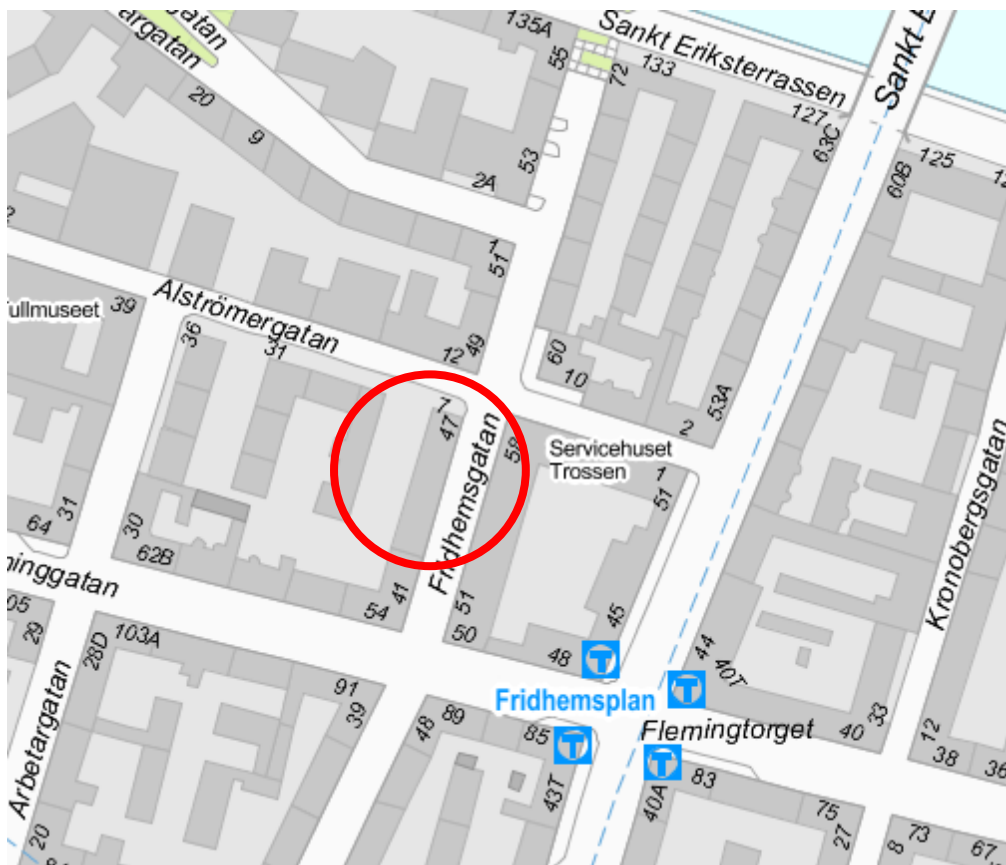


Laga Kraft 2018-03-10**Planbeskrivning**
Detaljplan för fastigheten Ankaret 28 m.fl. i
stadsdelen Kungsholmen, Dp 2016-07672

Planområdets ungefärliga lokalisering inringat i rött.

