

Utlåtande 2005:48 RII (Dnr 311-412/2005)

**Förslag till detaljplan för hotell och företagslägenheter
vid fastigheten Skalmejblåsaren 8 inom stadsdelen
Vasastaden, Dp 1997-01393-54**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande
Detaljplan för hotell och företagslägenheter vid fastigheten
Skalmejblåsaren 8 inom stadsdelen Vasastaden, Dp 1997-01393-54,
antas.

Föredragande borgarrådet Kersti Py Börjeson anför följande.

Ärendets bakgrund

Under 1997 inkom en beställning på ändring av gällande detaljplan i syfte att uppföra ett hotell i korsningen Vanadisvägen/Hagagatan. Gällande detaljplan från 1955 anger att lokaler får uppföras för garage- och bilserviceändamål. Ett terrassplan skall anordnas och vara tillgängligt för lek och idrott. Ursprungs-förslaget angav att bostäder skulle uppföras på platsen men i programarbetet framkom att bollplanen i terrassplanet var av vikt för stadsmiljön, och att bollplanen var i behov av upprustning på grund av eftersatt underhåll. Inriktningen ändrades nu till att omfatta ett hotell med bibehållen bollplan. Dåvarande tomt-rättshavare bedömde att planen inte gick att genomföra och därför slutfördes inte planarbetet.

I januari 2001 förvärvade Tagehus AB det bolag som ägde tomträtten. Ett nytt förslag till bebyggelse togs fram. Stadsbyggnadsnämnden uppdrog till stadsbyggnadskontoret den 19 april 2001 att upprätta förslag till detaljplan enligt det nya förslaget. Efter utställning antog stadsbyggnadsnämnden den 14

augusti 2003 förslaget till detaljplan. Nämndens beslut överklagades till länsstyrelsen som godkände nämndens beslut. Ärendet överklagades då till regeringen som den 12 december 2004 beslutade att upphäva planen, eftersom den är av principiell vikt och att den således borde ha prövats av kommunfullmäktige. Den 20 januari 2005 beslutade stadsbyggnadsnämnden att godkänna förslag till detaljplan för hotell och företagslägenheter och överlämna planen till kommunfullmäktige för antagande.

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget omfattar uppförandet av hotell och företagslägenheter vid fastigheten Skalmejblåsaren 8 i korsningen Vanadisvägen/Hagagatan. Byggnaden mot Vanadisvägen får uppföras till max 37,5 meter över nollplanet, motsvarande max 6 våningar samt en indragen sjunde våning över terrassplanet. Byggnaden mot Hagagatan får uppföras till en höjd av max 33,5 meter över nollplanet, vilket motsvarar 5 våningar samt en indragen sjätte våning över terrassplanet. Terrassplanet skall vara planterbart och utformas för skolans behov för bollspel och rekreation. Terrassplanet ska vara tillgängligt för allmänheten. Skolan ska även kunna nyttja lokaler i den nya bebyggelsen. Längs Vanadisvägen dras bebyggelsen in från gatan med 12 meter i syfte att skapa förgårdsmark tillgänglig för allmänheten. Bebyggelsen i bottenvåningarna får längs båda gatorna användas för handel, kontor, service etc.

Bilaga 1 Planbeskrivning

Bilaga 2 Genomförandebeskrivning

Bilaga 3 Remiss- och samrådsredogörelse

Bilaga 4 Plankarta

Mina synpunkter

Jag anser att den föreslagna planen på ett tillfredsställande sätt tar tillvara olika intressen, som ska samsas i en storstad som Stockholm. Detaljplanen innebär ett positivt tillskott av nya hotellrum i centrala Stockholm och att en bollplan som används sparsamt av skolan på grund av skaderisken med asfaltsbeläggning rustas upp. Detaljplanen innebär också att stadsbilden i hörnet Vanadisvägen/Hagagatan antar mer stadsmässig karaktär och bildar ett stadsmässigt sammanhang.

Detaljplanen har tidigare antagits av stadsbyggnadsnämnden men efter överklagande till regeringen av boende och föreningen Rädda Matteus bollplan

beslutade regeringen att upphäva planen med hänvisning till att den är av principiell vikt och därför ska antas av kommunfullmäktige.

Jag anser att stadsbyggnadsnämnden har gjort nödvändiga avväganden mellan behovet av hotell och behovet av bollplaner i centrala delarna av Stockholm för rekreation och lek. Regeringen ansåg vidare i beslutstexten att detaljplanen och planbestämmelserna inte tillräckligt tydligt uttryckt avsikten med bollplanen. Därför har stadsbyggnadskontoret förtydligat planens intentioner i enlighet med vad som redan anförs i planbeskrivningen. Stadsbyggnadsnämnden delar stadsbyggnadskontorets uppfattning om att föreslagen justering är av redaktionell art och att det därför inte är nödvändigt med en ny utställning av planförslaget.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Viviann Gunnarsson* (mp) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. avstyrka detaljplanen
2. samt att anföra följande

Det finns en risk för överetablering av hotellrum i Stockholm, medan bostadsbehovet fortfarande är stort. Vi tycker därför det vore lämpligare att använda en del av denna plats för nya bostäder. Matteus bollplan ska lämnas intakt och inte som i förslaget inskränkas av bebyggelse längs gatans utrymme öster om bollplanen.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Detaljplan för hotell och företagslägenheter vid fastigheten Skalmeyblåsaren 8 inom stadsdelen Vasastaden, Dp 1997-01393-54, antas.

Stockholm den 9 mars 2005

På kommunstyrelsens vägnar:
KRISTINA AXÉN OLIN

Kersti Py Börjeson

Anette Otteborn

Reservation anfördes av *Christopher Ödmann* (mp) med hänvisning till reservationen av (mp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 20 januari 2005 att godkänna förslaget till detaljplan för fastigheten Skalmeyblåsaren 8 inom stadsdelen Vasastaden, 1997-01393-54, och överlämna det till kommunfullmäktige med hemställan att fullmäktige måtte anta planförslaget.

Reservation anfördes av *Cecilia Obermüller* (mp) som hänvisade till sitt yrkande enligt följande.

Miljöpartiet önskar hänvisa till tidigare ställningstagande i ärendet, där vi värnar om bollplanen.

En mer begränsad bebyggelse längs gaturummet öster om bollplanen kunde ha lämnat bollplanen intakt. Därutöver anser vi det för närvarande vara viktigare att till skapa bostäder än hotell i Staden.

Särskilt uttalande gjordes av ordföranden *Kersti Py Börjeson* (s), *Conny Nilsson* (s), *Gunni Ekdahl* (s), *Rolf Lindell* (s), *Jan Qvarsell* (s) och *Torsten Sandgren* (v) enligt följande.

Vi vill uttala att den bollplan som idag är belägen i planområdet ligger på taket till en fastighet som rymmer en bilhandel. Det torde vara en klar förbättring av tillgången till goda bollplaner för barn och unga i Vasastaden om bollplanen uppgraderas vilket planförslaget medger. Den minskade ytan kommer inte inverka menligt på sättet att utnyttja bollplanen.

Skolan kommer att få tillgång till nya lokaler i bottenvåningen till det nya hotellet. Det klargörs också i detaljplanen.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande av den 10 januari 2005 har följande lydelse.

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadsnämnden antog den 14 augusti 2003 förslag till detaljplan för Skalmeyblåsaren 8. Nämndens och sedermera Länsstyrelsens beslut har överklagats. Regeringen har prövat ärendet och fann anledning till att upphäva detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ett förtydligande görs beträffande det planerade terrassplanets användning. Då regeringen anser att en exploatering på del av bollplanen är av principiell karaktär föreslår kontoret att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan, och överlämnar planen till kommunfullmäktige för antagande.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden antog den 14 augusti 2003 upprättat förslag till detaljplan innehållandes ca 90 hotellrum och ca 30 företagslägenheter. Förslaget innebär i huvudsak tillbyggnad av befintlig bebyggelse längs Hagagatan och nybyggnad längs Vanadisvägen. Befintlig bollplan är i dåligt skick och olämplig för idrottsändamål. I förslaget ingår därmed även att ersätta befintlig plan med en ny väl fungerande yta för idrott och rekreation för skolans och allmänhetens behov. Stadsmiljön längs Vanadisvägen rustas och iordningställs.

Stadsbyggnadskontoret har under planprocessen gjort avvägningar beträffande de för- respektive nackdelar föreslagen bebyggelse medför. Avgörande för kontorets bedömning har varit att befintlig bollplan inte fullt ut fungerar för sitt ändamål utan stora investeringar, samt den befintliga bollplanen inte ingår bland de idrottsplatser och bollplaner i staden som idrottsnämnden valt att prioritera för en upprustning. Av vikt för kontorets bedömning har också varit att en överenskommelse träffats mellan stadens förvaltningar och tomträtthavaren beträffande kompensation för de funktioner och ytor som utgår vid ett genomförande av detaljplanen. Kontoret har ansett att en exploatering därför kan vara rimlig. Förslaget innebär att del av befintlig bollplan tas i anspråk för exploatering, medan kvarvarande del av bollplanen rustas och görs mer tillgänglig, användarvänlig och anpassad till barns säkerhet och lokala behov. Den nya bebyggelsen får bära kostnaderna för upprustningen. Föreslagen bebyggelse bedöms även medföra positiva konsekvenser vad gäller stadsbild och stadsmiljö.

Stadsbyggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen har överklagats av Kvarteretsrådet för de boende i SKB-huset Munin samt Föreningen Rädda Matteus Bollplan. Länsstyrelsen avvisade överklagandena. Detta beslut överklagades till regeringen.

Regeringens prövning och beslut

Under Miljödepartementets beredning av ärendet gavs tillfälle för stadsbyggnadsnämnden att yttra sig över vad de klagande anført. Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 14 oktober 2004, överlämna stadens yttrande till departementet i vilket nämnden tillstyrker ett genomförande av detaljplanen och den planerade bebyggelsen, samt understryker att nämnden i sitt beslut att exploatera fastigheten vägt in tillgången till bollplaner i stadsdelen och hur den aktuella bollplanen är förskaffad idag.

Regeringen beslutade dock den 12 december 2004 upphäva planen (beslut M2003/3710/F/P). Som skäl till detta har man i sin bedömning angett att ärendet är av sådan principiell beskaffenhet att ett antagande av planen borde har prövats av kommunfullmäktige. Regeringen anser vidare att detaljplanen med dess planbestämmelser inte har utformats på ett sätt som säkerställer den avsikt med bollplanen som redovisas i planbeskrivningen. Man anser därav att det råder en otydlighet vad gäller frågor som är av väsentlig betydelse för omgivningen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret har sett över möjligheterna att åtgärda de aspekter som av regeringen lyfts fram som skäl till att upphäva detaljplanen. Kontoret förelår därav en mindre justering av planbestämmelserna i syfte att förtydliga planens intentioner i enlighet med vad som redan framförs i planbeskrivningen. Den justering som föreslås innebär att användningsbestämmelserna kompletteras med lydelsen; *"Terrassplanet ska i huvudsak användas för skoländamål samt vara tillgängligt för allmän idrotts- och lekverksamhet"*. Någon justering i plan- eller genomförandebeskrivningen föreslås inte.

Kontoret anser att föreslagen justering är av redaktionell art och att detta inte för- anleder en ny utställning av detaljplanen. Kontoret informerar dock de berörda parter- na enligt kontorets rutiner.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner detaljplanen med före- slagen justering och överlämnar den till kommunfullmäktige för antagande.

Illustration över befintlig samt planerad bebyggelse inom fastigheten Skalmej- blåsaren 8

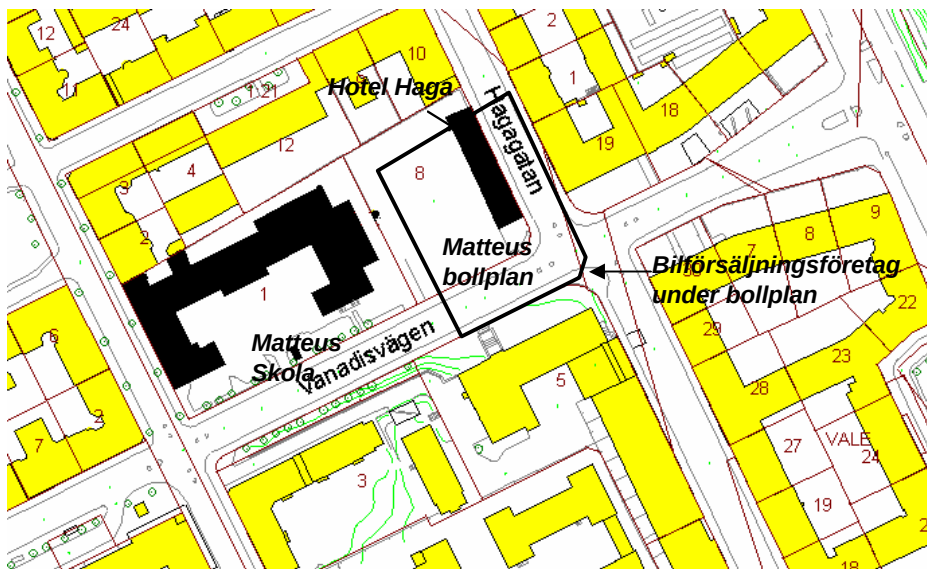
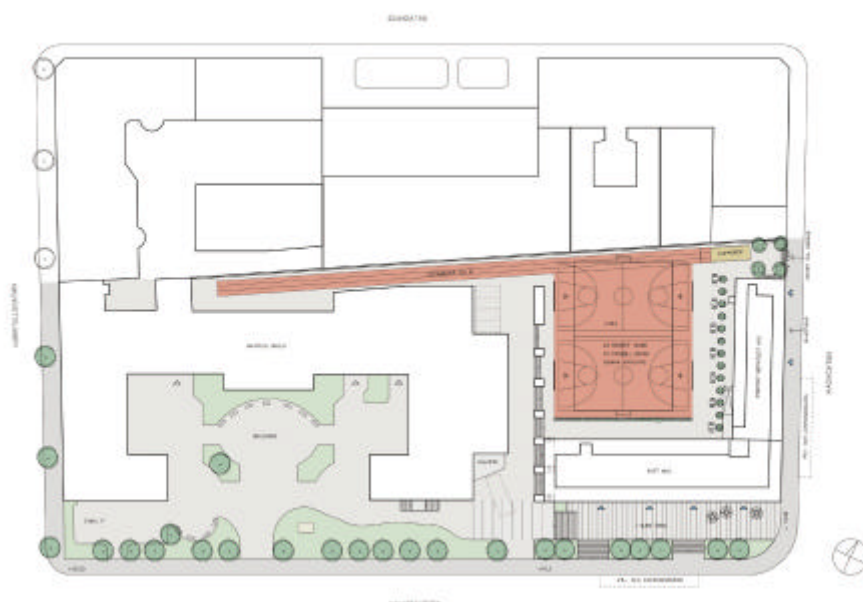


Illustration över Skalmejblåsaren 8 tillika planområdet. Intill planområdet ligger Matteus skola.



Illustrationen över den föreslagna bebyggelsen med byggnader i vinkel samt en upprustad bollplan på innergården.

Sammanfattning av planbeskrivning till detaljplan för Skalmejblåsaren 8

BEBYGGELSENS INNEHÅLL

Förslaget till detaljplan syftar till att genom ny bebyggelse rusta upp och förnya fastigheten samtidigt som del av befintliga funktioner bevaras. Bebyggelsen föreslås i huvudsak nyttjas för hotellverksamhet, dels genom påbyggnad av befintlig bebyggelse längs Hagagatan, dels genom att en ny byggnad uppförs längs Vanadisvägen i vinkel till den redan befintliga. I vinkelbyggnaden inryms ca 90 hotellrum samt lokaler för skolverksamhet. Framför bebyggelsen längs Vanadisvägen anordnas förgårdsmark i enlighet med omkringliggande fastigheter vilket sammantaget ger gaturummet en tydligare gestaltning. I bebyggelsens bottenvåningar anordnas lokaler för handel, kontor, service etc. Bebyggelsen, som delvis placeras i souterräng, får en byggnadshöjd över terrassplanet om sex plus en indragen sjunde våning längs Vanadisvägen, samt fem plus en indragen sjätte våning längs Hagagatan.

UTOMHUSYTOR FÖR LEK OCH REKREATION

Matteus skola nyttjar idag delvis bollplanen. Detaljplaneförslaget innebär att del av befintlig bollplan bevaras och anordnas som innergård i den nya bebyggelsen. Innergården skall vara tillgänglig för Matteus skola och allmänhet likt dagens förhållanden. Gården blir sammantaget ca 35 x 35 meter vilket ger en ungerfärlig yta om ca 28 x 30 meter möjlig att nyttja för fotboll och basketboll samt idrott och rekreation i allmänhet, spontan som organiserad genom tex skolan. Ytbeläggningen skall utgöras av en gum-

mimassa eller annat användarvänligt ljuddämpande material. En ny ca 60 meter lång löparbana kan anordnas utmed skolan baksida längs fastighetsgränsen. Innergården avskärmas mot intilliggande bostadsfastigheter genom en transparent skärm. Gårdens bjälklag skall vara planterbart. Befintligt stängsel tas bort vilket ger en ökad tillgänglighet mellan skolgård och bollplan. Innergården och de anläggningar som blir nödvändiga för genomförande av detaljplanen iordningställs genom byggherrens försorg. Innergården skall även fungera som samlingsplats för skolan vid utrymningssituationer.

LOKALER INOMHUS FÖR SKOLVERKSAMHET

Som kompensation för de ytor av befintlig bollplan som försvinner erbjuds Matteus skola möjlighet att hyra lokaler i den nya bebyggelsen för skolverksamhet. Dessa lokaler uppgår till ca 300 m²

AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER

I syfte att säkerställa Matteus skolas fortsatta möjlighet till utevistelse på den nya bollplanen har en överenskommelse mellan staden och tomträttshavaren upprättats. I överenskommelsen anges bl.a. att tomträttshavaren ska ombesörja en upprustning av den nya men mindre bollplanen samt stå för drift, skötsel och underhåll under en 10-årsperiod. I överenskommelsen anges även att skolan ska ha möjlighet att nyttja del av lokalerna i den nya bebyggelsen. Sammantaget innebär överenskommelsen att den nya bebyggelsen skall bära kostnaderna för nödvändig upprustning av innergården/bollplanen, och att tomträttshavaren skall samråda med Norrmalms Stadsdelsförvaltning och Matteus skola för iordningställandet av dessa ytor och funktioner.

