



Handläggare: Victoria Zimmermann Grönros  
Tfn: 08-508 09 021

Till  
Norrmalms stadsdelsnämnd

## **Ny detaljplan för Skalmejblåsaren 8, inklusive Matteus bollplan. - Remiss från Stadsbyggnadskontoret.**

### **Förslag till beslut**

Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.

Ylva Tengblad  
Stadsdelsdirektör

Lars B Strand  
Vik. avdelningschef

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadskontoret har sänt ett förslag till ny detaljplan för kvarteret Skalmejblåsaren 8 (inklusive Matteus bollplan) på remiss till stadsdelsnämnden. Syftet med den nya detaljplanen är att bygga på det befintliga låga hotellet och inrymma företagslägenheter, samt bygga en ny byggnad i vinkel till den gamla, som skall innehålla ett vanligt hotell. I samband med detta rustar man upp den resterande bollplanen till en standard som är mycket bättre än i dag.

Förvaltningen anser att bollplanen skall vara kvar i den storlek som den har i dagsläget och rustas upp. Det primära skälet till detta är att Matteus skola är en stor skola med plats för max 700 elever och de utemiljöer som eleverna har tillgång till, om man räknar bort bollplanen, är mycket

begränsade. En förutsättning för att detta detaljplaneförslag skall kunna genomföras är enligt förvaltningen att skolans servitut på bollplanen ligger kvar och att staden skriver kontrakt med tomträttshavaren om att denne uppför och står för driften av de i förvaltningens förslag beskrivna utomhus- och inomhusanläggningarna.

### **Ärendets beredning**

Detta tjänsteutlåtande har utarbetats inom avdelningen för strategi och stöd i samråd med utföraravdelningens stab samt rektor på Matteusskolan. Medborgarna har beretts möjlighet att lämna synpunkter vid stadsdelsnämndens öppna temadel på sammanträdet 2002-09-19. Förvaltningen deltog även vid stadsbyggnadskontorets samrådsmöte i Matteusskolan som hölls den 2002-09-25. Där framkom de omkringboendes synpunkter.

### **Bakgrund**

Stadsbyggnadskontoret har sänt ett förslag till ny detaljplan för kvarteret Skalmejblåsaren 8 (Matteus bollplan) på remiss till stadsdelsnämnden. Remisstiden medger att stadsdelsnämnden behandlar ärendet på sitt sammanträde 2002-10-17.

På fastigheten Skalmejblåsaren 8 intill Matteus skola finns idag en bollplan underbyggd med lokaler för bl a bilförsäljning och -service. Fastigheten är upplåten med tomträtt men i tomträttsavtalet finns en inskränkning som tillåter staden att använda bollplanen. Bollplanen är 60 x 40 meter, inhägnad och asfaltbelagd. Den saknar i huvudsak vegetation, förutom en del sly längs kanterna. Bollplanen är mycket illa skött, något underhåll på den har inte gjorts på länge. Idrottsförvaltningen uppger att de har skötselansvaret för denna plan, men att de inte kommer att satsa på den med hänvisning till att satsningarna skall koncentreras på annat håll. Bollplanen används i huvudsak av Matteus skola, men på kvällstid även av barn boende i området. Skolan har två små idrottssalar och en liten skolgård och är därför i stort behov av den yta som bollplanen ger både för idrottsundervisning och utevistelse för eleverna. Matteus skola har ett servitut på bollplanen som ger skolan rätt att använda den för skolans ändamål. Lokalerna under bollplanen används idag bl a som bilverkstad- och försäljningslokaler för en bilfirma. Under detta plan finns ett källarplan som inrymmer ett garage med plats för ca 100 bilar.

Vid Hagagatan finns en trevåningsbyggnad. Denna byggnad, samt

lokalerna under bollplanen uppfördes år 1964. Huset har ett platt tak och fasader med grå terrasitputs. Bebyggelsen har inte något kulturhistoriskt värde enligt stadsmuseets värdering. I byggnadens två översta våningar inryms idag ett lågprishotell. Bottenvåningen är en öppen arkad som används av bilfirman för uppställning av bilar.

Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra bebyggelse för i huvudsak hotellverksamhet, samt en allmän upprustning av stadsmiljön, gatumiljön längs Vanadisvägen och befintlig skolgård. Bebyggelsen skall även kunna inrymma lokaler för handel och service.

