

Handläggare
Sofia Regnell
Telefon: 08-508 09 021

Till
Östermalms stadsdelsnämnd
2015-05-21

Detaljplan för Ruddammen 29 m.fl. i stadsdelen Norra Djurgården

Remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr 2013- 07632

Förvaltningens förslag till beslut

1. Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Teenie Bennerholt
t.f. stadsdelsdirektör

Britt Mattsson
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in till samråd om förslag till detaljplan som medger byggrätt för en påbyggnad med två våningar på det befintliga bostadshuset på fastigheten Ruddammen 29. Påbyggnaden möjliggör cirka 40 lägenheter. Södra delen av fastigheten överförs till parkmark och planen upphäver gällande detaljplan på västra delen av fastigheten. Denna del kommer att ingå i den framtida planeringen av västra Valhallavägen och fram till dess inte omfattas av någon detaljplan.

Stadsdelsförvaltningen är positiv till detaljplaneförslaget som är i linje med översiktsplanen för Stockholm, Promenadstaden, där det anges att den centrala staden ska stärkas och fortsätta utvecklas.

Förvaltningen välkomnar den ökade grönyta som överföringen av kvartersmark till parkmark i planförslaget kommer att innebära. För att förbättra kapaciteten för att ta hand om dagvattnet, vid exempelvis nederbördstoppar som skyfall och snösmältning, uppmuntrar förvaltningen förslaget att anlägga ett grönt tak på nybyggnationen. Med tanke på den ökade användningen av närliggande parker som nybyggnationen kommer att innebära anser förvaltningen också att det bör skrivas in i exploateringsavtalet med byggherren att denne ska bidra med investeringar i den närliggande Ruddammsparken.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har bland annat bjudit in Östermalms stadsdelsnämnd till samråd om förslag till detaljplan som medger byggrätt för en påbyggnad med två våningar på det befintliga bostadshuset på fastigheten Ruddammen 29. Södra delen av fastigheten överförs till parkmark. Planen upphäver också detaljplan på västra delen av fastigheten.

Eventuella synpunkter på detaljplanen ska ha inkommit till stadsbyggnadskontoret senast den 19 maj 2015. Planförslaget visas under tiden den 7 april till den 19 maj i Fyrkanten i Tekniska nämndhuset på Fleminggatan 4 under ordinarie öppettider. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls tisdagen den 21 april 2015, kl. 17:00-18:30 i Fyrkanten i Tekniska nämndhuset.

Ärendet

Detaljplanens huvudsyfte är att skapa byggrätt för en påbyggnad med två våningar på det befintliga bostadshuset på fastigheten Ruddammen 29. Påbyggnaden kan möjliggöra cirka 40 nya lägenheter. Södra delen av fastigheten samt en liten hörna av fastigheten Engelska skolan 1 överförs till parkmark för att möta den framtida planeringen av ”Scillaparken” i programområdet västra Valhallavägen.

Befintliga förhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Ruddammen 29 samt en liten hörna av fastigheten Engelska skolan 1. Inom planområdet ligger ett bostadshus med adress Ruddammsbacken 28. Planområdet gränsar i norr till Ruddammen 30 och 31, i öster till Ruddammsbacken, i söder till Ruddammen 28 och Engelska skolan 1 samt i väster till Norra Djurgården 1:37 (Roslagstullsparken och Roslagstullsbacken).

Markägoförhållanden

Fastigheten Ruddammen 29, med en byggnad uppförd för vård och förvaltd av fastighetsbolaget Hemsö, förvärvades av Oscar Properties 2012 för att byggas om till lägenheter, bostadsrätter. Den nybildade bostadsrättsföreningen Biografen tillträdde fastigheten i juni 2014. Oscar Properties Förvaltning AB, har ansökt om ändring av detaljplanen i syftet att skapa ca 40 nya bostäder i två våningar ovanpå befintligt bostadshus. Oscar Properties avser att genomföra påbyggnaden medan Brf Biografen är lagfaren ägare. Engelska Skolan 1 ligger vid Roslagstullsbacken och här bedrivs

skolverksamhet från förskoleklass till årskurs nio av Engelska skolan Norr. Skolan är fristående. Skolbyggnaden ägs av Stockholms stads skolfastighetsbolag, SISAB, som hyr ut skollokaler.

