

Handläggare
Maria Sahlstrand
Telefon 08 508 27 325Till
Stadsbyggnadsnämnden**Antagande av förslag till detaljplan för Kadetten
29 i stadsdelen Vasastaden (skola, kontor,
centrumändamål och parkering)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson
AvdelningschefMaria Sahlstrand
Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Detaljplanen syftar till att bekräfta befintlig byggnads kontors- och parkeringsanvändning samt att ge möjlighet till gymnasieskola med centrumanvändning i bottenvåningen. Vidare syftar planarbetet till att stärka karaktären av grönskande förgårdsmark längs Karlbergsvägen. Planområdet omfattas av fastigheten Kadetten 29 och ägs av Hemsö Fastighets AB. Fastigheten omges av Karlbergsvägen och kvartersmark inom kvarteret Kadetten.

Ett planarbete för fastigheten som syftade till rivning av befintlig bebyggelse påbörjades 2013, antogs av stadsbyggnadsnämnden 2017-11-23. Det nya planförslaget ger möjlighet till en ny gymnasieskola på Norrmalm. Behovet av skolor är stort och stadsbyggnadskontoret bedömer att det är av stor betydelse att ge möjlighet att tillskapa fler skolplatser i området.

Planförslaget ställdes ut för granskning 2020-06-03 till 2020-06-30. Under granskningen inkom 11 yttranden. Samtliga tillstyrkte planförslaget undantaget trafikkontoret som önskade ett förtydligande kring illustrerat antal cykelparkeringsplatser. Detta har tillgodosetts inom planarbetet.

Bilagor: Plankarta, planbeskrivning, samrådsredogörelse och granskningsutlåtande.

Stadsbyggnadskontoret föreslår stadsbyggnadsnämnden att anta förslaget till detaljplan.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanen syftar till att bekräfta befintlig byggnads kontors- och parkeringsanvändning och att ge möjlighet till gymnasieskola samt centrum i bottenvåning. Vidare syftar planarbetet till att stärka karaktären av grönskande förgårdsmark längs Karlbergsvägen.

Bakgrund

Plandata

Planområdet utgörs av fastigheten Kadetten 29. Fastigheten omges av Karlbergsvägen och kvartersmark inom kvarteret Kadetten. Fastigheten har en areal om cirka 3100 kvm.

Gällande detaljplan

Fastigheten omfattas av detaljplan 2013-02764, som vann laga kraft 2018-06-21. Den gällande detaljplanen omfattar endast Kadetten 29 och syftar till rivning av befintlig bebyggelse samt nybyggnad av bostadshus om åtta våningar. Detaljplanen har fortfarande genomförandetid kvar. Då planansökan om ändring av gällande detaljplan är gjord av fastighetsägaren är det inte ett problem.

Markägoförhållanden

Planen omfattar endast privatägda fastigheten Kadetten 29 som ägs av Hemsö Fastighets AB. Ansökan om planändring gjordes av SBB i Norden AB som under planprocessen sålde fastigheten till Hemsö.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen är planområdet en del av Norrmalms täta och blandade stadsmiljö. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

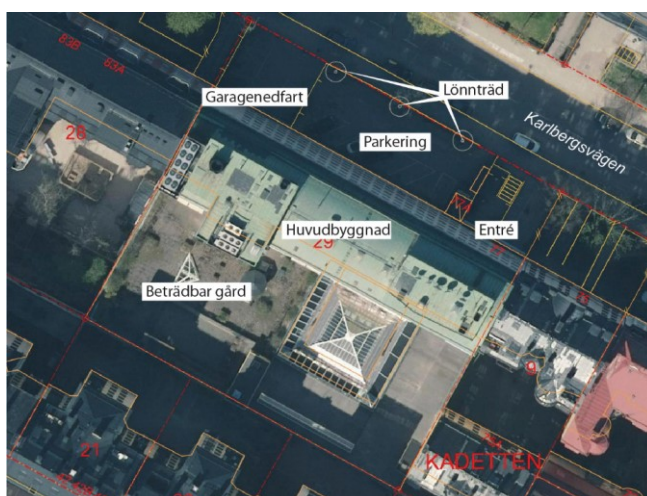
Riksintressen

Fastigheten ingår i ett område av riksintresse för kulturmiljövården, *Stockholms innerstad med Djurgården*. De värden som ligger till grund för riksintresset får inte påtagligt skadas. Riksintresset regleras i 4 kap 6§ miljöbalken.