PLANBESKRIVNING

Innerstadsavdelningen	2003-03-31	Dp 1997-01393-54
Klas Groth		
Tfn 508 27 374		
Fax 508 27 332		
klas.groth@sbk.stockholm.se		

Detaljplan för
Skalmejblåsaren 8
inom stadsdelen Vasastaden
i Stockholm
Dp 1997-01393-54

HANDLINGAR

Förslaget till detaljplan utgörs av plankarta med bestämmelser, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt illustration till bebyggelse daterad Feb 03 (gestaltningssprogram).

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att genom om- och nybyggnation möjliggöra bebyggelse för i huvudsak hotellverksamhet, samt till en allmän upprustning av stadsmiljön, gatumiljön längs Vanadisvägen och befintlig bollplan. Bebyggelsen avses även kunna inrymma lokaler för handel, service och skoländamål. Ärendet handläggs genom normalt förfarande.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen för Stockholm och nu gällande plan

Planområdet ligger inom område som i Översiktsplan 1999 är angivet som stenstad. I gällande stadsplan från 1955 (Pl 4314) anges att lokaler får uppföras för garage- och bilserviceändamål. Ett terrassplan skall anordnas och vara tillgängligt för lek och idrott. Längs Hagagatan får en byggnad om högst två våningar över terrassplanet uppföras för kontor sammanhörande med garage-, bilserviceverksamheten, samt lokaler sammanhörande med lek- och idrottsändamål. I gällande plan för grannfastigheten (Pl

5928) anges att ett utrymme om 12 meter längs Vanadisvägen skall vara förgårdsmark som inte får bebyggas. Det nya planförslaget berör enbart Pl 4314.

Programsamråd

Under 1997 inkom beställning om upprättande av ny detaljplan för fastigheten. I programmet (startpromemorian) föreslogs ny bostadsbebyggelse i sex våningar på fastigheten. Under programsamrådet framgick att befintlig bollplan var av vikt för stadsmiljön och ur rekreations- och fritidshänseende. Bollplanens standard var samtidigt inte bra och var i behov av upprustning pga eftersatt underhåll. Synpunkter på programförslaget berörde även försämrade ljusförhållanden och utblickar för kringboende. Mot denna bakgrund påbörjades arbetet med ett detaljplaneförslag innehållandes ny hotellbebyggelse i max sex våningar enbart längs Hagagatan och med bibehållen bollplan. Förslaget bedömdes av dåvarande tomträtthavaren inte vara genomförbart och slutfördes inte.

Nya direktiv

Tagehus Förvaltning AB förvärvade under januari 2001 det bolag, AB Skalmejblåsaren & Co KB, som innehar tomträtten till fastigheten. Ett nytt förslag till bebyggelse på fastigheten togs fram. Förslaget innebär att befintlig byggnad längs Hagagatan byggs på till samma höjd som övrig bebyggelse längs gatan. En ny hotellbyggnad byggs längs Vanadisvägen. En mindre del av terrassbyggnaden rivs för att gatumiljön kan breddas, rustas och trädplanteras. Den mindre gården rustas upp efter skolans önskemål och behov. Stadsbyggnadsnämnden uppdrog den 19 april åt stadsbyggnadskontoret att upprätta ett förslag till detaljplan efter det nya förslaget.

PLANENS OMFATTNING

Planen omfattar fastigheten Skalmejblåsaren 8. Vissa genomförandeaspekter av planen omfattar även fastigheten Skalmejblåsaren 1 (Matteus Skola).

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Ägoförhållanden

Stockholms Stad är lagfaren ägare av fastigheten som är upplåten med tomträtt till AB Skalmejblåsaren & Co KB. Fastigheten har en areal av 3155 kvm.

Befintlig bebyggelse och användning

Befintlig bebyggelse på fastigheten består av en bilförsäljnings- och serviceanläggning under vilken det finns ett garage med cirka 50 parkeringsplatser samt lager och teknik-

utrymmen. Ovanför bilförsäljningsverksamheten ligger på ett terrassplan en inhägnad bollplan om 60 x 40 meter (Matteus bollplan). Längs Hagagatan finns en trevåningsbyggnad. Husets bottenvåning är utformad som en arkad innanför vilken bilanläggningen ligger. Över arkaden inryms ett hotell om ca 40 rum i två våningar över terrassplanet / bollplanen. Huset är ritat 1962, har platt tak och fasader med grå spritputs. Underhållet är i viss mån eftersatt.

Matteus bollplan

Matteus bollplan används främst för bollspel av eleverna på Matteus Skola och vintertid som spolad isbana (om möjligt). Planen utnyttjas i liten omfattning för skolidrott på grund av skaderisken. Planen används delvis för spontanidrott och av idrottsföreningar. Planen har måtten ca 60 x 40 meter, är inhägnad och har en ytbeläggning av asfalt. Bollplanens nivå ligger på ca 18,5 meter över nollplanet. Staden har ansvar för planens drift och skötsel. Planen är i dåligt skick och har stort upprustningsbehov. I nuvarande skick är dess användningsmöjligheter begränsade.

Matteus skola

På den intilliggande fastigheten Skalmeljblåsaren 1 ligger Matteus skola från 1901-02 (ritad av Georg A Nilsson). Skolan är uppförd i rött tegel med vita blinderingsnischer och svart plåttak. Skolan är i Stadsmuseets klassificering av byggnadsminnesklass (blå), dvs bebyggelse vars kulturhistoriska värde motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen.

Trafik

Befintlig trafik längs Hagagatan (ca 3000 f/d) och Vanadisvägen (ca 9000 f/d) genererar en ekvivalent bullernivå om 61-65 dB(A). Uppgift om trafikmängd från år 2000 (GFK) och buller från 1999 (Miljöförvaltningen). Av den totala trafiken i området kan antas att ca 5% utgörs av tung trafik, till den största delen bussar. Fastigheten ligger kollektivtrafikmässigt bra till med busslinjer både längs Vanadisvägen och Sveavägen. Nuvarande hotellverksamhet och bilservice /-försäljningsanläggning antas generera viss trafik till och från området.

Vegetation

Planområdet utgörs helt av bebyggd mark och saknar värdefull vegetation.

DETALJPLANEFÖRSLAGETS INNEHÅLL



Perspektiv längs Vanadisvägen, Erséus Arkitekter

Markanvändning

Förslaget innebär att fastigheten används för i huvudsak hotellverksamhet, som skolgård samt som förgårdsmark längs Vanadisvägen.

Ett hotell om ca 90 rum lokaliseras i ny byggnad längs Vanadisvägen. Ca 30 företagslägenheter för korttidsboende lokaliseras längs Hagagatan genom ombyggnad av befintlig byggnad. Bebyggelsen längs Hagagatan kan även användas för annan typ av tidsbegränsat boende (tex studentlägenheter) under förutsättning att dessa utformas så att stadens gällande krav på buller- och störningsfria boendemiljöer uppfylls. Bebyggelsens bottenvåning / markplan kan längs båda gatorna användas för handel, kontor, service etc.

Den nya bebyggelsen avses delvis kunna nyttjas av skolan och dess verksamhet. Terrassplanet används som innergård och iordningställs som yta för bollspel och rekreation tillgänglig för skola och allmänhet. Skolan ska även kunna nyttja lokaler i den nya bebyggelsen. Skolans nyttjande av innergården och del av övrig bebyggelse regleras i avtal mellan staden och tomträttshavaren.

Befintligt garageplan föreslås fortsättningsvis användas som parkering för verksamheterna inom fastigheten.

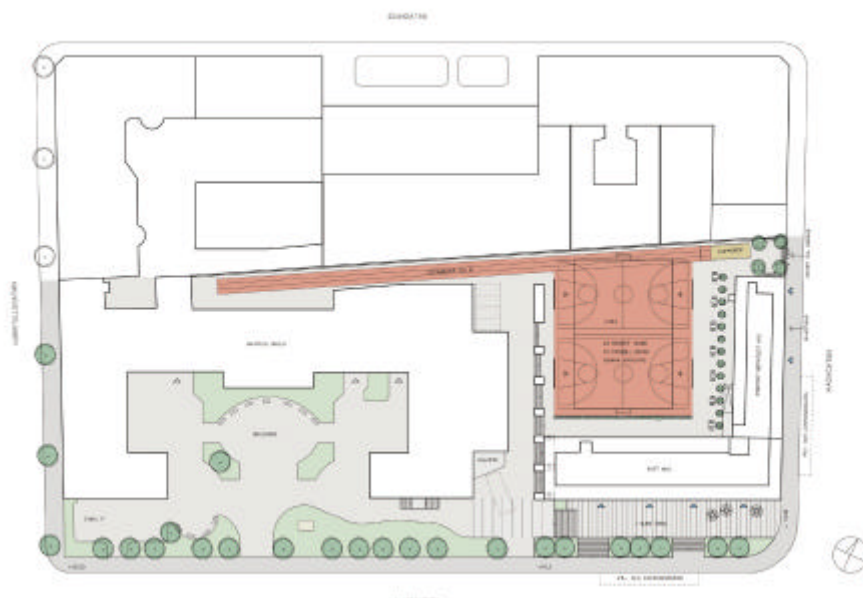
Planen medger bebyggelse om drygt 11 300 kvm (BTA). Följande preliminära fördelning av bruksareorna har antagits:

	BTA (ca)	KOMMENTAR
Hotell	3 300	<i>Ca 90 rum längs Vanadisvägen</i>
	1 600	<i>Ca 30 st längs Hagagatan</i>
Företagslägenheter ¹		
Kontor / handel	2 600	<i>Gatuplan / terrassplan</i>
Garage	3 100	<i>ca 70 platser (källarplan)</i>
Totalt (BTA)	ca 10 700	

1. Kan även utgöra studentlägenheter eller likn. om bullerkrav för bostäder kan uppfyllas.

Hotellrummens storlek uppskattas till 21-30 kvm och företagslägenheterna till 28-43 kvm (1-2 R).