Stadsbyggnadskontoret

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

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

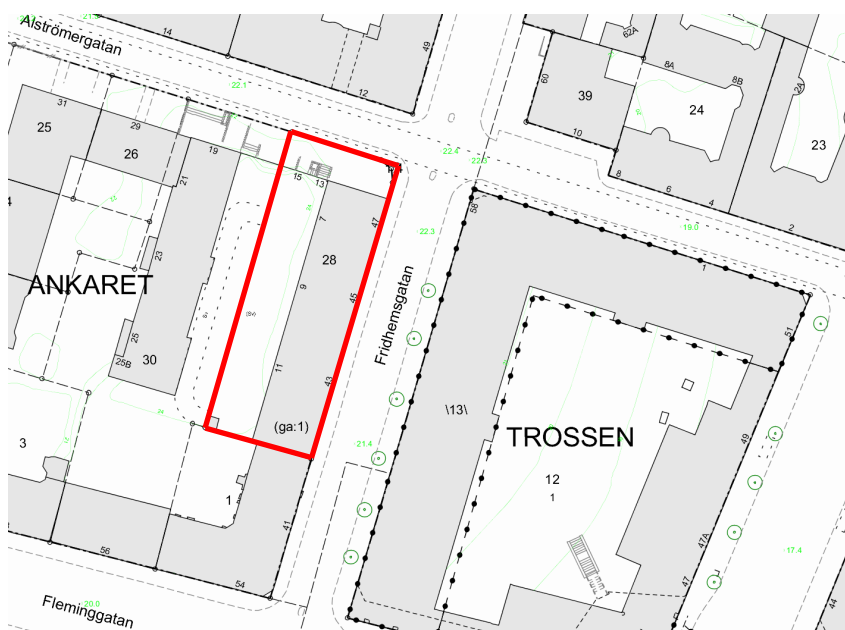
Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Medverkande

Planen är framtagen av Andrew Blank med hjälp av Martin Forsberg på stadsbyggnadskontoret. Planbeställare är Schyllert & Falkenstrand AB.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att bekräfta befintlig vandrarhems- verksamhet i den norra delen av fastigheten Ankaret 28. Planområdets befintliga volym och markanvändning, med bostäder, parkering och affärsverksamhet, bekräftas och ges fortsatt planstöd. Planen medger bostad- och parkeringsändamål samt tillfällig vistelse och centrumanvändning. Denna breda användning ger utrymme för en större flexibilitet och framtida förändringar inom ramen för vad som lämpar sig i området. Ett rivningsförbud och en varsamhetsbestämmelse införs även för att värna hanteringen av byggnadens arkitektoniska kvalitet och kulturhistoriska värde.



Aktuellt område för planändring markerad med röd linje.

Bakgrund

Vandrarhemmet Stockholm Hostel bedriver idag verksamhet med både permanenta och tidsbegränsade bygglov för lokaler som tillhör Brf Ankaret 28. Vandrarhemmet hyr lokaler under gårdsmark samt i bostadshusets källar- och entréplan. Lokalerna under gårdsmark har permanent bygglov medan lokaler i bostadshuset har tillfälliga bygglov som gick ut i augusti 2016.

Verksamheten är idag inarbetad i området, med sin entré mot Alströmergatan 15. Bostadsrättsföreningen Ankaret 28, som hyr ut till verksamheten är positiva till en permanent lösning. Schyllert & Falkenstrand AB (Stockholm Hostel) har därför ansökt om planändring för att göra verksamheten planenlig.



Vandrarhemmets entré på Alströmergatan 15 och trappa som leder upp till bostädernas upphöjda gård, där även bostadsentréer finns.

Plandata och markägoförhållanden

Planområdet utgör hela fastigheten Ankaret 28 som är bebyggd med ett flerbostadshus och ligger i hörnet av Fridhemsgatan och Alströmergatan, i närheten av Fridhemsplan. En liten del på ca 5 kvm, i hörnan av Alströmergatan och Fridhemsgatan, tillhör fastigheten Kungsholmen 1:4. Båda fastigheter ägs av HSB Brf Ankaret 28 i Stockholm. Totalt omfattar planområdet 1733 kvm.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Stockholms översiktsplan, Promenadstaden, från 2010 definieras planområdet som innerstadsbebyggelse. Området är beläget inom ramen för Promenadstadens strategi 1 – att fortsätta stärka centrala Stockholm. Planen ligger i närheten av Fridhemsplan som föreslås få ett allt mer centralt läge i och med pågående stadsutveckling på Kungsholmen och framtida förstärkningar av kollektivtrafiken hit. Den gemensamma målbilden för stadsutvecklingsområden i den centrala staden är att de även fortsättningsvis ska vara täta och attraktiva stadsdelar, med blandad användning och hög kvalitet på bebyggelsen och de offentliga miljöerna.



