



STADSBYGGNADS  
KONTORET

Planavdelningen  
Helena Hultgren  
Tfn 08-508 275 45

PLANSAMRÅD

2009-05-12

Kungsholmens stadsdelsförvaltning

2009-05-18

Diarienumr. 006-341-09

Till  
Remissinstanser enligt lista  
Sakägare m.fl.  
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter  
och ersättare

**Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för Basaren 1 m m,  
Hantverkargatan 71 i stadsdelen Kungsholmen, S-Dp 2008-07542-54**

Stadsbyggnadskontoret har nu upprättat ett detaljplaneförslag som möjliggör att befintlig handels- och kontorsbyggnad i två våningar ersätts av ett nytt högre bostadshus med butiker i bottenvåningen.

För utbyte av information och synpunkter inbjudes härmed till samråd enligt 5 kap 20 § PBL (Plan- och bygglagen).

Samrådsmöte kommer att hållas den 4/6 kl.1800 i Bolindersalen, Tekniska Nämndhuset, Flemminggatan 4.

Planförslaget visas under tiden 18/5– 28/6 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 i stadsdelsförvaltningens lokaler, S:t Eriksgatan 47 A, de tider då lokalen har öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/sbk](http://www.stockholm.se/sbk)

*Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 2009-06-28 ha inkommit till:*

Stockholms stadsbyggnadskontor  
Registraturen  
Box 8314  
104 20 Stockholm

Helena Hultgren

**Information om behandling av personuppgifter (se sista sidan)**

Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning

**Sändlista**

Länsstyrelsen i Stockholm, Planavdelningen  
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun  
Hyresgästföreningen, Region Stockholm  
Exploateringskontoret  
Fastighetskontoret  
Miljöförvaltningen  
Berörd stadsdelsförvaltning (*Kungsholmen*)  
Trafikkontoret  
Stockholm Vatten AB  
Fortum Distribution AB  
AB Fortum Värme  
Storstockholms Brandförsvär  
Stadsbyggnadsnämndens handikappråd  
Vägverket, Region Stockholm  
Sakägare enligt fastighetsförteckning  
AB Storstockholms Lokaltrafik  
Posten AB, (*Kungsholmen*)  
Skönhetsrådet  
Stockholms Stadsmuseum  
Stokab  
Skanova Networks AB  
Utbildningsförvaltningen

**Information om behandling av personuppgifter**

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret registreras för administration och uppföljning. Personuppgifter behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PuL). Handlingar och e-post som inkommer till stadsbyggnadskontoret blir allmänna handlingar och kan komma att lämnas ut enligt offentlighetsprincipen. Uppgifterna kan komma att läggas ut på vår webbplats.

Stadsbyggnadsnämnden är personuppgiftsansvarig för behandlingen av personuppgifter. Stadsbyggnadsnämnden är skyldig att till var och en som skriftligen ansöker om det, en gång per kalenderår, lämna besked om vilka personuppgifter om denne som behandlas. För eventuell rättelse av felaktiga uppgifter kontakta stadsbyggnadskontoret.



# STADSBYGGNADS KONTORET

Planavdelningen  
Helena Hultgren  
Tfn 08-508 27 545

## PLANBESKRIVNING

2009-05-12

1 (6)

S-Dp 2008-07542-52

### Förslag

Detaljplan för  
**Basaren 1 m m**  
i stadsdelen Kungsholmen  
i Stockholm  
**S-Dp 2008-07542-52**

### HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

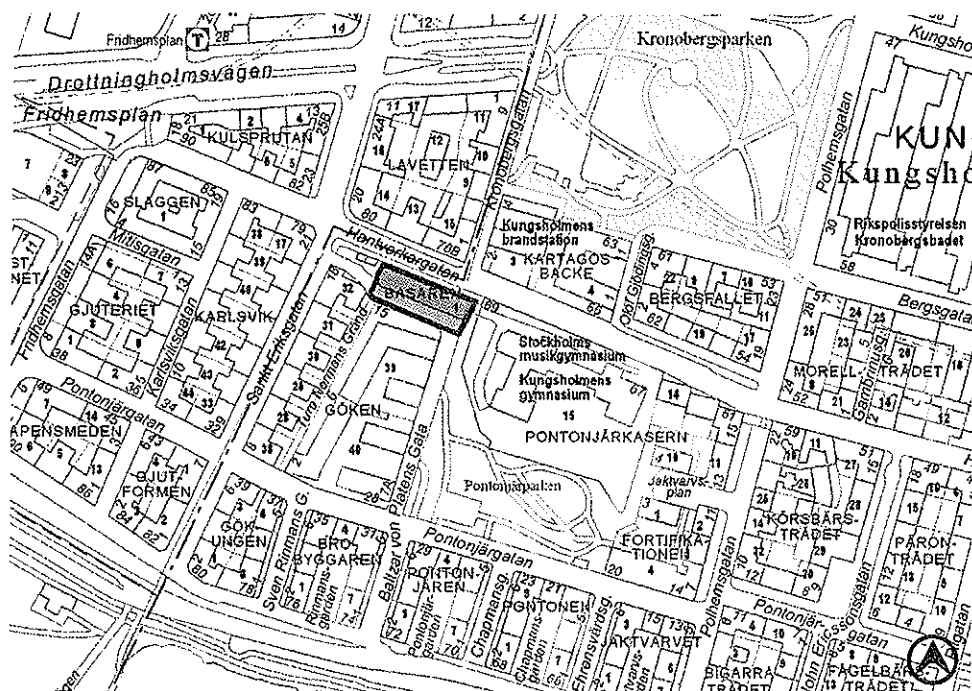
### PLANENS SYFTE

Planens syfte är ge möjlighet att ersätta en tvåvånings kontorsbyggnad med ett nytt högre bostadshus med butiker i bottenvåningen.

### PLANDATA

#### Planområdet och markägoförhållande

Planområdet är 1200 m<sup>2</sup> stort och ligger på Kungsholmen, mellan Hantverkargatan och Baltzar von Platens gata, strax väster om Kungsholmens gymnasium. Marken ägs av Stockholms stad men upplåts med tomträtt till SKB, Stockholms Kooperativa Bostadsförening.



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Stadsbyggnadsstrategin i översiktsplanen kan sammanfattas ”bygg staden inåt”. Det vill säga ta vara på tidigare exploaterad mark och bygg i kollektivtrafiknära lägen.

Detaljplanen ligger inom område som är av riksintresse för kulturmiljövården ”Stockholms innerstad och Djurgården”. De delar av riksintresset som berör planområdet är 1800-talets stadsplanestruktur och stadens front mot vattenrummet.

### *Stockholms byggnadsordning*

I gällande översiktsplan betecknas planområdet som stenstad. I stenstaden är det viktigt att ta hänsyn till bland annat stadsplanestrukturen och integrationen av verksamheter och bostäder. Ny bebyggelse ska företrädesvis ske på redan exploaterad men dåligt utnyttjad mark och ske i samverkan med omgivningen vad gäller skala och volym. Besvärliga dagsljusförhållanden kan kompenseras med andra kvaliteter och hög standard på det offentliga rummet.