Av fastighetens totala ytareal om ca 3150 m² antas nästan 1700 m² utgöra gård av vilket ca 1000 m² kan användas som yta för bollspel. Förgårdsmarken mot Vanadisvägen uppgår till drygt 500 m². Byggnadsytan motsvarar drygt 900 m².



Situationsplan över Skalmejblåsaren, Erséus Arkitekter (ej skalenlig)

Bebyggelsens utformning

Bebyggelsens användning och utformning ska i allt väsentligt ske enligt framtaget gestaltungsprogram (illustrationer över bebyggelsen).

Den nya bebyggelsen placeras i vinkel längs gatorna. Längs Vanadisvägen dras bebyggelsen in från vägen med 12 meter i syfte att skapa förgårdsmark tillgänglig för allmänheten.

Byggnad längs Vanadisvägen får uppföras till en höjd av max 37,5 meter över nollplanet, motsvarande max 6 våningar samt en indragen sjunde våning över terrassplanet. Byggnad längs Hagagatan får uppföras till en höjd av max 33,5 meter över nollplanet, motsvarande 5 våningar samt en indragen sjätte våning över terrassplan.

Terrassplanet ligger på en nivå av ca 18,5 meter över nollplanet (inkl. beläggning). Planet skall vara planterbart och utformas för skolans behov. Terrassplanet får inte bebyggas och dess höjd får inte ändras i någon större omfattning. På en mindre del av terrassplanet mot befintlig skolgård får dock ljuslanterniner och en utrymningstrappa från garage- och lokalplanet anordnas i enlighet med illustrationer över bebyggelsen. Trappa med ev trapphus får inte överskrida en våning. Lanterninerna och trappan skall anordnas så att gårdens användning och tillgänglighet inte störs.



Fasad längs Hagagatan, Erséus Arkitekter (ej skalenlig)

Förgårdsmarken utformas som en mindre torgyta eller breddad trottoar och skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Bjälklaget får byggas under till en max höjd av 14 meter över nollplanet. Del av förgårdsmarken får byggas under till en höjd av max +16,5 i syfte att möjliggöra en utrymningstrappa från källare. På den underbyggda förgårdsmarken får trappor och slanter anläggas för att möjliggöra en god anpassning av markplaneringen mellan förgårdsmarken och omgivande trottoar och skolgård.

Stadens utemiljöprogram bör efterföljas. Träd planteras längs Vanadisvägen i enlighet med omkringliggande trädplanteringar.

För god kontakt mellan befintlig skolgård och den nya upprustade inner-/skolgården utformas hotellkroppens västra del med en portik i de nedre våningarna. Av samma anledning kan befintliga parkeringsplatser på skolgården avvecklas och ersättningsplatser kan erbjudas i kvarterets garage.

Vid utformning av bebyggelsen ska gällande krav för buller och störningar uppfyllas. För hotellrum längs Vanadisvägen skall en ljudnivå inomhus av max 30 dB(A) ekvivalentnivå klaras. Samma krav skall klaras för företagslägenheter längs Hagagatan. Motsvarande nivå för sk tysta arbetsplatser gäller så långt som möjligt. Tidsbegränsat boende i form av tex studentlägenheter kan uppföras i bebyggelsen längs Hagagatan under förutsättning att dessa utformas så att gällande krav uppfylls vad gäller bullerstörningar i boendemiljöer (högst 55dBA ekvivalentnivå / minst en bullerfri sida).

Bullerstörningar från anläggningar så som ventilation, fläktar och kylanordningar skall generellt minimeras. Från ventilationsanläggningar skall ljud inte överstiga 50 dBA. Stomljuddämpande åtgärder i bebyggelsen skall vidtas om handel ska inrymmas i bebyggelsen. Ljud- och ljusstörningar från bollplanen skall minimeras så långt som möjligt, tex genom bullerdämpande material i fasad och transparent bullerskärm mot intilliggande fastigheter.

Balkonger får inte anordnas mot gata med undantag av bebyggelsens hotelldel längs Hagagatan där balkonger får anordnas i enlighet med gestaltungsprogrammet.

Utrymmen för lastning, lossning samt förvaring skall inordnas i fastigheten längs Hagagatan.

Trafik och parkering

Parkering för verksamheterna tillgodoses i befintligt garage där ca 70 p-platser kan inrymmas efter ombyggnad. Skolans personal kan erbjudas platser i garaget för att minska antalet ytparkeringar på skolgården. Utfart från garage och eventuella lastintag anordnas längs Hagagatan och ges en god utformning i syfte att minimera störningar i gatumiljön. En på-/avstignings- och lastzon för tex busstrafik till och från fastigheten anläggs längs Vanadisvägen. Denna ersätter befintlig gatuparkering. Längs Hagagatan kan gatuparkering fortsättningsvis anordnas.

Tillgänglighet

I utformning av bebyggelsen ska hänsyn tas till befintliga nivåskillnader så att tillgänglighetsaspekterna beaktas så långt som möjligt. Utomhus omfattar detta såväl innergården som förgårdsmarken. Till terrassplanet / gården skall minst en passage utomhus anordnas från gatusidan inom fastigheten.

Skola, rekreation och idrott

En förutsättning för den nya bebyggelsen är att befintlig bollplan ersätts av en ny yta för bollspel, rekreation och fritidsändamål. Den nya ytan blir mindre än befintlig men får en högre standard. Av gårdens totala areal på ca 1700 m² får själva bollplanen en yta av ca 1000m² (ca 28 x 35 meter). Den bör utformas för att möjliggöra tex basket, fotboll samt andra spontana eller organiserade idrotter tillgänglig för Matteus skola och allmänheten. Planen skall även fungera som samlingsplats för skolan vid utrymningssituationer. Gårdens utformning kan även samplaneras med skolans idag oanvända baksida, för exempelvis anläggandet av en 60 meters löparbana. Se gestaltningsprogrammet. Gården (terrassplanet) rustas och iordningställs genom byggherrens försorg. Stadens nyttjande av bollplanen regleras i avtal mellan tomträttshavaren och staden. Se genomförandebeskrivning.

MILJÖKONSEKVENSER

Följande konsekvenser av förslaget redovisas. Vissa aspekter kan inte helt regleras i detaljplan utan bör tillgodoses i efterföljande genomförande- och byggprocess.

Allmänt

Förslaget bedöms vitalisera och tydligare definiera stadsrummet samt göra gatumiljön mer attraktiv och användarvänlig. Befintlig bebyggelse och gård som idag är slitna rustas upp och / eller ersätts och ges en bra standard. En större variation av verksamheter bedöms kunna inrymmas inom fastigheten.

Trafik

Den föreslagna verksamheten bedöms generera ett begränsat tillskott av trafikrörelser i relation till befintliga trafikmängder. Samtidigt avvecklas befintlig bilservice- och försäljningsanläggning. Det finns inga exakta uppgifter på vilka trafikmängder den utökade hotellverksamheten genererar, men en uppskattning indikerar att nettomängden trafikrörelser i området kan förväntas vara i samma storleksordning som dagens trafikmängder. Fastigheten ligger kollektivtrafikmässigt bra till. Verksamheten kan dock generera viss buss och taxitrafik. I syfte att minimera störningar för boende längs Hagagatan skall en på-/avstignings- och lastzonen längs Vanadisvägen användas för denna trafik.

Buller och ljudstörningar

Den ekvivalenta ljudnivån vid Vanadisvägen och Hagagatan uppgår idag till 61-65 dB(A) vid vägbanekant. Beräkningar pekar på att med den nya bebyggelsen blir de ekvivalenta ljudnivåerna längs Vanadisvägen ca 62 dB(A) vid fasad och högst 60

dB(A) vid fasader längs Hagagatan. Den maximala bullernivån bedöms bli högst 75 dB(A) längs Vanadisvägen och upp mot 82 dB(A) längs Hagagatan. Eventuell trafikökning enligt ovan bedöms inte påverka den ekvivalenta ljudnivån eller förändra den maximala ljudnivån. Planen förutsätter att åtgärder vidtas i bebyggelsens utformning för att riktvärdena för ljudnivåer inomhus ska uppfyllas för hotellverksamheten, tex genom lämpligt val av fasadkonstruktioner och fönster. I övrig ger den nya bebyggelsen en generellt avskärmande effekt och minskar bullerstörningar för innergården/bollplanen och den bakomliggande bebyggelsen (Skalmejblåsaren 10 och 12). Lägenheter längs Hagagatan mitt emot den nya bebyggelsen kommer fortsättningsvis att vara exponerade för ekvivalenta ljudnivåer över riktvärdet 55 dB(A).

