

**Laga kraft 2020-01-08**

# Planbeskrivning

## Detaljplan för fastigheten Brandvaktens 7 i stadsdelen Östermalm, Dp 2017-02658



*Planområdets läge markerat med gul ring.*

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra en tillbyggnad för skolverksamhet, för att bättre tillgodose de behov som ställs på skolverksamheten idag. Tillbyggnaden placeras på befintlig envåningsbyggnad mot gården. Planändringen syftar även till att i detaljplanen bekräfta pågående skolverksamhet i delar av fastigheten som i gällande plan anges som bostadsändamål. Planen medger fortsatt bostadsanvändning i dessa delar samt att verksamhetslokaler (centrumändamål) möjliggörs i bottenvåning. Byggnadens kulturhistoriska värden bekräftas genom bestämmelse för skydd av kulturvärden (q) som innebär att gatuexteriören inte får förvanskas. Underhåll ska ske med för byggnaden traditionella material och metoder. Huvudbyggnaden och dess flyglar förses även med rivningsförbud (r). I syfte att begränsa risken för störningar kopplat till insyn finns en utformningsbestämmelse (f) som anger att fasaden ska utformas enligt principer som beskrivs i denna planbeskrivning.

### Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslagets genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen 5 kap 18 § eller miljöbalken 6 kap 11 §. En miljöbedömning behöver därmed inte göras. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen nedan.

### Tidplan

Granskning

kvartal 2/3, 2018

Antagande SBN

kvartal 4, 2018

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Skuggstudier* (3dO arkitekter ab, 2018)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Maria Borup på stadsbyggnadskontoret samt Malin Olsson, Tengbom. Från exploateringskontoret har Koki Hjelmström medverkat.

### Planens syfte och huvuddrag

Fastigheten Brandvakten 7 används främst som skola men rymmer även 14 bostadslägenheter. Planen syftar till att möjliggöra en tillbyggnad för skolverksamhet för att bättre tillgodose de behov som ställs på skolverksamheten idag och till skapa mer ändamålsenliga lokaler för skolan. I förslaget utvidgas skolan genom en tillbyggnad ovanpå den lågdel som vetter mot innergården. Tillbyggnadens totala bruttoarea (BTA) är cirka 400 kvm skollokaler.

Planändringen syftar även till att i detaljplanen bekräfta pågående skolverksamhet i delar av fastigheten som i gällande plan anges som bostadsändamål. Planen medger fortsatt bostadsanvändning i dessa delar samt att verksamhetslokaler (centrumändamål) möjliggörs i bottenvåning. Byggnadens kulturhistoriska värden bekräftas genom bestämmelse för skydd av kulturvärden (q) som innebär att gatuexteriören inte får förvanskas. Underhåll ska ske med för byggnaden traditionella material och metoder.

Huvudbyggnaden och dess flyglar förses även med rivningsförbud (r). I syfte att begränsa risken för störningar kopplat till insyn finns en utformningsbestämmelse (f) som innebär att fasaden ska utformas så att den upplevs delvis tät delvis transparent. Principer och bilder återfinns på sid 9-11.

### Plandata

Planområdet omfattar fastigheten Brandvakten 7. Fastighetens area är 1846 kvm. Kvarteret Brandvakten omges av Kommendörsgatan, Artillerigatan, Skeppargatan och Karlavägen.

Fastigheten ägs av Ahlströmska skolans byggnads AB.

### **Tidigare ställningstaganden**

#### **Översiktsplan**

I översiktsplan för Stockholm har området beteckningen ”Område där komplettering kan prövas” inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

#### **Detaljplan**

Fastigheten omfattas av följande gällande planer:

Stadsplan Pl. 2533, fastställd 1940, byggnad får ej uppföras eller lokal inredas för sådan verksamhet som kan förväntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller störa trevnaden.

Tilläggsplan Tp 6908, fastställd 1968, byggnadsdjup begränsas med anledning av tunnelbanans utbyggnad. I tillgängligt kartunderlag visas tunnelbanans sträckning långt utanför denna fastighet och den berörs därmed inte av tunnelbanans djupbyggnadsbegränsning. Denna bestämmelse har därför inte överförts till detta detaljplaneförslag.

