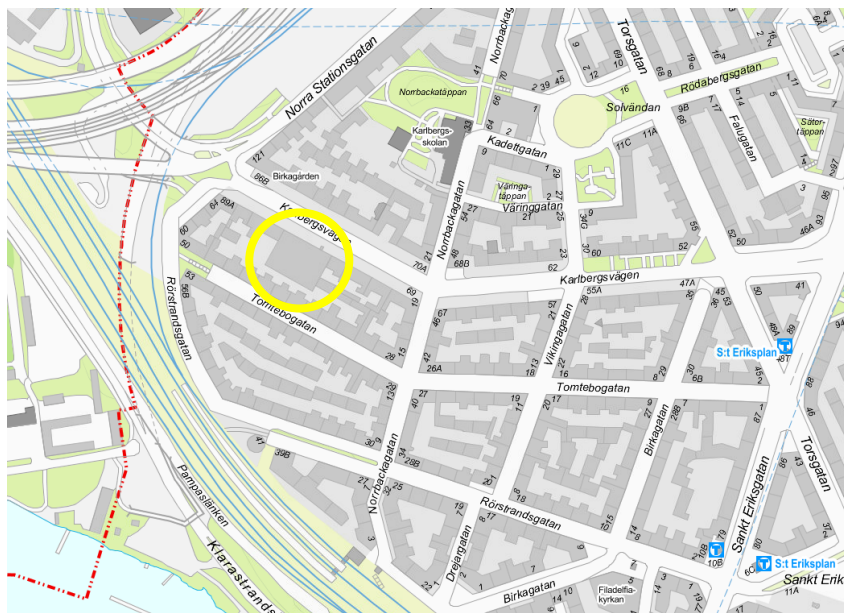


Laga kraft 2020-11-03

Planbeskrivning
Detaljplan för fastigheten Kadetten 29 i
stadsdelen Vasastaden, Dp 2019-05883*Figur 1. Planområdet markerat med gul ring.***Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar	5
Natur	5
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden	7
Dagvatten	7
Befintlig bebyggelse	7
Kultuhistorisk värdefull miljö	9
Offentlig och kommersiell service	9
Gator och trafik	10
Störningar och risker	10
Planförslag	11
Teknisk försörjning	13
Konsekvenser	14
Behovsbedömning	14
Miljökvalitetsnormer för vatten	14
Störningar och risker	15
Ljusförhållanden och lokalklimat	15
Barnkonsekvenser	15
Tidplan	15
Genomförande	16
Organisatoriska frågor	16
Verkan på befintliga detaljplaner	16
Fastighetsrättsliga frågor	16
Ekonomiska frågor	17
Tekniska frågor	17
Genomförandetid	17

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning. Planen hanteras med standardförfarande.

Utredningar

- PM - Sekventiell utrymning för kv. Kadetten 29, WSP, 2020-04-21
- PM - Rening av dagvatten från koppartak, Kadetten, WSP, 2020-04-21

Övrigt underlag

- Illustrationer byggnad och gårdsmiljö, Tengbom arkitekter, 2020-04-24

Bilder

Foton och illustrationer tillhör stadsbyggnadskontoret om inget annat anges.

Medverkande

Planen är framtagen av Daniel Sjöborg och Maria Sahlstrand på stadsbyggnadskontoret i samarbete med Ludvig Netré på Landskapslaget AB. Planbeställare är Hemsö Fastighets AB genom projektutvecklare Johan Einarsson och Liv Ödman. Arkitektkonsult är Tengbom arkitekter genom Pontus Eriksson och Karolina Lorentzi.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att bekräfta befintlig byggnads kontors- och parkeringsanvändning och att ge möjlighet till gymnasieskola samt centrum i bottenvåningarna. Ett vidare syfte med planen är att bidra till 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 längs Karlbergsvägen.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

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



Figur 2. Planområdet markerat med röd linje.