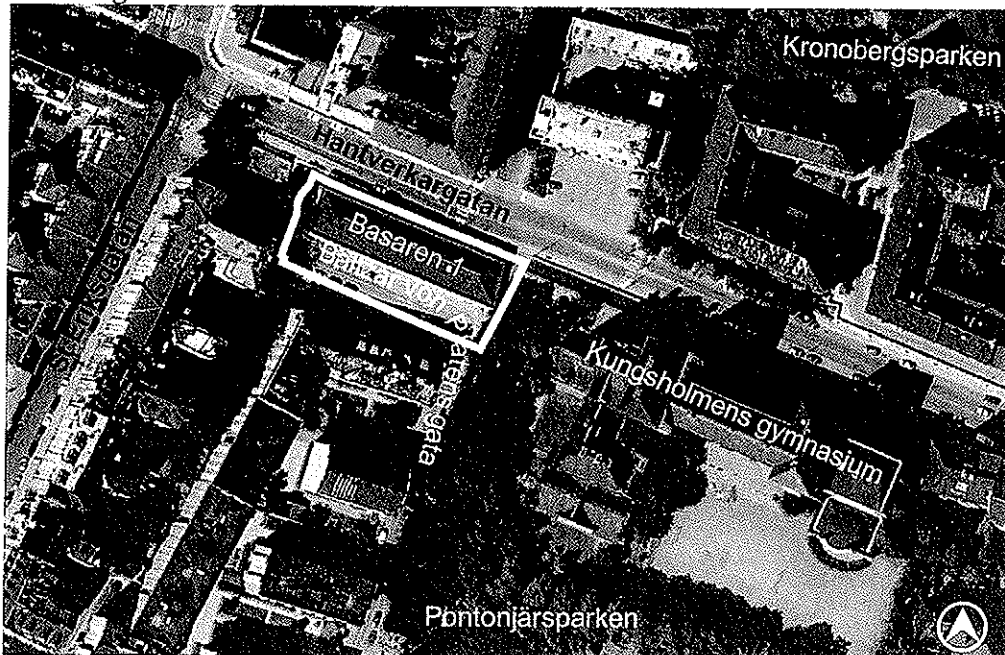
Den enhetliga höjdskalet i det sena 1800-talets stadslandskap utgör grunden för innerstadens stadsbild och siluett. Grupperingar av nya höga hus eller en höjning av siluetten på längre sträcka undviks.

### Gällande detaljplan

Gällande detaljplan inom planområdet är Dp 1997-01701 samt delar av Dp 91116 A, P230 och Pl 697A.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Befintliga förhållanden



Flygfoto (stadsbyggnadskontoret)

Planområdet innefattar en handels- och kontorsbyggnad i två våningar, en del av Baltzar von Platens gata och en del av Pontonjärsparke. Byggnaden uppfördes på 1930-talet efter ritningar av Björn Hedvall. Idag är byggnaden i mycket dåligt skick och behöver omfattande och dyrbara åtgärder om den ska kunna behållas. Den bärande konstruktion är utförd med s.k. aluminatbetong, ett material som användes under åren 1925-1941. Idag får denna typ av betong inte användas på grund av hållfasthetsproblem. Åtgärder har redan utförts för

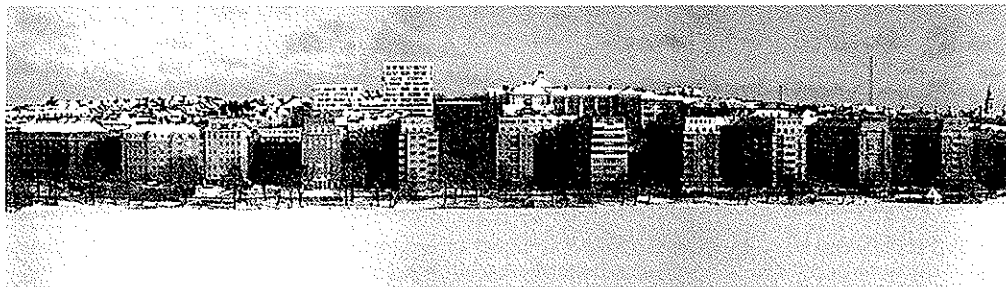
att stärka upp konstruktionen, men enligt de utredningar som gjorts, krävs ytterligare förstärkningsåtgärder inom ett par år.

### Stadsbild

Planområdet är en del av Kungsholmens stenstad, men stenstadens vanligtvis sammanhållna bebyggelse vad gäller kvartersindelning och hushöjder har här fått en mer uppbruten form. Detta beror bland annat på att det finns stora höjdskillnader i området. Det finns en stor variation bland bebyggelsen i planområdets omgivning med olika byggnadshöjder, olika arkitekturstilar och med olika relationer mellan byggnader och gata. Tomten är inte del av ett kvarter utan byggnaden blir en solitär, detta kan ge en större frihet i byggnadens utformning. Läget på krönet av Hantverkargatan innebär att byggnaden kommer att påverka stadssiluetten. Byggnaden kommer också att bli ett fondmotiv för Hantverkargatans västra del.



