

Utlåtande 2012:65 RIII (Dnr 311-589/2012)

Detaljplan för Basaren 1 i stadsdelen Kungsholmen, Dp 2008-07542-54

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Detaljplanen för Basaren 1 i stadsdelen Kungsholmen, Dp 2008-07542-54, antas.

Föredragande borgarrådet Regina Kevius anför följande.

Ärendet

Planens syfte är att ersätta en tvåvånings kontorsbyggnad med ett nytt bostadshus om ca 44 lägenheter med butiker i bottenvåningen. Den nya byggnaden placeras i stort sett i samma läge som det befintliga huset. Byggnaden trappar i olika höjder från sju våningar mot befintlig bostadsbebyggelse i väster till nio våningar mot Kungsholmens gymnasium i öster, däremellan finns en lägre del med fyra våningar.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsnämnden.

Mina synpunkter

Fastigheten Basaren 1 ligger intill Kungsholmens gymnasium högst upp på Hantverkargatans krön, ungefär 250 meter från Fridhemsplan. Alldeles intill

finns byggnader från olika tidsåldrar och stilar, från naturinspirerad jugend, stram tegelklassicism till 1960-talets rationella modernism. Den föreslagna byggnaden, med ungefär 44 hyresrätter, är en del av den stockholmska byggtraditionen, där varje epok fått lägga sin tids arkitektur till staden.

Det exponerade läget har ställt höga krav på arkitekturen och den samsyn som funnits kring vikten av att åstadkomma en byggnad utöver det vanliga har varit mycket lyckosam. Med ett organiskt formspråk speglar byggnadshöjderna Kungsholmens topografi. Samspelet med omgivningen har varit viktig och utformningen är mycket välstuderad, ända ned på detaljnivå.

Jag är övertygad om att detta tillägg, med sitt modiga, mjuka och mycket samtida arkitektoniska uttryck kommer att bli uppskattat både för sin form och som en mycket attraktiv boendemiljö. Jag föreslår därför kommunfullmäktige att anta förslaget till detaljplan.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Plankarta
3. Planbeskrivning
4. Gestaltningsprogram
5. Genomförandebeskrivning
6. Samrådsredogörelse
7. Utställningsutlåtande

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Daniel Helldén* (MP) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. återremittera ärendet
2. uppdra åt kontoret att ändra detaljplanen så att den lägre huskroppen placeras närmast Kungsholmens gymnasium
3. samt att vidare anföra följande:

Det är positivt att den nya byggnaden nu fått en lägre höjd än i tidigare förslag vilket gör den bättre anpassad till platsen. Den föreslagna byggnaden har klara kvalitéer inte minst i att den på ett smäckert sätt tar sig an den smala tomten. Det finns dock problem med hur de höga volymerna spelar mot omgivande bebyggelse och förhåller sig till gaturummet. Den absolut viktigaste byggnaden i Basarens närhet är Kungsholmens

Gymnasium. Den nya byggnaden känns dominant i stadsbilden och Miljöpartiet upplever att den nya byggnaden i form mer förhåller sig till det rundade huset vid korsningen Hanverkargatan/St Eriksgatan än till husen på Hanverkaregatan (gymnasieskolan, brandstationen mm). För att bättre passa in i sin omgivning föreslår Miljöpartiet att byggnadens ”torn” byter plats så att den högre delen orienterar sig mot väst och mot korsningen Hanverkaregatan/St: Eriksgatan. Som den föreslagna byggnaden nu är orienterad riskerar den att förringa Kungsholmens gymnasium så att den förlorar en stor del av sin ”byggnadspondus”.

Den höga huskroppens placering innebär också att huset blir starkt dominerande i vyn både från Hantverkargatans östra del som från väster. En vändning av huskropparna skapar ett mer markerat och behövt mellanrum mellan nya Basaren och Kungsholmens gymnasium. Ett byte av huskropparna skulle också innebära att huset mer orienterar sig mot korsningen Hantverkargatan/St:Eriksgatan vilket skapar en bättre samverkan med omgivande bebyggelse.

