



STADSBYGGNADS
KONTORET

Innerstadsavdelningen
Karl-Johan Dufmats
Tfn 08-508 275 27

PLANBESKRIVNING

2009-09-11

1(11)

S-Dp 2007-36100-54

Förslag

Detaljplan för fastigheten

Tobaksmonopolet 4 mm

på Södermalm

i Stockholm

S-Dp 2007-36100-54

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till förslaget hör genomförandebeskrivning och denna planbeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att på fastigheten möjliggöra byggande av bostadshus rymmande minst 150 bostadsrättslägenheter.

PLANDATA

Planområde

Planområdet omfattar fastigheten Tobaksmonopolet 4, del av Maria Skolgata och del av Rosenlundsgatan. Det begränsas i norr av kvarteret Piskan, i öster av kvarteret Bergsgruvan Större samt i söder och väster av fastigheten Tobaksmonopolet 2.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av NCC Construction Sverige AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplanen anger markanvändning stenstaden med planeringsinriktning bibehållen varierande och blandad markanvändning.

Detaljplan

Kvarteret Tobaksmonopolet saknar detaljplan. För hela kvarteret, gäller gaturegleringsplan för Södermalm, L-240, från 1879 samt ändring av denna, O-257, från 1917. Ingen markanvändning eller byggrätt finns angiven. Bebyggelsen reglerades av då gällande byggnadsordning. För berörd del av Rosenlundsgatan gäller del av Pl 2260A och del av Pl 6172A. För berörd del av Maria Skolgata gäller del av Pl 2111A. Samtliga reglerar endast gatuansvändning

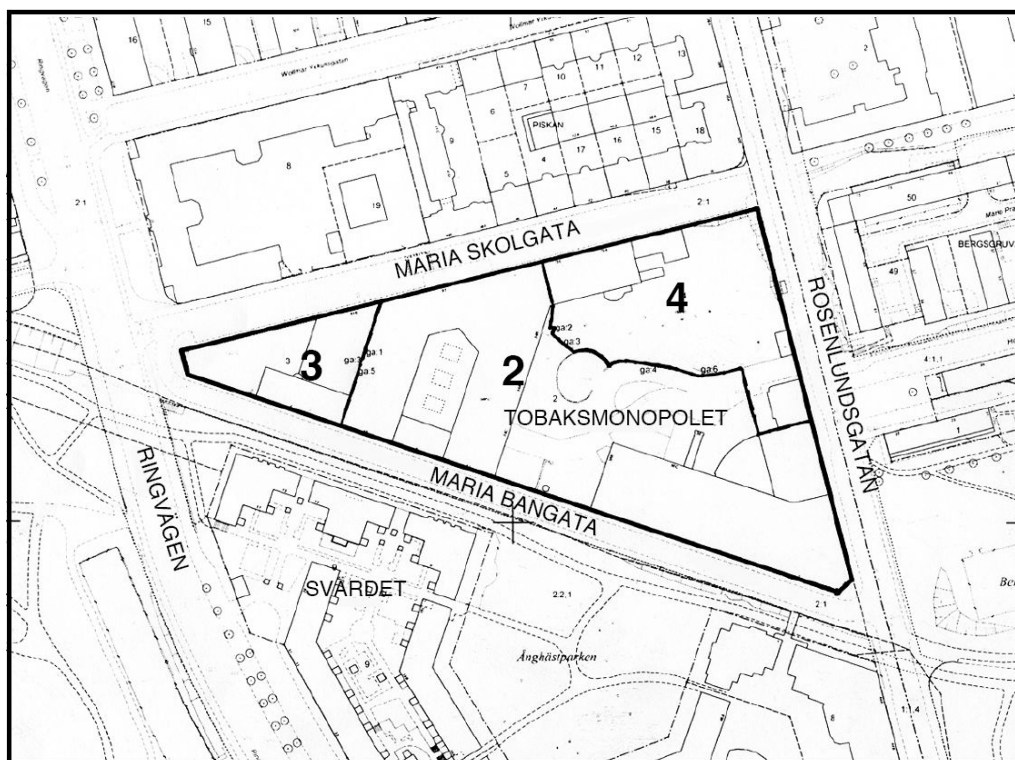
Program för planområdet

Stadsbyggnadsnämnden uppdrog 6 september 2007 åt stadsbyggnadskontoret att påbörja ett planarbete för hela kvarteret Tobaksmonopolet och uttalade följande:

"Det finns en mycket stor efterfrågan på bostäder och lokaler i den här typen av attraktiva, centrala och kollektivtrafiknära lägen. 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".

