

Planområdets läge markerat med gul ring.

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

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra en tillbyggnad för skolverksamhet för att bättre tillgodose de behov som ställs på skolverksamheten idag. Tillbyggnaden placeras på befintlig envåningsbyggnad mot gården. Planändringen syftar även till att i detaljplanen bekräfta pågående skolverksamhet i delar av fastigheten som i gällande plan anges som bostadsändamål. Planen medger fortsatt bostadsanvändning i dessa delar samt att verksamhetslokaler (centrumändamål) möjliggörs i bottenvåning. Byggnadens kulturhistoriska värden bekräftas genom bestämmelse för skydd av kulturvärden (q) som innebär att byggnaden inte får rivras samt att gatuexteriören inte får förvanskas. Underhåll ska ske med för byggnaden traditionella material och metoder.

### Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslagets genomförande inte kan antas medför sådan betydande miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen 5 kap 18 § eller miljöbalken 6 kap 11 §. En miljöbedömning behöver därmed inte göras. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen nedan.

### Tidplan

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Samråd     | kv 3, 2017           |
| Granskning | årsskiftet 2017/2018 |
| Antagande  | kv 1, 2018           |

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Skuggstudier* (Ried arkitekt AB, 2017)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Maria Borup på stadsbyggnadskontoret samt Malin Olsson och Annica Fagerberg, Tengbom. Från exploateringskontoret har Koki Hjelmström medverkat.

### Planens syfte och huvuddrag

Fastigheten Brandvakten 7 används främst som skola men rymmer även 14 bostadslägenheter. Planen syftar till att möjliggöra en tillbyggnad för skolverksamhet för att bättre tillgodose de behov som ställs på skolverksamheten idag och tillskapa mer ändamålsenliga lokaler för skolan. I förslaget utvidgas skolan genom en tillbyggnad ovanpå den lågdel som vetter mot innergården. Tillbyggnadens totala BTA är cirka 570 m<sup>2</sup> skollokaler.

Planändringen syftar även till att i detaljplanen bekräfta pågående skolverksamhet i delar av fastigheten som i gällande plan anges som bostadsändamål. Planen medger fortsatt bostadsanvändning i dessa delar samt att verksamhetslokaler (centrumändamål) möjliggörs i bottenvåning. Byggnadens kulturhistoriska värden bekräftas genom bestämmelse för skydd av kulturvärden (q) som innebär att byggnaden inte får rivas samt att gatuexteriören inte får förvanskas. Underhåll ska ske med för byggnaden traditionella material och metoder.

### Plandata

Planområdet omfattar fastigheten Brandvakten 7. Fastighetens area är 1846 kvm. Kvarteret Brandvakten omges av Kommendörsgatan, Artillerigatan, Skeppargatan och Karlavägen.

Fastigheten ägs av Ahlströmska skolans byggnads AB.

### **Tidigare ställningstaganden**

#### **Översiktsplan**

I översiktsplan för Stockholm har området beteckningen innerstadsbebyggelse. Planområdet ingår som en del av den centrala stadens utveckling, där det övergripande målet är att skapa en tät, mångsidig och levande stad.

#### **Detaljplan**

Fastigheten omfattas av följande planer:

Stadsplan Pl. 2533, fastställd 1940, byggnad får ej uppföras eller lokal inredas för sådan verksamhet som kan förväntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller störa trevnaden.

Tilläggsplan Tp 6908, fastställd 1968, byggnadsdjup begränsas med anledning av tunnelbanans utbyggnad.

Tilläggsplan Tp 7575 A, fastställd 1979, begränsar användningen till enbart bostadsändamål. I byggnad eller del av byggnad som uppförts för annat än bostadsändamål får dock vidtas mindre ändringsåtgärder för att tidigare godkänd verksamhet skall kunna bedrivas på ett ändamålsenligt sätt.

Tilläggsplan Tp 2002-11341, vindsinredning tillåten.

#### **Stadsmuseets klassificering**

Enligt Stadsmuseets klassificering är byggnaden grönmärkt vilket innebär att bebyggelsen är av särskilt kulturhistoriskt värde. Åtgärder får inte vidtas som minskar byggnadens kulturhistoriska värde.

