



Handläggare:
Victoria Zimmerman Grönros
Tfn 508 09 021
Lars B Strand
Tfn: 508 09 023

Till

Norrmalms stadsdelsnämnd

Förslag till detaljplan för Sabbatsberg 23 m.m. - yttrande till stadsbyggnadskontoret

Förslag till beslut

Stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande överlämnas till Stockholms stadsbyggnadskontor.

Ylva Tengblad
stadsdelsdirektör

Yngve Lindström
avdelningschef

Sammanfattning

Planförslaget innehåller 490 nya lägenheter i tre kvarter i områdets nordöstra del och möjligheter till nyskapande av parkmark i områdets västra del. Det är bra att så många bostäder tillkommer och att man öppnar upp området mot Vasaparken. Stadsdelsförvaltningen förutsätter att byggandet följer stadens program för ekologiskt byggande. En ny friliggande förskola måste uppföras som ersättning för Kastanjebacken, som kommer att rivas. Stadsdelsförvaltningen tillstyrker att gruppbofästigheter och förskola kommer att finnas i bostadshusen. Delar av de större gatorna bör anläggas som gårdsgator. Vidare anser förvaltningen att en plats för parkteater bör tillskapas närmast nuvarande i Vasaparken tas bort. Dessutom ifrågasätter förvaltningen att alla nuvarande parkeringsplatser i den nuvarande delen tas bort. Kostnaderna för trädskötsel och snöröjning liksom möjligheterna till ännu bättre tillgänglighet bör beaktas vid den slutliga utformningen. Utformningen av återvinningsrum i bostadshusen och utformningen av lektyr måste bevakas i genomförandet.

Ärendets beredning

Detta tjänsteutlåtande har utarbetats inom stadsmiljö- och planeringsavdelningen efter samråd med barn- och ungdomsavdelningen samt vård- och omsorgsavdelningen – beställare. Norrmalms handikappråd har beretts lämna synpunkter den 7 oktober 2004. Barnchecklista bifogas. Miljökonsekvensbeskrivning ingår i ärendet. Information har lämnats vid förvaltningsgruppen den 11 oktober 2004.

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden godkände i juni 2001 ett program för Sabbatsberg. Stadsbyggnadskontoret har nu upprättat ett detaljplaneförslag som innehåller ca 490 nya lägenheter, varav 287 hyreslägenheter, och nytt gatunät i östra delen. Förslaget möjliggör även nyskapande av parkmark i områdets västra del. Vidare syftar förslaget till att säkerställa befintlig användning samt att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Samrådsmöte ägde rum den 11 oktober. Synpunkter på planförslaget ska senast den 5 november 2004 ha inkommit till stadsbyggnadskontoret. Planbeskrivning bifogas. Övriga handlingar finns tillgängliga hos stadsdelsförvaltningens registrator resp. under stadsdelsnämndens sammanträde.

I sitt förslag den 16 maj 2000 till yttrande över programmet för Sabbatsbergsområdet ansåg stadsdelsförvaltningen att den föreslagna exploateringen var för hög. Tankar på kontorslokaler avvisades. Vidare föreslogs att Lilla Adolf Fredriks skola skulle få lokaler i en ny byggnad tillsammans med ersättningslokaler för förskolan Kastanjebacken och att flyttning av hela skolan skulle utredas. Behovet av gruppboendestäder borde tillgodoses i bostadshusen. Behovet av ett nytt äldreboende ifrågasattes. Förvaltningen ansåg också att alla träd som är möjliga att bevara skulle bevaras och att en omfattande nyplantering borde ske.

Stadsdelsnämnden beslutade den 25 maj 2000 att besvara remissen med stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande med vissa ändringar och förtydliganden. Protokollsutdrag bifogas.

Förvaltningens synpunkter

Allmänt

Det är bra att så många nya bostäder kan tillskapas i Sabbatsbergsområdet och att man öppnar upp området mot Vasaparken. Lokaler för butiker, restauranger och caféer förläggs till Dalagatan. Enligt stadsdelsförvaltningen bör det även finnas plats för uteserveringar på trottoaren. Enligt uppgift är Locum i färd med att sälja den fastighet där ett kulturhus föreslås. Den framtida användningen förefaller därför något oklar. Om det blir restaurangverksamhet i huset bör det finnas möjlighet till uteservering på torget.

