



Handläggare: Maria Sahlstrand
Tfn 08-508 27 482

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Sabbatsberg 18 i stadsdelen Norrmalm, (ca 42 lägenheter + lokal).

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi Bo Bergman Nina Åman

Sammanfattning

AB Svenska Bostäder har inkommit med en ansökan om planändring av fastigheten Sabbatsberg 18. Ansökan avser, att inom fastigheten, uppföra ett nytt bostadshus på en yta som idag används som vändplan och parkering. Den nya byggnaden placeras så att den ligger i anslutning till Tegnérgatan och den nya gata, Hälsobrunnsgatan, som staden låtit öppna för trafik mot Tegnérgatan. Byggnaden kommer att inrymma hyreslägenheter och innehålla lokaler i bottenvåningen ut mot Tegnérgatan. Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiv till förslaget som bidrar till att öka bostadsutbudet i Stockholms innerstad. Genom projektet skapas även möjligheten till ett aktivare stadsrum i området.

Bakgrund

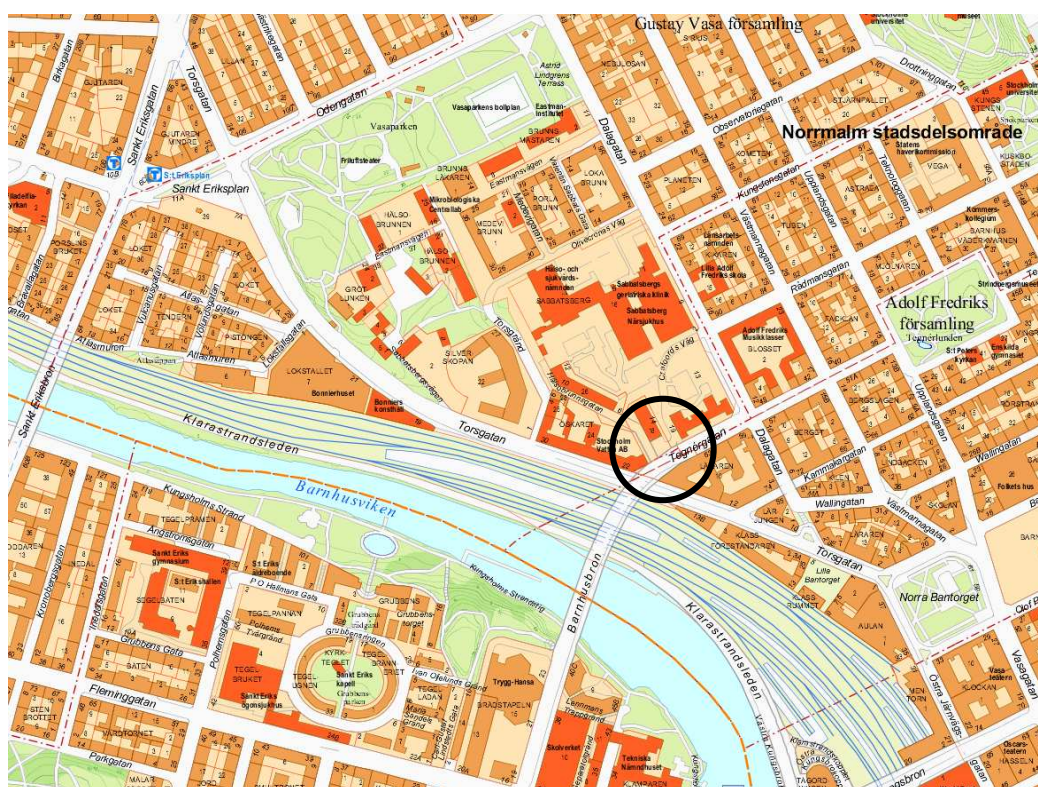
Fastighetsägarna, AB Svenska Bostäder, har inkommit med en ansökan om planändring av Sabbatsberg 18 för uppförande av ytterligare ett flerbostadshus.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattar fastigheten Sabbatsberg 18 som ligger i stadsdelen Norrmalm, i hörnet av Tegnérgatan och Hälsobrunnsgatan. Fastigheten ägs av AB Svenska Bostäder där marken tillhör staden och har upplåtelse tomträtt. Fastigheten är en del av Sabbatsbergsområdet som bland annat gränsar till Vasaparken.

Syfte

Syftet med planförslaget är att ge möjlighet att utveckla fastigheten för fler bostäder.



Stadskarta med planområdet markerat med en svart ring.