Tilläggsplan Tp 7575 A, fastställd 1979, begränsar användningen till enbart bostadsändamål. I byggnad eller del av byggnad som uppförts för annat än bostadsändamål får dock vidtas mindre ändringsåtgärder för att tidigare godkänd verksamhet skall kunna bedrivas på ett ändamålsenligt sätt.

Tilläggsplan Tp 2002-11341, vindsinredning tillåten.

#### **Stadsmuseets klassificering**

Enligt Stadsmuseets klassificering är byggnaden grönmärkt vilket innebär att bebyggelsen är av särskilt kulturhistoriskt värde. Åtgärder får inte vidtas som minskar byggnadens kulturhistoriska värde.

#### **Riksintressen**

Planområdet ligger inom område som utgör del av riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

## Förutsättningar

Hela fastigheten Brandvaken 7 är bebyggd. Den lågdel som vetter mot innergård i kvarteret är belagd med betongplattor och har tidigare använts som skolgård.

### Geotekniska förhållanden

Byggnaden är grundlagd på betongpålar. Djup till berg är 9-11 meter under mark. Ovan berg finns ett lager morän, däröver sandblandad lera som täcks med fastare lera, överst 3-4 meter fyllning. Grundvattenmätningar utfördes 1963-1979 i ett närliggande rör. Det visade att grundvattennivån ligger ca 3,5 meter under markytan.

### Hydrologiska förhållanden

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS maj 2018 har Strömmen *otillfredsställande ekologisk status* och uppnår *ej god kemisk ytvattenstatus*. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är *måttlig ekologisk status 2027* och *god kemisk ytvattenstatus 2027*.

### Befintlig bebyggelse, kulturhistorisk värdefull byggnad

Bebyggelsen på fastigheten Brandvaken 7 uppfördes 1926 för skolverksamhet och fick namnet Nya Elementarskolan för flickor. Initiativtagare var Anna Ahlström och Ellen Terserus som genom skolan ville stärka kvinnans rätt till utbildning och hennes plats i samhället. Mittbyggnaden har sex våningar och flyglarna fem. I flyglarna byggdes lägenheter. Skolan, som är helt integrerad i den slutna kvartersbebyggelsen, vänder sig mot söder och Kommendörsgatan där kvarterslivet är indraget och bildar en förgård som nyttjas som skolgård. En lågdel, innehållande aula och gymnastiksal, vetter mot innergård i kvarteret. Taket på lågdelen användes ursprungligen som skolgård.

Arkitekt för själva byggnaden var Albin Stark. Anna Ahlström gav först arkitekten Gustav Pettersson uppdrag att göra ett förslag till skolbyggnad 1913. Projektet skrinlades vid krigsutbrottet 1914. Efter ekonomiskt svåra år och Gustav Petterssons död gick uppdraget till Albin Stark. Stark följde i stort det upplägg som Pettersson gjort. Förändringar gjordes på mittpartiet med kolonner, tänkta att krönas med skulpturer men ersatta med

stenblock, och på plandispositionen för att göra det enklare att förändra byggnaden.



*Carlssons skola/Ahlströmska skolan. Ytan framför byggnaden mot Kommendörsgatan används idag som skolgård.*



*Skola mot innergård. Lågdal i förgrunden.*



**Offentlig service****Skola och förskola**

Fastigheten används främst som skola. Carlssons skola driver verksamheten sedan 1995. Skolverksamheten idag är en grundskola, förskoleklass – årskurs 9, med integrerad fritidsverksamhet. I skolan går det idag ca 670 elever.

**Gator och trafik**

Kvarteret Brandvakten omgärdas av ett rutnät med gator med blandtrafik. Ytan framför skolan är också planlagd som gatumark men upplåts som skolgård. Parkering sker huvudsakligen längs gator. Cykelparkering finns vid skolgårdens kortsidor mot Artillerigatan och Skeppargatan.

