



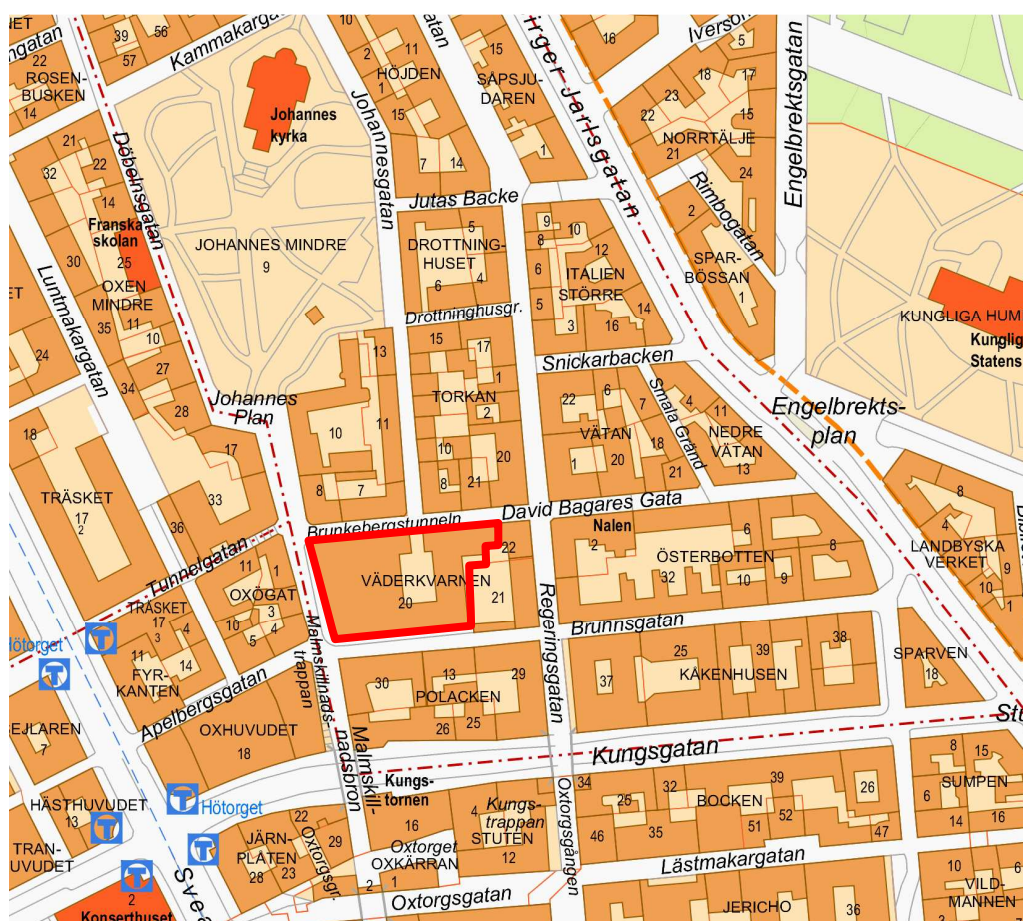
STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

Torbjörn Johansson
Tfn 08-508 27 352

SAMRÅDSHANDLING
DNR 2013-12954
SID 1 (11)
2014-11-17

Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Väderkvarnen 20 i stadsdelen Norrmalm, S-Dp 2013-12954



Planområdets läge markerat med rött.

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 Torbjörn Johansson på Stadsbyggnadskontoret genom Abdallah Azam och Martin Losos på Nyréns Arkitektkontor. Planbeställare är Micasa Fastigheter AB via Gunnar Kempe och Kerstin Engström.