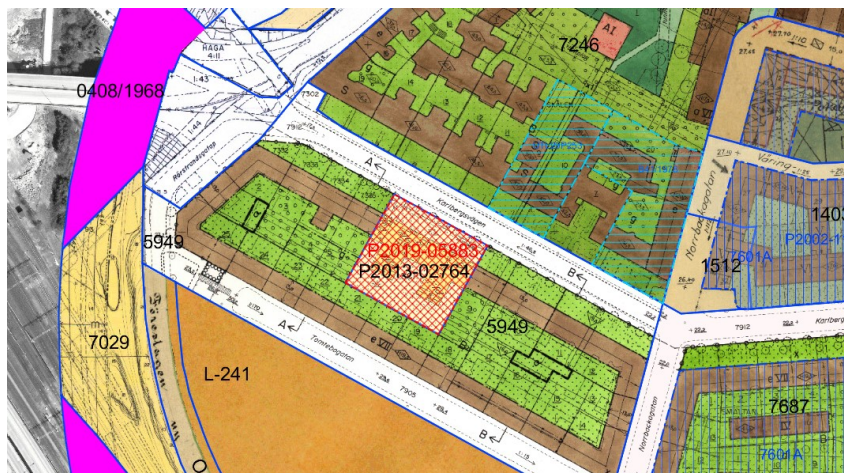
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen är planområdet en del av Norrmalms täta och blandade stadsmiljö. Översiktsplanen uttalar bland annat att det är en utmaning i den täta innerstaden att tillgodose efterfrågan på parker och andra offentliga rum. Platser för förskolor, skolor och kultur samt möjligheter till mer grönska behöver tas tillvara.

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. Planen medger även parkeringsgarage under marknivå och centrumändamål i bottenvåningen. Detaljplanen har fortfarande genomförandetid kvar.



Figur 3. Karta som visar gällande detaljplaner i området.

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.

Stadsmuseets klassificering

Fastigheten är gulmarkerad på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Det innebär att bygghandelen är av positiv betydelse för stadsbilden eller av visst kulturhistoriskt värde. Grannfastigheterna Kadetten 9, 18, 19 och 22 är grönklassade vilket innebär att de är särskilt värdefulla från historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärlig synvinkel. Planområdet är beläget inom stenstaden i Stockholms innerstad, som är utpekad som ett kulturhistoriskt särskilt värdefullt område.

Förutsättningar

Natur

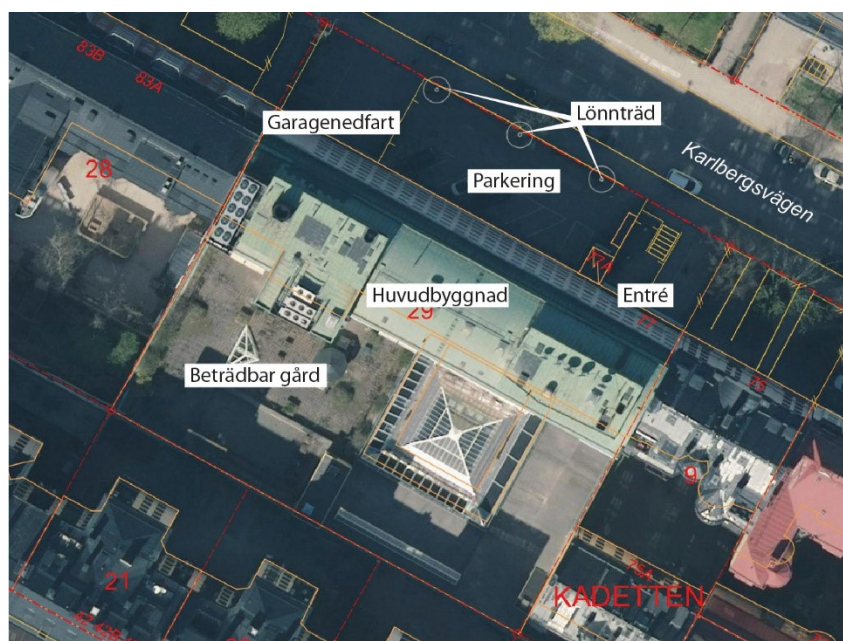
Mark och vegetation

Fastigheten har en förgårdsmark längs Karlbergsvägen på cirka 12 meters bredd som idag är asfalterad och utnyttjas för bil- och cykelparkering. I fastighetsgräns finns tre uppvuxna lövträd som ansluter till Karlbergsvägens trädtrader. Träden längs Karlbergsvägen utgör ett påtagligt miljöskapande inslag och ger, tillsammans med de grönskande förgårdsmarkerna, en lummig och för Stockholm unik gatumiljö. Gatuträden förbättrar även intrycket av byggnadernas skala. Anslutande trottoar längs

