



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2005-03-08
1(6)

Handläggare: Peter Granström
Region Innerstad
Markbyrån
Tel: 508 265 12
e-mail: peter.granstrom@gfk.stockholm.se

2005-02-16

Dnr:

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Ändrad detaljplan för kv Putten 16 inom stadsdelen Norrmalm.
Remiss av planförslag.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan inom fastigheten Putten 16 i stadsdelen Norrmalm, S-Dp 2001-01579-54.
2. Ovanstående beslut justeras omedelbart.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Kontoret har fått förslag till ändrad detaljplan för fastigheten Putten 16 inom stadsdelen Norrmalm på remiss. Förslaget innebär att delar av befintligt kontorshus byggs på med 1-2 våningar, att en ny huskropp uppförs på fastighetens innergård, samt att en ny galleria i anslutning till gångpassagen Malmskillnadsgatan-Sveavägen uppförs på torgytan uppe på Malmskillnadsgatan. Fastigheten ägs av Diligentia Storstockholm AB. Planförslaget bedöms inte medföra några inkomster eller utgifter för staden. Kontoret tillstyrker planförslaget, men anser att vissa frågor, som tillgänglighet, parkeringsbehov, grönkompensation och skötselfrågor, måste utredas vidare innan planen kan ställas ut och antas.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ändrad detaljplan för centrumanvändning (kontor, handel mm) inom fastigheten Putten 16 inom stadsdelen Norrmalm. Remissen skall besvaras senast den 11 mars 2005.



Fig 1. Översiktsskarta. Fastigheten Putten 16 markerad med svart ram.

För fastigheten gäller sedan 1964 en detaljplan som medger affärs-, kontors- och liknande ändamål. Staden har servitut för allmän gångtrafik genom en inomhuspassage mellan Malmkillnadsgatan och Sveavägen, och vidare ner till tunnelbanestation Hötorgets norra biljetthall.

Fastigheten var tidigare en tomträtt, men såldes till dåvarande tomträttsHAVAREN Skandia i mitten av 90-talet. Skandia är fortfarande ägare av fastigheten, genom dotterbolaget Diligentia Storstockholm AB.

Delar av planområdet ingick i början av 2000-talet i planutredning för grannfastigheten Putten 15. Tanken var då att delar av Malmkillnadsgatans gaturum mellan kv Putten och kv Grävlingen skulle bebyggas med kontor och bostäder. Arbetet med denna planutredning har tills vidare avstannat.

Stadsbyggnadskontoret påbörjade arbetet med den aktuella detaljplanen år 2001.

Tidigare beslut

Följande beslut har hittills fattats i ärendet:

2001-03-15 SBN: Beslut att godkänna start-PM.

Detaljplaneförslag

Planförslagets syfte

Planens syfte är att tillskapa nya kontorsytor genom påbyggnad av befintligt kontorshus, att vitalisera byggnadens bottenvåning med butikslokaler samt att göra gångpassagen mellan Malmskillnadsgatan och Sveavägen tryggare.

