

Planbeskrivning Ändring av detaljplan för fastigheterna Hemmet 18 & 20 i stadsdelen Marieberg, ÄDp 2019- 12520



Planområde markerat med rött

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Innehåll

Innehåll	2
Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar	5
Natur	5
Geotekniska förhållanden	6
Hydrologiska förhållanden	6
Dagvatten	6
Befintlig bebyggelse	6
Stadsbild	8
Offentlig och kommersiell service	9
Gator och trafik	9
Störningar och risker	10
Planförslag	11
Teknisk försörjning	13
Konsekvenser	13
Undersökning om betydande miljöpåverkan	13
Naturmiljö	14
Miljökvalitetsnormer för vatten	14
Störningar och risker	14
Ljuförhållanden och lokalklimat	15
Barnkonsekvenser	15
Tidplan	15
Genomförande	15
Organisatoriska frågor	15
Verkan på befintliga detaljplaner	15
Fastighetsrättsliga frågor	15
Ekonomiska frågor	16
Tekniska frågor	16
Genomförandetid	16

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Detaljplanen har upprättats med standardförfarande enligt PBL 2010:900 5 kap 7§.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Barnkonsekvensanalys* (Landskapslaget, 2020-12-04)
- *Bullerutredning* (Akustikbyrån, 2021-05-18)
- *Markföroreningar och luftkvalitet* (Polygon, 2021-04-09)

Medverkande

Planen är framtagen av Per Jacobsson på stadsbyggnadskontoret i samarbete med Martin Losos på Nyréns arkitektkontor. Kartingenjör är Jenny Selin och ansvarig lantmätare under planarbetet är Nils Hellblom.

Planens syfte och huvuddrag

Planändringen syftar till att reglera markanvändningen för att, utöver bostäder och kontorsverksamhet, även tillåta utbildnings- och förskoleverksamhet inom fastigheterna Hemmet 18 och 20. Dessa verksamheter har under en längre tid funnits inom fastigheterna fast med tillfälligt bygglov.

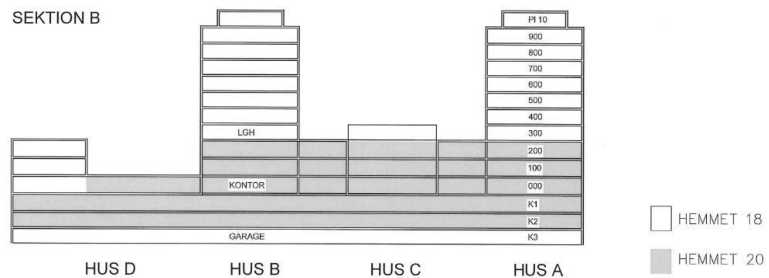
Vidare syftar planarbetet till att stärka befintlig förskolegård så att den bättre fungerar som god utemiljö avseende yta, tillgänglighet och buller.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Fastigheterna Hemmet 18 och Hemmet 20 ligger inom nordöstra delen av stadsdelen Marieberg på Kungsholmen, och är belägna mellan Drottningholmsvägen och Sysslomansgatan. Planområdet omfattar cirka 3000 kvm.

Fastigheterna Hemmet 18 och Hemmet 20 ägs av bostadsrättsföreningen Hemmet 18. Fastigheten Hemmet 20 utgör 3D-fastighet inom fastigheten Hemmet 18.



Sektion som visar 3D-fastigheten, Hemmet 20, i blått. De olika husens läge framkommer i bilden nedan.



Flygfoto över platsen med planområdet markerat med röd linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Planområdet är markerat som område där komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Riksintressen

Fastigheten är belägen inom riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115).

Stadsmuseets klassificering

Byggnaderna inom fastigheterna Hemmet 18 och Hemmet 20 är inte klassificerade av Stadsmuseet, däremot har övriga ytor inom fastigheterna grön klassning. Detta innebär att gården har bedömts vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten är PL 5954 är från år 1963. Byggrätter inom fastigheten är på plankartan betecknade BR och R vilket omfattar en användning för bostäder, kontors- och affärsverksamhet. Gården är x-markerad inom ett stråk mellan Drottningholmsvägen och Syslomanngatan för att säkerställa gångstråket genom kvarteret.



Gällande plan PL 5954 med fastigheterna Hemmet 18 och Hemmet 20 markerad med röd linje.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs huvudsakligen av hårdgjord mark med inslag av solitära träd mot gatorna i norr och söder. På den inre gården finns trädrader av klippta lindar. Förskolan har idag en förskolegård av begränsad storlek på gården.

