



Förslag

Detaljplan för fastigheten

Sädesärlan 6 mm

i stadsdelen Östermalm

i Stockholm

S-Dp 2006-01860-54

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till förslaget hör genomförandebeskrivning och denna planbeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra byggandet av cirka 90 nya lägenheter och en till större delen under mark förlagd idrottshall med bollplan på taket.

Den visar två sju våningar höga bostadshus, ett vid Danderydsgatan rymmande cirka 50 lägenheter och ett vid Uggelviksgatan rymmande cirka 40 lägenheter. På gården mellan de två bostadshusen visas under mark en fullstor idrottshall med spelmått 20x40 meter, ett gymnastikrum samt erforderliga kringtyr. Ovanpå hallen visas en fotbollsplan med konstgräsbeläggning och med spelmått 20x40 meter.

PLANDATA

Planområde

Planen omfattar hela fastigheten Sädesärlan 6 och södra delen av fastigheten Sädesärlan 1. Sädesärlan 6 rymmer en bollplan belägen på en bergsplatå cirka 7 meter över vidliggande gator. Sädesärlan 1 rymmer Engelbrektsskolan. Bollplanen gränsar direkt till skolgården. Planområdet gränsar i norr mot Engelbrektsskolan, i öster mot Danderydsgatan, i söder mot bostadsfastigheterna Sädesärlan 3, 4 och 5 samt i väster mot Uggelviksgatan.

Markägoförhållanden

Marken ägs av staden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplanen anger markanvändning stenstaden med planeringsinriktning bibehållen varierad och blandad markanvändning.

Kulturmiljö

Sädesärlan 6 är ej kulturhistoriskt klassificerad. Berörd del av Sädesärlan 1, två låga flyglar tillhörande Engelbrektsskolan, anges i stadsmuseets byggnadsklassificering som fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt (grön).

Program för planområdet

Inget särskilt program har upprättats.

Detaljplan

För kvarteret Sädesärlan gäller detaljplan Pl 2534 fastställd 1940-12-30. I denna anges för fastigheten Sädesärlan 1 och 6 markanvändningen allmänt ändamål med en byggnadshöjd på 19,5 meter över vidliggande gata. Vidare anges att ett område på 13-15 meters bredd i söder ej får bebyggas.

Markanvisning

Markkontoret har träffat ett preliminärt markanvisningsavtal med Veidekke Bostads AB. Avsikten är att marken ska försälgas till Veidekke som bygger bostadshusen. Bostäderna avses upplåtas med bostadsrätt. Idrottshallen planeras att byggas och drivas av idrottsförvaltningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga förhållanden

Kvarteret Sädesärlan är beläget söder om Valhallavägen mellan Danderydgatan och Uggelviksgatan.

Sädesärlan 6 består huvudsakligen av en bergsplatå cirka sju meter över vidliggande gator. Där finns en bollplan som ligger i direkt anslutning till skolgården och på delen närmast Danderydsgatan en barack som nyttjas av skolan som resurscenter.

På berörd del av Sädesärlan 1 finns förutom del av skolgården två flygelbyggnader. Den vid Uggelviksgatan är i en våning och den vid Danderydsgatan i två våningar. Envåningsflygeln med en våningsyta på cirka 200 kvm innehåller förutom en del skollokaler ett fläktrum och en portik som leder in till skolgården. Tvåvåningsflygeln med en våningsyta på cirka 400 kvm innehåller skol- och fritidslokaler. Engelbrektsskolan uppfördes åren 1899-1901 och arkitekt var Haegglund & Elmeus. Den är uppförd i U-form till 19,5 meters höjd över angränsande gator. Den har fasader i gul puts med sockel i natursten och har sin huvudentré mot Valhallavägen.

Förslagets genomförande förutsätter att skolans två flyglar i södra delen av Sädesärlan 1 och baracken på Sädesärlan 6 rivs samt att bergsplatån med fotbollsplanen sprängs ned till drygt två meter under gatunivå. Ett antal träd, fem större och ett tiotal mindre måste härvid fällas.