Karlbergsvägen lutar mot väster från cirka +20,8 till +19,3 meter. Höjdskillnaden mellan Tomtebogatan och Karlbergsvägen är kraftig, cirka tio meter. Innergården utgörs av ett tak med visst inslag av grönska.



Figur 4. Förgårdsmarken mot Karlbergsvägen.



Figur 5. Orientering över fastighetens nuvarande markanvändning.

Rekreation och friluftsliv

Kvartersparkerna Norrbackatäppan och Solvändan ligger cirka 200–300 meter norr om planområdet (fågelvägen). Större parker inom gångavstånd är Vasaparken och Karlbergs slottspark i Solna stad.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt den geologiska kartan är markförhållandena urberg med ett tunt eller osammanhängande ytlager av morän.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Den översiktliga skyfallsmodelleringen för Stockholms stad visar en viss risk till ansamling av vatten vid mycket kraftiga regn kring byggnadens garageinfart.

Miljökvalitetsnormer för vatten

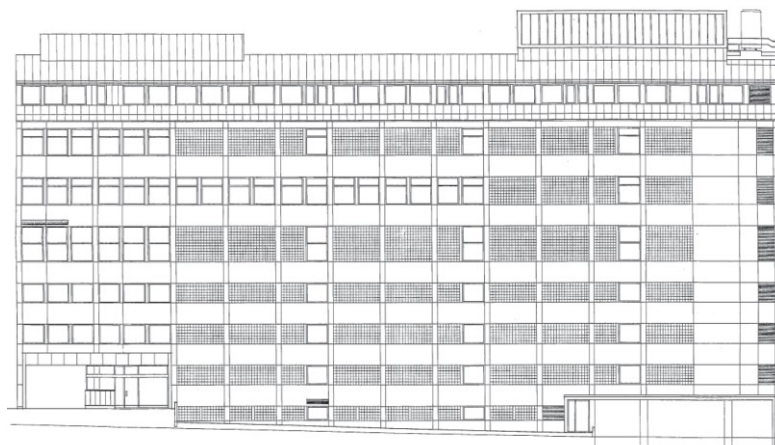
Planområdet ingår i Strömmens tillrinningsområde. Strömmen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas.

Dagvatten

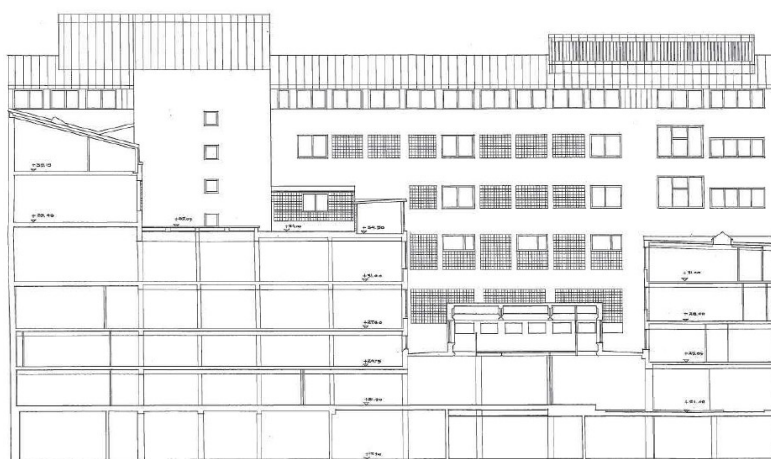
Dagvatten avleds idag via det kombinerade avloppsnätet (hushållsavlopp och dagvatten) till Henriksdals reningsverk. Byggnadens koppartak avvattnas via invändiga kanaler direkt till kombiledningen. Koppartaket på befintlig byggnad samt hårdgjorda ytor innebär att dagens dagvattenutsläpp troligtvis ger en negativ påverkan på vattenkvaliteten nedströms planområdet.

