

Handläggare
Martina Norrman
Telefon 08- 508 275 82**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Nebulosan 32 m.fl. i stadsdelen Vasastaden (40 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder

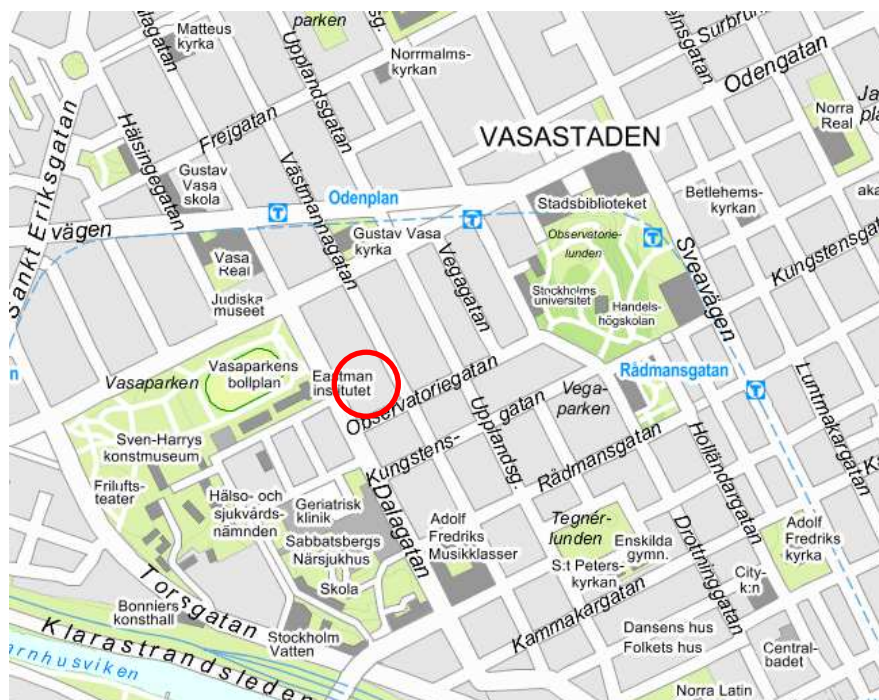
Sammanfattning

Probitas Immanuelskyrkans förvaltning AB, ägare till fastigheterna Nebulosan 32 och 33, med adress Västmannagatan 41 och 43 och Dalagatan 32 och 34, har inkommit med en ansökan om detaljplaneändring som syftar till att möjliggöra uppförandet av en byggnad för bostadsändamål på gården mellan ovan nämnda fastigheter. Förslaget gör det möjligt att skapa 40-50 hyreslägenheter. Angöring till lägenheterna föreslås ske från Västmannagatan med entré mellan de nuvarande trapphusen. Ingen ny parkering planeras då parkering finns i befintligt garage (ca 180 platser).

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett väl utformat hus, i såväl skala som utförande, kan bidra till att skapa goda boendemiljöer i ett centralt läge och bidra till Stockholms bostadsmål. Planarbetet avser även bekräfta användningen för en befintlig förskola.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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



Översiktsbild med planområdet markerat med rött.

Utlåtande

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra ett hus på gården mellan fastigheterna Nebulosan 32 och 33. Byggnaden föreslås vara i 4-5 våningar och anpassas efter den befintliga bebyggelsen på gården gällande såväl utformning som skala. En sådan ny byggnad skulle kunna inrymma ca 40 nya lägenheter.

Bakgrund

Probitas - Immanuelkyrkans Förvaltning AB har inkommit med en ansökan om ny detaljplan 2014-05-15.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet utgörs av gården tillhörande fastigheterna Nebulosan 32 och 33. Gården utgörs idag till stor del av en gräsmatta med ett antal stora akacieträd. Närmast byggnaderna finns vintergröna buskar och träd samt perenner omgärdade av murar av natursten.

I öster gränsar planområdet till Dalagatan och i väster till Västmannagatan. I söder och norr begränsas planen av omgivande fastigheter vilka är Nebulosan 1, 30, 26 på södra sidan och 23 och 7 på den norra.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Probitas - Immanuelkyrkans Förvaltning AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen anger området som innerstadsbebyggelse. Planområdet är en del av strategi 1, att fortsätta stärka centrala Stockholm genom att skapa täta och attraktiva stadsdelar.

Riksintressen

Nebulosan 32 och 33 är en del av Stockholms innerstad med Djurgården och utpekad som riksintresse för kulturmiljövården. I preciseringar av riksintresset nämns bebyggelsen som i enlighet med 1874 års byggnadsstadga uppfördes under sent 1800-tal. Detta var en tät och enhetlig stenstadsbebyggelse som planlades som en ny stadsdel med bland annat esplanadsystem och bestämda hushöjder.