Ljud uppkommer idag från lek och bollspel på bollplanen och kan utgöra störningar för kringboende. Genom förslaget avskärmade bebyggelse längs Hagagatan från dessa störningar. Samtidigt kan andra delar av kringliggande bebyggelse (Skalmejblåsaren 10 och 12) fortsättningsvis påverkas av direktljud eller reflekterat ljud från innergården/bollplanen. Eventuella störningar från bollplanen ska minimeras så långt som möjligt genom dämpande material i fasad och i bollplanens utformning. En transparent bullerskärm kan även sättas upp längs bollplanen för avskärmning av både direktljud och reflekterat ljud från bollplanen.

Lokalklimat, ljusförhållanden, vegetation

Inom planområdet finns mycket begränsat med vegetation. Med den nya bebyggelsen kan träd planteras längs Vanadisvägen samt på gården vilket förväntas medföra positiva effekter för både lokalklimat och den visuella miljön.

Genomförda solstudier visar att den nya bebyggelsen får goda ljusförhållanden (relativt annan innerstadsbebyggelse). Skolgården kommer dock delvis att skuggas. Ljusförhållandena för den omkringliggande bebyggelsen längs Hagagatan kommer att försämrast.

Luftkvalitet och miljö kvalitetsnormer

Kvävedioxidhalten utgör f.n. den dimensionerande luftföroreningen. Efter genomförda mätningar och prognoser har bedömning gjorts att området kring kv. Skalmejblåsaren kan få halter på ca 36-48 μm^3 vid år 2006, dvs understigande normvärdet 60 μm^3 . Den nya bebyggelsen bedöms inte medföra någon betydande ökning av trafiken i området och någon större påverkan på luftföroreningssituationen behöver ej förväntas.

Mark och vatten

Det finns begränsade uppgifter om markföroreningar i området. Hantering av kemikalier, lösningsmedel, oljor etc är dock vanliga vid bilserviceanläggningar. Det kan därför antas att risk finns för att spill av olika slag kan påträffas vid uppförande av ny bebyggelse. Dessa skall i så fall omhändertas.

En förutsättning för den nya bebyggelsen är att befintlig verksamhet avvecklas. Därmed minskar risken för framtida utsläpp av kemikalier, oljor etc till mark och vatten inom området.

Föreslagna planteringar bedöms ge bättre möjligheter till infiltration och lokalt omhändertagande av dagvatten än idag.

Byggprocessen

I rivnings- och byggskedet kan negativa konsekvenser och störningar uppkomma i form av bl.a vibrationer, partikelbildning, buller och transporter. Minimering av ev störningar för allmänheten och kringboende bör eftersträvas.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har upprättats på Stadsbyggnadskontoret av Klas Groth. Medverkande har varit Urban Edvardson / GFK samt representanter för Tagehus Förvaltning AB. Matteus Skola och Norrmalms Stadsdelsförvaltning har även medverkat i processen.

SLUT

Arne Fredlund
Planchef

Klas Groth
Handläggare

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Innerstadsavdelningen 2003-03-31 Dp 1997-01393-54
Klas Groth
Tfn 508 27 374
Fax 508 27 332
klas.groth@sbk.stockholm.se

Detaljplan för
Skalmejblåsaren 8
inom stadsdelen Vasastaden
i Stockholm
Dp 1997-01393-54

BAKGRUND

TomträttsHAVAREN för Skalmejblåsaren 8, AB Skalmejblåsaren & Co KB, har genom TAGEHUS Förvaltning AB inkommit med beställning om ny detaljplan för uppförande av ny bebyggelse på fastigheten. Den nya bebyggelsen avses inrymma i huvudsak hotellverksamhet, men även lokaler för verksamheter, handel, service mm.

HANDLINGAR

Förslaget till detaljplan utgörs av plankarta med bestämmelser, denna genomförande-beskrivning, planbeskrivning, samt illustration till bebyggelse daterad Feb 03 (gestalt-ningsprogram).

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att genom om- och nybyggnation möjliggöra bebyggelse för i huvud-sak hotellverksamhet, samt till en allmän upprustning av stadsmiljön, gatumiljön längs Vanadisvägen och befintlig bollplan. Bebyggelsen avses även kunna inrymma lokaler för handel och service. Ärendet handläggs genom normalt förfarande.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Förslag till detaljplan upprättas av Stadsbyggnadskontoret. Förslaget utgår från det förslag till bebyggelse som tagits fram av tomträttshavaren.

Avtal och överenskommelser mellan staden och tomträttshavaren upprättas av GFK och tomträttshavaren, i samverkan med andra förvaltningar inom staden om så erfordras.

Tidplan

Följande tidplan bedöms gälla för den fortsatta planprocessen.

Utställning	2a kv 2003
Antagande	2a kv 2003
Laga kraft	3e kv 2003

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år.

EKONOMISKA FRÅGOR

Staden är idag ansvarig för skötsel och underhåll av befintlig bollplan. Eventuell fortsatt skötsel och underhåll av den nya bollplanen kan vara aktuellt. Förslaget innebär utöver detta inga betydande ekonomiska åtaganden för staden. Tomträttshavaren ansvarar för och bekostar ny bebyggelse samt ett iordningställande av den nya bollplanen. De ekonomiska frågorna regleras i avtal mellan staden och tomträttshavaren.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planen berör fastigheten Skalmeljblåsaren 8 som ägs av staden och är upplåten med tomrätt till AB Skalmeljblåsaren & Co KB ägt av Tagehus Förvaltning AB. Gällande tomtindelning fastställd 1898-03-26 upphör att gälla för fastigheten Skalmeljblåsaren 8.

AVTAL MM

Gällande tomträttsavtal skall revideras under detaljplaneprocessen. Detta sker mellan staden (GFN) och tomträttshavaren.

Överenskommelse skall träffas mellan staden och tomträttshavaren för stadens fortsatta utnyttjande av bollplanen samt om förhyrning av fritidslokaler i anslutning till bollplanen.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har upprättats på Stadsbyggnadskontoret av Klas Groth. Medverkande har varit Urban Edvardson på GFK samt representanter för Tagehus Förvaltning AB. Matteus Skola och Norrmalms Stadsdelsförvaltning har även medverkat i processen.

SLUT

Arne Fredlund
Planchef

Klas Groth
Handläggare

**REMISS- OCH
SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

Innerstadsavdelningen

2003-03-31

Dp 1997-01393-54

Klas Groth

Tfn 08 – 508 27374

Fax 08 – 508 27 332

Email klas.groth@sbk.stockholm.se

Detaljplan för

Skalmejblåsaren 8

inom stadsdelen Vasastaden

i Stockholm

Dp 1997-01393-54

INNEHÅLL

1. BAKGRUND TILL PLANARBETET
2. HUR PROGRAMSAMRÅDET BEDRIVITS
3. HUR PLANSAMRÅDET BEDRIVITS
4. SAMMANFATTNING AV SYNPUNKTER OCH
STADSBYGGNADSKONTORETS STÄLLNINGSTAGANDE
5. LÄNSSTYRELSEN
6. LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
7. SAKÄGARE OCH BOENDE
8. ÖVRIGA INTRESSEFÖRENINGAR M FL
9. REMISSBEHANDLING

1. BAKGRUND TILL PLANARBETET

Planarbete för Skalmejblåsaren 8 påbörjades under 1997 mot bakgrund av ett förslag till ny bostadsbebyggelse på fastigheten. Programsamråd genomfördes runt årsskiftet 1997-98 men planarbetet resulterade aldrig i en godkänd detaljplan. Förutsättningarna har därefter ändrats bl a genom att Tagehus Förvaltning AB under 2001 förvärvat tomt-rätten och att ett nytt förslag till bebyggelse på fastigheten då togs fram. Stadsbyggnadsnämnden uppdrog den 19 april, 2001 åt stadsbyggnadskontoret att mot bakgrund av tidigare program upprätta ett samrådsförslag till detaljplan efter det nya förslaget.

Planen syftar till att genom om- och nybyggnation möjliggöra bebyggelse för i huvudsak hotellverksamhet. Bebyggelsen avses även kunna inrymma lokaler för han-

del och service. En ny hotellbyggnad placeras indragen 12 m längs Vanadisvägen och företagslägenheter byggs längs Hagagatan. Bebyggelsens bottenvåningar kan användas för handel, service, kontor mm. Befintligt terrassplan föreslås användas som innergård och kan iordningställas som yta för tex bollspel och rekreation för skola och allmänhet. Garageplanet används som parkering för verksamheten.