Befintlig bebyggelse

Nuvarande byggnad uppfördes i början av 1960-talet av Norrmalms livsmedel AB och användes för livsmedelsproduktion. Byggmästare var Sven Bolmér och för ritningar stod arkitektfirman Fredriksén och Jedgard AB. Fasaden mot Karlbergsvägen gavs en stram gestaltning med betongelement, synlig ballast av marmorkross och fönsterband som till stor del fylldes med glasbetong. Taket, den sjunde och översta våningen liksom teknikvolymen kläddes med stånfalsad kopparplåt. Gatuhusets fasad mot söder och gården putsades i gul ockrakulör för att passa med omgivande bebyggelse.



Figur 6. Ursprunglig fasadritning mot Karlbergsvägen. Glasbetongen (redovisat som mörkare fönsterpartier) har senare bytts ut mot vanliga fönster. Bild: Arkitektkontor Fredriksén och Jedgard AB.



Figur 7. Fasadritning och genomskärning av gården. Numera utgörs gårdsbebyggelsen av fyra plan och en glaslanternin. Bild: Arkitektkontor Fredriksén och Jedgard AB.

Utvecklingen under 1900-talet:

1910-tal: Slakteri AB Norrmalm uppför sin första fabrik.

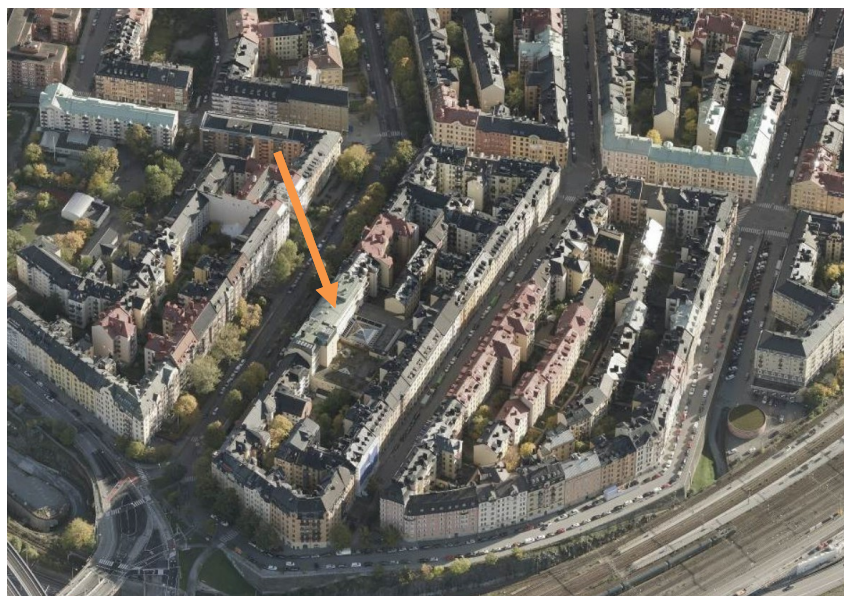
1950-tal: Större delen av den äldre fabriken rivs.

1960-tal: Nuvarande fabriksbyggnad uppförs.

1970-tal: Gårdsflyglar rivs och ombyggnationer sker interiört då behov för livsmedelsproduktion minskar. Fasaderna ändras och glasbetongen ersätts med vanliga fönsterpartier.

1980-tal: Livsmedelsproduktionen upphör och byggnaden anpassas för andra verksamheter, primärt kontor. Utvändigt tillkommer den stora glaslanterninen.

1990- och 2000-tal: Mindre ändringar av byggnadens fasader och interiörer.



Figur 8. Kadetten 29 markerad med orange pil.