Kulturhistoriska värden

Nebulosan 32 är enligt Stadsmuseets klassificering klassad grå, d.v.s. ännu inte klassificerad. Nebulosan 33 är gulklassad, en fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.



Kulturklassificering. Röda kryss markerar Nebulosan 32 och 33

Gällande detaljplan

För planområdet gäller detaljplan PL 5378 för vilken genomförandetiden har gått ut. Användning som medges i detaljplanen är bostäder samt i byggnadens två understa våningar butiker, kontor samt sådant kommersiellt ändamål som ej kan förväntas medföra sanitär olägenhet för närboende. Gården medger

underbyggnad upp till 2 meter över gata och får endast användas för garage.

Pågående projekt

Den aktuella fastigheten ingår i området för planläggning av utbyggnad av tunnelbanan för Odenplan – Hagastaden vidare till Arenastaden, Dnr 2014–18097. Startpromemorian för ärendet har godkänts av stadsbyggnadsnämnden 15/1 2015.

Bygglov

Inom fastigheten Nebulosan 33 finns en förskola som har funnits på platsen med stöd av ett tidsbegränsat bygglov sedan 1990.

Bygglovets förlängning har förlängts i tjugo år och går inte längre att förlänga. Förskolan finns kvar inom fastigheten.

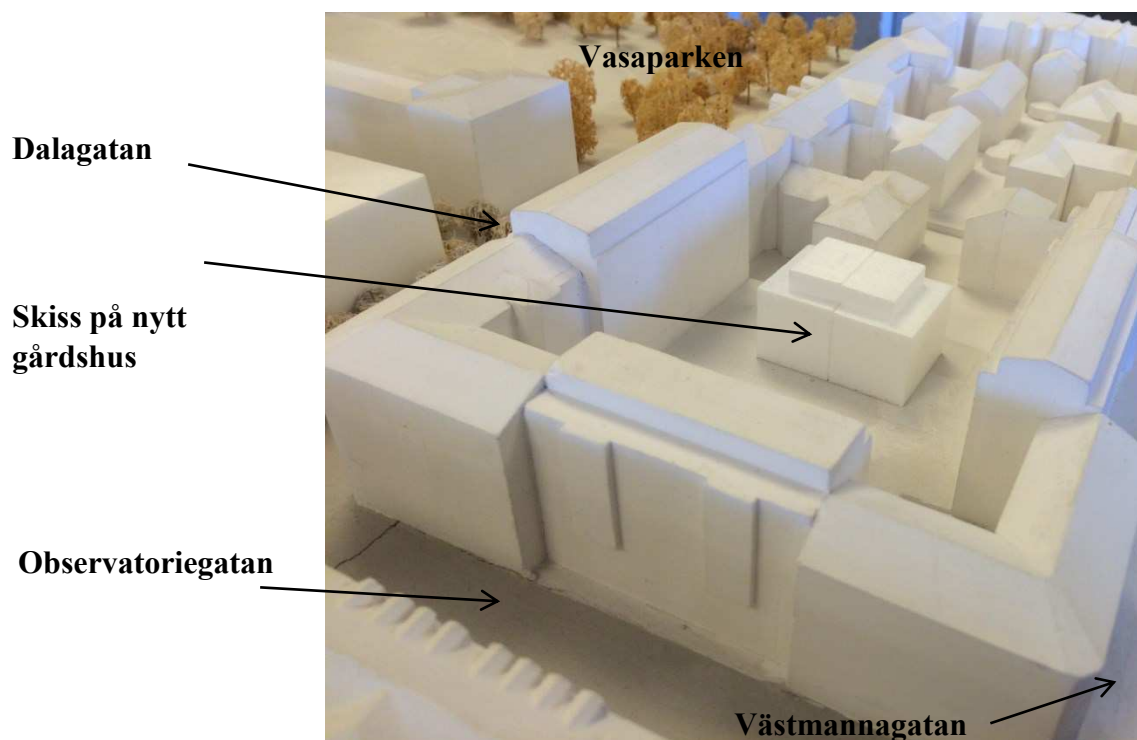


Flygfoto över de berörda fastigheterna och gården markerad med streckad, gul linje.

Planförslaget

Förslaget innebär ett nytt bostadshus i fyra – fem våningar på gården mellan fastigheterna Nebulosan 32 och 33. Huset föreslås inrymma ca 40- 50 lägenheter om ett, respektive två rum och kök. Angöring till det nya huset föreslås ske från Västmannagatan, genom en ny entré i befintlig byggnad. Befintliga byggnader inom fastigheterna föreslås ingå i planen och skyddas med varsamhetsbestämmelser.