Området är väl försörjt med kollektivtrafik. Tunnelbana och busslinjer passerar i närheten.

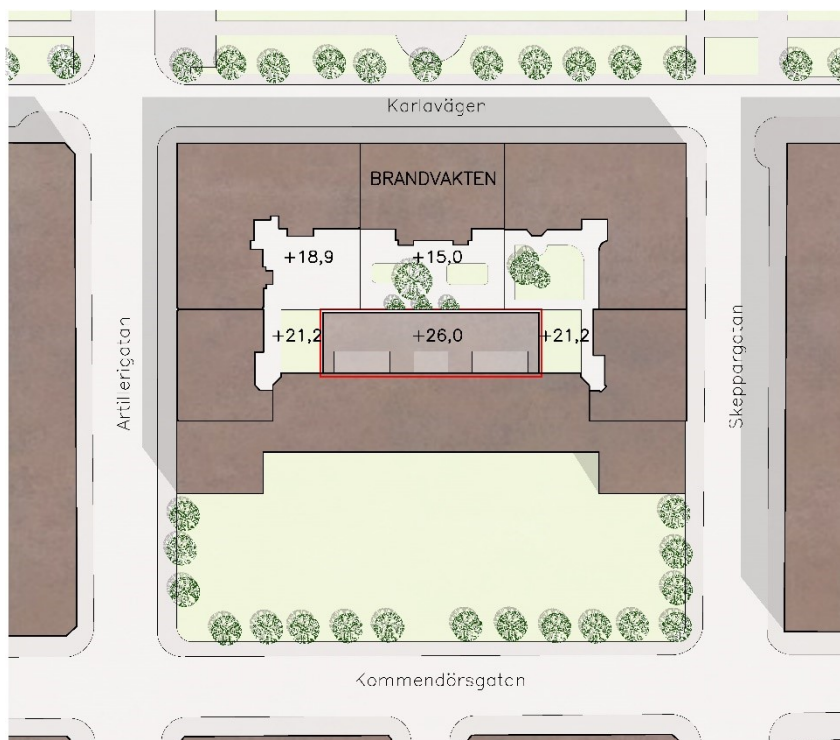
Skolans huvudentré och två lägenhetsentréer vetter mot platsen framför skolan som idag nyttjas som skolgård. Tillgänglig entré till skolan sker genom hiss via en lägenhetsentré. Ytan närmast byggnaden är farbar med bil och räddningsfordon för angöring. Skolkökets entré och leveransmottagning vetter mot Artillerigatan.

## Planförslag

### Ny bebyggelse

Planförslaget innebär en tillbyggnad i en våning ovanpå den envåningsbyggnad mot gården som idag innehåller aula och gymnastiksal. Tillbyggnaden placeras indragen från befintlig envåningsbyggnads fasadliv (regleras genom bestämmelsen p på plankartan) och har en total yta om cirka 400 kvm BTA. De nya skollokalerna är rumsligt generellt gestaltade för en flexibel och god studiemiljö, samtidigt som de ska tillgodose de specifika tekniska krav som ställs på utrymmen som skolan i dagsläget behöver.

I planförslaget ingår att omvandla den omgivande terrassen som idag är belagd med betongplattor. Terrassen föreslås beläggas med torräng eller biotopväxtlighet som är bullerdämpande, binder partiklar samt fördröjer dagvatten. Innanför tillbyggnaden finns lärosalar vilket innebär att ljusinsläpp måste ske genom tillbyggnaden in i dessa salar. Tre taklanterniner är därför placerade i bakkant av tillbyggnaden som ger ljusinsläpp till skolans inre delar. Tillbyggnadens tak täcks därutöver av torräng/ biotopväxtlighet och takfoten utförs i plåt.



Föreslagen tillbyggnad mot gården markerad med röd linje (3dO arkitekter ab).

