



Handläggare: Monica Fredriksson
Telefon: 08-508 09 032

Till
Norrmalms stadsdelsnämnd

Detaljplan för Brunnsmästaren 1 i Sabbatsbergs- området – remiss från stadsbyggnadskontoret

Förvaltningens förslag till beslut

Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.

Annette Luengo
t.f. stadsdelsdirektör

Anders Lindgren
chef för parkmiljögruppen norra innerstaden

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan som innebär att det kan byggas bostäder och förskola i fastigheten Brunnsmästaren 1, med adress Eastmanvägen 8. I samband med detta flyttas Vasaparkens isbanas kylanläggning under mark intill källarvåningen.

Förvaltningen är i stort positiv till förslaget som, tillsammans med befintlig förskoleverksamhet och den nya förskolan Medevi Brunn, innebär att behovet av nya förskoleplatser i Sabbatsbergsområdet kommer att kunna uppfyllas. Förvaltningen anser dock att planbestämmelserna endast bör medge användning för bostäder, förskola, vård, kultur, skola och kontor, för att värna Vasaparken som rekreativ oas. Kostnader för flytt av kylaggregatet och markens återställande fördelas mellan staden och fastighetsägaren. Förvaltningen förutsätter att stadsdelsnämnden inte kommer att belastas med några av dessa kostnader.



Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan som innebär att det kan byggas bostäder och förskola i Brunnsmästaren 1, med adress Eastmanvägen 8. I samband med detta flyttas Vasaparkens isbanas kylanläggning under mark intill källarvåningen. Norrmalms stadsdelsnämnd har fått detaljplanen på remiss för besvarande senast 10 juli.

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

Planbeskrivning, genomförandebeskrivning och plankarta bifogas ärendet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom kanslistaben i samarbete med parkmiljögruppen norra innerstaden, barn- och ungdomsavdelningen och ekonomiavdelningen.

Ärendet

Sammanfattning av detaljplaneförslaget

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.

Fastigheten har i gällande plan, fastställd 2005, användningsbestämmelse för vård, kultur, skola och kontor, men inte för bostäder. Detaljplaneförslaget ersätter den gällande planen.

Tidigare ställningstaganden

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.

Detaljplan för Sabbatsbergsområdet fastställdes 2005. Syftet med utbyggnaden 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.

Byggnaden

Byggnaden uppfördes 1949 och används nu av Studieförbundet. Byggnaden, som är i rött tegel med svart plåttak, består av fyra våningar ovan en souterrängvåning klädd med grå konststensplattor. Under mark finns en hel källarvåning.

Byggnaden är gulmarkerad i stadsmuseets klassificering, vilket innebär att den är av positiv betydelse för stadsbilden.

Kylanläggning i Vasaparken

I parken norr om byggnaden intill fastigheten är ett kylaggregat placerat som kyler Vasaparkens isbana vintertid. Kylaggregatets fläktar avger buller då isbanan är i bruk.

Förändringar

Ny användning – bostäder och förskola

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, vilka relaterar väl till de nya bostäderna inom Sabbatsbergsområdet. De balkonger som tillförs fasaderna ska utföras inom ramen för det gestaltungsprogram som är utarbetat för bostadshusen i Sabbatsbergsområdet, d.v.s. grunda och genomsiktliga, 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. Byggherren får hyra platser i närliggande garage i stadsdelen. Parkering på Eastmanvägen upplåts endast till funktionshindrade.

Isbanans kylaggregat

Kylaggregatet 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 att en miljöbedömning behöver göras. Tilläggsplanen strider inte mot gällande översiktsplan och den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Trafikbuller

Enligt den tekniska rapporten 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 riktvärdet överskrids med ca 1 dB(A). Riktvärdet kan uppfyllas med enklare balkongskärmar. Trafiken på Eastmanvägen, söder om fastigheten, förutsätts vara låg med endast lätta fordon som dimensionerande ljudkälla.

Buller från kylaggregat

Den ekvivalenta ljudnivån från kylaggregatet som servar Vasaparkens isbana överskrider det gällande riktvärdet på 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, 5 mars 2008. Mängden ammoniak i anläggningen är 140 kr 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.

Ansvarsfördelning

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

Fastighetsägaren flyttar kylanläggningen till sin fastighet och placerar aggregatet under mark och fläktarna på vinden.



Markåtkomst, rättigheter

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

Ekonomiska frågor

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

Tidplan

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

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen har under de senaste åren arbetat intensivt med att etablera nya förskolelokaler för att uppfylla barnomsorgsgarantin och förvaltningen är därför i stort positiv till den föreslagna detaljplanen.

I Sabbatsbergssområdet och vid Norra Bantorget byggs sammanlagt 570 lägenheter som beräknas stå klara senast 2012. Förvaltningen bedömer att nybyggnationen förväntas ge ett behov av ca 130 förskoleplatser i Sabbatsbergssområdet. I januari 2010 kommer en ny förskola, Medevi Brunn, med plats för ca 38 förskolebarn, att stå klar i området. Tillsammans med den nya förskolan i Brunnsmästaren 1, samt befintlig förskoleverksamhet, bedömer förvaltningen att behovet av nya platser i området kommer att uppfyllas. Tidsplanen för förskolan är att denna ska färdigställas före bostäderna och tillträdas 1 januari 2010.

Förvaltningen är mån om att de förskolelokaler som byggs ska vara flexibla och kunna användas till annan verksamhet. Förvaltningen anser däremot inte att planbestämmelserna ska medge kommersiell verksamhet. Enligt förvaltningens mening bör planbestämmelserna endast medge användning för bostäder, förskola samt, i enlighet med detaljplan 2005, vård, kultur, skola och kontor. Detta för att värna om Vasaparken som rekreativ oas.



Markförhållandena på platsen är problematiska ur tillgänglighetssynpunkt då entréerna till bostäder och förskola ligger under marknivå. Förvaltningen vill därför peka på vikten av en genomarbetad gestaltning och funktionell lösning för tillgängligheten till fastigheten.

Kostnader för flytt av kylaggregatet och markens återställande fördelas mellan staden och fastighetsägaren enligt träffad finansieringsöverenskommelse. Förvaltningen förutsätter att stadsdelsnämnden inte kommer att belastas med några av dessa kostnader.

Bilagor

1. Planbeskrivning
2. Genomförandebeslut
3. Plankarta