

Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av ändrade förutsättningar för planläggningen av kvarteret Tobaksmonopolet mm i stadsdelen Södermalm

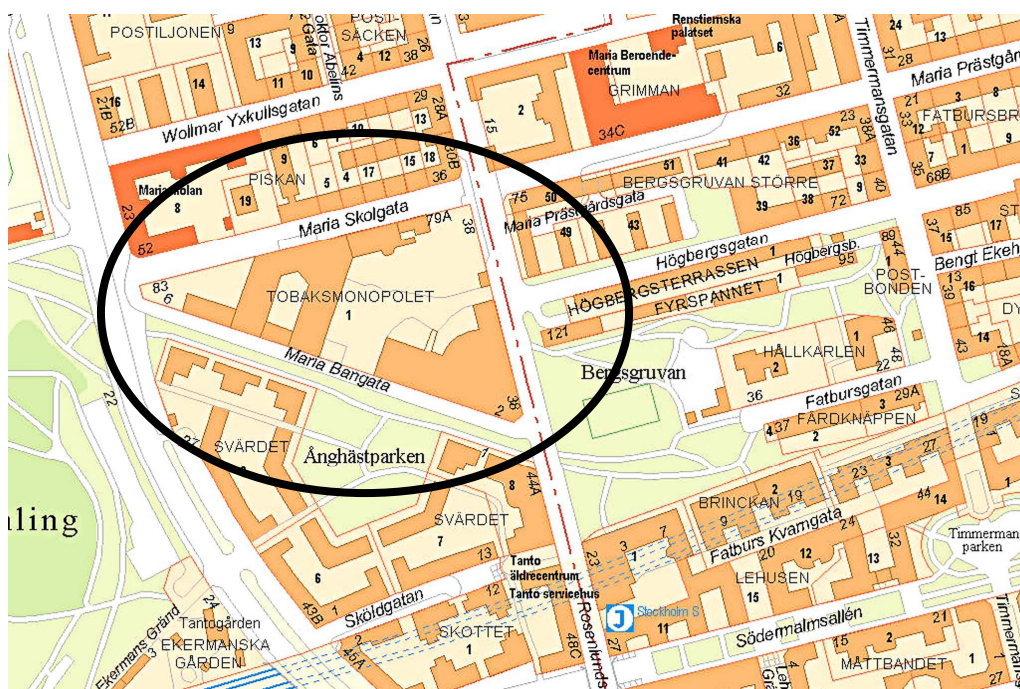
FÖRSLAG TILL BESLUT

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet ska fortsätta med plansamråd i enlighet med vad som framförs i detta tjänsteutlåtandet.

Ingela Lindh

Arne Fredlund

Tomas Engqvist



SAMMANFATTNING

Kvarteret, som saknar detaljplan, innehåller AB Svenska Tobaksmonopolets gamla anläggning och består av sju byggnader. Fem av byggnaderna är av stadsmuseet klassificerade som särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Kvarterets västra och nordöstra hörn är ej bebyggda.

En planutredningen aktualiserades 2007 av dåvarande fastighetsägaren Swedish Match AB. De hade ett förslag till nya bostäder med cirka 250 lägenheter. Ett genomförande av förslaget förutsatte att två av de särskilt värdefulla bygg-

naderna inom fastigheten måste rivas. Nämnden uppdrog 2007 åt stadsbyggnadskontoret att påbörja programarbetet och att undersöka möjligheten att utöka antalet bostäder, till exempel genom att huset mot Ringvägen görs avsevärt högre.

Under arbetet lät fastighetsägaren stycka fastigheten i tre fastigheter, Tobaksmonopolet 2, 3 och 4. Tobaksmonopolet 2 såldes till Aberdeen P.I. samt Tobaksmonopolet 3 och 4 till NCC. Aberdeen avser att förvalta och utveckla befintlig bebyggelse. NCC avser att bygga nya bostadshus med bostadsrätter. På Tobaksmonopolet 4 föreslås cirka 150 lägenheter och på Tobaksmonopolet 3 40-60 lägenheter, antal beroende på hushöjd, och cirka 2500 kvm kontor. Förslagen förutsätter att två särskilt värdefulla byggnader rivs. Kontoret anser att förslagen kan utgöra grund till ett planförslag.

