



STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Anna Rex
Tfn 08 508 27 596

PLANSAMRÅD
Enkelt planförfarande

2009-10-19

ANK TILL NORRMALMS
STADSDELSFÖRVALTNING

2009 -10- 21

Dnr 300-683/2009

DOKID: 24955

Till
Remissinstanser enligt lista
Sakägare m.fl.
Länsstyrelsen i Stockholm, planavd.
Lantmäterimyndigheten i Stockholms
kommun

**Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för del av Lindansaren 21
m.fl., i stadsdelen Vasastaden, S-Dp 2009-04873-54**

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär en planmässig bekräftelse av befintliga byggnader med blandad användning, som enligt gällande plan delvis ligger på gatumark.

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

Särskilt samrådsmöte kommer inte att hållas.

Planförslaget visas under tiden 23 oktober – 30 november 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 9.00 – 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Planförslaget visas på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/sbk

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 30 november 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.

Anna Rex

Information om behandling av personuppgifter (se sista sidan)

Postadress Box 8314 S-104 20 Stockholm
Besöksadress Fleminggatan 4 Tfn 08-508 26 000 Fax 08-508 27 170
E-postadress stadsbyggnadskontoret@sbk.stockholm.se

Bilagor: Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Sändlista

Länsstyrelsen i Stockholm, Planavdelningen
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Miljöförvaltningen
Norrmlams stadsdelsförvaltning
Trafikkontoret
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Storstockholms Brandförsvär
Stadsbyggnadsnämndens handikappråd
Vägverket, Region Stockholm
Sakägare enligt fastighetsförteckning
Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnberedningen
Stadsmättningsavdelningen, Geodatasektionen
Stadsmättningsavdelningen, KLM Plangrupp
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.



Handläggare: **Fel! Hittar inte referensälla.** Till
Tfn **Fel! Hittar inte referensälla.** Stadsbyggnadsnämnden

Start-PM för kv Lindansaren 21 mfl i Vasastaden inom Norrmalm

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas med enkelt förfarande.

Ingela Lindh

Arne Fredlund

Tomas Enqvist

Sammanfattning

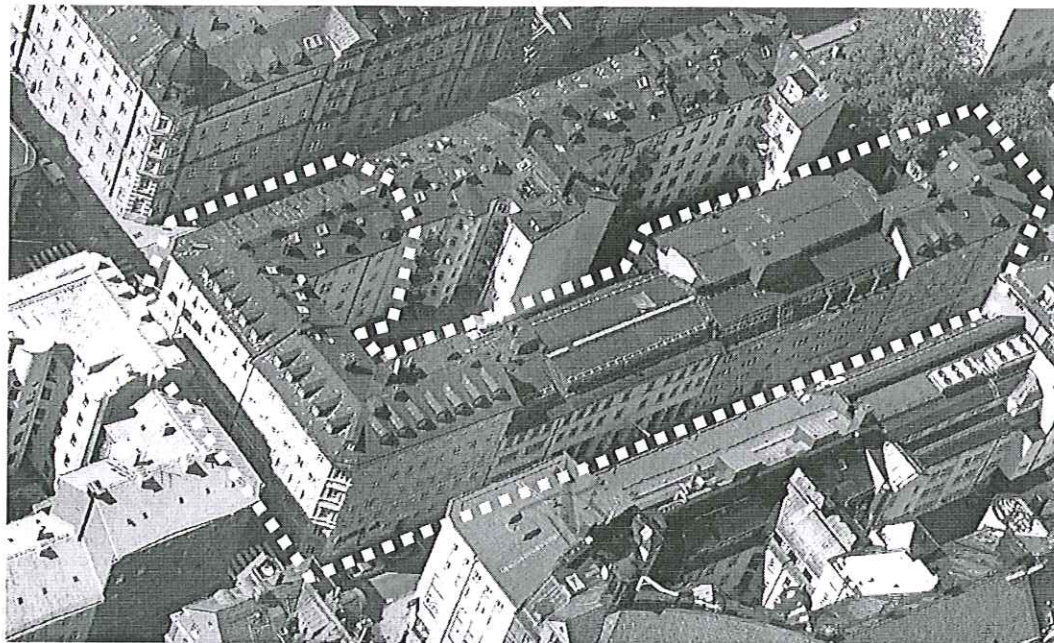
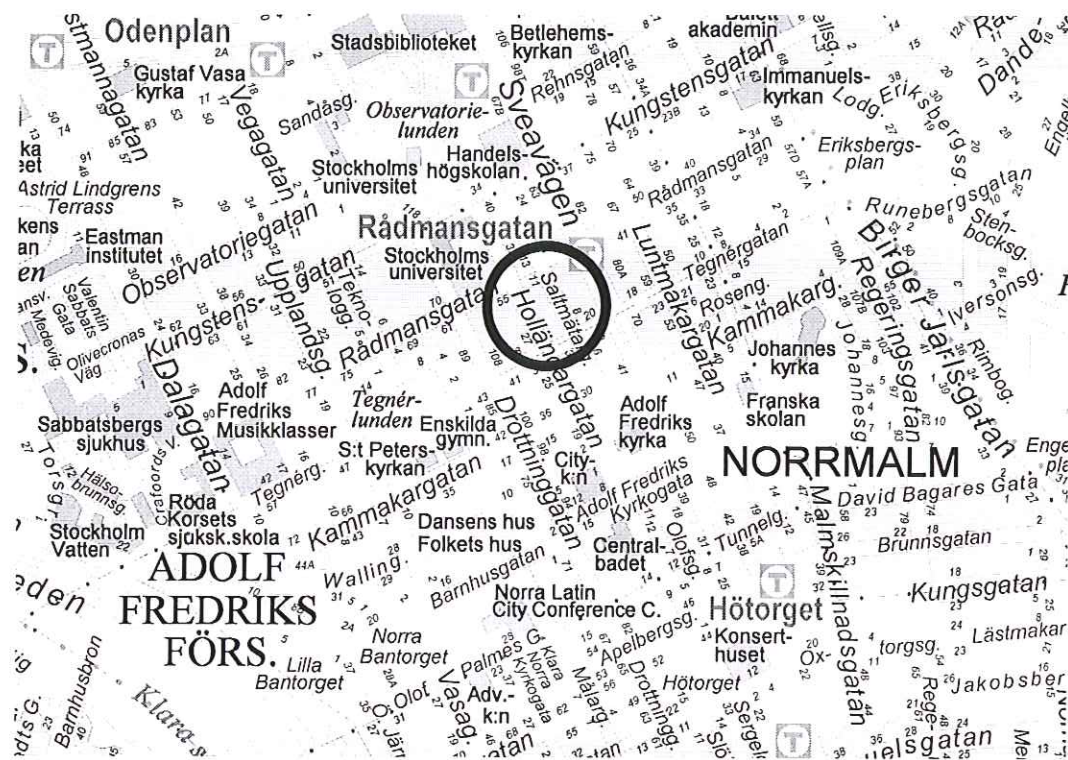
Fastighets AB Balder har inkommit med en förfrågan om fastighetsdelning av kv Lindansaren 21, Vasastaden 1:38 och Vasastaden 1:32. Bebyggelsen på Vasastaden 1:38 och Vasastaden 1:32 är delvis placerad på gatumark enligt gällande plan. För att möjliggöra den efterfrågade fastighetsdelningen krävs en ny detaljplan.