Gällande detaljplan, Pl 3825, markerad i rött.

Detaljplan

Den gällande stadsplanen, Pl 3825, antogs 1951 och genomförandetiden har gått ut. Planen anger bostäder som användning, där nedersta våningen ska utgöras av affärsändamål eller liknande som är lämplig för en undervåning. Inom planen får inte verksamhet som kan störa trevnaden för boende inrymmas. Fastigheten Kungsholmen 1:4 ingår i stadsplanen och anges som allmän plats.

Planområdet omfattas även av två tillägsbestämmelser som gäller över större områden. Pl 6734 från 1966 reglerar ett maximalt källardjup till 7 meter under vidliggande gata, på grund

av utbyggnad av tunnelbanan. TDp 2003–11120–54 upphäver inredningsförbudet av vindsvåningar inom flera fastigheter på Kungsholmen samt ålägger en varsamhetsbestämmelse som föreskriver att takkupor, nya fönster eller andra ändringar endast får göras där det inte är olämpligt med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska och stadsmässiga värde eller på grund av att byggnaden ingår i en värdefull helhetsmiljö.

Start-PM

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-06-16 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för att bekräfta befintlig användning.

Kommunala beslut i övrigt

Verksamheten Stockholm Hostel har idag både permanenta och tidsbegränsade bygglov för lokaler som tillhör Brf Ankaret 28.

Riksintressen

Fastigheten är del av riksintresse för kulturmiljövård, Stockholms innerstad med Djurgården.

Förutsättningar

Mark och vegetation

Planområdet utgörs i stort sett av hårdgjorda ytor, med asfalt- och gatustensbelagd mark. Ett träd finns vid trappan till gårdsentrén från Alströmergatan och bostadsgården har viss vegetation i odlingslådor.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom planområdet består i huvudsak av berg i dagen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Ulvsundasjön (SE658150-162614). Enligt VISS september 2016 har Mälaren-Ulvsundasjön måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk potential 2027 och god kemisk ytvattenstatus, med undantag för kvicksilver och

bromerade difenyletrar, och med tidsundantag till 2027 för tributyltenn, bly och antracen.

Dagvatten

I området finns ett kombinerat ledningssystem, där spill- och dagvatten leds i samma ledning vidare till Henriksdals reningsverk. Ankaret 28 har två serviser till det kombinerade ledningsnätet, en i Alströmergatan och en i Fridhemsgatan. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Saltsjön via kulvert.



Flerbostadshus inom fastigheten Ankaret 28. Ingång till bostäder sker via den upphöjda gården som nås via trappa och ramp på Alströmergatan.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är bebyggt med ett flerbostadshus med en upphöjd gård. Huset uppfördes 1951-55 av HSB och ritades av arkitekt Gösta Wiman. Huset har en fasad i gul och vit puts med välvda tak. Bygganden har sex våningar plus en vindsvåning, som ryms under det välvda taket. Fasaden mot Fridhemsgatan är uppdelad i fält i horisontal- och vertikalled, där de genomgående betongpelarna tydligt ramar in entréer, fönster och balkonger. Den översta våningen är utformad som en kungsvåning och är indragen längs fasaden mot gatan. I övre kant ansluter pelarna till mindre takkonstruktioner över delar av kungsvåningen.

På den upphöjda gården, i det sydvästra hörnet av fastigheten finns en mindre överbyggnad för en brandutrymningstrappa från vandrarhemmet. Överbyggnaden är placerad på mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas, dock beviljades överbyggnaden bygglov i efterhand med motiveringen att åtgärden uppfyller kraven för utformning och anpassning till stadsbilden och fastighetens kulturhistoriska värde. Åtgärden bedömdes heller inte utgöra någon ökad olägenhet för omgivande fastigheter (bygglovsärende Dnr 2011-04740).