Kulturhistorisk värdefull miljö

Karlbergsvägens västra delar präglas till stor del av bebyggelse från decennierna kring sekelskiftet 1900. Karlbergsvägen har anor från 1600-talet och byggdes för att förbinda Karlbergs slott med centrum. Bebyggelsen längs Karlbergsvägen har en indragen placering i förhållande till gatan, vilket medger grönskande förgårdsmark mellan gata och bebyggelse. Vidare är planområdet en del av stenstaden som är utpekad som ett kulturhistoriskt särskilt viktigt område. Plan- och bygglagens bestämmelser om skydd mot förvanskning enligt 8 kap 13 § av bland annat bebyggelseområden bedöms tillämpliga för området.

Bebyggelsen på Kadetten 29 är uppförd under 1960-talet och präglas av tidens uttryck. Bygganden avviker från övrig bebyggelse, bland annat avseende fasaduttryck, material och kulör samt att gatufasaden är väsentligt bredare än omgivningens gatufasader. Fabriksbyggnaden bidrar med förståelse om stadsdelens industriella historia och är en representant för 1960-talets industribyggnader.

Offentlig och kommersiell service

Inom området finns ett brett utbud av offentlig och kommersiell service.

Gator och trafik

Biltrafik

Fastigheten angörs via Karlbergsvägen. Parkeringsgaraget, vars in- och utfart är i fastighetens östra sida, rymmer cirka 30 bilar. På förgårdsmarken finns idag ett tiotal parkeringsplatser.

Gång- och cykeltrafik

Ett cykelställ med cirka 40 platser finns monterat i ett lågt räcke i fastighetsgränsen mot Karlbergsvägen. Fastigheten ligger i gynnsamt läge för gång- och cykelpendling.

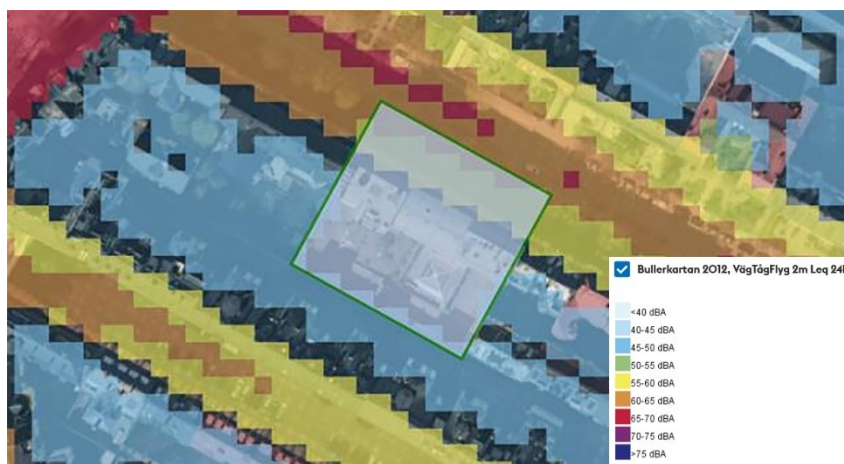
Kollektivtrafik

Fastigheten ligger cirka 500 meter från S:t Eriksplans tunnelbanestation och cirka 1000 meter från Odenplans tunnelbane- och pendeltågstation.

Störningar och risker

Buller

Längs Karlbergsvägen bedöms bullernivåer från trafik uppgå till 55–65 dBA och på innergården till 45–50 dBA ekvivalent ljudnivå (figur 8). Inga störande ljudkällor i övrigt har identifierats.



Figur 9. Stadens bullerkarta (2012). Planområdet markerat med grön linje.

Farligt gods

Järnvägen Värtabanan, som är transportled för farligt gods, ligger cirka 120 meter från planområdets östra hörn. Mellan planområdet och Värtabana finns höjdskillnader och kvartersbebyggelse.

Planförslag

Planen syftar till att bekräfta befintlig byggnads kontors- och parkeringsanvändning och att ge möjlighet till gymnasieskola samt centrumändamål i bottenvåningarna. Ett vidare syfte med planen är 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 längs Karlbergsvägen.