Tidigare ställningstaganden

I översiktsplanen för Stockholm, Promenadstaden, anges att den centrala staden ska stärkas och fortsätta utvecklas. Staden har arbetat fram ett program för utbyggnad av området vid västra Valhallavägen. Programmet rymmer ca 700 nya bostäder, skolor, parker mm. Programmet färdigställdes våren 2014 och var på samråd fram till september. Byggnaden på fastigheten Ruddammen 29 ligger utanför programområdet medan del av fastigheten där detaljplanen föreslås upphävas ligger inom programområdet. Planarbetet samordnas med programmet.

Detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan Dp 2002- 10811 antagen 2005 som anger bostäder, vård och skola. Marken får inte bebyggas utöver befintlig byggnad och endast med en källarvåning. Del av marken ska vara tillgänglig för allmän tunnel (tunnelbana) och allmänna underjordiska ledningar. Parkkaraktär ska bevaras och restaureras. Markparkering får endast anordnas där detta särskilt medgivits, undantaget handikapplatser.

Riksintressen

Fastigheten ligger inom riksintresseområdet Stockholms innerstad med Djurgården inom värdekärnan institutionsbältet. Institutionsbältet på Norra Djurgården bildar en speciell miljö, där offentliga institutioner kopplade till sjukvård, undervisning, vetenskap och forskning successivt samlats i ett bälte utanför den tätbebyggda staden. Roslagstulls sjukhus ligger inom detta institutionsområde och byggnaden inom det aktuella planområdet uppfördes ursprungligen som vårdbyggnad.

Kulturhistorisk klassificering

Byggnaden har enligt stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringssystem en gul klassning, vilket betyder att den har en positiv betydelse för stadsbilden och/eller är av visst kulturhistoriskt värde. Detta innebär att underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadens kulturhistoriska värden och att ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag.

Förutsättningar

Mark och vegetation

Fastigheten är belägen på Ruddammens bergsplatå ovan Roslagstull. Tomten består av en parkdel samt naturmark, stora delar är kuperade med mycket träd. På den södra delen av fastigheten finns en brant sluttning, förkastningsbrant, ned mot Roslagstullsbacken och Valhallavägen.

Hydrologiska förhållanden

Dagvattnet från planområdet går idag i ett kombinerat system till Henriksdals reningsverk. Enligt stadens dagvattenstrategi ska dagvattenhanteringen bidra till en förbättring av stadens yt- och grundvattenkvalitet så att god vattenstatus eller motsvarande vattenkvalitet kan uppnås i stadens samtliga vattenområden. Dagvattenhanteringen ska genom lokala fördröjningsåtgärder minimera avrinningen och vara anpassad efter förändrade klimatförhållanden med intensivare nederbörd. Dagvattenlösningar kan med fördel utformas som värdeskapande inslag i stadsmiljön.

Befintlig bebyggelse

Byggnaden på fastigheten Ruddammen 29 uppfördes som beredskapssjukhus åren 1938-39 efter funktionalistiskt influerade ritningar av arkitekten Nils Grep. Byggnaden är ljust slätputsad, avlång under flackt sadeltak med markerad ingång på mitten och med glasade så kallade liggbalkonger i de lätt förskjutna gavelpartierna. Ett utskjutande tak skyddade entrén och för tankarna till en biograf eller den framväxande bilismens bensinstationer. Ovanför entrén markeras mittpartiet av ett stort rutindelad glasparti. Fönstren sattes i fasadlivet och i strikta axlar. Centralt fanns två större trapphus som kompletterats med mindre invid gavlar. I entréer och trapphus kom golv i ölandskalksten och välsnickrade dörr- och fönsterpartier till användning. Ganska normalt för sin tid men också vittnande om att det handlade om en byggnad i en högre kvalitativ kategori.

År 1995 byggdes huset om till ålderdomshem under namnet "Körsbärsgården". Äldreboendet, som det numera brukar kallas varade till våren 2012. Därefter har en ombyggnad till bostadshus genomförts. Byggnaden rymmer numera c:a 80 lägenheter i de tre ursprungliga våningsplanen samt i en nytillkommen souterrainvåning som tidigare endast utgjorts av källare med gluggliknande fönster.

Det nu inflyttade bostadshuset har utvändigt ännu kvar ungefär tidigare volym och uttryck. Marken närmast huset har delvis grävts ur och hålls där tillbaka av stödmurar i betong så att det blivit möjligt att skapa ytterligare en hel våning i det som tidigare var en souterrainvåning mot Valhallavägen. Små altaner till lägenheterna ryms invid murarna. Den stora, ”spröjsade” glasytan över entrén är nu uppdelad i två och den stora trapphallen innanför har ersatts av lägenheter. Fasaderna är ljusst avfärgade i men utan den tidigare markerade sockelvåningen ned mot mark.