Efter studier om Ringvägens framtida gestaltning och utveckling bedömer kontoret att en hushöjd på 10 våningar lika den i kvarteret Svärdet på motstående sida av gatan innebär den bästa lösningen ur stadsbildssynpunkt men anser att även ett alternativ med ett högre hus på 16 våningar bör provas i plansamrådet.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Planområdet

Kvarteret Tobaksmonopolet begränsas av Maria Skolgata, Rosenlundsgatan, Maria Bangata och Ringvägen. Det innehåller AB Svenska Tobaksmonopolets gamla anläggning för tillverkning av cigaretter och andra tobaksvaror. Anläggningen består av sju byggnader uppförda mellan åren 1917 och 1939. Lokaler na nyttjas idag främst som kontor och lager. Några bostäder finns längs med Rosenlundsgatan. Till det yttre har anläggningen i stort sett sina ursprungliga fasader bevarade. I interiörerna har ombyggnader skett. Fem av byggnaderna är av stadsmuseet klassificerade som särskilt värdefulla, gröna. Fastighetens västra och nordöstra hörn är ej bebyggda.

Kvarteret saknar detaljplan. Där gäller gaturegleringsplan för Södermalm, från 1879 och 1917. Ingen markanvändning eller byggrätt finns angiven. Bebyggelsen reglerades av då gällande byggnadsordning.

Planutredningen aktualiserades på initiativ av dåvarande fastighetsägaren Swedish Match AB. De önskade utreda möjligheterna att komplettera kvarteret med bostäder, dels vid bergklacken i det nordöstra hörnet (Rosenlundsgatan-Maria Skolgata) och dels den asfalterade ytan i kvarterets spets mot Ringvägen intill Mariaskolan. De hade ett förslag till nya bostäder rymmande upp till cirka 250 lägenheter. Ett genomförande av förslaget förutsatte bland annat att tre av byggnaderna skulle behöva rivas.

Startpromemorian

Stadsbyggnadskontoret upprättade med anledning härav en startpromemoria 2007-08-09. Kontoret bedömde i denna att stadsbilden skulle kunna vinna på att kvarteret utvecklas och att en komplettering med mellan 100 till 250 lägenheter var möjlig. I förslaget ingår en trädgårdsanläggning som ligger i anslutning till en matsalsbyggnad. Trädgården som är inhägnad är tillgänglig för allmänheten med markägarens goda minne. Den ligger på tomtmark och ingår ej i

Stockholms grönstruktur. Stadsbyggnadskontoret menar att en bostadsbebyggelse här är mer intressant.

Kontoret ansåg det lämpligt att i ett planprogram pröva förslag med olika utformning av bebyggelsen och alternativ med både rivning och bevarande av en lägre kontorsbyggnad och en tidigare personalmatsal med kulturhistoriskt värde. Matsalsbyggnaden innehåller även en stor al fresco målning av konstnären Bo Beskow. Vidare måste klarläggas om det går att ge bostäder i den trånga spetsen mot Ringvägen en bra utformning och en bullerskyddad sida.