Nuvarande förhållanden

Karlbergsvägens västra delar präglas till stor del av bebyggelse från decennierna kring sekelskiftet 1900. Bebyggelsen har en indragen

placering i förhållande till gatan, vilket medger grönskande förgårdsmark mellan gata och bebyggelse. Den grönskande karaktären är ett värdefullt inslag i innerstaden. Befintlig bebyggelse på Kadetten 29 är uppförd under 1960-talet och präglas av tidens uttryck. Byggnaden avviker från övrig bebyggelse, bland annat avseende fasaduttryck, material och kulör. Gatufasaden är även väsentligt längre än omgivningens gatufasader. Förgårdsmarken är dessutom till största delen asfalterad.



Orientering över fastighetens nuvarande markanvändning.

Kulturmiljö

Planområdet är del av stenstaden som är utpekad som ett kulturhistoriskt särskilt värdefullt område. Plan- och bygglagens bestämmelser om skydd mot förvanskning enligt 8 kap 13 § av bland annat bebyggelseområden bedöms tillämpliga för området. Kadetten 29 är markerad med gult på stadsmuseets klassificeringskarta, vilket innebär att fastigheten har ett visst värde eller är av positiv betydelse för stadsbilden. De angränsande fastigheterna Kadetten 9, 18, 19 och 22 har markerats med grönt, vilket innebär att de är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synvinkel.

Trafik och kollektivtrafik

Kadetten 29 angörs med bil från Karlbergsvägen och inrymmer garage i två våningsplan. Ett tiotal parkeringsplatser är placerade på förgårdsmarken. Fastigheten är belägen i ett gynnsamt läge för gång- och cykeltrafik. Tillgången till kollektivtrafik bedöms som god med närhet till Odenplans tunnelbane- och pendeltågsstationer, bussar samt en planerad tunnelbanestation vid Hagaplan.

Miljö

Fastigheten är till största delen bebyggd och består i övrigt av hårdgjorda ytor. Dagvatten från byggnadens tak tas om hand i det kommunala ledningsnätet. Fastighetens många hårdgjorda ytor samt byggnadens koppartak innebär en utmaning ur dagvattensynpunkt.

Riskfrågor

Inom 150 meter från planområdet finns Värtabanan som är transportled för farligt gods.

Sociala frågor

Stadsdelen utgör en del av stenstadens täta och blandade stadsmiljö. Ett behov av flera skol- respektive arbetsplatser finns i området.

Teknisk försörjning

Byggnaden är ansluten till fjärrvärme. Inom fastighetens förgårdsmark finns en transformatorstation.

Planförslaget

Planen syftar till att bekräfta befintlig byggnads kontors- och parkeringsanvändning, ge möjlighet till gymnasieskola samt centrumanvändning i bottenvåningen. Ett vidare syfte med planen är dels att bidra till att fylla det stora behovet av skolplatser inom Norrmalms stadsdelsområde samt att bidra till en funktionsmässigt blandad stad med balans mellan olika behov som bostäder, kontor, skolor och centrumfunktioner. Vidare syftar planarbetet till att stärka karaktären av grönskande förgårdsmark läng Karlbergsvägen.

Markanvändning ska vara skola (ej grundskola eller förskola) och/eller kontor. Parkering och/eller centrumändamål medges i nedre våningsplan. Byggrätten omfattar dagens volym samt två mindre tillägg i form av en komplementbyggnad för avfallshantering mot Karlbergsvägen samt ett växthus på innergården.

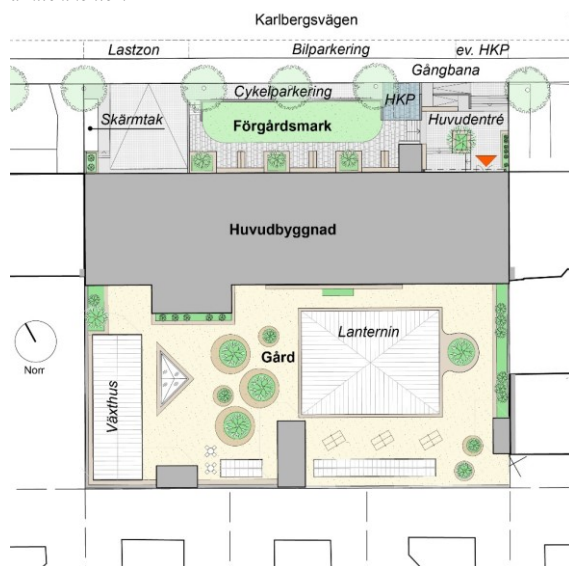
Användningen, liksom tillvaratagande av en befintlig byggnad, stärker flera sociala värden och är i linje med stadens miljömål. Det garage som idag finns på två plan får finnas kvar. Parkering får inte finnas ovan en angiven höjd (+24 över nollplanet). Idag utgörs merparten av förgårdsmarken till bilparkering. Planen innebär att den möjligheten i huvudsak försvinner. Förgårdsmarken ska användas för verksamma i byggnaden och för grönska. Centrumändamål medges i bottenvåningen mot Karlbergsvägen. Cykelparkering kan anordnas på förgårdsmark med en avvägning gentemot behovet av grönska och friyta.