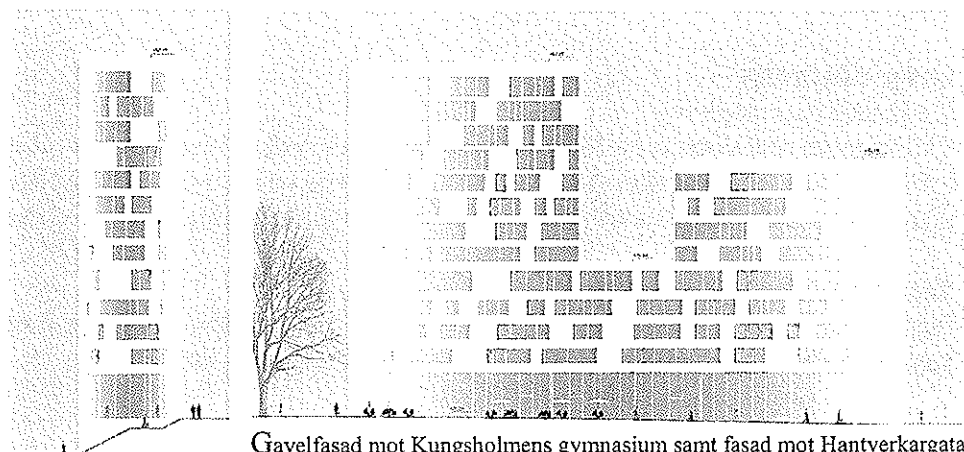
Vy Hantverkargatan, Wingårdh arkitektkontor



Vy från Västerbrons krön., Wingårdh arkitektkontor

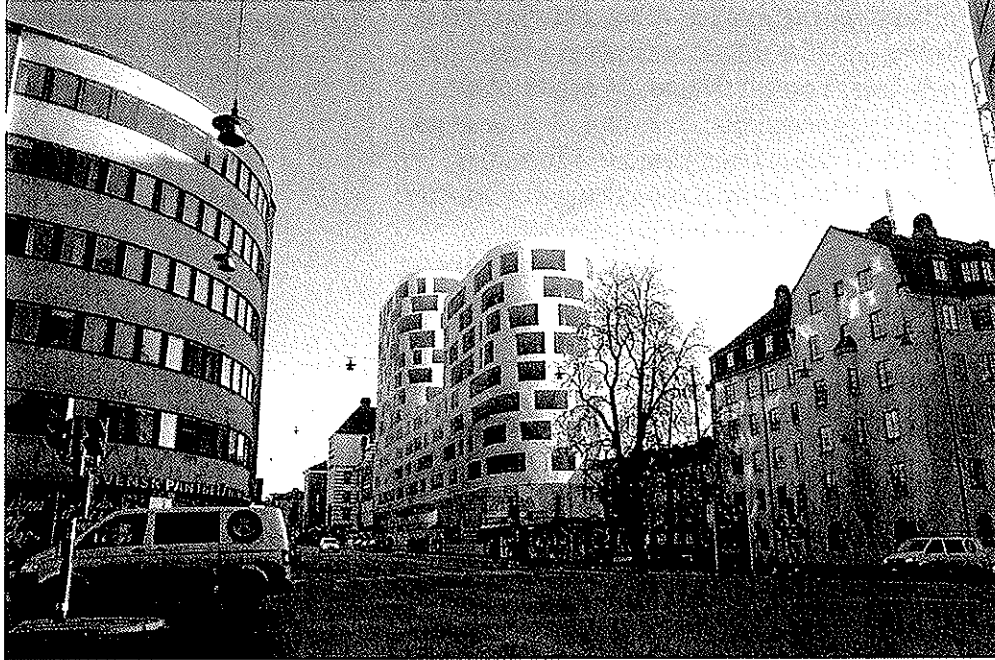
### Ny bebyggelse

I förslaget ersätts befintlig kontorsbyggnad med ett nytt bostadshus (ca 50 lägenheter) med butiker i bottenvåningen mot Hantverkargatan. Den nya byggnaden placeras i stort sätt i samma läge som det befintliga huset mot Hantverkargatan. Baltzar von Platens gata blir däremot ett par meter bredare eftersom den nya byggnaden är smalare än befintlig. Källarplanet sträcker sig utanför fastigheten under Baltzar von Platens gata för att möjliggöra förslagets behov av parkeringsplatser.