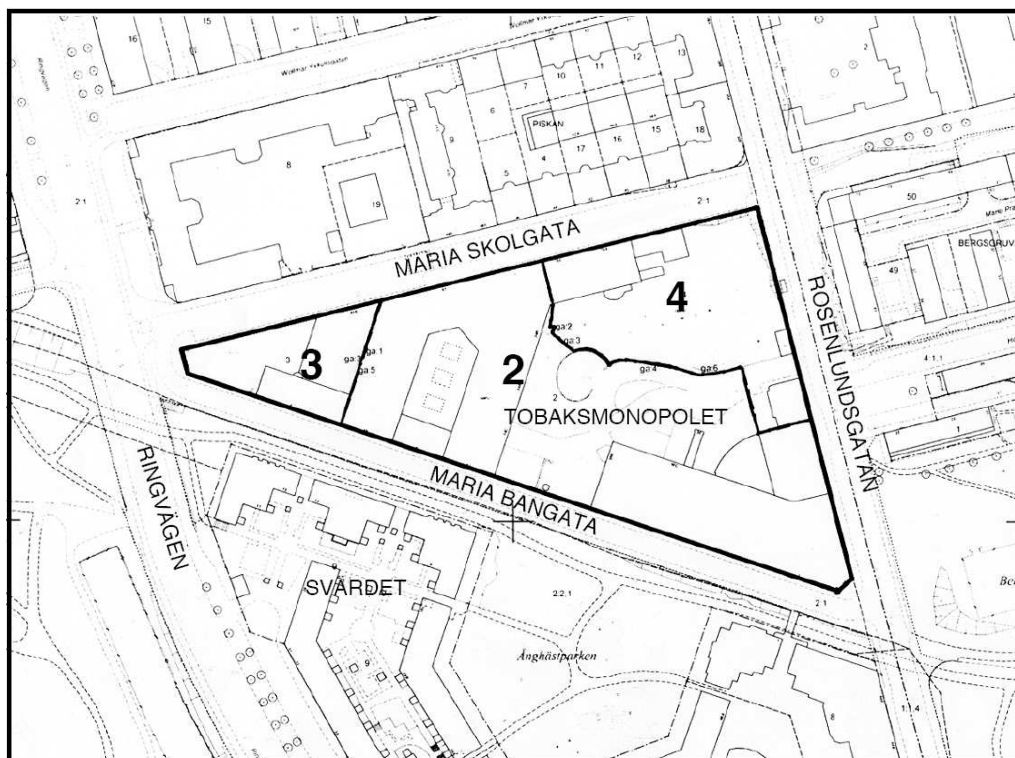
Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden uppdrog i september 2007 åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbete för kvarteret Tobaksmonopolet och att i det fortsatta arbetet undersöka möjligheten att utöka antalet bostäder, till exempel genom att det planerade huset mot Ringvägen görs avsevärt högre. Nämnden anförde därutöver följande: *"Det finns en mycket stor efterfrågan på bostäder och lokaler i den här typen av attraktiva, centrala och kollektivtrafikhärlägen. Nya bostadshus med butiker och service i bottenvåningarna har dessutom stora möjligheter att bidra till ett lyft för stadsbilden och en mer levande och därmed tryggare gatumiljö. Därför är det föreliggande förslaget mycket välkommet. Strävan bör vara att projektet omfattar minst 250 lägenheter, till exempel genom att huset intill Ringvägen görs betydligt högre än de föreslagna åtta våningarna. Om detta kräver att vissa befintliga byggnader rivs är nämnden bredd att pröva detta i en tillmötesgående anda"*.

Kontoret påbörjade arbetet med ett planprogram i enlighet med vad som framförts i startpromemorian och i nämndens beslut.

Ändrade förutsättningar

Kvarteret innehöll tidigare en fastighet, Tobaksmonopolet 1. Under pågående arbete med planprogrammet lät fastighetsägaren, Swedish Match AB, stycka fastigheten i tre fastigheter. Tobaksmonopolet 2, 3 och 4 bildades. Efter delningen sålde Swedish Match AB Tobaksmonopolet 2 till Aberdeen Property Investors samt Tobaksmonopolet 3 och 4 till NCC Construction Sverige AB.



Ny fastighetsindelning

Aberdeen avser att förvalta och utveckla befintlig bebyggelse på sin fastighet, Tobaksmonopolet 2. Den innehåller tre särskilt värdefulla byggnader, fabriksbyggnaden och två tobakslager. Band annat planeras att inrymma en större garageanläggning i fabriksbyggnadens två källarvåningar. Det skulle kunna ge ett tillskott på cirka 200 bilplatser i området. Aberdeen önskar ingen ny detaljplan för sin del.

Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med NCC och arkitektföretagen, Brunnberg & Forshed, Tobaksmonopolet 3, och Nyréns, Tobaksmonopolet 4, arbetat fram förslag till byggnation på de båda fastigheterna. I de båda nybyggnadsdelarna har ett flertal olika utformningsförslag studerats varvid en lösning som innebär att kontors- och matsalsbyggnaderna rivs är den lösning som parterna förenats kring.

