

A

B

C

D

E

Östermalms stadsdelsförvaltning
Parkmiljögruppen
Norra Innerstaden

Tjänsteutlåtande
Sid 1 (7) 2007-05-31
Dnr 2007-373-311

Handläggare: Anders Lindgren
Tfn: 08-508 09 306

Östermalms stadsdelsnämnd

**Samråd om förslag till detaljplan för kv.
Sädesärlan 6, Danderydsgatan 23, i stadsdelen
Östermalm, Dp 2006-01860-54**

Förslag till beslut

Stadsdelsnämnden beslutar att godkänna förvaltningens svar på förslag till detaljplan för kv Sädesärlan 6, Danderydsgatan 23, i stadsdelen Östermalm, Dp 2006-01860-54

Göran Månsson
stadsdelsdirektör

Anders Lindgren
chef Parkmiljögruppen
Norra Innerstaden

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra byggandet av cirka 90 nya lägenheter och en till större delen under mark förlagd idrottshall med bollplan på taket.

Markkontoret har träffat ett preliminärt markanvisningsavtal med Veidekke Bostads AB. Avsikten är att marken ska försäljas till Veidekke som bygger bostadshusen. Bostäderna avses upplåtas med bostadsrätt. Idrottshallen planeras att byggas och drivas av idrottsförvaltningen.

Stadsdelsförvaltningen är positiv till att det byggs en idrottshall på Östermalm. Det är bra för skolan och det är bra för stadsdelens alla idrottsföreningar som idag måste söka sig långt utanför stadsdelen för att få träningstider

Skolans tekniska försörjning behöver byggas om. Nya fläktrum och undercentraler kan byggas under skolgården i anslutning till idrottshallen. Vid ombyggnaden och nybyggnationen ska krav ställas på att den tekniska försörjningen ska konstrueras för att minska klimatpåverkan inte enbart genom traditionella metoder.

Stadsdelsförvaltningen instämmer i det krav på en miljökonsekvens beskrivning, mkb, av projektet som framfördes vid samrådsmötet..

Stadsdelsförvaltningen anser att exploateringskontoret ska ta med kostnaderna för ombyggnad av skolgården i projektet. Gården kommer att behöva en kvalitetshöjning för att kompensera att dess yta minskas.

Stadsdelsförvaltningen anser att den illustrerade bostadsbebyggelsen måste bearbetas för att bättre anpassas till denna del av stadsdelens arkitektur.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Parkmiljögruppen Norra Innerstaden.

Bakgrund (Utdrag ur stadsbyggnadskontorets planbeskrivning)

Planen syftar till att möjliggöra byggandet av cirka 90 nya lägenheter och en till större delen under mark förlagd idrottshall med bollplan på taket.

Den visar två sju våningar höga bostadshus, ett vid Danderydsgatan rymmande cirka 50 lägenheter och ett vid Uggelviksgatan rymmande cirka 40 lägenheter. På gården mellan de två bostadshusen visas under mark en fullstor idrottshall med spelmåten 20x40 meter, ett gymnastikrum samt erforderliga kringtytor. Ovanpå hallen visas en fotbollsplan med konstgräsbeläggning och med spelmåten 20x40 meter.

Marken ägs av staden.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen anger markanvändning stenstaden med planeringsinriktning bibehållen varierad och blandad markanvändning.

Kulturmiljö

Sädesärlan 6 är ej kulturhistoriskt klassificerad. Berörd del av Sädesärlan 1, två låga flyglar tillhörande Engelbrektsskolan, anges i stadsmuseets byggnadsklassificering som fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt (grön).

Detaljplan

För kvarteret Sädesärlan gäller detaljplan Pl 2534 fastställd 1940-12-30. I denna anges för fastigheten Sädesärlan 1 och 6 markanvändningen allmänt ändamål med en byggnadshöjd på 19,5 meter över vidliggande gata. Vidare anges att ett område på 13-15 meters bredd i söder ej får bebyggas.

Markanvisning

Markkontoret har träffat ett preliminärt markanvisningsavtal med Veidekke Bostads AB. Avsikten är att marken ska försälas till Veidekke som bygger bostadshusen. Bostäderna avses upplåtas med bostadsrätt. Idrottshallen planeras att byggas och drivas av idrottsförvaltningen.