Gator och trafik

Danderydsgatan och Uggelviksgatan är lokala innerstadsgator med liten trafik. Valhallavägen norr om området trafikeras idag av cirka 50.000 fordon per dygn. En stor del av denna trafik utgörs av tunga transporter till och från Värthamnen. Förhållandena kommer att påtagligt förändras när denna trafik flyttar över till Norra Länken vilket beräknas ske 2015. Trafiken på Valhallavägen beräknas då bli cirka 25.000 fordon per dygn.

FÖRSLAG TILL PROJEKT

Det förslag till projekt som föreligger rymmer 83 lägenheter i två, sex till sex och en halv våningar höga bostadshus med inredda vindsvåningar. Flertalet lägenheter är på tre till fem rum och kök. Byggnadshöjden är nitton och en halv meter över gatan lika med nu gällande detaljplans och lika befintlig bebyggelse vid Danderydsgatan. Husen förtydligar och helar gaturummen genom att fylla ut de nuvarande tomrummen. Entréer och lokaler i bottenvåningarna ger ökat liv åt gatan. Huset utefter Danderydsgatan rymmer tre trapphus med 46 lägenheter och huset utefter Uggelviksgatan rymmer två trapphus med 37 lägenheter. Garageplatser, 53 stycken totalt, redovisas i källarplanen under bostadshusen. Det motsvarar 0,64 platser per lägenhet. Handikapplatser i direkt anslutning till i garageplanet neddragna hissar redovisas. Huset utefter Danderydsgatan innehåller i bottenvåningen, två smålägenheter, tre lokaler för handel, entrélokaler till idrottshallen, soprum, lägenhetsförråd med mera. Huset utefter Uggelviksgatan innehåller i bottenvåningen två smålägenheter, en lokal för handel, inlastning till skolan, soprum, lägenhetsförråd med mera. Från bostadshusens trapphus når man direkt gårdar på planterade terrassbjälklag.

På gården mellan de två bostadshusen innehåller förslaget under mark en fullstor idrottshall med spelmått 20x40 meter, ett gymnastikrum och lokaler till ett gym samt erforderliga kringutrymmen. Gymnastikrummet föreslås utrustat med hoppgröp. Ovanpå hallen planeras bland annat en fotbollsplan med konstgräsbeläggning och med spelmått 20x40 meter. Den kringgärdas med ett fem meter högt genomsiktligt stängsel. Idrottshallen nås direkt från skolgården och direkt från Danderydsgatan genom entrén i bostadshusets bottenvåning. På så sätt kan anläggningen under skoltid nyttjas av skolan och under övrig tid av klubbar och allmänhet. Idrottshallen och fotbollsplanen får fullgod tillgänglighet. Sporthallen markerar sig främst mot grannfastigheterna i söder i form av en böljande bevuxen spaljevägg. Även långsidan mot väster är tänkt som en grön växtvägg.

Inlastning och sophämtning till idrottsanläggningen sker från Danderydsgatan. Från Uggelviksgatan leder, över idrottsfastigheten, en körbar ramp upp till skolgården.

I förslaget ingår även att under skolgården bygga ersättningslokaler för fläktrum med mera som idag ryms i de flyglar som förutsätts rivas.

Avsikten är att dela planområdet i tre fastigheter. Två bostadsfastigheter, en vid Danderydsgatan och en vid Uggelviksgatan och däremellan en idrottsfastighet som i söder får direkt anslutning till både Danderydsgatan och Uggelviksgatan.

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN OCH PLANBESTÄMMELSER

Planförslaget ersätter tidigare gällande plan och innebär att kvartersmark för allmänt ändamål får ny användning.

Användning av mark

BH1: Detaljplanen ger rätt att vid Uggelviksgatan bygga ett bostadshus rymmande cirka 40 lägenheter och med lokaler för handel på minst 100 kvm i gatuplanet.

