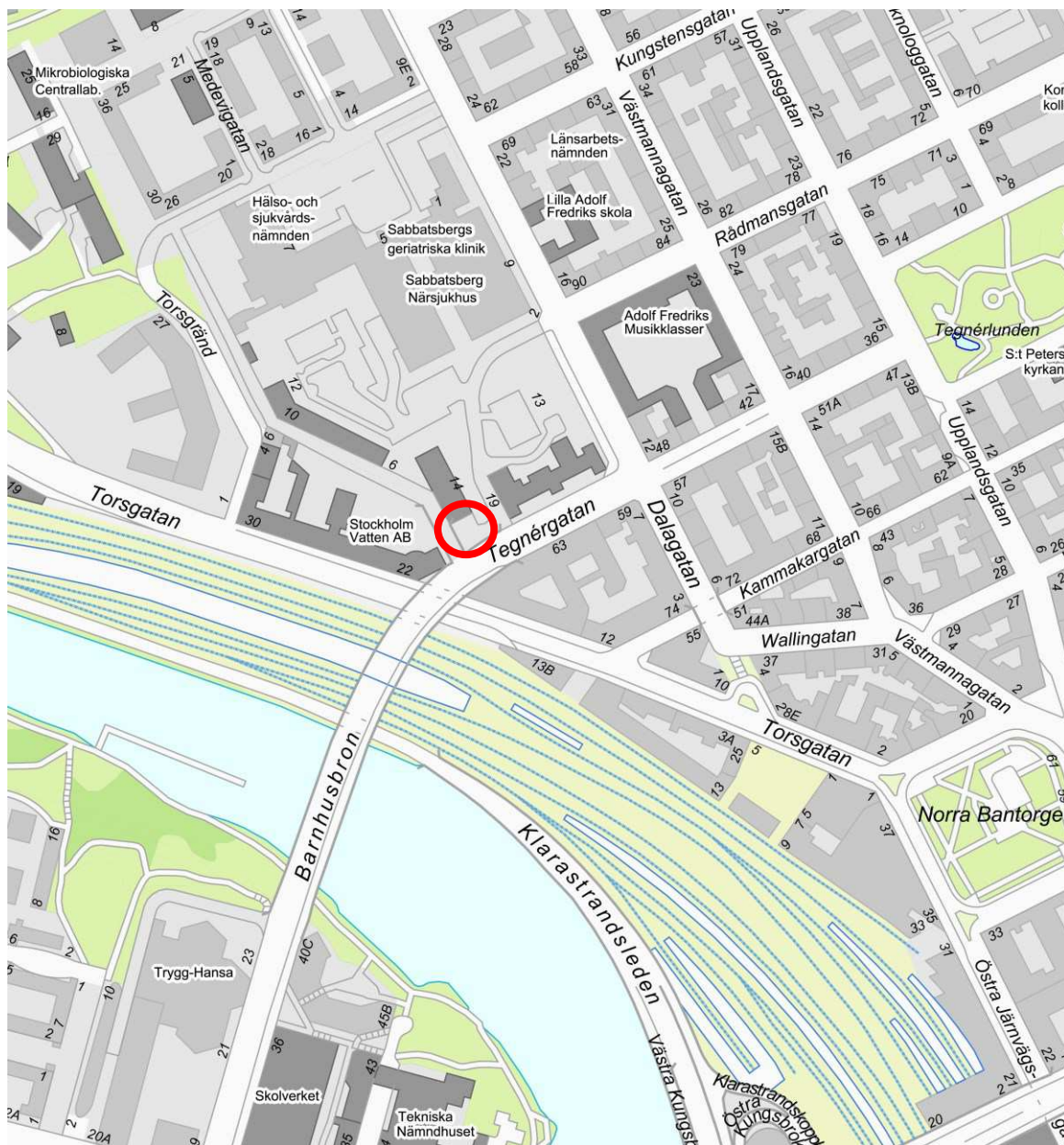


Laga kraft 2016-07-28**Planbeskrivning
Detaljplan för del av fastigheten Sabbatsberg
18 i stadsdelen Vasastaden, Dp 2013-13857**

Orienteringskarta med planområdet markerat med en röd ring.

Stadsbyggnadskontoret

Flemingsgatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att uppföra, ett nytt bostadshus på en yta (ca 280 kvm) som idag används som vändplan och parkering.

Planområdet omfattar del av fastigheten Sabbatsberg 18, vilken utgör en del av Sabbatsbergsområdet. Fastigheten är idag bebyggd med ett hyreshus bestående av ca 228 smålägenheter.

Den nya byggnaden placeras så att den ligger i anslutning till Tegnérgatan och den nya gatan, Hälsobrunnsgatan, som staden låtit öppna för trafik mot Tegnérgatan. Totalt BTA är ca 3250 kvm. Byggnaden kommer att inrymma 40 hyreslägenheter och innehålla lokaler i bottenvåningen mot Tegnérgatan. Den nya byggnaden innebär möjlighet till ett mer levande gaturum.

Befintlig byggnad på fastigheten är ännu ej klassificerad av Stadsmuseet men nästan alla intilliggande fastigheter är grönklassade och har särskilt kulturhistoriska värden.

De höga kulturhistoriska värden som finns inom området ställer krav på god gestaltning. Särskild hänsyn ska tas vid utformningen av den nya byggnaden vad gäller arkitektonisk kvalitet, skala, fasadmaterial- och färg.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen, dessa frågor är främst bullerfrågor på grund av närheten till Tegnérgatan och spårområdet, dagvattenhantering samt påverkan på stadsbilden och kulturvärden.

Tidplan

Samråd	1:a kv. 2015
Ställningstagande i SBN	3:e kv. 2015
Granskning	4:e kv. 2015
Antagande	4:e kv. 2015

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	7
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden	7
Dagvatten	8
Befintlig bebyggelse	8
Landskapsbild/stadsbild	10
Kultuhistoriskt värdefull miljö	11
Offentlig service	11
Kommersiell service	11
Gator och trafik	12
Störningar och risker	12
Planförslag	13
Ny bebyggelse	13
Gator och trafik	17
Teknisk försörjning	18
Konsekvenser	19
Behovsbedömning	19
Miljökvalitetsnormer för vatten	19
Landskapsbild/ stadsbild	20
Kultuhistoriskt värdefull miljö	20
Störningar och risker	20
Ljusförhållanden och lokalklimat	24
Tidplan	24
Genomförande	25
Organisatoriska frågor	25
Verkan på befintliga detaljplaner	25
Fastighetsrättsliga frågor	25
Ekonomiska frågor	26
Tekniska frågor	26
Genomförandetid	27

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning. Ett gestaltungsprogram har utarbetats.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Trafikbullerutredning (Acoustic Consulting and Design, daterad 2013-12-16, reviderad 2015-09-21)*
- *Deformationsberäkning runt tunnlar under Sabbatsberg 18 (Ramböll Sverige AB, daterad 2015-09-09)*
- *Riskutlåtande, ÅF – Infrastructure AB, daterad 2014-12-10*
- *Solstudie, Varg Arkitekter*
- *Luftutredning(SLB-analys vid Miljöförvaltningen i Stockholm, daterad 2015-09-09)*

Medverkande

Planen är framtagen av Maria Sahlstrand och Tara Nezhadi på stadsbyggnadskontoret i samarbete med Christina Winberg och Victoria Grönros Zimmerman på Exploateringskontoret och Erik Hammarström på Trafikkontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar att möjliggöra uppförande av bebyggelse med 40 lägenheter. Lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåning mot Tegnérgatan.