Byggnaderna inom aktuella fastigheter rymmer i dag huvudsakligen verksamhetslokaler och till en liten del även bostäder.

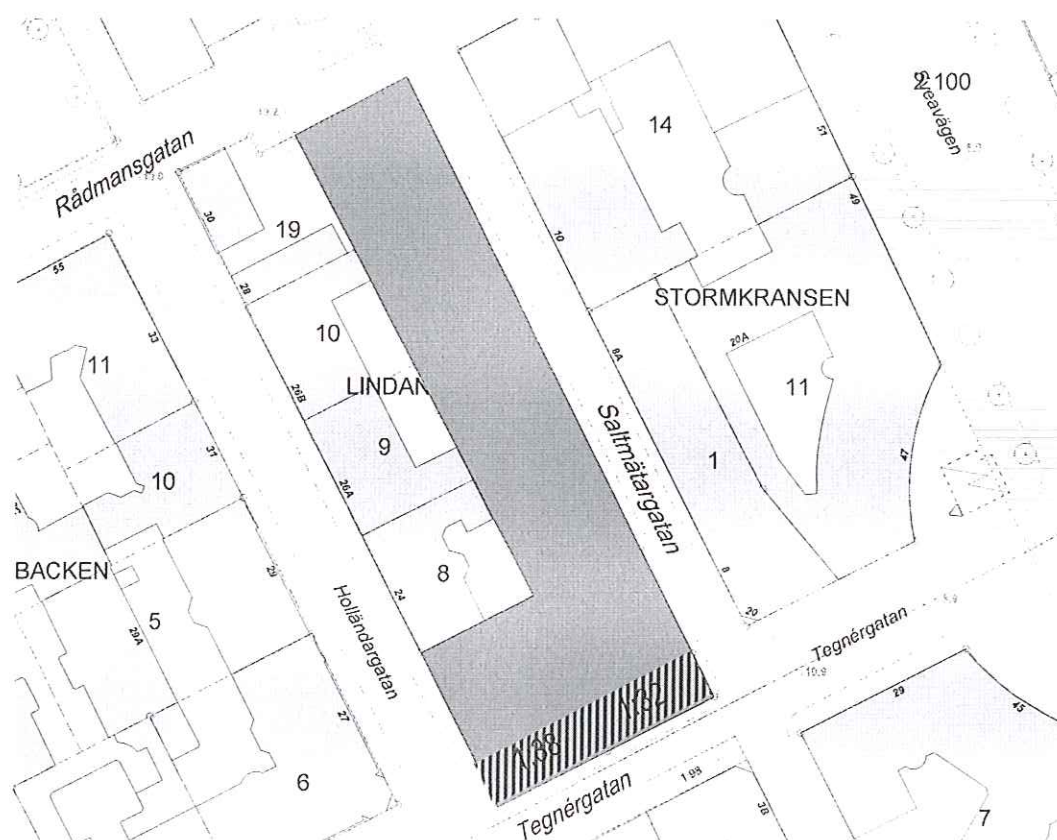
Kontoret bedömer det som möjligt att ändra detaljplanen så att den medger befintliga byggnaders placering.