Gavelfasad mot Kungsholmens gymnasium samt fasad mot Hantverkargatan  
Wingårdh arkitektkontor

Förslaget utformas som två sammankopplade torn, med det högre tornet mot Kungsholmens gymnasium och det lägre tornet i riktning mot Fridhemsplan. Högdelen föreslås få en höjd på 13 våningar, mellandelen en höjd på 5 våningar och det lägre tornet en höjd på 9 våningar. De olika höjderna länkar samman de omgivande byggnadsvolymer, högdelen mot Kungsholmens gymnasium, mellandelen mot bostadshusen söder om Baltzar von Platens gata och det lägre tornet mot kontor/bostäder längs Hantverkargatan. Byggnaden har en modern avskalad arkitektur med lätt och ljus fasadutformning. Balkongerna placeras mot Baltzar von Platens gata och är helt indragna i fasadliv.



Fotomontage, vy från S:t Eriksgatan/Hantverkargatan, Wingårdh arkitektkontor

### *Butiker*

Gatuplanet mot Hantverkargatan föreslås innehålla butikslokaler, souterrängplanet mot Baltzar von Platens gata inryms med bostadsentréer, garagednfart och bostadskomplement. För att skapa en mer öppen och levande fasad runt byggnaden kommer butikslokaler som i förslaget vetter mot Hantverkargatan utföras genomgående och "gå runt hörn" i byggnadens bägge gavlar.

### *Gestaltning*

Ett kvalitetsprogram för gestaltning kommer att tas fram under det fortsatta arbetet.

### **Gator och trafik**

#### *Parkering och angöring*

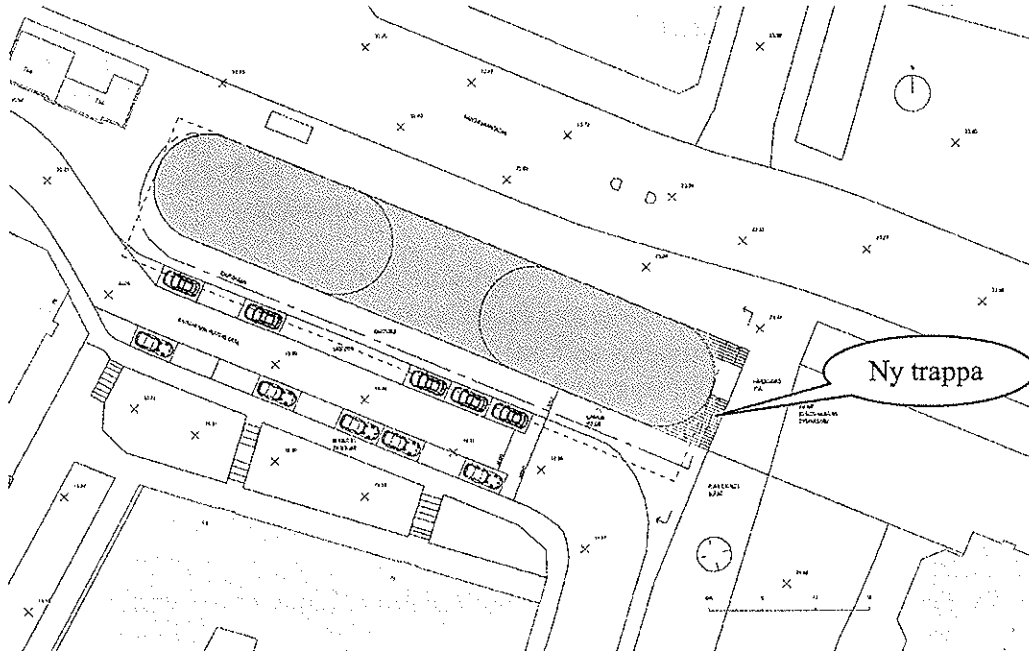
Källarplanet redovisas med 29 st parkeringsplatser, vilket medför ett p-tal på ca 0,56. Infart till garaget sker från Baltzar von Platens gata, garaget ligger delvis under gatan. Förslaget medför inte någon ökad trafikbelastning av betydelse.