En särskild kulturmiljöanalys har utarbetats. Slutsatserna enligt denna är att det är anläggningen som helhet som är av största intresse. Som enskilda objekt är kontorsbyggnaden i spetsen mot Ringvägen längsmed Maria Bangata, som är ett senare tillskott, minst angelägen att bevara då motsvarande tidstypiska byggnader finns på andra håll i staden. Matsalsbyggnaden och trädgården tillsammans bedöms var mer bevarandevärda. Möjligheten att bevara matsalsbyggnaden i Tobaksmonopolet 4, genom att bygga om den till bostäder och samtidigt bevara en stor del av trädgårdsanläggningen, har studerats. Detta har inte lett till att någon ekonomiskt eller tekniskt godtagbar lösning kunnat skapas. Ett meningsfullt bevarande av al fresco målningen inne i matsalen har inte heller funnits förenlig med en ombyggnad.



Matsalsbyggnaden som föreslås rivas.



Kontorsbyggnaden som föreslås rivas

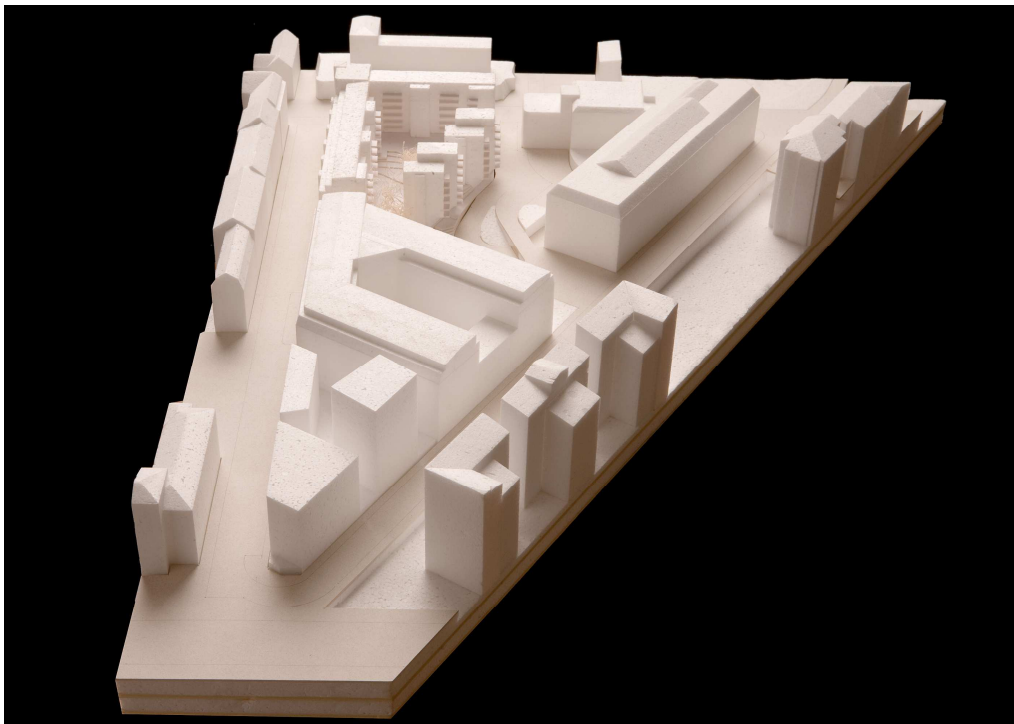
Kontoret bedömer vidare att för Tobaksmonopolet 3 bör planförslag, med rivning av kontorsbyggnaden, prövas i plansamråd. Ett förslag där bostadshuset vid Maria Bangata uppförs till samma höjd som bostadshusen i intilliggande kvarteret Svärdet och ett annat med ett högt hus. Svårigheten att klara bullersituationen närmast Ringvägen innebär att en del av Tobaksmonopolet bör bebyggas med en ny kontorsbyggnad.