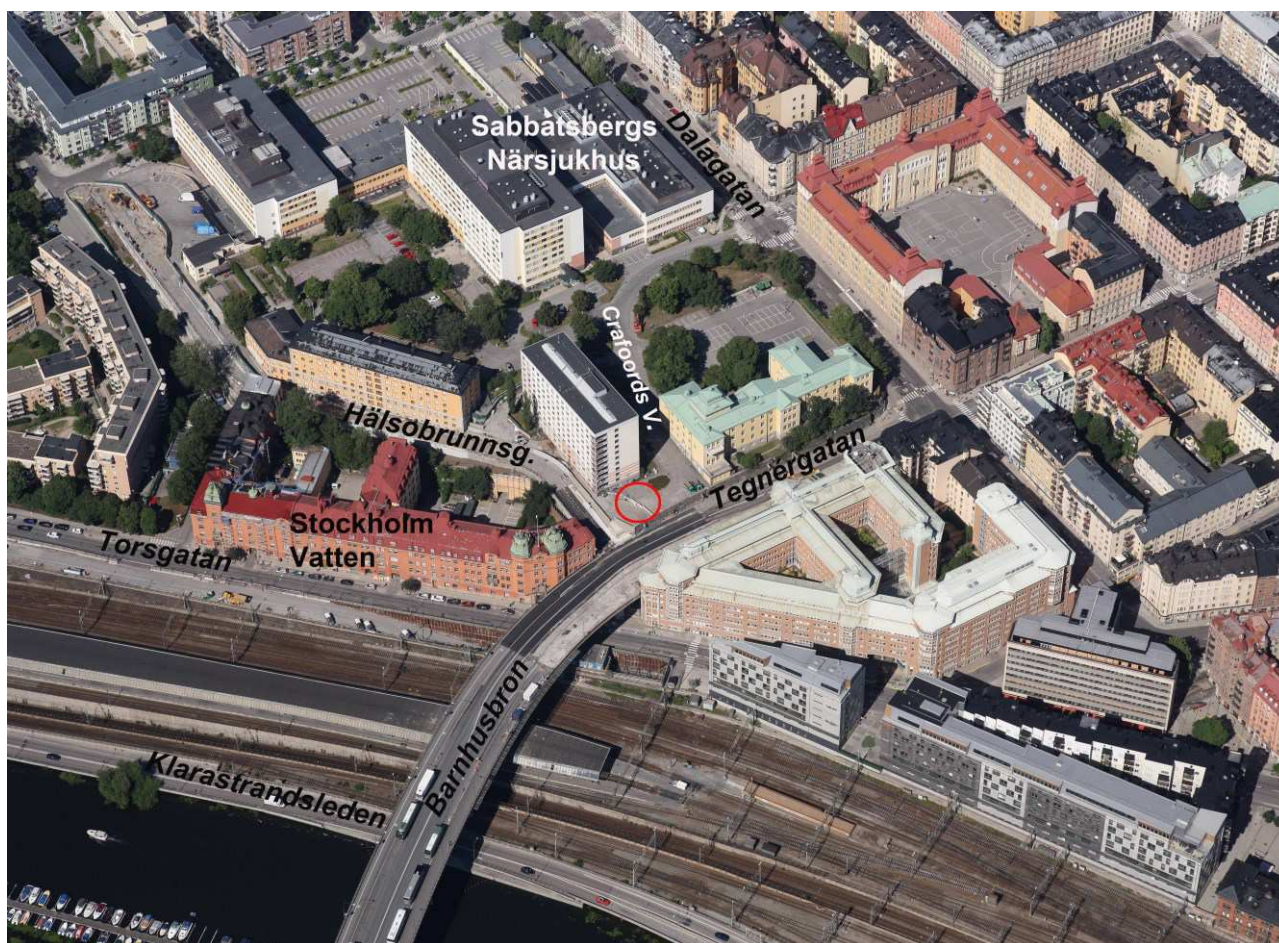
Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet (ca 476 kvm) omfattar del av fastigheten

Sabbatsberg 18 som ligger i stadsdelen Vasastaden, i hörnet av Tegnérgatan och Hälsobrunnsgatan. Marken ägs av staden och är upplåten med tomträtt till AB Svenska Bostäder. Fastigheten är en del av Sabbatsbergsområdet som bland annat gränsar till Vasaparken.



Flygbild

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm 2010, anges planområdet som innerstadsbebyggelse. Översiktsplanen presenterar fyra strategier för stadens utveckling bl.a. att fortsätta stärka det centrala Stockholm. Det övergripande målet är att skapa en tät, mångsidig och levande stadsmiljö där det finns förutsättningar till ett bredare utbud av bostäder, verksamheter, service, kultur etc. Omvandlingen ska hålla en hög klass och beakta kulturhistoriska värden.

Program

Vision för City

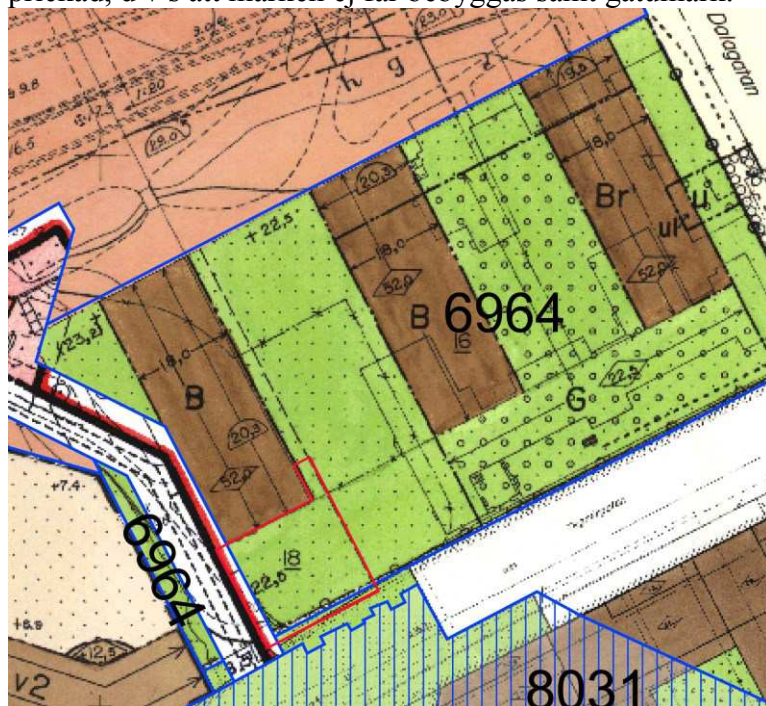
I direkt angränsning till planområdet pågår program för Vision för City. Kommunfullmäktige har 2012 antagit Vision för City. I linje med stadens översiktsplan pekar visionen ut City som ett utvecklings- och omvandlingsområde. Inriktningen är att skapa en attraktiv, levande och trygg stadskärna bl.a. genom att City kompletteras med ett funktionsblandat och varierat innehåll, t.ex. fler bostäder, kultur, verksamheter mm. Det offentliga rummet i City spelar en central roll, och planeringen ska verka för fler

levande bottenvåningar och en stadsmiljö med mänsklig skala. Den centrala stadens erkända kvaliteter och särdrag ska värnas, t.ex. vad avser den sammanhållna byggnadshöjden, siluetten, tydliga vattenfronter mot öppna vattenrum och besöksplatser och utkikspunkter. Mer lokalt ska omvandling av bebyggelse relatera till stadens ljusförhållanden; himmelsljus som direkt solinfall vid platser och längs gator. Utifrån visionen pågår arbete inom bl.a. stadsbyggnads-, exploaterings- och trafik-kontoren med att konkretisera visionen genom framtagande av program och trafikplan för den fortsatta utvecklingen av Cityområdet på kort och längre sikt.

Aktuell detaljplan är i linje med Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm och Vision för City. Den nya byggnadens placering ger möjlighet till ett mer levande gaturum och tillsammans med möjligheterna att röra sig på flera sätt genom området blir det en tryggare och mer aktiv plats i staden.

