



Handläggare: Liselotte van den Tempel
Telefon: 08-508 09 245

Till
Norrmalms stadsdelsnämnd

Program för kvarteret Vega 4 (Drottninggatan, Rådmansgatan, Teknologgatan, Kungstensgatan) – svar på remiss från stadsbyggnadskontoret

Förslag till beslut

Remissen besvaras med stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Ylva Tengblad
stadsdelsdirektör

Anders Lindgren
chef Parkmiljögruppen Norra Innerstaden

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett program för att utveckla kvarteret Vega (Drottninggatan, Kungstensgatan, Teknologgatan, Rådmansgatan) för kontors- och utbildningsändamål genom att bygga till det gamla Teknologiska institutet. Programförslaget innebär en tillbyggnad på gårdarna, anläggande av en park med caféservering samt bygge av ett underjordiskt garage. Hela kvarteret är byggnadsminnesförklarat enligt kulturminneslagen.

Förvaltningen är positiv till att fastighetsägaren vill höja kvarterets offentliga värden genom att en passage genom en park med caféservering skapas. Förvaltningen föreslår att man även provar att anlägga en mindre lekplats. Förvaltningens mening är tillbyggnaden bör placeras på så sätt att mesta möjliga yta blir parkyta, eftersom behovet av grönytor är stort i stenstaden. Det är viktigt att i synnerhet den stora kastanjen på gården, träd vid Teknologgatan samt träden längs Kungstensgatan bevaras.

Förvaltningen har ett stort behov av att etablera nya förskolelokaler i området på grund av höga födelsetal och en stor inflyttning vid Norra Bantorget och inom Sabbatsbergsområdet. Antalet förskolebarn i åldrarna 1-5 år förväntas öka med 150 barn inom detta område under 2008/2009. Det har varit stora svårigheter att hitta lämpliga förskolelokaler i området trots ett nära samarbete med exploateringskontoret.

När det gäller garaget föreslår förvaltningen att plats även reserveras för de boende i området så att parkering på gator kan minska. Garagenedfarten bör gestaltas på så sätt att den inte innebär en barriär i parken och att trafikbuller vid trafikens ned- och uppfart minimeras för de boende. Förvaltningen föreslår att också en designad säker cykelparkering ska finnas med i planeringen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Parkmiljögruppen Norra Innerstaden i samråd med Barn och Ungdomsavdelningen.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har begärt yttrande från bl.a. Norrmalms stadsdelsnämnd med anledning av ett upprättat programförslag för kvarteret Vega 4 (Drottninggatan, Kungstensgatan, Teknologgatan, Rådmansgatan) och som anger utgångspunkter och mål för planarbetet. Det ska undersökas om fastigheten Vega 4 kan utvecklas för kontors- och utbildningsändamål genom att bygga till det gamla Teknologiska Institutet (Gamla Teknis) vid Drottninggatan. Samtidigt föreslås att friytorna inom kvarteret utvecklas och att ett underjordiskt garage byggs.

Stadsdelsnämnden har fått förlängd remisstid till den 28 december 2007. Remisshandlingarna bifogas. Förslaget finns utställt i Tekniska nämndhuset, Fleminggatan 4.

Sammanfattning av remissen

Programområdet

Programområdet utgörs av kvarteret Vega. Vasakronan AB äger fastigheten Vega 4 som består av tre byggnader: Teknologiska institutet (Gamla Teknis), Farmaceutiska institutet samt f.d. Zootomiska institutionen. Inom kvarteret ligger även Vega 3 som ägs av Statens fastighetsverk och som är upplåten med tomträtt till Kungliga Skogs- och lantbruksakademin.



Programområde – kvarteret Vega

Kvarteret uppfördes under 1800-talet i nyrenässansens arkitektur som institutionsområde för vetenskap och högre utbildning och är byggnadsminnesförklarad sedan 1935. Även själva tomten är byggnadsminnesförklarad enligt kulturminneslagen. Idag står huvudbyggnaden, Gamla Teknis, utan hyresgäst och är under renovering. Den bedöms inte kunna hyras ut utan genomgripande åtgärder.