#### **Riksintressen**

Planområdet ligger inom område som utgör del av riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. Planförslaget påverkar dock inte riksintresset.

## **Förutsättningar**

Hela fastigheten Brandvaken 7 är bebyggd. Den lågdel som vetter mot innergård i kvarteret är belagd med betongplattor. Markytan mot Kommendörsgatan är till största delen hårdgjord.

### **Geotekniska förhållanden**

Byggnaden är grundlagd på betongpålar. Djup till berg är 9-11 m under mark. Ovan berg finns ett lager morän, däröver sandblandad lera som täcks med fastare lera, överst 3-4 m fyllning. Grundvattenmätningar utfördes 1963-1979 i ett närliggande rör. Det visade att grundvattennivån ligger ca 3,5 m under markytan.

### **Hydrologiska förhållanden**

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS juni 2017 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

### **Befintlig bebyggelse, kulturhistorisk värdefull byggnad**

Bebyggelsen på fastigheten Brandvaken 7 uppfördes 1926 för skolverksamhet och fick namnet Nya Elementarskolan för flickor. Initiativtagare var Anna Ahlström och Ellen Terserus som genom skolan ville stärka kvinnans rätt till utbildning och hennes plats i samhället. Mittbyggnaden har sex våningar och flyglarna fem. I flyglarna byggdes lägenheter. Skolan, som är helt integrerad i den slutna kvartersbebyggelsen, vänder sig mot söder och Kommendörsgatan där kvarterslivet är indraget och bildar en förgård som nyttjas som skolgård. En lågdel, innehållande aula och gymnastiksal, vetter mot innergård i kvarteret. Taket på lågdelen användes ursprungligen som skolgård.

Arkitekt för själva byggnaden var Albin Stark. Anna Ahlström gav först arkitekten Gustav Pettersson uppdrag att göra ett förslag till skolbyggnad 1913. Projektet skrinlades vid krigsutbrottet 1914. Efter ekonomiskt svåra år och Gustav Petterssons död gick uppdraget till Albin Stark. Stark följde i stort det upplägg som Pettersson gjort. Förändringar gjordes på mittpartiet med kolonner, tänkta att krönas med skulpturer men ersatta med



stenblock, och på plandispositionen för att göra det enklare att förändra byggnaden.



*Carlssons skola/Ahlströmska skolan. Ytan framför byggnaden mot Kommendörsgatan används idag som skolgård.*



*Skola mot innergård. Lågdal i förgrunden.*

## **Offentlig service**

### **Skola och förskola**

Fastigheten används främst som skola. Carlssons skola driver verksamheten sedan 1995. Skolverksamheten idag är en grundskola förskola – årskurs 9 med integrerad fritidsverksamhet. I skolan går det 620 elever fördelade på tio årskurser med tre paralleller bestående av ca 20 elever i varje klass.

### **Gator och trafik**

Kvarteret Brandvakten omgärdas av ett rutnät med gator med blandtrafik. Parkering sker huvudsakligen längs gator. Cykelparkering finns vid skolgårdens kortsidor mot Artillerigatan och Skeppargatan.

Området är väl försörjt med kollektivtrafik. Tunnelbana och busslinjer passerar i närheten.

Skolans huvudentré och två lägenhetsentréer vetter mot skolgården. Tillgänglig entré till skolan sker genom hiss via en lägenhetsentré. Skolgården närmast byggnaden är farbar med bil och räddningsfordon för angöring och infart sker från Skeppargatan. Skolkökets entré och leveransmottagning vetter mot Artillerigatan.