Detaljplan

För planområdet gäller stadsplan P1 6964 från år 1970 samt stadsplan P1 8031 från 1985, och detaljplan P2002-17085. I den del av fastigheten som berörs av planändringen är marken prickad, d v s att marken ej får bebyggas samt gatumark.



Planmosaik

Kommunala beslut i övrigt

Bostadsbyggande är en prioriterad fråga för staden. I budget för Stockholms stad 2015 beslutades att 40 000 bostäder ska uppföras fram till 2020 och att det till 2030 ska byggas 140 000 bostäder.

Startpromemoria

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-05-22 att uppdra åt kontoret att påbörja planarbetet för del av Sabbatsberg18 i huvudsak bifalla kontorets förslag till beslut.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att höja den föreslagna byggnaden med ytterligare ett par våningar i relation till det förslag som presenterades i start-PM som omfattade 11 våningar.

Man har även prövat en högre byggnad med anledning av stadsbyggnadsnämndens beslut. Att bygga högre än 11 våningar bedöms inte lämpligt av hänsyn till den lägre skalan på övriga grannhus, högre kostnader och påverkan på lägenheternas storlek.

Förutsättningar

Mark och vegetation

Planområdet består av asfalterad/hårdjord mark som idag används som vändplan och parkering. Naturmark och vegetation saknas.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger på 400 meters avstånd till Vasaparken och Tegnérkunden.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Den naturliga undergrunden består av berg i dagen enligt byggnadsgeologiska kartan.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för den preliminära ytvattenförekomsten Mälaren-Ulvsundasjön (SE658229-162450) med avrinning mot Karlbergskanalen. Enligt VISS i december 2014 har Mälaren-Ulvsundasjön måttlig ekologisk status på grund av övergödning och syrefattiga förhållanden och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus på grund av miljögifter och fysisk påverkan. Vattenmyndighetens förslag till miljökvalitetsnormer för vatten fr. o m december 2015 lyder, god ekologisk status 2015 och god kemisk ytvattenstatus 2015 med undantag för antracen (tidsfrist till 2027) samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Dagvatten

Dagvatten från närområdet avleds i huvudsak till Karlbergskanalen och Klara sjö. Från en del av bebyggelsen avleds dagvatten i kombinerat ledningsnät till reningsverket i Henriksdal.

Befintlig bebyggelse

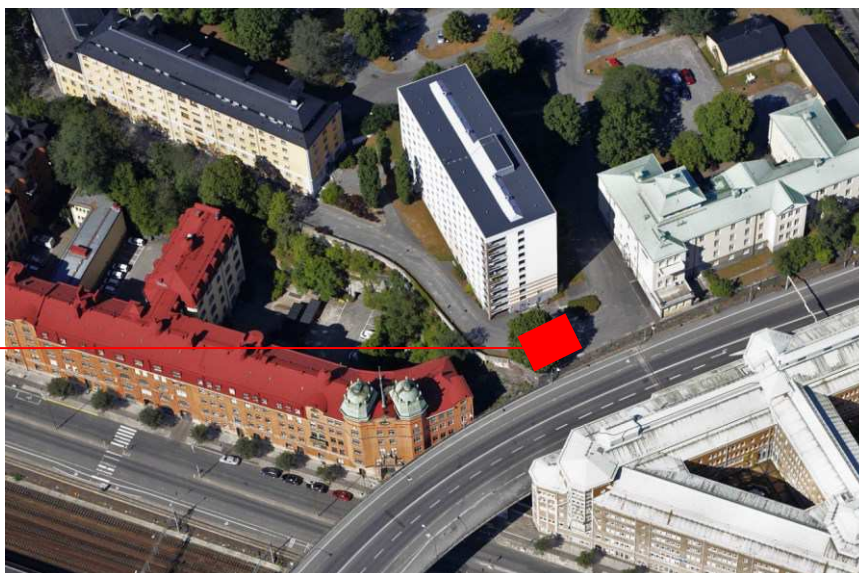
Fastigheten är idag bebyggd med ett 10 våningar högt bostadshus vilket uppfördes år 1967 som personalbostäder för sjuksköterskor på Sabbatsbergs sjukhus. Tanken var att tre likadana lamellhus skulle byggas längs Tegnérgatan. Då de två andra husen aldrig byggdes, står huset idag som en solitär, väl synlig från t.ex. strandpromenaden och mycket högre än omgivande bebyggelse. Byggnaden innehåller 228 smålägenheter och strukturen i huset bygger på ett korridorsystem som avslutas med en gemensam terrass mot söder på varje våningsplan. Fasaden rustades upp på 1980-talet och fick då ett randigt uttryck. Huset är omgivet av förgårdsmark och en mindre parkering.



Befintlig byggnad och trappan. En mur bestående av granitblock omgärdar idag området och tar upp nivåskillnaden mellan fastigheten och Tegnérgatan



Planområdet består av asfalterad/hårdjord yta mark som idag används som vändplan och parkering



Befintlig byggnad



Vy över fastigheten som det ser ut idag, det tänkta läget för bebyggelsen markerad med röd pil.

Landskapsbild/stadsbild

Sabbatsbergsområdet har legat relativt avskilt från övriga stenstaden. Den här delen av området präglas av den institutionsbebyggelse som dominerat Sabbatsberg under 1900-talet. Gaturummet i den här delen av Tegnérgatan upplevs idag som slutet. Entréer till omgivande byggnader ligger antingen på en högre eller lägre nivå, otillgängliga från Tegnérgatan.

Sabbatsbergsområdet med de äldre sjukhusbyggnaderna ligger på en högre nivå, omgärdat av en mur. Det gamla sjukhus-området har utvecklats och ca 500 lägenheter har byggts inom området i 2000-talets början. 2013 fick Sabbatsbergområdet en ny gatuförbindelse med Tegnérgatan genom ombyggnad av Hälsobrunnsgatan. Med den nyanlagda vägen, med en trappa upp till fastigheten, och den stadsutveckling som skett i området har platsen kommit att bli mer tillgänglig i staden.

Stockholm Vattens byggnad på Torsgatan sticker upp vid Barnhusbrons brofäste och visar sina två översta våningar och sitt rikt gestaltade taklandskap med torn och kupoler.

I korsningen Tegnérgatan/Dalagatan markerar det sex våningar höga stadskvarteret hörnläget med ett kraftfullt, karakteristiskt torn.



Vy från Barnhusbron

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Befintlig byggnad på fastigheten är ännu ej klassificerad av Stadsmuseet men nästan alla intilliggande fastigheter är grönklassade och har särskilt kulturhistoriska värden. Befintlig byggnad på fastigheten Sabbatsberg 24, väster om planområdet, uppfördes för Stockholm Vattenledningsverk 1904-06 efter ritningar av Ferdinand Boberg och Gustaf de Frumeri.

Sabbatsberg 19, öster om planområdet, byggdes för sjukhuset 1908-11 efter Gustaf Wickmans ritningar. Den kraftiga stenmur som avgränsar sjukhusområdet mot Tegnérsgatan tillkom troligen på 1920-talet.



Kulturhistorisk klassificering med planområdet markerat

Offentlig service

Skola och förskola

Inom Vasastaden och i närheten till planområdet finns ett stort utbud av förskolor och grundskolor.

Sjukvård

Primärvård i form av vårdcentral och sjukhus finns i närhet till planområdet. Närmaste vårdcentral är Hötorgets Vårdcentral och i grannfastigheten finns Sabbatsbergs Närsjukhus.

Kommersiell service

Sabbatsbergområdet har bra tillgång till kommersiell service. I Vasastaden finns närservice, butiker, caféer och restauranger.