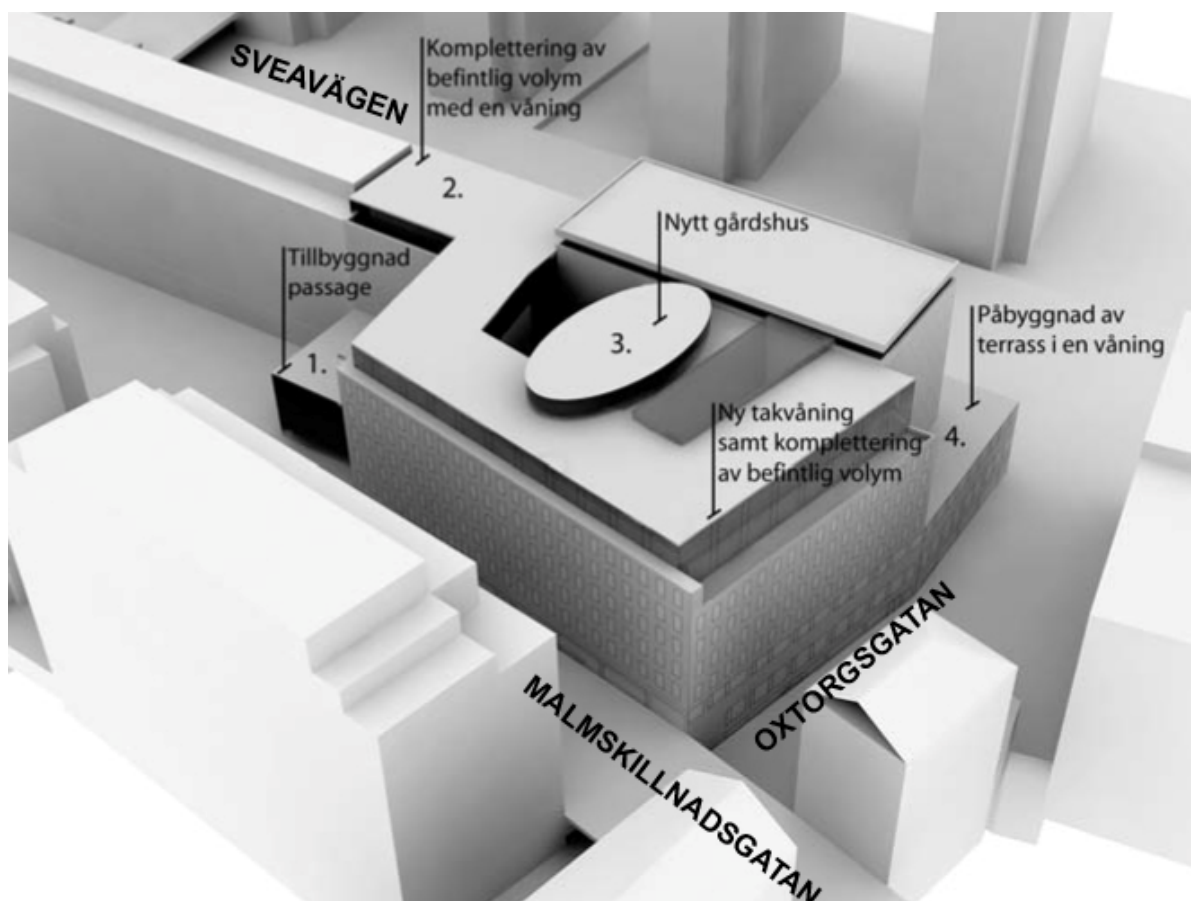


Fig 2. Volymstudie från nordost med föreslagna tillbyggnader numrerade.

Föreslagna tillbyggnader

I planen föreslås i huvudsak fyra kompletteringar av befintlig byggnadsvolym (se även fig 2):

1. Befintlig passage mellan Sveavägen och Malmskillnadsgatan förlängs med en tillbyggnad på befintlig torgyta på Malmskillnadsgatans nivå. Den utbyggda passagen är tänkt att fungera som en galleria med entréer till butikslokaler som kommer att uppföras

i befintligt kontorshus. Även längs Malmskillnadsgatan föreslås nya butiker. Här kan också en ny entré till kontorshuset ge mer liv åt Malmskillnadsgatan.

2. Det befintliga fem våningar höga huskroppen mot Malmskillnadsgatan kompletteras dels med en våning med samma formspråk som befintlig fasad, samt ytterligare en indragen takvåning. Vid Oxtorgsgatan trappas tillbyggnaden ner mot bostadshusen norr om kvarteret. Här föreslås en indragen takvåning i två plan.

3. En ny sex våningar hög länkbyggnad föreslås bli uppförd på fastighetens innergård. Detta gör att två gårdar bildas, varav den norra föreslås bli en överglasad tempererad ljusgård. Länkbyggnaden föreslås få en indragen takvåning

4. Befintlig terrassbyggnad mot Sveavägen och Oxtorgsgatan byggs på med en våning. En liknande påbyggnad har redan gjorts på grannfastigheten Putten 15 mot Sveavägen.

Angörning och parkering

Leveranser av varor sker idag via ett lastfar (Malmfaret) under Malmskillnadsgatan. Detta förhållande påverkas inte av planförslaget.

Inom fastigheten finns idag tio parkeringsplatser, belägna i anslutning till Malmfaret. Planförslaget medger inte någon utökning av antalet parkeringsplatser.

Trafik

Planförslaget påverkar inte trafikföringen på omkringliggande gator. Utbyggnaden av gallerian vid Malmskillnadsgatan innebär att befintlig gångbana måste byggas om.

Service och kommunikationer

Fastigheten har mycket god försörjning när det gäller service och allmänna kommunikationer. En entré till T-banestation Hötorget är belägen inom fastigheten, medan stomlinjebuss 1 passerar Kungsgatan ett hundratal meter från fastigheten. Fastigheten ligger inom gångavstånd från de stora butiksstråken i City.

Miljökonsekvenser

Allmänt

Att utnyttja redan befintliga fastigheter med god lokaltrafikförsörjning kan allmänt sägas vara bättre ur miljösynpunkt än att bygga nytt på obebyggd mark i mindre välförsörjda kommunikationslägen.

Ljusförhållanden

Höjning av byggnaderna medför att ljus- och solinfall i viss mån minskar i angränsande gator och byggnader.

Stadsmiljö

Nya butikslokaler längs Malmskillnadsgatan bidrar till en mer levande gatumiljö.

Buller

Påbyggnaden av fastigheten innebär att befintliga fläktar på taket tas bort och flyttas ned till fastighetens källarplan. Detta kommer att medföra en reduktion av dagens fläktljud. I övrigt förväntas inte planförslaget medföra några förändringar i bullermiljön.

Luftkvalitet

De föreslagna åtgärderna bedöms inte medföra några mätbara förändringar av luftföroreningssituationen.

Trafik

Planen medför en begränsad ökning av biltrafiken i området genom att mer kontorsyta tillskapas. Även parkeringsbehovet kan komma att öka.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Utbygganden av gallerian innebär att en plantering med tre stycken rödblommiga kastanjer försvinner. Kastanjerna är planterade kring 1980 och har stamomfång om ca 55 cm. Kastanjerna avses i planförslaget ersättas med ett nyplanterat större träd beläget i anslutning till den ombyggda gångbanan.

Tillgänglighet

Planhandlingarna innehåller inte någon redovisning av förslagets konsekvenser för tillgängligheten för funktionshindrade.

Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget bedöms varken medföra några inkomster eller utgifter för staden. Driftbudgeten för gatu- och fastighetsnämnden respektive Norrmalms stadsdelsnämnd bedöms endast påverkas marginellt.

Genomförande

Planen avses genomföras etappvis. Förnyelsen av fastigheten inleds med en om disposition och förnyelse av den befintliga byggnadens tekniska försörjningssystem. Därefter sker till- och påbyggnader på befintlig husvolym. Slutligen genomförs en genomgripande ombyggnad av den befintliga kontorsbyggnaden.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande utan programskede. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under hösten 2005.

Kontorets synpunkter och förslag*Allmänt*

Kontoret tillstyrker den föreslagna tillbyggnaden av kontorshuset. Vissa delar av förslaget, såsom grönkompensation, tillgänglighet, parkering och skötselfrågor bör dock utredas vidare innan planen kan ställas ut och antas (se nedan).

Planrelaterade frågor

Det är viktigt att grönkompensation sker i samband med att träd försvinner. De tre rödblommiga hästkastanjer som försvinner är inte oersättliga men skall kompenseras med nya träd i gatuplanteringar i samband med exploateringen. Det nya träd som är illustrerat i planen förefaller klämt i sin placering och kan enligt kontorets bedömning inte betraktas som en ersättning för de tre träd som fälls.

I planbeskrivningen bör förslagets konsekvenser för tillgängligheten redovisas, tillsammans med förslag till åtgärder för att göra befintliga och nytillkommande ytor inom fastigheten tillgänglighetsanpassade.

Omkringliggande gator kan inte svälja det ökade parkeringsbehov som den föreslagna tillbyggnaden ger upphov till. I planbeskrivningen måste redovisas hur denna fråga är tänkt att hanteras, exempelvis genom att fler parkeringsplatser tillskapas inom fastigheten.

Övriga frågor

Kontoret anser att det är viktigt att Malmskillnadsgatans gaturum omhändertas som en helhet, även utanför intilliggande kv Putten 15, om inte en snar kompletteringsbebyggelse kommer till stånd även inom denna fastighet. Risken är annars att den föreslagna gallerian kommer att hamna i ett gaturum som ser tillfälligt ut. Gatumiljön behöver ses över som helhet för att öka attraktionen kring nya butiker och ge ett bättre liv till gaturummet.

Passagen mellan Malmskillnadsgatan och Sveavägen upplevs av många som en otrygg miljö. Utrymmet, som har en ganska hård utformning, har med åren blivit nedslitet, och är idag något av ett tillhåll för bl.a. narkomaner. Samtidigt visar trafikräkningar att passagen används av relativt många fotgängare fram till dess att den stänger för natten, i samband med att tunnelbanan slutar gå. Det är viktigt att den nya inomhuspassagen genom gallerian utformas på ett sådant sätt att den upplevs som tillgänglig för allmänheten, samtidigt som den inte får bli en s.k. värmestuga för missbrukare. Även resterande del av passagen ner till Sveavägen bör ses över, och göras ljusare och tryggare. I dagsläget är det staden, genom gatu- och fastighetskontorets teknikbyrå, som har skötselansvaret för passagen. Kontoret avser ta upp förhandlingar med Diligentia om ett eventuellt övertagande av skötselansvaret för passagen.

Då staden inte har några inkomster av förslaget, förutsätter kontoret att Diligentia står för samtliga utgifter för ombyggnad av stadens anläggningar som uppstår som en följd av förslaget (grönkompensation, ombyggnad av befintliga gångbanor, eventuell upprustning av inomhuspassage etc). Kontoret avser reglera dessa frågor i ett exploateringsavtal innan planen antas.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

SLUT