Dagens förgårdsmark mot Karlbergsvägen. Foto: Sbk



Fasadelevation som visar hur förgårdsmarken kan utvecklas för mer vistelse och grönska. De tre större träden i mitten är befintliga. Bild: Tengbom arkitektkontor.



Situationsplan som visar hur gård och förgårdsmark kan utvecklas. Bild: Tengbom arkitektkontor/Sbk.



Perspektiv sett från sydost som visar hur gårdsmiljön kan utvecklas. Bild: Tengbom arkitektkontor.

Planförslagets konsekvenser

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslagets konsekvenser är positiva. En befintlig byggnad med visst kulturhistoriskt värde tas tillvara och kan anpassas till dagens och framtidens situation. Skola, kontor och centrumanvändning innebär en funktionsblandning i staden. Behovet av skolor inom Norrmalms stadsdelsområde är stort och stadsbyggnadskontoret bedömer att det är angeläget att möjligheter till ytterligare skolplatser tas till vara.

Stadsbyggnadskontoret bedömer också att det är angeläget att stärka Karlbergsvägens grönskande karaktär. Planen innebär att befintliga träd ska sparas och den ger möjlighet till ett större inslag av grönska på förgårdsmarken.

En växande stad

Bostadsförsörjning

En mindre utredning kring möjligheten att hysa bostäder inom befintlig byggnad genomfördes tidigt under planarbetet. Det konstaterades att det skulle krävas alltför stora ingrepp för att en ombyggnad till bostäder skulle kunna motiveras eller genomföras. Bostäder i en del av byggnaden skulle försämra möjligheten till effektiv kontor- och skolanvändning.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Byggandens användning bedöms bidra till att fylla behovet av skol- respektive kontorsarbetsplatser i området och därmed bidra till en stad med blandade funktioner.

Kulturmiljö i en växande stad

Det faktum att byggnaden avses bevaras är i grunden positivt ur kulturmiljöhänseende. Det har inte bedömts motiverat med särskilda skydds- eller gestaltungsbestämmelser då byggnaden inte har den typen av höga värden. Byggnaden har förvanskats genom åren.

En sammanhängande stad**En socialt sammanhållen stad**

Användningarna skola, kontor och centrum i viss omfattning ger stora möjligheter att skapa mötesplatser för människor från olika delar av staden. I byggnaden kan människor med olika bakgrund, intressen och egenskaper mötas och skapa relationer.

Planens konsekvenser för barn bedöms som mycket goda då planen kan ge fler skolplatser på en attraktiv plats. Förskola eller grundskola får inte inhysas i byggnaden då utemiljön inte bedöms kunna uppfylla kraven. Takhöjden i vissa mindre delar av byggnaden är under BBRs krav för skola. Avsteget bedöms godtagbart givet den begränsade yta som berörs.

Trygghet

Planförslaget medför en förbättring av tryggheten i kvarteret. Centrumanvändning i bottenvåning samt skola bidrar till ett ökat flöde av människor i kvarteret under dygnets aktiva timmar.

Jämställdhet

Planen bedöms inte påverka stadens jämställdhetsarbete.

Trafik och mobilitet

Planen medger fortsatt användning av befintliga garageplan. Merparten av förgårdsmarken undantas från möjlighet till bilparkering. Dagens cykelparkering, placerad ute på trottoar, flyttas in på tomtmark och utökas. Det finns möjlighet att utöka cykelparkeringen ytterligare allteftersom behov uppstår. Planen har god närhet till både buss och tunnelbana. Planens genomförande med ett storkök för skolelever kräver att en lastplats anordnas på Karlbergsvägen. Förgårdsmarkens omdisponerande följer framkomlighetsstrategin genom att prioritera cykel och gång samt friyta framför bilparkering.