Projektförslag

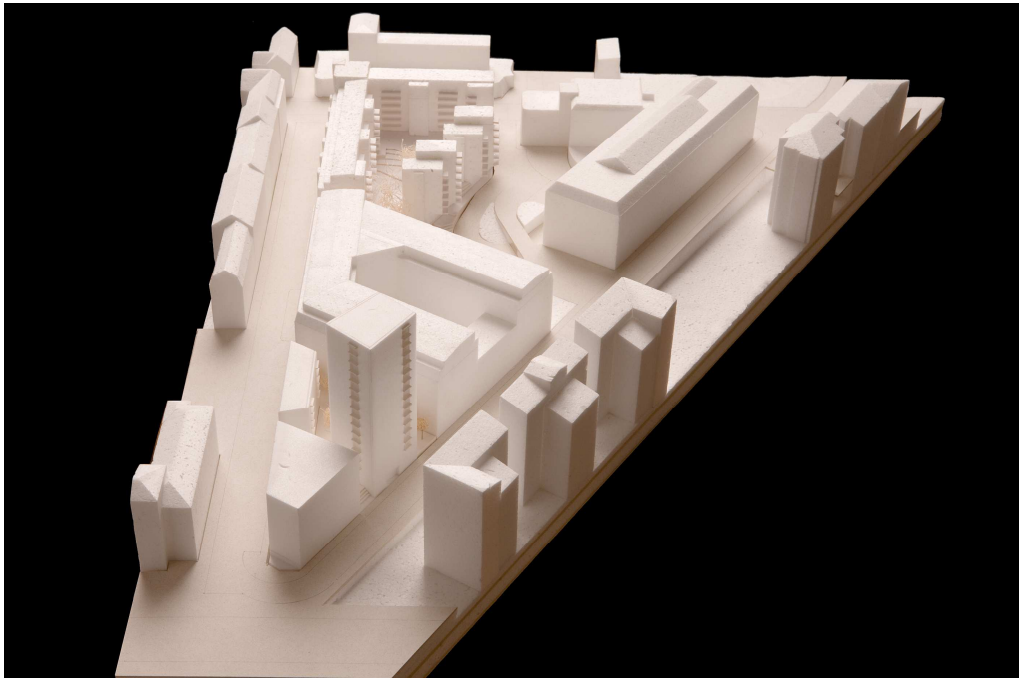
Tobaksmonopolet 3

Brunnberg och Forsheds förslag innehåller cirka 2500 kvm kontor och cirka 40 eller cirka 60 lägenheter, beroende på om huset vid Maria Bangata är 10 eller 16 våningar högt. Bottenvåningarna rymmer butiker. Förslaget rymmer även garageplatser om 0,55 platser per lägenhet.

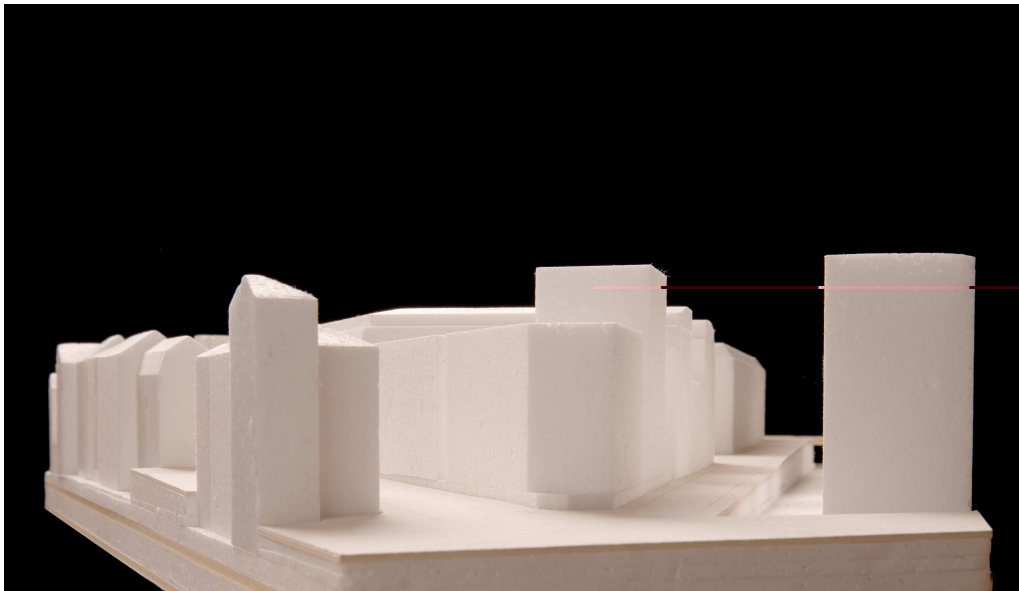
Förslaget innehåller tre huskroppar placerade i kvartersgränsen mot gatan med öppningar sinsemellan. Mot Ringvägen som är den bullriga sidan och den svårast ur bostadssammanhang att lösa, föreslås ett mindre kontorshus i 5 våningar och mellan detta och fabriksbyggnaden på Tobaksmonopolet 2 föreslås två bostadshus. Mot Maria Skolgata föreslås ett smalt 6 våningars bostadshus. Mot Maria Bangata föreslås indraget från Ringvägen ett bostadshus som redovisas i två alternativa höjder. Ett alternativ med 10 våningar, vilket motsvarar höjden på bostadshusen i kvarteret Svärdet på motstående sida av gatan och ett annat alternativ med ett 16 våningar högt hus. Mellan kontorshuset och bostäderna bildas en gränd som är publik och mellan bostadshusen en skyddad gård något upplyft från gatan. Entréer och lokaler mot gatorna utförs på ett stadsmässigt sätt. Huskropparna bör utformas som rena volymer och harmoniera med varandra trots att de har olika innehåll som kontor och bostäder. Bostäderna utformas så att de får en skyddad sida från buller.



