



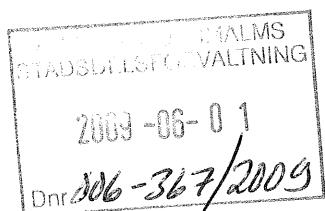
STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Torsten Malmberg
Tfn 08-508 260 00

PLANSAMRÅD
Enkelt planförfarande

2009-05-28

DOKID: 23852



Till
Remissinstanser enligt lista
Sakägare m.fl.
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter och
ersättare (endast brev)

Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för Brunnsmästaren 1, i stadsdelen Vasastaden, S-Dp 2007-36337-54

Stadsbyggnadskontoret har upprättat en detaljplan som innebär att det kan byggas bostäder och förskola i Brunnsmästaren 1, med adress Eastmanvägen 8. I samband med detta ges staden möjlighet att flytta ned Vasaparkens isbanas kylanläggning under mark intill källarvåningen.

För utbyte av information och synpunkter inbjudes härmed till samråd enligt 5 kap 28 § PBL (Plan- och bygglagen).

Samrådsmöte kommer att hållas den 15 juni kl. 14.00 – 15.00 i Laval's rum, 9:036, Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4.

Planförslaget visas under tiden 1 juni – 10 juli 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 på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/sbk

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den fredagen den 10 juli 2009 ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm.

Den som inte framfört skriftliga synpunkter under samråd och eventuell betänketid, har inte rätt att överklaga ett eventuellt beslut att anta planen.

Torsten Malmberg

Information om behandling av personuppgifter (se sista sidan)

Bilagor: Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Sändlista

Länsstyrelsen i Stockholm, Planavdelningen
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Miljöförvaltningen
Norrmalms stadsdelsförvaltning
Trafikkontoret
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Storstockholms Brandförsvär
Stadsbyggnadsnämndens handikappråd
Sakägare enligt fastighetsförteckning
Idrottsförvaltningen
Skönhetsrådet
Stockholms Stads Parkerings AB
Stokab
Skanova
Interna instanser
Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnberedningen
Stadsmättningsavdelningen, Geodatasektionen
Stadsmättningsavdelningen, ärendeansvarig grundkarta
Stadsbyggnadsexpeditionen
Receptionen i Tekniska Nämndhuset

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
Torsten Malmberg
Tfn 08-508 26 000

PLANBESKRIVNING

1(3)

2009-05-28

Dp 2007-36337-54

Förslag

Detaljplan för
Brunnsmästaren 1
i stadsdelen Vasastaden
i Stockholm
S-Dp 2007-36337-54

SAMRÅDSHANDLING

HANDLINGAR

Planhandlingarna utgörs av plankarta med bestämmelser, denna planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att medge bostadsanvändning för fastigheten med förskola i bottenvåningen som vid ett senare skede kan byggas om till verksamhetslokaler. I samband med ombyggnaden till bostäder ges staden möjlighet att flytta Vasaparkens isbanas kylaggregat ned under mark intill byggnaden.

PLANDATA

I gällande plan, Dp 2002-17085-54, fastställd 2005, för sabbatsbergsområdet, har fastigheten användningsbestämmelse för vård, kultur, skola och kontor. Gällande plan medger inte bostäder.

Fastigheten ägs av Eastmanvägen Ekonomiska Förening.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Stockholms översiktsplan

Detaljplaneförslaget är förenligt med Stockholms översiktsplan (1999). Planområdet ligger inom den historiska stenstaden där särskild uppmärksamhet behöver ägnas åt kulturhistoriska värden och där ny bebyggelse får uppföras på redan tidigare nyttjad mark med i första hand bostäder.

Sabbatsbergsområdet

Sabbatsbergsområdet, där planområdet ingår, var föremål för programarbete 2000 som har resulterat i en detaljplan för hela området, fastställd 2005. Syftet

med utbyggnaden av Sabbatsbergsområdet var att skapa en utvidgning av bebyggelsen i Vasastaden. Området har förtätats med ca 450 lägenheter i tre nya kvarter och ett nytt gatunät i östra delen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet utgörs av fastigheten Brunnsmästaren 1 (f.d. Sabbatsberg 16). Fastigheten ligger i norra delen av Sabbatsbergsområdet intill Vasaparken med adress eastmanvägen 8.

Byggnaden

På fastigheten står f.d. Mikrobiologiska laboratoriet uppfört 1949 av Sabbatsbergs sjukhus och ritat av dåvarande Stockholms fastighetskontor. Byggnaden används nu av Studieförbundet. Byggnaden, i rött tegel och svart plåttak, är uppförd i fyra våningar ovan en souterrängvåning klädd med grå konststensplattor. Under mark finns en hel källarvåning. Byggnaden är gulmarkerad i stadsmuseets klassificering, alltså av positiv betydelse för stadsbilden. Byggnaden ligger placerad på fastigheten med förgårdsmark på södra sidan mot Eastmanvägen och med tomtmark på norra sidan mot Vasaparken samt på östra sidan mot Eastmaninstitutet.

Kylanläggning i Vasaparken

I parken norr om byggnaden intill fastigheten är ett kylaggregat placerat som kylvärmeväxlare i Vasaparkens isbana vintertid. Kylaggregatet avger buller då isbanan är i bruk. Söderut, på andra sidan Eastmanvägen, har nya bostadshus uppförts.

FÖRÄNDRINGAR

Ny användning - bostäder

Byggnaden kan rymma ca 40 lägenheter och en förskola i bottenvåningen. I ett senare skede, om behovet av förskolor minskar, kan förskolan byggas om till verksamhetslokaler, som t.ex. en servering eller ett gym. Fastighetens läge vid Vasaparken kommer att ge ett attraktivt tillskott av bostäder och dessa relaterar väl till de nya bostäderna inom sabbatsbergsområdet. De balkonger som tillförs fasaderna ska utföras inom ramen för det gestaltningsprogram som är utarbetat för bostadshuset i sabbatsbergsområdet, d.v.s grunda och genomsläppliga för att inte bli för dominerande i stadsbilden.

Tillgänglighet

Entréerna från Eastmanvägen till bostäder och förskola ligger lägre än gatan. Detta innebär att förgårdsmarken kommer att förses med ramper så att entréer och soprum ska kunna nås. Förskolan kan anordna sin utsläppsgård mot Vasaparken.

Parkering

Ingen parkering är knuten till fastigheten utan byggherren får hyra platser i närliggande garage i stadsdelen. Parkering på Eastmanvägen upplåts endast till funktionshindrade.

Isbanans kylaggregat

Isbanans kylaggregat i Vasaparken måste flyttas då bullernivån vintertid överskrider vad som kan accepteras för bostadsanvändning i byggnaden. Med en underbyggnadsrätt inom fastigheten ges möjlighet att placera kylaggregatet under mark intill byggnaden. Det är en stor fördel för bostäderna och förskolan,

tillika för parken och parkmiljön, att flytta bort kylaggregatet. Detta kan nu göras i samband med ombyggnaden av huset.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Miljöpåverkan - behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att tilläggsplanens 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. Tilläggsplanen strider inte mot gällande översiktplan. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Trafikbuller

Enligt en teknisk rapport från WSP Akustik 2008-04-23 är den ekvivalenta ljudnivån vid fasaderna lägre än 55 dB(A) och underskrider därmed riktvärdet vid bostad utom vid fasaden på plan 3 och 4 mot Odengatan/Dalagatan. Där överskrids riktvärdet 55 dB(A) med ca 1 dB(A). Riktvärdet kan uppfyllas med enklare balkongskärmar. Den maximala ljudnivån från trafiken uppfyller gällande riktvärden. Trafiken på Eastmanvägen, söder om fastigheten, förutsätts vara låg med endast lätta fordon som dimensionerande ljudkälla.

Buller från kylaggregat

Enligt ett PM från WSP Akustik 2008-04-23 överskrider den ekvivalenta ljudnivån från det kylaggregat som servar Vasaparkens isbana gällande riktvärde 40 dB(A) nattetid vid bostadsfasad. Ljudnivån vintertid är som högst 61 dB(A) vid fönster som vetter mot anläggningen. Ljudnivån måste sänkas med 21 dB(A). Detta går inte att utföra med enbart bullerskärmande åtgärder utan kräver en rad åtgärder. Avsikten är nu att flytta ned kylaggregatet under mark intill källarvåningen i och med ombyggnaden till bostäder.

Risakanalys avseende kylaggregat

Kylaggregatet innehåller ammoniak. En riskanalys har upprättats av Atkins Sverige AB, 2008-03-05. Mängden ammoniak i anläggningen är 140 kg och innesluten i två containrar. Utifrån den låga sannolikheten för en olycka och den måttliga omfattningen av konsekvenserna av en olycka görs bedömningen att riskerna förknippade med anläggningen är godtagbara både som individrisk och samhällsrisk.

MEDVERKANDE

Denna planbeskrivning har utarbetats av stadsbyggnadskontoret i samarbete med exploateringskontoret, stadsdelsförvaltningen och byggherren. Planen har upprättats med enkelt förfarande och med hjälp av plankonsult, Marianne Dufva arkitektkontor AB.