Förutsättningar

Sädesärlan 6 består huvudsakligen av en bergsplata cirka sju meter över vidliggande gator. Där finns en bollplan som ligger i direkt anslutning till skolgården och på delen närmast Danderydsgatan en barack som nyttjas av

skolan som resurscenter.

Förslagets genomförande förutsätter att skolans två flyglar i södra delen av Sadesärlan 1 och baracken på Sadesärlan 6 rivs samt att bergsplatån med fotbollsplanen sprängs ned till drygt två meter under gatunivå. Ett antal träd, fem större och ett tiotal mindre måste härvid fällas.

Förslag till projekt

Det förslag till projekt som föreligger rymmer 83 lägenheter i två, sex till sex och en halv våningar höga bostadshus med inredda vindsvåningar. Flertalet lägenheter är på tre till fem rum och kök. Byggnadshöjden är nitton och en halv meter över gatan lika med nu gällande detaljplans och lika befintlig bebyggelse vid Danderydsgatan. Husen förtydligar och helar gaturummen genom att fylla ut de nuvarande tomrummen. Entréer och lokaler i bottenvåningarna ger ökat liv åt gatan. Huset utefter Danderydsgatan rymmer tre trapphus med 46 lägenheter och huset utefter Uggelviksgatan rymmer två trapphus med 37 lägenheter. Garageplatser, 53 stycken totalt, redovisas i källarplanen under bostadshusen. Det motsvar 0,64 platser per lägenhet.

På gården mellan de två bostadshusen innehåller förslaget under mark en fullstor idrottshall med spelmått 20x40 meter, ett gymnastikrum och lokaler till ett gym samt erforderliga kringutrymmen. Gymnastikrummet föreslås utrustat med hoppgröp. Ovanpå hallen planeras bland annat en fotbollsplan med konstgräsbeläggning och med spelmått 20x40 meter. Den kringgärdas med ett fem meter högt genomsiktligt stängsel. Idrottshallen nås direkt från skolgården och direkt från Danderydsgatan genom entrén i bostadshusets bottenvåning. På så sätt kan anläggningen under skoltid nyttjas av skolan och under övrig tid av klubbar och allmänhet. Idrottshallen och fotbollsplanen får fullgod tillgänglighet. Sporthallen markerar sig främst mot grannfastigheterna i söder i form av en böljande bevuxen spaljevägg. Även långsidan mot väster är tänkt som en grön växtvägg.

I förslaget ingår även att under skolgården bygga ersättningslokaler för fläktrum med mera som idag ryms i de flyglar som förutsätts rivas.

Idrottsfastigheten och bostadsfastigheten vid Danderydsgatan har gemensam infart från Danderydsgatan. Skolfastigheten och bostadsfastigheten vid Uggelviksgatan har infarter från Uggelviksgatan.

Parkering i området sker idag huvudsakligen på omgivande gator. Förslaget rymmer bilplatser enligt norm. Planen i sig förhindrar emellertid inte att ytterligare garagevåningar byggs om så skulle efterfrågas. Bästa möjligheten till en sådan extra garagevåning förfaller vara under huset vid

Uggelviksgatan. Det skulle ge cirka 25 garageplatser ytterligare. Det skulle betyda cirka 0,94 bilplatser per lägenhet. Ett eventuellt genomförande av en sådan lösning kommer att bero av om det är möjligt att genomföra till rimliga kostnader.

Illustrationer

Det aktuella projektförslaget med illustrationer och solstudier finns redovisat i en separat handling. I förslaget har bostadshusens fasader getts ett modernt uttryck. Andra uttryck som är mera anpassade till befintlig omgivande bebyggelse på Östermalm är också möjliga. Ställningstagande till fasadernas slutliga utseende kommer att ske efter samrådet då det slutliga planförslaget upprättas inför utställningen.

Konsekvenser

Miljö

Förslaget bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§. Gällande miljö kvalitetsnormer beräknas ej komma att överskridas.

Fördröjning genom utledning av dagvatten på mark ska så långt möjligt eftersträvas.

Förslaget bedöms innebära en avsevärd förbättring av stadsbilden och bli ett värdefullt tillskott i gatumiljön. Skolans två flygelbyggnader som föreslås rivas har ej bedömts så värdefulla att de skulle ha givits en skyddsbestämmelse.

