

**Handläggare**  
Eva-Lis Brinkensten  
Telefon: 08-50809306

**Till**  
Norrmalms stadsdelsnämnd  
2017-04-20

## Detaljplan för kv. Kadetten 29 i stadsdelen Vasastaden - Ändring av S-Dp 20136-02764

Remiss från kommunstyrelsen

### Förvaltningens förslag till beslut

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

Johanna Engman  
stadsdelsdirektör

Britt Mattsson  
avdelningschef

### Sammanfattning

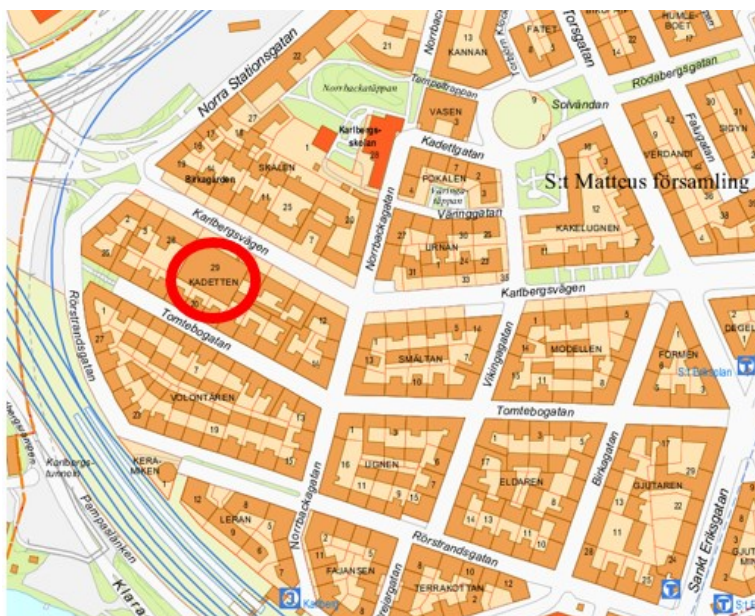
Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär rivning av ett befintligt kontorshus och uppförande av ett nytt bostadshus inom fastigheten Kadetten 29 på Karlbergsvägen 77. Den nya fastigheten består av två enheter med varsitt trapphus som har varsin flygel in mot den gemensamma gården. Under mark delar husen ett garage i två våningsplan, med 156 p-platser, cykelparkering, tekniska utrymmen och förråd. Därtill är den gröna takterrassen med ett atrium och en pergola gemensam. I bottenplan ut mot Karlbergsvägen planeras lokaler och på förgårdsmarken nya träd, buskar och sittplatser och befintlig parkering tas bort.

Förvaltningen anser att förslaget tillskott av bostäder och grönska stämmer överens med stadens övergripande mål om fler bostäder i centrala lägen. Förvaltningen vill framföra att det finns en risk att det blir nödvändigt att evakuera den förskola som finns i Kadetten 28 under byggperioden eftersom deras gård ligger i direkt anslutning till det tre våningar höga gårdshus som ska rivs samt att förskolebarn har en sovstund mitt på dagen som, även om den förläggs inomhus, kan bli störd av sprängningar i grannfastigheten.

## Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär rivning av ett befintligt kontorshus och uppförande av ett nytt bostadshus inom fastigheten Kadetten 29 på Karlbergsvägen 77.

Remisstiden stäcker sig till den 10 april 2017. Stadsdelen har fått förlängd remisstid till den 21 april och punkten förslås justeras omedelbart.



*Bilden visar positionen för detaljplaneförslaget, tagen från dpMap.*

## Ärendet

Fastighetsägaren till Kadetten 29, SP Group Kadetten AB, har inkommit med en ansökan om planförändring i syfte att riva det befintliga kontorshuset och ersätta det med ett nytt flerbostadshus med verksamhetslokaler i bottenvåningen samt garage under mark. Fastighetsägaren anser att det befintliga huset inte har bra tekniska

och planmässiga förutsättningar för en omvandling till bostäder.