Den gatustensbelagda delen i hörnet Fridhemsgatan och Alströmergatan brukas för parkering och angöring till bostäderna, som har sina entréer från den upphöjda gården, med adresserna Alströmergatan 7, 9 och 11. Förutom vandrarhemmet, med adressen Alströmergatan 15, finns idag även kontorsverksamhet, butik, restaurang och bilmekaniker i lokaler längs med Fridhemsgatan 43,45 och 47.

Stadsbild

Kvarteret ligger i stenstadens rutnätsmönster och följer dess enhetliga skala i vanligen 5-6 våningar. Längs med sidan mot Alströmergatan bryts den slutna kvartersformen upp och ger visuella öppningar mot innergårdarna. Omkringliggande bebyggelse består till största del av entréer till bostadshus med inslag av verksamheter i bottenvåning. I fastighetens sida mot Alströmergatans är bebyggelsen indragen några meter från gatan, vilket ger en hårdgjord förgårdsmark som utgörs av angöringsplatser, parkering och lokalentréer. Detta indrag från gatulivet är genomgående längs hela den södra sidan av Alströmergatan i detta kvarter.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelsen är grönklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta, vilket innebär att den har ett särskilt kulturhistoriskt värde. Byggnadens kulturvärden är knutna till bland annat takutformningen, kungsvåningen, fasadernas dekorativa fältindelning och sambandet mellan betongpelarna och balkongerna.

Kommersiell och offentlig service

Planområdet ligger ca 400 meter från Fridhemsplan, som har ett stort utbud av kommersiell och offentlig service. Längs med

gatorna i området finns också en utbredd kommersiell service, inte minst i korsningen St: Eriksgatan och Fleminggatan som ligger ca 150 meter bort.

Gator och trafik

Gatunät

Söder om planområdet ligger Fleminggatan och i öster St:Eriksgatan, som båda utgör några av områdets huvudgator. Angränsande Fridhemsgatan har körfält i båda riktningar och parkering längst med dessa. Den kopplar till Fridhemsplan i söder och avslutas med ett vändplan vid St:Eriksterrassen i norr. Alströmergatan har körfält i båda riktningar och kopplar till St:Eriksgatan i öster och Igeldammsgatan väst.

Gång- och cykeltrafik

Fleminggatan och St:Eriksgatan har cykelbanor i båda körriktningar. De är utpekade som pendlingsstråk i stadens cykelplan från 2012.

Kollektivtrafik

Fridhemsplans tunnelbanestation, ligger ca 150 m från planområdet, i korsningen Fleminggatan och St: Eriksgatan. Denna korsning trafikeras även av flertalet innerstadsbussar. Vid Fridhemsplan, på ca 400 meters avstånd, går fler busslinjer, som även kopplar till delar utanför innerstaden.

Biltrafik och parkering

Fleminggatan och St:Eriksgatan är kraftigt trafikerade, medan Fridhemsgatan och Alströmergatan vid Ankaret 28 har en förhållandevis lägre trafikmängd. Parkering finns framförallt längst med Fridhemsgatan och Alströmergatan. Brf Ankaret 28 har ett underbyggt garage inom fastigheten som rymmer ca 50 parkeringsplatser samt 5 parkeringsplatser på gatunivå i anslutning till bostadens entréplats, varav två av dessa platser i dagsläget hyrs ut till en bilpool. Cykelparkering sker i cykelrum med utgång mot Alströmergatan.

De i dagsläget befintliga parkeringsplatserna i gatunivå, vid gatukorsningen, medför backande rörelser över trottoar, vilket innebär en risk ur trafiksynpunkt. Den parkeringsplats närmast gatuhörnet utgör även en något större risk, då den med nuvarande utformning rör sig tvärsöver ett övergångsställe.

