

Handläggare
Nikara Movafaghi
Telefon 08-508 27 300**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Kadetten 29 i stadsdelen Vasastaden (ca 80 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder

Sammanfattning

Fastigheten Kadetten 29 ligger på Karlbergsvägen i Vasastaden och ägs av Scandinavian Property Group (SPG). Fastighetsägaren önskar riva det befintliga kontorshuset och ersätta det med ett flerbostadshus i ca 8 våningar med lokaler i bottenvåningen och garage i källarplan. Det nya huset består av ett gathus och två flygeldelar på gården. Totalt kan planen innebära ca 80 lägenheter. Utgångspunkten är att den nya bebyggelsen ska ha en hög arkitektonisk gestaltning och anpassa sig till den befintliga bebyggelsen inom kvarteret både skalmässigt och utformningsmässigt. Konsekvenserna för kulturmiljön vid en rivning av kontorshuset ska utredas närmare i samband med framtagandet av ett samrådsförslag.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.



Stadsbyggnadskontoret

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

Aktuellt planområde markerat med rött.

Utlåtande

Bakgrund

År 2013 lämnade dåvarande fastighetsägaren (Kjell Ericsson & Partner Fastighetsförädling) in en planansökan för uppförande av ett gårdshus på fastigheten. Fastigheten bytte därefter ägare i september 2014. Den nya ägaren har nu tagit fram ett nytt förslag som innebär att det befintliga kontorshuset rivs och ersätts med ett nytt flerbostadshus. Motivering för rivningen är att kontorshuset inte har bra tekniska och planmässiga förutsättningar för en lämplig omvandling till bostäder.

Kringliggande bebyggelse utgörs i första hand av bostadsbebyggelse. Service i form av restauranger, kaféer och butiker finns i närheten. Tillgången till kollektivtrafik är mycket god med närhet till Karlbergs pendeltågsstation, S:t Eriksplans tunnelbanestation och bussar.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, är området markerat som innerstadsbebyggelse.

Gällande detaljplan

För området gäller stadsplan för kvarteret Kadetten mm från 1979 (Pl 5949). Detaljplanen medger bostäder längs gatan samt två flygeldelar på gården i 7 våningar. Detta innebär att nuvarande



Gällande detaljplan från 1979

användning av den befintliga byggnaden är i strid med gällande

detaljplan. Dessutom har den medgivna byggrätten i gällande detaljplan i dagsläget inte utnyttjas fullt ut.

Nuvarande förhållanden

Planområdets läge och markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Kadetten 29 med adress Karlbergsvägen 77 i Vasastaden. Fastigheten gränsar till Kadetten 9, 19–21 och 28. Fastigheten ägs av Scandinavian Property Group (SPG).

Befintlig bebyggelse

Befintlig fastighet på Kadetten 29 uppfördes 1960 för Norrmalms Livsmedel som bedrev charkuteriindustri i lokalerna. Huset konverterades på 1980-talet till att huvudsakligen innehålla kontor. Byggnaden består av sju våningar ovan mark samt källare. Idag rymmer byggnaden kontor och utbildning och i bottenvåningen finns butikslokal. Utbildningsverksamheten består av en fristående grundskola (årskurs 6-9) med ca 120 elever samt en vuxenutbildning med ca 250 elever. Jensen utbildningen som bedriver verksamheten har idag ett korttids-hyresavtal (ca ett år) med fastighetsägaren. I källarplan finns garage.



Befintligt kontorhus sett från Karlbergsvägen (vänster) och från gården.

Planförslaget

Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att ett flerbostadshus med ca 80 lägenheter kan uppföras inom fastigheten. Den nya bebyggelsen består av ett gatuhus samt två flygeldelar på gården i ca 8 våningar. Flertalet av lägenheterna i huset får fönster i två väderstreck och stora balkonger mot söder. På bottenvåningen och under gården kommer det att finnas ytor för verksamhetslokaler såsom kontor, handel eller liknande. Förgårdsmarken mot Karlbergsvägen kommer enligt förslaget uppgraderas och föreslås förnyas med ytor för plantering, sittmöjligheter och cykelparkering. Tanken är även att tillföra nytt programinnehåll såsom lokaler, kafé eller annan publik verksamhet där fastigheten kan nyttja förgårdsmark för t. ex. mindre uteservering eller annat innehåll för att levandegöra gata och kvarter.

Bostadsgården förläggs på den lägre nivån till skillnad mot dagens situation då gården är överbyggd i ca två våningshöjder mot grannfastigheternas gårdar. Detta medför ett mer sammanhängande och öppet gårdssammanhang i den nedre delen av kvarterets sekvens av bostadsgårdar. Tanken är att den nya gårdsmiljön ska tillföra ett lyft för hela kvarteret och inte bara den egna fastigheten. Motsatt sida med Tomtebogatan bostadsgårdar ligger på en betydligt högre nivå och här föreslås den höga kanten kläs med spaljeer och klättrande växtlighet. På bostadsgården uppförs ytor för lek och social samvaro och den blir således ett uppgraderat tillskott även i form av gröna utblickar för de boende i kvarteret till skillnad mot dagens överbyggnad och dess brokiga taklandskap. Ambitionen är att förslaget gestaltningsmässigt ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet såväl i helhet som i detaljering där tas en stor hänsyn till omkringliggande fastigheter och stenstadens rådande principer.

