

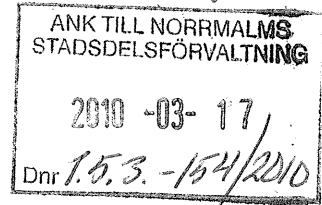


STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Inge Almqvist
Tfn 08-508 273 82

PLANSAMRÅD

2010-03-05



26160

Till
Remissinstanser enligt lista
Sakägare m.fl.
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter
och ersättare

Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för del av fastigheten Skålen 22, Norra Stationsgatan 99 i stadsdelen Vasastaden, S-Dp 2009-18391-54

Stadsbyggnadskontoret har nu upprättat ett detaljplaneförslag som innebär att ca 80 studentlägenheter kan uppföras på Skålen 22. De föreslås inrymmas i två gårdstillbyggnader på befintligt studentbostadshus.

För utbyte av information och synpunkter inbjudes härmed till samråd enligt 5 kap 20 § PBL (Plan- och bygglagen).

Samrådsmöte i form av öppet hus kommer att hållas den 25 mars kl. 17.30 – 19.30 i Karlbergsskolans matsal, Norrbackagatan 31.

Planförslaget visas under tiden 16 mars – 27 april 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 27 april 2010 ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Inge Almqvist

Information om behandling av personuppgifter (se sista sidan)

Bilagor (endast till remissinstanser): 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
Vägverket, Region Stockholm
Banverket
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm
Skönhetsrådet
Stockholms Stadsmuseum
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.



Förslag

Detaljplan för del av fastigheten

Skålen 22

i stadsdelen Vasastaden

i Stockholm

S-Dp 2009-18391-54

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen möjliggör att på fastigheten Skålen 22 bygga ca 80 studentlägenheter i två gårdstillbyggnader på befintligt hus.

PLANDATA

Planområdet utgörs av del av fastigheten Skålen 22, samt i den norra delen därunder liggande 3D-fastigheten Vasastaden 3:1, vilken innefattar Citybanan Marken ägs av staden och upplåts med tomträtt till Stiftelsen Stockholms studentbostäder.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