Buller

Gjorda undersökningar visar att ljudnivån på Danderydsgatan och Uggelviksgatan underskrider 55 dB(A). Någon bullerutsatt sida enligt norm förefaller således ej finnas. Samma undersökningar visar att den maximala ljudnivån tangerar 70 dB(A).

Solstudier

Solstudierna visar att förslaget innebär viss förändring av solbelysningen på befintlig bebyggelses fasader. Studierna visar bland annat att fasaderna på Uggelviksgatans västra sida vid vår- och höstdagjämning påverkas på förmiddagen före klockan 12 och att fasaderna på Danderydsgatans östra sida påverkas på eftermiddagen efter klockan 16

Grönska

Ett antal befintliga träd kommer att fällas vid genomförandet. När projektet genomförts kommer genom plantering nya träd och mer grönska än idag att finnas på skolgården, på bostadsgårdarna samt på och vid

idrottshallen. Det kommer sammantaget innebära en stor förbättring av miljön.

Byggstörningar

Sprängning ska genomföras med största försiktighet med hänsyn till Engelbrektskolan och närbelägna bostadshus. Byggherren ska i god tid före sådana arbeten samråda med berörda grannar och arbetena får endast genomföras efter att erforderliga försiktighetsåtgärder vidtagits. Före att sprängningar påbörjas och efter att sprängningar avslutats ska intilliggande fastigheter besiktigas. För att minimera byggstörningarna i området är det av största vikt att sprängningsarbetena samordnas med planerad ombyggnad av Engelbrektskolan.

Samråd 2007-05-08

Till samrådet i Engelbrektskolans aula hade ca 75 personer infunnit sig.

Synpunkter som framfördes var

- oro för skador på befintliga fastigheter vid sprängning för ny bebyggelse.
- De nya husen passar inte in arkitektoniskt
- Befintliga fastigheter skuggas av de nya.
- För få parkeringsplatser, det är bekymmer redan idag.
- Parkeringsproblem under byggtiden
- Den sista synliga resten av Tyskbagarberget sprängs bort.
- Positivt för barn och ungdom med idrottshallen

Den allt övergripande synpunkten var att projektet inte hade någon miljökonsekvensbeskrivning.

Förvaltningens förslag

Stadsdelsförvaltningen är positiv till att det byggs en idrottshall på Östermalm. Det är bra för skolan och det är bra för stadsdelens alla idrottsföreningar som idag måste söka sig långt utanför stadsdelen för att få träningstider. En enig stadsdelsnämnd beslutade i april 2002, efter en skrivelse från KFUM-KFUK Basket Central, att hos kommunstyrelsen hemställa att en idrottshall för ungdomsidrott byggs på Östermalm. Ur kommunikationssynpunkt är placeringen bra med tunnelbana i kvarteret, flera busslinjer på Valhallavägen och Roslagsbanan intill. Planen ger också ett tillskott på ca 90 lägenheter.

Under förarbetet till planen har stadsdelsnämnden, skolan och föräldraföreningen hela tiden hållits informerad och kunnat påverka förslaget. Skolans tekniska försörjning behöver byggas om. Nya fläktrum och undercentraler kan byggas under skolgården i anslutning till idrottshallen och på det sättet spara utrymmen i skolan. Gamla gymnastiklokaler får annan användning. Engelbrektskolans ombyggnad

och den nya bebyggelsen kan samordnas under den tid som skolan är stängd.

Vid ombyggnaden och nybyggnationen ska krav ställas på att den tekniska försörjningen ska konstrueras för att minska klimatpåverkan inte enbart genom traditionella metoder.

Stadsdelsförvaltningen instämmer i det krav på en miljökonsekvens beskrivning, mkb, av projektet som framfördes vid samrådsmötet. En mkb ska redovisa påverkan och konsekvenserna för boende och den kringliggande bebyggelsen före, under och efter projektets genomförande.

Stadsdelsförvaltningen anser att exploateringskontoret ska ta med kostnaderna för ombyggnad av skolgården i projektet. Gården kommer att behöva en kvalitetshöjning för att kompensera att dess yta minskas.

Stadsdelsförvaltningen anser att den illustrerade bostadsbebyggelsen måste bearbetas för att bättre anpassas till denna del av stadsdelens arkitektur.

Bilagor

1. Remiss från stadsbyggnadskontoret
2. Planbeskrivning
3. Plankarta
4. Illustrationer