2. HUR PROGRAMSAMRÅDET BEDRIVITS

Programsamråd hölls under 1997-1998 i vilket ny bostadsbebyggelse i sex våningar föreslogs på fastigheten. Stadsbyggnadskontoret kunde från programsamrådet konstatera att befintlig bollplan var en resurs ur rekreations- och fritidshänseende för närområdet samt för skolans verksamhet. Kontoret ansåg att fastighetens bollplan inte skulle bebyggas så länge skolan använde skolgården för sin verksamhet, samt bedömde det som svårt att kombinera bostadsbebyggelse med en bibehållen skolgård då en tyst sida för bostadsbebyggelsen skulle bli svår att ordna. Kontoret bedömde att hotellverksamhet ur den aspekten är bättre lämpad på fastigheten. Bollplanens standard var vid tidpunkten för samrådet inte bra och är fortfarande i behov av upprustning pga eftersatt underhåll. Övriga synpunkter på programförslaget berörde försämrade ljusförhållanden och utblickar för kringboende. Ett samrådsförslag till detaljplan upprättades innehållandes ny hotellbebyggelse i max sex våningar enbart längs Hagagatan och med bibehållen bollplan. Dåvarande tomträttshavaren visade aldrig intresse av att genomföra förslaget och detaljplanen slutfördes inte.

3. HUR PLANSAMRÅDET BEDRIVITS

Stadsbyggnadsnämnden uppdrog den 19 april, 2001 åt stadsbyggnadskontoret att upprätta ett samrådsförslag till detaljplan med Tagehus Förvaltning ABs förslag till bebyggelse som utgångspunkt. Remiss- och samrådshandlingar sändes 2002-08-12 ut till följande; *Gatu- och fastighetskontoret, Miljöförvaltningen, Stockholm Vatten AB, Birka Energi AB, Idrottsförvaltningen, Stadsmuseiförvaltningen, Stockholms Brandförsvar, SISAB Skolfastigheter i Stockholm, Skönhetsrådet, Norrmalms Stadsdelsförvaltning, Stadsbyggnadsnämndens Handikappråd, Stockholms Stads Parkering AB, Svenska Studentbostadsföreningen (SSBF), Stockholms Studentbostäder, Länsstyrelsen, Hyresgästföreningen, Lantmäterimyndigheten samt Matteusskolan.*

Boende har bjudits in till samråd genom *annonsering* i stadsdelstidningarna samt genom *affischering* i närområdet.

En *presentation av förslaget* gjordes för stadsdelspolitiker och allmänhet under Norrmalm Stadsdelsnämnds sammanträde den 19 september 2002. Ett *samrådsmöte* hölls i Matteus Skola den 25 september, 2002. Vid samrådsmötet närvarade ca 40-tal personer inklusive stadens och byggherrens representanter. De synpunkter som under samrådsmötet framfördes från boende sammanfaller med de skriftliga synpunkter som redovisas nedan.

4. SAMMANFATTNING AV SYNPUNKTER OCH STADSBYGGNADSKONTORETS STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret kan mot bakgrund av inkomna remissvar konstatera att förslaget till bebyggelse principiellt får stöd av remissinstanserna. Stadsdelsförvaltningen har dock poängterat nödvändigheten av att skolans fortsatta möjligheter till ytor för utevistelse säkras, samt att man finner samverkansmöjligheter mellan den föreslagna hotellverksamheten och skolans verksamhet. I övrigt framförs från remissinstanserna vissa synpunkter vad gäller bebyggelsens utformning. Den främsta kritiken mot förslaget i övrigt framförs av boende i närområdet.

Förslag till bebyggelse

Boende ifrågasätter föreslagen bebyggelse och dess användning. Man vill istället primärt bibehålla nuvarande miljö och anser att bollplanen rustas upp. Några boende är dock positiva till förnyelse men anser att förslaget borde utvecklas, främst genom en minskad omfattning. Man föredrar även ny bostadsbebyggelse framför hotellverksamhet. Stadsbyggnadskontoret ser föreslagen bebyggelse som lämplig mot bakgrund av den generella efterfrågan på hotell som finns i staden i ett längre perspektiv. Frågan om bostäder på fastigheten prövades under programsamrådet. Man kunde då konstatera att svårigheter fanns att kombinera bostadsbebyggelse med ett fortsatt bevarande av bollplanen och ett samutnyttjande med den intilliggande skolverksamheten. Då liksom nu är närheten till både skola och trafikerade vägar styrande faktorer för fastighetens användning. Förutsättningarna gör det svårt att uppfylla krav på minst en tyst sida i bostäder om bullernivåerna mot gatan överskrider 55 dB(A) ekvivalensnivå (gällande krav för ny-/ombyggnation av bostäder). För hotellverksamhet ska en inomhusmiljö på högst 30 dB(A) uppfyllas. En annan faktor har varit tomträttshavaren Tagehus intresse av att uppföra bebyggelse för hotellverksamhet. I förslag till bebyggelse ges utrymme för att olika former av service ska kunna inrymmas i bebyggelsen, tex småbutiker och handel som skulle kunna ge närområdet ett förbättrat serviceutbud. Stadsbyggnadskontoret anser att om bullerkraven klaras bör studentbostäder kunna inrymmas i bebyggelsen längs Hagagatan.

Trafikmängder och parkering

Ett flertal boende framför att föreslagen hotellverksamhet kan alstra trafik som ger negativa konsekvenser för de boende i närområdet. Man är orolig för hur angöring, lastning och uppställning av tex bussar kan komma att störa befintliga bostäder. Parkeringssituationen i området beskrivs som redan problematisk och befintligt garage befaras med föreslagen verksamhet generera ytterligare trafik längs Hagagatan. Stadsbyggnadskontoret kan från stadens trafikräkningar konstatera att det idag går ca 9000 fordon/dygn på Vanadisvägen och ca 3000 fordon /dygn på Hagagatan. Den föreslagna bebyggelsen har bedömts inte bidra till någon betydande trafikökning av dessa mängder. Vad gäller de mycket lokala förhållandena vid hörnet Vanadisvägen – Ha-

gagatan upphör en bilinriktad verksamhet (Mitsubishi Motors) samtidigt som hotellverksamheten utökas. Befintligt parkeringsgarage har bedömts som tillräckligt stort för att täcka hotellverksamhetens behov, dvs parkering på gator kan minimeras. Fastigheten ligger även relativt centralt och kan nås genom kollektivtrafik.

Buller och luftkvalitet

Förknippat med trafikfrågan är bullerstörningar och påverkan på luftkvaliteten. Miljöförvaltningen ser inte någon stor risk att miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid kommer att överskridas som en konsekvens av förslaget men framför att trafikfrågorna bör studeras bla ur bullersynpunkt. Från boende har det framförts synpunkter om att bullerstörningar från förbipasserande bilar samt bussar och taxibilar som stannar vid hotellet för att hämta och lämna hotellgäster kan komma att påverka de boende negativt. Man befärar att även varutransporter kan ge störningar samt att luftkvaliteten i området kan komma att försämrats.

Byggherren genomförde i ett tidigt skede en bullerstudie med hjälp av en ljudkonsult. I studien pekas på att bullerkraven kan klaras för hotellverksamheten genom byggnadstekniska åtgärder. En motsvarande exponering av buller för bostäderna längs Hagagatan mittemot hotellet kan dock förväntas. Minimering av olika störningar för omgivningen måste ske och tex avses eventuella varutransporter i så stor utsträckning som möjligt hanteras inom fastigheten i detta syfte.

Entréer och angöring

Från boende har synpunkter inkommit gällande föreslagna entré- och angöringslägen till fastigheten. Med hänvisning till en befarad ökning av trafikrörelserna i området föreslås att entréer mm istället bör förläggas längs Vanadisvägen (och inte i hörnet Vanadisvägen-Hagagatan som illustrerats i förslaget). Synpunkterna omfattar även förslaget läge för lastning och lossning av varor längs Hagagatan.

Stadsbyggnadskontoret anser att föreslagen huvudentré till hotellverksamheten i hörnet Vanadisvägen-Hagagatan ger förutsättningar för en väl exponerad och tydlig entré längs båda gatorna. Verksamheten annonseras utåt på ett bra sätt. Vidare anser kontoret att en på- och avstigningszon längs Vanadisvägen bör förordas även om detta kan innebära konflikter med den redan trafikerade vägen. Dock minskar eventuella störningar längs Hagagatan. Vad gäller lastning och lossning av varor skall detta ske inom fastigheten så långt som möjligt i syfte att minimera störningar för omgivningen. Förutsättningarna för detta har bedömts bäst längs Hagagatan, där bättre möjligheter finns för dessa funktioner att inordnas i bebyggelsen och till ev samordning med befintlig garagedfart. Befintligt garage föreslås användas för verksamhetens behov och gatuparkering kan därmed minimeras.

Hushöjd, utformning och gestaltning

Förslagets utgångspunkt har varit att bebyggelsens höjd, volym och arkitektoniska gestaltning ska anpassas till omkringliggande bebyggelse men underordnas Matteus skola. Skönhetsrådet anser att den nya bebyggelsens placering indragen från Vanadisvägen är bra men att bebyggelsens markplan bör utvecklas samt att bebyggelsen anpassas till skolbyggnaden genom ett annat val av fasadmateriäl. Boende anser att bebyggelsens föreslagna utformning inte tillräckligt väl samspelar med den omgivande bostadsbebyggelsen längs Hagagatan eller med Matteus skola från 1902. Den föreslagna hushöjden anses skymma Matteus skola.