Under pågående arbete med planprogrammet lät dåvarande fastighetsägare, Swedish Match AB, stycka kvarterets enda fastighet Tobaksmonopolet 1. Tobaksmonopolet 2, 3 och 4 bildades och såldes. Den nya ägaren till Tobaksmonopolet 2, Aberdeen Property Investors, avser att förvalta och utveckla befintlig bebyggelse. En eventuell planändring har diskuterats.

Den nya ägaren till Tobaksmonopolet 3 och 4, NCC Construction Sverige AB, avser att bygga nya bostadshus med bostadsrätter och har för Tobaksmonopolet 4 skissats ett förslag med cirka 150 lägenheter och för Tobaksmonopolet 3 ett förslag med 40-60 lägenheter, antal beroende på hushöjd, och cirka 2500 kvm kontor.



Kvarteret Tobakmonopolets nya fastighetsindelning.

De ändrade förutsättningarna redovisades 20 november 2008 för Stadsbyggnadsnämnden. Denna uppdrog härvid åt stadsbyggnadskontoret att upprätta och i plansamråd pröva ett detaljplaneförslag med i princip NCC:s två projekt som grund och uttalade följande:

”Det föreliggande förslaget rymmer många kvaliteter och är ett gott exempel på hur innerstaden genom kloka tillägg ges möjligheten att inrymma fler boende. Då kvarteret Tobaksmonopolet har ett av stadens attraktivaste lägen är det också en god idé att skapa så många bostäder som möjligt. På stadsbyggnadsnämndens sammanträde den 6 september 2007 anfördes att en omfattning om minst 250 lägenheter skulle eftersträvas.

De ändrade förutsättningar som uppkommit genom den fastighetsdelning som skett på förre ägarens begäran förändrar inte vår inställning. Ambitionen om minst 250 nya lägenheter i kvarteret gör att Stadsbyggnadsnämnden, liksom tidigare, är tydliga i sitt ställningstagande för ett högt hus om minst 16 våningar i kvarteret Tobaksmonopolet. Det är inte nämndens mening att en sådan byggnad ska skjutas österut inom fastigheten Tobaksmonopolet 3, utan denna byggnad ska placeras vid Ringvägen i fastighetens spets. Nämnden ser positivt på att detta hus gestaltas så att det avviker från omkringliggande bebyggelse och ges ett kraftfullt, samtida arkitektoniskt uttryck.”

Stadsbyggnadsnämndens beslut innebär att, ett nytt projektförslag i enlighet med beslutet, måste utarbetas för Tobaksmonopolet 3, innan ett planförslag kan upprättas för den aktuella fastigheten.

NCC:s projektförslag för Tobaksmonopolet 4 utgör grund för detta planförslag. På grund av de ändrade förutsättningarna har inget särskilt programsamråd bedömts nödvändigt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Fastigheten innehåller, vid Maria Skolgata i anslutning till AB Tobaksmonopolets gamla anläggningar i Tobaksmonopolet 2, en matsalsbyggnad i två våningar. Den uppfördes 1931 – 33 av byggmästare Emil Lindkvist som även var arkitekt. Interiören bevarar ursprunglig planlösning och rumsvolymer vad gäller trapphuset och det övre planet med matsalen. Exteriören är förändrad genom successiv tillbyggnad med mindre volymer samt genom nya entréer och ombyggnad av tidigare garageportar till fönster. I matsalen finns en frescomålning av konstnären Bo Beskow från 1947. Matsalen nyttjas idag som festvåning och som konferenslokal. Nedervåningen nyttjas av NCC.

Vid Maria Skolgata i anslutning till matsalsbyggnaden finns en senare tillbyggnad i en våning.