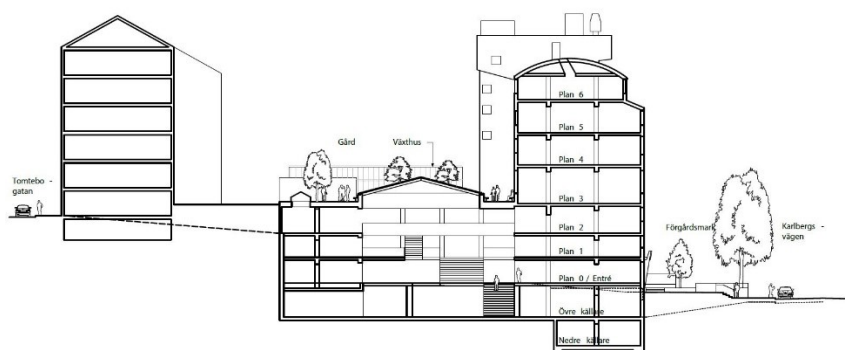
Förgårdsmarken ska vara trädplanterad och i huvudsak fri från bilparkeringsplatser. Vid garageinfarten, i fastighetens nordvästra hörn, medges en komplementbyggnad om högst 15 kvm byggnadsarea för att skyla och skydda kärl för avfall. Byggnaden ska utformas med omsorg, vara diskret och i samklang med övrig bebyggelse. En lastzon för leveranser och avfall kommer att krävas på Karlbergsvägen i höjd med in- och utfarten i fastighetens nordvästra hörn. Cykelställ föreslås placeras mellan befintliga gatuträd och indragna så att cyklar står på kvartersmark. Ytterligare ytor för cykelparkering finns tillgängliga inom förgårdsmarken om behov skulle visa sig. För att säkerställa planens flexibilitet medges fortsatt garagefunktion i nedre våningsplan om behov skulle uppstå på sikt. Bilparkeringsplats för människor med funktionsvariationer kan ordnas i anslutning till byggnadens huvudentré. En ur trafiksäkerhetsperspektiv bättre lösning torde dock vara att ordna en plats som kantstensparkering för att undvika backrörelser över gångbanan.



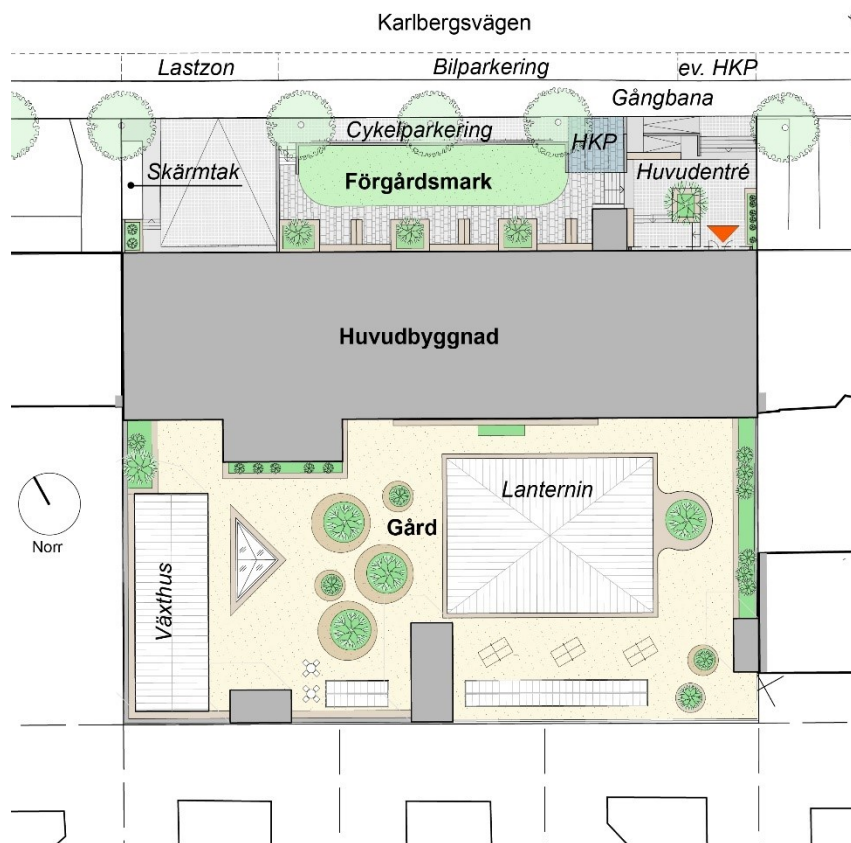
Figur 10. Fasadelevation som visar hur förgårdsmarken kan utvecklas för mer vistelse och grönska. Bild: Tengbom arkitektkontor.

