ärendet skickades på remiss och grannanhörande. Remissinstanserna och grannarna var negativa till förslaget. Förslaget bearbetades och det reviderade bygglovet skickades in i februari 2013. Grannarna avvisade förslaget än en gång. Efter samråd med bygglovshandläggare avbröt Aller Media AB den pågående bygglovprocessen och ansökte om ett planbesked.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-01-15 att planarbete med plansamråd för tillbyggnad skall påbörjas. Förslaget bearbetades i förhållande till det senaste bygglovet för att närmare bemöta de tidigare inkomna synpunkterna och för att tydliggöra intentionerna med projektet.

Planens syfte och huvuddrag

Syfte med planen är att skapa utvecklingsmöjlighet för ett befintligt kontorshus. Utvecklingen planeras med intention att i så stor utsträckning som möjligt ta hänsyn till grannfastigheter och till byggnadens egen modernistiska arkitektur. Tillkommande kontorsytor planeras genom en påbyggnad med en indragen våning mot Majorsgatan samt genom en ombyggnad av den befintliga terrassen längs Humlegårdsgatan. Planen syftar också till att möjliggöra en tillbyggnad på innergården.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Repslagaren 37 i sin helhet, belägen i korsningen mellan Humlegårdsgatan och Majorsgatan. Planområdet omfattar cirka 841 m². Den berörda fastigheten Repslagaren 37 ägs av Aller Media AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt stadens översiktsplan berörs det aktuella området av strategi

1 som innebär att centrala Stockholm fortsätter att stärkas. Inriktningen är att skapa goda förutsättningar för en tät och levande stad med såväl bostäder och arbetsplatser som lokaler för kommersiell och offentlig service. Projektet följer intentionerna i översiktsplanen och bidrar till utvecklingsmålet med flera arbetsplatser i goda kollektivtrafiklägen. Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Detaljplan

Fastigheten omfattas av flera gällande stadsplaner; PL 0-105 (1876-03-10) Nordöstra delen av Ladugårdslandet, PL1661 A (1937-01-22) tilläggsbestämmelser, PL1934(1937-12-03) Kvarteret Repslagaren, PL6908 (1968-07-16) tilläggsbestämmelser delar av stadsdelen.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården, och regleras enligt 4 kap. 6§ Miljöbalken. I 3 kap. 4§ Plan och bygglagen (2010:900) framgår att kommunen ska redovisa hur riksintressena tillgodoses i den kommunala planeringen.

Förutsättningar

Stadsbild och befintlig bebyggelse

I översiktsplanen anges områdets stadsbyggnadsstruktur som innerstad vilket innebär stenstad med sluten kvartersstruktur. Stadsplanerna från senare hälften av 1800-talet och föreskrifterna från byggnadsstadgan och byggnadsordningen från 1870-talet har gett Stockholms innerstad dess ännu till stora delar bevarande struktur. Detta innebär att utveckling inom planområdet behöver ta särskild hänsyn till kulturhistoriska värden enligt 2 kap.6§ Plan och bygglagen (2010:900).

Planområdet utgörs av fastigheten Repslagaren 37 belägen i korsningen mellan Humlegårdsgatan och Majorsgatan. Fastigheten tillhör kvarteret Repslagaren som ligger centralt inom riksintresseområde och är en del av stenstadens sammanhållna struktur från 1800-talet. Ett fåtal hus, från 1800-talet är bevarade inom kvarteret. De övriga byggnaderna tillkom under 1950- 60- och 70- talen och används idag för kontorsverksamhet.

1893 byggdes en kyrkobyggnad i en traditionell nygotisk stil, med huvudfasad mot Majorsgatan. Idag är kyrkobyggnaden, (Trefaldighetskyrkan) blåklassad och byggnadsminne enligt kulturminneslagen (KML 4 kap. om kyrkliga kulturminnen).

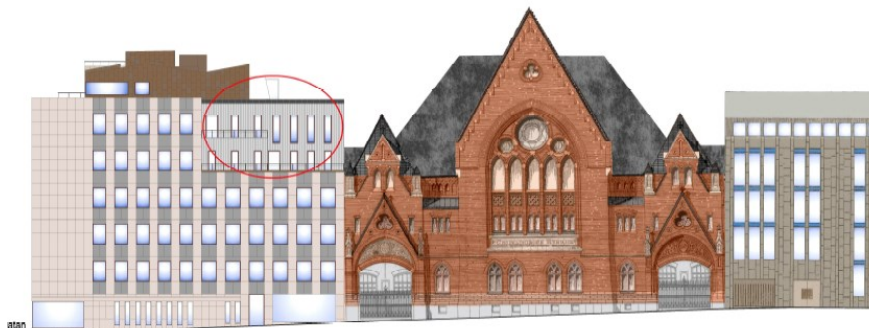
Kvarterets byggnader har varierande byggnadshöjder och skiftande arkitektoniska kvalitéer exteriört men ger ändå ett sammanhållet uttryck tack vare att byggnaderna har en skalmässig relation till varandra. Den aktuella fastigheten uppfördes under 1960-talet som en kontorsbyggnad med överbyggd gård efter ritningar av arkitekten Gustaf Lettström. Den överbyggda gården har en tidstypisk stenlagd yta och taklanterniner. Husets fasader är klädda med puts och konststen med indelning som betonar en arkitektonisk vertikalitet. Huset består av en högre del mot Humlegårdsgatan och en lägre del med takterrass mot Majorsgatan. Takterrassen mot Majorsgatan, som är en karakteristisk detalj inom modernismen, har bidragit till att byggnadens höjd kunnat anpassas väl till den intilliggande Trefaldighetskyrkan (Repslagaren 13). De övriga grannfastigheterna, Repslagaren 2 och 31, består av två flerbostadshus från 1850 - resp. 1860-talet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den aktuella fastigheten Repslagaren 37 är inte klassad enligt Stadsmuseets klassificering. I PBL finns ett allmänt gällande krav på varsamhet som innebär att alla förändringar av byggnader och miljöer ska utföras varsamt och på så sätt att befintliga karaktärsdrag respekteras. Grannfastigheterna Repslagaren 2 och Repslagaren 31 är gulklassade. Grannfastigheten Trefaldighetskyrkan, Repslagaren 13, är blåklassad och är byggnadsminne i kulturminneslagen (KML 4 kap. om kyrkliga kulturminnen), kyrkobyggnaden uppfördes i nygotisk stil 1893 efter ritningar av J Nordqvist (fasader) och J Laurentz (kyrkans inredning). Ingen av de klassificerade byggnaderna påverkas direkt av planändringen.

Planförslag

Fastighetsägaren Aller Media AB tillsammans med AB Jkab Arkitekter har inkommit med ett förslag som innebär att kontorshuset byggs på med en indragen våning mot Majorsgatan samt att den befintliga takvåningen mot Humlegårdsgatan förlängs med en indragen våning. Förslaget redovisar också en tillbyggnad på innergården som läggs till den befintliga fasaden mot Humlegårdsgatan.



Föreslagen påbyggnad mot Majorsgatan markerad med röd cirkel



Föreslagen påbyggnad mot Humlegårdsgatan markerad med röd cirkel



Föreslagen tillbyggnad med glasad fasad mot innergården

Förhållningssätt mot omgivande bebyggelse. Utformning, materialval mm.

De föreslagna påbyggnaderna på taket dras in från fasadlivet så att den befintliga takfoten bevaras. Delar av den befintliga terrassen mot Majorsgatan bibehålls samtidigt som en ny terrass skapas. Detta bidrar till att tillägget blir mindre framträdande och upplevelsen av Trefaldighetskyrkan från gatunivån inte påverkas.

Den vertikalitet som den befintliga byggnaden i övrigt har bibehålls genom en stående beklädnad på den nya påbyggnaden (f 5-bestämmelse på plankartan). Räcken kring de tillkommande takterrasserna mot Majorsgatan ska vara i stil och material som stämmer med byggnadens befintliga räcke (f 2-bestämmelse på plankartan). Den befintliga takvåningen mot Humlegårdsgatan förlängs med en byggnadsvolym som är indragen både från gatan och från innergården. Fasadmateriäl ska vara plåt i bandtäckning lika befintlig (f 6-bestämmelse på plankartan).

Den nya gårdstillbyggnaden adderar befintlig gårdsfasad parallellt med Humlegårdsgatan. Intrycket av det befintliga innergårdsskicket är ganska brokigt. Den nya tillbyggnaden döljer en del av husets tekniska funktioner (ventilationsschakt, utrymningstrappa, m.m.). På så sätt kommer tillbyggnaden bidra till en någon enklare och renare innergårdsmiljö i sin helhet. Den nya tillbyggnadsvolymen utformas med terrasser som huvudtema och med en slät glasad fasad åt norr samt med en ljus putsad brandvägg åt vänster mot grannfastigheten, Repslagaren 31 (f 4-bestämmelse på plankartan). Detta bidrar till att tillbyggnaden blir mindre dominant och anpassar sig till intilliggande bebyggelsen på gården.

