

Handläggare
Tara Nezhadi
Telefon 08-508 27 251**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

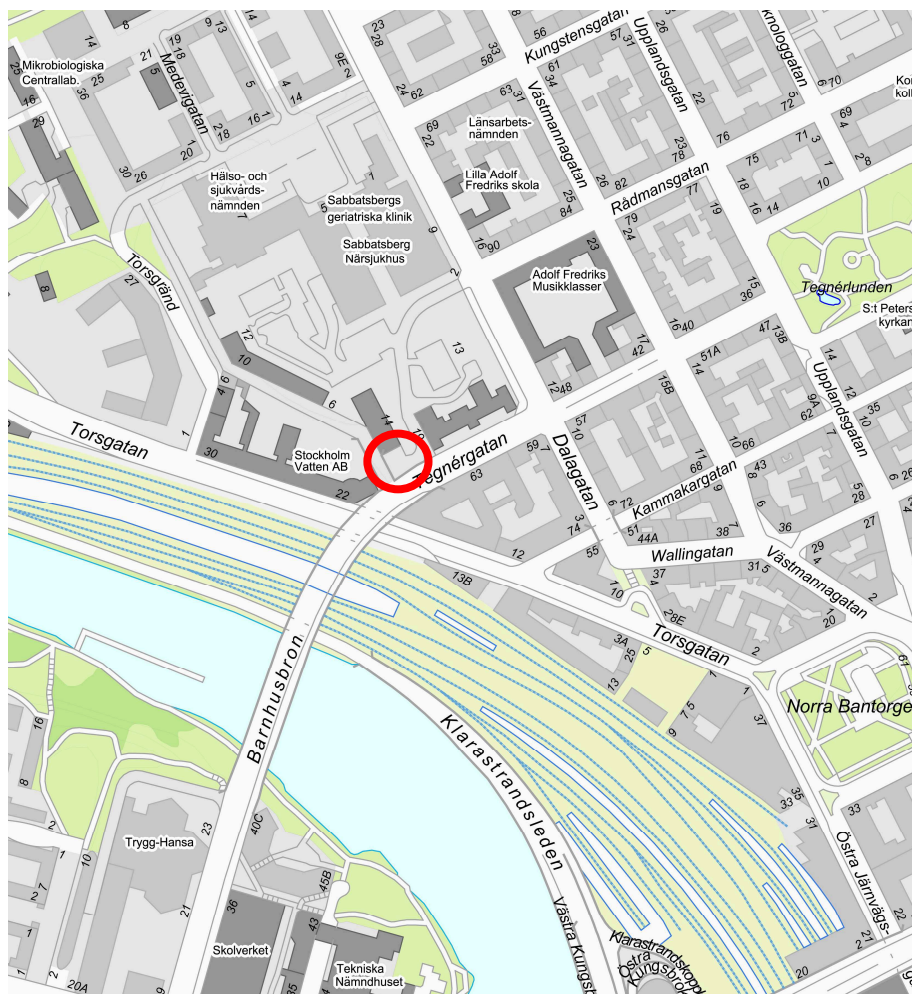
Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för del av fastigheten Sabbatsberg 18 i stadsdelen Vasastaden (40 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och uppdrar åt kontoret att genomföra granskning av planförslaget.

Anette Scheibe Lorentzi

Martin Schröder

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Orteringskarta med planområdet markerat med en röd ring.

Bilagor: Plankarta, planbeskrivning med utredningar och samrådsredogörelse.

Sammanfattning

Planområdet omfattar del av fastigheten Sabbatsberg 18 vid Crafoords Väg 14 & 18. Fastigheten är idag bebyggd med ett hyreshus bestående av ca 228 smålägenheter. Marken ägs av staden och är upplåten med tomträtt till AB Svenska Bostäder som är byggherren.

Planen syftar till att möjliggöra ett nytt bostadshus med 40 lägenheter. Lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåning mot Tegnérsgatan. Planförslaget ligger i linje med översiktsplanens och Vision för Citys mål om att skapa fler bostäder i de centrala delarna av Stockholm.