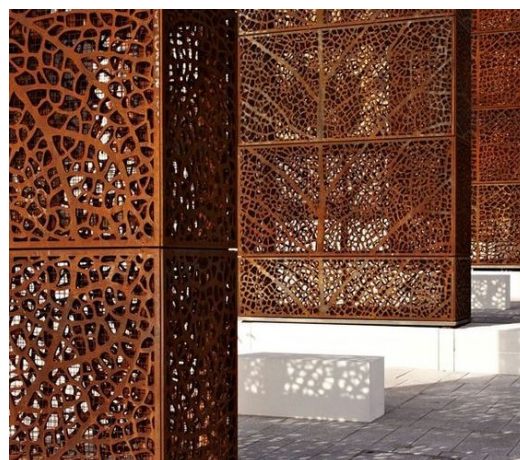
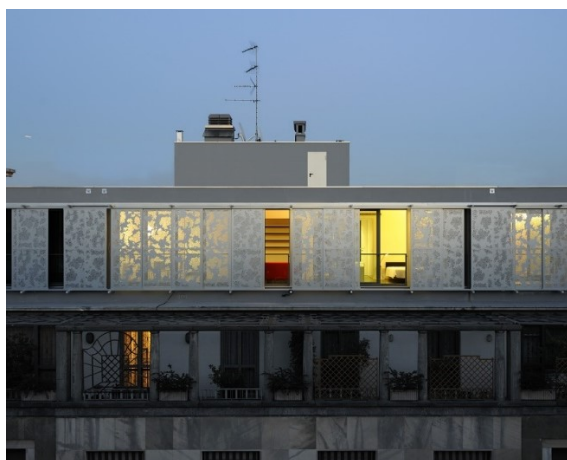


### Gestaltning

Glasfasaden längs tre sidor av tillbyggnaden maximerar det naturliga dagsljuset i skollokalerna. Framför glaspartierna föreslås skjutbara, perforerade metallskärmar i exempelvis cortenstål. Syftet är att avskärma utblickarna och rikta uppmärksamheten inåt, samtidigt som de utvändigt binder ihop fasaden till en enhetlig volym.



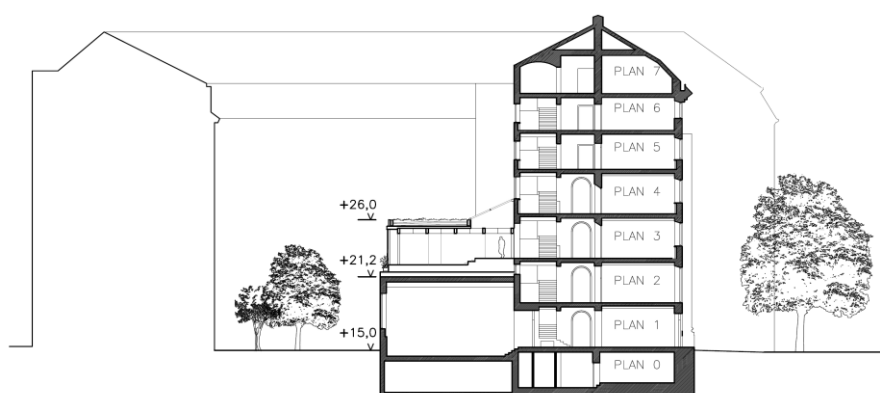
*Volymperspektiv över tillbyggnad (3dO arkitekter ab). Utformning och färgsättning studeras vidare inför bygglovsprövning.*



