



STADSBYGGNADSKONTORET

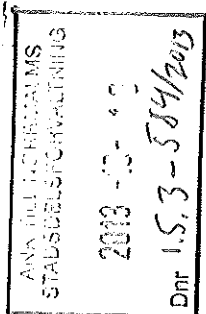
PLANAVDELNINGEN
Torbjörn Johansson
Tfn 08-508 27 352

DNR 2013-02790

2013-10-07

PLANSAMRÅD (Enkelt förfarande)

Enligt sändlista



Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för Kometen 3 i stadsdelen Vasastaden, Dp 2013- 02790

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär att göra den befintliga verksamheten planenlig. Inom fastigheten bedriver Naprapat-högskolan undervisning. Verksamheten är förlagd i byggnadens gatuplan och är inte förenlig med gällande detaljplan.

För utbyte av information och synpunkter inbjuds härmed till samråd enligt 5 kap 15 § PBL (2010:900).

Planförslaget visas under tiden 2013-10-16 – 2013-11-13 i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag - onsdag 9.00 – 16.00, torsdag 9.00 – 18.30, fredag 10.00 - 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Planförslaget visas även på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 13 november 2013 ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm
Alternativt via e-post: stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

35331

Ange ärendets diarienummer *S-Dp 2013-02790*.

Den som inte framfört skriftliga synpunkter under samråd och eventuell betänketid, har inte rätt att överklaga ett eventuellt beslut att anta planen.

Torbjörn Johansson

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PUL).

Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Box 8314, 104 20 Stockholm. Besöksadress Fleminggatan 4
Telefon 08-508 27 300. Fax 08-508 27 170.
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

www.stockholm.se

Sändlista

Länsstyrelsen, avdelningen för planfrågor
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Miljöförvaltningen
Norrmalms stadsdelsförvaltning
Trafikkontoret
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Stockholm Gas AB
Storstockholms Brandförsvär
Rådet för funktionshindersfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och
exploateringsnämnden
Sakägare enligt fastighetsförteckning

För kännedom:

Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnberedningen
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion (stompunkter.sbk@stockholm.se)
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion (baskarta.sbk@stockholm.se)
Stadsmättningsavdelningen, SBK SM Plangrupp (sm.plangrupp.sbk@stockholm.se)
Stadsbyggnadsexpeditionen
Bygglovsavdelningen
Receptionen i Tekniska Nämndhuset

GRUNDKARTA

- Kvarter enligt detaljplan
- Kvarterstraktsgräns
- Fastighetsområdesgräns
- Fastighetsbeteckning
- Byggnad
- Väg / gångbanekant
- Trod
- Nivåkurvor
- Markhöjd

Koordinatsystem: Sweref89 18 00 i plan och stadens RH 2000 i höjd
 Upprättad av Stadsmättningsavdelningen
 Aktualitetsdatum 2013-08-23

Gummar Svahn
 Kartläggning

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nordanstående beteckningar. Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåtet.

Gränsbeteckningar
 Gräns för planområdet
 Egenhetsgräns

Användning av mark

Kvartersmark
 BCS1
 Består: Byggnadens hela gatuplan ska användas för centrumändamål eller skola. Våningen över gatuplan får inrymna centrumändamål, skola samt bostäder.

Begränsning av markens bebyggande

Marken får byggas över med planterbart bjältag. Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik med en minsta frihöjd om 3,5 meter.

Körförbindelse

Körförbindelse får inte anordnas.

Placering, utformning, utförande

- Högsta byggnadshöjd 1 meter.
- Högsta totalhöjd 1 meter över nollplanet.
- Största taklutning 1 grader.
- Högsta antal våningar.
- På den översta våningens tak får sol- och lekterass finnas.