Fastigheten innehåller i sin södra del, vid Rosenlundsgatan i anslutning till AB Tobaksmonopolets gamla anläggningar i Tobaksmonopolet 2, en mindre bostadsbyggnad med butiker i bottenvåningen och tre bostadsvåningar rymmande nio lägenheter. Den uppfördes 1936 -39 av byggmästare Emil Lindkvist som även var arkitekt. Bostäderna finns kvar och trapphuset som ligger intill fastighetsgränsen nyttjas även av kontorshus i Tobaksmonopolet 2.

Matsalsbyggnaden och bostadshuset är av Stadsmuseet klassificerade som bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt (grön). Tillbyggnaden i en våning vid matsalen är inte klassificerad.

Fastigheten består i övrigt av en anlagd trädgård som mot Rosenlundsgatan och Maria Skolgata avslutas med en 2-3 m hög bergskärning. Trädgårdens högsta

punkt ligger drygt fyra meter över Rosenlundsgatan. Den består av en mot sydväst vänd sluttning med gräs och berg i dagen. Trädgården innehåller flera mindre träd och buskar utefter gatorna och två stora vackra lönnar i sluttningen. Trädgården, delen vid matsalen består av murar och terrasser. Där finns även en rik växtlighet och en stor ek. Det finns ett äldre förslag till skyddsföreskrifter som innebär att matsalsbyggnaden och bostadshuset inte får rivas samt att trädgårdsanläggningar och murar bör bevaras.

Trädgården, som av fastighetsägaren har hållits tillgänglig för allmänheten och varit populär i området, uppfattas idag av många som en allmän park. Den är emellertid privat tomtmark och anges inte i nu gällande översiktsplan eller i den nya, som är på remiss, som parkmark utan anges som kvartersmark.

För att kunna uppfylla stadsbyggnadsnämndens beslut om minst 250 lägenheter inom kvarteret måste matsalsbyggnaden rivas och delar av trädgården bebyggas.

Förslag till ny bebyggelse

Fastighetsägaren har anlitat Nyréns Arkitektkontor som i samråd med stadsbyggnadskontoret upprättat ett förslag till nybebyggelse som grund för detaljplaneförslaget.



träd. Närmast gatuhusen är gården underbyggd med terrassbjälklag där lektyor och uteplatser finns.

Lägenheternas planlösningar har olika grad en öppenhet mellan vardagsrum och kök. Alla balkonger nås från vardagsrum och vänder sig mot gården i söder- och sydvästläge, förutom inglasad hörnbalkong mot Maria Skolgata – Rosenlundsgatan. I gatuhusens näst översta plan finns, förutom balkong mot gården, även terrass mot gatorna.

De sex trapphusen mot Maria Skolgata och Rosenlundsgatan innehåller trespännare och i punkthusen på gården föreslås tvåspännare. Projektet rymmer 146 lägenheter fördelade på 62 st 2:or, 54 st 3:or och 30 st 4-5:or. Fastigheten rymmer totalt med befintligt bostadshus inräknat 155 st lägenheter.

I gatuplanet finns cirka 500 kvm butiker, huvudsakligen belägna mot Rosenlundsgatan.

Infart till ett tvåplansgarage under gården sker via Rosenlundsgatan och kvarterets huvudinfart. Antalet redovisade bilplatser är 84 stycken vilket motsvarar 0,58 platser per lägenhet.



Flygperspektiv över föreslagen bebyggelse.

Nyréns Arkitektkontor



Perspektiv av föreslagen bebyggelse. Rosenlundsgata åt norr. Nyréns Arkitektkontor



Perspektiv av föreslagen bebyggelse. Rosenlundsgata åt söder. Nyréns Arkitektkontor



Perspektiv av föreslagen bebyggelse. Maria Skolgata åt öster. Nyréns Arkitektkontor

Planförslag

Planförslaget bekräftar i princip ovan beskrivna projekt och anger Rosenlundsgatan och Maria Skolgata som gata för lokal trafik med mål vid gatan. (GATA)

För fastigheten anges markanvändningen bostäder med butiker i gatuplanet. Minst ska butiker finnas utefter hela Rosenlundsgatan och 25 meter in på Maria Skolgata. (BH1)