Gator och trafik

Gatunät

Fastigheten nås idag med fordon från Dalagatan. Genom Dalagatan är planområdet anslutet till gatustrukturen i övriga Vasastan och genom Barnhusbron till Kungsholmen.

Biltrafik

Fastigheten har idag ett fåtal p-platser, framförallt för fastighetsskötare och vid tillfällig angöring.

Gång- och cykeltrafik

Man kan nå fastigheten gåendes och med cykel från Tegnérgatan/Hälsobrunnsgatan. Även en handikappanpassad ramp leder runt fastigheten upp mot Crafoords väg från den sidan. Cykelparkering för det befintliga huset finns i källaren. Möjlighet till cykelparkering för den planerade byggnaden finns i cykelrum samt på gårdsplanen.

Kollektivtrafik

Planområdet har mycket god kollektivtrafikförsörjning. Tegnérgatan och Dalagatan trafikeras av flera bussar i linjetrafik med hållplats inom 150 meter. Rådhuset och Odenplans tunnelbanestation samt T-centralens pendeltågsstation nås inom ca 700 meter.

Störningar och risker

Luft

Halten av partiklar PM₁₀ längs den del av Tegnérgatan som gränsar till planområdet ligger strax under 50 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid, NO₂ är 36-48 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³.

Buller, vibrationer

I samband med planarbetet har bullermätningar utförts. Trafikbullret vid föreslagen byggnad domineras av buller från Tegnérgatan och Stambanan. Under 2017 driftsätts Citybanan och då försvinner all pendeltågstrafik men godstrafik beräknas fördubblas.

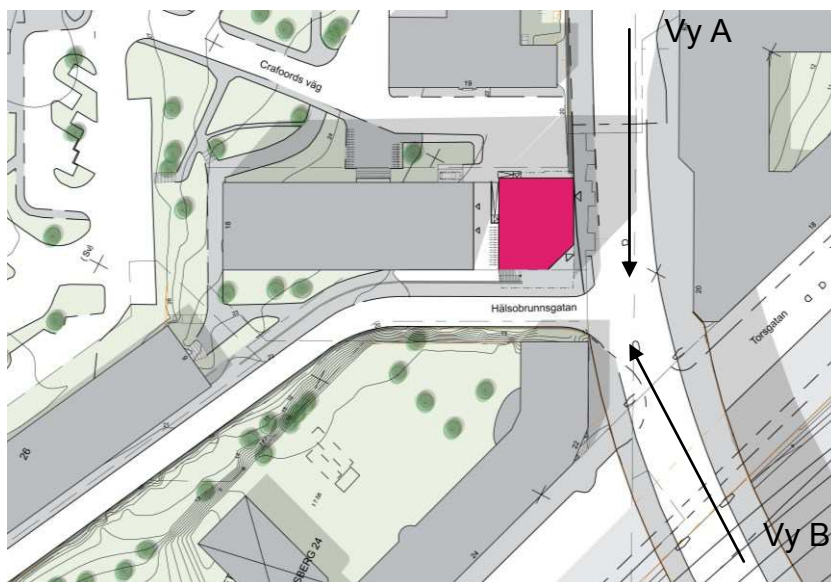
Farligt gods

Närhet till järnvägen och Klarastrandsleden har identifierats som riskkällor med transport av farligt gods.

Planförslag

Förslaget innebär att ett nytt punkthus placeras fritt mot Tegnérgatan respektive Hälsobrunnsgatan. Den nya byggnaden innehåller lokal för publikt ändamål i bottenvåningen och kan på det sättet bidra till att stärka stadslivet på den här delen av Tegnérgatan som i övrigt är omgiven av slutna fasader samt en mur. Från byggnadens hörn mot gatorna finns en trappa som leder in mot Sabbatsbergssområdets östra sida eller in på Hälsobrunnsgatan mot Vasaparken.

Byggherren är AB Svenska Bostäder och lägenheterna kommer upplåtas med hyresrätt.

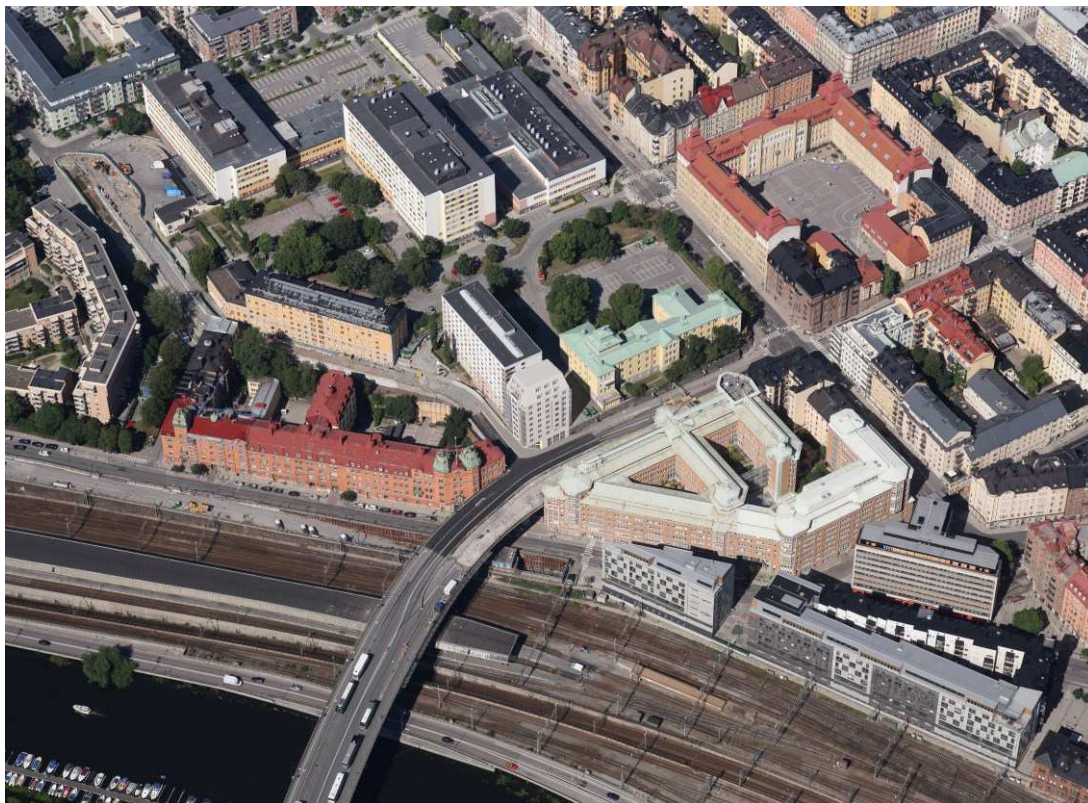


Situationsplan över fastigheten.

