



STADSBYGGNADS
KONTORET



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

Stadsbyggnadskontoret
Thomas Stoll
Tfn 08 – 508 27 351

TJÄNSTEUTLÅTANDE
SBN 2005-02-24
GFN 2005-02-15

Dnr 2005-00770-54

Gatu- och fastighetskontoret
Johanna Areskoug
Tfn 08-508 26 115

Dnr 05-511-227

Till
Stadsbyggnadsnämnden
Gatu- och fastighetsnämnden

Startpromemoria för planläggning och markanvisning åt sandellsandberg AB för arkitekturprojekt på Jakobsgatan i stadsdelen Norrmalm (23 bostadslägenheter).

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete för arkitekturprojekt Jakobsgatan (del av Norrmalm 3:40) påbörjas med plansamråd.
2. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Norrmalm 3:40 till sandellsandberg AB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.

Ingela Lindh

Olle Zetterberg

SAMMANFATTNING

Ambitionen med projektet är att skapa ett nytt bostadshus med stort arkitektoniskt värde samt att förbättra och förtydliga Jakobsgatans nuvarande rumsliga utformning. Projektet skall bidra till att öka mångfalden i Stockholms innerstad, både med avseende på gestaltning och innehåll.

UTLÅTANDE

Syfte

Ambitionen med projektet är att skapa ett nytt bostadshus med särskilt stort arkitektoniskt värde samt att förbättra och förtydliga Jakobsgatans nuvarande rumsliga utformning. Projektet skall bidra till att öka mångfalden i Stockholms innerstad, både med avseende på gestaltning och innehåll.

Bakgrund

sandellsandberg AB har inkommit med en förfrågan om markanvisning och planändring för ny bostadsbebyggelse på del av Jakobsgatan, del av fastigheten Norrmalm 3:40. Projektet genomförs i form av partnerskap mellan Riksbyggen, NCC och sandellsandberg AB. Riksbyggen bildar en bostadsrättsförening som byggherre. Riksbyggen genomför projektet i samarbete med NCC som byggtreprenör.

Gällande plan

Gällande plan för området, Pl. 7274A, ändrad stadsplan för kv. Jakob Större och Jakob Mindre mm, från 1972 anger området som gatumark.

Planens omfattning och läge

Planområdet utgörs av östra delen av Jakobsgatan mellan Regeringsgatan och Västra Trädgårdsgatan och omfattar ca 1440 m².



Perspektiv från Regeringsgatan mot Jakobs kyrka

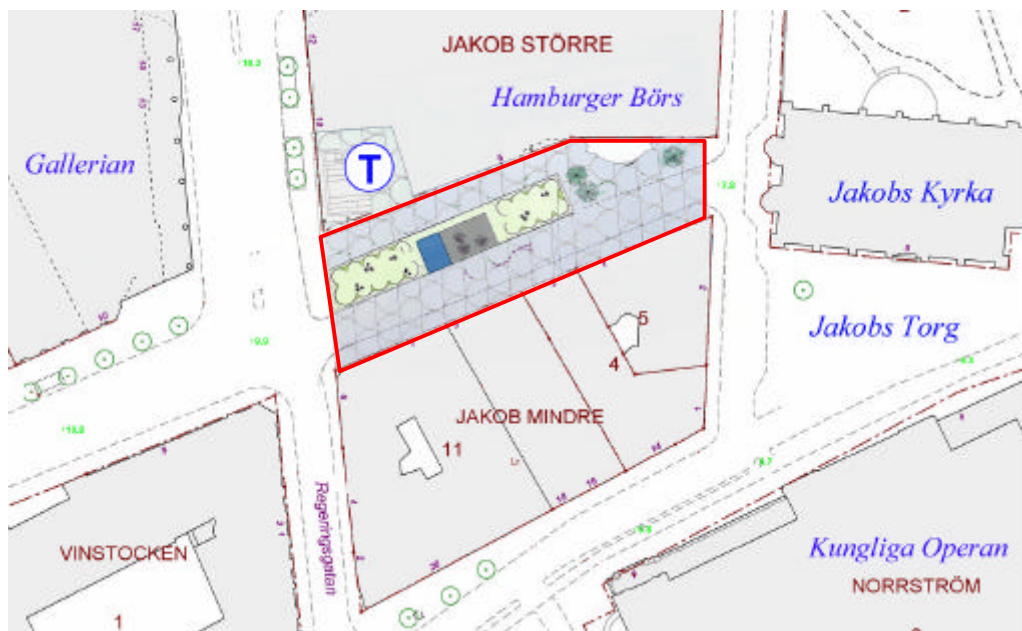
Arkitektur

Avsikten är att skapa ett arkitekturprojekt som bör bli så unikt i sin utformning att det blir en attraktion i sig. Den föreslagna byggnaden är ett smalt lamellhus bestående av fem våningar med 23 bostadslägenheter samt två lokaler, bostadsentré och serviceutrymmen i bottenvåningen. Byggnadens placering på

platsen återknyter till gatans ursprungliga bredd vilket kan dramatisera blickfånget mot Jakobs kyrka. Bottenvåningen ska kännetecknas av lokalernas stora generösa glasytor. Fasaden föreslås i övrigt av en skimrande skiffersten uppfäst med runda mässingsbeslag. Fönsterytorna är generösa och fritt placerade för att möjliggöra de bästa utblickarna och de vackraste ljusinfallet i bostäderna. Lägenheterna nås från ett centralt trapphus med tillhörande galleri mot norr. Galleriet ges en varm kulör och en intim färgsättning. Gallerisidans fasad ska skilja sig från de övriga fasaderna genom att vara utförd i ljusare kulör för att reflektera ljus mot angränsande byggnader. Byggnaden kröns av en takterrass i två nivåer för att kompensera frånvaron av till huset hörande avskild gård.