Byggnadshöjden anges, utefter Maria Skolgata till +43,0 meter över stadens nollplan och utefter Rosenlundsgatan till +43,5 meter över stadens nollplan, vilket motsvara en byggnadshöjd på 19,5 meter (vid gatubredd 18 meter), som rymmer sex våningar och är i nivå med angränsande byggnaders höjder. I hörnet Rosenlundsgatan Maria Skolgata anges rätten till en tornuppbyggnad rymmande åtta våningar. Byggrätt anges vidare för två ytterliggare från gatan indragna våningar. Mot Maria Skolgata har den första indragna våningen en terrass och våningen ryms inom 45° taklutning. Den andra indragna våningen ryms inom 45° taklutning, förutom därutöver angiven byggrätt för tre trapphus och att takkupor får byggas.

Mot Rosenlundsgatan har båda de indragna våningarna samma bredd. Den första indragna våningen har en terrass. De två indragna våningarna ryms inom byggnadshöjden 23,5 meter (vid gatubredd 22,0 m) och 45° taklutning.

På gården anges rätten att uppföra två sju till åtta våningars punkthus.

En åtta meter bred passage vid Maria Skolgata och invid gränsen till Tobaksmonopolet 2 får byggas under med ett körbart bjälklag i nivå med gatan. Området ska vara tillgänglig för entré till Tobaksmonopolet 2.

Delar av gården får byggas under med planterbart bjälklag för garage. Färdiga markhöjder över underbyggnaden anges. Minst 0,55 garageplatser per lägenhet ska anordnas. Planen förhindrar ej att fler garageplatser byggs eftersom lägsta tillåtna schaktningsdjup anges till 17,0 meter över nollplanet.

Angiven byggnadsrätt överensstämmer i princip med vad som är normalt för bebyggelse i innerstaden.

Planen medger att 0,7 meter djupa burspråk och en balkong, i hörnet Rosenlundsgatan och Maria Skolgata, får byggas ut över gatan ovanför +27,1 meter över nollplanet. Balkonger 1,8 meter djupa får byggas ut över gården utanför angiven byggnadsgräns. Den medger vidare att balkonger får inglasas med profillösa glaselement och anger att husen ska ha slätputsade fasader och att bottenvåning mot gata ska vara i natursten.

Planen anger att den nya byggnad i huvudsak ska utföras i enlighet med i denna beskrivningen visade illustrationer.

Bostäderna ska utformas så att minst hälften av antalet boningsrum i varje lägenhet har öppningsbara fönster som inte är utsatta för ljudnivåer över 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Det befintliga bostadshuset vid Rosenlundsgatan får inte rivas och exteriören ej förvanskas. (q1).

Fresco-målningen av Bo Beskow ska skyddas och bevaras (q2).

Befintlig infart från Rosenlundsgatan ska vara tillgänglig för in-/utfart till/från både Tobaksmonopolet 2 och Tobaksmonopolet 3. (y)

Genomförandetiden anges till fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Mark och vegetation

Terrassbjälklagen över garagen planeras i en höjd som medger att omgivande marknivå får en naturlig övergång mellan befintlig ej underbyggd mark och så att anpassning till nedersta bostadsvåningen skapas. Den mark som markerats som att den ej får bebyggas ska i största möjliga utsträckning lämnas orörd och skyddas under byggtiden.

På gården finns en vuxen ek med stamdiameter på 85 cm (n1). Eken har stort bevarandevärde. Vid om eller nybyggnation får inte förekomma några schaktningsarbeten eller annan byggaktivitet in under ekens krona. Området får inte heller fungera som parkeringsplats, transportväg, förvaringsplats för byggnadsmaterial, sopor, schaktmassor, eller dylikt. Vid eventuellt schaktningsarbete i direkt anslutning till kronans dropplinje, görs försiktiga provgropar för att lokalisera ekens rotsystem. Vid påträffande av rötter större än 3 cm, ska vidare schaktningsarbete ske med s.k. vakuum schakt. I projektförslaget, över gården under ekens krona skissad genomgående körväg, är ej förenlig med bevarandet av eken.

På gården finns även en vuxen lönn med stamdiameter på 65 cm (n2). Den har en större mängd döda grenar och lös bark och är bortom all räddning. Den måste fälls och ska ersättas av nytt stort träd.

Gator och trafik

Rosenlundsgatan ingår i innerstadens huvudgatunät. Den trafikeras av 8.500 till 9.500 fordon per vardagsdygn och har bullervärden över 55 dB(A). Maria Skolgata är gata med lokal innerstadstrafik. Den trafikeras av cirka 600 fordon per dygn och bedöms till övervägande del ha lägre bullervärde än 55 dB(A). Trafiken på Maria Skolgata är dubbelriktad med infart från Rosenlundsgatan samt utfart till Rosenlundsgatan direkt eller via den enkelriktade Maria Bangata. Maria Skolgata har idag utefter hela sin södra sidan en smal trottoar och tvärställd parkering. I planförslaget redovisas den södra gångbanan

breddad till tre meter. Det innebär att parkeringen ändras till uppställning längs kantsten, vilket betyder att dagens inom planområdet befintliga 40 p-platser minskar till något mindre än hälften. Om i projektförslaget illustrerad trädplantering på Maria Skolgata är möjlig att genomföra tekniskt eller ekonomiskt kommer att utredas i det fortsatta arbetet.

In- och utfart till fastigheten planeras ske från Rosenlundsgatan.

Fastighetsägaren till angränsande Tobaksmomopolet 2 har planer på att bygga om källaren till ett parkeringsgarage, vilket, om det genomförs, kommer att ge området ett betydande tillskott med bilplatser.

Fastigheten har god kollektivtrafikförsörjning. Gångavstånd till pendeltåg, Stockholm Södra, är cirka 200 meter. Gångavstånd till tunnelbanans röda linjen, station Mariatorget, är cirka 400 meter. Rosenlundsgatan trafikeras med stombusslinje 4 och av linje 74 och Timmermansgatan av linje 43, 55 och 66. Gångavstånd till hållplatserna på Rosenlundsgatan är olika för södergående och norrgående trafik. Södergående trafik har hållplats vid kvarteret och norrgående på 150 meters avstånd. Gångavstånd till hållplatserna på Timmermansgatan är cirka 300 meter.

Stombusslinje 4 har en hållplats på Rosenlundsgatan mitt framför fastigheten. Nuvarande buskskur står bara ½ meter från tomtgränsen och måste flyttas. Ett nytt läge samordnat med den nya byggnadens bottenvåning och entréer ska studeras vidare.

Diskussioner pågår om att på sikt ersätta stombusslinje 4 med spårvagn. Det är idag inte klarlagt om sådan spårvagnslinje kommer att gå i Rosenlundsgatan eller om de kommer att få en annan sträckning.

Fastigheten har nära anslutning till stadens huvudgång- och huvudcykelnät.

Tillgänglighet

Samtliga trapphus ska ha direkt kontakt med gata och gård. I projektförslaget har även alla trapphus direkt kontakt med något av garageplanen. Planförslaget förhindrar ej att fullgod tillgänglighet kan uppnås.

Teknisk försörjning

Hushållsavfall, matavfall och övrigt ät tänkt att omhändertas i tre soprum, varav två är förlagda i gathusets gavlar och det tredje invid ett trapphus mot Maria Skolgata. Avstånd från trapphus till soprumsentré blir i sex fall 30 meter eller mindre samt i två fall understigande BBR:s krav på 50 meter. Samtliga soprum planeras ligga inom 10 meter från Rosenlundsgatan respektive Maria Skolgata.

Projektet avses anslutas till befintliga vatten, avlopp och fjärrvärmenät.

För att klara brandutrymningen planeras brandsäkert avskilda trappor eftersom flera av trapphusen har enkelsidiga lägenheter mot gården.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning

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

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i beskrivningen.

Buller

Rosenlundsgatan och Maria Skolgata, delen närmast Rosenlundsgatan, har enligt stadens bullerkarta för höga bullervärden. Planen bör därför innehålla en bestämmelse om tyst sida och avstegsfall B.

”Byggnad ska utformas så att minst hälften av antalet boningsrum i varje lägenhet har öppningsbara fönster som inte är utsatta för ljudnivåer över 55 dB(A) ekvivalent.”