Administrativa bestämmelser

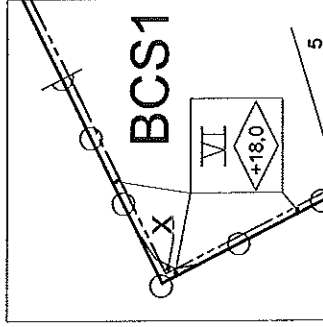
Genomförandetiden sluter 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

UPPLYSNINGAR

Planen består av:
 - plankarta med bestämmelser
 Till planen hör:
 - planbeskrivning

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Höjder relaterade till nollplanet är angivna i höjdsystemet RH2000.



SAMRÅDSHANDLING

Förslag
 Detaljplan för fastigheten
Kometen 3
 i stadsdelen Vasastaden
 i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
 Planavdelningen
 2013-10-07

Nina Aman
 planchef

godkänd av
 antagen av
 laga kraft

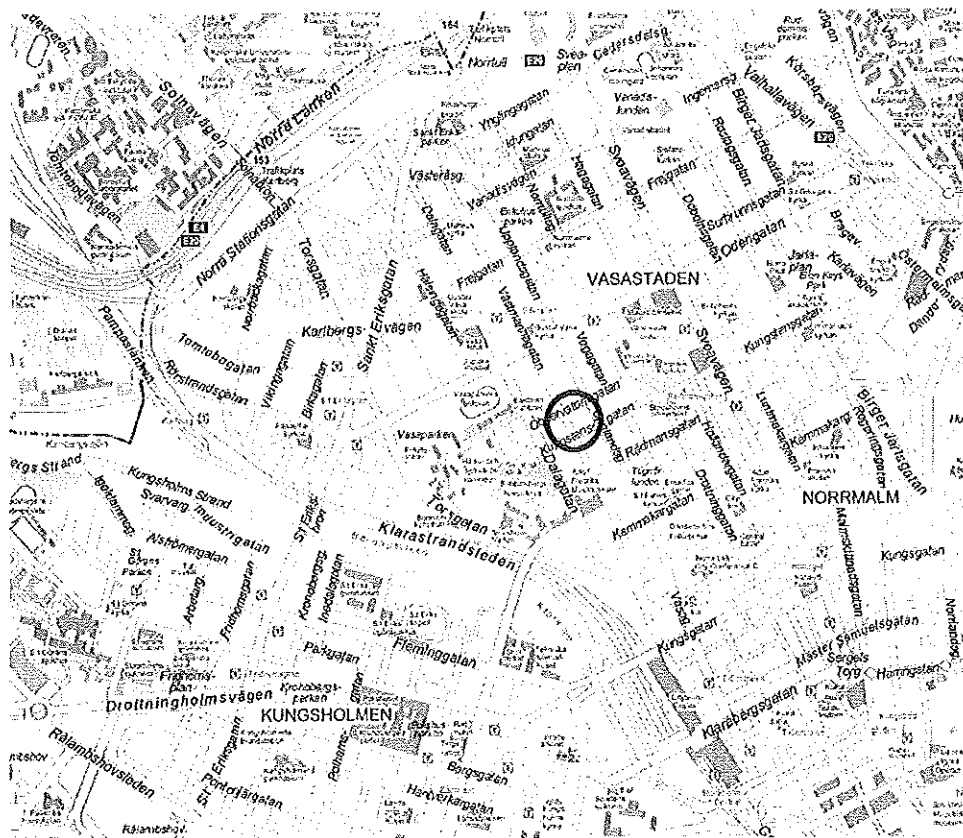
Torsbjörn Johansson
 planarkitekt

10 0 50m
 Skala 1:500
 Originalformat A2

S-Dp 2013-02790-54



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.