Kvarteret består i övrigt av en förgård mot Drottninggatan samt två innergårdar. Gårdarna har i sen tid asfalterats och används idag till största delen för bilparkering. Den norra gården har kvar en del gröna ytor bestående av gräsmattor, buskar och träd. Kvarteret har en öppen karaktär och passage genom området är möjlig.

Länsstyrelsen har ansvar för den ändring av byggnadsminnesskyddet som är en förutsättning för en förtätning av kvarteret. På uppdrag av Vasakronan tog Antikvariska konsultbyrån fram en antikvarisk förundersökning av kvarteret. I denna definieras flera av fastighetens kulturhistoriska värden (bilaga 2 till programmet).

Våren 2006 lät Vasakronan AB tre arkitektkontor utföra parallella uppdrag som stöd för programarbetet. Det parallella uppdraget syftade i första hand till att utveckla alternativa förslag till ny bebyggelse på gården till Gamla Teknis. Uppgiften var i huvudsak en volym- och gestaltungsuppgift. Det parallella uppdraget resulterade i att två förslag valdes ut för vidare bearbetning.

Byggnadsminne omfattas av nedanstående skyddsföreskrifter framtagna av länsstyrelsen år 1993:

- Byggnaderna får inte rivas, flyttas eller till sitt yttre byggas om eller på annat sätt förändras.
- Ingrepp får inte göras i byggnadernas stomme, i ursprunglig planlösning eller i äldre fast inredning. Även ursprungliga ytskikt och dekorativt måleri är skyddade.
- Byggnaderna skall underhållas så att de inte förfaller. Vård- och underhållsarbeten skall utföras med traditionella byggnadsmaterial, färger och metoder på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar.
- Tomten får inte ytterligare bebyggas och skall hållas i sådant skick att miljöns utseende och karaktär inte förvanskas.

En eventuell tillbyggnad förutsätter således länsstyrelsens tillstånd. Behov av komplettering måste avvägas mot att den befintliga byggnaden är av stort miljömässigt och kulturhistoriskt värde. Kulturhistoriska hänsyn kommer att vara avgörande för vilka förändringar som är möjliga.

Gällande plan

Gällande plan för kv Vega är 1878 års förslag till stadsplan för Norrmalm och de oreglerade delarna av Ladugårdslandet. Det finns således inte någon adekvat detaljplan

som reglerar dagens bebyggelse eller markanvändning. Byggnaderna i kvarteret Vega byggdes ursprungligen för utbildningsändamål. Sedan slutet av 1970-talet har dock användningen huvudsakligen varit kontorsverksamhet.

I den nya detaljplanen föreslås att befintliga byggnader anpassas till bebyggelsens kulturvärden och att verksamheterna skola eller kontor kan inrymmas i den tillkommande bebyggelsen.

Programförslag

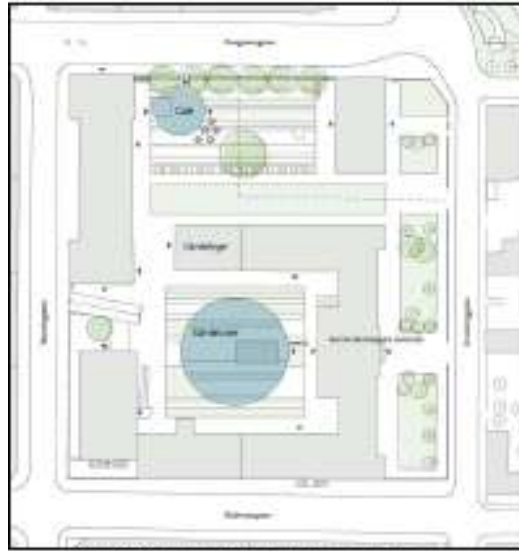
Utgångspunkten i det parallella uppdraget var följande.