Tidigare ställningstaganden

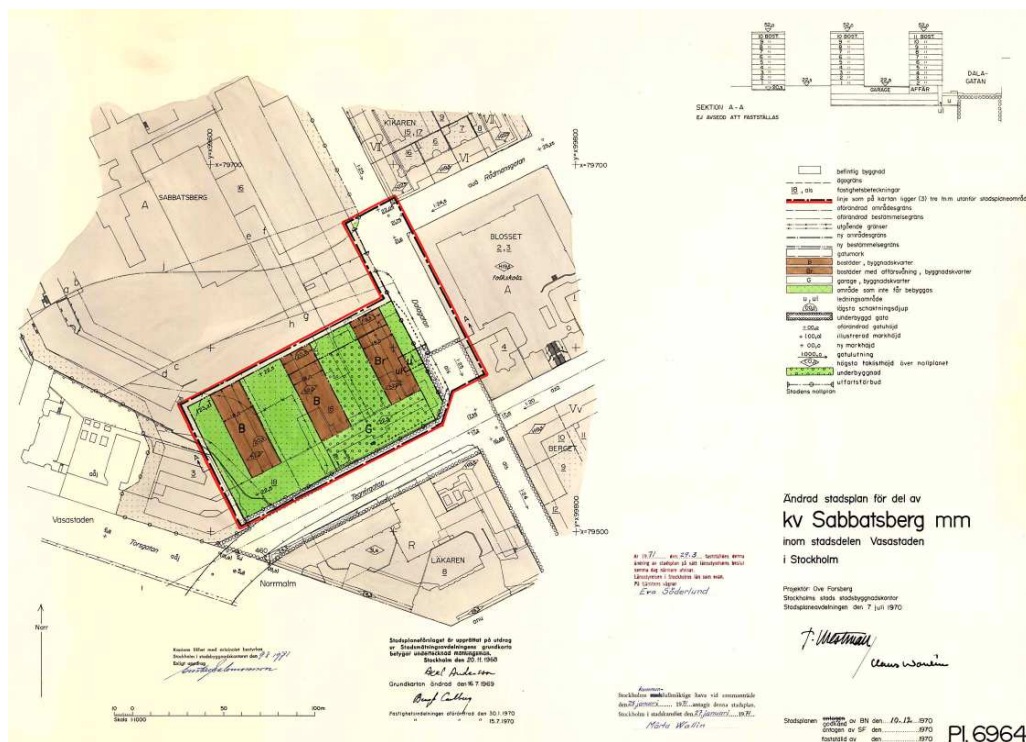
Översiktsplan

I Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, är området markerat som innerstadsbebyggelse. I ÖP har man tagit fram 4 strategier för stadsutvecklingen i Stockholm. För planområdet gäller strategi 1, "Fortsatt att stärka centrala Stockholm". Planeringsinriktningen för

bostadsförsörjningen i Stockholm som helhet handlar enligt ÖP 2010 om att hålla hög takt för en långsiktigt hållbar tillväxt.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller detaljplan PI 6964 från år 1970. I den del av fastigheten som berörs av planändringen är marken prickad, dvs att marken ej får bebyggas.