Kontoret anser att bebyggelsen inom fastigheterna håller hög kvalitet och har en utformning som medger stor flexibilitet i form av användningen. En ny långsiktig gångbar detaljplan bör därför utformas med en flexibel bestämmelse som innefattar dagens användande men även ger utrymme för framtida användningsområden som lämpar sig i området.

Planen bedöms kunna genomföras med enkelt förfarande.



Kvarteret sett från korsningen Saltmätargatan-Tegnérgatan



Skrafferad yta visar del av byggnader på gatumark Vasastaden 1:32 och 1:38

Utlåtande

SYFTE

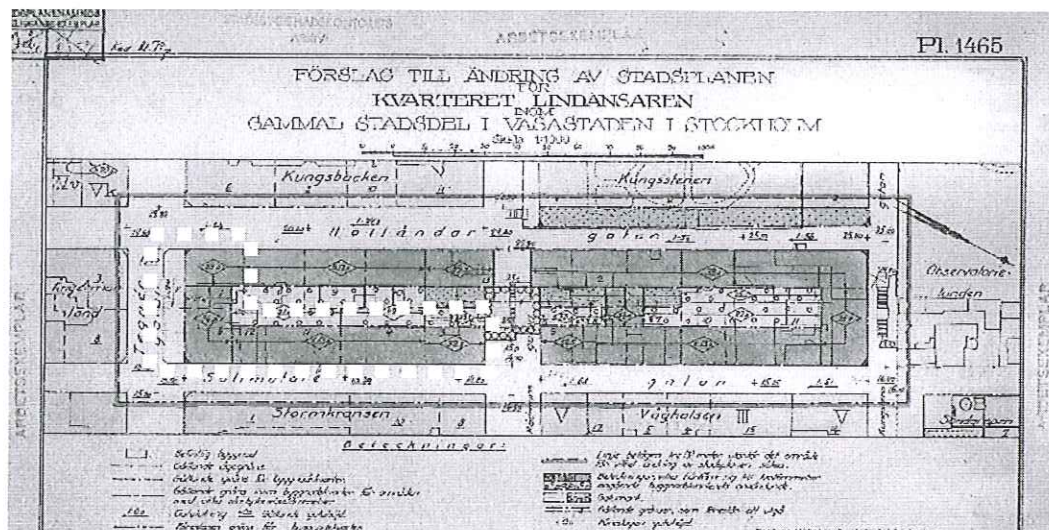
Syftet med planarbetet är att planlägga för befintliga byggnader i dess nuvarande placering och även skapa en flexibel bestämmelse för planområdet som innefattar dagens användande men även ger utrymme för framtida användningsområden som lämpar sig i området.

BAKGRUND

Fastighets AB Balder har ansökt hos Lantmäterimyndigheten om fastighetsdelning av Lindansaren 21, Vasastaden 1:38 och Vasastaden 1:32. Eftersom del av byggnaderna ligger på gatumark enligt gällande detaljplan finns ingen möjlighet att genomföra den efterfrågade fastighetsdelningen innan planen ändrats.

GÄLLANDE PLAN

Kvarteret omfattas av stadsplan PI 1465 som saknar ändamålsbestämmelse.



Stadsplan PI 1465 utan ändamålsbestämmelse

1977 gjordes en tilläggsplan för en stor del av området, Zonplan 70 – PI 7537, som bestämde användningen av kvartersmarken och begränsningen av tillåtet byggnadsjup. I beskrivningen står: *"Den befintliga bebyggelsen i de 15 kvarteren och kvartersdelarna innehåller till största delen bostäder. Undantag utgör vissa kvarter intill Sveavägen som till övervägande del innehåller kontor."*

Vid tiden för planens fastställande rymde kv Lindansaren huvudsakligen kontorsverksamhet. Vidare står: *"Föreliggande stadsplaneförslag avser att komplettera den gällande planen med en tilläggsbestämmelse för bostadsanvändning enligt Zonplan 70. De bestämmelser som redan gäller – tex avseende undervåningsanvändning – upphävs ej utan skall gälla även i fortsättningen... En övergångsbestämmelse ingår, som medger vissa ombyggnadsmöjligheter för byggnader som uppförts för annat än bostadsändamål. Övergångsbestämmelsen innebär att verksamheter kan fortgå i för ändamålet uppförda lokaler inom området. Sådana lokaler kan också i vissa fall genom byggnadsnämndens medgivande ges ändrad användning. När byggnaderna försvinner kan endast bostäder byggas i stället."*

2004 antogs en detaljplan (2003-10095) för ett större område i Vasastaden som även innefattar de aktuella fastigheterna. Där upphävs gällande förbud mot vindsinredning och verksamhetsbestämmelser tydliggörs.