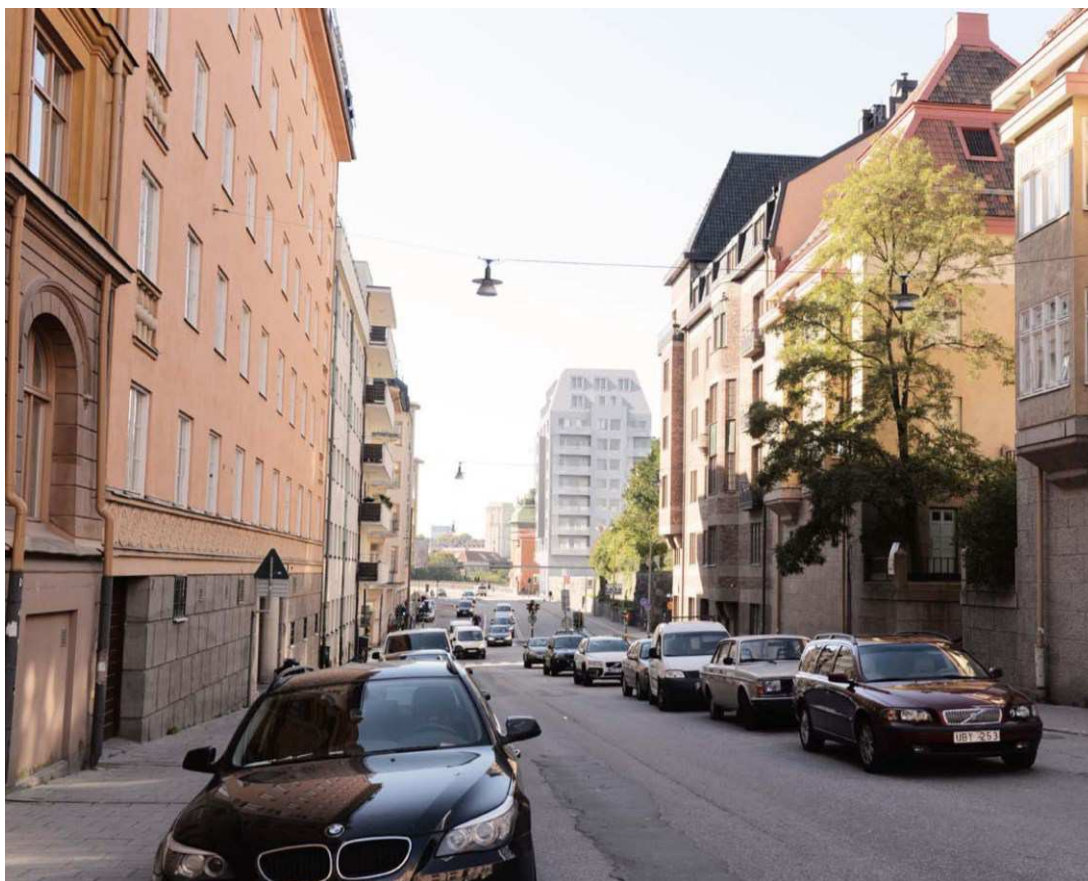
Ny bebyggelse

Förslaget innebär att ett 11 våningar högt hus byggs på en markyta på ca 280 kvm. Totalt BTA är ca 3250 kvm. Huset rymmer 40 lägenheter och uppförs som hyresrätter. Lägenheterna varierar i storlek mellan 1 till 4 rum och kök. Byggnaden är indragen vid de två översta våningarna och innehåller etagelägenheter och fläktrum. En lokal för verksamhet i bottenvåningen aktiverar fasaden mot Tegnérgatan.

Byggnaden ansluter i höjd med det storskaliga bakomliggande befintliga bostadshuset. Med den föreslagna skalan kan volymen läsas ihop med omgivande stadskvarter. Byggnaden Länkar Sabbatsbergskvarteret med stenstaden och gaturummet och stärker gaturummet och vitalisera det nya gathörnet Tegnérgatan/Hälsobrunnsgatan.



Flygbild med nya huset



Vy A, se situationsplan, längs Tegnérsgatan.



Vy B, se situationsplan, från Barnhusbron.

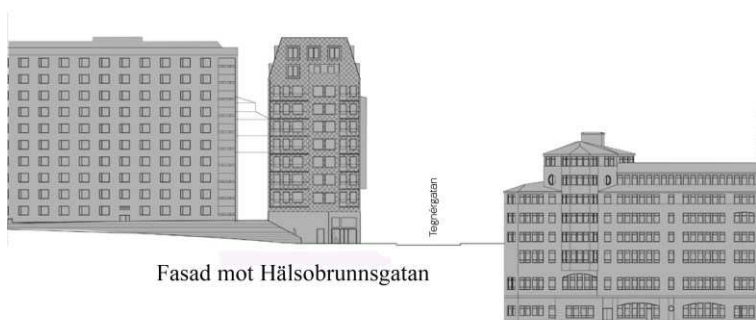
Utformning

Byggnaden har en gedigen och tydligt markerad sockelvåning av granit, d v s samma material som befintlig trappa och mur. Övrig fasad samt tak håller ett och samma material, gestaltningsidén är att låta fasadmaterialet vika över takfoten och bilda tak. Vilket material är ännu inte fastslaget (plåt, skivmaterial av betong och klinker har nämnts). Fasaden mot Tegnérgatan har ett vertikalt uttryck som framhävs genom fönstrens placering och form. Alla fasader utom den mot befintlig byggnad uppförs med burspråk. Balkonger är utanpåliggande och för att dämpa påverkan av trafikbuller förses de med ljudskärmar av glas samt tätt räcke. De två översta våningarna är indragna och förses med takkupor och franska fönster.

FASADER



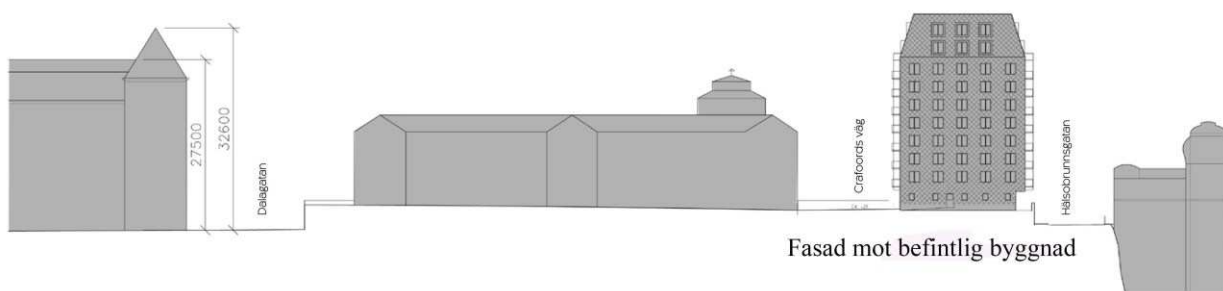
Fasad mot Tegnérgatan



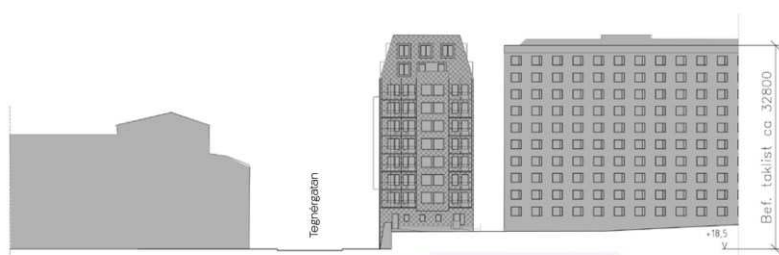
Fasad mot Hälsobrunnsgatan

FASADER

SKALA 1:500 (A3)



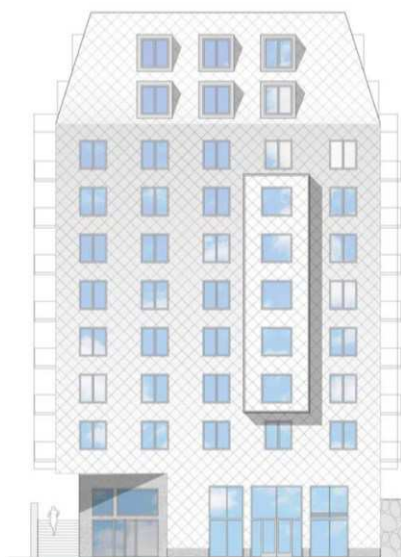
Fasad mot befintlig byggnad



Fasad mot Crafoords Väg



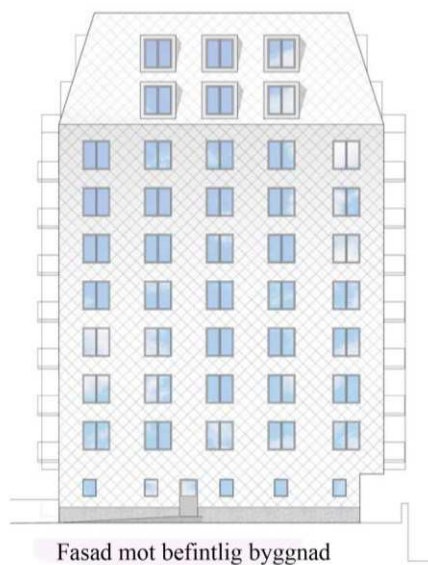
Fasad mot Hälsobrunnsgatan



Fasad mot Tegnérgratan



Fasad mot Crafoords Väg



Fasad mot befintlig byggnad

Gator och trafik

Biltrafik

Fastigheten nås idag med fordon från Dalagatan men den nya byggnaden kan nås även från Tegnérgratan respektive Hälsobrunnsgatan.

Biltrafik

Bostadsparkering om totalt 14 p-platser, som svarar mot ett p-tal på 0,35 parkeringsplatser per lägenhet ska anordnas. Fastigheten har idag 8 lediga parkeringsplatser i lediga platser i parkeringsgarage på Torsgränd, inom fastigheten Medevi Brunn 1. För övriga resterande parkeringsplatser som krävs för att nå upp till parkeringsnormen avses parkeringsköp av Stockholm Parkering

genomföras. P-platserna kommer initialt tillhandahållas inom fastigheten Mentorn 3 på Östra Järnvägsgatan. Avstånd till Sabbatsberg 18 är ca 500 m. I ett senare skede kommer dessa platser att kunna övergå till planerad garageanläggning utmed Torsgatan. Avstånd till Sabbatsberg 18 är ca 300 m.

Gång- och cykeltrafik

Fastigheten nås av gående och cyklister från Tegnérgatan/Hälsobrunnsgatan. En handikappanpassad ramp leder runt fastigheten upp mot Crafoords väg från Hälsobrunnsgatan. Cykelparkering för det befintliga huset finns i källaren. För det nya huset planeras 66 cykelplatser, 56 platser inomhus i cykelrum på gårdsplanen och 10 platser utomhus på gård.

Tillgänglighet

Angöring till den nya byggnaden kommer att ske både från Tegnérgatan samt Crafoords väg. Byggnaden är tillgänglig för rörelsehindrade via entréerna. Handikappsparkering ska anordnas inom 10 m från entré vid Crafoords Väg till det nya bostadshuset.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Vatten och avlopp finns utbyggt i området.

Dagvatten

Tomtens förutsättningar ger ingen möjlighet till varken infiltrering eller fördröjning då huset kommer att stå direkt på berg. Dagvattnet kommer att ledas till den befintliga avloppsledningen som ligger i Tegnérgatan. Kontoret bedömer dock inte att tillskottet va dagvatten kommer att öka mot befintlig situation då all mark idag är hårdgjord.

El/Tele

Den förslagna byggnaden ansluts till befintligt el- och telenät.

Energiförsörjning

Den förslagna byggnaden ansluts till befintligt nät för fjärrvärme.

Avfallshantering

En lokal sopsugsanläggning planeras för det nya bostadshuset och lokaliseras antingen i bottenvåning eller gemensamt med en sopsugsanläggning tillhörande det befintliga huset på Sabbatsberg 18. I bottenvåning mot Hälsobrunnsgatan placeras miljörum för källsortering av avfall.

Räddningstjänst

Av utrymmesskäl kommer byggnadens två översta indragna våningar vara svåra att nå med maskinstege, beroende på vinkel. För att tillgodose brand- och utrymningskrav ska därför trapphuset utföras som en så kallad Tr2-trappa. Utrymning av lägenheter kan då ske genom trapphuset.

Omgivande miljö, park, gaturum

Då byggnaden placeras som föreslaget innebär detta att ingen gård kan anordnas. Dock ligger fastigheten nära Vasaparken och Tegnérunden. Gården som tillhör de befintliga bostäderna på Sabbatsberg 18 kommer att samnyttjas med det nya bostadshuset.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010:900) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Tomtens förutsättningar ger ingen möjlighet till varken infiltrering eller fördröjning då huset kommer att stå direkt på berg. Dagvattnet kommer att avleda till den befintliga avloppsledningen som ligger i Tegnérgatan. Kontoret bedömer dock inte att tillskottet kommer att öka mot befintlig situation då all mark idag är hårdgjord.

Planerad dagvattenhantering behöver utformas med hänsyn till det vattennära läget. Enligt stadens miljöprogram ska koppar och zink samt dess legeringar undvikas när det gäller tak- och fasadplåt, alternativt ska avrinningen från taket renas. Enligt

Kemikalieplan för Stockholm är koppar och zink lokala fokusämnen. Utvändiga tak- och fasadmaterial bör inte emittera koppar- eller zinkjoner om det inte är särskilt kulturhistoriskt motiverat, alternativt att avrinningen omhändertas lokalt. Beroende på val av tak- och fasadmaterial behöver dagvattenhanteringen utformas med fullgoda åtgärder för rening för att miljökvalitetsnormerna för vatten ska kunna följas.

Landskapsbild/ stadsbild

Den planerade byggnaden kommer att förändra den lokala stads- och landskapsbilden. Byggnadens relativt stora skala ansluter till det bakomliggande befintliga huset i skala och kontoret bedömer att det föreslagna huset är möjligt i relation till sin omgivning och till rådande stadsbild. Byggnadens entré vid Tegnergatan samt lokalen kan bidra till att stärka stadslivet på den här delen av Tegnergatan som i övrigt är omgiven av slutna fasader.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

De höga kulturhistoriska värden som finns inom området ställer krav på god gestaltning. Särskild hänsyn har tagits vid utformningen av den nya byggnaden vad gäller hög arkitektonisk kvalitet, skala, fasadmaterial och färg.

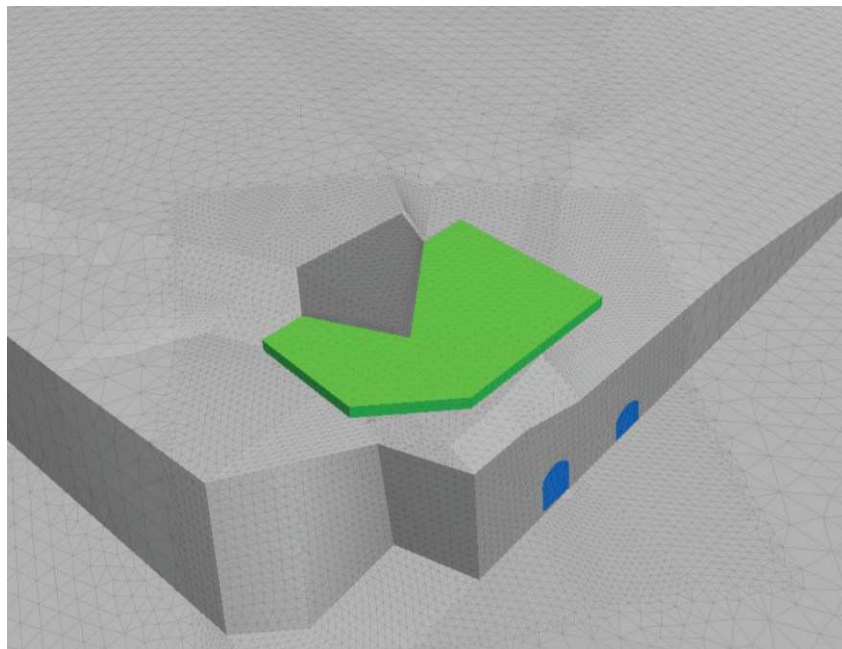
Grundläggning

Ramböll har på uppdrag av Svenska Bostäder gjort en tredimensionell numerisk analys med syfte att bedöma deformationer som uppkommer runt befintliga tunnlar och bron på Hälsobrunnsgatan vid byggnation av en 11 våningar hög byggnad. Analysen visar att deformationerna som uppkommer kring tunnarna p g a den nya byggnaden underskrider 1 mm. Detta bör endast påverka tunnarnas stabilitet marginellt och slutsatsen är därför att byggnaden kan grundläggas på bergytan. Innan byggnaden byggs bör bergytan under fastigheten karteras, detta för att studera sprickigheten och se om svaghetszoner eller lerzoner finns vilket kan orsaka större deformationer än beräknat.

Sprängningsarbete bör ske med försiktighet då vibrationerna kan orsaka skada på tunnlar och slänt. För att hindra eventuella rörelser längs sprickplan som kan uppkomma p g a den nya byggande bör en grundlig kartering utföras med en efterföljande kilanalys. Beroende på kilanalysen resultat kan förstärkande åtgärder vidtas såsom bultning av bergytan och slänten.

Bron på Hälsobrunnsgatan är placerad bredvid planområdet. Brostöden är placerade på bergmassan och deformationerna som uppkommer i bergmassan under brostöden p g a den nya

byggnaden underskrider 1 mm vilket inte kommer att påverka brons stabilitet.

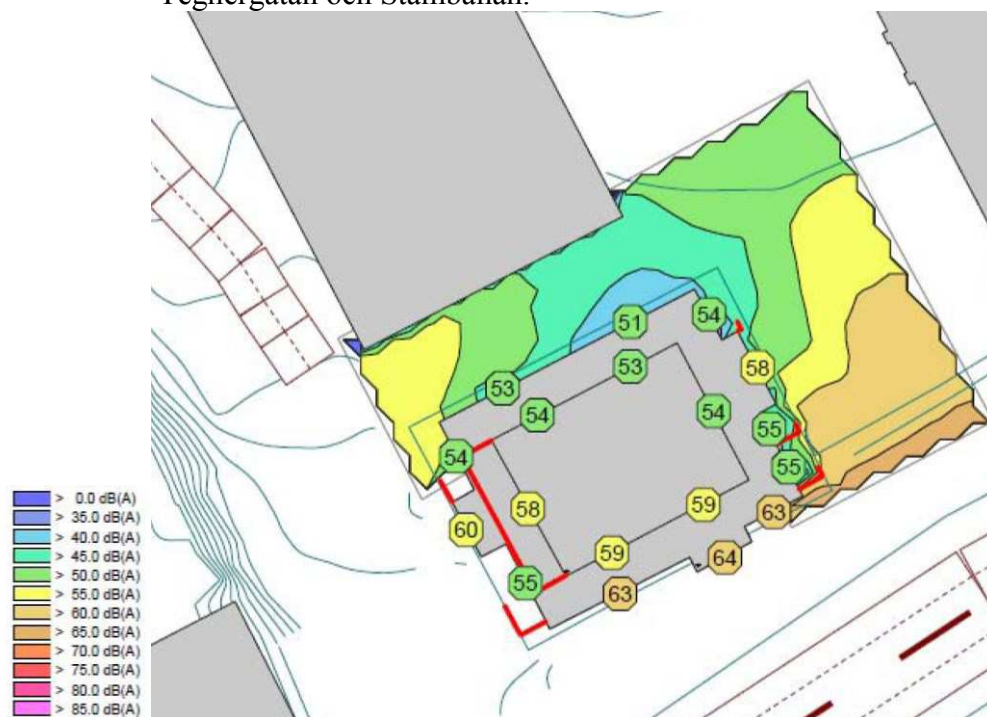


Det gröna är husets placering, det blåa är tunnelöppningarna och det mörkgråa är bergmassa som tas bort vid schaktning

Störningar och risker

Buller

Trafikbullret vid föreslagen byggnad domineras av buller från Tegnergatan och Stambanan.



Ekvivalent ljudnivå, värst utsatt våningsplan.

En bullerutredning har gjorts som visar följande:

Ekvivalent ljudnivå

Förutsatt att balkongskärmar utförs (enligt bilden nedan) kommer samtliga lägenheter ha vädringsmöjlighet mot högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå för minst hälften av boningsrummen.

Maximal ljudnivå

Maximal ljudnivå ligger som mest på 79 dB(A). Det är tung trafik på Barnhusbron som orsakar dessa nivåer. Vid projektering av bostäder måste fasad dimensioneras så att krav från trafikbuller uppfylls.

Uteplats

Med balkongskärmar (enligt bilden nedan) blir den ekvivalenta ljudnivån lägre än 70 dB(A) på samtliga balkonger. Samtliga balkonger uppfyller därmed krav för tyst uteplats. Det finns även ytor på gården norr om huset där en tyst gemensam uteplats skulle kunna anläggas.

Normalplan



Balkongskärmar markerade med röda streck

Förklaring

1. Balkong på översta våningen utförs med tätt räcke.
Balkonger på övriga våningsplan utförs med en ca 2 m bred glasskärm som sträcker sig från golv till tak, placering enligt figur ovan.
2. Balkong på översta våningen utförs med tätt räcke.
Balkonger på övriga våningsplan utförs med en glasskärm

som täcker hela kortsidan och ca 1 m av långsidan, skärmen ska gå hela vägen från golv till tak.

3. Balkong på översta våningen uppfyller krav utan åtgärd. Balkonger på övriga våningsplan utförs med en glasskärm som täcker kortsidan och ca 0,5 m av långsidan, skärmen ska gå hela vägen från golv till tak.
4. Balkong på nedersta våningen utförs med en glasskärm som täcker kortsidan och ca 0,5 m av långsidan, skärmen ska gå hela vägen från golv till tak. På övriga våningsplan uppfylls krav utan åtgärd.
5. Balkong på översta våningen uppfyller krav utan åtgärd. Balkonger på övriga våningsplan utförs med en glasskärm som täcker kortsidan och ca 1 meter av långsidan, skärmen ska gå hela vägen från golv till tak.

Takvåning

Balkongerna på sydvästra sidan av huset (mot Stambanan) utförs med ett tätt räcke. Balkonger på nordöstra sidan av huset uppfyller krav utan åtgärd.

Farligt gods

En riskanalys har utförts ÅF-Infrastructure AB för att utreda närheten till järnvägen och Klarastrandsleden vilka har identifierats som riskkällor med transport av farligt gods.

Av utredningen framgår att eventuella transporter av drivmedel på Klarastrandsleden bedöms ha en ytterst liten påverkan på nytt bostadshus vid en olycka på grund av skyddsavståndet.

Nivåskillnaden samt omgivande byggnader och bro utgör i sig en skyddsbarriär.

Den planerade byggnaden är placerad minst 55 meter från järnväg som utgör transportled för farligt gods. Nivåskillnaden mellan skyddsobjektet och riskkällan samt omgivande befintlig bebyggelse innebär i sig skyddsbarriärer för de sannolika olycksscenarioer som kan förutses från järnvägen.

Med hänsyn till att en relativt stor mängd gas transporteras på järnvägen rekommenderas att en nödavstängning av ventilationsaggregatet installeras. Detta innebär att ett manövervred placeras i direkt anslutning eller inne i fläktrummet.