I utställningsutlåtandet anförs att den föreslagna omgrupperingen skulle förskjuta de topografiska höjdpunkterna. Vi bedömer det dock inte som att denna förskjutning skulle menligt skada stadssiluetten. Snarare skulle det ge Kungsholmens gymnasium den mer solitära roll den byggnaden kräver.

När det gäller den kulturhistoriska intressanta basarbyggnaden är det synd att den måste rivas. Den vittnar om stadens utveckling och utgör ett viktigt inslag i stadsmiljön. Den har också en betydelse för en varierad stad. Vi finner det dock påkallat att i detta mycket kollektivtrafiknära läge samtidigt som det råder en betydande osäkerhet om husets tekniska status godkänna den nya detaljplanen i denna del.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplanen för Basaren 1 i stadsdelen Kungsholmen, Dp 2008-07542-54, antas.

Stockholm den 25 april 2012

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Regina Kevius

Ylva Tengblad

Reservation anfördes av *Åsa Jernberg* och *Stefan Nilsson* (båda MP) med hänvisning till reservationen av (MP) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av *Ann-Margarethe Livh* (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Avslå förslag till detaljplan
2. Samt därutöver anföras

Den befintliga byggnaden med butikslökar i bottenvåningen är en av få kvarvarande basarbyggnader i Stockholm. Byggnaden uppfördes 1931-1934 och är mycket vacker, unik i sitt slag och står fristående från andra byggnader. Enligt Stadsmuseet är den grönklassad vilket är en stark klassning av kulturvärdet. Byggnaden borde istället rustas upp och behållas. Vi måste värna om de få hus som finns kvar med lägre höjd i Stockholms innerstad.

ÄRENDET

Planens syfte är ersätta en tvåvånings kontorsbyggnad med ett nytt bostadshus om ca 44 lägenheter med butiker i bottenvåningen. Den nya byggnaden placeras i stort sett i samma läge som det befintliga huset. Byggnaden trappar i olika höjder från sju våningar mot befintlig bostadsbebyggelse i väster till nio våningar mot Kungsholmens gymnasium i öster, däremellan finns en lägre del med fyra våningar.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 29 mars 2012 att godkänna förslaget till detaljplan, överlämna det till kommunfullmäktige för antagande och att omedelbart justera beslutet.

Reservation anfördes av Daniel Helldén m.fl. (MP), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Maria Hannäs (V), *bilaga 1*.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 21 februari 2012 har i huvudsak följande lydelse.

Utlåtande

Syfte och bakgrund

Planens syfte är ge möjlighet att ersätta en tvåvånings kontorsbyggnad med ett nytt bostadshus med butiker i bottenvåningen.

Läge, omfattning och ägoförhållanden

Planområdet ligger på Kungsholmen, cirka 250 meter från Fridhemsplan, intill Kungsholmens gymnasium högst upp på Hantverkargatans krön. Tillfart till fastigheten sker från den mindre Baltzar von Platens gata.



Orienteringskarta, planområdet är rödmarkerat.

Fastigheten ägs av Stockholms stad med Stockholms kooperativa bostadsrättsförening (SKB) som tomträttshavare.

Tidigare ställningstaganden

Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm

Detaljplanen följer strategi 4 i Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm; främja en levande stadsmiljö i hela staden. Strategi 4 anger bland annat att staden ska planera för kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen och prioritera förändringar som innebär att marken utnyttjas så effektivt som möjligt. Ny bebyggelse ska planeras i samspel med eller i medveten kontrast till områdets stadsbyggnadskarakteristik. Ny bebyggelse ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en attraktiv helhet.

ÖP 99

Detaljplanen är i enlighet med stadsbyggnadsstrategin ”bygg staden inåt”, vilket innebär att tillvarata tidigare exploaterad mark och bygga i kollektivtrafiknära lägen.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet betecknas som stenstad. I stenstaden är det viktigt att ta hänsyn till bland annat stadsplanestrukturen och integrationen av verksamheter och bostäder. Den enhetliga höjdskalen i det sena 1800-talets stadslandskap utgör grunden för innerstadens stadsbild och siluett. Grupperingar av nya höga hus eller en höjning av siluetten på

längre sträcka undviks.

Start-PM

Beslut om att inleda planarbetet fattades den 21 augusti 2008, när startpromemorian behandlades av Stadsbyggnadsnämnden.

Befintliga förhållanden

På fastigheten finns en byggnad som uppfördes på 1930-talet efter ritningar av arkitekt Björn Hedvall.



Befintlig byggnad på fastigheten Basaren 1

Stadsmuseet har grönklassat byggnaden, vilket innebär att den inte får förvanskas enligt 3 kap 12§ plan- och bygglagen. I gällande detaljplan är byggnaden q-märkt och ska bevaras, exteriören får inte förvanskas.

Innanför den kulturhistoriskt värdefulla fasaden är huset i dåligt skick. Prover visar att bärande delar innehåller aluminatbetong, ett material som användes under åren 1925-1941 och som har visat sig ha mycket dålig hållfasthet. Aluminatbetongen har orsakat omfattande rostskador på armeringsjärnen i byggnadens bjälklag. Åtgärder för att förstärka konstruktionen har gjorts, men en utredning visar att byggnadens tekniska livslängd är uppnådd och att det finns risk att bjälklaget kan rasa.

Förslag

I förslaget ersätts befintlig kontorsbyggnad med ett nytt bostadshus (ca 44 lägenheter) med butiker i bottenvåningen mot Hantverkargatan. Den nya byggnaden placeras i stort sett i samma läge som det befintliga huset mot Hantverkargatan. Byggnaden trappar i olika höjder från sju våningar mot befintlig bostadsbebyggelse i väster till nio våningar mot Kungsholmens gymnasium i öster. Däremellan finns en lägre del med fyra våningar.



Fotomontage från Hantverkargatan. Wingårdh arkitektkontor.



Fotomontage från väster, korsningen Hantverkargatan/St Eriksgatan. Wingårdh arki-

tektkontor.



Fotomontage från öster, Hantverkargatan. Wingårdh arkitektkontor.

Butiksvåningen blir 15 meter bred medan bostadsvåningarna blir 12 meter i fasad. Utanpå fasaden ligger balkonger runt hela byggnaden. Balkongerna ligger förskjutna, så att de mot söder får ett djup på två meter, medan de mot norr är mindre, cirka en meter och mer att betrakta som vädringsbalkonger. Fasaden får glasmosaik i sockelvåningen, sedan puts på bostadsvåningarna. Färgsättningen blir ljus, men inte vit. Ett särskilt gestaltungsprogram har tagits fram för att säkra husets utformning.

Parkering sker i garage under mark med p-tal på 0,4 för bilar och 3,0 för cyklar. Detaljplanen anger att byggnaden ska förses med sedumtak. I projektet ingår att förbättra den trappförbindelse mellan Hantverkargatan och Baltzar von Platens gata som går öster om fastigheten.