Entrén till den befintliga byggnaden vid Ruddammsbacken. Foto: Stellan Ridderstrand

Planförslag

Detaljplanen upphäver del av gällande detaljplan, Dp 2002- 10811, för västra delen av fastigheten Ruddammen 29. Området kommer då inte omfattas av någon detaljplan. I avvaktan på ny planläggning är avsikten att göra en förrättning för att stycka av denna del av planen och tills vidare bilda en restfastighet alternativt att denna del överförs till av staden ägd angränsande fastighet, Norra Djurgården 1:37. Syftet med att upphäva del av fastigheten Ruddammen 29 är att ge staden rådighet över disponeringen av ytorna med anledning av utbyggnaden vid västra Valhallavägen.

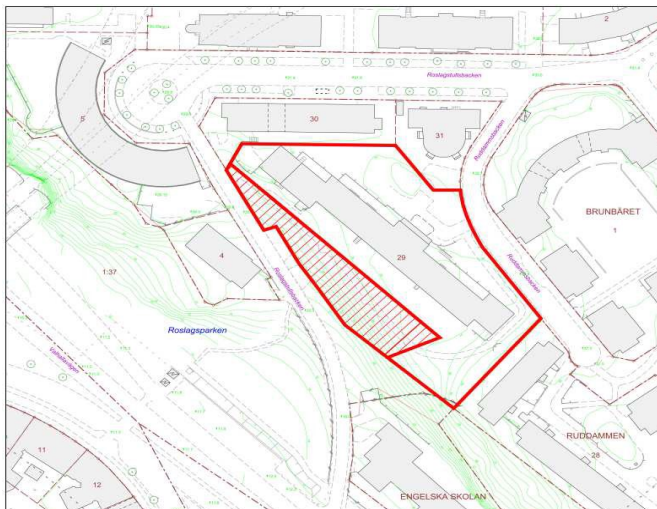


Illustration som med skrafferad yta visar den del av fastigheten Ruddammen 29 där gällande detaljplan upphävs. Ytan är 1 572 kvm stor

Påbyggnad bostadshus

Befintligt bostadshus på fastigheten medges att byggas på med två våningar bostäder, vilket innebär ca 40 nya lägenheter.

Påbyggnaden ska anpassas till det ursprungliga bostadshusets gestaltning men också vara tydligt avläsbar. Påbyggnaden följer huvudsakligen det underliggande husets fasadliv. Fönsteraxlar bibehålls. De påbyggda våningarna förses med balkonger som är 1,5 meter djupa och löper utmed hela lägenheten. Fasaden är uppbyggd kring en grå halvmatt färgskala som kontrasteras mot värmen och livet bakom de stora fönsteröppningarna.



Illustration av fasaden på entrésidan mot Ruddammsbacken. (Jägnefält Milton)

Park

Kvartersmark överförs till parkmark som en förberedelse inför planerad utbyggnaden av västra Valhallavägen. Scillabacken utgörs av ett mycket brant parti med ung lövträdsvegetation och undervegetation av vårlökar. Den stig som idag löper upp för förkastningsbranten vid Scillabacken föreslås göras om till ett etablerat gångstråk med ett trappsystem som löper upp för branten.

Scillabackens trappa förbinder på detta sätt områdets nedre delar vid Roslagstullsbacken med den högt liggande Ruddammsparken, vilken utgör en av områdets största kvalitéer. Gröna gångstråk är kvalitetsfaktorer att värna om i området.



Scillabacken, illustration ur Program för västra Valhallavägen. Bilden visar hur parkstråket är tänkt att gå uppifrån Ruddammsbacken och ansluta ner till Roslagstullsbacken som får en något uträtad sträckning med ny bebyggelse illustrerad med grå färg.

Parkering bilar och cyklar

Parkering för de nytilkomna bostäderna, ca 40 lägenheter, ska lösas inom fastigheten. Angöring med bil kommer att ske via Ruddammsbacken. Bilparkeringsnormen för området kan hållas låg då området ligger kollektivtrafiknära. Lämpligt för fastigheten är attraktiva parkeringsplatser för bilpool, tillgång till laddstationer för elbilar samt möjlighet för samtransport. På kvartersmarken vid Ruddammsbacken ryms ytterligare 8 st parkeringsplatser förutom de befintliga utan att göra intrång i tomtens fina natur och grönska. Detta ger ett p-tal på 0,2 för påbyggnaden (0,2 parkeringsplatser per lägenhet). Två av platserna vid entrén kan utgöras av bilpoolsplatser, här kan även en laddstation placeras. Fler platser på tomtmarken är inte lämpligt beroende på tomtens parkkaraktär som ska bevaras. Parkeringsfrågan ska utredas vidare under planarbetet med syfte att skapa fler parkeringsplatser.