## **Planförslag**

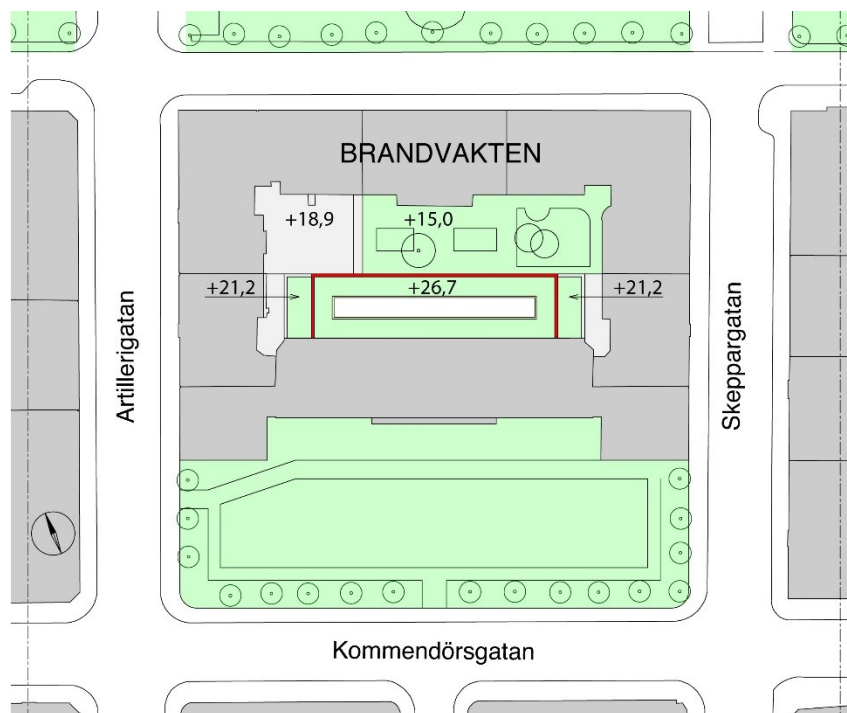
### **Ny bebyggelse**

Planförslaget innebär en tillbyggnad i en våning ovanpå den envåningsbyggnad mot gården som idag innehåller aula och gymnastiksal. Tillbyggnadens totala BTA är cirka 570 m2 och inrymmer nya skollokaler.

I planförslaget ingår att omvandla den omgivande terrassen som idag är belagd med betongplattor. Terrassen föreslås beläggas med sedum/växtlighet som är bullerdämpande, binder partiklar samt fördröjer dagvatten. Innanför tillbyggnaden finns lärosalar vilket innebär att ljusinsläpp måste ske genom tillbyggnaden in i dessa salar med hjälp av taklanterniner eller dylikt.

För fastigheten gäller en tilläggsplan (Tp 6908) som togs fram i samband med tunnelbanans utbyggnad, som innebar att djupbyggnadsrätten begränsades. I tillgängligt kartunderlag visas tunnelbanans sträckning långt utanför denna fastighet och den berörs därmed inte av tunnelbanans djupbyggnadsbegränsning.

Denna bestämmelse har därför inte överförs till detta detaljplaneförslag.



*Föreslagen tillbyggnad mot gården markerad med röd linje. (Ried Arkitekt AB)*



*Fotomontage från nordöstra hörnet av innergården. (Ried arkitekt AB)*

*Utformning och färgsättning ska studeras vidare inför bygglovsprövning.*





*Fotomontage från nordöstra hörnet av innergården. (Ried arkitekt AB)*  
*Utformning och färgsättning ska studeras vidare inför bygglovsprövning.*



*Sektion genom kvarteret Brandvaken. Tillbyggnad på gård illustrerat i gult.*



*Längdsektion genom kvarteret Brandvaken. Tillbyggnad på gård illustrerat i gult.*

Tillbyggnadens gestaltning vidareutvecklas under planarbetet och fastställs i bygglovsskedet. Tillbyggnaden ska skapa en god helhetsverkan med den befintliga huvudbyggnaden. Avsikten är att skapa ett tydligt avläsbart tillägg som avviker från ursprungsbyggnaden, men som tar upp rytmen från befintlig fasad.

Sammantaget ska tillbyggnaden ges en god arkitektonisk utformning som bidrar till att skapa mervärde i gårdsrummet.

### *Skolgård*

Carlssons skola har idag egentligen ingen egen skolgård. Ursprungligen användes taket på lågdelen mot innergården som skolgård. Ytan mot gården (där tillbyggnaden föreslås) är inte lämplig som skolgård dels på grund av risk för störning för omkringliggande lägenheter, dels på grund av att platsen är skuggig och tidvis blåsig. Ytan har i princip inte använts sedan Carlssons skola kom dit 1995. Brukaravtal finns med staden sedan 1990-talet för att nyttja delar av området framför skolan som skolgård.