Rekreation och friluftsliv

En mindre allmän grönyta om ca 5 200 m² finns söder om Syslomanngatan. Därifrån är det även nära till Rålambshovsparken, Mälaren och större grönområden som enkelt nås via lågtrafikerade gator och en gångbro.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken är till stor del hårdgjord och underbyggd med garage och förrådsutrymmen i upp till fyra plan.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Risk för översvämning föreligger inte.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Riddarfjärden (SE658020-162623). Enligt VISS juni 2021 har vattenförekomsten måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för Mälaren-Riddarfjärden är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus till 2027 med tidsundantag för antracen, bly- och blyföreningar och TBT samt mindre stränga krav för bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar

Dagvatten

Fastigheten är i stort sett helt hårdgjord och bebyggd. Dagvatten avleds idag via det kombinerade avloppsnetet (hushållsavlopp och dagvatten) till Henriksdals reningsverk.

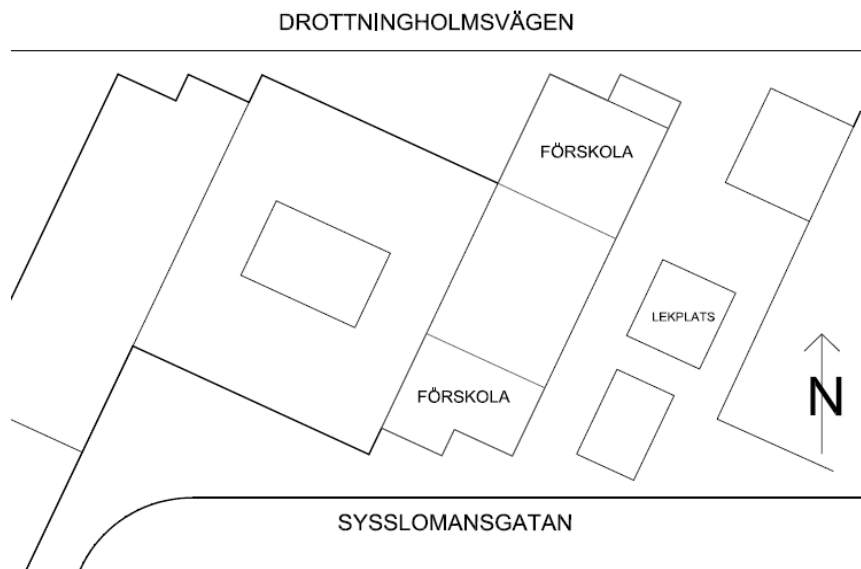
Befintlig bebyggelse

Fastigheten är bebyggd med två huvudbyggnader om nio våningar plus en etagevåning. Mellan dessa finns en lägre kontorsbyggnad om två till tre våningar med en gård ovanpå samt ett mindre annex i den östra delen av fastigheten. Byggnaderna är uppförda under åren 1963-1965 på uppdrag av SPP. Arkitekten var Gösta Åbergh (1919-2006) som även ritat bland annat Oslo konserthus (1977) samt ytterligare ett stort antal offentliga byggnader.

Under mark finns, i tre källarvåningar, Sysslomansgaraget med 255 parkeringsplatser för bil och mc samt förråd och lokaler. Våning tre till nio används för bostadsändamål. I gatuplan ligger en förskola. Övriga våningar används till kontorsverksamhet och gymnasieverksamhet.

Fastigheten har ett tidsbegränsat bygglov för förskolan som löper ut 2021-08-30. Förskoleverksamheten har bedrivits sedan 2009

med tillfälliga bygglov och förskolan har ett tillstånd från utbildningsförvaltningen att bedriva sin verksamhet med högst 55 barn. Förskolan är uppdelad på två olika lokaler med separata entréer. Inom fastigheten finns en gård om cirka 1 250 kvm. En mindre del av gården, 81 kvm, används som förskolegård. Förskolegården är upphöjd och omgärdad av staket. Förskolan använder även närliggande park för lek och utevistelse.



Den befintliga förskolan med två avdelningar. En mindre förskolegård är anordnad på gården i slätten ner mellan Drottningholmsvägen och Syssemansgatan.



Foto av befintlig gårdsyta sedd mot Syssemansgatan. Förskolegård innanför staketet.

Stadsbild

Kvarteret vetter i norr mot Drottningholmsvägen som utgjort en viktig infartsled till staden från väster. Som helhet markerar kvarteret en övergång från stenstadens slutna form till en modernistisk öppen kvarterstruktur med linjärt placerade husvolymer som omger en inre grön kvarterspark. Grönytor löper mellan husen och medger passage. Husen har gavlar i vinkel mot gatan som bildar mindre platser mot gatan. Kopplingen till gatulivet är svag med huvudsakligen slutna bottenvåningar med få entréer.