#### *Kollektivtrafik*

Platsen har goda kollektivtrafikförbindelser med busshållplats på gatan framför huset och ca 250 m avstånd till Fridhemsplans tunnelbanestation.

### Dagvatten

Infiltration av dagvatten inom område bedöms inte vara möjlig på grund av att hela fastigheten bebyggs. Dagvattnet ska istället, så långt som möjligt, fördröjas och därefter, enligt Stockholm Vatten AB:s anvisning, avledas från fastigheten. Byggherren får inte genom val av byggmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.



Situationsplan, Wingårdh arkitektkontor

### Trappförbindelse

Öster om Basaren finns en befintlig trappa som leder mellan Hantverkargatan och Baltzar von Platens gata. Trappan bedöms både otrygg och otydlig i stadsbilden. I planförslaget föreslås en ny trappa som följer den runda huskroppen. Trappan är mer synlig från omgivande gator vilket kan skapa en tydligare förbindelse och kan förstärka sambandet mellan Hantverkargatan och Norr Mälardstrand, via Baltzar von Platens gata. Dessutom bedöms förbindelsen möjliggöra en mer levande gatumiljö längs den del av bostadshuset som vetter mot söder.



Vy Baltzar von Platens gata, Wingårdh arkitektkontor

## KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget bedöms vara i överensstämmelse med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms heller inte strida mot några 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.

### **Buller**

En bullerutredning har tagits fram för att klargöra att det är möjligt att genomföra projektet i enlighet med gällande bullerriktvärden. Alla lägenheter får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av boningsrummen. Alla balkonger får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Vissa lägenheter har ej tillgång till balkong. Inomhuskraven uppfylls med lämpligt val av fasad, fönster och tilluftdon.

### **Kulturmiljö**

Befintlig byggnad är grönklassad enligt stadsmuseets klassificering, vilket innebär att den klassificeras som särskilt värdefull från kulturhistorisk och miljömässig synpunkt. Byggnaden har beteckningen lilla q i gällande detaljplan, vilket innebär att bygganden ska bevaras och exteriören inte får förvanskas. På grund av byggnadens dåliga tekniska skick kommer den att rivas i och med den nya detaljplanens genomförande.

### **Stadsbild**

Förslaget innebär en förändring av stadsbilden och påverkar i viss mån stadens siluett, men inte i sådan omfattning eller på sådant sätt att det är negativt för stadsmiljön. Ur strikt kulturhistorisk synpunkt kan förslagets påverkan på innerstaden, som en äldre stadsmiljö av riksintresse, vara negativt. Förslagets påverkan bedöms inte vara i sådan omfattning att det kan uppfattas som någon påtaglig skada. I och med områdets variation av olika byggnadshöjder och tidsepoker är det möjligt med en friare utformning av byggnaden vad gäller uttryck och skala.

Katrin Berkefelt  
Planchef

Helena Hultgren  
Planarkitekt





### *Förslag*

Detaljplan för

#### **Basaren 1 m m**

i stadsdelen Kungsholmen

i Stockholm

**S-Dp 2008-07542-54**

### **BAKGRUND**

Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB, är tomträttsinnehavare till Basaren 1. SKB vill uppföra ett nytt bostadshus med handel i bottenvåningen. Den befintliga kontorsbyggnaden, som uppfördes på 1930-talet efter ritningar av Björn Hedvall, behöver omfattande och dyrbara åtgärder om den ska kunna behållas. Av detta skäl vill SKB få pröva att i stället riva den befintliga byggnaden och ersätta den med en ny högre byggnad, som utnyttjar läget bättre och ger ett bostadstillskott.

### **HANDLINGAR**

Förslaget till ny detaljplan utgörs av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning samt denna genomförandebeskrivning.