Tillgänglighet

Angöring till bostadsentréer på den upphöjda gården sker via trappa eller ramp längst bostadshusets norra del. Rampen är en äldre konstruktion och har en brantare lutning än vad Boverket föreskriver idag, 1:7 istället för maximalt 1:12. Vandrarhemmet har en kombinerad ramp och trappa som ansluter till den nedsänkta entrén på Alströmergatan 15. Entréer till lokaler längst med Fridhemsgatan nås direkt från gatan och har anpassats i de fall mindre nivåskillnader finns. Undantaget är porten till Fridhemsgatan 47, som har en trappa i dess anslutning. Denna används dock endast som nödutgång från vandrarhemmet och är inte en reguljär entré.

Publika lokaler och verksamheter sticker ut från övriga entréer gestaltningsmässigt genom betongpelarnas accentuering i fasad, en stor andel uppglasning samt att de är indragna från fasadliv. Kontoret anser att tillgängligheten inom fastigheten är god. Publika lokaler och verksamheters entréer uppfyller kraven på tillgänglighet. Bostadshusets ramp kan godtas som en avvikelse då den är uppförd sedan tidigare och tjänar endast bostadshuset, eventuell anpassning görs på bostadsrättsföreningens initiativ.

Störningar och risker

Inga kända störningar eller risker har påtalats av SSBF eller Miljöförvaltningen.

Planförslag

Detaljplanen bekräftar befintlig byggnadsvolym och dess användning samt möjliggör för tillfällig vistelse i delar av bostadshuset samt under gårdsmark enligt principsektion i plankarta. Planen medger även centrumanvändning, i syftet att verksamheterna längst Fridhemsgatan ska tillåtas finnas kvar, samt att göra planen mer flexibel inför förändringar av verksamheter i framtiden. Bestämmelser som finns i de tilläggsplaner som gäller inom planområdet (Pl 6734 och TDp 2003–11120–544) har tagits hänsyn till.

Den mindre del inom planområdet som utgörs av fastigheten Kungsholmen 1:4 ingår även i planen. Användningen övergår från att vara allmän plats till att bli kvartersmark. I dagsläget utnyttjas denna som del av Brf Ankaret 28:s parkeringsplatser som finns anordnade inom kvartersmark i hörnet Alströmergatan/

Fridhemsgatan. Marken såldes 1951 till nuvarande ägare och är således inte i stadens ägo. Parkeringsplatsen närmast hörnet rör sig i dagsläget över ett övergångsställe, vilket medför en risk för gångtrafikanter. På sikt ska parkeringsplatsen läggas om eller dess användning ändras, exempelvis till förmån för sophantering, vilket skapar en säkrare trafiksituation. I gatuhörnet planläggs även ett x-område, för att säkra ett framtida utrymme för allmän gångtrafik.

Planen inför ett rivningsförbud och varsamhetsbestämmelsen k: ”Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och ska hanteras varsamt vid förändringar, så att dess karaktär bevaras. Byggnadens kulturvärden är knutna till bland annat takutformningen, kungsvåningen, fasadernas dekorativa fältindelning och sambandet mellan betongpelarna och balkongerna.”

Kontoret bedömer att den breda användningen är lämplig givet fastighetens centrala och tillgängliga läge samt värdet av berikande verksamheter i markplan. Det som motiverar planförslaget ytterligare är:

- Den tillåtna användningen möjliggör ett varierat utbud inom den centrala staden.
- Verksamheten är redan etablerad inom området och ett uppskattat inslag i stadsmiljön.
- Det är önskvärt att få en verksamhet med en mer permanent karaktär, vilket kan skapa förutsättningar för långsiktig planering och investering för verksamheten och fastigheten.
- Påverkan på allmänna intressen är mycket liten.

Ny bebyggelse

Planförslaget innebär ingen ny bebyggelse eller förändring vad gäller utformning.