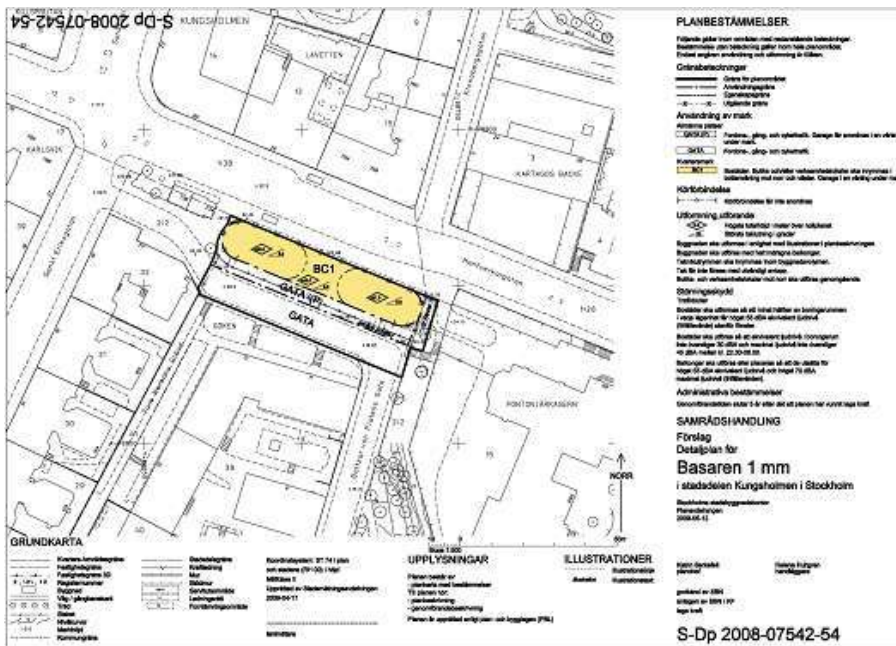


Ny trappförbindelse mellan Hantverkargatan och Baltzar von Platens gata. Wingårdh arkitektkontor

Den nya trappan hamnar lite längre västerut än den befintliga och skapar en siktlinje mellan Hantverkargatan och Baltzar von Platens gata. Trappförbindelsen blir inte fullt tillgänglig. Rullstolsburna hänvisas till vägen väster om byggnaden.

Samråd

Detaljplanen var på samråd under tiden 18/5-28/6 2009.



Samrådsförslaget visade en smal och hög byggnad med två sammankopplade torn. Den högsta delen föreslogs få 13 våningar medan mellandelen skulle få fem våningar och det lägre tornet nio våningar.



otomontage, vy från S:t Eriksgatan/Hantverkargatan, Wingårdh arkitektkontor

Allmänheten samt flera remissinstanser inklusive Länsstyrelsen var starkt kritiska till detaljplanen. Framst var det byggnadens höjd som kritiserades och Länsstyrelsen gjorde bedömningen att detaljplaneförslaget inte överensstämmer med ÖP 99 och att planens genomförande skulle riskera att få betydande påverkan på riksintresset Stockholms innerstad.

Redovisning av samråd samt återremiss

Stadsbyggnadskontoret arbetade fram ett nytt förslag med ett lamellhus i sex våningar och inredd vind under våren och sommaren 2010 som nämnden fick ta ställning till i samband med redovisning av plansamråd den 21 oktober 2010. Vid sammanträdet återremitterades ärendet, eftersom nämnden ville se dels tydligare fasadmateriälprover och renderingar på det nya förslaget och dels en omarbetad version av samrådsförslaget.