Tomträttshavarens förslag innebär att man bygger om den befintliga byggnaden mot Hagagatan, så att den får samma höjd som husen på andra sidan Hagagatan, och inrymmer 30 företagslägenheter. Längs med Vanadisvägen bygger man ett nytt hus som blir hotell med 90 rum. En del av suterrängvåningen rivs så att trottoaren mot Vanadisvägen blir 12 meter bredare. Detta innebär att den nya bebyggelsen föreslås ligga indragen från Vanadisvägen så att de förgårdar som finns i kvarteret västerut, framför Matteus skola, fullföljs. Garageplanet används som parkering för verksamheterna inom fastigheten. Terrassplanet används som innergård och i ordningsställs som yta för bollspel och rekreation tillgängligt för skola och allmänhet. Den nya bollplanen blir ca 30 x 20 meter. Tomträttshavaren har även föreslagit att man vid sidan av bollplanen skall anlägga en löparbana och en hoppgrop. Tomträttshavaren har till förvaltningen uppgett att man är villig att stå för driften av denna anläggning under en överskådlig framtid, ca 10 år. Detta kommer man i ett senare läge att förhandla med stadens fastighetsavdelning om. Tomträttshavaren har även för avsikt att rusta gatumiljön längs hotellets fasad utmed Vanadisvägen.

För fastigheten Skalmeyblåsaren 8 gäller en stadsplan fastställd 1955. Enligt denna skall det terrassplan, som täcker större delen av fastigheten, utformas så att det kan planteras och vara tillgängligt för allmän lek- och idrottsverksamhet.

### ***Samråd***

På nämndens sammanträde 2002-09-19 ägnades den öppna temadelen åt att diskutera Matteus bollplan. De boende i området som har yttrat sig är överlag negativa till byggnation på fastigheten. Framför allt tycker man att byggnaderna blir för höga och att detta kommer att innebära en försämrad boendemiljö för en del. Man anser även att bollplanen används och det finns ett behov av den i området. Många uttryckte synpunkter om det arkitektoniska uttryck som de föreslagna byggnaderna har. Man tyckte att

de är fula och bryter av för mycket i stadsmiljön. En del tyckte att det gärna får bli snyggare på denna tomt, eftersom den i dag har ett eftersatt underhåll, men att förslaget har de ovan nämnda bristerna. Samma synpunkter framfördes i stort då stadsbyggnadskontoret hade sammankallat till samrådsmöte i Matteus skola, 2002-09-25.

***Stadsdelsnämndens synpunkter vid remisser av tidigare förslag gällande samma fastighet.***

Norrmalms stadsdelsnämnd har tagit ställning till om det är lämpligt att bebygga detta kvarter vid två tidigare tillfällen. På nämndens sammanträde 1996-09-19 beslutade man om remissvar för utredningen Byggvisioner -66, från gatu- och fastighetskontoret. I denna utredning presenterades 66 st platser i Stockholms innerstad där nybebyggelse skulle kunna ske. En av de platser som presenteras i denna utredning är Matteus bollplan (Skalmejblåsaren 8). I sitt remissvar avstyrkte nämnden projekt nr 6 - gården i anslutning till Matteus skola (Skalmejblåsaren 8) och anförde vidare att *“I det fall en byggnation trots allt beslutas är det nämndens mening att den i så fall skall vara för skoländamål”*.

Den andra gången som platsen behandlades i nämnden var då tomträttshavaren önskade bygga bostäder på bollplanen samt där hotellet i dag ligger. På nämndens sammanträde 1998-01-30 beslutade nämnden att besvara remissen med förvaltningens tjänsteutlåtande.

Förvaltningen avvisade helt idén om en byggnation på bollplanen. Detta med hänvisning till att det råder stor brist på bollplaner i stadsdelsområdet och att de få som finns bör rustas och får absolut inte tas bort. Man framförde vidare att det på Norrmalm överhuvudtaget råder brist på utrymme där barn på ett säker sätt kan vistas och utföra olika fritidsaktiviteter. Man pekade på att Matteus bollplan används av många barn både under skoltid och på fritiden och att man håller med om att underhållet på bollplanen är eftersatt och att det troliga är att ännu fler skulle utnyttja bollplanen om underhållet sköttes bättre. Man ansåg vidare att en nybyggnation på fastigheten skulle innebära en försämrad boendemiljö för boende i husen runt omkring. Framför allt på grund av försämrat ljusinsläpp i lägenheterna. Av samma anledning avstyrkte förvaltningen en rivning av hotellbyggnaden för nybyggnation av bostadsfastighet. Stadsbilden skulle även påverkas negativt av en sådan byggnation.