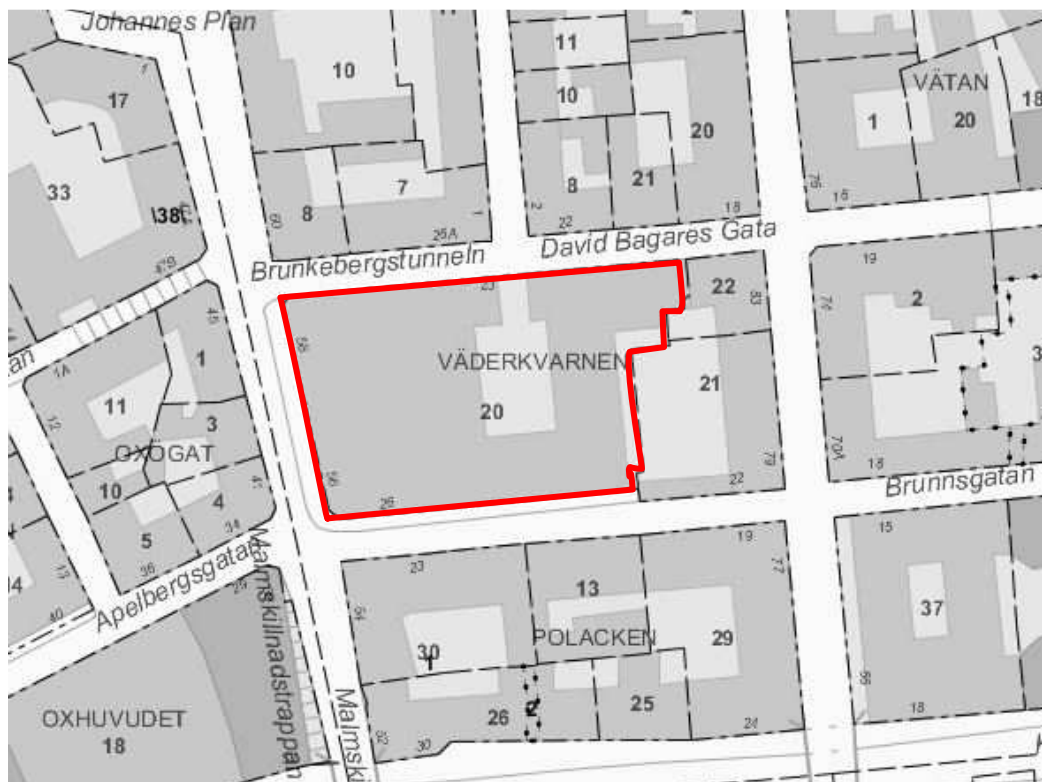
Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är möjliggöra fortsatt befintlig fritidsverksamhet i byggnadens botten- och källarplan samt bekräfta befintlig bebyggelse och verksamheter i övriga delar av fastigheten. Vidare syfte är att säkerställa en levande bottenvåning, genom att möjliggöra för annan publik verksamhet i bottenplan som inte får vara störande för boende i området.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Den aktuella fastigheten Väderkvarnen 20 är belägen på Norrmalm och gränsar mot Malmskillnadsgatan, Brunnsgatan och David Bagares gata. Staden äger marken, fastigheten är upplåten med tomträtt till MICASA AB. Planändringen gäller ca 500 kvm.



Planområdets läge markerat med rött.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I *Promenadstaden*, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, definieras planområdet som innerstadsbebyggelse. City med Norrmalm är, enligt *Promenadstadens* strategi 1, ett stadsutvecklingsområde med avsikt att fortsätta stärka centrala Stockholm. Den gemensamma målbilden för stadsutvecklingsområden i centrala staden ska även fortsättningsvis vara täta och attraktiva stadsdelar med blandad användning och med hög kvalitet på bebyggelsen och de offentliga miljöerna.

Byggnadsordning

Byggnadsordningen anger områdets stadsbyggnadskaraktär som stenstad.

Program

Program Vision för City, dnr 2011-09459, beskriver flera utvecklingsmål till år 2030. Två av dessa har särskild betydelse för planområdet: *Stor funktionsblandning i det offentliga rummet och enskilda byggnader* samt *Utbyggd offentlig service och fler miljöer för barn och ungdomar*.