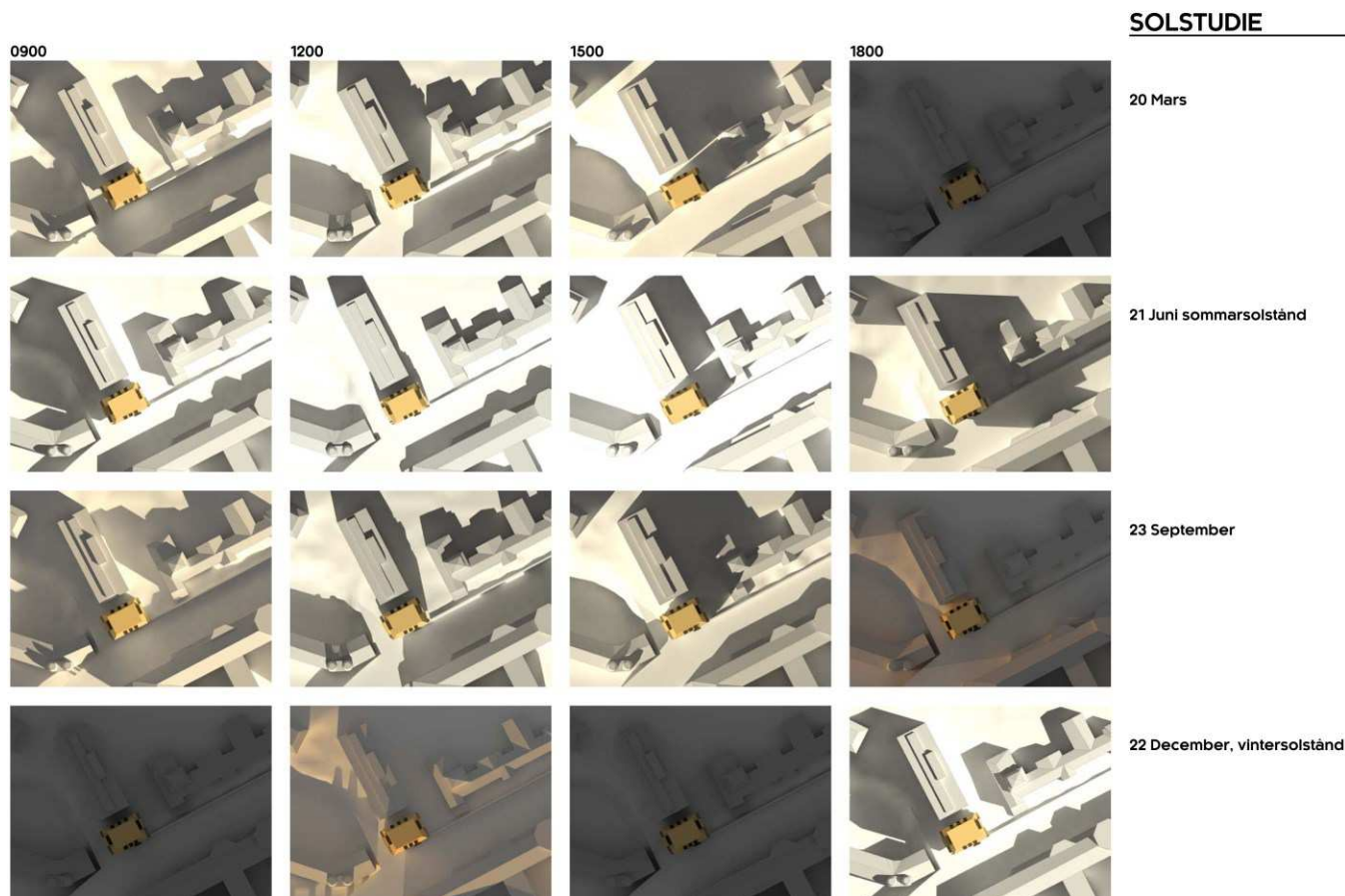
Det nya bostadshuset planeras få mekanisk till- och frånluft, med s k FTX-aggregat. Den friska luften tas från tak som ligger skyddat från omgivande vägar och leds förvärmad till respektive lägenhet. Nödavstängning av ventilationsaggregatet vid ev. olycka eller brand kommer vara möjlig.

Luft

Genomfört luftutredning visar att det inte finns någon risk för överskridande av miljö kvalitetsnormen för partiklar, PM10 och kvävedioxid, NO₂ då projektet är genomfört.

Ljushöghållanden och lokalklimat

Solstudiet visar att den nya byggnaden skuggar den befintliga byggnaden fram till kl. 15.00, främst gavelfasaden. Där finns korridorfenster och gemensam balkong. Tegnér gatan påverkas endast under de ljusaste månaderna.



Tidplan

Samråd
Granskning
Antagande

1:a kvartalet 2015
4:e kvartalet 2015
4:e kvartalet 2015

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövningen vid granskning av bygglov och bygganmälan. Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av erforderliga avtal. Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder, på initiativ och bekostnad av fastighetsägaren.

Huvudmannaskap

Allmän platsmark utgörs av gata. Trafikkontoret är huvudman för gatumarken.

Avtal

Genomförandet av detaljplanen kommer att regleras i en överenskommelse om exploatering mellan byggherren och exploateringsnämnden.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga stadsplaner Pl 8031, Pl 6964 och P 2002-17085 upphör att gälla inom de delar som denna detaljplan berör.

Fastighetsrättsliga frågor

Tomträttsavtal

Byggherren skall innan planen antas träffa en överenskommelse om exploatering med staden. Staden kommer därefter att utifrån sökt bygglov upprätta ett tillägg till gällande tomträttsavtal som reglerar förändringen inom tomträten.

Fastigheter, och ägoförhållanden

Planen berör fastigheten Sabbatsberg 18 som ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Svenska Bostäder.

Användning av mark

Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder med lokal för publikt ändamål i bottenvåningen. Marken är idag prickmark som ej får bebyggas och används som vändplan och parkering. En utbyggnad över gatan möjliggörs av gatu- och bostadsanvändning i olika nivåer.

Den nya byggnaden får, en fri höjd av 5 meter ovan Hälsobrunnsgatan och 2,5 meter ovan trappan, en utbyggnad över gatan (som 3D-fastighetsbildas). Detta möjliggör en utökad bostadsanvändning som ska tas in i tilläggsavtal till gällande

tomträttsavtal. Området under utbyggnaden förblir gata och staden ansvarar för drift och underhåll.

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering förs mark med ändamålet gata över från Sabbatsberg 18. Bostadsdelen över gatan blir tredimensionellt fastighetsutrymme med avgränsning i höjdled. Allmänhetens tillträde inom x-område säkras genom servitut.

Ekonomiska frågor

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbete regleras genom planavtal och mellan stadsbyggnadsnämnden och Svenska Bostäder. Planen bedöms inte medföra några kostnader för stadens förvaltningar. Under byggtiden har den aktuella byggherren hela ansvaret för eventuella skador på befintlig bebyggelse.

Gatukostnader

Om befintlig belysning påverkas i samband med byggnationen ska byggherren stå för den kostnaden. Byggherren står för kostnaderna av rivning av befintlig trappa och uppförande av den nya trappan.

Tekniska frågor

Ledningar

Planförslaget innebär inga ombyggnationer som påverkar anslutningar till kommunalt vatten eller andra ledningsnät. Ledningar till föreslaget hus ansluts till befintliga anslutningar inom fastigheten.

Markradon

Särskilda radonmätningar är inte utförda. Byggherren ansvarar för eventuella utredningar och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

Grundläggning

Innan byggnaden byggs bör bergytan under fastigheten karteras, detta för att studera sprickigheten och se om svaghetszoner eller lerzoner finns.

Sprängningsarbete bör ske med försiktighet då vibrationerna kan orsaka skada på tunnlar och slänt.

För att hindra eventuella rörelser längs sprickplan som kan uppkomma på gatan den nya byggande bör en grundlig kartering utföras med en efterföljande kilanalys. Beroende på kilanalysen

resultat kan förstärkande åtgärder vidtas såsom bultning av bergytan och slänten.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år efter det att planen har vunnit laga kraft.

Illustrationer: VARG ARKITEKTER

Martin Schröder
planchef

Tara Nezhadi
stadsplanerare