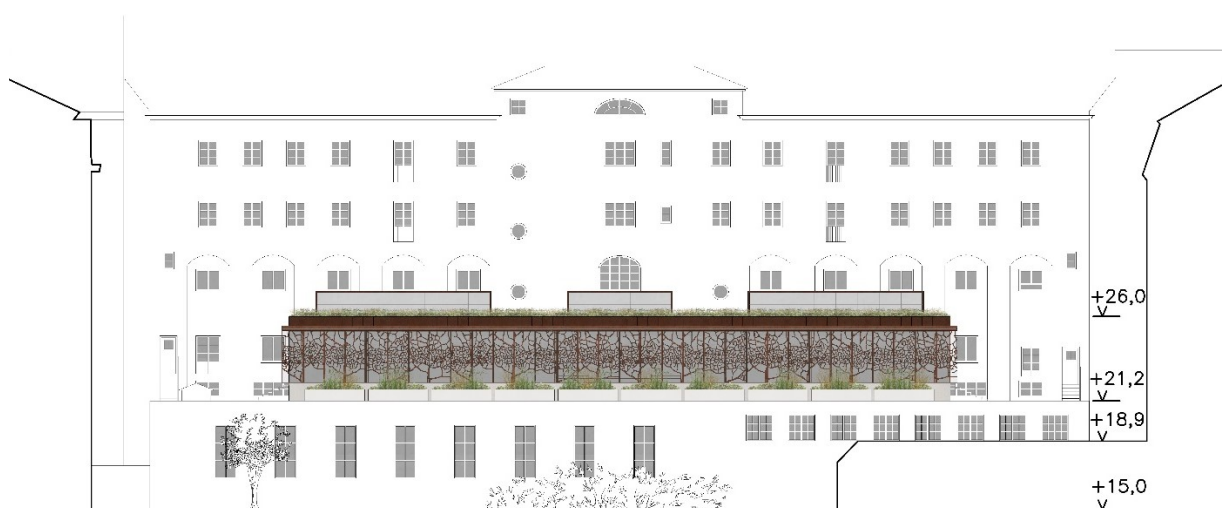
*Referensbilder, skjutbara perforerade metallskärmar för en halvtransparent fasad.*

*Sonia Calzoni, Casa via Morozzo respektive skärmar av cortenstål i Eastside City Park, Birmingham.*

Tillbyggnadens gestaltning vidareutvecklas och fastställs i bygglovsskedet. Tillbyggnaden ska skapa en god helhetsverkan med den befintliga huvudbyggnaden. Avsikten är att skapa ett tydligt avläsbart tillägg som avviker från ursprungsbyggnaden. Det är av stor vikt att byggnaden inte upplevs för transparent med stora sammanhängande helt genomsiktliga glasytor, för att minska risken för insyn- och ljusstörningar, samtidigt som goda ljusförhållanden ska uppnås i tillbyggnaden. Sammantaget ska tillbyggnaden ges en god arkitektonisk utformning som bidrar till att skapa mervärde i gårdsrummet.



*Sektion genom kvarteret Brandvaken (3dO arkitekter ab).*



*Längdelevation genom kvarteret Brandvaken (3dO arkitekter ab).*





*Fotomontage från nordöstra hörnet av innergården. (3dO arkitekter ab)*  
*Utformning och färgsättning studeras vidare inför bygglovsprövning.*



*Fotomontage från nordöstra hörnet av innergården. (3dO arkitekter ab)*  
*Utformning och färgsättning ska studeras vidare inför bygglovsprövning.*

### *Skolgård - marken framför skolan mot Kommendörsgatan*

Carlssons skola har idag egentligen ingen egen skolgård. Ursprungligen användes taket på lågdelen mot innergården som skolgård. Ytan mot gården (där tillbyggnaden föreslås) är inte lämplig som skolgård dels på grund av risk för störning för omkringliggande lägenheter, dels på grund av att platsen är skuggig och tidvis blåsig. Ytan har inte använts som skolgård sedan Carlssons skola kom dit 1995. Brukaravtal finns med staden sedan 1990-talet för att nyttja delar av området framför skolan som skolgård.

Ytan framför skolan är gatemark (allmän plats) i gällande plan. Skolan har ett markupplåtelseavtal med trafikkontoret samt ett polistillstånd som i detta fall ger skolan möjlighet att investera i en upprustning och vidareutveckling av ytan så att den blir mer lämpad som skolgård. Skolan ansvarar för anläggning, skötsel och drift av ytan liksom för genomförandet. Eftersom det är allmän platsmark är en viktig aspekt att ytan också ska vara öppen och tillgänglig för allmänheten. Detta ingår i avtalet med staden om nyttjandet av marken.