Stadsbyggnadskontorets mål har varit att anpassa den nya bebyggelsen i skala och höjd till omkringliggande bostadsbebyggelse och därmed inte bygga högre / mer än normalfallet på andra platser i innerstaden. Till exempel ligger bebyggelsens taklister längs Hagagatan på samma höjd som omkringliggande bebyggelse. Kontoret anser att bebyggelsen har underordnats Matteus skola.

Utblickar och ljusförhållanden

Boende längs Hagagatan anser att föreslagen bebyggelse skymmer / tar bort möjlighet till utblick, ger försämrade ljusförhållanden för bostäderna längs Hagagatan samt för den kringbyggda innergården på den aktuella fastigheten. Från hotellet kommer man att kunna se in i kringliggande lägenheter. Stadsbyggnadskontoret inser att försämring av både ljusförhållanden och utblickar för de boende längs Hagagatan blir en konsekvens av förslaget, men att bebyggelsen har getts en utformning som inte skiljer sig från normalfallet på andra platser i innerstaden.

Matteus Bollplan

Stadsdelsförvaltningen och Matteus skola har framfört att bollplanen utgör del i det allmänna utbudet av bollplaner i stadsdelen, samt att Matteus bollplan används inom skolans verksamhet. Man ser det dock som möjligt att uppföra ny bebyggelse på fastigheten under förutsättning att det fortsättningsvis finns möjlighet till utevistelse för skolans elever samt att ianspråkstagen yta kompenseras för i någon form. Miljöförvaltningen föreslår att bebyggelsen längs Vanadisvägen skjuts närmare vägen i syfte att öka bollplanens storlek samt förbättra ljusförhållandena på innergården.

Boende framför samma synpunkter som stadsdelsförvaltningen men anser även att då utbudet av bollplaner i stadsdelen är begränsat bör planen finnas kvar och rustas upp i kommunens regi. Man anser att bollplanens yta i förslaget reduceras till under de normer som finns för 5- och 7-manna fotbollsspel, samt att bollplanen kommer att skuggas av den nya bebyggelsen.

Stadsbyggnadskontoret har mot bakgrund av att bollplanen idag är dåligt underhållen och att staden har begränsade resurser till att iordningsställa en bollplan med högre standard, ansett det möjligt att pröva alternativ markanvändning i enlighet med försla-

get. Samtidigt har en förutsättning varit att säkerställa att det i den nya bebyggelsen finns möjligheter att anordna ytor för utomhusvistelse i olika former, för skola och allmänhet. Även inomhusytor i den nya bebyggelsen har diskuterats vilka skolan skulle kunna nyttja för sin verksamhet. En förskjutning av bebyggelsen närmare Vanadisvägen i syfte att öka innergårdens/bollplanens storlek/ljusinsläpp har bedömts inte tillräckligt uppväga för de kvaliteter man förlorar i det offentliga stadsrummet eller vad gäller de byggnadstekniska konsekvenserna.

Inomhusytor för idrott

Boende har efterfrågat ett bebyggelsealternativ där inomhusytor för idrott tillskapas i den nya bebyggelsen.

Under framtagandet av samrådsförslaget har möjligheten att tillskapa en fullstor idrottsbollsplan under nuvarande bollplan utretts, en hall som skulle kunna komma både skola och allmänhet tillgodo. Det framkom dock att en sådan byggnation är förknippad med höga kostnader i investerings- och driftsskedet och har därför inte ansetts som ekonomiskt genomförbart, vare sig för staden eller för Tagehus.

5. LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen framför att man kan – såvitt nu framkommit – godta förslaget med hänsyn till de allmänna intressena som anges i 5 kap 22§ PBL.

6. LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Lantmäterimyndigheten framför att för fastigheten gäller en äldre tomtindelning från 1898 som bör upphävas. I övrigt bör övervägas om skolans och allmänhetens intresse i fastigheten bör/kan redovisas på plankartan på lämpligt sätt.

7. SAKÄGARE OCH BOENDE

Brf Norrtullsgatan 20 (Skalmejblåsaren 2) ifrågasätter behovet och lämpligheten av ett hotell i föreslaget läge mot bakgrund av bl.a. befintlig trafiksituation i området. Utanför hotellet befaras bussar, taxibilar mm att stå uppställda vilket medför buller- och trängselproblem. Matteus skola beskrivs ligga i en redan trafikstörd miljö. Föreningen ifrågasätter ett i anspråkstagande av bollplanen för ny bebyggelse på bekostnad av mark som idag nyttjas av skolan. Synpunkter framförs på bebyggelsens arkitektur och att den föreslagna bebyggelsen försämrar soljusförhållandena för både bollplan och de boende längs Hagagatan. Hushöjden har negativ inverkan på utsikt/insyn.

Brf Skalmejblåsaren 4 befarar en ökning av trafiken i området, med negativa konsekvenser för de boende och eventuellt för skolan (beroende på placering av hotellets entré). Den föreslagna bebyggelsen minskar bollplanens yta med 2/3 och kommer att skuggas. Den arkitektoniska gestaltningen (färg, utformning) ifrågasätts.

Brf Skalmejblåsaren 12 emotsätter sig föreslagen förtätning mot bakgrund av bla rådande trafik- och parkeringssituation. Nya byggnader bör inte vara högre än befintliga. Behovet av gröna ytor i närområdet bör beaktas, och del av marken skulle kunna användas för detta.

BF Vanadis 7 anser att föreslagen hushöjd om 7-8 våningar kommer att skugga omkringliggande bebyggelse och närliggande utemiljö i grannfastigheter. Stadsbilden kommer att förändras. Föreslagen bebyggelse strider mot gällande stadsplan. Hotellverksamheten befaras alstra trafik med negativa konsekvenser som buller, avgaser, trafiksäkerhet mm. Man har förståelse för att bygga på fastigheten med ifrågasätter omfattning och hushöjd. Ett alternativ med en lägre bebyggelse bör prövas. Det ekonomiska värdet för bostadsrätter i närområdet befaras sjunka i och med föreslagen hotellbebyggelse. Byggherren tjänar pengar på en högre exploatering men på bekostnad av bla kringboende, skola och idrott.

Boende 1 (Per Andersson) är i grunden positiv till förnyelse av fastigheten men framför att föreslagen bebyggelse har skymmande inverkan för de boende i intilliggande fastigheter, vilket bla kan medföra värdeminskning av kringliggande bostadsrätter. Trafiksituationen vad gäller framkomlighets- och parkeringsproblem kommer att förvärras. Angöring till hotellet längs Vanadisvägen bör prövas som ett alternativ även om föreslagen förgårdsmark/trottoar ses som positivt. Byggnadens föreslagna utformning bör ses över för att bättre överensstämma med omkringliggande miljöer. Namn på de närvarande representanterna för byggherren och staden efterfrågades.

Boende 2 (Ulla Jormin för Kvartersrådet och boende) framför att bollplanen inte bör byggas mot bakgrund av försämrade folkhälsa. Matteus skola beskrivs ha underdimensionerade lokaler för inomhugymnastik och utomhusytor är således viktiga att bevara. Den föreslagna bollplanen ses som för liten och skuggas av den föreslagna bebyggelsen. Garantierna för att bollplanen skall vara kvar i framtiden ses som svaga. Kommunen bör rusta upp befintlig bollplan. Den föreslagna byggnaden är ful och uppfattas som dominerande i stadsbilden. Huset är för högt och bör sänkas med 4 våningar. Man ser med oro på framtida trafiksituation med ökat antal bilar och bussar som stannar vid den föreslagna entrén, in- och utfartstrafik till garaget, transporter till fastigheten, samt trafikens sammanlagda konsekvenser för luftkvalitén. Platsens lämplighet för ny hotellbebyggelse ifrågasätts med hänvisning till att man inte kan bygga bostäder pga bullersituationen. Förslag förs fram om att förlägga entrén till hotellet längs Vanadisvägen, nyttja förgårdsmarken längs Vanadisvägen som på- och avstigningszon samt att lastning och lossning inte sker längs Hagagatan. Synpunkterna styrks av ett 40-tal underskrifter.

Boende 3 (Mats Brodin, Åsa Edlund) framför att ny bebyggelse på fastigheten bör komma stadsdelens invånare tillgodo. Ökad trafik i form av bilar, bussar, transporter mm kommer att störa och medföra ökade risker för barn och boende i området. Stu-

dentbostäder borde vara ett alternativ till hotell om inte vanliga bostäder kan byggas. Kommunen borde rusta bollplanen för skolans och allmänhetens bruk. Förslaget innebär att bollplanens storlek minskas samtidigt som det finns ett generellt behov av bollplaner i stadsdelen. Bollplanen kommer att skuggas rejält av föreslagen bebyggelse.

Boende 4 (Marielle Edström Tvitekkja) emotsätter sig att byggnation sker på fastigheten. Kommunen borde med stöd av nuvarande majoritets politik istället rusta planen. Föreslagen bollplan mister sin funktion och användning jämfört med befintlig. Föreslagen verksamhet bedöms öka trafiken i området väsentligt (bilar, bussar, transporter) och medföra negativa konsekvenser vad gäller buller, avgaser mm. Byggnadens föreslagna höjd skuggar gården med negativ konsekvens för skolbarn. Matteus skola som är av byggnadsminnesklass skymms av den nya bebyggelsen. Den föreslagna byggnadens harmonisering med omkringliggande bebyggelse ifrågasätts. Utsikt och ljusinsläpp för de boende längs Hagagatan försämrats. Synpunkterna styrks av 12 boende i samma fastighet.