Luftföroreningar

Rosenlundsgatan klarar enligt beräkningar från Stockholms och Uppsala Läns Luftvårdsförbund de miljökvalitetsnormer som finns. Föreslagen nybyggnad längsmed gatan bör inte förändra situationen. Detta antagande utgår från att Rosenlundsgatan i den del som korsar Södrastationsområdet fortfarande ligger under gränsvärdena med en hög och tät bebyggelse.

Sol och ljusförhållanden

Den föreslagna bebyggelsen kommer att innebära att nuvarande sol- och ljusförhållanden försämras för bostäder i kvarteret Piskan på motstående sida av Maria Skolgata och i kvarteret Bergsgruvan Större på motstående sida av Rosenlundsgatan. De nya sol och ljusförhållandena avviker dock inte från vad som normalt accepteras i innerstaden.

Stadsbild

Angiven byggnadsrätt överensstämmer i princip med vad som är normalt för bebyggelse i innerstaden och innebär att kvarteret fullbordas i enlighet med tidigare gällande planer. De nya bostadshusen med butiker och service i bottenvåningarna bidrar till ett lyft för stadsbilden och att en mer levande och därmed tryggare gatumiljö tillskapas.

Kulturvärde

Fastighetsägaren har låtit Nyréns Arkitekter AB upprätta en antikvarisk konsekvensbeskrivning rörande rivning av matsalsbyggnaden. I denna sägs sammantaget att en rivning av matsalsbyggnaden och uppförande av tre nya bostadshus i kvarterets norra del innebär en negativ påverkan på anläggningens kulturhistoriska värden som helhet, om än inte dess kärnvärden. Vad gäller de värden som vilar i matsalsbyggnaden som sådan bedöms påverkan vara relativt liten eftersom matsalen har enkel karaktär och är relativt ombyggd sedan tidigare. Rivningen innebär dock att samhällshistoriska värden av viss betydelse påverkas negativt då denna specifika funktion försvinner, som hittills bidragit till läsbarhet och förståelse för Tobaksmonopolets utveckling, vilken även har bäring på samhällsutvecklingen i stort. Sett till att byggnaden klassats som särskilt värdefull innebär en rivning per definition en förvanskning av kulturhistoriska värden.

Möjligheten att bevara matsalsbyggnaden genom att bygga om den till bostäder har studerats. Ingen ekonomiskt eller tekniskt godtagbar lösning har kunnat tillskapas. För att kunna uppfylla stadsbyggnadsnämndens beslut om att minst 250 lägenheter ska kunna byggas inom kvarteret måste matsalsbyggnaden rivas.

Frescomålningen

Fastighetsägaren har låtit konservator Misa Asp upprätta ett utlåtande som beskriver möjligheter och risker med olika alternativa sätt att bevara Bo Beskows fresco-målning. I utlåtandet konstateras sammanfattningsvis att fresken är i gott skick förutom ett antal mindre blesyrer. Vidare konstateras att fresken är gjord för att befinna sig i inomhusklimat varför man kan misstänka att armeringen inte är rostfri.

Tre tänkbara alternativ åtgärder har diskuterats.

1. Matsalen rivs och fresken bevaras på plats men hamnar då på yttervägg.
Bedöms som en dålig lösning då den troligen bara bevaras en begränsad tid.
2. Matsalen rivs och fresken flyttas till annan inomhus väggyta i kvarteret.
Bedöms som genomförbart men kostbart
3. Fresken bevaras på ursprunglig plats med en delvis ursprunglig eller en nytillskapad rumsvolym framför sig.

Under samrådstiden kommer möjligheterna till val av alternativ att vidare utredas och ett slutligt förslag föreligga inför utställningen.

MEDVERKANDE

Planarbetet genomförs av konsult i samverkan med stadsbyggnadskontoret. Fastighetsägaren har anlitat Nyréns Arkitektkontor AB för projektet.

Genomförandebeskrivningen har upprättats på stadsbyggnadskontoret genom konsult i samarbete med Björn de Maré lantmäterimyndigheten.

Tomas Enqvist
Planchef

Karl-Johan Dufmats
Planhandläggare