Detaljplan

Enligt gällande plan, Pl 7665A, ligger fritidshemmets lokaler på kvartersmark för bostäder med kommersiellt ändamål i bottenvåningen. I övriga fastigheten är användningen avsedd till social och kommersiell service samt socialt ändamål, vårdcentral föreskrivet för bottenplan. Gården är betecknad med cirklar och prickar vilket innebär att området skall täckas med gårdsbjälklag så utfört att hinder inte uppstår för lämplig plantering. Gård med direkt anslutning till gata ska täckas med körbart bjälklag. Området får bebyggas till högst 40 cm under angivna gårdshöjder. Inom samma område begränsas den högsta höjden med siffror i romb i meter över kommunens nollplan.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård, Stockholms innerstad med Djurgården.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Marken inom fastigheten är mestadels hårdgjord med inslag av växlighet såsom träd, buskar och gräs.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Strömmen (SE658135-163057). Enligt VISS oktober 2014 har Strömmen måttlig ekologisk potential och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås

för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

Dagvatten

Dagvatten från tak tas om hand via inre avloppssystem, inga utanpåliggande ledningar finns.

Befintlig bebyggelse

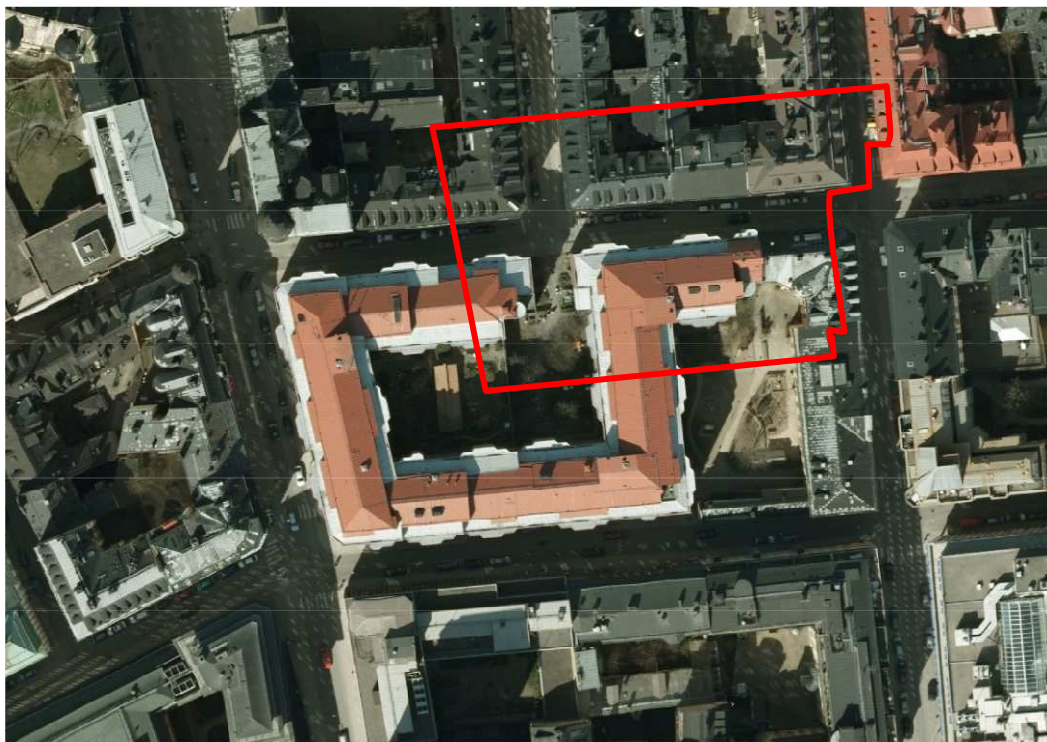
Byggnaden ligger mellan Brunnsgatan och David Bagares gata, med fasad även åt Malmskillnadsgatan. Höjden är 6 våningar med indragen takvåning i de västra delarna, samt 5 våningar med indragen takvåning i de östra. Brunnsgatan och David Bagares gata sluttar mot öster.