För att skapa en trivsamt och lugn miljö för eleverna medges ett volymtillskott i form av ett större växthus på gården. Bygganden får ha en byggnadsyta om högst 130 kvm och en nockhöjd om högst 4,5 meter räknat från reglerad höjd för gårdsytan.

Byggnaden ska utformas som ett växthus, vara transparent och ha begränsad uppvärmning. Byggnaden ska ses som ett komplement till elevernas utemiljö och kan även fungera som enklare lärmiljö. I övrigt ska gården gestaltas med stor omsorg för att säkerställa en god utemiljö för skolans elever. Byggnad och gård regleras med nockhöjd räknat från nollplanet. Ovan reglerad höjd medges tekniska installationer såsom skorstenar, ventilationsutrustning, solpaneler och lanterniner.



Figur 11. Sektion som visar den kraftiga höjdskillnad som finns inom fastigheten samt byggnadens relation till gatuhusen längs Tomtebogatan. Bild: Tengbom arkitektkontor.



Figur 12. Situationsplan som visar hur gård och förgårdsmark kan utvecklas. Bild: Tengbom arkitektkontor / SBK.



Figur 13. Perspektiv sett från sydost som visar hur gårdsmiljön kan utvecklas.
Bild: Tengbom arkitektkontor.

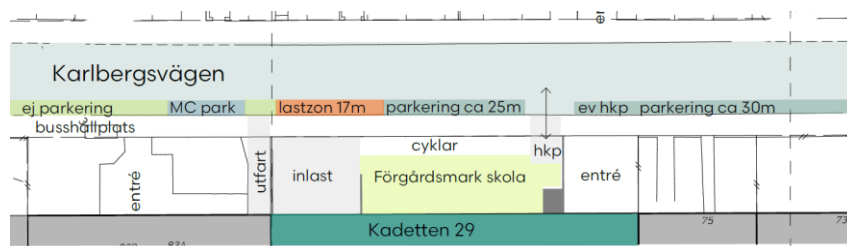
Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Byggnaden är ansluten till fjärrvärme.

Avfallshantering

Avfallshantering sker idag med hjälp av kärl placerade vid huvudentrén. Kärlet föreslås flyttas till västerut till fastighetens in- och utfart och placeras i en separat komplementbyggnad. En anslutningspunkt för kombitank/fettavskiljare kan placeras i fasad. Övriga fraktioner hanteras i tillgängligt rum i huvudbyggnaden. En lastzon för leveranser och avfall kommer att krävas på Karlbergsvägen, se figur 12 och 14. Ansökan om lastzon görs till trafikkontorets tillståndsavdelning.



Figur 14. Skiss som visar en tänkbar disponering av Karlbergsvägens last- och parkeringszoner. Fastigheten Kadetten 29 (vars byggnad är markerad i grönt). Slutgiltig utformning avgörs av trafikkontoret.