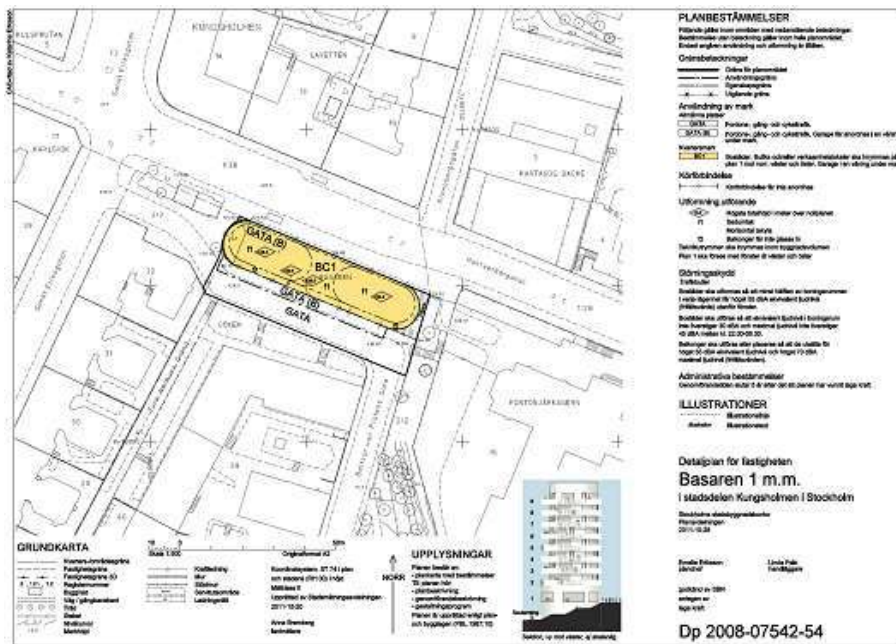
Under 2010 och 2011 förde stadsbyggnadskontoret diskussioner med Länsstyrelsen och med byggherren. Ett nytt, omarbetat förslag med samma formspråk som samrådsförslaget togs fram. Däremot gick kontoret inte vidare med de mer detaljerade renderingar och fysiska materiälprover för det nya förslaget, som efterfrågades vid samma sammanträde. Detta eftersom den arkitektoniska kvaliteten på det nu liggande förslaget ansågs högre. Samrådsredogörelsen, som redovisades för Stadsbyggnadsnämnden den 21 oktober 2010, låg fast.

Utställning

Den 29 september 2011 beslutade stadsbyggnadsnämnden att godkänna redovisningen av tidigare återremiss samt att ge kontoret i uppdrag att ställa ut detaljplanen.

Till utställningen arbetades förslaget om kraftigt. Byggnaden sänktes till nio respektive sju våningar. Utvändiga balkonger tillfördes och ett gestaltningsprogram arbetades fram.

Detaljplanen ställdes ut under perioden 9 november– 7 december 2011.



Under utställningen kom 14 synpunkter in till stadsbyggnadskontoret. Bland annat var länsstyrelsen fortsatt kritisk till byggnadens höjd och påpekade att skisser och fotomontage i planbeskrivningen utgår från en knapp meter lägre höjd än den som anges på plankartan. De ville se nya montage med korrekt höjd, vidare ville länsstyrelsen att fasadmateriell samt fasadfärg skulle regleras på plankartan för att ytterligare säkerställa att detaljplanens genomförande inte skulle innebära påtaglig skada på riksintresset Stockholms innerstad. Skönhetsrådet var mycket positivt till byggnadens gestaltning, men föredrog en växling av höjderna så att den lägre höjden vändes mot Kungsholmens gymnasium. Flera boende ur allmänheten ansåg att byggnaden fortfarande är för hög och ansåg att deras närmiljö skulle påverkas på ett oacceptabelt sätt vid detaljplanens genomförande. En privatperson ifrågasatte den utredning av byggnadens tekniska tillstånd som gjorts.

Konsekvenser för miljön

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (1987:10) 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget bedöms vara i överensstämmelse med *Promenadstaden, översiktsplan för Stockholm*. Däremot strider planförslaget mot *Byggnadsordningens* riktlinjer om att grupperingar av nya höga hus eller en höjning av siluetten på längre sträcka undviks. Detta eftersom det nya huset blir urskiljbart i stadssiluetten främst från Väs-

terbron. Se vidare under rubrik Kulturmiljö. Planförslaget bedöms inte strida mot några nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Kulturmiljö

Den befintliga byggnaden på Basaren 1 är särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt enligt stadsmuseets kulturhistoriska klassificering (grön klass). Det innebär att byggnaden inte får förvanskas enligt 3 kap 12§ plan- och bygglagen. I gällande detaljplan har byggnaden skyddsbestämmelser genom beteckningen q1. Det innebär att den ska bevaras och att exteriören inte får förvanskas. När ny detaljplan ersätter den gällande tillåts att byggnaden rivs. Byggnaden har ett arkitektonisk värde eftersom den är tidstypisk och utvändigt välbevarad. I och med detaljplanens genomförande förloras dessa värden.