Fasaden är i rött tegel med inslag av betongelement. Lokalerna har stora fönsterytor, som löper längs hela byggnaden mot Malmskillnadsgatan. Byggnaden har två entréer mot Malmskillnadsgatan och en entré i hörnet Malmskillnadsgatan – Brunnsgatan. Mot Brunnsgatan finns sedan ytterligare två entréer samt infarten till ett allmänt parkeringsgarage.

Byggnaden inhyser idag ett servicehus. I servicehuset finns idag servicelägenheter, gruppboendeenheter och sjukhem samt restaurang, bibliotek, fotvård, frisör och verksamhetslokaler.

Byggnaden inhyser även ett fritidshem som består av två avdelningar för sammanlagt 52 barn i årskurs 1-2 och drivs av Franska skolan. Fritidsverksamheten ligger i botten- och källarplan i ett flerbostadshus från slutet av 1970-talet. Huset är ursprungligen avsett för bostadshotell för pensionärer.

Fritidshemmet har ingen egen uteplats, Franska skolan har istället en överenskommelse med Johannes kyrka om att eleverna får utnyttja del av kyrkogården. Även andra parker i området används för utevistelse.



Ortofoto över planområdet. Planområdet markerat med rött.



Fritidshemmets fasad mot Malmskillnadsgatan.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

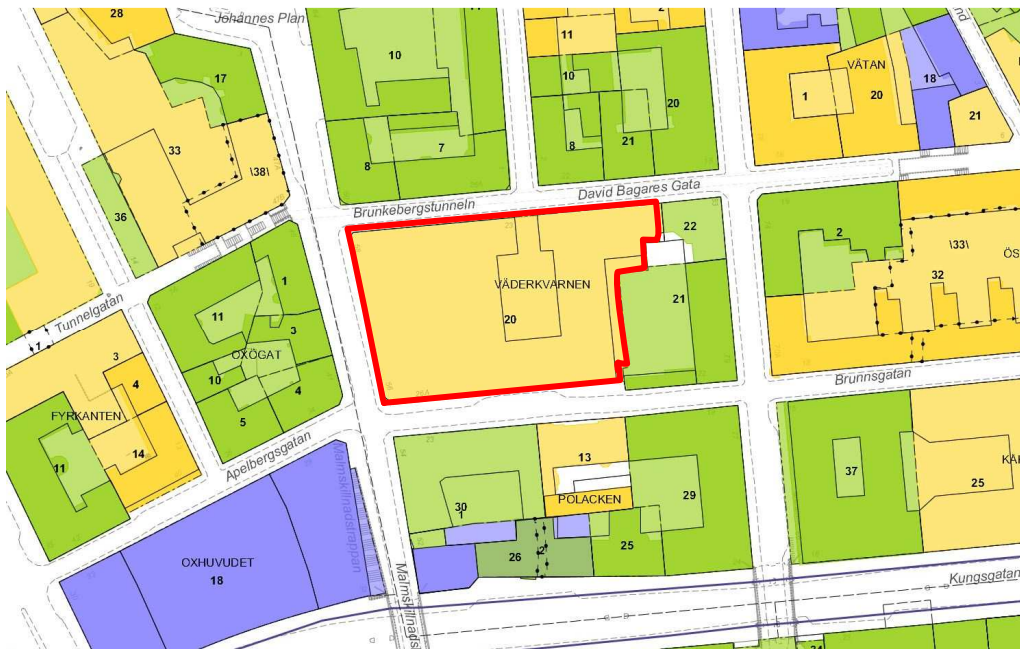
Bebyggelsen är gulklassad vilket innebär att den medför positiv betydelse för stadsbilden och/eller besitter ett visst kulturhistoriskt värde. Byggnaden är ett stort 1970-talskomplex med röda tegelfasader och burspråk och balkonger mot gator och gårdar. Byggnaden var ursprungligen ämnad som bostadshotell för pensionärer.

Byggnaden har en sockel i grå betong och bottenvåningen är murad med rött tegel i löpförband, mot David Bagares gata även utfackningar med liggande rött fasadtegel murat med breddsidan utåt. Mot Malmskillnadsgatan finns en rad med vägghängda belysningsarmaturer i galvaniserat stål.