### **PLANENS SYFTE**

Planens syfte är att ersätta en tvåvånings kontorsbyggnad med ett nytt högre bostadshus med butiker i bottenvåningen.

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **Byggherre**

Stockholms Kooperativa Bostadsförening

#### **Ansvarsfördelning och avtal**

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildning.

Exploateringskontoret och byggherren kommer innan detaljplanens antagande att upprätta ett exploateringsavtal där fördelning av ansvar och kostnader regleras.

#### **Byggetablering**

Tillgängliga ytor för byggetablering är inom fastigheten.

**Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

**Planprocess och tidplan för genomförande**

Detaljplanen genomförs med normalt förfarande utan programskede och för det fortsatta arbetet gäller följande översiktliga tidplan.

Plansamråd	2 kv. 2009
Utställning	4 kv. 2009
Antagande av stadsbyggnadsnämnden	1 kv. 2010

**FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR****Markägoförhållanden**

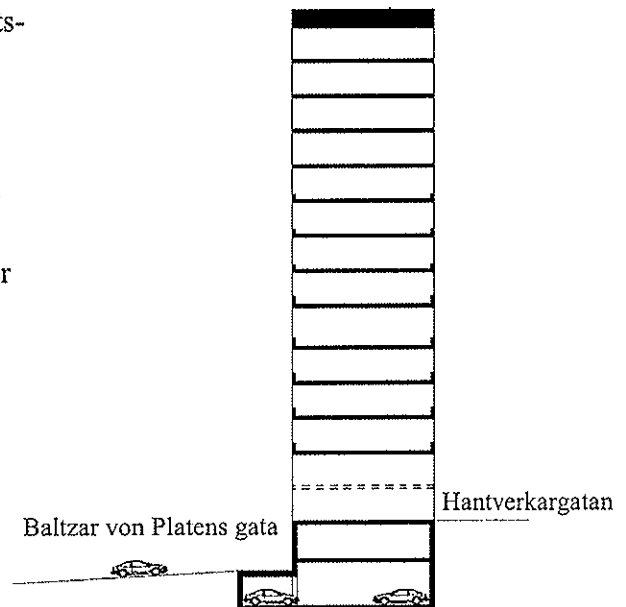
Stockholms stad är lagfaren ägare till samtliga fastigheter inom planområdet, Basaren 1 och Kungsholmen 2:2. Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) är tomträttsinnehavare till Basaren 1. Tilläggsavtal till tomträtten skrivs för att fastighetsbildning skall kunna genomföras.

**Fastighetsplan**

För området finns ingen gällande fastighetsplan. Ny fastighetsplan bedöms inte vara nödvändig.

**Fastighetsbildning**

Genom fastighetsreglering överförs del av Basaren 1 till Kungsholmen 2:2. Genom tredimensionell fastighetsbildning kommer bostadsfastigheten Basaren 1 att urholka fastigheten Kungsholmen 2:2. Detta för att säkerställa möjligheten för parkeringsgarage under trottoaren vid Baltzar von Platens gata. Fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund. Fastighetsbildning skall vara genomförd innan bygglov beviljas.

**Ledningsrätt**

Idag finns en ledningsrätt som belastar Basaren 1. I samband med tänkt fastighetsbildning ändras ledningsrätten och ledningar flyttas på bekostnad av byggherren.

**EKONOMISKA FRÅGOR**

Projektet bekostas av byggherren Stockholms Kooperativa Bostadsförening. De kostnader som uppstår vid handläggningen på stadsbyggnadskontoret kommer att debiteras enligt planavtal.

**TEKNISKA FRÅGOR****Dagvatten**

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas lokalt för att skapa fördröjning och naturligt rening (LOD). Därefter får dagvatten avledas efter anvisning från VA-huvudman, Stockholm Vatten AB.

**Vatten och avlopp**

Stadens nät används för vatten och avlopp.

**Störning under byggtiden**

Stadens krav som gäller byggbuller (SNV 1975:5) och materialhantering kommer att tillämpas för att minska störningarna under byggtiden.

Katrin Berkefelt  
planchef

Helena Hultgren  
planarkitekt