Modellfoto Tobaksmonopolet 3 med 10 våningar vid Maria Bangata



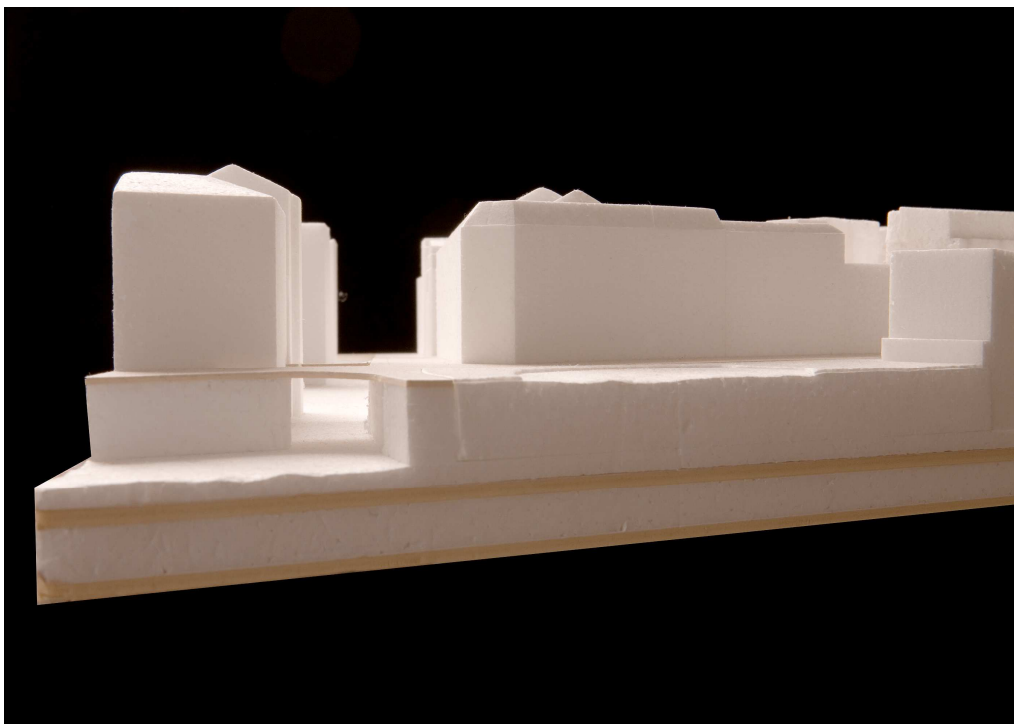
Modellfoto Tobaksmonopolet 3 med 16 våningar vid Maria Bangata