Innergårdens låga byggnadskropp har utskjutande tak som vilar på låga runda betongpelare samt en bred taksarg i formgjuten betong som även fungerar som barriär vid övre gårdsnivå.

På byggnadens fasad - nedifrån och upp har varje våning; ett längsgående bjälklagsband av slät grå betong; rött fasadtegel murat i löpförband; en längsgående kopparlist; fönsteröppningar och utfackningar med liggande rött fasadtegel murat med breddsidan utåt. Överst på fasaderna ytterligare ett band med slät grå betong samt en bred takomfattning och taklist i gulmålad plåt.

Byggnadens två hörn mot Malmskillnadsgatan är snedskurna, här finns i de övre våningarna balkonger.



Utdrag ur den kulturhistoriska klassificeringskartan. Planområdet markerat med rött.

Kulturlandskap

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård - Stockholms innerstad med Djurgården.

Fornlämningar

Kvarteret ligger inom fornlämning 103:1. Inom denna fornlämning kan kulturlager och arkeologiska lämningar från medeltiden och framåt förekomma.

Offentlig service

Skola och förskola

Inom Norrmalm och i närhet till planområdet finns ett stort utbud av förskolor och grundskolor. Inom fastigheten ligger Franska Liljans Fritidshem som tillhör Franska skolan.

Sjukvård

Primärvård i form av vårdcentraler och sjukhus finns i närhet till planområdet. Planområdet inhyser ett vård- och omsorgsboende idag.

Kommersiell service

I Norrmalm finns närservice, caféer, restauranger och gallerior samt ett stort antal butiker.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger inom ett fullt utbyggt gatunät i form av ett rutnätsmönster. Fastigheten Väderkvarnen 20 omges av Brunnsgatan, Malmskillnadsgatan och David Bagares gata vilka alla är enkelriktade.

Biltrafik

Angöring och entré till fastigheten och dess verksamheter sker primärt från Brunnsgatan. Fritidshemmet har sin entré från Malmskillnadsgatan samt hörnet mot Brunnsgatan. Inom fastigheten med entré från Brunnsgatan finns ett allmänt parkeringsgarage.

Gång- och cykeltrafik

Gång sker på trottoarer och cykel i blandtrafik. Cykelparkering finns i anslutning till fastigheten.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i ett bra kollektivtrafikläge med närhet till Hötorgets tunnelbanestation och flertalet busslinjer.

Tillgänglighet

Handikapplats finns vid entrén till Franska Liljans Fritidshem på Malmskillnadsgatan. Handikappsplats finns även i parkeringsgaraget. Kravet på ett angöringsavstånd på max 25 meter från allmän gata till entréer uppfylls.

Planförslag

Planen ingår i stadsbyggnadskontorets projekt att hitta lösningar för verksamheter med tidsbegränsade bygglov, som av juridiska skäl inte längre kan förlängas.

Tidsbegränsade bygglov kan ges när önskad verksamhet inte har stöd i gällande detaljplan. Tidigare kunde bygglov ges för tio år och förlängas tio år till. Gällande lagstiftning innebär att perioden minskas och att tidsbegränsat bygglov bara kan ges i högst tio år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas högst fem år i taget. Detta har fått till följd att bland annat många förskolor, skolor och fritidshem är i en situation där det tidsbegränsade lovet har gått ut eller är på väg att gå ut och att det inte är juridiskt möjligt att besluta om någon förlängning av bygglovet, trots att det finns ett fortsatt behov av verksamheten.

Planändringen syftar till att möjliggöra fortsatt befintlig fritidsverksamhet samt bekräfta befintlig bebyggelse och verksamheter i övriga delar av fastigheten. Planförslaget bygger på att bekräfta den befintliga bebyggelsen med dess verksamheter. Detta görs genom ny användningsbestämmelse som kompletterar de befintliga. Förslaget föreslår bostäder som användning för fastigheten. Skola medges i markplan. Planen möjliggör en bredare användning av bottenvåningen mot Malmskillnadsgatan än enbart skola, genom centrumändamål. I bottenvåning mot Malmskillnadsgatan ska skol- eller centrumverksamhet finnas. Detta för att säkerställa en levande bottenvåning, även om behovet av fritidsverksamheten i framtiden skulle minska.