Boende 5 (Back och Sandin) framför att entrén till hotellet bör ligga längs Vanadisvägen. Hagagatan beskrivs som smal och trafikbelastad. Det är idag problem med parkeringssituationen i området.

Boende 6 (Richard Thorstrand, Jessica Seward) framför att befintlig utsikt och insläpp av ljus kommer att försvinna i och med föreslagen bebyggelse. Hotellets norrsida bör frigöras från fönster för att undvika insyn. Hotellets entré bör lokaliseras längs Vanadisvägen för att minska belastningen på och störningarna längs Hagagatan. Bebyggelsen bör bättre smälta in i befintlig miljö.

Boende 7 ("Föreningen Rädda Matteus Bollplan", kontaktpersoner Marielle Tvitekkja, Lars Bergert) anser att föreslagen bebyggelse kommer att medföra ökad trafik i området (bilar, taxi, bussar) och därmed ge ökade parkeringsproblem samt ökat buller, ökade luftföroreningar och ökade risker för olycksfall. Angöring till hotellet bör med hänsyn till de boende inte ligga längs Hagagatan och längs Vanadisvägen drabbas istället skolbarnen. Bristen på idrottsplatser i Norrmalm bör bättre beaktas då man kan förvänta ett ökat behov av dessa funktioner i stadsdelen. Matteus skola har två, för små inomhushallar för gymnastik. Föreslagen bollplan och löparbana uppfyller inte kraven enligt normer och standarder. Lokaler under befintlig bollplan föreslås istället inrymma lokaler för inomhusmotion som komplement till en bibehållen utomhusplan. Ett annat förslag är att omvandla del av outnyttjade befintliga kontorslokaler i Stockholms innerstad till hotell. Matteus skola är av byggnadsminnesklass vilket bör framgå i planbeskrivningen. Byggnaden bör av stadsbildsskäl inte skymmas av ny bebyggelse. Kritik framförs över att planbeskrivningen är ofullständig vad avser redovisning av ovan nämnda aspekter.

Följande synpunkter från *boende 8* har inkommit men *utan avsändare*. Stadsplanen medger inte bebyggelse och måste därför ändras. Det föreslagna hotellet ger ökad trafik och även ökat buller, avgaser och risker för olycksfall. Hotellets angöring kommer att medföra störningar för de boende. Den föreslagna bebyggelsen kommer att skymma Matteus skola som är byggnadsminnesmärke. Det råder brist på idrottsplatser på Norrmalm och nuvarande plan fyller en funktion i detta avseende. Den föreslagna bollplanen är för liten och uppfyller inte gällande normer för bollplaner.

8. REMISSBEHANDLING

Idrottsförvaltningen anser sig inte ha fått gehör för sitt krav från programsamrådet att en ersättningsplan måste anvisas i och med att Matteus Bollplan förlorar sin funktion som bollplan för föreningslivet (både som 7- och 5-manna plan). Om bollplanen inte går att använda för organiserad föreningsverksamhet föreslås att idrottsnämnden avsägar sig allt drifts- och skötselansvar för den nya bollplanen och att detta övergår till Norrmalms stadsdelsnämnd. Förvaltningen har i övrigt inget att erinra mot förslaget. *Idrottsnämnden* beslutade enligt förvaltningens skrivelse.

Stadsbyggnadsnämndens Handikappråd framför att nivåskillnad mellan trottoar, förgräsmark och skolgård måste utformas så att kraven i stadens utemiljöprogram uppfylls. Även övriga lutningar måste studeras. I övrigt ska följande punkter beaktas i det fortsatta arbetet; glasade ytor ska vara tydligt markerade i ögonhöjd; angöring och parkering framför portarna ska ske på plan mark; möjlighet att angöra och parkera inom 10 meter från skolan måste beaktas, samt att; den fria takhöjden i garagen ska vara minst 2,8 meter med tanke på höjden på färdtjänstfordon och van-bilar. Garaget skall helt eller delvis vara tillgängligt för dessa typer av fordon.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker förslaget under förutsättning att;

- gårdsytan utökas genom att hotellbyggnaden förläggs närmare Vanadisvägen, i syfte att öka bollplanens storlek för det generella behovet av utomhusytor för skolbarn och allmänhet, samt i syfte att skilja på bollplanens och löparbanans gemensamma yta.
- bullerskärm uppförs vid bollplanen och föreslagna bullerskyddsåtgärder i övrigt beaktas, dvs att bollplanen utförs i dämpande material och att buller från tex ventilationsanläggningar beaktas.
- skolans och allmänhetens tillgänglighet till bollplanen säkerställs i avtal;
- angöringsplatser, garageinfart och lastintag utformas så att störningar minimeras. I övrigt framförs att trafikkonsekvenserna av förslaget inte redovisats fullt ut. Mer ingående studier bör göras av planens eventuella trafikalstrande effekt, ev förändrad trafiksammanställning jämför med nuläget, samt placering och utformning av angöringsplatser.
- planbestämmelsen om företagslägenheter ändras till hotell. Begreppet företagslägenheter / lägenhetshotell innebär tolkningssvårigheter och bör förtydligas.

Stadsmuseiförvaltningen framför att man ser positivt på att hotellbyggnaden placerats indragen från gatan vilket gör att Matteus skola även fortsättningsvis förblir delvis synlig i gatumiljön längs Vanadisvägen. Befintlig bebyggelse har vissa kulturhistoriska och miljömässiga värden men inte av den art att ett bevarande är motiverat.

Fortum (fd Birka Energi AB) framför att åtgärder i Fortums anläggningar utförs av Fortum men beställs och bekostas av byggherren. Inom fastigheten finns en fjärrvärmeanläggning som berörs.

Stockholms Brandförsvär tillstyrker förslaget under förutsättning att brandförvarets synpunkter tillgodoses. Detta innebär att den maximala höjden till fönsters underkant får vara 23 m från gata och 11 m från gård (om detta inte är möjligt skall två oberoende trapphus finnas); att stegfordon skall kunna ställas upp 2-9 meter från byggnadens fasad; att brandväg utformas med fri bredd om 3 meter och att uppställningsplatser efter fasad ges fri bredd om 5 meter; att framkomligheten för brandförsvarets fordon beaktas, samt; att den fortsatta projekteringen av byggnaden sker i samråd med brandförsvaret.

Stockholm Vatten AB framför att föreslagna om- och nybyggnader på fastigheten ansluts till befintliga va-ledningar i angränsande gator. Intern tryckstegring kan erfordras och sådan bekostas inte av Stockholm Vatten. Lokalt omhändertagande av dagvatten skall eftersträvas.

Skönhetsrådet framför att förslaget innebär en klar stadsbildsmässig förbättring jämfört med tidigare programförslag genom att byggnadens placering ligger i liv med omgivande bebyggelse. Rådet framför att den arkitektoniska gestaltningen bör studeras vidare. Till exempel bör val av fasadmaterial visa större hänsyn till omgivande kulturhistorisk bebyggelse (tex genom att tegel används istället för puts) samt att den glasade sockelvåningen och dess förbindelse till markplanet starkare bör markeras.

Norrmalms Stadsdelsförvaltning framför att det finns ett generellt underskott av användarvänliga utomhusutrymmen för barn, och att Matteus Bollplan därför bör vara kvar i befintlig storlek. Inomhusytor som kompenserar för markyta som tas i anspråk kan däremot vara del av en godtagbar lösning för bla skolan. Skolan behöver bollplanen som samlingsplats vid brand- och krisövningar. Man framför att innergården i plankartan tydligare skall ange att gården är till för skoländamål, samt att bullerstörningar från bollplanen minimeras genom avskärmning. Hushöjderna anses vara för höga och istället föreslås variation i bebyggelsens höjd genom terrassering. En lägre hushöjd ger förbättrade solförhållanden för bollplanen och omkringliggande bostäder på Hagagatan. En omplacering av hotellets entré bör prövas i syfte att minska eventuella störningar från trafik, tex turistbussar. Det föreslagna hotellets konsekvenser för trafiken i området bör studeras vidare. Träd och annan grönska bör planteras och skötas av fastighetsägaren. Stadsdelsförvaltningen ska tillsammans med gatu- och fastig-

hetskontolet uppta förhandlingar med tomträttshavaren och där precisera förvaltningens och skolans önskemål avseende bollplan och ev övriga lokaler. De ekonomiska villkoren ska även klaras ut. *Stadsdelsnämnden* beslutade efter återremittering enligt förvaltningens skrivelse.

Matteus Skola framför att skolans synpunkter även framförts genom Norrmalms Stadsdelsförvaltning. Skolan inklusive Matteus Mimers föräldraförening, skolans elevråd och skolledning, framför att primärt skall bollplanen vara kvar i nuvarande storlek och rustas upp. Om ovanstående inte sker genom staden kan ersättningsyta godtas motsvarande en mindre bollplan på Matteus bollplan och en inomhuslokal i souterrängvåning under hotellet. Matteusskolan använder bollplanen som uppställningsplats i händelse av utrymning av skolans lokaler. Bebyggelse på fastigheten bör leda till förbättrade möjligheter att bedriva idrott och lek jämfört med dagens situation.

SLUT

Klas Groth
handläggare