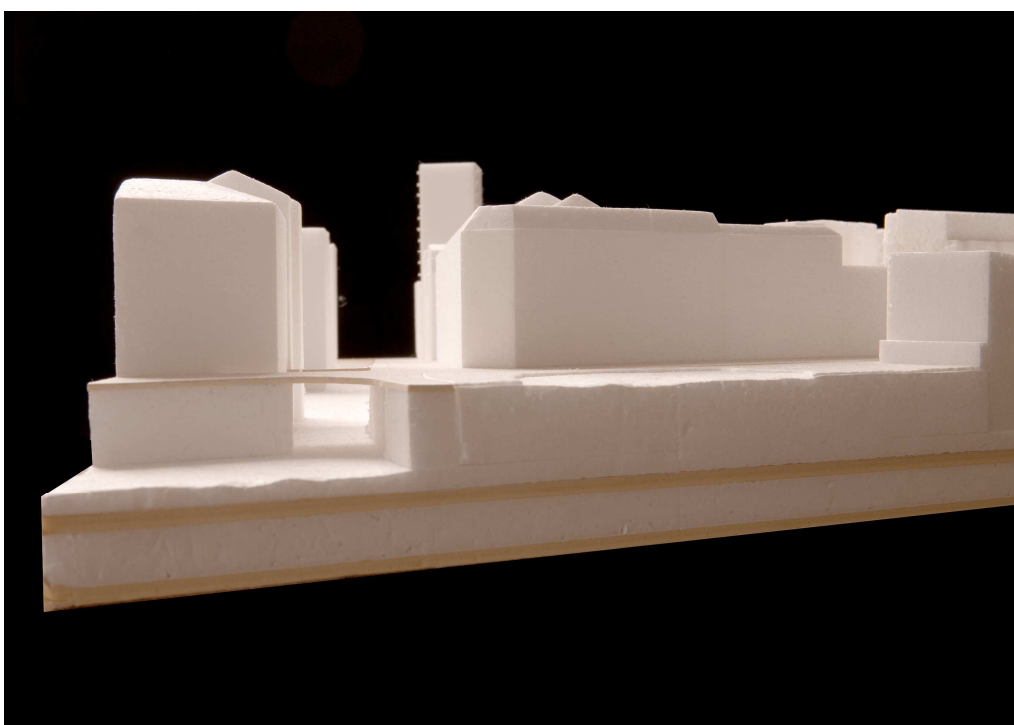
Tobaksmonopolet 3 från Ringvägen med 10 våningar vid Maria Bangata



Tobaksmonopolet 3 från Ringvägen med 16 våningar vid Maria Bangata



Tobaksmonopolet 3 från Rosenlundsgata med 10 våningar vid Maria Bangata



Tobaksmonopolet 3 från Rosenlundsgatan med 16 våningar vid Maria Bangata

Tobaksmonopolet 4

Nyréns förslag innehåller cirka 150 lägenheter och rymmer cirka 95 garageplatser. Husen placeras utefter Rosenlundsgatan och Maria Skolgata och två punkthus på gården. Gathuset är 6 våningar höga med två indragna takvåningar. Bottenvåningen i husen utefter Rosenlundsgatan och en del av Maria Skolgatan rymmer butiker. Mot gården ansluter husen en våning över gatunivån mot den befintliga trädgårdsanläggnings bevarade delar. Mot den stora gamla fabriksbyggnaden på Tobaksmonopolet 2 lämnas, för att tydliggöra denna, ett avstånd på 8 meter. Det befintliga bostadshuset som innehåller nio lägenheter rustas.