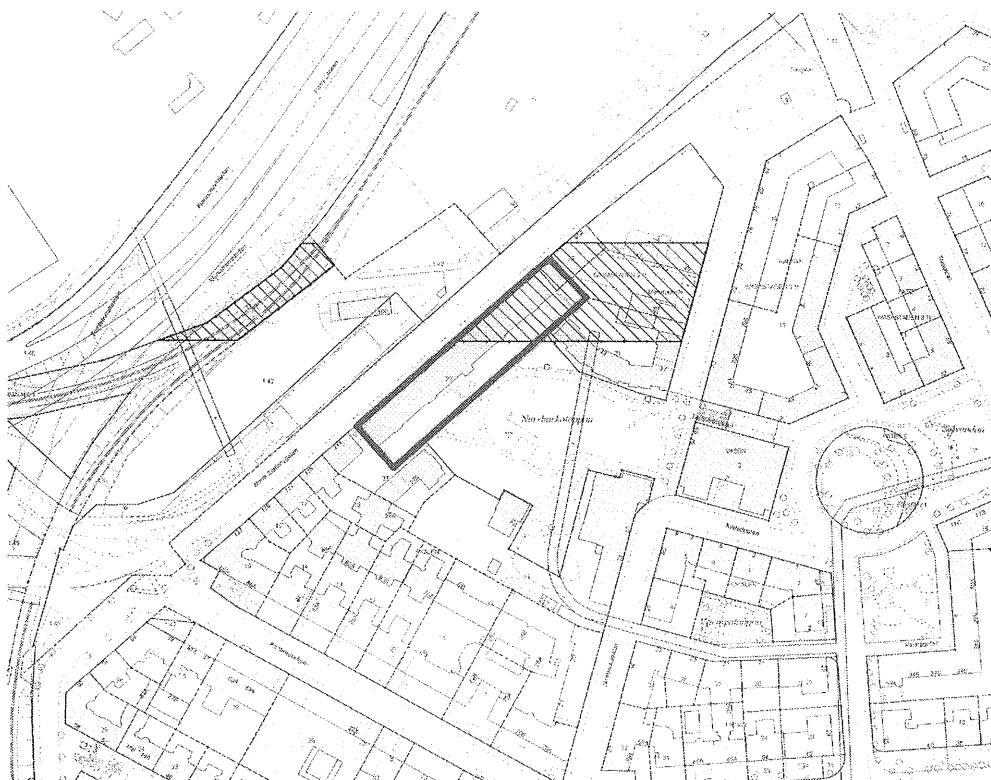
Översiktliga planer

Förslaget är förenligt med Stockholms översiktsplan.

Detaljplaner. För området gäller detaljplan från 1999 som anger befintliga förhållanden; bostäder och handel.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2009-12-10 uppdra åt kontoret att påbörja planarbete för området.



Planområdet

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Planområdet är bebyggt med studentbostadshus med lokaler i bottenvåningen mot Norra Stationsgatan samt en underbyggd gård innehållande garage och lokaler i två våningar.

Bebyggelseområden

Tillbyggnaderna föreslås uppförda till samma höjd som befintlig byggnad och ansluts till befintliga trapphus. På varje plan ryms sex studentlägenheter i form av enskilda lägenheter.

Gestaltning

Bebyggelsen ska ges en utformning som i kvalitet och gestaltning tillför området en attraktiv boendemiljö. Tillbyggnaderna föreslås skilja sig från befintlig byggnad genom val av andra material och färger. För att tydliggöra detta föreslås att fasaden närmast befintlig byggnad utförs på ett avvikande sätt samt med ett något försänkt fasadliv.

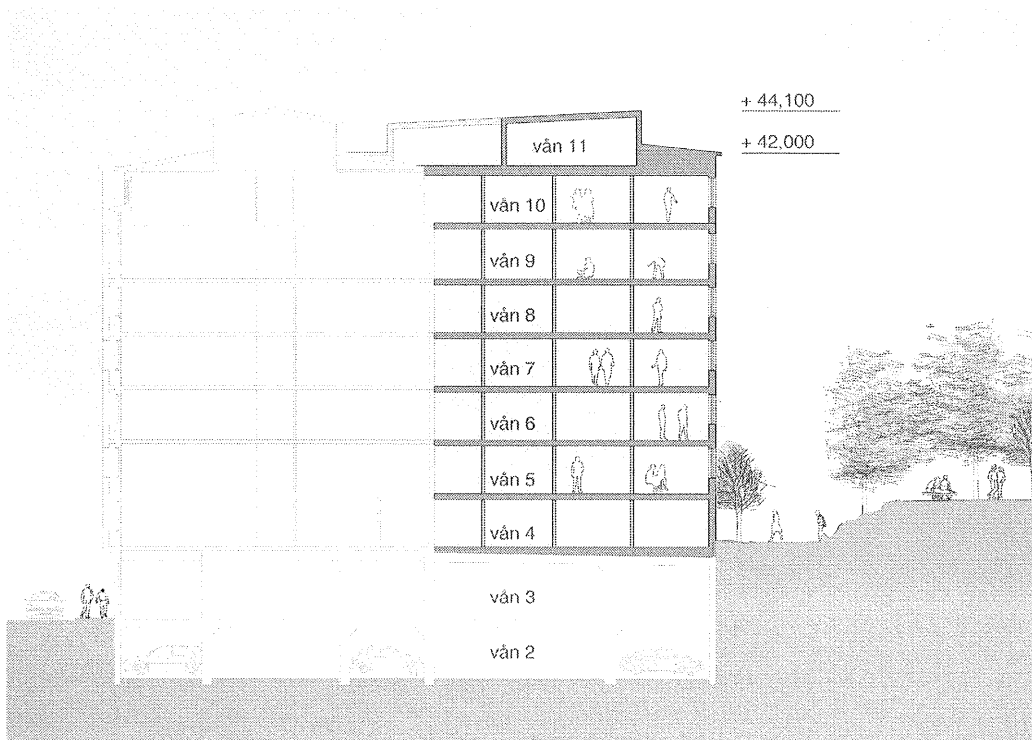
Då byggnaderna kan komma att uppföras med prefabricerade element är det av största vikt att på ett tidigt stadium gestalta skivskarvarnas placering i fasaderna så att de integreras i gestaltningen samt utförs med hög kvalitet i detaljutformningen.