Stadsdelsförvaltningen förutsätter att byggandet följer stadens program för ekologiskt byggande – resurseffektivt och miljöanpassat – samt drar lärdom av erfarenheterna från Hammarby sjöstads miljöprogram för byggande. I byggprocessen bör också

erfarenheterna från Hammarby sjöstad användas när det gäller logistik för transporter till och från byggarbetsplatsen. I övrigt har miljöfrågorna behandlats i miljökonsekvensbeskrivningen.

Lokalgatorna inom området har en bredd av endast 15 meter. Trottoarer finns på båda sidor. Dessutom planteras träd längs husfasaderna. Om det är träd med täta kronor kommer de boende att uppleva det som mörkt. Erfarenheten säger att de boende kommer att kräva att träden beskärs ofta för att trädkronorna kommer nära fasaderna vilket medför skugga och nedfall av löv m.m. Av kostnadsskäl är det mycket viktigt att det blir trädsorter som inte växer så mycket och så snabbt att man behöver beskära dem alltför ofta.

De smala gatorna ger ökade driftkostnader också när det gäller snöhanteringen. Framförallt saknas plats för upplag av ihopplogad snö i området, vilket medför behov av täta och dyrbara transporter för bortforsling av snö. Enligt den arbetsfördelning som f.n. gäller betalar stadsdelsnämnden kostnaderna för snöröjning, rengöring och parkskötsel. Valet av lösningar i detaljplaneförslaget har uppenbarligen inte beaktat dessa kostnader. Så bör ske innan planen fastställs.

De offentliga stadsrummen

Genom den pågående förändringen av Vasaparken kommer platsen för evenemang och parkteater att försvinna. Enligt uppgift från gatu- och fastighetskontoret skulle denna parkteater ersättas av en ny plats i Sabbatsbergsområdet. Enligt planförslaget kommer emellertid endast ett torg att finnas i anslutning till en byggnad för i huvudsak publik verksamhet.

En ny parkteater finns inte med i förslaget. Det är inte heller särskilt realistiskt att en parkteater med ca 600 besökare per föreställning ska kunna inrymmas i den östra delen av området med den utformning som ny föreslås. De boende vid Vasaparken har klagat på höga ljudnivåer från den nuvarande teatern. Enligt stadsdelsförvaltningens mening bör dock möjligheterna att inrymma en parkteater i den västra delen undersökas. Det är inte acceptabelt om det inte kommer att finnas plats för större evenemang varken i eller i anslutning till Vasaparken.

Tillgänglighet

I stadens program för handikappanpassning i utemiljön får det yttre gångvägnätet maximalt luta 1:40-1:50. Inom planområdet uppfylls inte dessa lutningar på gator på grund av befintliga nivåförhållanden utan gator lutar max 1:20. Enligt stadsdelsförvaltningens mening bör därför gatorna utformas med pausplatser där rullstolsburna personer kan svänga in. Man bör också undersöka möjligheterna att lägga gångbanorna så att stigningen sker etappvis eller i slingor som är mindre branta. Det är mycket positivt att balkonger och terrasser ska vara tillgängliga i plan med anslutande innergolv och att samtliga bostadskomplement ska nås av rörelsehindrade.

Även parkmiljön i den västra delen bör göras tillgänglig för handikappade.

Bostäder

Stadsdelsförvaltningen tillstyrker i huvudsak den föreslagna exploateringen för bostäder. Det är tillfredsställande att andelen hyreslägenheter är så hög som 59%. I programförslaget skulle byggnaden mot Dalagatan omfatta 4-6 våningar. Nu planeras för 6-7 våningar. Detta medför försämrade ljusförhållanden och att bebyggelsen ges ett massivt intryck. Stadsdelsnämnden har också uttalat sig för att Dalagatan ska förbli en genomfartsgata, så gatan kommer att vara starkt trafikerad även i framtiden. Stadsdelsförvaltningen har dock förståelse för önskemålet att inrymma många bostäder i det nya kvarteret närmast Dalagatan.

Sophantering kommer att ske på konventionellt sätt inom planområdet. Sopor som sorteras kräver en yta om 0,45 kvm/lägenhet. Detta kan inte regleras i detaljplanen men måste bevakas på annat sätt i genomförandet. Återvinningsstationer på gatan ska på sikt försvinna.

Även lekytors utformning måste bevakas. Dessa bör göras flexibla så att de kan användas av barn i olika åldrar.

Det är viktigt att det finns plats för rullstolar, även större rullstolar, i husen. Det är också viktigt att det finns barnvagnsparkeringsrum i husen. Nu planeras för 1,5 cykel per lägenhet, vilket verkar vara i underkant. Vissa utrymmen kan användas som alternativt barnvagnsrum, rullstolsgarage eller cykelrum.