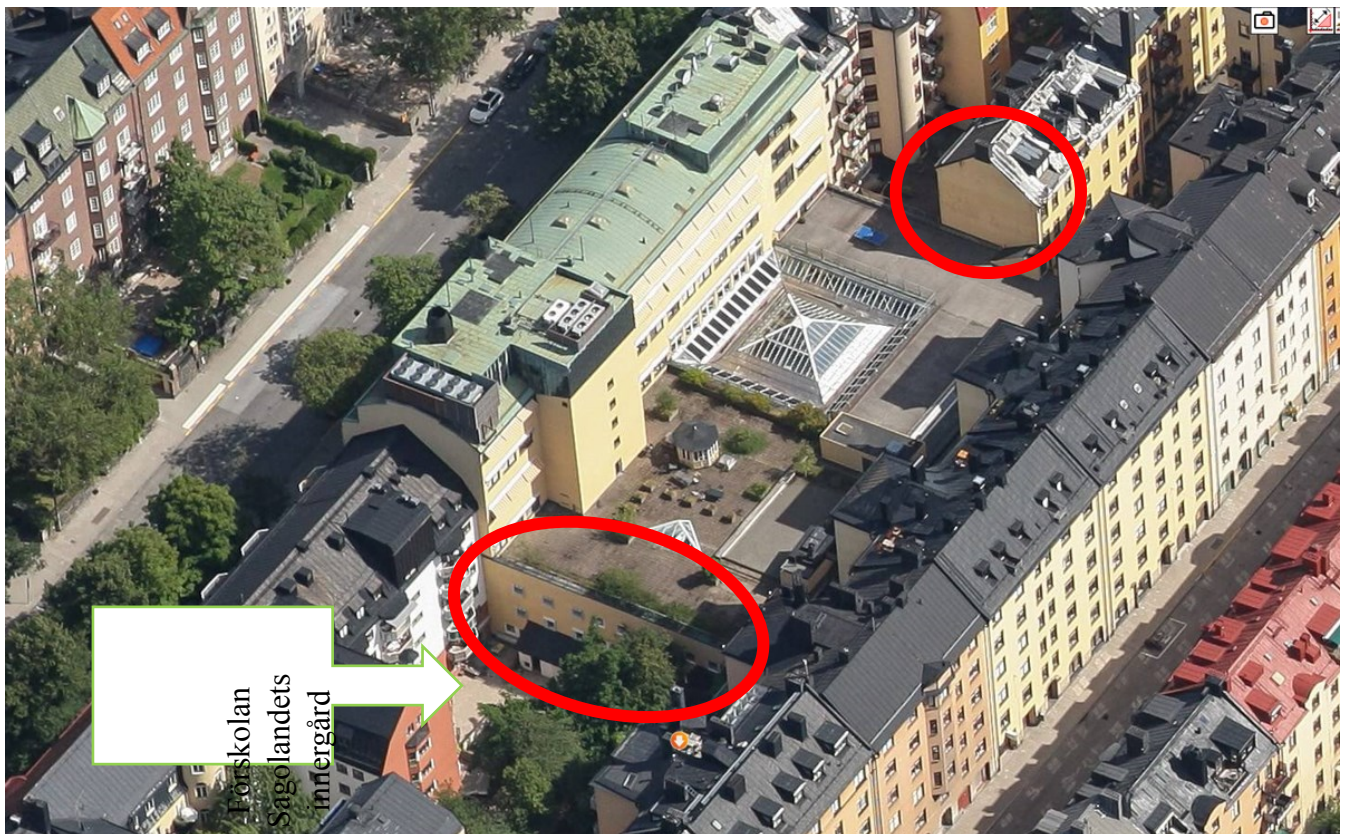
*Bild: Fasaden mot Karlbergsvägen på fastigheten Kadetten 29.*

*(Foto från dpMap, snedbild från Bloms, 2015)*





*Bild i gatunivå på västra delen av nuvarande byggnad.  
(Foto: google.se, juni 2014)*



*Bild på Kadetten 29 sedd från gårdssidan. Till höger i bilden löper Tomtebogatan. Notera särskilt gårdens höjdskillnad mot gården intill, där den kommunala förskolan Sagolandet har sina lokaler och sin innergård. Höjdskillnaden kan också avläsas på gaveln på gårdshuset "ovanför". (Foto från dpMap, snedbild från Bloms, 2015)*



### Nuvarande planförhållande

För området gäller Pl 5949 från 1979, som medger bostäder längs gatan samt två flyglar om 7 våningar. Det innebär att nuvarande användning av byggnaden är i strid med gällande detaljplan. Dessutom har den medgivna byggrätten i gällande detaljplan inte utnyttjats fullt ut.

### Planförslaget

Förslaget till ny detaljplan innebär att befintligt kontorshus om totalt 3 100 kvm inklusive den med tre våningar överbyggda innergården rivs. Markytan på gården blir då 10 meter lägre än i dag. Under den nya markytan byggs ett garage i två plan med plats för 156 bilar, tekniska utrymmen, cykelparkering samt angöringsplatser och parkeringsplatser för personer med funktionsnedsättning. Totalt planeras ca 180 cykelplatser i garaget, bostadsentrén samt på förgårdsmarken.