God offentlig miljö**Arkitektur och gestaltning**

Planen innebär att dagens bebyggelse kvarstår. Förgårdsmarken samt entrésituationen förändras med mer inslag av grönska och färre parkeringsplatser. Sammantaget innebär förslaget en mer välkomnande upplevelse än idag.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planens reglering medger användningarna skola, kontor och i viss mån centrumanvändning, vilket ger stora möjligheter för olika verksamheter över en stor del av dygnet.

En klimatsmart och tålig stad**Grön och vattennära stad**

Under planarbetet har ett omhändertagande av takavattningen för det befintliga koppartaket utretts. Idag leds vattnet via invändiga stuprör ned till en kombinerad spill- och dagvattenledning vilket inte är bra. Utförd dagvattenutredning visar hur fastighetsägaren kan avhjälpa detta genom utanpåliggande stuprör till växtbäddar. Detta minskar också risk för vattenskador. Sammantaget minskar den åtgärden tillförseln av koppar till stadens reningsverk.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

En viss översvämningsrisk kan föreligga kring byggnadens garageinfart men ingen reglering eller vidare utredning har bedömts nödvändig.

Inga bullerriktvärden finns för gymnasieskola eller kontor men goda ljudnivåer uppnås på gården.

Planområdet ligger inom 150 meter från Värtabanan med farligt gods men avstånd, topografi och bebyggelse gör att ingen vidare utredning har bedömts nödvändig.

Brandskyddet kommer att behöva ses över i samband med ombyggnad. En brandskyddsutredning har visat att säkerhet kan uppnås med s.k. sekventiell utrymning och sprinklersystem. Slutgiltig redovisning samt beslut kring brandskydd sker vid tekniskt samråd i bygglovskedet.

Teknisk försörjning

Planen bedöms inte innebära någon förändring avseende teknisk försörjning.

Planprocess

Process

Planen utförs enligt standardförfarande.

Plansamråd pågick 2019-12-17 - 2020-02-11 och granskning 2020-06-03 - 2020-06-30. Under samrådet inkom 17 yttranden och under granskningen 11 yttranden. Merparten av yttrandena tillstyrkte förslaget.

Synpunkter under samrådet berörde i huvudsak dagvatten, trafikfrågor, avfallshantering, bullervärden samt brandutrymning. Tre remissinstanser uttryckte förhoppning om att planen kunde innebära en förbättrad dagvattenhantering. Hyresgästföreningen hade många tankar kring byggandens användning och utformning men ställde sig i huvudsak positiva till förslaget.

Efter samrådet reviderades förslaget genom att ett u-område infördes för befintliga markförlagda kablar, att reglering för högsta nockhöjd ökades något, att en komplementbyggnad om 130 kvm stort växthus kan byggas på gården samt att en ett skärmtak eller en mindre komplementbyggnad om högst 15 kvm och avsedd för avfallsskärp kan uppföras i fastighetens västra gräns vid Karlbergsvägen. I planbeskrivningen skedde redaktionella förändringar och frågor som rör brand, dagvatten, buller, avfall, leveranser och parkering förtydligades.

Under granskning inkom främst trafikkontoret med synpunkter på antal illustrerade cykelparkeringsplatser och ansåg att det skulle redovisas att ytterligare platser kan anordnas. Det finns plats på förgårdsmarken men cykelparkering ska vägas mot andra behov, primärt grönska och friyta.

Samlade synpunkter

Samtliga synpunkter har utretts och en dialog har förts med berörda parter inom staden såsom brandförsvaret och SVOA.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Fastigheten omfattas av detaljplan 2013-02764, som vann laga kraft 2018-06-21. Planen har pågående genomförandetid. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2019-05-23 (§10) att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för aktuell plan med syfte att bevara byggnaden.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från

Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.
Länsstyrelsen delar stadens bedömning.

Tidplan

Start-PM	maj 2019
Samråd	jan 2019 – feb 2020
Granskning	juni 2020
Antagande	sept 2020

Planavtal

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren Hemsö Fastighets AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiva till en utveckling av fastigheten enligt planförslaget. Behovet av skolor är stort och stadsbyggnadskontoret bedömer att det är av stor betydelse att ge möjlighet att tillskapa fler skolplatser inom Norrmalms stadsdelsområde.

Planförslaget innebär också att en befintlig byggnad med visst kulturhistoriskt värde tas tillvara. Byggnaden anpassas till dagens och framtidens situation vilket stärker flera sociala värden och är i linje med stadens miljömål.

Synpunkter som kom in under samråd kunde redas ut i samråd med berörda förvaltningar och bolag. Efter granskning inkom inga negativa synpunkter på förslaget som bör föranleda en förändring av förslaget.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

SLUT