Teknisk försörjning

Vatten, tele och energiförsörjning
Befintligt system inom fastigheten ska utnyttjas.

Avfallshantering

Planen innebär ingen förändring av avfallshanteringen.
Bostäderna har tillgång till sopnedkast med uppsamlade soprum

i anslutning till varje bostadsentré. Vandrarhemmets lokal har eget soprum med utgång mot Alströmergatan. Lokalerna längst Fridhemsgatan löser sitt avfall privat förutom befintlig café- och restaurangverksamhet som utnyttjar sopbehållare i anslutning till Brf. Ankarets angöringsplats. Bostadsrättsföreningen har i dagsläget tankar på att uppföra en mer permanent sophanteringslösning i anslutning till angöringsplatsen, något planen heller inte hindrar.

Räddningstjänst

Framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till brandvatten vid händelse av en räddningsinsats uppfyller de krav, föreskrifter och råd som finns.

Konsekvenser

Behovsbedömning

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. 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 i planbeskrivningen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Ulvsundasjön för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Ulvsundasjön. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Stadsbild

Verksamheten är idag redan etablerad inom fastigheten och planen bekräftar i övrigt det som är befintligt. Möjlighet till mer varierade och flexibla möjligheter för verksamhetslokaler i bottenvåning bedöms som ett välgörande inslag i befintlig stadsmiljö. Stadsbyggnadskontoret bedömer att stadslivet stärks i och med planändringen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planen innebär ingen förändring av befintliga förhållanden och bedöms därför inte medföra några negativa konsekvenser för omgivningen. Verksamheter ligger inom redan befintlig byggnad och har därför ingen fysisk påverkan på kulturmiljön i området.

Störningar och risker

Då bebyggelsen och verksamheten är befintlig och planen medger motsvarande verksamhet bedöms inga nya betydande konsekvenser vad det gäller störningar och risker att uppstå.

De i dagsläget befintliga parkeringsplatserna i gatunivå medför en risk ur trafiksynpunkt och bör helst undvikas. Greppet med indragen bebyggelse från gatan och hårdgjord förgårdsmark med parkering är dock genomgående längs hela den södra sidan av Alströmergatan i detta kvarter. Detaljplanen begränsar ytan för möjlig parkering jämfört med tidigare detaljplan. På sikt bör det dock ses över om bilparkeringar kan avvecklas ytterligare.

Den parkeringsplats närmast gatuhörnet utgör dock en något större risk, då den med nuvarande utformning rör sig tvärsigenom ett övergångsställe. Enligt detaljplanen ska parkeringsplatsen i detta läge omformas och marken utnyttjas på ett annat sätt, exempelvis genom en framtida användning för avfallshantering. Det planlagda x-området gör även att måtten för en parkeringsplats parallellt med gatan inte ryms närmast övergångsstället. Planen gör det möjligt med snedställd parkering, något som dessutom bedöms vara trafiksäkrare, då trafikhörelser kommer längre bort från övergångsstället.

Tidplan

Samråd: 28/2 – 11/4 - 2017

Granskning: 21/6-2/8 - 2017

Antagande: 9/11 - 2017

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Planbeställaren ansvarar för planens genomförande.

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplanen samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägarens.

Exploateringskontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal.

Huvudmannaskap

Planområdet ligger inom kvartersmark med enskilt huvudmannaskap.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig stadsplan 3825 samt tilläggsplanerna Pl 6734 och Dp 2003-11120-54 upphör att gälla inom planområdet. De bestämmelser som regleras i tilläggsplanerna har tagits hänsyn till i den nya planen.