Räcken kring de tillkommande takterrasserna mot Humlegårdsgatan och mot innergården ska uppföras så att upplevelse av räcken ska vara transparent (f 1-bestämmelse på plankartan). Den nya fönsterlösa brandväggen mot Repslagaren 31 planeras bli en grön vägg i form av olika klätterväxter. Även en takdel mot grannfastigheten på våning fem ska utföras med grönt sedumtak eller motsvarande (f 3-bestämmelse på plankartan). Ambitionen är att ge innergårdsmiljön ett grönare intryck.

Gestaltungsprinciper

Gestaltungsprinciper följer ombyggnadsstrategin där de föreslagna mindre påbyggnaderna inordnas sig till den rådande bebyggelsemiljöns karaktär. Den tillkommande innergårdsvolymen utformas avläsbar utan att bryta mot byggnadens egna karaktärsdrag.

Konsekvenser

Insynsförhållanden

Insynsförhållanden mellan den föreslagna tillbyggnaden och omgivande byggnader har studerats under planarbetet. För att minimera insyn till intilliggande bostäder i Repslagaren 31 utformas tillbyggnaden med fönsterlös fasad mot fastigheten. En del av terrassen på våningen fem ska ha ett sedumtak och planeras att inte beträdas för att begränsa insynen mot Repslagaren 31.

Ljussförhållanden

En djupgående skuggstudie som analyserar tillbyggnadernas påverkan på kringliggande fastigheter har tagits fram av AB jkab Arkitekter. De grannfastigheter som berörs är Repslagaren 31 på innergården samt Brunfiskens 15 och 24 utmed Majorsgatan. Valda tidpunkter för att illustrera detta är vårdagjämning, höstdagjämning samt 20 juni. Man har studerat hur solen rör sig mellan kl. 07.30 och kl. 13.30.

Skuggstudien visar att tillbyggnaden på innergården påverkar främst den norra fasaden men också delar av den östra fasaden på Repslagaren 31. Under vinterhalvåret är påverkan så gott som obefintlig men växer från vår till sommar för att sedan minska från sommar till höst. Mitt i sommaren, då påverkan är som störst, förlorar några fönster, framförallt på norra fasaden, en del av förmiddagsljus och skuggvandring längs den östra fasaden sker ca 30-45 min tidigare på dagen. Påbyggnaden på Majorsgatan bidrar till relativt liten ökning av skuggbilden på motstående fasad. I praktiken innebär detta att ett par fönster blir skuggade något tidigare än vad de blir idag.

Det aktuella området är beläget i Stockholms innerstad som är tätbebyggt vilket innebär att vissa olägenheter får tålas. Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att de negativa konsekvenserna är i nivå med vad som kan anses vara normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt i Stockholms innerstad samt acceptabla och generellt rådande i en tät och växande storstadsregion. Den olägenhet som kan uppstå för närboende bedöms därmed inte utgöra en betydande olägenhet.

Tidplan

Samråd juni-augusti 2015

Granskning 4 kv. 2015

Antagande dec-jan 2015/2016

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av parkmiljöavdelningen norra innerstaden.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsförvaltningen är positiv till detaljplaneförslaget som är i linje med översiktsplanen för Stockholm, Promenadstaden, där det anges att den centrala staden ska stärkas och fortsätta utvecklas.

Inriktningen för centrala Stockholm innebär bland annat att skapa goda förutsättningar för en tät och levande stad med såväl bostäder och arbetsplaster som lokaler för kommersiell och offentlig service. Förvaltningen anser att projektet följer dessa intentioner och bidrar till utvecklingsmålet med fler arbetsplatser i goda kollektivtrafiklägen.

Förvaltningen instämmer i stadsbyggnadskontorets bedömning att planförslaget tar hänsyn till byggnadens egen modernistiska arkitektur, till Trefaldighetskyrkan som är byggnadsminne samt till övriga kringliggande grannfastigheter och anser inte att kvarterets skala mot omgivande gaturum påverkas. Förvaltningen ser positivt på att tillbyggnaden på innergården planeras få en grön vägg i form av olika klätterväxter samt ett grönt tak. Det ger innergården ett grönare intryck och förbättrar kapaciteten för att ta hand om dagvatten.

Vidare anser förvaltningen att de åtgärder som vidtagits för att minimera insyn till intilliggande bostäder på innergården genom att tillbyggnaden utformas med fönsterlös fasad är tillräckliga. Den skuggstudie som genomförts visar att påverkan är så gott som obefintlig under vinterhalvåret och att den mitt i sommaren bidrar till att några fönster förlorar en del förmiddagsljus.

Bilagor

1. Plankarta
2. Planbeskrivning