Fastigheten Hemmet 18 vid Drottningholmsvägen. I förgrunden ses lågdelen som sammanbinder de två högre skivhusen.



Fastigheten Hemmet 18 vid Sysslomansgatan. I mitten ses bebyggelsens lågdel.

Offentlig och kommersiell service

Inom området finns ett brett utbud av offentlig och kommersiell service.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet ligger vid Drottningholmsvägen och Sysslomansgatan. Parkeringsgarage finns under fastigheten, Sysslomansgaraget, som nås via Sysslomansgatan. Viss gatuparkering finns även längs Sysslomansgatan.

Gång- och cykeltrafik

En separerad cykelbana löper längs med Drottningholmsvägen. Ytor för cykelparkering finns på förgårdsmark och i byggnaderna.

Gården är x-markerad för att säkerställa gångstråket genom kvarteret från Drottningholmsvägen till Sysslomansgatan. Därifrån är det även nära till Rålambshovsparken, Mälaren och större grönområden som enkelt nås via lågtrafikerade gator och en gångbro.

Kollektivtrafik

Flera busslinjer stannar vid hållplatsen Mariebergsgatan och Fridhemsplan som ligger i närheten. Vid Fridhemsplan finns tunnelbana.

Tillgänglighet

Både från Sysslomansgatan och Drottningholmsvägen finns en bred bilfri promenadangöring direkt till fastigheten och till porten på Drottningholmsvägen 37. Angöring och entré är utan trappsteg eller avsatser. I entrén finns en rymlig hiss som betjänar från källare och uppåt i huset och är tillika anpassad för rörelsehindrade och rullstolar.

Störningar och risker

Förorenad mark

Enligt inventeringar av länsstyrelsen och enligt miljöförvaltningens underlag har det tidigare funnits grafisk industri samt en kemtvätt i närheten av planområdet. Dessa verksamheter använder sig av tungmetaller och lösningsmedel som kan innebära förekomst av föroreningar i mark och vatten.

En miljöteknisk markundersökning och undersökning av inomhusluft har genomförts. Bedömningen är att funna markföroreningar från bilvårdsanläggningen, bortsett från bly, ligger under riktvärden för känslig markanvändning (KM) vilket möjliggör föreslagen verksamhet. Vad avser bly bör inte de nu förekommandemarkföroreningarna medföra en risk för den planerade verksamheten då området till stor del hårdgjort och underbyggt med garage i flera våningar vilket innebär låg möjlighet till skapande av blyhaltigt damm.

Av samma anledning bedöms eventuellt kvarvarande klorerade lösningsmedel i mark från kemtvätten utgöra en låg risk för exponering. Därtill betjänas underliggande garageplan med eget ventilationssystem som minimerar att eventuell luft med innehåll av föroreningar från mark når inomhusluften i utrymmen ovanpå garaget. På grund av detta anses byggnad och gård fortsatt vara lämplig för förskoleverksamhet.

I nästa skede ska passiv provtagning i befintliga lokaler utföras för att säkerställa att klorerade lösningsmedel ej förekommer.

Luft

Luftföroreningskartorna från SLB visar att miljökvalitetsnormerna inte överskrids för varken PM10 eller för kvävedioxid. Avseende kvävedioxid kan viss risk finnas att miljökvalitetsmålet inte klaras och därför rekommenderas att en platsspecifik beräkning görs i nästa skede så att eventuell

osäkerhet kring tunnelmynningen i Drottningholmsvägen inkluderas.

Förskolegården där barn vistas är lokaliserad bort från huvudleden Drottningholmsvägen och Lilla Västerbron. Platsen bedöms således vara lämplig för planerad verksamhet.

Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller från Drottningholmsvägen och Sysslomansgatan. Ljudnivån på befintlig förskolegård uppgår till 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd enligt stadens bullerkarta. Därutöver tillkommer ljudstörningar i form av verksamhetsbuller från fläktar och andra tekniska installationer som är lokaliserade inom fastigheten.

Farligt gods

Öster om E4/E20 är Drottningholmsvägen inte klassad som transportled för farligt gods. Detta innebär att den del av Drottningholmsvägen som ligger i anslutning till planområde inte är klassad som transportled för farligt gods.