Planändringen 1999 möjliggjorde en påbyggnad på huvudbyggnaden med en indragen våning. Denna regleras i den planbestämmelse om indrag av fasad över nivå +39,5.



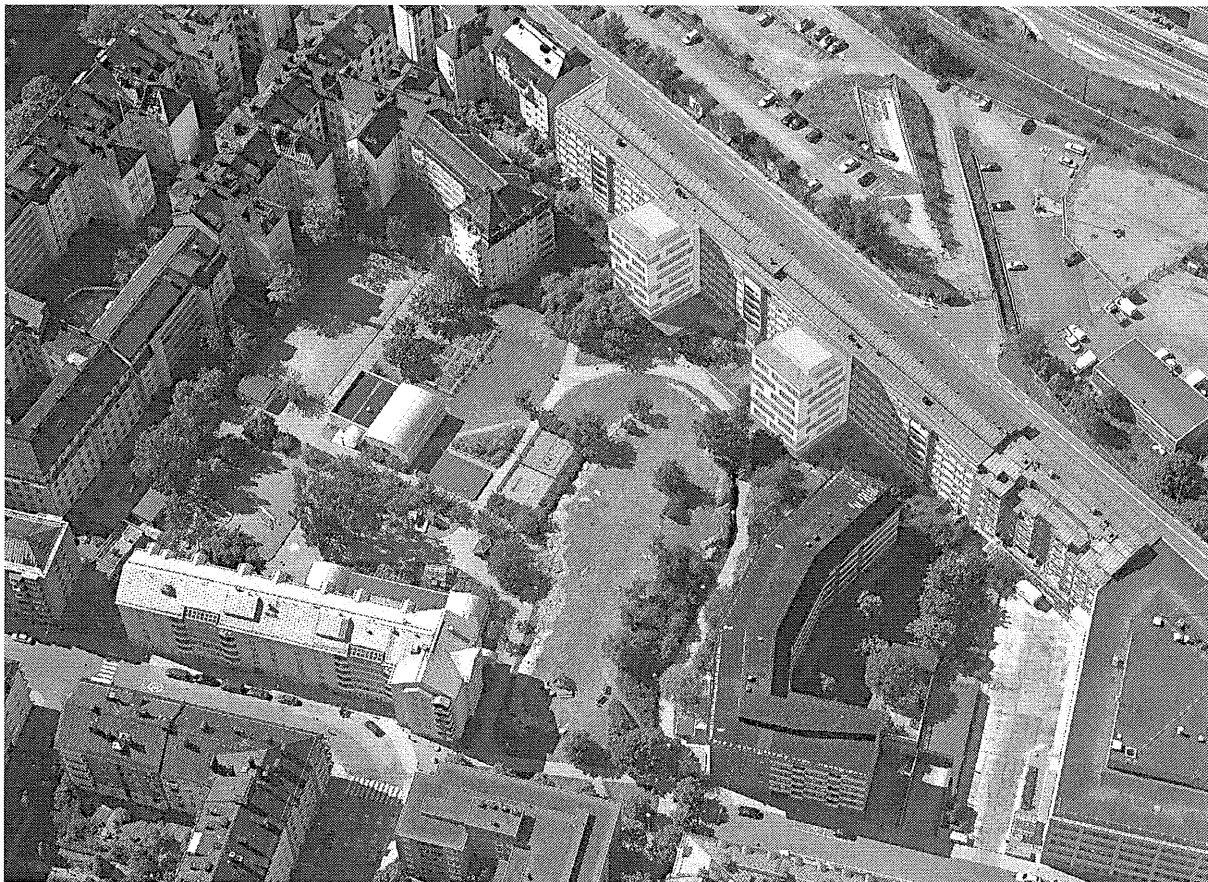
Situationsplan

MONDOfrs arkitekter



Sektion

MONDOfrs arkitekter



Snedbild från väster med tillbyggnaderna inlagda

MONDOfrs arkitekter



Vy från söder

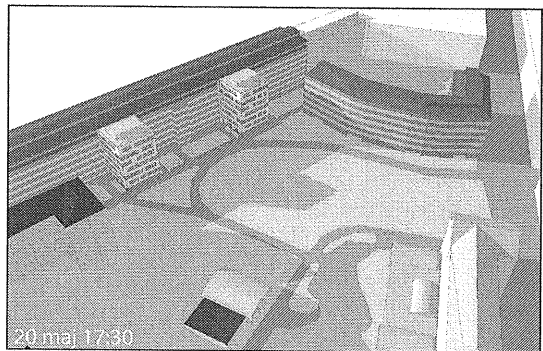
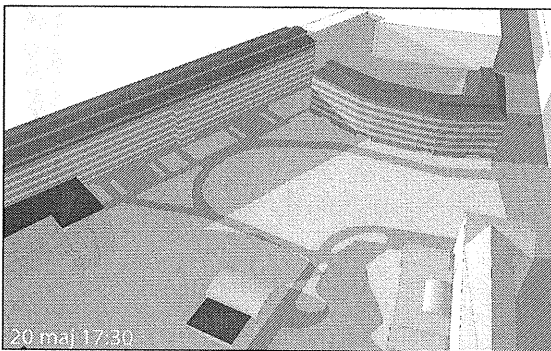
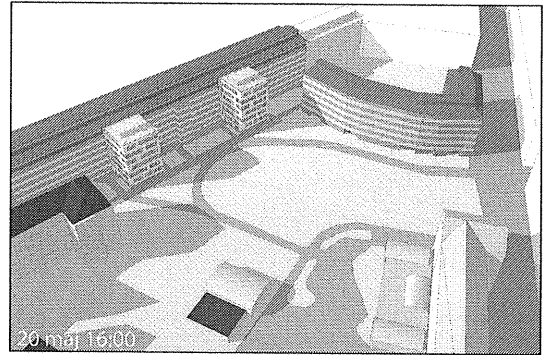
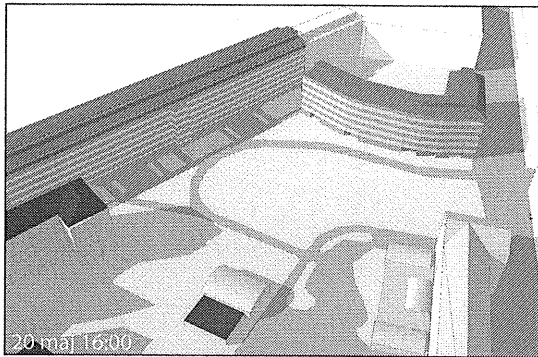
MONDOfrs arkitekter

Friytor och rekreation

Byggnaderna ligger i direkt anslutning till parken Norrbackatäppan.

Solstudier

De föreslagna tillbyggnaderna innebär att solförhållandena förändras för delar av Skålen 21. Under eftermiddagarna anländer skuggan som mest ett par timmar tidigare jämfört med dagens situation.



Solstudier 20 maj kl 16 och 17 30

MONDOfrs arkitekter

Parkering och angöring

All angöring och parkering sker via den befintliga byggnaden på fastigheten. Det lilla parkeringsbehov som studentbostäderna kan generera ryms gott och väl i det befintliga garaget där det idag finns ett överskott av parkeringsplaster.

Kollektivtrafik

Området ligger ca 300 m från busslinje, ca 600 m avstånd från pendeltåg och 800 m från tunnelbana. Karolinska institutet är närmast belägna högskola och ligger ca 600 m norr om området.