Ytan framför skolan är gatumark (allmän plats) i gällande plan. Skolan har ett markupplåtelseavtal med trafikkontoret samt ett polistillstånd som i detta fall ger skolan möjlighet att investera i en upprustning och vidareutveckling av ytan så att den blir mer lämpad som skolgård. Skolan ansvarar för anläggning, skötsel och drift av ytan liksom för genomförandet. Eftersom det är allmän platsmark är en viktig aspekt att ytan också ska vara öppen och tillgänglig för allmänheten. Detta ingår i avtalet med staden om nyttjandet av marken.



*Skiss över planerad upprustning och vidareutveckling av ytan framför skolan som dagtid används som skolgård (Carlssons skola/ Ramböll Sverige AB)*

**Teknisk försörjning**

Planförslaget innebär ingen förändring i befintlig teknisk försörjning. Dagvatten ska i första hand omhändertas på tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera får dagvattnet efter fördröjning enligt VA-huvudmannens anvisningar avledas från fastigheten.

**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 översiktsplan. 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 nedan.

**Miljökvalitetsnormer för vatten**

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen.

Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

**Kulturhistoriskt värdefull miljö**

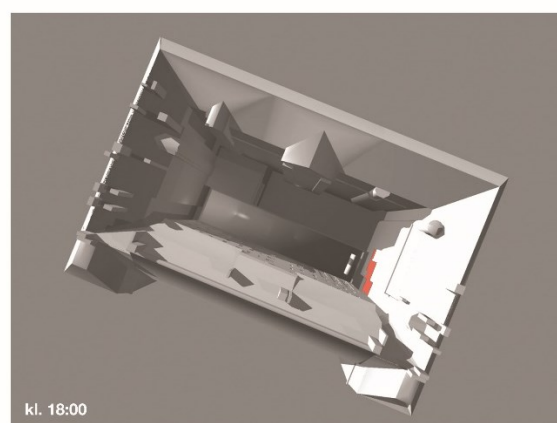
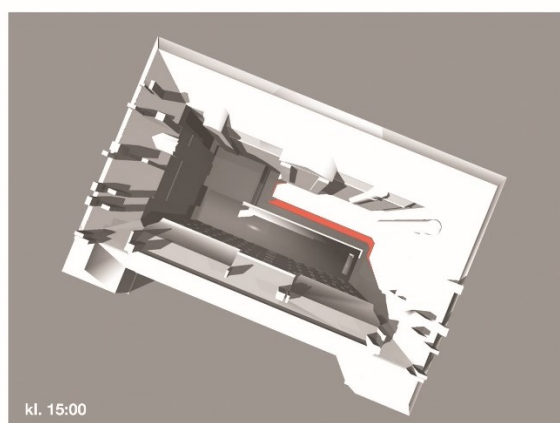
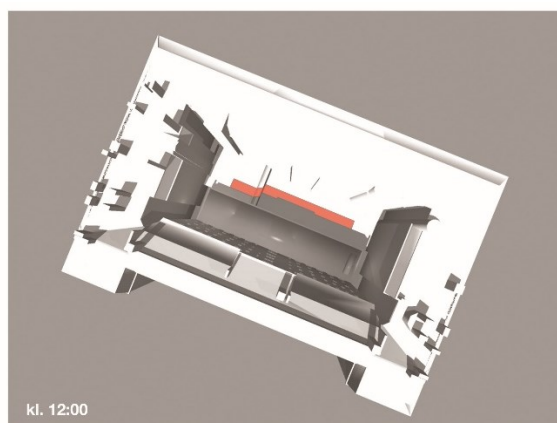
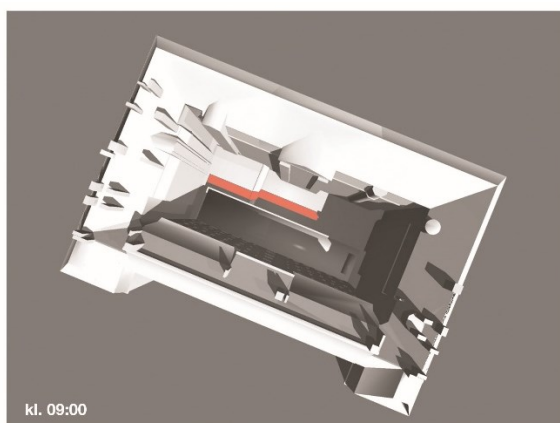
Byggnaden har ett stort kulturhistoriskt värde och tillägg eller förändringar får inte ske som minskar byggnadens kulturhistoriska värde. En planbestämmelse om skydd av kulturvärden (q) finns på plankartan som innebär att byggnaden inte får rivas, gatuexteriören får inte förvanskas samt att underhåll ska ske med för byggnaden traditionella material och