Stadsbild

Stockholms innerstad och Djurgården är ett riksintresse för kulturmiljövården. I riksintresset ingår stadens taklandskap. Den nya byggnaden kommer från vissa platser i staden att sticka upp och påverka taklandskapet. Störst påverkan på stadens siluett bedöms den nya byggnaden få från Västerbrons krön.



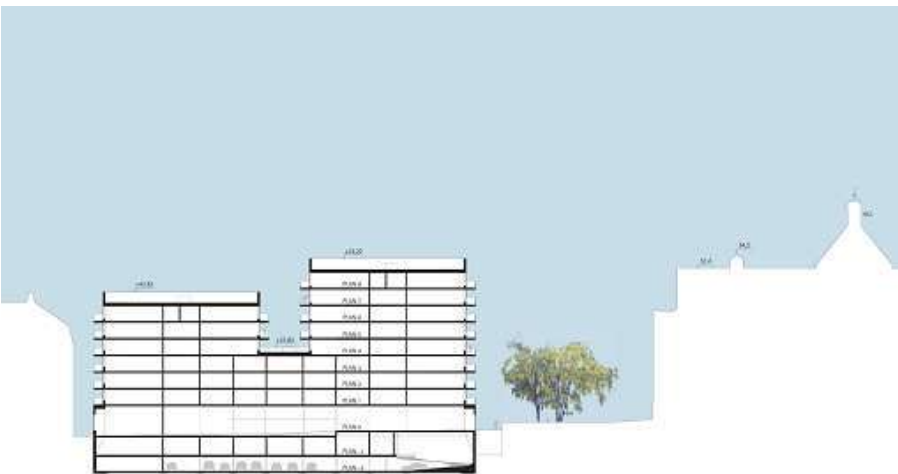
Vy från Västerbron mot Norr Mälärstrand. Wingårdh arkitektkontor.

Längre ner mot Söder Mälärstrand blir påverkan på stadsbilden mindre tydlig.



Vy från Söder Mälarstrand mot Norr Mälarstrand. Wingårdh arkitektkontor.

I planarbetet har förhållandet till Kungsholmens gymnasium varit avgörande för den nya byggnadens höjd. För att inte förändra taklandskapet och riskera påverkan på riksintresset är det av stor vikt att det nya huset inte överstiger skolans högsta punkt. Det ger gymnasiet det utrymme det kräver som offentlig byggnad placerad på en höjd i Stockholms innerstad.



Längdsektion, ny byggnads höjd i relation till Kungsholmens gymnasium. Wingårdh arkitektkontor.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Sedan samrådet har detaljplanen bearbetats kraftigt. Synpunkterna angående byggnadens höjd och den inverkan på riksintresset Stockholms innerstad byggnaden riskerade att få har under det fortsatta arbetet tillmötesgått genom en sänkning från tretton respektive nio våningar till nio respektive sju våningar. Den nya byggnaden blir från vissa punkter i staden synlig i taklandskapet, störst är påverkan från Västerbrons krön. Stadsbyggnadskontoret har studerat höjderna noggrant både i en fysisk modell och i en 3D-modell och funnit att byggnaden inte blir så synlig att betydande påverkan på riksintresset Stockholms innerstad kan hävdas. För att ytterligare säkra detta anges byggnadens fasadmaterial och fasadfärg i ett särskilt gestaltungsprogram och det regleras även i exploateringsavtalet.

Den befintliga byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde som den enda kvarvarande basarbyggnaden i innerstaden. Stadsbyggnadskontoret anser att de utredningar som gjorts angående den befintliga byggnadens tekniska skick motiverar en rivning.