BH2: Detaljplanen ger rätt att vid Danderydsgatan bygga ett bostadshus rymmande cirka 50 lägenheter och med lokaler för handel på minst 200 kvm i gatuplanet.

Y: Detaljplanen ger rätt att under gården mellan de två bostadshusen bygga en anläggning för idrott, sport och skola med en bollplan på taket.

Begränsning av markens bebyggande

Område betecknat med prickar får inte bebyggas. Det gäller en två till tre meter bred markremsa på idrottsfastigheten intill bostadsfastigheterna Sadesärlan 3. 4 och 5 samt mindre delar vid infarterna från Danderydsgatan och Uggelviksgatan.

Område betecknat med ringar får byggas över med ett körbart bjälklag. Det gäller ett område på idrottsfastigheten avsett för uppfarten från Uggelviksgatan till befintlig skolgård utanför planområdet. Rampens höjd ska ansluta till Uggelviksgatan respektive skolgårdens nivå.

Område betecknat med ringar och prickar får byggas över med terrassbjälklag. Det gäller bostadsfastigheternas gårdar och huvuddelen av idrottsfastigheten. Överbyggnadens höjd anges på plankartan.

g1: Område inom bostadsfastigheten vid Danderydsgatan som ska vara tillgängligt för entré från gatan till idrottsfastigheten.

g2: Område inom idrottsfastigheten som ska vara tillgängligt som skolgård i direkt anslutning till befintlig skolgård invid planområdet.

g3: Område inom idrottsfastigheten som ska vara tillgängligt som bostadsgård i direkt anslutning till gården på bostadsfastigheten vid Danderydsgatan.

g4: Område inom idrottsfastigheten som ska vara tillgängligt för teknikrum till skolfastigheten.

y1: Område inom idrottsfastigheten som ska vara tillgängligt för in- och utfart från Uggelviksgatan till skolfastigheten invid planområdet.

y2: Område inom idrottsfastigheten som ska vara tillgängligt för garageinfart till bostadsfastigheten vid Danderydsgatan.

y3: Område inom bostadsfastigheten vid Uggelviksgatan som ska vara tillgängligt för varuintag till skolfastigheten invid planområdet.

Markens anordnande

Med plustecken och siffror markerad mark anger föreskriven markhöjd i meter över nollplanet.

Inom med **boll** markerat område ska anläggas en minst 20x40 meter stor bollplan på konstgräs. Den får inhägnas med ett fem meter högt genomsiktligt stängsel.

Utformning

Med plustecken och siffror i romb anges högsta byggnadshöjd och med plustecken och siffror i dubbel romb anges högsta tillåtna totalhöjd i meter över nollplanet.

Utseende

f1: Område inom idrottsfastigheten där bostadsfastigheterna har rätt att över + 26,0 meter över nollplanet bygga burspråk. Ett per fastighet till 2,5 meters bredd och 0,8 meter ut över idrottsfastigheten.

Balkonger får inte anordnas ut över gata. Indragna balkonger som inglasas får anordnads mot gata. Mot gården får balkonger anordnas.

Takkupor får inte förekomma.

Byggnadsteknik

Bostadsfastigheterna ska utformas så att minst hälften av antalet boningsrum i varje lägenhet har öppningsbara fönster som inte är utsatta för ljudnivåer över 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Administrativa bestämmelser

Detaljplanens genomförandetid anges sluta fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Trafik

Området har god kollektivtrafikförsörjning med närhet till tunnelbanas röda linje, station Tekniska högskolan, till Östra Station med Roslagsbanan och på Valhallavägen till Roslagsbussarnas terminal samt flera innerstadsbussar med bland annat stomlinje 4.

Danderydsgatan och Uggelviksgatan har bara lokal biltrafik. Både gatorna är återvändsgator som nås från Östermalmsgatan men Danderydsgatan har utfart mot Valhallavägen.

Idrottsfastigheten och bostadsfastigheten vid Danderydsgatan har gemensam infart från Danderydsgatan. Skolfastigheten och bostadsfastigheten vid Uggelviksgatan har infarter från Uggelviksgatan.