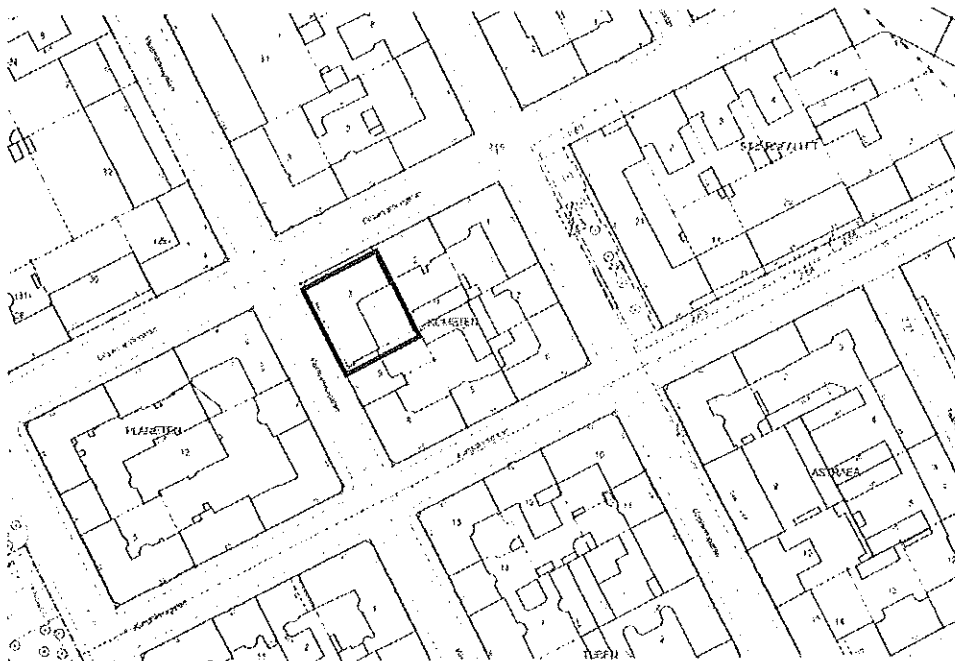
Planens syfte och huvuddrag

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, markägoförhållanden

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.



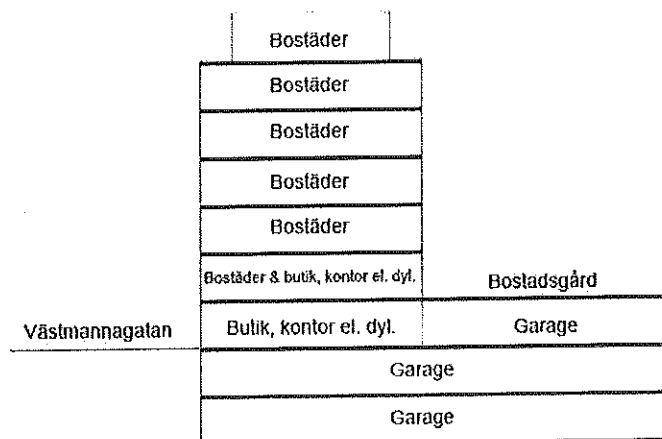
Byggnadsordningen

Byggnadsordningen anger områdets stadsbyggnadskaraktär som stenstad.

Detaljplan

Gällande detaljplan är stadsplan Pl 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

Miljö kvalitetsnormer 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. Miljö kvalitetsnormer 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.

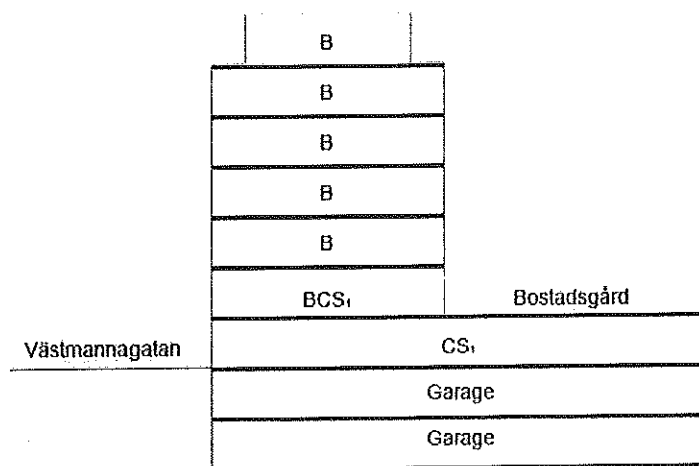
Kollektivtrafik

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 PI 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.