Detaljplanens genomförande kommer att innebära förändringar för boende i Basarens närområde. Det nya huset blir väsentligt högre än den befintliga tvåvåningsbyggnaden, vilket ger ökad skugga främst på Hantverkargatans norra sida och ökad insyn för samtliga bostäder i Basarens närhet. Det kommer också göra så att fler människor rör sig i kvarterets närhet, till fots, med cykel och med bil. Förändringar som dessa är att betrakta som normalt i en stad och får accepteras.

Stadsbyggnadskontoret anser att de synpunkter som kommit in har bemötts och att detaljplanen kan antas.

RESERVATIONER M.M.

Stadsbyggnadsnämnden

Reservation anfördes av Daniel Helldén m.fl. (MP) enligt följande.

Att stadsbyggnadsnämnden beslutar att uppdra åt kontoret att ändra detaljplanen så att den lägre huskroppen placeras närmast Kungsholmens gymnasium, samt att vidare anföra följande:

Det är positivt att den nya byggnaden nu fått en lägre höjd än i tidigare förslag vilket gör den bättre anpassad till platsen. Den föreslagna byggnaden har klara kvalitéer inte minst i att den på ett smäckert sätt tar sig an den smala tomt. Det finns dock problem med hur de höga volymerna spelar mot omgivande bebyggelse och förhåller sig till gaturummet. Den absolut viktigaste byggnaden i Basarens närhet är Kungsholmens Gymnasium. Den nya byggnaden känns dominant i stadsbilden och Miljöpartiet upplever att den nya byggnaden i form mer förhåller sig till det rundade huset vid korsningen Hanverkargatan/St Eriksgatan än till husen på Hanverkaregatan (gymnasieskolan, brandstationen mm).

För att bättre passa in i sin omgivning föreslår Miljöpartiet att byggnadens ”torn” byter plats så att den högre delen orienterar sig mot väst och mot korsningen Hanverkaregatan/St: Eriksgatan. Som den föreslagna byggnaden nu är orienterad riskerar den att förringa Kungsholmens gymnasium så att den förlorar en stor del av sin ”byggnadspondus”.

Den höga huskroppens placering innebär också att huset blir starkt dominerande i vyn både från Hanverkargatans östra del som från väster. En vändning av huskropparna skapar ett mer markerat och behövligt mellanrum mellan nya Basaren och Kungsholmens gymnasium. Ett byte av huskropparna skulle också innebära att huset mer orienterar sig mot korsningen Hanverkargatan/St:Eriksgatan vilket skapar en bättre samverkan med omgivande bebyggelse.

I utställningsutlåtandet anförs att den föreslagna omgrupperingen skulle förskjuta de topografiska höjdpunkterna. Vi bedömer det dock inte som att denna förskjutning skulle menligt skada stadssiluetten. Snarare skulle det ge Kungsholmens gymnasium den mer solitära roll den byggnaden kräver.

När det gäller den kulturhistorisk intressanta basarbyggnaden är det synd att den måste rivas. Den vittnar om stadens utveckling och utgör ett viktigt inslag i stadsmiljön. Den har också en betydelse för en varierad stad. Vi finner det dock påkallat att i detta mycket kollektivtrafiknära läge samtidigt som det råder en betydande osäkerhet om husets tekniska status godkänna den nya detaljplanen i denna del.

Reservation anfördes av Maria Hannäs (V) enligt följande.

Den befintliga byggnaden med butikslökar i bottenvåningen är en av få kvarvarande basarbyggnader i Stockholm. Byggnaden uppfördes 1931-1934 och mycket vacker, unik i sitt slag och står fristående från andra byggnader. Enligt Stadsmuseet är den grönklassad vilket är en stark klassning av kulturvärdet. Byggnaden borde istället rustas upp och behållas. I Stockholm innerstad måste vi värna om de kvarvarande hus som finns med lägre höjd.