**Förvaltningens synpunkter**

Förvaltningen anser att bollplanen skall vara kvar i den storlek som den

har i dagsläget och rustas upp. Det primära skälet till detta är att Matteus skola är en stor skola med plats för max 700 elever och de utemiljöer som eleverna har tillgång till, om man räknar bort bollplanen, är mycket begränsade. Matteus skolan behöver även bollplanen som samlingsplats för skolans elever vid brand- och krisövningar. Stadsdelen har även i största allmänhet brist på utrymme där barn på ett säkert sätt kan vistas och utföra olika fritidsaktiviteter. Framför allt råder det brist på bollplaner i stadsdelen.

I dagsläget finns; Matteus bollplan, Johannes bollplan och Bellevue bollplan. Bellevue bollplan ligger mycket perifert i stadsdelen och det är osäkert hur denna kommer att beröras av ett bygge av Norra Länken. Man pratar mycket just nu om att våra unga rör sig för lite och forskning bekräftar dessa farhågor. I och med att staden växer inåt och det tillkommer bostäder i innerstan så kommer i framtiden fler att behöva samsas om det utrymme som finns i dag. Därför anser förvaltningen att det är viktigt att man behåller de ytor som finns för barn att röra sig och gör dessa attraktiva för ungdomar. Detta är framför allt viktigt för barn vilkas föräldrar inte har möjlighet att skjutsa/följa med sina barn till aktiviteter utanför staden. Man bör inte ytterligare begränsa dessa barns fritidsutbud och motionsmöjligheter.

Förslaget innebär att tomträttshavaren anlägger en mindre bollplan, hälften så stor som i dag, med bättre standard än dagens bollplan. Förvaltningen anser inte att det remitterade förslaget är tillräckligt bra för att skolan skall släppa sitt servitut, och därmed nyttjanderätt, på halva bollplanen. I ett tidigt planeringsskede fanns ett förslag på lokaler för motion och idrott som skulle ligga i suterrängvåningen under hotellet och bollplanen. Då diskuterades att skolan, förutom de idrottsanläggningar som finns redovisade i förslaget, skulle få tillgång till inomhuslokaler för idrottsverksamhet. Detta kan vara en motionsanläggning med idrottshall som används kostnadsfritt av skolan under skoltid men som samtidigt kan vara öppet för hotellgästerna och allmänheten på kvällarna och då drivs som en traditionell motionsanläggning. En sådan komplettering av det remitterade förslaget skulle kunna godtas av förvaltningen och skolan.

Förvaltningen anser vidare att det tydligare borde anges på plankartan att den prickmarkerade innergården är avsedd för skoländamål så att man inte i framtiden kan ändra användningen till "vanlig" innergård. Förvaltningen vill även poängtera vikten av ett bullerskydd mellan bollplanen och innergårdarna till de bostäder som ligger utmed Idungatan, för att förhindra att de boende störs av bollspel och andra utomhusaktiviteter.

Förvaltningen tycker att den föreslagna bebyggelsen känns något hög och massiv och man kan i solstudierna se att bollplanen kommer att bli mycket skuggad, vilket enligt muntlig information på samrådsmötet även gäller för bostäderna på andra sidan Hagagatan. Förvaltningens åsikt är därför att man bör pröva en mer varierad höjd på bebyggelsen, ev. genom terrasseringar, för att öka solinstrålningen på bollplanen och bostäderna på andra sidan Hagagatan. Ingen del av byggnaderna bör dock vara högre än i förslaget, snarare lägre. Detta skulle även kunna innebära att Matteus skola, som är av byggnadsminnesklass, inte skymms lika mycket som i förslaget.

Förvaltningen anser att man bör ompröva placeringen av hotellets entré. Om man lägger den enligt förslaget befärar förvaltningen att angörande trafik, som bland annat brukar bestå av turistbussar, kommer att utgöra en fara för de barn som rör sig till, från och omkring skolan. Förvaltningen anser att man måste börja med att göra mycket noggranna analyser av om ett hotell kommer att innebära ökat trafikarbete i närmiljön. Redan i dag visar mätningar att det går för mycket trafik i området för att man skall få bygga nya bostäder och därför anser förvaltningen att staden inte skall tillåta en trafikökning med tanke på de som redan bor i området.

Förvaltningen anser även att fastighetsägaren bör plantera träd och annan grönska i området samt stå för driften av detta.

**Bilagor**

Bilaga 1: Remisshandlingar från stadsbyggnadskontoret, 2002-08-26.

Bilaga 2: Norrmalms barnchecklista.