Tobaksmonopolet 4

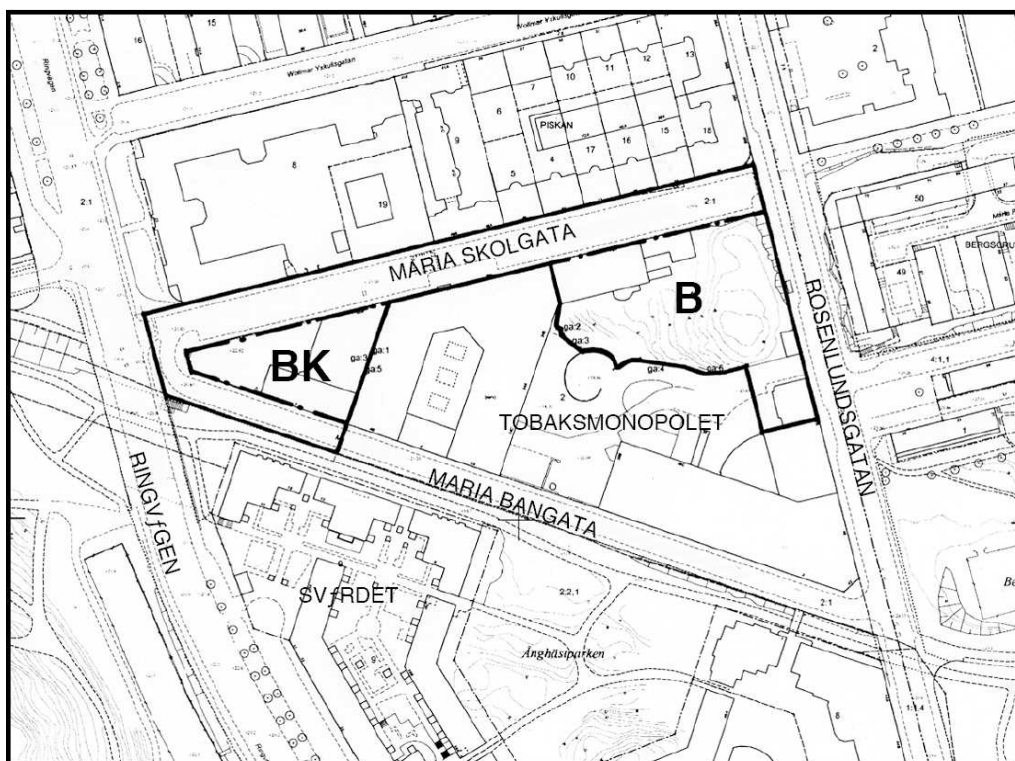
Kontorets ställningstagande

Kontoret konstaterar att förslagen sammantaget kan rymma cirka 190-210 nya lägenheter och därutöver 9 befintliga bostadslägenheter som rustas. Det rymmer garageplatser om 0,55 parkeringsplatser per lägenhet. Utöver bostäderna inryms cirka 2500 kvm kontor och därutöver butiker/restauranger med mera i bottenvåningar. De olika volymernas placering och variation innebär ett spännande tillskott och bottenvåningar med utåtriktad verksamhet kan ge en välkommen aktivering av denna del av Ringvägen.

Kontoret har parallellt med detta planarbete gjort studier av Ringvägens framtida gestaltning och utveckling. Ringvägen redovisades ursprungligen i Lindhagenplanen 1866. Gatans utformning och sträckning innebar ett stort stadsbyggnadsgrepp – en paradgata med mått som leder tankarna till stora städer i Europa. Det storslagna, pampiga anslaget i gaturummet skapar en karaktär och identitet som är värdefull att bevara men som behöver förstärkas både rumsligt och innehållsmässigt för att vara relevant. Kontorets uppfattning är att rumsligheten ges en tydlighet och harmoni med byggnadsvolymer som förstärker och följer den etablerade skalan. Något högre höjder kan testas indragna från gatulivet för att skapa variation utan att ytterligare bidra till Ringvägens splittrade karaktär. De riktigt höga husen kan vara intressant att testa vid Skanstull, i väg- och brolandskapet, vid en av Stockholms intensivt trafikerade entréer. Höga hus vid Skanstull stöder också idén (från ÖP 99) med accenter utmed Stockholmsåsens sträckning.

Kontoret anser att värdet av att utveckla kvarteret med bostäder och flera arbetsplatser är så stort att det motiverar rivning av matsalsbyggnaden och den låga kontorsbyggnaden. Kontoret anser vidare att alternativet med bostadshuset i Tobaksmonopolet 3 i utformningen med 10 våningar innebär den bästa lösningen ur stadsbildssynpunkt. Skillnaden i antal bostäder mot alternativet med 16 våningar är förhållandevis liten och skalan blir anpassad till omgivningen. Kontoret anser ändå att även det högre alternativet bör prövas i plansamråd. Eftersom förändringarna ligger på kvarteretsmark och inte innebär någon ändring av strukturen eller medför övergripande konsekvenser anser kontoret att det inte behövs ett särskilt program.

Kontoret anser sammanfattningsvis att ett detaljplaneförslag, med de två projektförslagen innehållande två alternativa hushöjder i Tobaksmonopolet 3 som grund, ska upprättas och prövas i samråd. Kontoret föreslår att det nya detaljplaneförslaget ska omfatta Tobaksmonopolet 3 och 4. Maria Skolgata och berörd del av Maria Bangata.



Förslag till nytt planområde BK bostäder och kontor. B bostäder

SLUT