BEFINTLIGA BYGGNADER

Byggnaderna inom aktuella fastigheter rymmer i dag huvudsakligen verksamhetslokaler, kontor, butiker och till en liten del även bostäder. En stor del av bebyggelsen mot Saltmätargatan utgörs av en fabriksbyggnad från 30-talet. En rad ombyggnationer har förbättrat fastighetens funktion för verksamhetsändamål med bland annat lastkajer, rivning av väggar för stora fria butiksytor och storrumskontor.

Byggnaderna i vardera änden av Salmätargatan, som ursprungligen uppfördes som bostadshus i slutet av 1800-talet kontoriserades relativt tidigt, på 20-talet respektive 40-talet. Idag används hela bebyggelsen inom fastigheterna mot Salmätargatan för kontor, butiker och andra verksamheter. I en del av den ursprungliga bostadsbebyggelsen mot Holländargatan ryms idag fortfarande bostäder omfattande ca 300 kvm. I övrigt är även denna byggnad kontoriserad.



Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde

KONTORETS BEDÖMNING

Stadsbyggnadskontoret bedömer att kvarteret lämpar sig väl för en rad olika användningsområden både med avseende på det centrala läget och de befintliga byggnadernas arkitektur. I planarbetet föreslås därför prövas en kombination av användningsbestämmelserna C-centrum och B-bostäder för att möjliggöra en bred användning av byggnaderna nu och i framtiden.

Förslaget till planändring medför inte omedelbart några nya bostäder, men möjliggör bland annat framtida ändringar av byggnaderna till förmån för bostadsändamål. Verksamheterna ska begränsas till att inte vara störande mot omgivningen. Som varsamhetsbestämmelse föreslås Stadsmuseets klassificering vara styrande. I det här kvarteret har byggnaderna gul respektive grön markering.

PLANFÖRFARANDE

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planarbetet bör bedrivas med enkelt planförfarande (PBL 5:28) eftersom den är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenlig med översiktsplanen.

BEHOVSBEDÖMNING

Kontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap. 18§ plan- och bygglagen respektive 6 kap. 11§ miljöbalken. En miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser behöver därmed inte göras. De miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet.

EKONOMI OCH TIDPLAN

Kontorets arbete med detaljplanen ska finansieras genom planavtal med planbeställaren. Tidsåtgången för planarbetet beräknas vara ca sex månader.