Förutom bostadsändamål föreslås detaljplanen medge kontor samt förskoleverksamhet i de nedersta våningsplanen.



Grov skiss på volym av gårdshuset.



Bilden visar gården med byggnaden inom Nebulosan 33 till vänster, samt ett av gårdshusen.



Fotografi på gården. Till höger syns byggnaden som vetter mot Västmannagatan, där den nya entrén kommer att ordnas.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att bland annat följande frågor behöver studeras under planarbetet:

- Gårdshusets utformning och skala i förhållande till gården och omgivande gårdshus.
- Gårdshusets placering, omfattning och disposition för att på bästa sätt möjliggöra att gården kan fortsätta att användas för rekreation.

Planförslagets konsekvenser

Stadsbyggnadskontoret har inhämtat underlag för behovsbedömning från berörda förvaltningar. Miljöförvaltningen bedömer att grönytor, förskolegårdar, koppartak samt markföreningar utgör de viktigaste miljö- och hälsofrågorna att ta hänsyn till i planarbetet. Miljöförvaltningen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Grönytor samt förskolegårdar

En förskola nyttjar idag gården. I planhandlingarna kommer det att redovisas hur mycket grönyta som försvinner med den nya exploateringen och möjligheten att kompensera för de ekosystemtjänster som försvinner. Även konsekvensen för förskolebarnens möjlighet till utevistelse kommer att redovisas.

Koppartak

Det finns idag koppartak på en del av fastigheten.

Korrosionsprodukterna rinner med dagvattenflödet i det

kombinerade avlopssystemet till Henriksdals avloppsreningsverk och kan ge upphov till skadliga effekter på mark – och vattenlevande organismer.

Inom ramen för planarbetet kommer det att utredas hur avrinningen från de befintliga koppartaken kan renas i en lokal reningsanläggning. Detaljplanen föreslås utformas så att koppar undviks i den nya bebyggelsen.

Markföroreningar

Enligt inventeringar av Länsstyrelsen i Stockholm har det tidigare funnits grafisk industri inom planområdet. Med bakgrund av det finns det anledning att misstänka att tungmetaller och lösningsmedel har förorenat marken. Även klorerade lösningsmedel kan finnas och dessa kan leda till omfattande påverkan under en längre tid. Gaser med klorerade lösningsmedel kan avgå från grundvattnet och därefter transporteras genom jordlagren in i byggnader belägna över det förorenade grundvattnet. Klorerade lösningsmedel och deras nedbrytningsprodukter uppvisar varierande grad av farlighet för människors hälsa – från måttlig till mycket hög.

Förekomsten av klorerade lösningsmedel kommer att undersökas under planarbetet.

Buller

Trafikbullernivåerna på gården är låga och behöver inte utredas. Däremot kommer det att undersökas om det finns några bullerstörningar från fläktar som kan påverka de föreslagna bostäderna.

Klimat och energi

I detaljplanearbetet kommer det att ingå en utredning av vilka behov av anpassning till klimatförändringar som är aktuella. Denna utredning kan innehålla föreslagna åtgärder för dagvatten, höjdsättning av mark, vegetation som utjämnar temperaturvariationer och solavskärmning som kan behöva övervägas.

Byggtiden

Byggnationen kommer att ske i nära anslutning till befintliga bostäder och det finns därför en risk att byggarbeten kan upplevas som störande av de boende. I planhandlingarna kommer det att framgå att hänsyn bör tas till detta.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande.

Tidplan

Följande tidplan har bedömts för den fortsatta detaljplaneprocessen:

Start Pm	2 kv. 2016
Samråd	4 kv. 2016
Granskning	1 kv. 2017
Antagande	2 kv. 2017

Planavtal har träffats med byggherren Probitas Immanuelkyrkans förvaltning AB.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett väl utformat hus, i såväl skala som utförande, kan bidra till att skapa goda boendemiljöer i ett centralt läge. Det finns även förutsättningar för gården att inrymma rekreationsytor för både boende och förskolebarn.

Kontoret bedömer att det blir viktigt att utreda hur byggnaden kan utformas och placeras för att göra ovan nämnda aspekter genomförbara. Även frågan om markföreningar och hur korrosionsprodukter från koppartaken kan tas om hand lokalt blir viktiga i planarbetet.

Sammantaget anser kontoret att förslaget till ett nytt gårdshus utgör ett bra tillskott av lägenheter i ett attraktivt läge där redan befintlig infrastruktur till stor del används.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT