

Handläggare
Leila Massih
Telefon: 08-508 09 306**Till**
Norrmalms stadsdelsnämnd

Detaljplan för Sabbatsberg 18 - svar på remiss från stadsbyggnadskontoret

Förvaltningens förslag till beslut

1. Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Johanna Engman
stadsdelsdirektörBritt Mattsson
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in till samråd om förslag till detaljplan för del av fastigheten Sabbatsberg 18, beläget i hörnet av Tegnérgatan och Hälsobrunnsgatan. Förslaget består av ett nytt bostadshus om 40 lägenheter samt lokaler i bottenvåningen.

Förvaltningen är positiv till förslag som bidrar till att uppfylla översiktplanens och *Vision för Citys* mål om att skapa fler bostäder i de centrala delarna av Stockholm. Däremot anser förvaltningen att planhandlingarna bör kompletteras med dokumentation över hur förslaget påverkar det befintliga intilliggande bostadshuset, t.ex. med solstudier som redovisar situationen innan ny bebyggelse. Förvaltningen är tveksam till hur väl den föreslagna byggnaden kommer att samspela med omkringliggande bebyggelse och till om den kommer att bli ett positivt tillskott i gatumiljön. Vidare vill förvaltning understryka vikten av att framkomligheten för funktionsnedsatta beaktas i den fortsatta planeringen av området.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in till samråd om förslag till detaljplan för del av fastigheten Sabbatsberg 18, beläget i hörnet av Tegnérsgatan och Hälsobrunnsgatan. Eventuella synpunkter på detaljplanen ska ha inkommit till stadsbyggnadskontoret senast den 13 april 2015. Stadsdelsnämnden har fått förlängd remisstid till den 15 april 2015.

Planförslaget visas under tiden den 2 mars till den 13 april 2015 i Fyrkanten i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4, på Norrmalms stadsdelsförvaltning på Tulegatan 13 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida www.stockholm.se/detaljplaner. Samrådsmöte hölls den 10 mars 2015.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av ett nytt bostadshus på en yta som idag används som vändplan och parkering. Planen omfattar 40 nya lägenheter samt lokaler för centrumändamål i bottenvåning mot Tegnérsgatan.

Befintliga förhållanden

Planområdet (ca 474 kvm) omfattar del av fastigheten Sabbatsberg 18 som ligger i stadsdelen Vasastaden, i hörnet av Tegnérsgatan och Hälsobrunnsgatan.



Planområdet markerad med röd ring.

Inom planområdet ligger idag en befintlig byggnad bestående av ett 10 våningar högt bostadshus, som uppfördes år 1967 som personalbostäder för sjuksköterskor på Sabbatsbergs sjukhus. Tanken var att tre likadana lamellhus skulle byggas längs

Tegnérgatan. Då de två andra husen aldrig byggdes, står huset idag som en solitär, väl synlig från t.ex. strandpromenaden och mycket högre än omgivande bebyggelse. Byggnaden innehåller 228 smålägenheter och strukturen i huset bygger på ett korridorsystem som avslutas med en gemensam terrass mot söder på varje våningsplan. Fasaden rustades upp på 1980-talet och fick då ett randigt uttryck. Huset är omgivet av förgårdsmark och en mindre parkering.

Marken ägs av staden och är upplåten med tomträtt till AB Svenska Bostäder. Fastigheten är en del av Sabbatsbergsområdet som bland annat gränsar till Vasaparken.

Befintlig byggnad på fastigheten är ännu ej klassificerad av Stadsmuseet men nästan alla intilliggande fastigheter är grönklassade och har särskilt kulturhistoriska värden.

Planförslag

Förslaget innebär att ett 11 våningar högt punkthus byggs på en markyta på ca 300 kvm, i hörnet Tegnergatan/Hälsobrunnsgatan. Huset rymmer 40 lägenheter, som uppförs av AB Svenska Bostäder och upplåts som hyresrätter. Lägenheterna varierar i storlek mellan 1 till 4 rum och kök.

Den föreslagna byggnaden är indragen vid de två översta våningarna och innehåller etagelägenheter och fläktrum. En lokal för verksamhet i bottenvåningen aktiverar fasaden mot Tegnergatan. Byggnaden ansluter i höjd med det storskaliga bakomliggande befintliga bostadshuset. Med den föreslagna skalan kan volymen läsas ihop med omgivande stadskvarter.

Byggnaden ska länka samman Sabbatsbergskvarteret med stenstaden och gaturummet och stärka gaturummet och vitalisera det nya gathörnet Tegnergatan/Hälsobrunnsgatan. Från byggnadens hörn mot gatorna finns en trappa som leder in mot Sabbatsbergsområdets östra sida eller in på Hälsobrunnsgatan mot Vasaparken.

Utformning

Byggnaden har indragna balkonger med undantag för utskjutande mittbalkonger mot nordost. Byggnaden har en gedigen sockel av sten, i likhet med befintlig trappa och mur. Fasaden och taket är plåtklädd, vilket ska ge en sammanhållen volym. Plåten ges en varm färgskala. Bostadsentrén liksom balkongernas insida kläs med trä.