Räddningstjänst

För att byggnaden ska kunna fungera som skola i full utsträckning behöver brandskyddet anpassas. Byggnaden betjänas idag av flera trapphus men bredden på utrymningsvägarna understiger i vissa fall dagens krav. Ett separat PM (WSP, 2020-04-21) har tagits fram som beskriver ett tänkbart framtida brandskydd som baseras på sekventiell utrymning och sprinklersystem. I samband med tekniskt samråd ska brandskyddet i detalj redovisas och godkännas.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Planen överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot kommunala riktlinjer, lagar eller förordningar. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Med hänsyn till att koppartaken är existerande, samt att det finns begränsade ytor inom fastigheten för reningslösningar, har det bedömts att Stockholms stads åtgärdsnivå är en rimlig reningsgrad för taket. En mindre utredning (WSP, 2020-04-21) har utförts. Takets yta har karterats till cirka 900 kvm vilket enligt åtgärdsnivån kräver en fördröjningsvolym på cirka 16 kubikmeter. Detta hanteras förslagsvis genom att leda dagvattnet utvändigt i stuprör till upphöjda växtbäddar som placeras på gård och förgårdsmark. Förutsatt att avrinning från tak sker på ett sådant sätt att vattnet fördelas jämnt mellan innergård och förgårdsmark bedöms cirka 23 kvm växtbädd på vardera sida huvudbyggnad krävas. Anläggning av upphöjda växtbäddar enligt förslaget ovan kan innebära en rening av 90 % av takvattnets årsvolym och ger en god reningseffekt för koppar.

Störningar och risker

Översvämningsrisk och farligt gods.

Översvämningsrisken kring in- och utfart till befintligt garage ska beaktas under driftsskede. Avstånd, topografi och mellanliggande kvarter gör sammantaget att Värtabanan inte bedöms innebära en risk för planerad verksamhet eller att en separat riskutredning krävs.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Gården är södervänd och vindskyddad vilket är positivt för vegetation och utevistelse.

Barnkonsekvenser

Planen bedöms vara positiv ur ett barnperspektiv då det ökar antalet gymnasieskolplatser i området. Det är av vikt att möjligheten till kvalitativ utemiljö för raster tas tillvara. En mer vegetationsklädd förgårdsmark och en upprustad gård är en viktig strategi i det arbetet. Det befintliga huset har varierande bjälklagshöjder och cirka 20% av blivande läromiljöer bedöms få en något lägre takhöjd än den 2,7 meter reglerade höjden i BBR för undervisningslokaler, ned mot 2,5 – 2,6. Konsekvensen är negativ men ett avsteg bedöms, genom god utformning, kunna hanteras på ett godtagbart sätt. Frågan hanteras slutgiltigt i det tekniska samrådet.

Tidplan

Samråd	december 2019 - januari 2020
Granskning	juni 2020
Antagande	kvartal 3–4, 2020

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplanen och fastighetsägaren ansvarar för planens genomförande.

Huvudmannaskap

Planen omfattar endast kvartersmark.

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och fastighetsägaren. Planavtalet täcker kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planen innebär att befintlig detaljplan Dp 2013–02764–54 upphör att gälla under pågående genomförandetid. Med bakgrund i att detaljplanen endast omfattar Kadetten 29 och att sökanden till nu aktuellt planförslag är helägare till fastigheten bedömer stadsbyggnadskontoret att det inte finns något hinder mot att ändra i gällande detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighet och markägoförhållande

Planen omfattar endast den befintliga fastigheten Kadetten 29, inga förändringar avses ske avseende fastighetsgränser. Fastigheten ägs av Hemsö Kadetten Ekominsk förening.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildning. Planen medger delning av Kadetten 29 genom tredimensionell fastighetsbildning. Lantmäterimyndigheten ansvarar för eventuella fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm provas vid lantmäteriförrättning.

Servitut/ledningsrätt

Ett servitutsavtal från 1953 finns till förmån för Kadetten 29 och omfattar ett skyddsrum som ligger på fastigheten Kadetten 20. Avtalet avses förbli oförändrat. Markreservat för allmännyttiga

underjordiska ledningar har avsatts som U i plankartan. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Samtliga kostnader som uppkommer till följd av planen och dess genomförande hanteras av fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Vatten, avlopp, dagvatten, el, fiber och fjärrvärme

Fastigheten är påkopplad till befintliga system. Inga nya eller förbättrade anslutningar krävs.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dagen då planen får laga kraft.

Maria Sahlstrand

Planchef