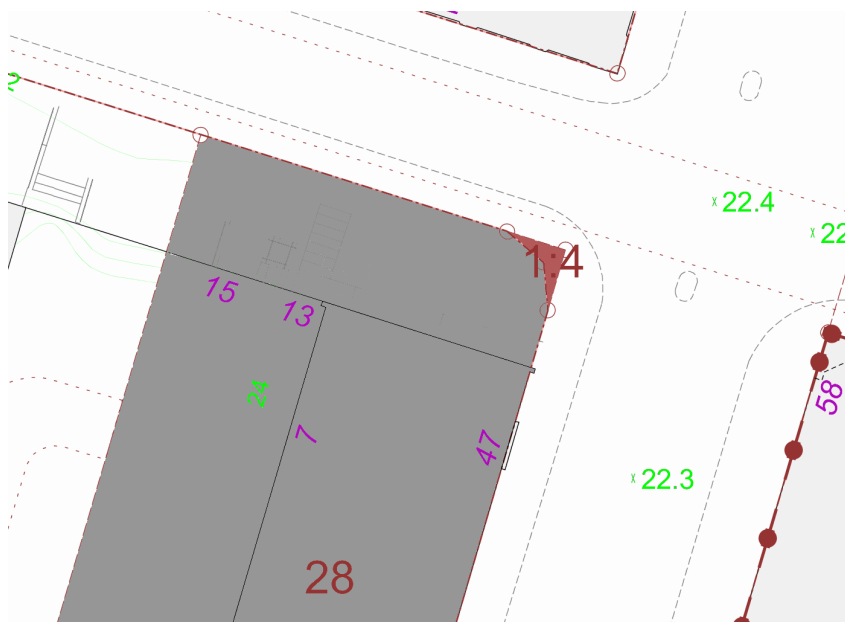
Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Ankaret 28 och Kungsholmen 1:4 ägs av HSB Brf Ankaret 28 i Stockholm. Till fastigheten Kungsholmen 1:4 saknar dock ägaren både organisationsnummer och adress.

Användning av mark

Planen medger bostads-, centrum-, hotell- och parkeringsändamål. Den mindre del inom planområdet som utgörs av fastigheten Kungsholmen 1:4 övergår från att vara allmän plats till att bli kvartersmark. I dagsläget utnyttjas denna som del av Brf Ankaret 28:s parkeringsplatser som finns anordnade inom kvartersmark i hörnet Alströmergatan/Fridhemsgatan. Marken såldes 1951 till nuvarande ägare och är således inte i stadens ägo. Ett x-område planläggs i gatuhörnet för att säkra ett framtida utrymme för allmän gångtrafik.



Förstoring av hörnet Alströmergatan/Fridhemsgatan, synlig del av Ankaret 28 markeras i grått. Kungsholmen 1:4, markerat i rött, övergår från att vara allmän plats till kvartersmark.

Gemensamhetsanläggningar

Ankaret 28 ingår i en gemensamhetsanläggning, som består av en garageport med låsanordning. Ankaret 28 och 30 är delägare i denna. Gemensamhetsanläggningen påverkas inte av den nya planen.

Servitut

Ankaret 28 berörs av ett servitut som gäller till förmån för grannfastigheten Ankaret 30. Ändamålet är byggnadskonstruktion. Rätten innebär att Ankaret 30 har rätt att utnyttja betongbjälkar som upplag för betongbjälklag i övre och nedre garageplanet i gränsen mellan Ankaret 28 och 30. Servitutet påverkas inte av den nya planen.

Markreservat för allmän gångtrafik markeras med x-område på plankartan. Rättigheten kan säkras med servitut.

Fastighetsbildning

Lagfaren ägare av Kungsholmen 1:4 saknar idag både organisationsnummer och adress. Fastighetsreglering bör ske så att Kungsholmen 1:4 överförs till Ankaret 28.

Ekonomiska frågor

Genomförandet av planen förväntas inte medföra några investeringskostnader för staden. Planbeställaren bekostar planarbetet enligt träffat avtal.

Tekniska frågor

Teknisk försörjning finns idag i anslutning till fastigheten. Anslutning sker till befintliga ledningar.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Karin Norlander
planchef

Andrew Blank
stadsplanerare