Omgivande miljö, park, gaturum

Då byggnaden placeras som föreslaget, innebär detta att ingen gård kan anordnas. Dock ligger fastigheten nära Vasaparken och Tegnérlundén. Gården som tillhör de befintliga bostäderna på Sabbatsberg 18 kommer att samnyttjas med det nya bostadshuset.



Föreslagen ny bebyggelse, vy från Barnhusbron.

Konsekvenser för miljön

Enligt stadsbyggnadskontoret innebär genomförandet av planförslaget inte någon betydande miljöpåverkan i miljöbalkens mening. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och den bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra någon väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen, dessa frågor är främst bullerfrågor på grund av närheten till Tegnérgatan och spårområdet, dagvattenhantering, ljusförhållanden samt påverkan på stadsbilden och kulturvärden.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Tomtens förutsättningar ger ingen möjlighet till varken infiltrering eller fördröjning då huset kommer att stå direkt på berg. Dagvatnet kommer att avleda till den befintliga avloppsledningen som ligger i Tegnérgatan. Kontoret bedömer dock inte att tillskottet kommer att öka mot befintlig situation då all mark idag är hårdgjord. Planerad dagvattenhantering behöver utformas med hänsyn till det vattennära läget. Beroende på val av tak- och fasadmateriäl behöver

dagvattenhanteringen utformas med fullgoda åtgärder för rening för att miljö kvalitetsnormerna för vatten ska kunna följas.

Stadsbild och kulturhistoriska värden

Den planerade byggnaden kommer att förändra den lokala stads och landskapsbilden. Byggnadens relativt stora skala ansluter till det bakomliggande befintliga huset i skala och kontoret bedömer att det föreslagna huset är möjligt i relation till sin omgivning och till rådande stadsbild. Byggnadens entré vid Tegnergatan samt lokalen kan bidra till att stärka stadslivet på den här delen av Tegnérsgatan som i övrigt är omgiven av slutna fasader.

De höga kulturhistoriska värden som finns inom området ställer krav på god gestaltning. Särskild hänsyn har tagits vid utformningen av den nya byggnaden vad gäller hög arkitektonisk kvalitet, skala, fasadmateriell och färg.

Buller och farligt gods

Tung trafik på Barnhusbron orsakar höga bullernivåer. Planlösning av lägenheterna har anpassats efter bullersituationen så att alla lägenheter har rum orienterade mot sidor där bullerkraven om tyst sida uppfylls. De indragna balkongerna skapar möjligheter till bulleravskärmning. På plan 1 och 2, som inte klarar bullerkraven, planeras inga lägenheter.

Av den riskanalys som genomförts framgår att eventuella transporter av drivmedel på Klarastrandsleden bedöms ha en ytterst liten påverkan på nytt bostadshus vid en olycka på grund av skyddsavståndet. Nivåskillnaden samt omgivande byggnader och bro utgör i sig en skyddsbarriär gentemot Klarastrandsleden och järnvägen. Med hänsyn till att en relativt stor mängd gas transporteras på järnvägen rekommenderas att en nödavstängning av ventilationsaggregatet installeras.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Solstudiet visar att den nya byggnaden skuggar den befintliga byggnaden fram till kl. 15.00, främst gavelfasaden. Där finns korridorfenster och gemensam balkong. Tegnérsgatan påverkas endast under de ljusaste månaderna.

Tidplan för detaljplanen

Samråd 1:a kv. 2015

Ställningstagande i stadsbyggnadsnämnden 2:a kv. 2015

Granskning 3:e kv. 2015

Antagande 4:e kv. 2015

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av parkmiljöavdelningen norra innerstaden.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen är positiv till förslag som bidrar till att uppfylla översiktplanens och *Vision för Citys* mål om att skapa fler bostäder i de centrala delarna av Stockholm. Däremot anser förvaltningen att föreslagen detaljplan för Sabbatsberg 18 bör kompletteras med dokumentation över hur förslaget påverkar den befintliga intilliggande fastigheten, t.ex. med solstudier som redovisar situationen innan ny bebyggelse. Med tanke på att den nya byggnaden kommer att ligga väldigt nära det befintliga bostadshuset, är det angeläget att förslagets påverkan för de närboende studeras särskilt. Förvaltningen är tveksam till hur väl den föreslagna byggnaden kommer att samspela med omkringliggande bebyggelse och till om den kommer att bli ett positivt tillskott i gatumiljön.

Enligt planbeskrivningen ska angöring till den nya byggnaden möjliggöras från Tegnérgatan samt Crafoords väg och byggnadens entréer ska göras tillgängliga för rörelsehindrade. Vidare ska handikappsparkering kunna anordnas inom 10 m från entré till det nya bostadshuset. Eftersom den nya byggnaden delvis kommer ligga på en nivå upp från gatan och delvis nås via trappor, vill förvaltning ändå understryka vikten av att framkomligheten för funktionsnedsatta beaktas i den fortsatta planeringen av området.

Bilagor

1. Samrådsbrev
2. Plankarta
3. Planbeskrivning

Gestaltningssprogram, solstudie, riskutlåtande, bullerkartor, trafikbullerutredningar finns att läsa på stadsbyggnadskontorets webbplats www.stockholm.se/detaljplaner.