- Den kvarvarande offentliga karaktären som kvarteret besitter ska bevaras och förstärkas dels genom att bevara kvarterets öppna struktur med enskilda byggnader i parken dels genom att förstärka tillgängligheten inom kvarteret.
- Alla förändringar inom fastigheten – tillbyggnation och utveckling av gårdsytorna - ska utredas med utgångspunkt från kulturhistoriska inventeringar.

Två utvalda programförslag utgör underlag för programsamrådet, vilket innebär att göra en samlad bedömning av möjligheterna att bygga till Gamla Teknis utifrån de nedan presenterade alternativa förslagen. I bedömningen ingår att ta ställning till vad som är förenligt med byggnadsminnet samt vilka kvaliteter som kan tillföras de fria ytorna.

Alternativ A - Scheiwiller Svensson Arkitektkontor AB

Grundförslaget (alternativ 1) utgörs av ett fristående cirkulärt gårdshus i glas på den södra gården till huvudbyggnaden (Gamla Teknis). Byggnaden har fyra våningar med en höjd under den befintliga byggnadens takfot mot gården. Gården mot Kungstensgatan utvecklas till en trädgård med en mindre cirkulär glasbyggnad med entré från gatan. Denna är tänkt att bli café med trädgårdsservering på gården.



Scheiwiller Svensson Arkitektkontor AB - skissplan
Alternativ A,
Scheiwiller Svensson Arkitektkontor AB

Scheiwiller Svensson Arkitektkontor har även presenterat ytterligare ett alternativ (alternativ 2), vilket innebär att den norra gårdstillbyggnaden till Gamla Teknis rivs och ersätts med ny gårdsflygel. Denna utgörs av en fyrvåningsbyggnad i modern glasarkitektur. Det nya huset får samma höjd som det nuvarande.

Ett underjordiskt garage med 173-230 parkeringsplatser i två våningar byggs under gården och angörs från Teknologgatan. All parkering i markplan tas därmed bort.

De delar av den södra gården som inte bebyggs är tänkta att utformas med en grön planterad yta kring den nya byggnaden och grusytor längs de befintliga byggnaderna. Den norra gården utvecklas till en allmän park. Den befintliga kastanjen och trädraden mot Kungstensgatan bevaras.

Alternativ B - Sandell Sandberg arkitekter

Förslaget utgörs av en fristående och böljande byggnad i glas som byggs på bägge gårdarna. Byggnaden har fyra våningar och höjden ligger under Gamla Teknis' takfot mot gården. Det krävs att den norra gårdstillbyggnaden rivs.

Byggnaden har en öppning i markplan i mittpartiet och bottenvåningen är indragen, vilket medger ett flöde genom kvarteret. Kring den nya byggnaden planeras grusytor, gatstensbeläggningar, gräsytor och planteringar. Den befintliga kastanjen och trädraden mot Kungstensgatan bevaras.



Alternativ B
Sandell Sandberg arkitekter

Ett underjordiskt garage med 240 parkeringsplatser i tre våningar byggs under gården och angörs från Teknologigatan. Därmed tas all parkering i markplan bort.

Miljökonsekvenser

Kulturmiljön

Stadsbyggnadskontoret har bedömt att programmet inte medför betydande miljöpåverkan. En bedömning av planens miljöaspekter har ändå ansetts som ett nödvändigt beslutsunderlag i planprocessen och därför har en översiktlig miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättats. Den översiktliga miljökonsekvensbeskrivningen utgör bilaga 1 i programhandlingen.

De väsentligaste miljöaspekterna har bedömts vara kulturmiljön i bägge utbyggnadsförslagen. För övriga aspekter bedöms konsekvenserna som små. MKB:n beskriver även påverkan på gårdsmiljö, trafikbuller, luftkvalitet samt mark och vatten och störningar under byggskedet.

Som utgångspunkt för kulturmiljöbedömningen har en antikvarisk konsekvensanalys gjorts. Den utgör bilaga 2 i programhandlingen. En sammantagen bedömning är att båda förslagen har kvaliteter och nackdelar men som helhet bidrar dock båda förslagen till ett minskat kulturhistoriskt värde på fastigheten jämfört med nuläget och ett s.k. nollalternativ. Med nollalternativ menas en framtida situation utan en nybyggnation inne på gården och att gårdsytorna är hårdgjorda och nyttjas för parkering.