Verksamhetslokaler

Svenska Bostäder, som ska bygga kv C, ska inrymma två gruppbofästelser om vardera 5+ 1 lägenheter samt förskola. Projekteringen av de två gruppbofästelserna pågår och förvaltningen har i planeringen avsett att dessa ska tillgodose behov för utvecklingsstörda personer. Om behovssituationen medger kan vissa lägenheter erbjudas personer som nu bor i Norrmalms gruppbofästelsers satellitlägenheter varpå de senare kan erbjudas personer med Aspergers syndrom eller likande funktionshinder.

Kvarter A har Anders Bodin AB förvärvat från Stockholms läns landsting. Stadsdelsförvaltningen och gatu- och fastighetskontoret förhandlar med byggherren om att här inrymma två gruppbofästelser om vardera fem lägenheter. I förvaltningens planering är dessa avsedda för psykiskt funktionshindrade.

I kv B, där bostadsrättslägenheterna kommer att finnas, har förvaltningen inte gjort anspråk på några verksamhetslokaler.

Förskolan i kv C planeras omfatta två avdelningar och ska enligt utrednings- och statistikkontoret och stadsdelsförvaltningen tillgodose det antalsmässiga behovet av platser för de förskolebarn som kommer att bo i de 489 lägenheterna. På gården i kvarteret måste enligt stadsdelsförvaltningen en del inhägnas som förskolans gård.

Detaljplaneförslaget innebär bl.a. att förskolan Kastanjebacken ska rivas. I ett annat detaljplaneförslag, som har tidigare lagts, föreslås att en ny friliggande förskola ska byggas vid Torsgatan så att Kastanjebacken kan flytta dit innan den måste rivas om den nu remitterade detaljplanen fastställs. Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 27 september att uppdraga till kontoret att åter pröva alternativa lösningar. En ersättning måste naturligtvis åstadkommas innan den nuvarande förskolan kan rivas.

Det äldreboende som fanns med i programförslaget finns inte med i detaljplaneförslaget. De lägen som övervägdes för äldreboende, bakom resp. bredvid Nya Hemmet, hör nu till de lägen som övervägs som alternativ lokalisering av förskolan. Läget bakom Nya Hemmet anses dock numeraorealistiskt p.g.a. att en ny byggnad där skulle inkräkta på Glemmes terasser. Ett annat alternativ är förskola i de nedre våningarna i Nya Hemmet. Stadsdelsförvaltningen har under hand fört fram ett förslag att de övre våningarna i Nya Hemmet skulle användas som studentbostäder. Detaljplaneförslaget möjliggör en sådan användning, vilket förvaltningen tillstyrker.

Stadsdelsförvaltningen anser fortfarande att om man river en friliggande förskola är endast en annan friliggande förskola ett acceptabelt alternativ. Om läget vid Torsgatan inte accepteras kan inte Glemmes terasser få stå hindrande i vägen för en acceptabel lösning på förskolans lokalisering. Enligt förvaltningens mening står således stadsbyggnadsnämndens val mellan att avstå från att riva Kastanjebacken eller att knapra på antingen Äppellunden eller Glemmes terasser. Om förskolan som planerat byggs intill Äppellunden bör så mycket som möjligt av Äppellunden bevaras.

Kastanjebacken har 56 barn inskrivna, d.v.s. fyra avdelningar. Det återremitterade förslaget till en nya förskola vid Torsgatan inrymde emellertid sex avdelningar p.g.a. att stadsdelens behov av att bygga ut förskoleverksamheten mot bakgrund av såväl ökat antal barn boende i stadsdelen som strävan att minska barngruppernas storlek. Om Kastanjebackens evakueringsbehov löses genom att fyra avdelningar uppföres i en friliggande förskola kvarstår således ett önskemål från stadsdelsförvaltningens sida om fler förskoleavdelningar i Sabbatsbergsområdet. Det alternativ som då ligger närmast till hands är de två tomställda nedre våningarna i det hus som Studieförbundet delvis hyr vid Vasaparken/Eastmansvägen (fd Mikrobiologiska laboriet). Förvaltningen har låtit undersöka möjligheterna att inrymma förskola i det huset. Undersökningen visar att fyra avdelningar kan inrymmas på våningen 1 tr och personalrum m.m. på bottenvåningen. En förskola på fyra avdelningar kräver emellertid en större gård än vad det remitterade detaljplaneförslaget medger. Även om personalrummen skulle flyttas upp en trappa och förskolan minskas med en avdelning är gården för liten.

