



Handläggare: Victoria Zimmermann Grönros
Tfn: 508 09 021

Till
Norrmalms stadsdelsnämnd

Förslag till detaljplan för fastigheten Bocken 39 och del av Bocken 48 – Svar på remiss från Stadsbyggnadskontoret.

Förslag till beslut

Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.

Ylva Tengblad
Stadsdelsdirektör

Lars B Strand
Vik. avdelningschef

Sammanfattning

Norrmalms stadsdelsnämnd har fått ett förslag på detaljplan för del av fastigheterna Bocken 39 och 48 på remiss från stadsbyggnadskontoret. Planens syfte är att möjliggöra för fastighetsägaren att bygga till fastigheten 48 och bygga på ett av husen mot Lästmakargatan. Samtidigt skall nya bostäder komma till genom om- och påbyggnad av bostadshuset inom fastigheten 39.

Stadsdelsförvaltningen är positiv till förslaget, som ligger väl i linje med ambitionerna för östra city. Nyttillskottet av bostäder är välkommet. Förvaltningen anser dock att man bör undersöka möjligheten att ändra förslaget så att bostäderna inte skuggas mer än i dag. Det är mycket positivt att man planterar en gård men även trädplanteringar på gatorna är viktiga för boendemiljön och bör inrymmas i projektet, liksom möjlighet till källsortering i fastigheten. Förvaltningen skulle gärna se att det inrymdes några parkeringsplatser i projektet.

Ärendets beredning

Detta tjänsteutlåtande har utarbetats av avdelningen för strategi och stöd. Förvaltningen har tagit del av en muntlig redogörelse av de synpunkter som framkom på stadsbyggnadskontorets samrådsmöte som hölls den 21/8-02.

Bakgrund

Norrmalms stadsdelsnämnd har fått ett förslag på detaljplan för del av fastigheterna Bocken 39 och 48 på remiss från stadsbyggnadskontoret. Remissen skall besvaras senast den 15 september 2002, men förvaltningen har erhållit förlängd remisstid. Denna medger att stadsdelsnämnden behandlar ärendet på sammanträdet den 19 september.

Planens syfte är att möjliggöra för fastighetsägaren att bygga till fastigheten 48 och bygga på ett av husen mot Lästmakargatan. Samtidigt skall nya bostäder komma till genom om- och påbyggnad av bostadshuset inom fastigheten 39.

Nuvarande förhållanden

Kvarteret Bocken har fastigheter som vetter mot Kungsgatan, Regeringsgatan, Lästmakargatan och Norrlandsgatan. De fastigheter som berörs av planförslaget ligger vid Lästmakargatan. De berörda fastigheterna är från 30-talet, 50/60-talet samt 80-talet. Fastigheten från 30-talet har visst kulturhistoriskt värde eller är av positiv betydelse för stadsbilden medan de övriga byggnaderna ännu inte är värderade. I dag innehåller fastigheterna kontor och bostäder.

Planförslaget

Planförslaget innebär att man reglerar bostadsanvändning för Bocken 39 i planen för att bevara huset som bostadshus. Bostadshuset byggs på och om för att ge plats åt fler bostäder. Genom detta tillkommer sammanlagt 9 st lägenheter. Bocken 48 föreslås byggas på och byggas till så att ökningen av yta för kontor inom planområdet totalt blir ca 2300 kvm. Husets höjd mot Lästmakargatan föreslås motsvara höjden på byggnaden i kvarteret Jericho på andra sidan gatan. Förslaget innehåller inget tillskott på parkeringsplatser. Gården till ett av kontorshusen, där det i dag finns parkeringsplatser, föreslås nu planteras.

Miljökonsekvensbeskrivning

Den föreslagna nybyggnationen innebär att vissa delar av de berörda fastigheterna får försämrade ljusförhållanden, bla får bostadshuset ökad avskuggning kvällstid. Man kan konstatera att bullernivåerna ligger på en normal nivå för att vara i innerstaden. Alla tillkommande lägenheter får minst en tyst sida mot gården. I och med att man inte har planerat för några parkeringsplatser så kommer planförslaget, enligt stadsbyggnadskontorets bedömning, inte att medföra ökade luftföroreningar i närmiljön.

Samrådsmötet

Samrådsmöte ägde rum onsdagen den 21 augusti 2002. Närvarande var, förutom stadens representanter, 4 st boende från en av de berörda fastigheterna på Lästmakargatan. De boende förde en diskussion med föreningssparbanken, som är fastighetsägare, om hur det kommer att fungera att bo kvar i huset under byggtiden. De hade frågor kring om de kommer att kunna få ersättningslägenheter eller hyresnedsättning under byggtiden. Föreningssparbanken kommer att ordna ett möte där de inbjuder alla boende för att diskutera dessa frågor.

Stadsdelsnämndens synpunkter när förslag till detaljplan för grannkvarteret Jericho remissbehandlades i januari 2000.

Vid stadsdelsnämndens sammanträde 2000-01-20 beslutade nämnden om remissvar gällande förslag till ny detaljplan för en del av kvarteret Jericho. Nämnden svarade då att den var positiv till det presenterade förslaget, som ligger väl i linje med ambitionerna för östra city. Man sa vidare att nytillskottet av bostäder och butikslokaler i kvarteret är välkommet men ansåg att det nya kontorshuset borde minskas i höjd och placeras längre bort från det planerade bostadshuset. Vidare framhöll man att trädplanteringar på gatorna och grönskande gårdar är viktiga för boendemiljön och borde inrymmas i projektet, liksom möjlighet till källsortering. Likaså att ansträngningar borde göras för att ytterligare minska bullernivåerna från ventilationssystemen.

Stadsdelsnämndens synpunkter när förslag till detaljplan för en annan del av grannkvarteret Jericho remissbehandlades i december 2001.

Vid stadsdelsnämndens sammanträde 2001-12-13 beslutade nämnden om remissvar gällande förslag till ny detaljplan för en annan del av kvarteret Jericho. Nämnden svarade då att den var positiv till det presenterade förslaget, som även detta ligger väl i linje med ambitionerna för östra city. Man uttryckte att butikslokaler i kvarterets bottenvåningar och en upprustning av den öppna ytan mot Norrlandsgatan är välkomna. Nämnden kände dock viss tveksamhet inför höjden på den nya kontorstillbyggnaden men var ändå positiv till den föreslagna planen. Nämnden önskade att man skulle inrymma några parkeringsplatser i förslaget och poängterade att det är viktigt med handikappanpassning av utemiljön samt att källsortering inryms i fastigheten.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Fastigheterna Bocken 39 och 48 ligger i Östra City, som är en utpräglad kontorsstadsdel med relativt få butiker och andra publika verksamheter. Både Lästmakargatan och Jakobsbergsgatan har karaktär av bakgator. De är mörka och folktomma, inramade av stora tunga fasader. I ett försök att åtgärda bl.a. detta har staden tillsammans med fastighetsägarna inlett ett gemensamt förnyelsearbete, s.k. gatusamverkansprojekt.

Projektet syftar till att:

- länka samman cityhalvorna med sammanbindande stråk som Mäster Samuelsgatan,
- skapa ny attraktivitet i viktiga gatustråk som Jakobsbergsgatan och Regeringsgatan,
- återge gaturummen liv och trygghet med lysande skyltfönster i bottenvåningarna och borttagande av mörka prång,
- återställa den integrerade staden med butiker, kontor och bostäder i en levande blandning, samt
- återskapa skalan i gaturum och fasader med mått och indelning som bryter storskalighet och monotoni.

Detaljplaneförslaget för Bocken 39 och 48 ligger väl i linje med dessa ambitioner. Stadsdelsförvaltningen är i huvudsak positiv till detaljplanen. Det är mycket positivt att det tillkommer fler bostäder i detta område. Ju fler bostäder det blir desto bättre blir underlaget för närservice i form av matvarubutiker. Samtidigt ändras kvarterets karaktär till ett bostadskvarter som befolkas även på kvällen.

Vidare är det viktigt att ansträngningar görs för att förhållandena för de nya och de gamla invånarna ska bli så bra som möjligt. Därför anser förvaltningen att man bör försöka förändra förslaget så att avskuggningen av bostadshuset inte ökar jämfört med dagsläget. Det är önskvärt med trädplanteringar på de omgivande gatorna för att ytterligare ”mjuka upp” den karga miljö som är karaktäristisk för denna del av city. Träd i stadsmiljön är ett estetiskt tilltalande inslag samtidigt som det förbättrar luftkvaliteten. Förvaltningen är därför mycket positiv till förslaget om att plantera på gården till ett av kontorshusen och föreslår att man planterar träd, för att förbättra luftkvaliteten.

Förvaltningen anser att det vore önskvärt om man kunde undersöka möjligheten att inrymma några parkeringsplatser under mark i projektet. Planförslaget innebär ett tillskott både på bostäder och kontor och därmed kan man förutsätta att efterfrågan på parkeringsplatser kommer att öka. Dessutom innebär förslaget att man planterar på en gård där det i dag finns parkeringsplatser. Vissa aktuella eller kommande projekt i city innebär att man bygger om parkeringshus ovan jord till bostäder/kontor vilket leder till att tillgången på parkeringsplatser minskar samtidigt som det inte finns något som pekar på att behovet av parkeringsplatser minskar.

Förvaltningen vill även trycka på vikten av att möjlighet till källsortering finns i fastighetens gemensamhetsutrymmen så att utrymmeskrävande och på andra sätt störande återvinningsstationer kan undvikas i gatumiljön. Det är mycket angeläget att detta kommer till stånd.

Bilagor

1. Remisshandlingar ang. förslag t. Dp fastigheten Bocken 39 och del av Bocken 48, sbk 2002-06-14.
2. Norrmalms barnchecklista, 2002-09-04.