Gator och trafik

Planändringen syftar till att möjliggöra fortsatt befintlig verksamhet varför den inte anses påverka gatan och trafiken.

Tillgänglighet

Planändringen syftar till att möjliggöra fortsatt befintlig verksamhet varför den inte anses påverka den redan idag goda tillgängligheten för både funktionshindrade och synskadade tack vare serviceboendet i fastigheten.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Vatten och avlopp finns utbyggt i området. Befintligt system inom fastigheten utnyttjas.

El/Tele

El och telenät finns utbyggt i området. Befintligt system inom fastigheten utnyttjas.

Energiförsörjning

Uppvärmning sker till övervägande del av fjärrvärme. Befintligt system inom fastigheten kommer utnyttjas.

Avfallshantering

Avfall kommer att hanteras på samma sätt som idag, genom sopsugssystem samt källsortering.

Räddningstjänst

När det gäller hantering av olycksrisker har Storstockholms Brandförsvär (SSBF) ingen kännedom om några riskkällor i planområdets närhet som skulle kunna påverka området. Vidare ger planen inte upphov till några ändrade förutsättningar vad gäller olycksrisker. Vad gäller möjligheten till räddningsinsats påverkas denna inte av aktuell planändring,

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 översiktplan. 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.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen då planen endast bekräftar befintlig bebyggelse. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen. Fastighetsägaren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Stadsbild

Planområdet kommer inte att påverka/förändra stadsbilden då bebyggelsen är befintlig och inte förväntas förändras mot gatan. Syftet är att bekräfta befintlig byggnadsvolym.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsmuseet bedömer att föreslagen detaljplan inte innebär betydande miljöpåverkan på kulturhistoriska värden. Därför behöver en MKB som omfattar dessa värden inte tas fram.



Störningar och risker

Buller

Förslaget innebär ingen förändring av bullernivåer. Då bebyggelsen inom fastigheten är befintlig och planen inte medger nybyggnation behöver bullerutredning inte utföras.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Ljusförhållanden eller lokalklimat bedöms inte påverkas av detaljplaneförslaget.

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för barn. Den befintliga verksamheten är avsedd och fortsätta används som äldreboende varför barn inte bor inom planområdet. Fritidshemmet har ingen egen uteplats, Franska skolan har istället en överenskommelse med Johannes kyrka om att eleverna får utnyttja del av kyrkogården för utevistelse. Även andra parker i området används för utevistelse.

Tidplan

Samråd	Nov./dec.	2014
Betänketid	Feb.	2014
Antagande	Mars	2015

Planen handläggs med enkelt förfarande.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Planbeställaren ansvarar för planens genomförande. Stadbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövningen vid granskning av bygglov och bygganmälan.

Huvudmannaskap

Planområdet ligger inom kvartersmark med enskilt huvudmannaskap.

Avtal

Marken är upplåten med tomträtt.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 7665A helt upphör att gälla inom de delar som denna detaljplan berör.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planen innebär ingen förändring av fastighetsrättsliga förutsättningar.

Fastigheten Väderkvarnen 20 ägs av kommunen men är upplåten med tomträtt till Micasa Fastigheter i Stockholm AB, dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, som är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar Stockholms stads omsorgsfastigheter.

Användning av mark

Ny och gällande detaljplan för fastigheten Väderkvarnen 20 redovisar endast kvartersmark. I ny plan betecknas kvartersmarken BS1C1, för bostäder. Skola får finnas i markplan. Skol- eller centrumanvändning ska finnas i bottenvåning mot Malmskillnadsgatan.

Ekonomiska frågor

Planbeställaren bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal och ansvarar för planens genomförande.

Tekniska frågor

Befintliga ledningssystem inom fastigheten utnyttas.

Genomförandetid

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