*Bild: Planförslagets gestaltning av de nya bostadshusen.  
Taget från gestaltningsprogrammets samrådshandling.*

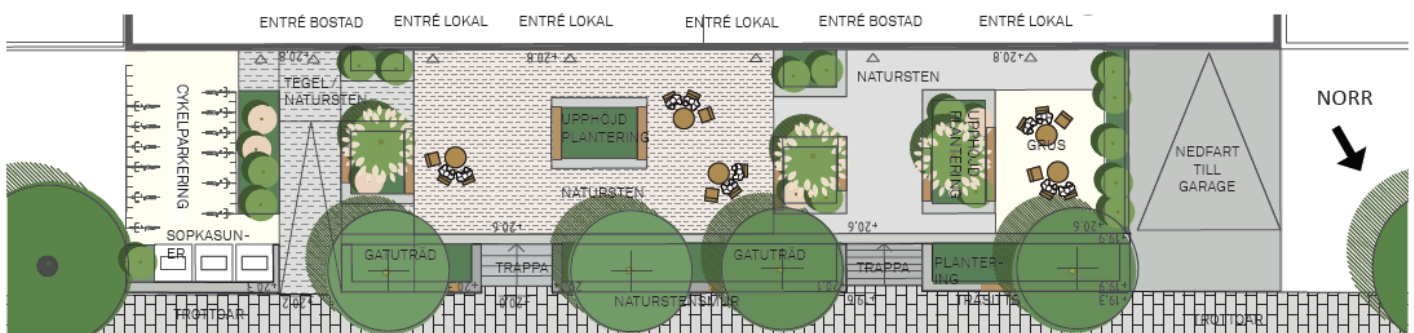
Den nya fastigheten föreslås bestå av två flerbostadshus, med två entréer och trapphus samt få en indragen översta våning, för att bättre anpassas till omgivningens karaktär. De föreslås få 8 våningar och tillsammans ca 87 lägenheter, beroende på lägenhetsstorlek. Varje volym föreslås få en flygel in mot gården. I bottenvåningen föreslås verksamhetslokaler med stora fönsterpartier ut mot gatan.

Material och färgval görs utifrån Karlbergsvägens kulturhistoriska kontext, med putsad fasad i kulörer enligt ett framtaget färgsättningsprogram som baseras på intilliggande fastigheter. Samtliga lägenheter får balkong och de två trapphusen delar en takterrass med orangeri och pergola.



*Ovan: bild på gården, från gestaltningsprogrammets samrådshandling, visar tydligt att gården sänks tre våningar. Jämför med tidigare bild mot gavelhuset ”ovanför”.*

FÖRGÅRDSMARKEN



*Bild: Planförslagets gestalning av förgårdsmarken. Taget från gestaltningsprogrammets samrådshandling.*

Error! Use the Home tab to apply Rubrik 1 to the text that you want to appear here.

Förgårdsmarken, som i dag till största delen är asfalterad och nyttjas som parkeringsplats, får nytt innehåll. Natursten, låga murar, ytor



för plantering, sittmöjligheter, cykelparkering samt breda trappor till bostadsentréer och lokaler planeras. De befintliga träden ersätts med nya lövträd. Parkering på förgårdsmarken tillåts inte enligt förslaget.

På innergården föreslås minst 40% växtlighet. Eftersom gården föreslås sänkas med ca 10 meter, till samma nivå som intilliggande fastigheter, så får denna del av kvarteret ett mer sammanhängande och öppet gårdssammanhang. Eftersom husen mot Tomtebogatan ligger betydligt högre så föreslås att den stenvägg som kommer fram i borte delen av gården, mot kadetten 19-21, att kläs med klätterväxter.

Parkeringsbehovet löses mer än väl med det planerade garaget och en del platser kommer erbjudas till allmän uthyrning.

Husens entréer är tillgänglighetsanpassade men det är 15 respektive 30 meter från angöringsplatsen. Detta är längre än stadens riktlinjer på 10 meter och beror på att förgårdsmarken, som är 13 meter bred, lutar. Bägge husen kan angöras genom hissar i garagen. Även innergården och takterrassen tillgängliggörs.

Husens tekniska försörjningsutrymmen är placerade i garaget. Att den hårdgjorda ytan på förgårdsmarken byts ut mot mjukare material med större genomsläpplighet samt att gården får mer grönska som tar upp vatten gör att de lokala förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) förbättras.