Bestämmelsen i detaljplaneförslaget för det aktuella huset medger förskoleverksamhet i viss utsträckning, vilket förvaltningen således tillstyrker. Däremot bör om möjligt gården utökas mot det föreslagna kvarter D.

Lilla Adolf Fredriks skola disponerar f.n lokaler för slöjdsalar och mellanstadieverksamhet i en flygel till Klockhuset. Denna flygel kommer enligt det remitterade detaljplaneförslaget att rivas för att bereda plats för bostäder. Att flytta hela Lilla Adolf Fredriks skola till Sabbatsbergsområdet är inte längre aktuellt. Parallellt med arbetet med detaljplaneförslaget har stadsdelsnämnden genomfört en översyn av skolorganisationen på Norrmalm. Utredningen har bl.a. visat att närmare 30 mnkr återstår att betala av den ombyggnad som gjordes av Lilla Adolf Fredriks skola år 1992. Denna investering kan knappast betalas av en ev. ny hyresgäst i Lilla Adolf Fredriks skola.

Översynen av skolorganisationen visade också att det finns en överkapacitet på platser i grundskolorna på Norrmalm även sedan ett antal skolbarn flyttat in i Sabbatsbergsområdet. Utredningen resulterade också i en överenskommelse med Adolf Fredriks musikklasser att eleverna i Lilla Adolf Fredriks skola ska få sin slöjdundervisning i Adolf Fredriks slöjdsalar fr.o.m. läsåret 05/06. Det minskade antalet elever totalt gör också att mellanstadieverksamheten flyttar in i Lilla Adolf Fredriks huvudbyggnad från samma tidpunkt.

Om stadsdelsnämnden kommer att hyra de båda nedre våningarna i f.d. mikrobiologiska laboratoriet kan övervägas att något av Lilla Adolf Fredriks fritidshem flyttar från andra annexlokaler till denna byggnads bottenvåning. Fritidshem har inte samma behov av gård som förskolor. En nackdel med en sådan lösning kan vara att barnen i Lilla Adolf Fredriks skola behöver förflytta sig över den starkt trafikerade Dalagatan till och från skolans huvudbyggnad flera gånger om dagen. Barnen som bor i området kommer troligen att gå till Lilla Adolf Fredrik åtminstone vid skoldagens början och slut. En lekzon bör inrättas som hållplats för barn som ska promenera i grupp till skolan.

Trafik och parkering

Förslaget innebär att Crafoords väg öppnas mot Tegnérgatan. För att undvika att Crafoords väg används för genomfartstrafik i området bör delar av gatan anläggas som gårdsgata så att hastigheten dämpas och området görs mer tillgängligt för de boende.

En del av trafiken i det västra området är transporter till och från bl.a. sjukhuset. I samarbete med Locum bör en effektiv logistik eftersträvas för att minska utsläpp till luft och minska buller.

Totalt innehåller planförslaget ca 393 nya platser i garage under kvarteren. Parkeringstalet ligger mellan 0,5 och 0,7 platser per 100 kvm. Enligt förvaltningens mening talar detta för att en del hyresgäster/bostadsrättsinnehavare kommer att parkera

sina bilar på gatorna. Besökare till livsmedelshallen i kv A bör kunna parkera på gatan medan de gör sina inköp. Den befintliga gatuparkeringen på Dalagatan är redan i dagsläget fullt utnyttjad. Vid anläggande av ev. cykelfält på gatan försvinner dessutom 28 parkeringsplatser. I planförslaget anges att det innehåller c:a 100 nya besöks- och angöringsplatser på gatumark. Å andra sidan försvinner parkeringsplatser som f.n. finns i den västra delen för att möjliggöra utökning av parken. Enligt stadsdelsförvaltningens mening visar erfarenheterna från bl.a. Hammarby sjöstad att stockholmarna använder bil i större utsträckning än planförfattarna önskar. Följden blir otillåten parkering som bl.a. medför den nackdelen att det försvårar renhållningen och snöröjningen. Genom att planera för bilpooler kan trafiken minskas. Stadsdelsförvaltningen förordar att några av de nuvarande parkeringsplatser behålls i den västra delen. Även handikapparkeringsplatser måste finnas.

Bilagor

1. Barnchecklista
2. Planbeskrivning
3. Protokollsutdrag från stadsdelsnämnden den 25 maj 2000