SLUT

Placering, utformning, utförande



Högsta byggnadshöjd i meter över r



Högsta totalhöjd i meter över nollpla



Högsta antal våningar

v

Kungsvåning får inte inglasas

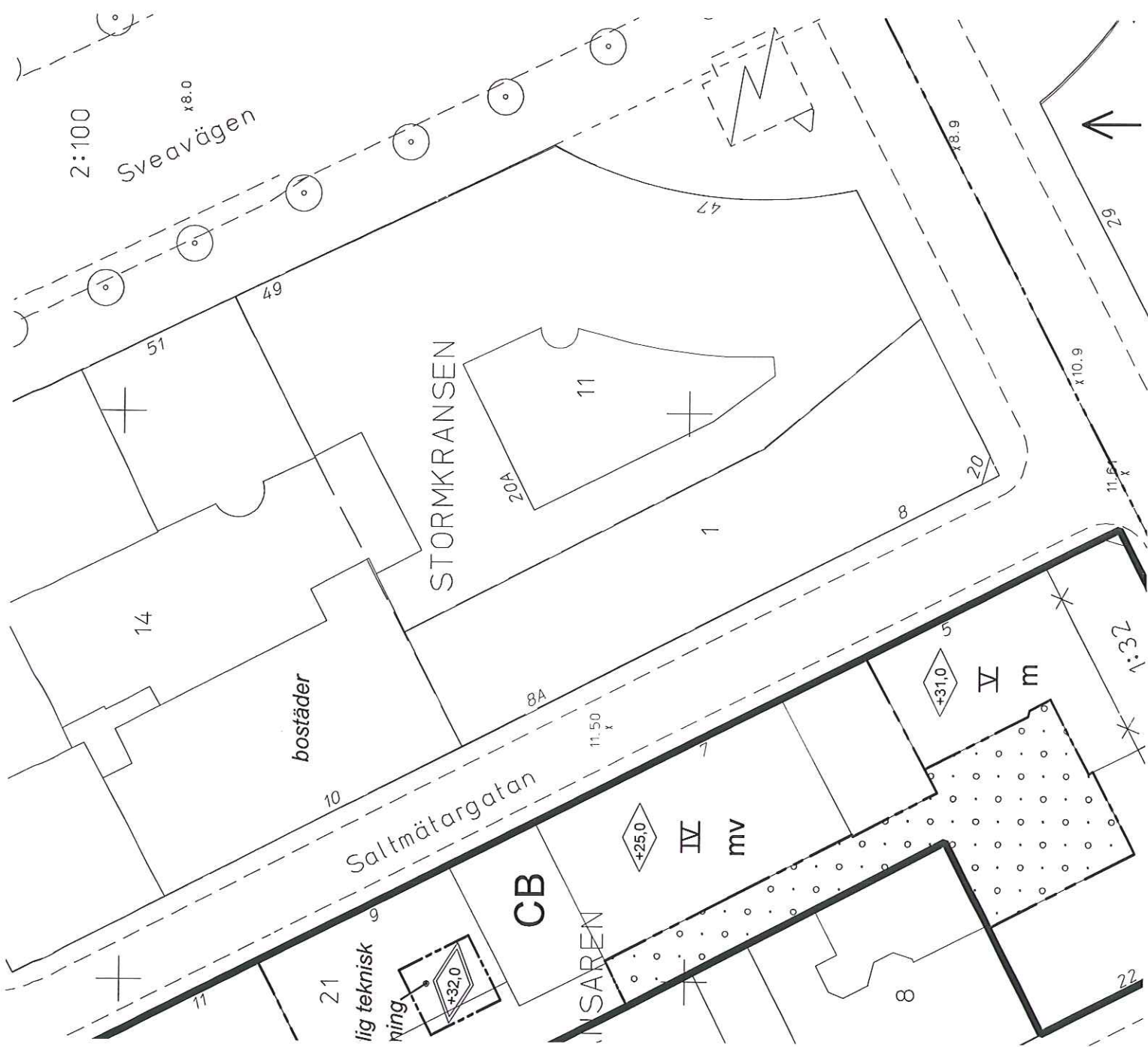
Störningsskydd

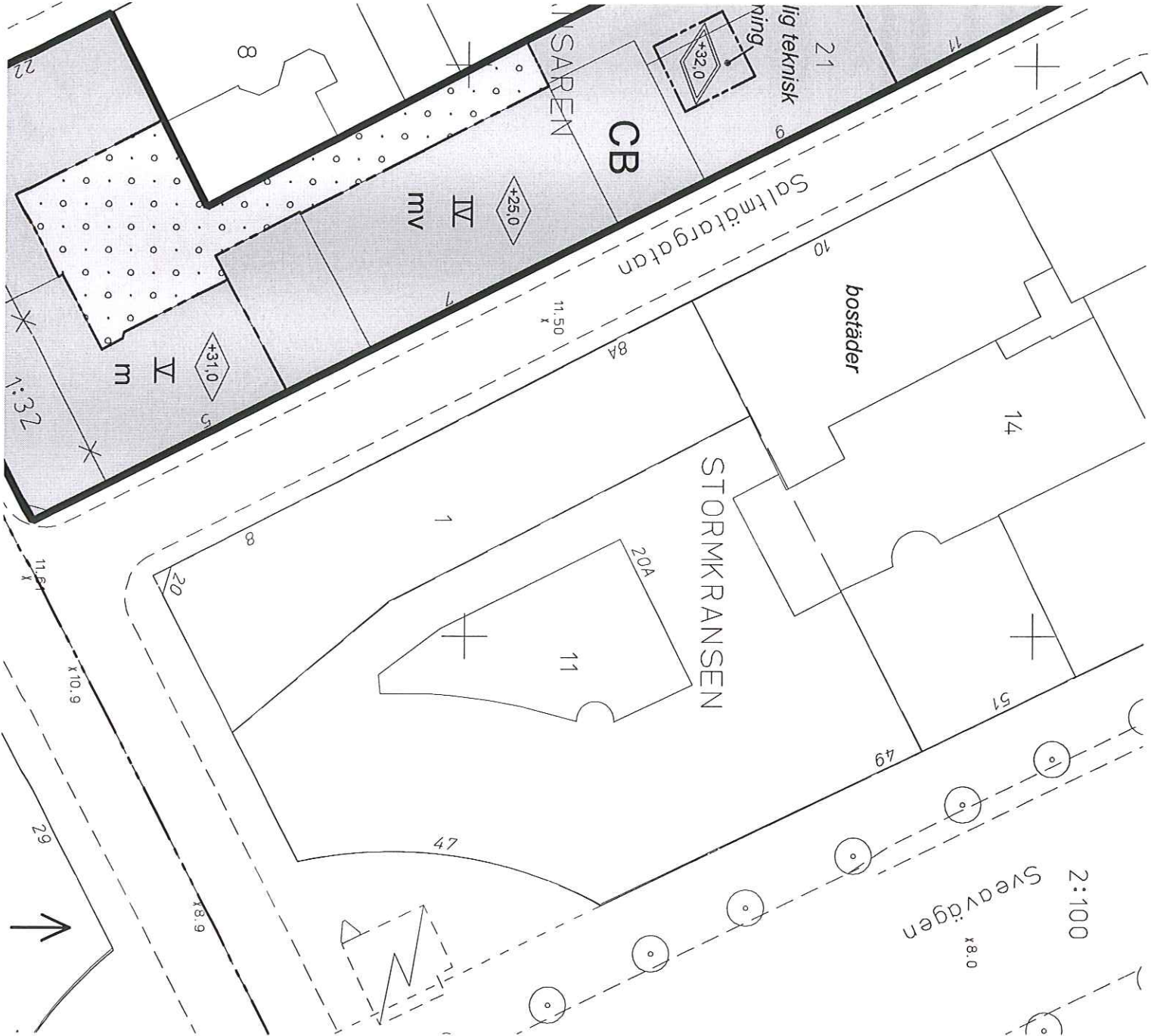
m

Verksamheten får inte vara störande omgivningen

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen ha laga kraft.





Placering, utformning, utförande

- $\diamond +0.0$ Högsta byggnadshöjd i meter över r
- $\diamond +0.0$ Högsta totalhöjd i meter över nollpla
- V Högsta antal våningar
- V Kungsvåning får inte inglassas

Störningsskydd

- m Verksamheten får inte vara störande omgivningen

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har lagts kraft.



Förslag

Detaljplan för

Lindansaren 21 m.fl.