Tillgänglighet

Riktlinjerna i stadens utemiljöprogram skall följas.

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 är förenligt med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms 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.

Kontoret har fått underlag för MKB från miljöförvaltningen som bedömer att miljökonsekvenserna av planprojektet är av mindre omfattning. En översiktlig bedömning visar att de föreslagna tillbyggnaderna omges av buller understigande riktvärdet. Andra miljöfrågor bedöms inte påverka förslaget.

Teknisk försörjning

All teknisk försörjning ansluts till system i befintlig byggnad.

Avfallshantering

All avfallshantering sköts i den befintliga byggnaden.

MEDVERKANDE

Stadsbyggnadskontoret: Inge Almqvist, planarkitekt, Susanne Bergman, karttekniker

Malin Olsson
planchef

Inge Almqvist
handläggare



STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Inge Almqvist
Tfn 08-508 273 82

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1(1)

2010-03-05

S-Dp 2009-18391-54

Förslag

Detaljplan för del av fastigheten

Skålen 22

i stadsdelen Vasastaden

i Stockholm

S-Dp 2009-18391-54

BAKGRUND

Stiftelsen Stockholms Studentbostäder har inkommit med en ansökan om planändring för byggandet av ca 80 studentbostäder på fastigheten Skålen 22, Norra Stationsgatan 99. Byggnaderna föreslås som två tillbyggnader av befintlig byggnad.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen föreslås genomföras med normalt förfarande utan program då förslaget är förenligt med de mål och utgångspunkter som redovisas i översiktsplanen.

En översiktlig tidplan för projektet:

Plansamråd	1 kv 2010
Remissredovisning och ev ställningstagande SBN	2 kv 2010
Utställning	3 kv 2010
Antagande	4 kv 2010

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet utgörs av del av fastigheten Skålen 22 samt i den norra delen därunder liggande 3D-fastigheten Vasastaden 3:1, vilken innefattar Citybanan. Inga förändringar av fastighetsindelningen föreslås.

EKONOMISKA FRÅGOR

Staden beräknas få ett överkott genom en ökad tomträttsavgäld.

GENOMFÖRANDE

Byggnaderna planeras uppföras med etablering på Norra stationsgatan och materialet lyft över befintlig byggnad.

MEDVERKANDE

Stadsbyggnadskontoret: Inge Almqvist, planarkitekt

Malin Olsson
planchef

Inge Almqvist
handläggare

PLANBESTÄMMELSER

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

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- Egenskapsgräns

Användning av mark

- Kvartersmark
- BH

Begränsning av markens bebyggande

- Marken får byggas under med planterbart blåkav
- Marken ska vara tillgänglig för järnvägstrafik i tunnel och därvid tillhörande anläggning

Markens anordnande

- Körförbindelse får inte anordnas

Utformning

- Högsta bygghöjd i meter över nollplanet
- Största taklutning i grader
- Högsta antal våningar

Byggnadsteknik

- Lägsta nivå för schaktning, sprängning, påhaling, borming eller andra ingrepp i meter över nollplanet. Nivån får underskrivas vid byggande av spårtrumlar.

Huvudbyggnad mot gata ska utföras med minst 0,5 meters indregning på minst två tredjedelar av fasadlängden över +38,5 m över nollplanet. Högst två källarvåningar får anordnas till ett sammanlagt djup av maximalt 7 meter under vidliggande gata.

2 stycken gårdshus på högst 20 kvm var för cykelförvaring m.m. får uppföras.

Trafikbullen

Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att de utsätts för högst 55 dBA maximal ljudnivå (fritillsvården).

Bostäder ska utföras så att stornjud i böningsrum inte överstiger ljudnivån 30 dBA (slow) på grund av järnvägstrafik i tunnel.

Bostäder ska utföras så att ekvivalent ljudnivå i böningsrum inte överstiger 30 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dBA mellan kl. 22.00 - 06.00.

Andras lägenhetsstrukturen från studentbostäder eller andra specialbostäder till vanliga lägenheter med flera rum ska sovrum kunna anordnas mot tyst sida (under 55 dBA).

Administrativa bestämmelser

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



SAMRÅDSHANDLING

Förslag

Detailplan för del av fastigheten

Skålen 22

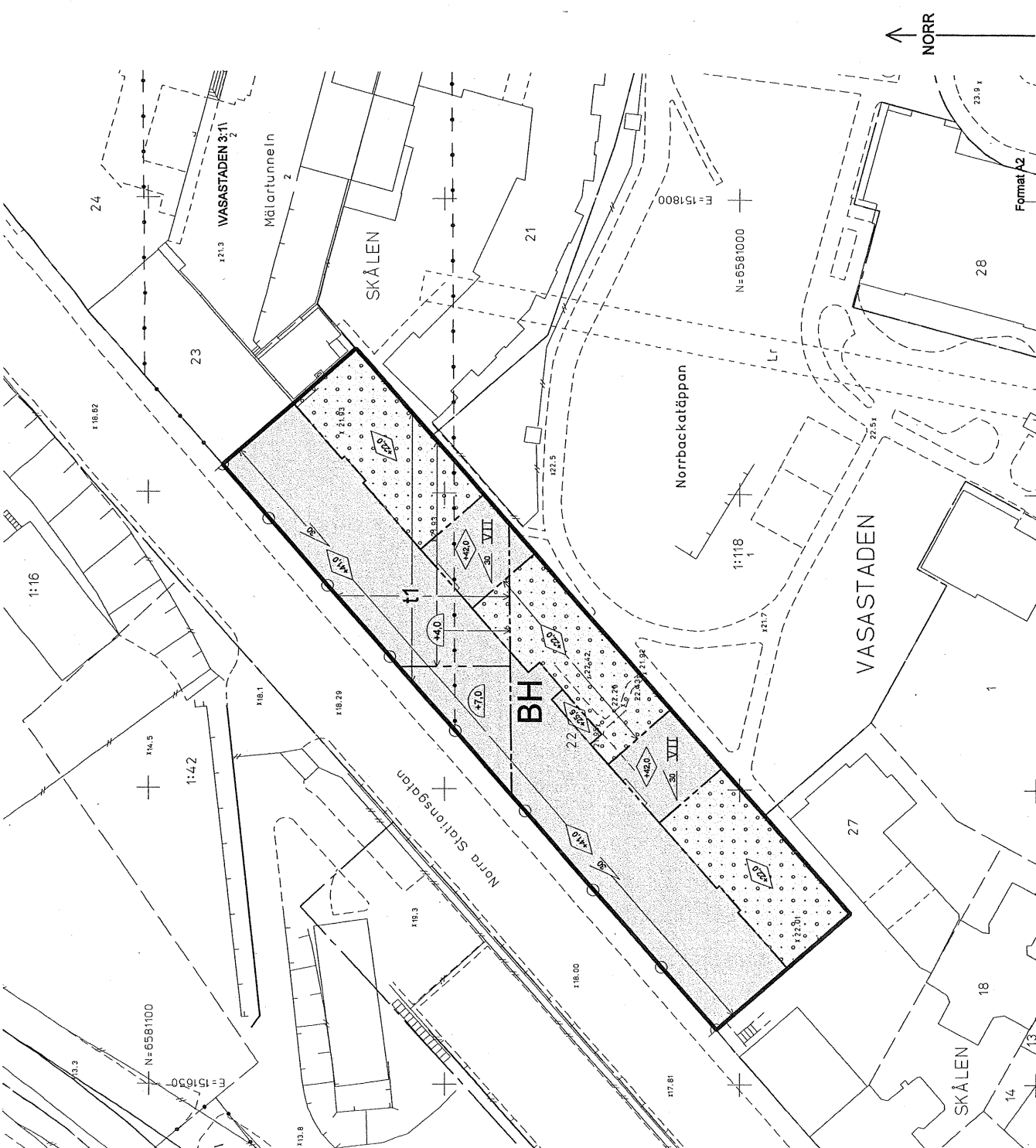
i stadsdelen Vasastaden i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2010-03-05

Malin Olsson
planchef

godkänd av
anläggnings
laga kraft

ANK TILL NORMALMS
STADSDELSFÖRVALTNING
2010 -03- 17
Dnr 15.3.-154/2010



UPPLYSNINGAR

- Planen består av:
- plankarta med bestämmelser
 - till planen hör:
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning

Koordinatsystem: Sveriges 18 00 i plan och stadens (RH 00) i höjd
Måttklass II
Upprättad av Stadsmättningsavdelningen
2010-03-01

- Staket
- Nivåkurvor
 - Fastighetsgräns
 - Markhöjd
 - Mur
 - Stödmur
 - Ledningsrätt

- UNDKARTA
- Kvarters-/områdesgräns
 - Fastighetsgräns
 - Fastighetsgräns 3D
 - Registrationsnummer
 - Byggnad
 - Väg / gångbanekant
 - Träd

PLANBESTÄMMELSER

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

Gränsbeteckningar

Gräns för planområdet
Egenskapsgräns

Användning av mark

Kvarteretsmark
BH

Bostäder med handel i gatuplanet

Begränsning av markens bebyggande

Marken får byggas under med planerat blyåkgång
Marken ska vara tillgänglig för järnvägsstrafik i tunnel och därvid tillhörande anläggning

Markens anordnande

Körriktindelse får inte anordnas

Utformning

Högsta byggnadshöjd i meter över nolplanen
Största taklutning i grader
Högsta antal våningar

Byggnadsteknik

Lagsta nivå för sotaktning, sprängning, påhugg, borrhull eller andra hugg i meter över nolplanen. Nivån får underskridas vid byggande av spårplaner.

Huvudbyggnad mot gata ska utföras med minst 0,5 meters indragning på minst två tredjedelar av fasadlängden över +39,5 m över nolplanen.

Högst två källarvåningar får anordnas till ett sammanlagt djup av maximalt 7 meter under vidliggande gata.

2-styckan gärdssthus på högst 20 kvm var för cykelförvaring m.m. får uppföras.

Trafikbuller

Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att de utsätts för högst 55 dBA maximal ljudnivå (frihetsvärden).

Bostäder ska utföras så att storn ljud i borrhuggsnivå överstiger ljudnivån 30 dBA (slow) på grund av järnvägsstrafik i tunnel.

Bostäder ska utföras så att ekvivalent ljudnivå i borrhuggsnivå överstiger 30 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dBA mellan kl. 22.00 - 06.00.

Andras lägenhetsstrukturen från studentbostäder eller andra specialbostäder till vanliga lägenheter med flera rum ska sovrum kunna anordnas mot tvärsida (under 55 dBA).

Administrativa bestämmelser

Genomförandebuden sätts 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft

SAMRADSHANDLING

Förslag

Detaljplan för del av fastigheten

Skålen 22

i stadsdelen Vasastaden i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2010-03-05

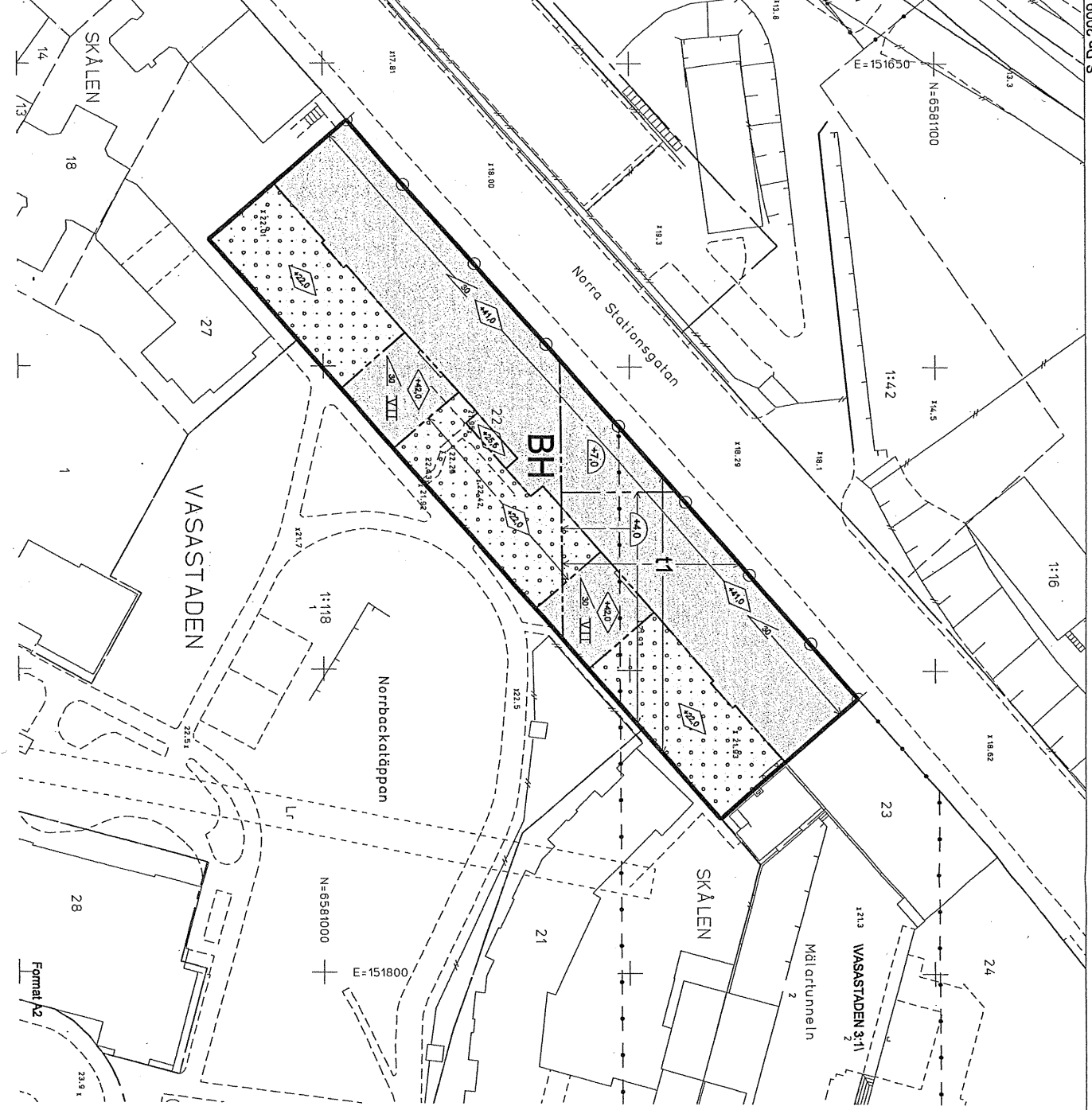
Skala 1:500

10 0 50m

Malin Olsson
Planier

Inge Almqvist
handläggare

godkänd av
antägen av
laga kraft



- UNDKARTA**
- Kvarterets-fornrådsgräns
 - Fastighetsgräns
 - Fastighetsgräns 3D
 - Registernummer
 - Byggnad
 - Väg och gångplan
 - Staket
 - Nivåkurvor
 - Marktröjd
 - Mur
 - Söddmur
 - Löshavsstråk

Koordinatsystem: Sveriges 18 00 I plan
och stadsens (RH 00) i höjd

Måttklass II
Upprättad av Stadsplaneringsavdelningen
2010-03-01

UPPLYSNINGAR

Planen består av:
- planarkarta med bestämmelser
- till planen hör:
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

ANK TILL NÖRRMALMS
STADSDELSFÖRVALTNING

2010-03-17

Dnr 153-154/2010