*Skiss över vidareutveckling av ytan framför skolan som dagtid används som skolgård (Carlssons skola/ Ramböll Sverige AB)*

### **Teknisk försörjning**

Planförslaget innebär ingen förändring i befintlig teknisk försörjning. Dagvatten ska i första hand omhändertas på tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera får dagvattnet efter fördröjning enligt VA-huvudmannens anvisningar avledas från fastigheten.

## **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 nedan.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen.

Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

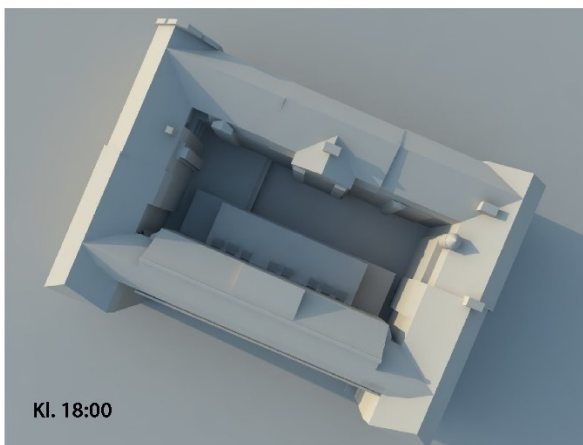
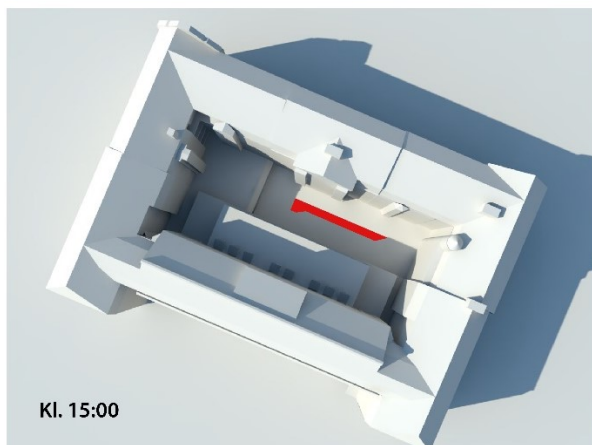
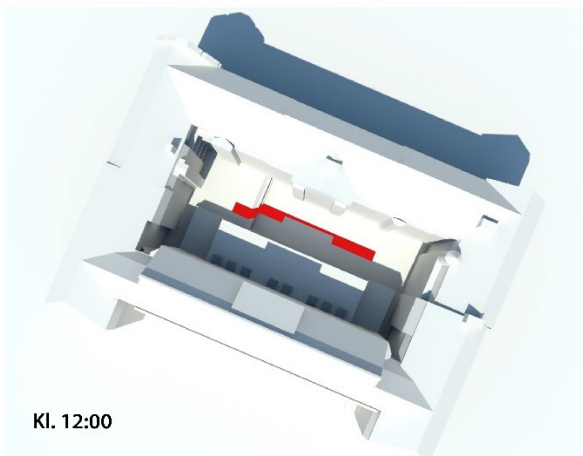
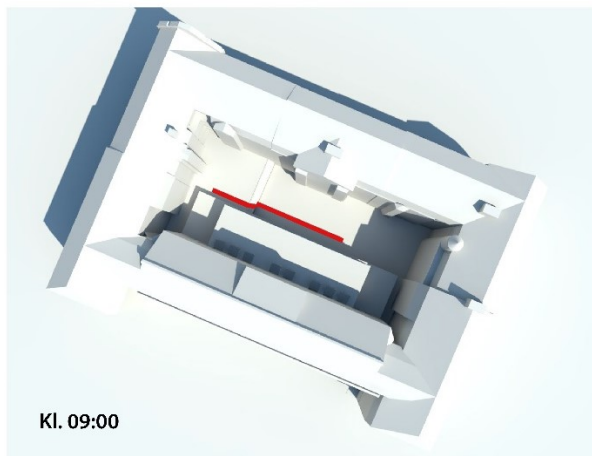
### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Byggnaden har ett stort kulturhistoriskt värde och tillägg eller förändringar får inte ske som minskar byggnadens kulturhistoriska värde. Byggnadens kulturhistoriska värden bekräftas genom en planbestämmelse för skydd av kulturvärden (q) som innebär att gatuexteriören inte får förvanskas. Med gatuexteriör avses byggnadens fasad och tak ut mot allmän plats; Artillerigatan, Kommendörsgatan och Skeppargatan. Underhåll ska ske med för byggnaden traditionella material och metoder. Huvudbyggnaden och dess flyglar förses även med rivningsförbud (r). Det tillägg som planen medger bedöms möjligt utan att de kulturhistoriska värdena minskar.