i stadsdelen Vasastaden

i Stockholm

S-Dp 2009-04873

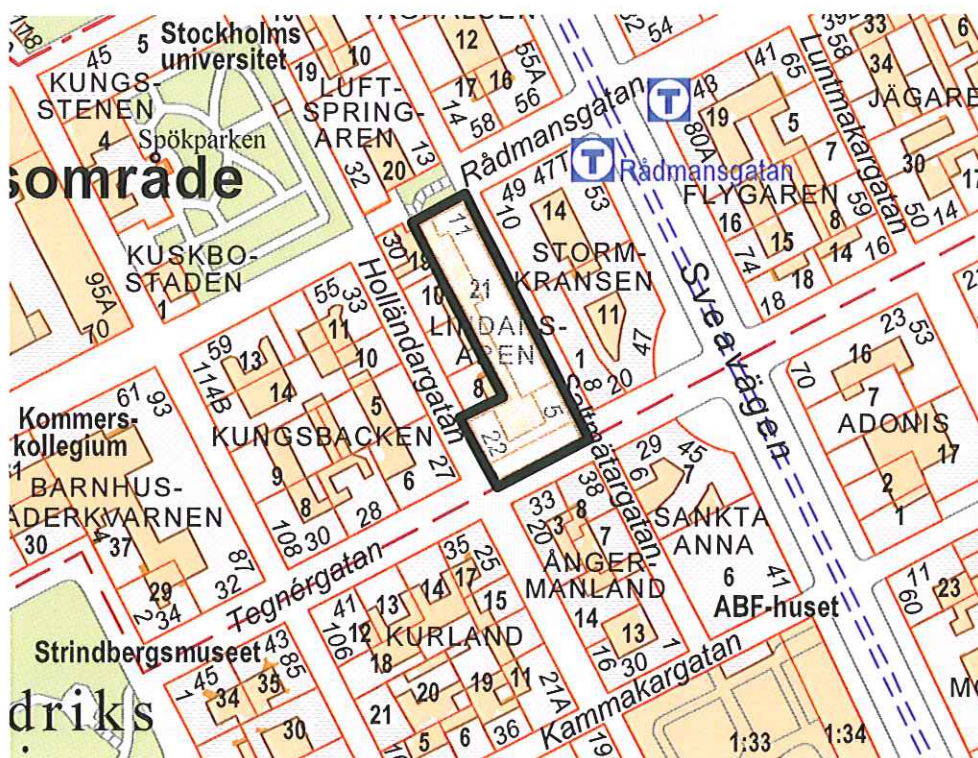
HANDLINGAR

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

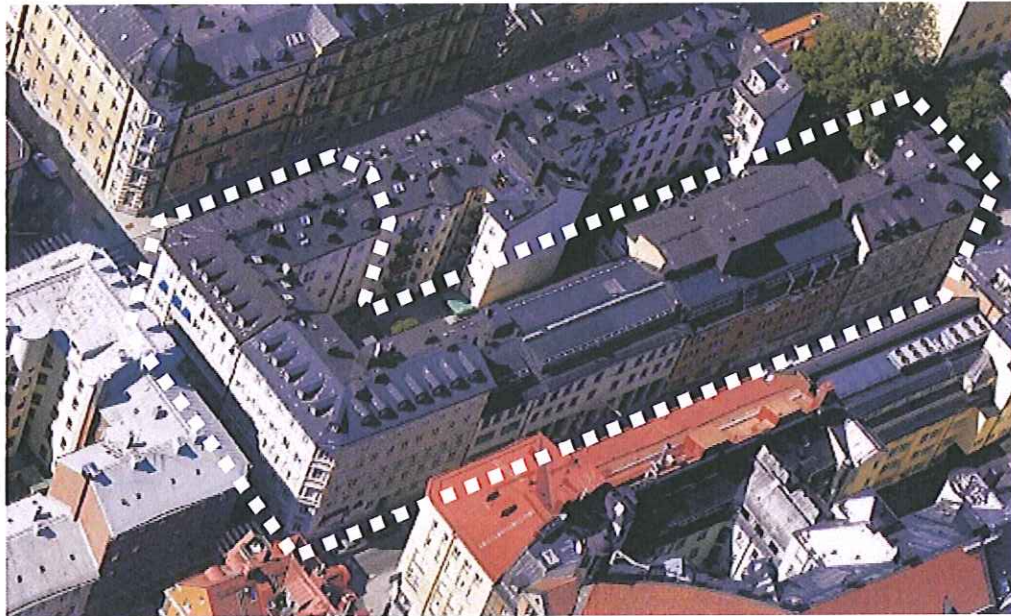
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planarbetet är att planlägga för befintliga byggnader i dess nuvarande placering, som enligt gällande plan delvis är gatumark. Den nya planen föreslås få en flexibel bestämmelse som innefattar dagens användande men även ger utrymme för framtida användningsområden som lämpar sig i området.

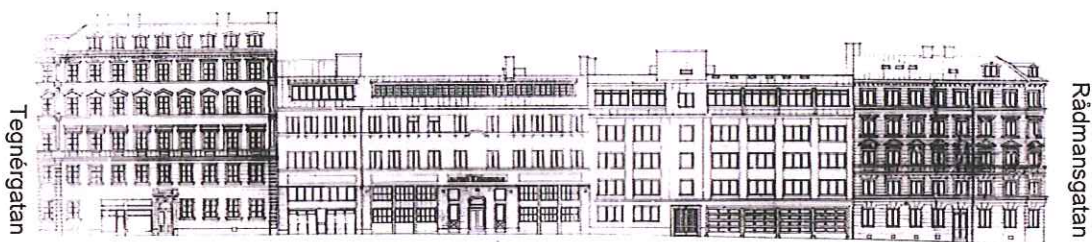
PLANDATA



Planområdet



Flygbild från öster



Fasad mot Saltmätargatan

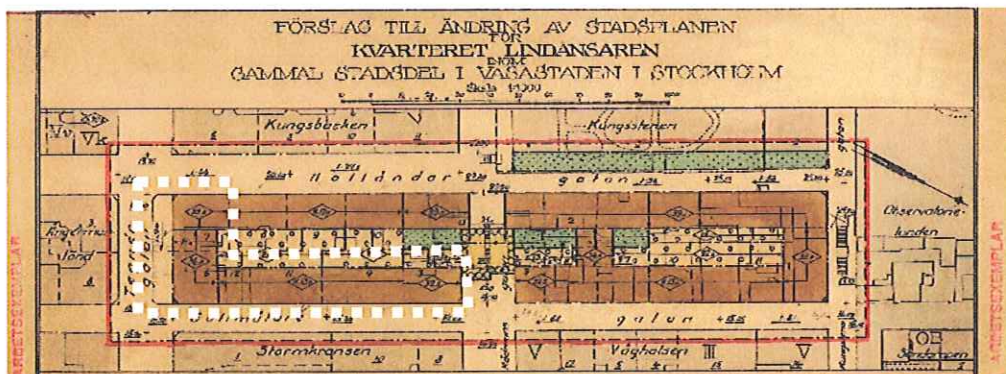
Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet ägs av Breidan 3 Fastighets KB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplan

Kvarteret omfattas av stadsplan PI 1465 som saknar ändamålsbestämmelse.



Stadsplan PI 1465 utan ändamålsbestämmelse

1977 gjordes en tilläggsplan för en stor del av området, Zonplan 70 – PI 7537, som bestämde användningen av kvartersmarken och begränsningen av tillåtet byggnadsjup. 2004 antogs en detaljplan (2003-10095) för ett större område i Vasastaden som även innefattar de aktuella fastigheterna. Där upphävs gällande förbud mot vindsinredning och varsamhetsbestämmelser tydliggörs.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Byggnaderna på fastigheterna Vasastaden 1:38 och Vasastaden 1:32 som uppfördes i slutet av 1800-talet ligger enligt gällande plan på gatumark.

Byggnaderna inom planområdet rymmer i dag huvudsakligen verksamhetslokaler, kontor, butiker och till en liten del även bostäder.



Utstickande byggnad i Tegnér gatans gaturum



Kontor och garage mot Saltmätargatan



Alcros yrkesbutik, lastkaj mot Saltmätargatan



Alcros yrkesbutik mot Rådmanngatan

Ny bebyggelse/framtida användning

Ingen ny bebyggelse planeras inom planområdet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att kvarteret lämpar sig väl för en rad olika användningsområden både med avseende på det centrala läget och de befintliga byggnadernas arkitektur. En kombination av användningsbestämmelserna C-centrum och B-bostäder föreslås därför, för att möjliggöra en bred användning av byggnaderna nu och i framtiden.