Stadsbild

Jakobsgatan tillhör den ursprungliga gatustrukturen som lades ut över Norrmalm på 1640-talet. Gatan breddades från de ursprungliga 7 meter till dagens 22,5 meter i detta avsnitt för att möjliggöra en öst-västlig genomfartsförbindelse från Tegelbacken till Nybroplan. I samband med framtagandet av den gällande planen i början av 1970-talet var avsikten att gatan skulle fortsätta söder om Jakobs kyrka genom rivning av flera fastigheter i kvarteret Jakob mindre. Rivningarna av fastigheterna undantogs i gällande plan i väntan på att behovet av förbättrade trafikförbindelser blev aktuella. Jakobsgatans norra fasad i fastigheten Jakob Större vinklades in mot Jakobs kyrkas västfasad för att sluta gaturummet och tydliggöra gatans planerade framtida sträckning över Jakobs torg.



Orienteringskarta

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisning gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut.

Gatu- och fastighetskontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden anvisar marken till sandellsandberg AB.

Föreslagen byggnad består av 23 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt. Gatu- och fastighetskontoret föreslår försäljning av marken.

Projektet överensstämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

Miljökonsekvenser

Underlag till miljökonsekvensbeskrivning ska beställas av miljöförvaltningen. Projektets läge i anslutning till flera starkt trafikerade gator innebär att bullersituationen behöver utredas. För bedömning av trafikbuller tillämpas riksdagsbeslutet om riktvärden enligt infrastrukturpropositionen 1996/97:53. Länsstyrelsen i Stockholms län, Stadsbyggnadskontoret och Miljöförvaltningen har gemensamt tagit fram en rapport i syfte att skapa samsyn om tillämpningen av de nationella riktvärdena för olika planeringssituationer i Stockholms centrala delar. Enligt denna rapport kan avstegsfall diskuteras, dock inte större avsteg än att inomhusriktvärden klaras och att utomhusvärdet 55 dB(A) ekvivalentnivå uppfylls vid fasad för minst hälften av boningsrummen. Kontoren bedömer att förslaget kan komma att behöva göra avsteg från riktvärdena.

Det föreslagna tillskottet av nya bostäder bedöms ha marginell effekt på trafik- och ventilationsförhållandena och därmed luftkvaliteten. Nybebyggelsens sol- och dagsljusförhållanden ska redovisas i planarbetet liksom eventuell skuggverkan på omgivningen.

Trafik och parkering

Jakobsgatan trafikeras mellan Regeringsgatan och Västra Trädgårdsgatan enligt trafikmätningar från 1997 av ca 500 fordon/dygn. Gatu- och fastighetskontoret anser att det i trafikhänseende inte finns några skäl att motsätta sig projektet.

Regeringsgatan har vid planområdet ett trafikflöde på ca 14000 fordon/dygn medan Jakobsgatan mellan Regeringsgatan och Malmtorgsgatan trafikeras av ca 2000 bussar och bilar ett vardagsdygn.

Det föreslagna projektet kommer inte ha garage eller andra parkeringsmöjligheter inom den egna byggnaden. I närområdet finns dock parkeringsgarage som erbjuder möjlighet att hyra parkeringsplatser. I Gallerian, med infart från bl a Regeringsgatan, ca 50 meter från planområdet, har Stockholm Parkering ett parkeringsgarage med 531 platser.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Idag finns på platsen för byggnaden 12 stycken körsbärsträd av speciell art. Kontoret föreslår att dessa träd kompenseras med exempelvis en grönare plats på ytan mellan den nu tänkta byggnaden och Jakobs kyrka.

Tillgänglighet

Stadens ambitioner beträffande tillgänglighet och användbar utemiljö kommer att beaktas i planarbetet.

Ekonomi

Det föreslagna projektet medför både kostnader och intäkter för staden. Fastigheten Norrmalm 3:40 ägs av staden och intäkter utgörs av det markvärde som skapas vid planläggningen. Kostnader för staden består av exploateringsutgifter i huvudsak för grundläggning, ledningsflytt och utredningar.

Grundläggning och flytt av ledningar behöver utredas noggrannare och påverkar ekonomin i projektet.

Gatu- och fastighetskontoret bedömer, på basis av grova kostnadsuppskattningar, att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar sandellsandberg AB. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

Projektet kommer inte i någon stor omfattning påverka stadens driftskostnader.

Stadsbyggnadskontoret förutsätter att projektets genomförande medför en upprustning/satsning på områdets gatumiljö.

Planprocessen

Stadsbyggnadskontoret föreslår att normalt planförfarande tillämpas. Kontoret bedömer att särskilt programskede inte erfordras. Efter upprättande av förslag till detaljplan och samråd kring detta redovisas ärendet för stadsbyggnadsnämnden. Därefter ställs ett reviderat förslag ut innan nämndens antagande.

Tidplan

För det fortsatta planarbetet gäller följande översiktliga tidplan:

Plansamråd	april 2005
Utställning	3:e kvartalet 2005
Antagande	4:e kvartalet 2005
Laga kraft	1:a kvartalet 2006

Mot bakgrund av detta planerar sandellsandberg AB sin byggstart till 2006 och första inflyttning till 2008.

SLUT