### Ljusförhållanden och lokalklimat

En tillbyggnad mot gården har konsekvenser för omgivande boende med avseende på upplevelse av gårdsrummet, risk för ökad insyn och förändring av ljusinfall.

Skuggstudier finns framtagna för projektet (3dO arkitekter ab, 2018). Vid vår- och höstdagjämning sker ingen förändring av solljus/skugga då gården skuggas av omgivande byggnader. Vid sommarsolståndet, när solen står som högst blir det en mindre förändring, främst på förmiddagen.



*Skuggstudier sommarsolstånd 21 juni. Röd markering visar förändringen till följd av föreslagen tillbyggnad. Efter underlag från 3dO arkitekter ab, 2018.*



Befintlig terrass och föreslagen tillbyggnads tak utförs med tak försedda med växtlighet. Förutom att vara vackert att se på genom årstidernas skiftningar så har det miljöförbättrande kvaliteter. Taket är ljuddämpande, partikelbindande samt fördröjer dagvattnet. Fördröjningen av dagvattnet leder till mindre belastning på ledningsnät och ger ett bättre lokalklimat med en långsam avdunstning jämfört med dagens situation.

### **Barnkonsekvenser**

Ytan som föreslås bebyggas har tidigare använts som skolgård, men fungerar inte för det syftet idag. Skolgården ligger nu istället på framsidan av skolan mot Kommendörsgatan. Genom tillbyggnaden får barnen i skolan förbättrade lokaler som är förenliga med dagens undervisningskrav. Genom överenskommelsen med trafikkontoret, angående nyttjandet av ytan framför skolan som skolgård, har en upprustning av ytan genomförts under 2017. Då ytan ska vara öppen och tillgänglig för allmänheten ger det både barn i skolan och i närområdet en bättre fungerande utemiljö.

### **Tidplan**

Granskning

kvartal 2/3, 2018

Antagande SBN

kvartal 4, 2018

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

##### **Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och står för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan.

Exploateringskontoret ansvarar för erforderliga avtal.

Ahlströmska skolans byggnads AB svarar för genomförandet av tillbyggnad samt för drift och underhåll av denna

##### **Avtal**

Planavtal finns tecknat mellan stadsbyggnadskontoret och Ahlströmska skolans byggnads AB.

Avtal angående rivningsförbud och skyddsbestämmelse för kulturvärden ska tecknas mellan exploateringskontoret och fastighetsägaren innan planen antas.

**Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner (Pl. 2533, Tp 6908, Tp 7575 A, Tp 2002-11341) helt upphör att gälla inom planområdet.

**Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheten Brandvakten 7 ägs av Ahlströmska skolans byggnads AB.

Kvartersmarken betecknas med S (skola), B (bostäder) samt C (centrumändamål får inrymmas i bottenvåning).

Planförslaget bedöms inte innebära något behov av fastighetsbildning eller reglering. Det är dock möjligt att, genom tredimensionell fastighetsbildning, bilda nya fastigheter då olika ändamål anges för kvartersmarken. Detta under förutsättning att övriga villkor uppfylls för fastighetsbildningen.

**Ekonomiska frågor**

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Staden bedöms inte ha några kostnader i samband med genomförandet av planen.

**Tekniska frågor**

Fastigheten är ansluten till befintlig kommunal teknisk infrastruktur.

**Genomförandetid**

Planens genomförande slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.