Förslaget till planändring medför inte omedelbart några nya bostäder, men möjliggör bland annat framtida ändringar av byggnaderna till förmån för bostadsändamål. Verksamheterna ska begränsas till att inte vara störande mot omgivningen.

Byggnaderna inom planområdet har gul respektive grön markering enligt stadsmuseets klassificering, dvs "fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde", respektive "fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt".

Service

Planområdet är placerat centralt i staden med god tillgång till både kommunal och kommersiell service.

Gator och trafik*Kollektivtrafik*

Området ligger i nära anslutning till tunnelbana och bussar.

Parkering och angöring

Inom fastigheten ryms parkeringsytor i del av de befintliga byggnaderna.

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 strider inte mot gällande översiktplan. Planförslaget bedöms heller inte strida mot några andra kommunala eller 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.

Hälsa och säkerhet

För att möjliggöra en framtida utveckling av byggnaderna för bostadsändamål, begränsas verksamheterna enligt en planbestämmelse till att inte vara störande mot omgivningen.

Kulturmiljö

Saltmätargatan har ett smalt gaturum, ca 9 m. Bredden och skalan på gaturummet är kvar från Stockholms 1600-talsplan. Byggnaderna längs de smala 1600-talsgatorna har 4-5 våningar. Byggnaderna mot de korsande, bredare gatorna har ytterligare en våning. Saltmätargatans smala gaturum medger ingen påbyggnad på höjden av befintliga fastigheter, enligt stadsbyggnadskontorets uppfattning. Den gamla 1600-talsskalan bör bevaras.

Byggnaderna i vardera änden av Saltmätargatan, som ursprungligen uppfördes som bostadshus i slutet av 1800-talet kontoriserades relativt tidigt, på 1920-talet respektive 40-talet. Idag används hela bebyggelsen inom fastigheterna mot Saltmätargatan för kontor, butiker och andra verksamheter. I en del av den ursprungliga bostadsbebyggelsen mot Holländargatan ryms idag fortfarande bostäder omfattande ca 300 kvm. I övrigt är även denna byggnad kontoriserad. En stor del av bebyggelsen mot Saltmätargatan utgörs av en fabriksbyggnad från 30-talet. En rad ombyggnationer har förbättrat fastighetens funktion för verksamhetsändamål med bland annat lastkajer, rivning av väggar för stora fria butiksytor och storrumskontor.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret genom Anna Rex.

Nina Åhman
planchef

Anna Rex
planhandläggare



STADSBYGGNADS
KONTORET

PLANAVDELNINGEN
Anna Rex
Tfn 08 508 275 96

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1 (2)

2009-10-19

S-Dp 2009-04873

Förslag

Detaljplan för
Lindansaren 21 m.fl.
i stadsdelen Vasastaden
i Stockholm
S-Dp 2009-04873

BAKGRUND & SYFTE

Stadsbyggnadskontoret har fått en förfrågan om fastighetsdelning av kv Lindansaren 21, Vasastaden 1:38 och Vasastaden 1:32. Bebyggelsen på Vasastaden 1:38 och Vasastaden 1:32, som uppfördes i slutet av 1800-talet, är delvis placerad på gatumark enligt gällande plan. För att möjliggöra den efterfrågade fastighetsdelningen krävs en ny detaljplan.

Byggnaderna inom aktuella fastigheter rymmer i dag huvudsakligen verksamhetslokaler, kontor, butiker och till en liten del även bostäder.

Syftet med planarbetet är att planlägga för befintliga byggnader i dess nuvarande placering och även att skapa en flexibel bestämmelse för planområdet som innefattar dagens användande men även ger utrymme för framtida användningsområden som lämpar sig i området.

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning och denna genomförandebeskrivning.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Då ändringen är förenlig med översiktsplanen, är av begränsad betydelse och bedöms sakna intresse för allmänheten, hanteras detaljplanen med enkelt förfarande.

Samråd: oktober-november 2009

Antagande: januari 2010

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Tomträttshavaren ansvarar för alla anläggningar inom kvartersmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Markägoförhållanden**

Fastigheterna inom planområdet ägs av Breidan 3 Fastighets KB.

Fastighetsbildning

Fastigheterna inom planområdet avses ombildas så att Vasastaden 1:38 och Lindansaren 21 förs över till fastigheten Vasastaden 1:32.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planarbetet bekostas av exploateringsnämnden enligt träffat planavtal.

TEKNISKA FRÅGOR**Dagvatten**

Dagvatten ska i första hand omhändertas på tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera, får dagvatten efter fördröjning enligt VA-huvudmannens anvisningar avledas från fastigheten.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna är framtagna av Stockholms Stadsbyggnadskontor genom Anna Rex.

Nina Åhman
planchef

Anna Rex
planhandläggare