Planförslaget sändes ut på samråd 2 mars – 13 april 2015. Under samrådet har 21 yttranden inkommit. Länsstyrelsen och Exploateringskontoret förordar att risker vid grundläggning av byggnaden och påverkan på befintliga bergrum under befintlig och tillkommande bebyggelse bör noga utreds. Trafikverket och Miljöförvaltningen anser att trafikbuller och luftkvaliteten bör studeras vidare i det fortsatta arbetet. Norrmalms stadsdelsnämnd är positiv till planen men är tveksam till hur väl den föreslagna byggnaden kommer att samspela med omkringliggande bebyggelse. Skönhetsrådet avstyrker planförslaget, främst med hänvisning till höjd. Stadsmuseet anser att förslagen byggnad i elva våningar höjer skalan vid gatan väsentligt och riskerar att förminska och skymma de kulturhistoriskt värdefulla grannarna i kvarteret. Locum accepterar inte utskjutande balkonger samt handikapparkering på landstingets fastighet samt fasadliv vid fastighetsgräns. Två boende motsätter sig ny byggnationen och har framfört synpunkter kring påverkan på befintlig bebyggelse.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och vidare studeras i det fortsatta arbetet. Kontoret anser att detaljplanen möjliggör bostäder i ett attraktivt läge vilka också utgör en viktig del i bostadsbyggnads målet.

Utlåtande

Bakgrund och syfte

Planområdet omfattar del av fastigheten Sabbatsberg 18 som ligger i stadsdelen Vasastaden, i hörnet av Tegnérsgatan och Hälsobrunnsgatan. Marken ägs av staden och är upplåten med tomträtt till AB Svenska Bostäder. Planen syftar till att möjliggöra ett nytt bostadshus med 40 lägenheter. Lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåning mot Tegnérsgatan.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I 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.

Aktuell detaljplan är i linje med 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.

Startpromemoria

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-05-22 att uppdra åt kontoret att påbörja planarbetet för del av Sabbatsberg 18 i huvudsak bifalla kontorets förslag till beslut. Stadsbyggnadsnämnden beslutade att pröva att höja den föreslagna byggnaden med ytterligare ett par våningar i relation till det förslag som presenterades i start-PM som omfattade elva våningar.

Inför plansamrådet har en högre byggnad prövats. Studien konstaterade att bygga högre än elva våningar inte bedömdes lämpligt med hänsyn till den lägre skalan på övriga grannhus, högre kostnader och påverkan på lägenheternas storlek.

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 Frumerie. 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.



Flygbild över planområdet.

Samrådsförslaget

Förslaget innebär att ett hus i elva våningar med en total BTA på ca 3400 kvm byggs på en markyta på ca 300 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 Tegnérsgatan.

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



Vy från Barnhusbron.



Vy längs Tegnérgatan.

Angöring, bil-och cykelparkering

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

Bostadsparkering om totalt 17 p-platser, som svarar mot ett p-tal på 0,5 parkeringsplatser per 100 kvm BTA anordnas. Fastigheten har idag åtta 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 Järnväggsgatan. 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.

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 beräknas cykeltalet ca 2,0 cykelplatser som dels (70 platser) placeras i cykelrum på gårdsplanen och dels (10 platser) 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 kunna anordnas inom 10 m från entré till 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 skyddstatus. 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 i planbeskrivningen och särskilda utredningar.

Plansamrådet

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2015-03-02 - 2015-04-13. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska nämndhuset, samt på Stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Vasastaden 2015-03-03. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls 2015-03-10 i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4, där tre personer närvarade.

Inkomna synpunkter under samrådet

Under samrådet har 21 yttranden inkommit. Länsstyrelsen och Exploateringskontoret förordar att risker vid grundläggning av byggnaden och påverkan på befintliga bergrum under befintlig och tillkommande bebyggelse bör noga utreds. Trafikverket och Miljöförvaltningen anser att trafikbuller och luftkvaliten bör studeras vidare i det fortsatta arbetet. Norrmalms stadsdelsförvaltning är positiv till planen men är tveksam till hur väl den föreslagna byggnaden kommer att samspela med omkringliggande bebyggelse. Skönhetsrådet avstyrker planförslaget, främst med hänvisning till höjd. Stadsmuseet anser att förslagen byggnad i elva våningar höjer skalan vid gatan väsentligt och riskerar att förminska och skymma de kulturhistoriskt värdefulla grannarna i kvarteret. Locum accepterar inte utskjutande balkonger samt handikapparkering på landstingets fastighet samt fasadliv vid fastighetsgräns. Två boende motsätter sig ny byggnationen och framfört synpunkter kring påverkan på befintlig bebyggelse.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras i det fortsatta arbetet.