Torsten Malmberg



STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Torsten Malmberg
Tfn 08-508 260 00

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1(3)

2009-05-28

S-Dp 2007-36337-54

Förslag

Detaljplan för
Brunnsmästaren 1
i stadsdelen Vasastaden
i Stockholm
S-Dp 2007-36337-54

SAMRÅDSHANDLING

HANDLINGAR

Handlingarna utgörs av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning samt denna genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att ge möjlighet att bygga bostäder och förskola i fastigheten Brunnsmästaren 1 och i samband med detta ge staden möjlighet att flytta Vasaparkens isbanas kylanläggning under mark intill byggnaden.

Denna genomförandebeskrivning berör ombyggnaden av huset och flytten av Vasaparkens isbanas kylanläggning som är placerad i parken intill fastighetens gräns. Förslaget är att flytta ned huvuddelen av kylanläggning under mark intill byggnaden.



Isbanans kylanläggning i dagsläget

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Detaljplanen berör fastigheten Brunnsmästaren 1 som ägs av Eastmanvägen Ekonomiska Förening som har köpt fastigheten av Locum för att bygga om till bostäder.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för projektering och ombyggnad av fastigheten till bostäder. Stadsdelsförvaltningen ansvarar för projektering av förskolan.

Fastighetsägaren flyttar kylanläggningen, som ägs av idrottsförvaltningen, till sin fastighet och placerar den under mark och på vinden.

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov.

Avtal

Avtal för flytt av kylaggregaten ska träffas mellan staden och Eastmanvägen Ekonomiska Förening.

Tidplan

Detaljplan	Remiss	1 juni-10 juli 2009
	Plansamråd	15 juni 2009
Ombyggnad	Antagande i SBN	8 oktober 2009
	Byggstart	december 2009
	Flytt av kylanläggning	sommaren 2010
	Inflyttning bostäder	hösten 2010

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Markåtkomst, rättigheter

Detaljplanen föranleder inga fastighetsrättsliga åtgärder.

Staden ska ha nyttjanderätt och drift- och underhållsrätt till kylanläggningen via byggnadens källare och tak.

TEKNISKA FRÅGOR

Kylaggregatet placeras under mark intill fastighetens källarvåning med access från källarvåningen. Befintlig kylmediekylare placeras dolt och ljudisolerat på taket. Kanalisation mellan källare och tak sker i befintliga schakt.

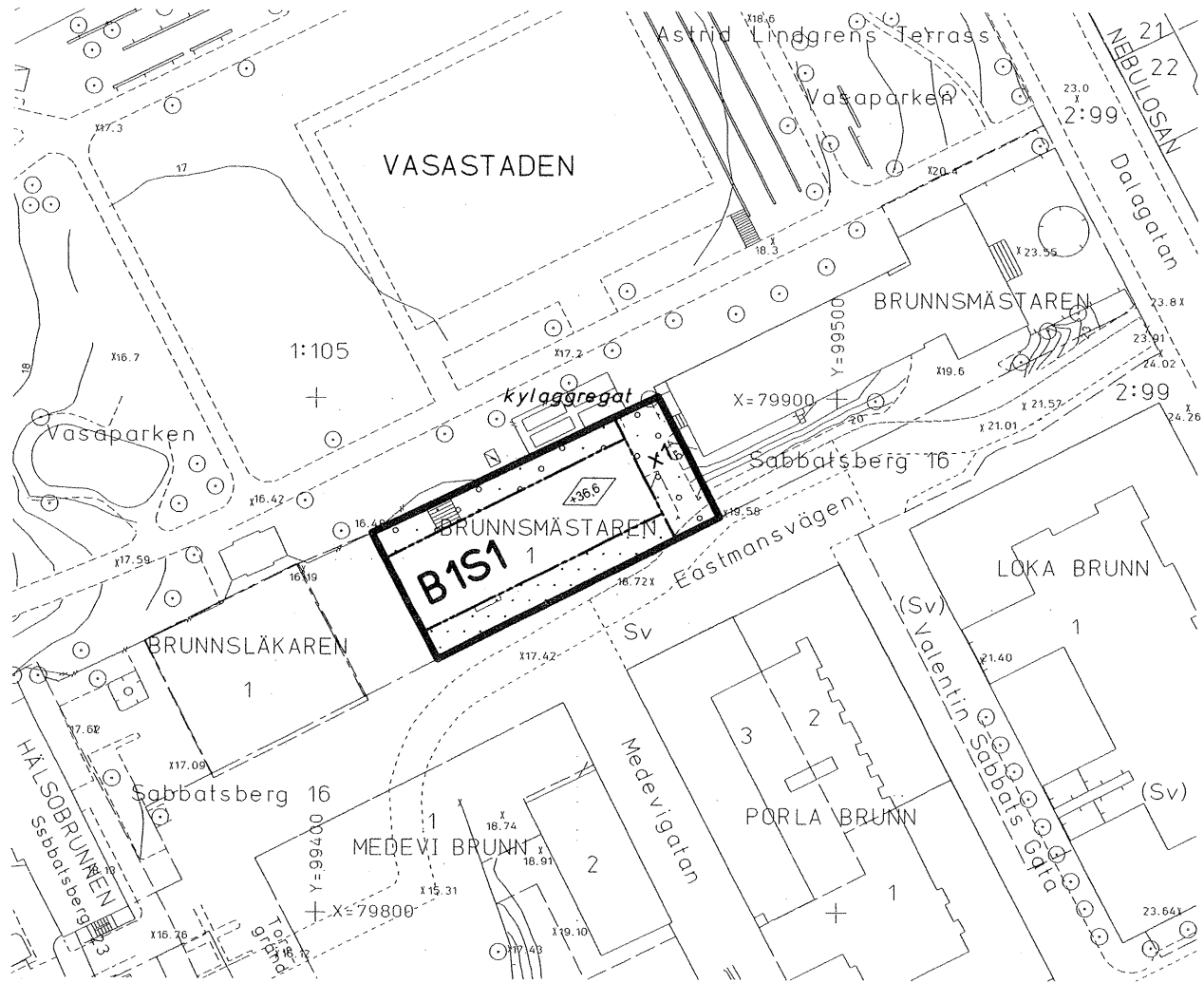
EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för flytt av kylaggregatet och markens återställande fördelas mellan staden och fastighetsägaren enligt träffad finansieringsöverenskommelse.

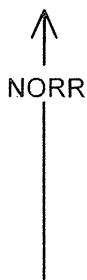
MEDVERKANDE

Denna genomförandebeskrivning har utarbetats av stadsbyggnadskontoret i samarbete med exploateringskontoret, trafikkontoret, stadsdelsförvaltningen, idrottsförvaltningen och byggherren, Eastmanvägen Ekonomiska Förening. Detaljplanen har upprättats med enkelt förfarande och med hjälp av plankonsult, Marianne Dufva arkitektkontor AB.

Torsten Malmberg



10 0 50m
Skala 1:1000 Originalformat A2



GRUNDKARTA

	Kvarters-/områdesgräns
	Fastighetsgräns
	Registernummer
	Byggnad
	Väg / gångbanekant
	Träd
	Staket
	Nivåkurvor
	Markhöjd
	Stadsdelsgräns
	Kraftledning
	Mur
	Stödmur
	Servitutsområde
	Ledningsrätt

Koordinatsystem: ST 74 i plan
och stadens (RH 00) i höjd

Mätklass II

Upprättad av Stadsmättningsavdelningen
2009-05-13

Björn de Maré
Lantmätare

UPPLYSNINGAR

Planen består av:

- plankarta med bestämmelser

Till planen hör:

- planbeskrivning


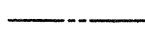
- genomförandebeskrivning

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL)
med tillämpning av enkelt planförfarande.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Gränsbeteckningar

 Gräns för planområdet
 Egenskapsgräns

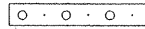
Användning av mark

Kvartersmark

 B1S1 Bostäder, förskola eller verksamhetslokaler får inrymmas i bottenvåning


Begränsning av markens bebyggande

 Marken får inte bebyggas

 Marken får byggas under med planterbart bjälklag

x1 Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik till en fri bredd av minst 3,0 meter.

Utformning

 Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
Högsta tillåtna taklutning är 25 grader.

Tekniska utrymmen ska rymmas inom angiven byggvolym.

Balkonger får uppföras mot Eastmansvägen med ett från fasadliv maxdjup av 0,8 meter.

Balkonger får uppföras mot Vasaparken med ett från fasadliv maxdjup av 1,2 meter.

Marknivåer, ramper och trappor får anordnas på förgårdsmarken mot Eastmansvägen så att entréer (+16,5) kan nås.

Störningsskydd för bostäder

Buller

Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

SAMRÅDSHANDLING

Förslag

Detaljplan för fastigheten

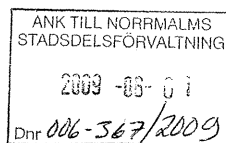
Brunnsmästaren 1

i stadsdelen Vasastaden i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2009-05-28

Torsten Malmberg
tf avdelningschef

godkänd av SBN
antagen av
laga kraft



S-Dp 2007-36337-54