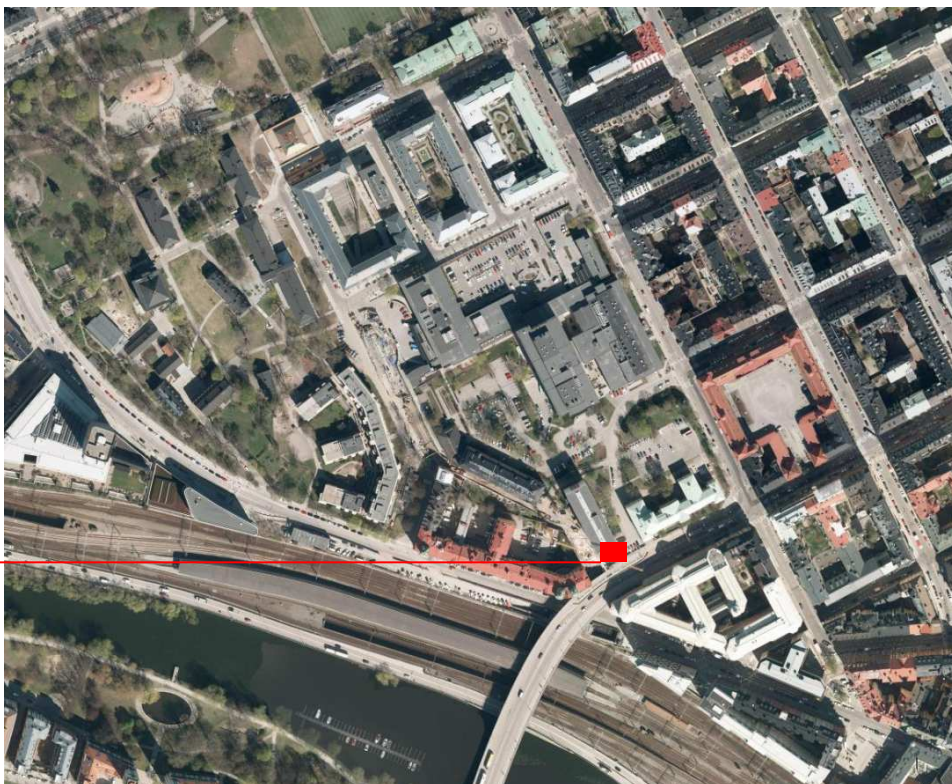


Gällande detaljplan från år 1970.

Nuvarande förhållanden

Området

Fastigheten tillhör en del av Sabbatsbergsområdet. Kvarteret har legat relativt avskilt från övriga stenstaden. Den här delen av området präglas av storskalig bebyggelse och den institutionsbebyggelse som dominerat Sabbatsberg under 1900-talet. Med den nyanlagda vägen, Hålsobrunnsgatan med en trappa upp till fastigheten och den stadsutveckling som skett i området har platsen kommit att bli mer tillgänglig i stadsrummet. En gammal mur bestående av granitblock omgärdar idag fastigheten och tar upp nivåskillnaden mellan fastigheten och Tegnérsgatan.



Flygfoto över fastigheten som det ser ut idag, den tänkta bebyggelsen markerad med rött.

Befintlig bebyggelse

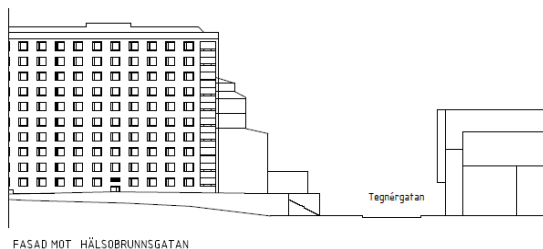
Fastigheten är idag bebyggd med ett hyreshus bestående av ca 228 smålägenheter. Byggnaden som uppfördes år 1967 är inte klassificerad av Stadsmuseet. Den ligger som en solitär och är 10 våningar hög. Strukturen i huset bygger på ett korridorsystem som avslutas med en gemensam terrass mot söder på varje våningsplan. Byggnaden är omgiven av förgårdsmark och en mindre parkering.



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

Parkering och tillgänglighet

Fastigheten nås idag med fordon från Dalagatan då det finns stora nivåskillnader inom området. Man kan även nå fastigheten gåendes och med cykel från Tegnérsgatan/Hälsobrunnsgatan. Även en handikappanpassad ramp leder runt fastigheten upp mot Crafoords väg från den sidan. Fastigheten innehåller idag ett fåtal p-platser, framförallt för fastighetsskötare och vid tillfällig angöring. Cykelgarage finns i byggnadens källare.



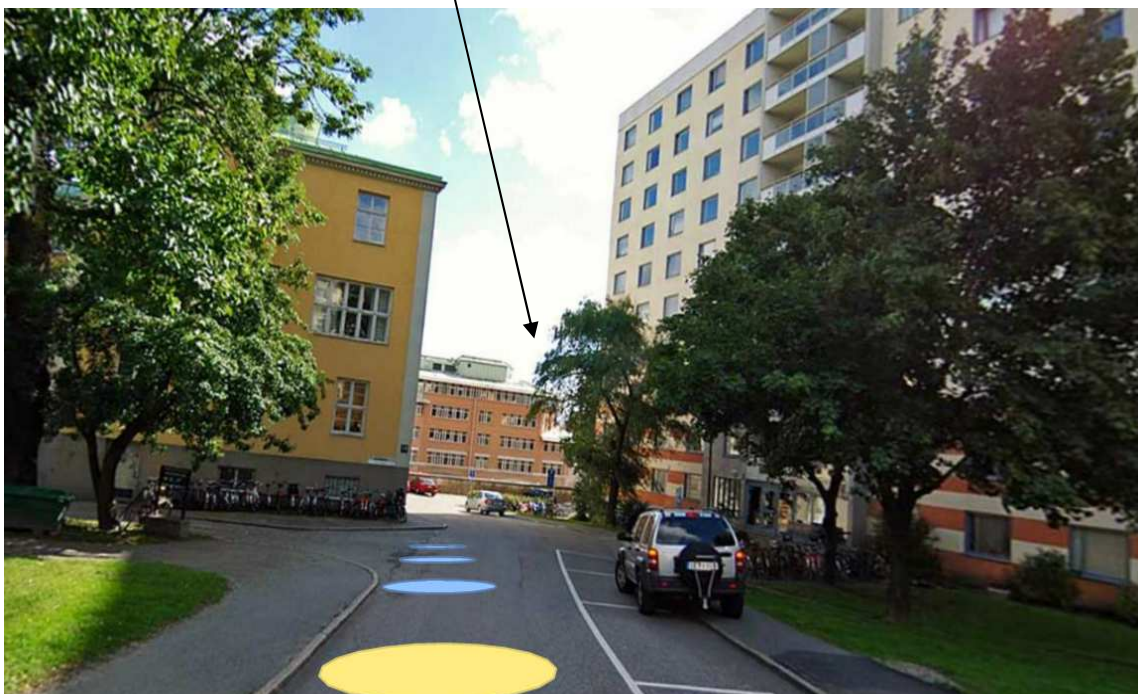
FASAD MOT HÄLSOBRUNNSGATAN

Sektion genom fastigheten vid Tegnérsgatan som det ser ut idag.



Foto tagit från Barnhusbron längs Tegnérsgatan

Här kommer den nya bebyggelsen sett från fastighetens norra del

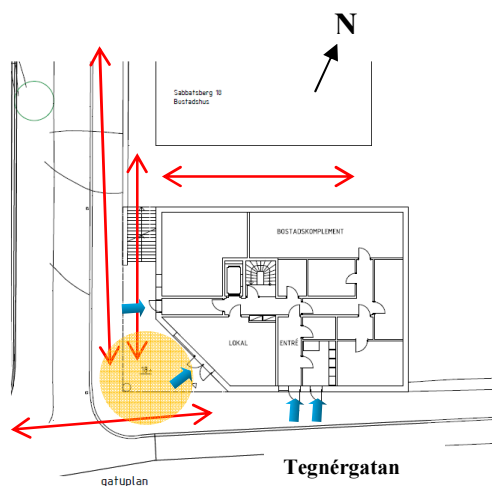
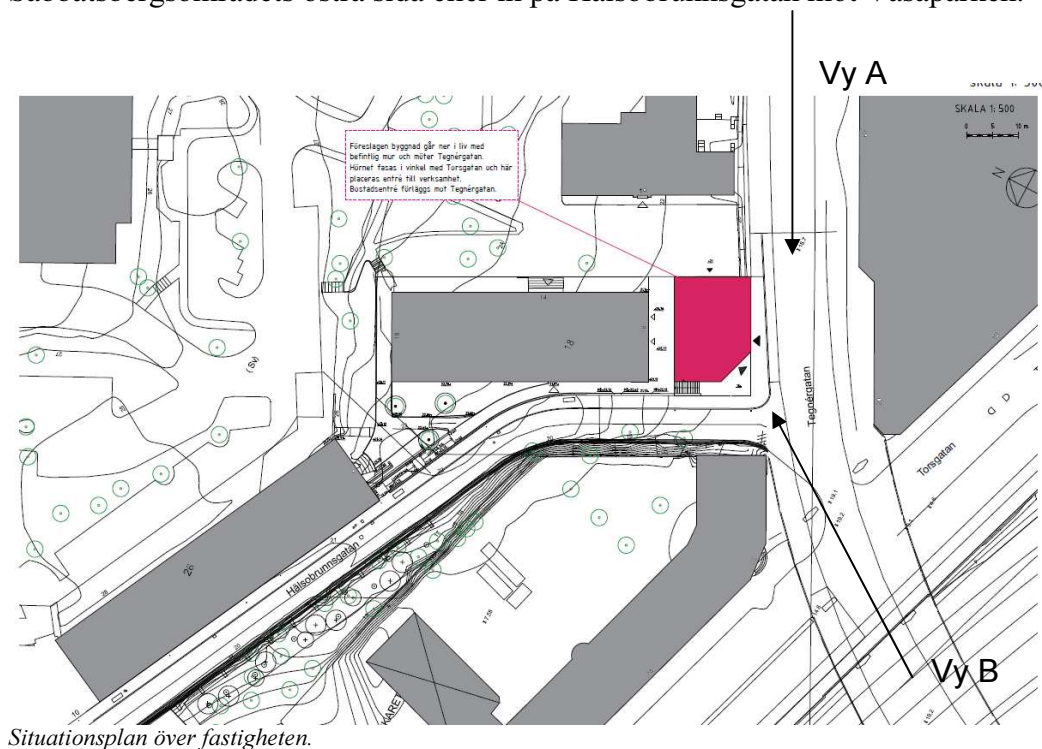


Vy från Crafoords väg

Planförslaget

Området

AB Svenska Bostäder vill utveckla fastigheten genom att skapa byggrätt för ytterligare ett bostadshus. Förslaget består av att en ny byggnad placeras fritt från den befintliga byggnaden och som till skillnad från den, kopplas till Tegnérsgatan. Den nya byggnaden kan på det sättet bidra till att skapa liv på den här delen av Tegnérsgatan som i övrigt är omgiven av slutna fasader samt en mur. I hörnet av den nya byggnaden bildas en mindre plats i anslutning till den lokal som skall finnas i bottenvåningen. Platsen leder sedan vidare upp för trapporna till Sabbatsbergsområdets östra sida eller in på Hälsostrumsgatan mot Vasaparken.



Blå pilar markerar entréer till fastigheten i bv.
Röda pilar markerar rörelsestråk

Den nya byggnadens platsbildning 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.

Den nya volymen möter trottoaren på Tegnérgatan. Hörnet mot väster som fasas in mot Hälsobrunnsgatan och skapar en plats som bildar en entré till byggnadens bottenvåning. Här möter man också den trappa som leder upp i Sabbatsbergsområdets östra del.



Vy B, se sitplan, från Barnhusbron.



Den brokiga sammansättningen av volymer och nivåer som präglar den här delen av staden har i förslaget fått en tydlig volym. Tegnérgatan har ett flertal kvarter vars hörn tydligt markeras med en tornbyggnad. Det specifika hörn till ett bostadshus som famnar en del av Adolf Fredriks skola från tidigt 1900-tal, har inspirerat den nya volymen på fastigheten.

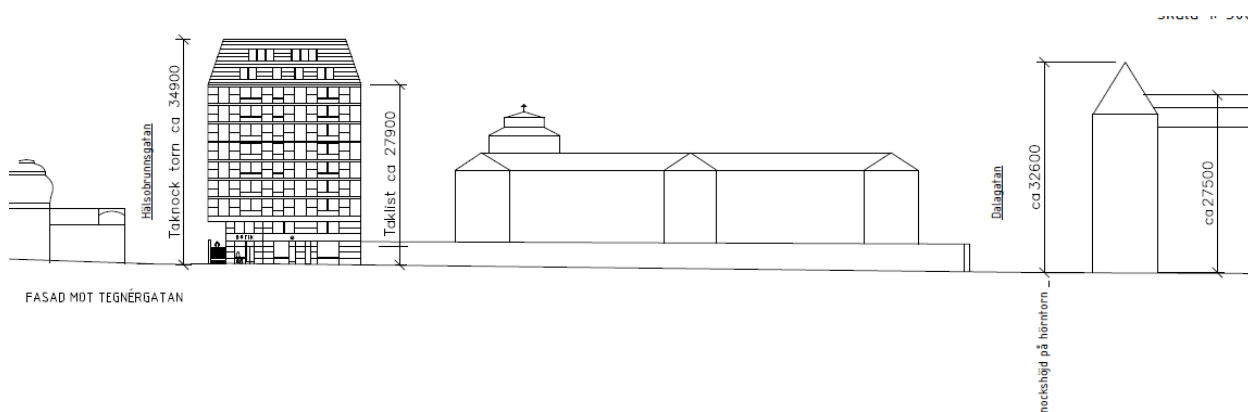
Parkering/cykelparkering

P-talet för bil är tänkt att hållas nere i och med det centrala läget och att projektet har många små lägenheter. Byggnaden kommer inte, pga de geologiska förutsättningarna, att kunna lösa några p-platser i garage under huset. Tanken är

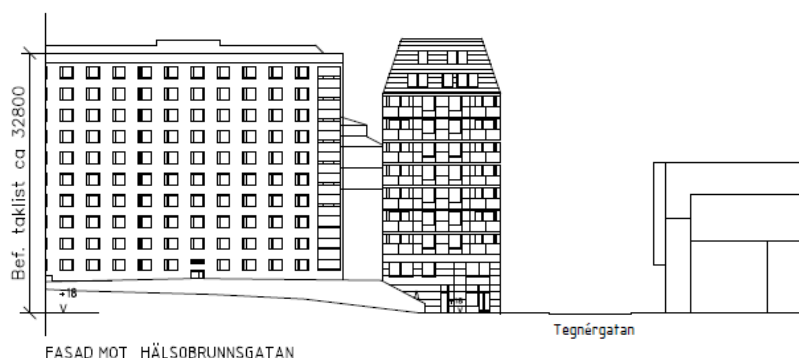
att titta på alternativa lösningar med t ex bilpool och samutnyttjande av de i området befintliga kontors p-platser. Alternativet finns även att köpa in sig i omkringliggande garage. Cykelparkering för det befintliga huset finns i källaren. För det nya huset beräknas cykeltalet till ca 2,0 cykelplatser som dels placeras i BV och dels på gård.



Vy A, se sitplan, längs Tegnérsgatan.



Sektion längs med Tegnérsgatan.



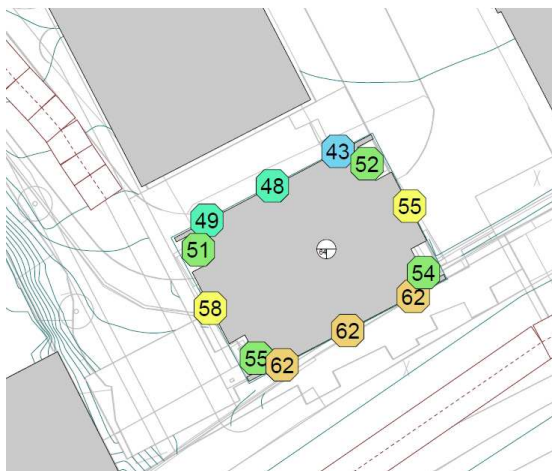
Sektion längs med Hälsobrunnsgatan.

MILJÖKONSEKVENSER

Stadsmiljö

Den nya byggnaden ger möjligheter till att skapa ett rikare stadsliv på platsen, i en miljö som idag är relativt innehållslös och väldigt sluten. Den blir en länkbyggnad, som markerar den nya kontakten mellan Hälsobrunnsgatan och Tegnérsgatan. Både med sin gestaltning och genom att den skapar ett aktivare stadsliv, kontakten mellan Sabbatsbergsområdet och stenstaden. Den bildar också, med sin höjd, ett fondmotiv i stadsrummet kring Barnhusbron. Det är viktigt att byggnaden ges en kvalitativ gestaltning som motiverar det.

Risk och Buller



Närheten till Tegnérsgatan och spårområdet ställer krav på byggnadernas möjligheter att hantera bullerfrågor. Den bullerutredning som tagits fram påvisar att samtliga plan ovan gatuplan uppfyller de bullerkrav som ställs enligt Boverkets regler. De indragna balkongerna i förslaget skapar möjligheter till bulleravskärmning. Första våningens möjligheter att skärma av för buller är svårare att hantera och behöver studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Dagvatten

Dagvattnet skall omhändertas i görligaste mån inom den egna fastigheten. Fastigheten står dock på berg och hur det hanteras kommer att behöva utredas vidare i den fortsatta detaljplanprocessen.

Tillgänglighet

Byggnaden kommer att vara tillgänglig. Trapphuset kan nås från en entré vid Tegnérgatan samt från en entré vid den övre delen av fastighetens gård. Stadens tillgänglighetskrav kommer att uppfyllas.

Sophantering

Byggnaden kommer att ha ett soprum och ett grovsoprum i bottenvåningen som nås från trapphuset med dess trappor och hiss samt från Tegnérgatan.

STADSBYGGNADSKONTORETS BEDÖMNING

Kontoret anser att fastigheten har stor potential att utvecklas. Kontoret kommer dock att ställa stora krav på den arkitektoniska kvaliteten med den synliga placering som fastigheten har i staden. Staden önskar också att den plats som bildas vid byggnadens lokal, en entré in i området, möter allmänheten och dess användare på ett positivt sätt. Kontoret kommer att fortsätta utreda platsen och frågan kring buller.

PLANPROCESS OCH TIDPLAN

Om stadsbyggnadsnämnden antar beslutet att påbörja planarbetet kan tidplanen komma att se ut enligt nedan:

StartPM	24/5 2014
Samråd	Q3 2014
Ställningstagande	Q4 2014
Granskning	Q1 2015
Antagande	Q2 2015