Trafik och parkering

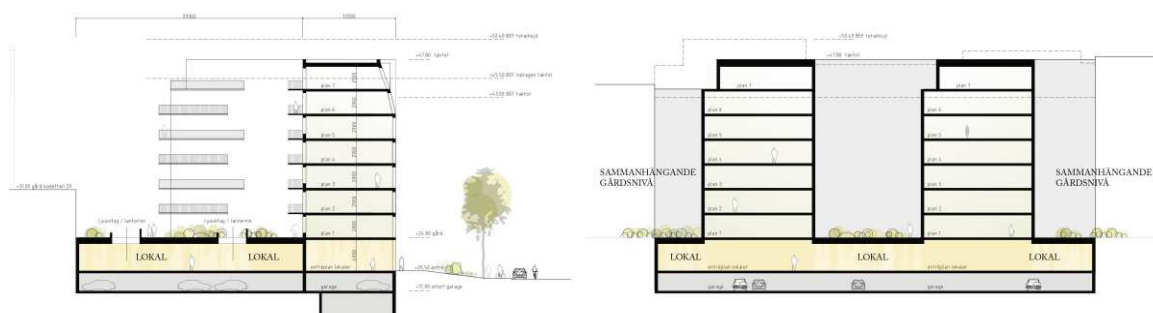
Parkeringskraven för lägenheterna uppfylls i det egna underbyggda garaget som enligt förslaget ska innehålla ca 70 platser. Möjligheten för samutnyttjande av föreslagna parkeringsplatser i garaget utreds under planarbetet. Cykelparkering tillgodoses i garage samt inom förgårdsmark framför fastigheten.

Tillgänglighet

Tillgängligheten för funktionshindrade säkerställs. Förslaget kommer att uppfylla stadens riktlinjer för tillgänglighet.



Förslag till fasad mot Karlbergsvägen.



Tvär- och längdsektion genom föreslagen bebyggelse.



Illustration över föreslagen bebyggelse.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Enligt "Förordning om ändring i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB), SFS 2005:356", (bilaga 2 och 4) har stadsbyggnadskontoret gjort en behovsbedömning av planprojektet. Underlag till bedömningen har lämnats av miljöförvaltningen, Stockholms stadsmuseum och brandförsvaret som var för sig anser att förslaget inte skulle innebära en så betydande miljöpåverkan att en MKB behöver göras.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en miljöbedömning och därmed en miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i miljöbalken 6 kap 11 § eller PBL 5 kap 18 § inte behöver göras då planens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Planens miljöpåverkan är främst lokal och av mindre omfattning och dess genomförande har liten betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan eller uppfyllande av miljömål.

Nedan följer en sammanfattning av utlåtanden från miljöförvaltningen, stadsmuseet och brandförsvaret.

Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen bedömer att trafikbuller utgör den viktigaste miljö- och hälsofrågan att ta hänsyn till. Trafikbullernivåerna inom planområdet är mellan 55-59 dBA ekvivalent nivå vilket innebär att tyst sida kan behöva tillämpas för bostäderna. Förutom trafikbuller anser miljöförvaltningen att frågor som rör material på tak, dagvatten, dagsljus, naturmark och rekreation samt transporter studeras vidare i planarbetet.

Stockholms brandförsvär

Storstockholms Brandförsvär anser att planområdets långa avstånd till Värtabanan inte kan medföra förhöjda risknivåer för planområdet som behöver beaktas vidare.

Stadsmuseet

Fastigheten är gulklassad enligt stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta vilket innebär att bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistorisk värde. Stadsmuseet beklagar om ett genomförande av projektet innebär att befintlig byggnad rivs. Stadsmuseet finner dock inte tillräckliga kulturhistoriska skäl för att avstyrka en rivning. Enligt stadsmuseet bör frågor som rör hur befintlig byggnad kan återbrukas samt bebyggelsens omfattning, volym och skala beaktas i fortsatt planeringsarbete.

Dagsljus/solförhållanden

En preliminär solstudie har tagits fram som redovisar byggnadens påverkan på omkringliggande hus under vår- och höstdagämning (22 mars och 22 september) samt sommaren (23 juni). Enligt preliminära solstudier på det förslag som här redovisas kommer det nya bostadshuset att skugga delar av bostadsgården, gatuhuset samt flygdelen på Kadetten 28 (Karlbergsvägen 83 och 83 B) under morgonen fram till kl. 12:00.

Under eftermiddagen har det nya huset inte någon påverkan på bostadsgården samt gatuhuset på Kadetten 9 (Karlbergsvägen 75) under vår- och höstdagämningen. Däremot kommer bostadshuset skugga delar av bostadsgården och gatuhuset på Kadetten 9 under sen eftermiddag vid midsommar.

Tidplan för planarbetet

Planen hanteras med standardförfarande enligt följande preliminära tidplan:

Start-PM	juni	2016
Plansamråd	kvartal 4	2016
Granskning	kvartal 1	2017
Antagande	kvartal 2	2017

Ekonomiska frågor

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbetet debiteras fastighetsägaren enligt planavtal.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget som bidrar till att öka bostadsutbudet i Stockholms innerstad i ett attraktivt läge nära bra kollektivtrafik med både tunnelbana och kommande pendeltåg vid Odenplan. Förslaget kan också leda till en bättre gårdsmiljö och mer levande bottenvåning.

Kontoret anser att konsekvenserna för kulturmiljön vid en rivning av kontorshuset ska utredas närmare i samband med framtagandet av ett samrådsförslag. Förutom detta avses följande frågor studeras vidare i det fortsatta planarbetet: gestaltningsfrågor (volym, skala, material osv) och anpassning av ny bebyggelse till den befintliga stadsmiljön, dagsljusförhållandena, parkering (bil och cykel), trafikbuller, förgård- och gårds-utformning/användning, bottenvåningens användning samt brand och säkerhet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT