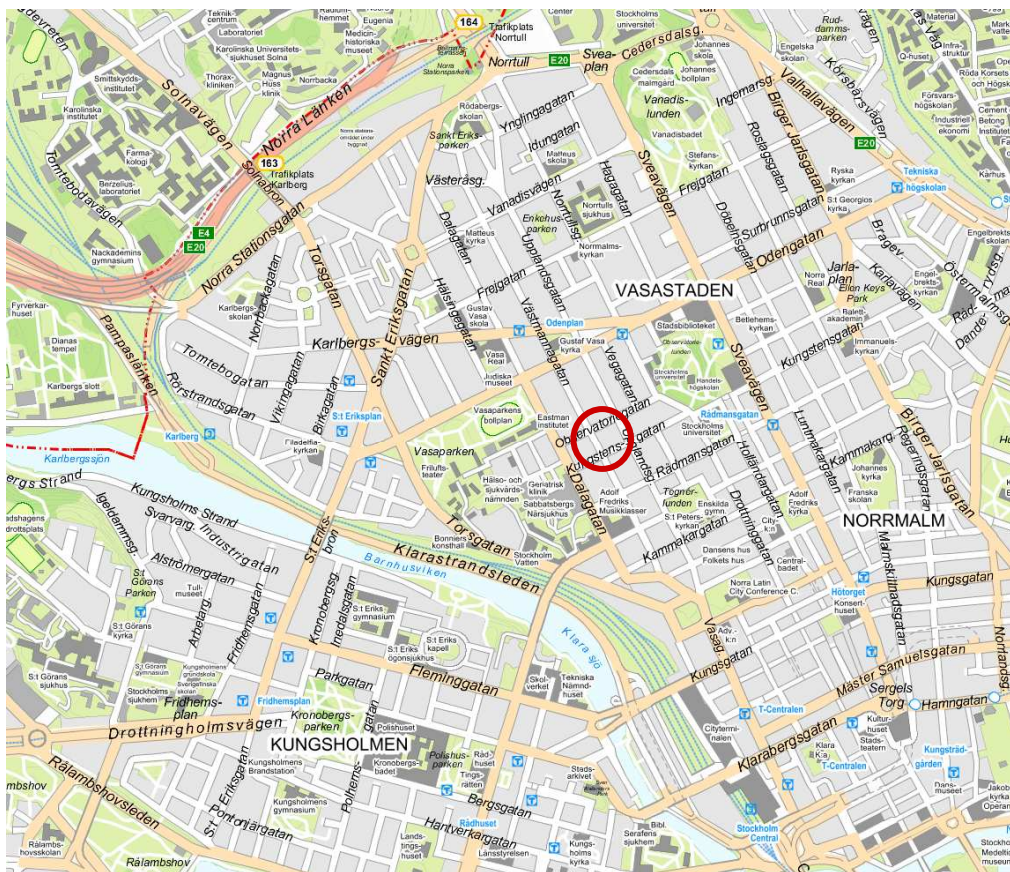


Planbeskrivning Detaljplan för Kometen 3 i stadsdelen Vasastaden, S-Dp 2013-02790



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 plankonsulter Per Jerling och Daniel Sandström på Landskapslaget AB.

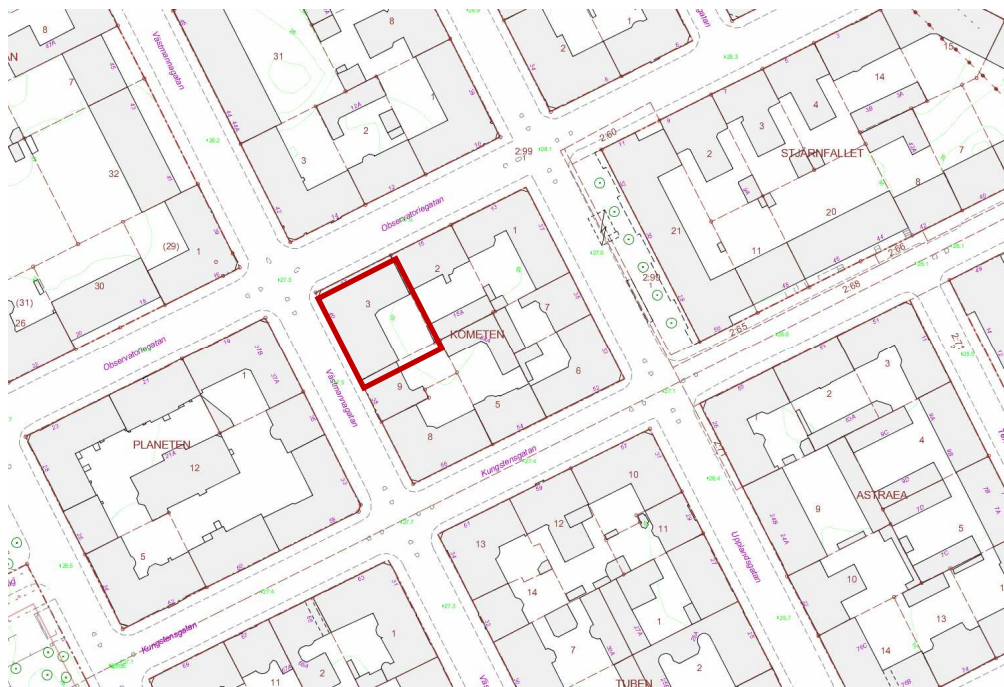
Planens syfte och huvuddrag

Inom fastigheten bedriver Naprapathögskolan undervisning. Verksamheten är förlagd i byggnadens gatuplan och är inte förenlig med gällande detaljplan. Planens syfte är att göra den befintliga verksamheten planenlig.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Fastigheten Kometen 3 är belägen i korsningen Observatoriegatan/Västmannagatan i stadsdelen Vasastaden. Fastigheten ägs och förvaltas av Firma Marianne Ränk.



Fastigheten Kometen 3, korsningen Observatoriegatan/Västmannagatan

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen, *Promenadstaden*, är pågående markanvändning stadsbebyggelse, innerstadsbebyggelse. Innerstadsbebyggelsen utgörs huvudsakligen av det rutnätsindelade planmönster som lades ut på malmarna från mitten av 1600-talet till slutet av 1800-talet. Bebyggelsen karaktäriseras av slutna, rätvinkliga kvarter i fem till sex våningar.

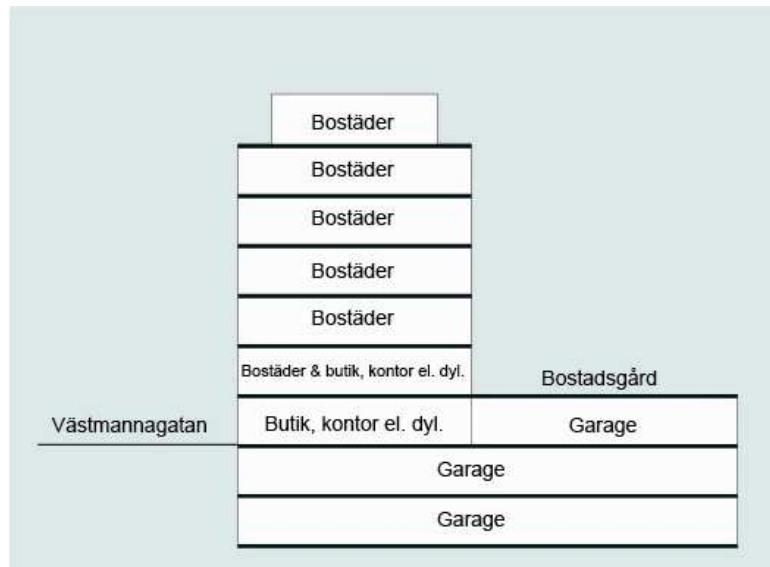
Byggnadsordningen

Byggnadsordningen anger områdets stadsbyggnadskarakter som stenstad.

Detaljplan

Gällande detaljplan är stadsplan P1 5376 från 1959 och medger byggnad i sju våningar, där den översta våningen ska vara indragen mot såväl gatan som gården. För att tillgodose behovet av garageplatser får gården underbyggas till en nivå upp till ca 3 meter över gata.

Planen anger bostäder som huvudändamål. Gatuplanet i huset ska användas för butik, kontor eller annat liknande ändamål, som inte medför sanitär olägenhet för närboende. Den del av gatuplanet som är underbyggd gården får användas till garage. Våningen över gatuplanet får användas för samma ändamål som bottenvåningen samt bostäder.



Typsektion genom byggnad inom Kometen 3. Gällande detaljplan anger att byggnadens gatuplan ska användas för kontor, handel eller liknande ändamål. Den del av gatuplanet som är underbyggd gården får användas till garage.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Marken inom fastigheten är hårdgjord med undantag för enstaka träd och buskar på innergården.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet Mälaren-Stockholm (SE657596-161702). Den här vattenförekomsten kommer att förändras till Mälaren-Ulvsundasjön (SE658229-162450). Enligt VISS (september 2013) har Mälaren-Stockholm god ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet är god ekologisk status 2015 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

Dagvatten

Andelen hårdgjord yta inom planområdet kommer inte att öka. Dagvattnet kommer liksom idag att avledas till det kommunala nätet.

Befintlig bebyggelse

Befintlig byggnad är uppförd 1961 och inrymmer huvudsakligen bostäder. Byggnadens hela gatuplan, inklusive den del som är underbyggd av gården innehåller idag utbildning för naprapater. Utbildningsverksamheten tar även en mindre del av källarvåningen i anspråk, för omklädesrum och WC. Källarvåningen utgörs i övrigt av garageplatser. Våningen över gatuplanet används för kontor och i övrigt innehåller huset bostäder.

När byggnaden uppfördes inrymde byggnadens hela gatuplan ett mejeri, och i den del av våningen som är underbyggd gården reserverades plats för uppställning av mejeriets bilar, i enlighet med den gällande detaljplanen. Naprapathögskolan har dock nyttjat hela våningen för sin verksamhet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Bebyggelsen på fastigheten är gulklassad enligt Stadsmuseets klassificering och är således av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

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

Offentlig service

Skola och förskola

Inom Vasastaden och i närhet till planområdet finns ett stort utbud av förskolor och grundskolor.

Sjukvård

Primärvård i form av vårdcentral och sjukhus finns i närhet till planområdet.

Kommersiell service

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

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger i Vasastaden med ett fullt utbyggt gatunät i form av ett rutnätsmönster.

Biltrafik

Lastintag och entré för personal och besökare till Naprapathögskolan ligger mot Observatoriegatan. Garage i källarvåningen angörs från Västmannagatan. Bostadsentréer finns vid Observatoriegatan och Västmannagatan.

I byggnadens källarvåning finns garage med 32 bilplatser, vilket motsvarar ungefär 0,9 parkeringsplatser per bostadslägenhet.

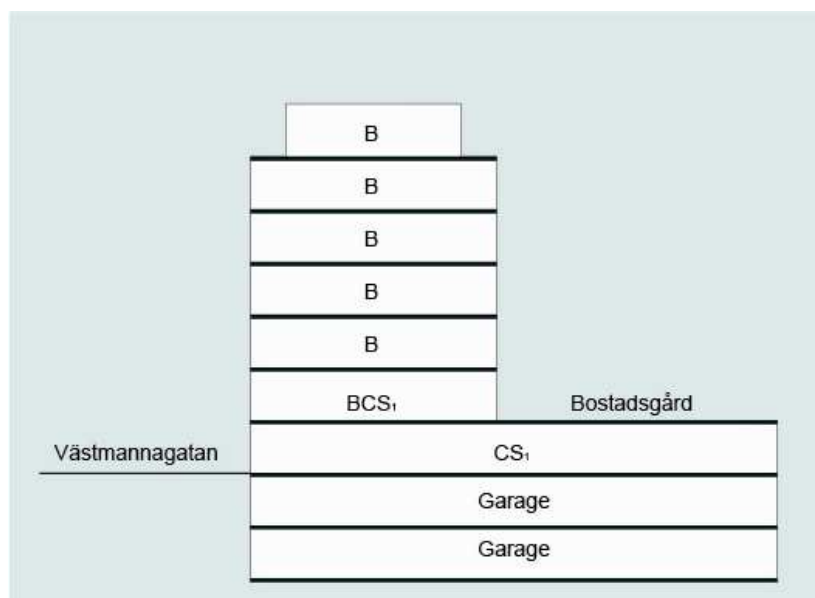
Kollektivtrafik

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

Tillgänglighet

Tillgänglighet till byggnadens entréer bedöms som god, entréer ligger inom 10 m från allmän plats gata.

Planförslag



Typsektion genom byggnad inom Kometen 3 enligt planförslag. Förslaget anger att hela byggnadens gatuplan ska användas för centrum eller utbildningslokaler för vuxna. Våningen över gatuplan får inrymma samma användning som gatuplanet samt bostäder.

Bebyggelse, användning

Bostäder föreslås liksom idag vara den huvudsakliga användningen. Planen innebär att hela gatuplanet, inklusive den del som är underbyggd av gården, får inrymma centrumfunktioner eller utbildningslokaler för vuxna. Våningen över gatuplan får inrymma samma användning som gatuplanet samt bostäder. Källarvåningen ska inrymma garage och täcka fastighetens behov. Planen möjliggör att den befintliga verksamheten med Naprapathögskolans undervisning kan finnas kvar. Inga förändringar föreslås i övrigt.

Gator och trafik

Gatunät

Förutsättningarna för gatunät och trafik ändras inte.

Tillgänglighet

Kravet på ett angöringsavstånd på max 25 m från allmän gata till entréport uppfylls. Ingen förändring föreslås för angöring och parkering.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, el och telenät samt fjärrvärme finns utbyggt i området. Befintliga system inom fastigheten utnyttjas. Avfallet kommer att hanteras på samma sätt som idag, genom fastighetens gemensamma soprum.

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.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Stadsbild

Planförslaget kommer inte att påverka stadsbilden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget bedöms inte påverka bebyggelsens kulturhistoriska värde.

Störningar och risker

Den slutna gården ger möjlighet till s.k. tyst sida.

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för barn.

Tidplan

Samråd oktober-november 2013
Antagande januari 2014

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Planbeställaren, dvs. byggherren, ansvarar för planens genomförande.

Huvudmannaskap

Planen omfattar endast kvartersmark.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig stadsplan Pl 5376 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planen innebär ingen förändring av fastighetsrättsliga förutsättningar.

Ekonomiska frågor

Planavtal har upprättats mellan fastighetsägaren, Firma Marianne Ränk och Stockholms kommun, genom Stadsbyggnadskontoret. Avtalet reglerar att beställaren (fastighetsägaren) står för samtliga kostnader i planarbetet. Planbeställaren, dvs. byggherren, bekostar planens genomförande.

Detaljplanens genomförande innebär ingen påverkan på framtida drift- och underhållskostnader inom trafiknämndens eller Norrmalms stadsdelsnämnds ansvarsområden. Staden har inga investeringsutgifter.

Tekniska frågor

Befintliga ledningssystem inom fastigheten utnyttjas.

Genomförandetid

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