Parkering i området sker idag huvudsakligen på omgivande gator. Förslaget rymmer bilplatser enligt norm. Planen i sig förhindrar emellertid inte att ytterligare garagevåningar byggs om så skulle efterfrågas. Bästa möjligheten till en sådan extra garagevåning förfaller var under huset vid Uggelviksgatan. Det skulle ge cirka 25 garageplatser ytterligare. Det skulle betyda cirka 0,94 bilplatser per lägenhet. Ett eventuellt genomförande av en sådan lösning kommer att bero av om det är möjligt att genomföra till rimliga kostnader.

Tillgänglighet

Planen förhindrar inte att fullgod illgänglighet kan skapas.

Teknisk försörjning

Fastigheterna planeras att anslutas till stadens vatten- och avloppsnät och till näten för el, fjärrkyla och fjärrvärme.

I samband med projektets genomförande kommer skolfastighetens tekniska försörjning att byggas om. Nya fläktrum och undercentraler planeras byggas under skolgården i anslutning till idrottsfastighetens teknikutrymmen.

ILLUSTRATIONER

Det aktuella projektförslaget med illustrationer och solstudier finns redovisat i en separat handling. I förslaget har bostadshusens fasader getts ett modernt uttryck. Andra uttryck som är mera anpassade till befintlig omgivning bebyggelse på Östermalm är också möjliga. Ställningstagande till fasadernas slutliga utseende kommer att ske efter samrådet då det slutliga planförslaget upprättas inför utställningen.

KONSEKVENSER***Miljö***

Förslaget bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§. Gällande miljö kvalitetsnormer beräknas ej komma att överskridas.

Fördröjning genom utledning av dagvatten på mark ska så långt möjligt eftersträvas.

Förslaget bedöms innebära en avsevärd förbättring av stadsbilden och bli ett värdefullt tillskott i gatumiljön. Skolans två flygelbyggnader som föreslås rivas har ej bedömts så värdefulla att de skulle ha givits en skyddsbestämmelse.

Buller

Byggnad ska utformas så att minst hälften av antalet boningsrum i varje lägenhet har öppningsbara fönster som inte är utsatt för ljudnivå över 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. (frifältsvärde för dygn).

Gjorda undersökningar visar att ljudnivån på Danderydsgatan och Uggelviksgatan underskrider 55 dB(A). Någon bullerutsatt sida enligt norm förefaller således ej finnas. Samma undersökningar visar att den maximala ljudnivån tangerar 70 dB(A).

Solstudier

Solstudierna visar att förslaget innebär viss förändring av solbelysningen på befintlig bebyggelses fasader. Studierna visar bland annat att fasaderna på Uggelviksgatans västra sida vid vår- och höstdagjämning påverkas på förmiddagen före klockan 12 och att fasaderna på Danderydsgatans östra sida påverkas på eftermiddagen efter klockan 16

Grönska

Ett antal befintliga träd kommer att fällas vid genomförandet. När projektet genomförts kommer genom plantering nya träd och mer grönska än idag att

finnas på skolgården, på bostadsgårdarna samt på och vid idrottshallen. Det kommer sammantaget innebära en stor förbättring av miljön.

Byggstörningar

Sprängning ska genomföras med största försiktighet med hänsyn till Engelbrektsskolan och närbelägna bostadshus. Byggherren ska i god tid före sådana arbeten samråda med berörda grannar och arbetena får endast genomföras efter att erforderliga försiktighetsåtgärder vidtagits. Före att sprängningar påbörjas och efter att sprängningar avslutats ska intilliggande fastigheter besiktigas. För att minimera byggstörningarna i området är det av största vikt att sprängningsarbetena samordnas med planerad ombyggnad av Engelbrektsskolan.

MEDVERKANDE

Planarbetet genomförs av konsult i samverkan med stadsbyggnadskontoret. Veidekke Bostads- och Fastighetsbolag har anlitat Reflex Arkitekter AB för projektet.

Arne Fredlund

Per Söderberg