Befintliga 24 cykelparkeringsplatser får ett tillskott på ca 80 nya platser i tvåvånings cykelställ för de nya lägenheterna. Det ger ett cykelparkeringsstal för nyproduktionen på 2,0 (2,0 cykelparkeringsplatser per lägenhet). Cykelparkeringen sker i två plan under ett skärmtak intill den höga stödmuren mot

Ruddammsbacken. Där är höjdskillnaden mellan gata och tomtmark som mest 3,3 meter.

Dagvattnet från fastigheten (PM Dagvatten, Structor, 2014-08-14) kommer främst från tak och hårdgjorda ytor och är normalt inte förorenat av biltrafik. Planerad påbyggnad innebär att det inte blir några utökade hårdgjorda ytor och därmed ingen förändrad avrinning. Eftersom planer finns på att leda dagvattnet från hela området västra Valhallavägen till Brunnsviken istället för till Henriksdals reningsverk ska byggherren ändå sträva efter att minska avrinningen från fastigheten. Åtgärder som är möjliga är att anlägga grönt tak och att utnyttja grönytan inom fastigheten för infiltration.

Konsekvenser

Stadsbyggnadskontoret bedömer i samråd med länsstyrelsen 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 översiktsplan. Fastigheten ligger inom riksintresseområdet Stockholms innerstad med Djurgården inom värdekärnan institutionsbältet. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Det finns i praxis (Ridderstrands Byggnadsantikvariska Byrå, 2014-11-28) för förändringar av byggnader med kulturhistoriskt värde ett viktigt förhållningssätt, nämligen att en på- eller ombyggnad ska utföras med hänsyn till den befintliga byggnadens karaktär.

Fortsatta studier avses göras tillsammans med kulturmiljökompetens och arkitekterna för att påbyggnaden ska utgöra en egen identitet men samtidigt skonsam mot den befintliga byggnaden. Att påbyggnaden avses korrespondera med den äldre delen genom att de strikt satta fönsteraxlarna förlängs uppåt och att det framskjutna entrépartiet mot Ruddammsbacken och de glasade partierna på den motsatta fasaden också förlängs upp i de nya våningarna är positiva inslag som tydliggör kopplingen till den ursprungliga gestaltningen.



Vy från Valhallavägen upp mot Roslagstullsbacken. Påbyggnaden är klart avläsbar från underliggande bostadshus.

Påbyggnaden kommer inte att inverka menligt på vare sig byggnaden eller intrycket av den samlade bebyggelsen i den omedelbara omgivningen. Därmed kan det ur kulturhistorisk synvinkel accepteras att denna byggnad förses med ytterligare två våningar.

Tidplan för detaljplanen

Samråd 7/4 – 19/5 2015

Granskning kvartal 3 2015

Antagande kvartal 4 2015

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av parkmiljöavdelningen norra innerstaden.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen är positiv till detaljplaneförslaget som är i linje med översiktsplanen för Stockholm, Promenadstaden, där det anges att den centrala staden ska stärkas och fortsätta utvecklas.

Planförslaget innebär att en del kvartersmark överförs till parkmark för att möta den framtida planeringen av "Scillaparken" i programområdet västra Valhallavägen. Parken planeras bilda ett stråk med ett nytt trappssystem som binder ihop Roslagstullsbacken med Ruddammsbacken. Gröna gångstråk är kvalitetsfaktorer att värna i området, inte minst med tanke på den planerade nybyggnationen av bostäder som planeras. Förvaltningen välkomnar därför denna ökade grönyta och den ökade attraktivitet samt tillgänglighet som detta innebär för platsen.

För att förbättra kapaciteten för att ta hand om dagvattnet, vid exempelvis nederbördstoppar som skyfall och snösmältning, uppmuntrar förvaltningen förslaget att anlägga ett grönt tak på nybyggnationen. Med tanke på den ökade användning av närliggande parker som nybyggnationen kommer att innebära anser förvaltningen också att det bör skrivas in i exploateringsavtalet med byggherren att denne ska bidra med investeringar i den närliggande Ruddammsparken.

Bilagor

1. Plankarta
2. Planbeskrivning