De negativa konsekvenserna beror framför allt på att de föreslagna byggnaderna är för stora för att fungera i kvarterets befintliga struktur. De bedöms konkurrera med huvudbyggnaden i sin storlek. Kvarterets öppna karaktär tas delvis till vara genom att de nya föreslagna byggnaderna är helt fristående. En etablering av café i gårdsrummet mot Kungstensgatan ökar kvarterets offentliga karaktär, vilket är en positiv förstärkning av kvarterets offentliga prägel. Tillbyggnadens avvikande form från de befintliga institutionsbyggnadernas karaktär bedöms också vara något positivt för miljön. Garaget bildar dock en barriär mellan gaturummet (Teknologgtan) och gårdsrummet. Den riskerar även att medföra att några träd mot Kungstensgatan måste tas bort.

Rivningen av den norra flygeln bedöms påverka det kulturhistoriska värdet negativt. Byggnaden är dock ombyggd vilket minskat dess samhällshistoriska värde.

Sammantaget bedöms Sandell Sandbergs förslag medföra större negativa konsekvenser för kulturmiljön än Scheiwiller Svenssons cirkulära gårdshus.

Viktiga åtgärder för att minska konsekvenser för kulturmiljön är att se över placering och storlek på tillbyggnaden, återställa gårdarnas ursprungliga karaktär, att upplevelsen av gårdsrummet och befintliga fasader finns kvar samt att se till att byggnaderna används för undervisning.

Naturmiljö och rekreation

Båda förslagen medför att träden på innergården tas bort. Allén längs Kungstensgatan och kastanjen på den norra gården bedöms dock kunna vara kvar i bägge alternativen. I båda förslagen ersätts den vegetation som tas bort genom att övriga delar av gårdarna görs om till park.

Trafikbuller

Båda förslagen bedöms medföra ökad trafik vilket innebär en ökning av bullernivåerna på omkringliggande gator. Den gata som får störst ökning har dock bullernivåer som ligger under det nationella riktvärdet och risk för en ökad bullerstörning bedöms som liten.

Lufthälsa

Halterna av partiklar och kvävedioxid ligger under miljö kvalitetsnormernas gränsvärden inom programområdet. Utbyggnaden genererar dock trafik som med största sannolikhet kommer att trafikera bland annat Tegnégatan där halterna av partiklar överskrider normen. Det rör sig dock om en marginell påverkan.

Mark och vatten

Det underjordiska garaget kan påverka grundvattnet och närliggande byggnaders grundvattenberoende grundläggning. En geoteknisk och hydrologisk undersökning måste därför göras i det fortsatta planarbetet.

Programförslaget medför en minskning av trafikförorenat dagvatten i och med att markparkeringen försvinner och ersätts med ett underjordiskt garage.

Störningar under byggskedet

Sannolikheten är stor att Citybanans byggskede vid Odenplan sammanfaller med genomförandet av programförslaget. Den nya Citybanans station som kommer att byggas vid Odenplan innebär att en arbetstunnel kommer att mynna ut på den västra sidan av Observatorielunden.

Gator som riskerar att få byggtrafik från både Citybanan och nybyggnationen inom kvarteret Vega är Kungstensgatan och Upplandsgatan. Utöver trafikbullret kommer bostäderna vid Kungstensgatan att utsättas för buller från uppförandet av den nya byggnaden. Bostäder vid Teknologgatan kommer inte att störas i samma omfattning eftersom mellanliggande byggnader skärmar av. Bostäder vid Rådmansgatan är bara delvis avskärmade, eftersom den ena byggnaden endast är en våning hög.

Risken för störningar kan minskas genom att säkerställa att fordonen kör med låg hastighet. Andra åtgärder är att begränsa byggarbetena till dagtid och/eller att förse fönster med tilläggsisolering.