El- och teleledningarna finns framdragna och kan anslutas till. Ellevios transformatorstation på gården kan enligt Ellevio själva tas bort. Fjärrvärme finns också att ansluta till.

Avfallshanteringen är tänkt att skötas via nedsänkta kassuner på förgårdsmarken, en för mat och två för brännbart. Fastighetsägaren avser söka tillstånd för uppställning av hämtfordon vid garageentrén, framför kassunerna. De källsorteringsrum som planeras i portarna kommer att ha kärl som hämtas manuellt med ett avstånd på 32 meter från hämtfordon, vilket överskrider stadens rekommendation. Förslaget anger att det är olämpligt att placera återvinningsrummet på förgårdsmarken då det skulle förstöra karaktären längs Karlbergsvägen och påtalar också att det finns en allmän återvinningsstation 140 meter längre ner på Karlbergsvägen.

Bullerutredningen som tagits fram under planarbetet visar att ljudnivån överskrider gällande riktvärden vid fasaden mot

Karlbergsvägen. För att medge byggnation i detta läge föreslås att alla lägenheter har minst hälften av rummen mot byggnadens tysta sida. De lägenheter som enkelsidigt vetter mot Karlbergsvägen har fått balkonger som är indragna i fasaden samt ljudabsorberande balkongtak för att klara riktvärdet.

En solstudie har genomförts för de 23 balkonger som ligger i grannfastigheterna, Kadetten 9 och 28, samt för den förskolegård som tillhör Kadetten 28. Generellt får grannfastigheterna sämre ljusförhållanden, men eftersom lägenheterna fortfarande får fem timmar sol i juli till september bedömer stadsbyggnadskontoret att befintliga bostäders tillgång till dags- och solljus är godtagbar. För förskolegården uppmättes ingen nämnvärd skillnad vad gäller solljustimmar.

### **Stadsbyggnadskontorets bedömning**

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen och Miljöbalken som gör att en miljöbedömning behöver göras. SBK anser också att planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och inte strider mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar eller bedöms medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget kommer att positivt påverka stadsbilden längs Karlbergsvägen och berikar platsens grönkaraktär.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av parkmiljöavdelningen norra innerstaden.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen anser att förslagets tillskott av bostäder och grönska stämmer överens med stadens övergripande mål om fler bostäder i den centrala staden.

Förvaltningen ser positivt på att förslaget redovisar höga ambitioner i tillskapandet av ny grönska på innergården och en grön terrass på del av byggnadernas tak. Förvaltningen ser gärna att en grön terrass anläggs även på den andra delen av byggnadernas tak. Om inte taket på tegelhuset utnyttjas till takterrass skulle taket i stället kunna kläs med solpaneler vars energi används till att värma upp det planerade atriumet.

Förvaltningen anser också att gestaltningen är väl genomarbetad och dess inslag av grönska på gård, förgårdsmark och tak tillför

positiva inslag till Karlbergsvägens allmänna uttryck. I frågan om träd och växtlighet på förgårdsmarken anser förvaltningen att avstämning ska ske med trafikkontoret som ansvarar för gatuträd och för gestaltningen av Karlbergsvägen i sin helhet.

Förvaltningen önskar framföra att det finns en risk att det under byggperioden kan komma att bli nödvändigt att evakuera förskolan som finns i Kadetten 28. Detta eftersom förskolegården ligger i direkt anslutning till det tre våningar höga gårdshuset som föreslås rivas samt att förskolebarn har en sovstund mitt på dagen som, även om den förläggs inomhus, kan bli störd av sprängningar i grannfastigheten.

Förvaltningen ifrågasätter varför undantag från stadens egna regler om angöring, som anger max 10 meter, tillåts i detta fall. Här anges avståndet till 15 respektive 30 meter. Alla kan inte angöra huset via det helt tillgänglighetsanpassade garaget, som får antas vara låst för allmänheten. En tydligare motivering till varför undantag görs vore önskvärt.

Förvaltningen önskar påpeka att det är missvisande att skriva ”I Hagastaden planeras större parkanläggningar.” Den grönyta som planeras in i Hagastaden är så liten att den sänker antalet kvadratmeter parkyta per invånare på Norrmalms stadsdelsområde som helhet, som redan innan är Sveriges lägsta.

### **Bilagor**

1. Samrådshandling, planbeskrivning
2. Samrådsbrev
3. Plankarta

Övriga handlingar i ärendet återfinns på

<http://insynsbk.stockholm.se/Byggochplantjansten/Pagaende-planarbete/PagaendePlanarbete/Planarende/?JournalNumber=2013-02764>