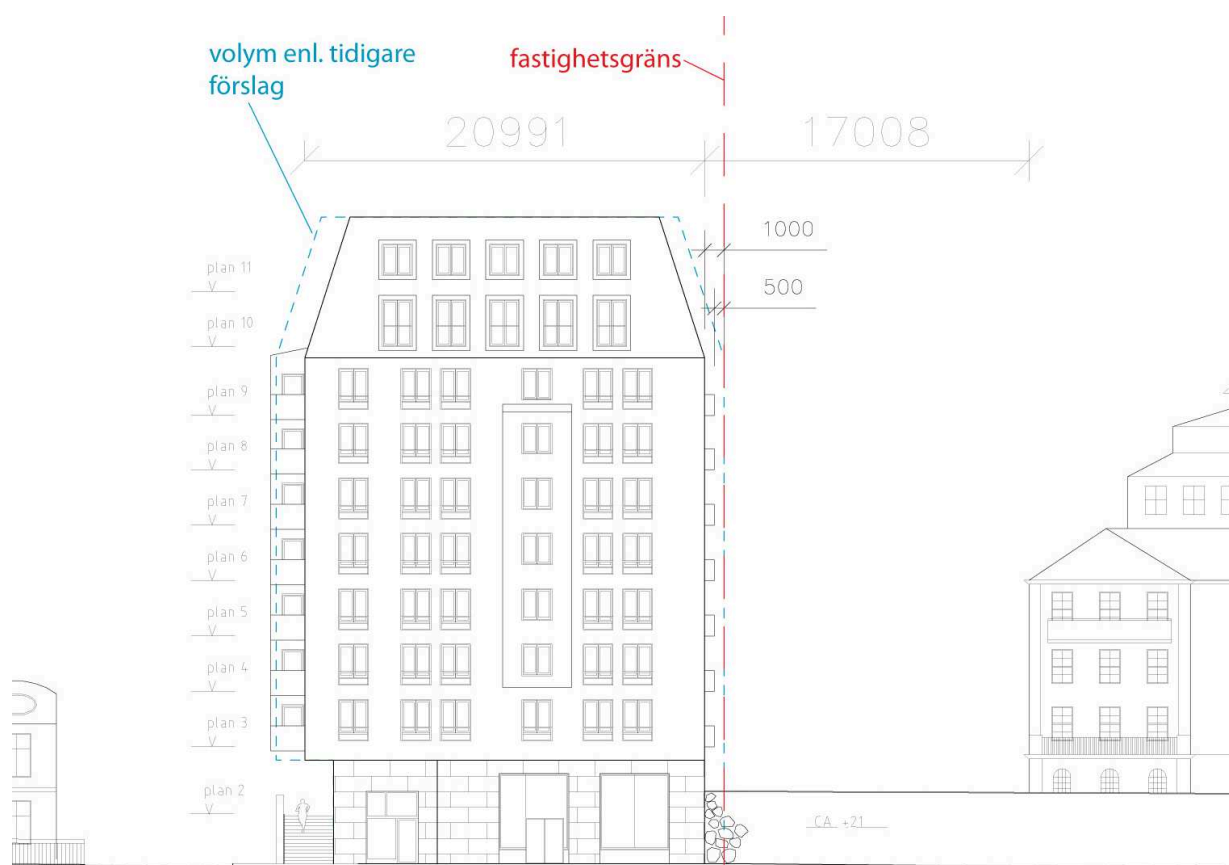
Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet föreslår kontoret att förslaget ändras enligt följande:

- Fasaden mot Locums fastighet ska dras in från fastighetsgräns. Fasaden mot Hälsobrunnsgatan ska också dras in något.

- Indragna balkonger mot Hälsobrunnsgatan ersätts med utanpåliggande balkonger.
- Handikappsparkering ska anordnas inom 10 m från entré till det nya bostadshuset på fastighetens mark.
- Luftkvaliteten och berggrunden ska utredas. Bullerutredningen ska uppdateras.

I övrigt förslås redaktionella ändringar, kompletteringar och förtydliganden på plankartan och planbeskrivningen.



Fasad vid Tegnérsgatan.



Vy från Barnhusbron.

Stadbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och föreslår att stadbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och ge kontoret i uppdrag att låta planförslaget skickas ut för granskning.

Tidplan för fortsatt arbete

Nästa steg i processen är att revidera planhandlingarna och ställa ut detaljplaneförslaget för granskning.

Granskning oktober/november 2015

Antagande december 2015

SLUT