metoder. Det tillägg som planen medger bedöms möjligt utan att de kulturhistoriska värdena minskar.

### Ljuförhållanden och lokalklimat

En tillbyggnad mot gården har konsekvenser för omgivande boende med avseende på upplevelse av gårdsrummet, risk för ökad insyn och förändring av ljusinfall.

Skuggstudier finns framtagna för projektet (Ried, 2017). Vid vår- och höstdagjämning sker ingen förändring av ljus/skugga då gården skuggas av omgivande byggnader. Vid sommarsolståndet, när solen står som högst blir det en mindre förändring, främst på förmiddagen.



*Skuggstudier sommarsolstånd 21 juni. Röd markering visar förändringen till följd av föreslagen tillbyggnad. Efter underlag från Ried arkitekt AB, 2017.*



Befintlig terrass och föreslagen tillbyggnads tak utförs med gröna tak för växtlighet. Förutom att vara vackert att se på genom årstidernas skiftningar så har det miljöförbättrande kvalitéer. Taket är bullerdämpande, partikelbindande samt fördröjer dagvattnet. Fördröjningen av dagvattnet leder till mindre belastning på ledningsnät och ger ett bättre lokalklimat med en långsam avdunstning. Tak och glas i tillbyggnadens fasad reflekterar ner himmelsljus i gårdsrummet.

### **Barnkonsekvenser**

Ytan som föreslås bebyggas har tidigare använts som skolgård, men fungerar inte för det syftet idag. Skolgården ligger nu istället på framsidan av skolan mot Kommendörsgatan. Genom tillbyggnaden får barnen i skolan förbättrade lokaler som är förenliga med dagens undervisningskrav. Genom överenskommelsen med trafikkontoret, angående nyttjandet av ytan framför skolan som skolgård, genomförs en upprustning av ytan. Då ytan ska vara öppen och tillgänglig för allmänheten ger det både barn i skolan och i närområdet en bättre fungerande utemiljö.

### **Tidplan**

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Samråd     | kv 3, 2017           |
| Granskning | årsskiftet 2017/2018 |
| Antagande  | kv 1, 2018           |

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

##### **Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och står för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan.

Exploateringskontoret ansvarar för erforderliga avtal.

Ahlströmska skolans byggnads AB svarar för genomförandet av tillbyggnad samt för drift och underhåll av denna

##### **Avtal**

Planavtal finns tecknat mellan stadsbyggnadskontoret och Ahlströmska skolans byggnads AB



**Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner (Pl. 2533, Tp 6908, Tp 7575 A, Tp 2002-11341) helt upphör att gälla inom planområdet.

**Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheten Brandvakten 7 ägs av Ahlströmska skolans byggnads AB.

Kvartersmarken betecknas med S (skola), B (bostäder) samt C (centrumändamål får inrymmas i bottenvåning).

Planförslaget bedöms inte innebära något behov av fastighetsbildning eller reglering. Det är dock möjligt att, genom tredimensionell fastighetsbildning, bilda nya fastigheter då olika ändamål anges för kvartersmarken. Detta under förutsättning att övriga villkor uppfylls för fastighetsbildningen.

**Ekonomiska frågor**

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Staden bedöms inte ha några kostnader i samband med genomförandet av planen.

**Tekniska frågor**

Fastigheten är ansluten till befintlig kommunal teknisk infrastruktur.

**Genomförandetid**

Planens genomförande slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.