Samråd

Samrådsmöte genomfördes den 3 december 2007 i vilket förvaltningen var representerat. Från medborgarna framkom önskemål om en rulltrappa från T-baneuppgången Rådmansgatan för att förbättra framkomligheten till området. Medborgare framförde även oro för ökad trafikstörning vid den tänkta garagenedfarten på Teknologgatan.

Förvaltningens förslag

Generellt är förvaltningen positiv till förslaget att i och med upprustningen av kvarteret Vega också återställa gårdarna och anlägga nya gröna ytor. Förvaltningen är positiv till att fastighetsägaren vill höja kvarterets offentliga värden genom att en passage genom en park med caféserving skapas.

Förvaltningens mening är att tillbyggnaden bör placeras på så sätt att mesta möjliga yta blir parkyta, eftersom behovet av grönytor är stort i stenstaden. Förvaltningen anser att tillbyggnaden ska tydliggöras som tillägg med moderna fasader till den befintliga miljön, såvida det överhuvudtaget föreligger behov av en tillbyggnad.

Det är också betydelsefullt att tillbyggnaden utformas på så sätt att inga otrygga vrår och hörn uppstår. Särskild omsorg bör därför också ägnas åt lämplig belysning i kvarteret.

Den nya parken bör förstärka den gröna karaktären i området och harmoniera med Spökparkens och Observatorielundens grönska och rekreativa stråk. Förvaltningen anser att vegetationen bör vara så rumslig som möjligt med större träd och buskar, vilket också

var den ursprungliga gestaltningen. Det är viktigt att i synnerhet den stora kastanjen på gården, träd vid Teknologgatan samt träden längs Kungstensgatan bevaras. På så sätt lättas även den moderna arkitekturen upp för tillbyggnaden samtidigt som man bevarar den kulturhistoriska utformningen av gårdarna.

Förvaltningen ser vidare positivt på att bilparkeringen tas bort från gårdarna genom att ett underjordiskt garage planeras. Understrykas bör dock att en noggrann geoteknisk och hydrologisk undersökning måste utföras, eftersom det ur grundvattensynpunkt är ett känsligt område i Stockholmsåsen. Grundvattenförhållandena har betydelse för såväl trädens överlevnad som eventuella risker för husens grundläggning. När det gäller garaget föreslår förvaltningen att plats även reserveras för de boende i området så att parkering på gator kan minska.

Förvaltningen har ett stort behov av att etablera nya förskolelokaler i området på grund av höga födelsetal och en stor inflyttning vid Norra Bantorget och inom Sabbatsbergsområdet. Antalet förskolebarn i åldrarna 1-5 år förväntas öka med 150 barn inom detta område under 2008/2009. Det har varit stora svårigheter att hitta lämpliga förskolelokaler i området trots ett nära samarbete med exploateringskontoret.

Stadsdelsnämnderna är enligt skollagen kapitel 2a 7 §, skyldig att garantera föräldrar förskoleplats senast tre månader efter att de ansökt om plats. En viktig del i samhällsplaneringen är därför att tillgodose behovet av förskoleplatser för de familjer som flyttar in till stadsdelen.

Mot bakgrund av detta anser förvaltningen att det skulle vara mycket lämpligt att inrymma fyra förskoleavdelningar motsvarande ca 65 barn i någon av fastigheterna i kvarteret Vega 4. Förvaltningen föreslår att man även provar att anlägga en mindre lekplats, eftersom det råder brist på lektyr i området. En lekplats kan bidra till att folklivet och därmed tryggheten i området ökar.

De allmänna kommunikationerna i anslutning till området kommer att förbättras ytterligare när Citybanan är färdig, varför behovet av parkeringsplatser för besökare borde bli mindre. Garagenedfarten bör gestaltas på så sätt att den inte innebär en barriär i parken och att störande trafikbuller vid ned- och uppfart minimeras för de boende.

Förvaltningen föreslår att också en designad säker cykelparkering ska finnas med i planeringen för kvarteret.

Bilaga

Program för kvarteret Vega 4 i Vasastaden med bilagor