Planförslag

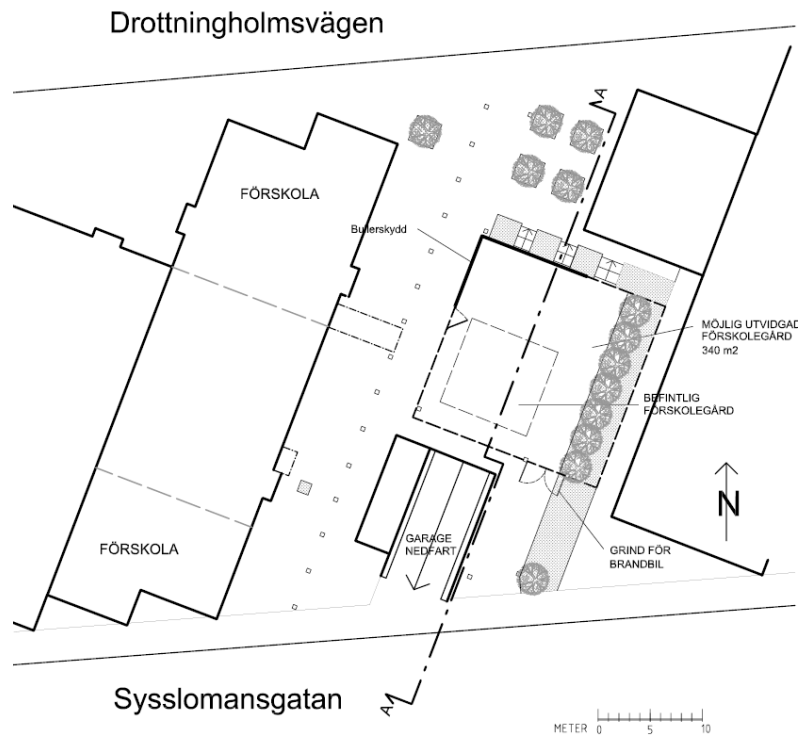
Planförslaget möjliggör för permanent utbildnings- och förskoleverksamhet inom fastigheten Hemmet 20. Verksamheterna, som idag har tidsbegränsat lov, har funnits på platsen under en längre tid. Planförslaget ger utbildningsverksamheten möjlighet att utvecklas samt ger förskolan möjlighet att fortsatt bedriva sin verksamhet.

Förskolans tillgång till lektytor tillgodoses genom en utökning av den befintliga förskolegårdsytan inom fastigheten, från 81 kvm till ca 300 kvm, och genom möjligheten att utnyttja den anslutande mindre kvartersparken i området.

För att klara bullerriktlinjer för förskolegårdar föreslås att en del av staketet som avgränsar innergård och förskolegård uppförs som tätt bullerplank.

Tillgång till större parktytor finns vid Rålambshovsparken. Byggrätten för fastigheten föreslås vara oförändrad och följa gällande plan.

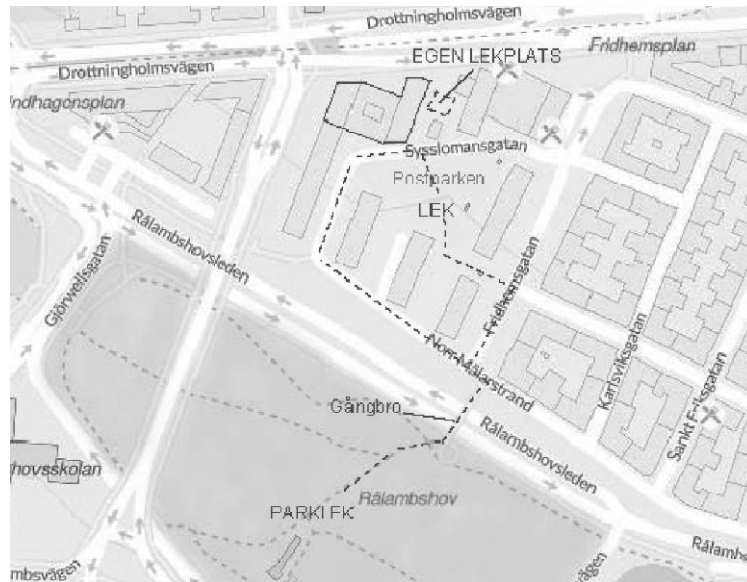
Planen bidrar till att fylla det stora behovet av skolplatser och förskoleplatser inom Kungsholmens stadsdelsområde samt att bidra till en funktionsmässigt blandad stad.



Plan som redovisar utvidgad förskolegård.



Sektion genom gården.



För att nå lekplatsen i Postparken behöver barnen endast passera den lågtrafikerade Sysslomansgatan. De större och sammanhängande grönytorna i Rålambshovsparken nås via en gångbro över Rålambhovsleden.

Teknisk försörjning

Räddningstjänst

Föreslagen förskolegård överlappar yta som behöver tas in anspråk av räddningsfordon vid insats. För att säkerställa tillgänglighet till uppställningsplatsen för räddningsfordon ska den östra delen av förskolegårdens yta hållas fri från fast möblering vilket tillgodoses genom precisering av prickmarkbestämmelsen. Gården ska ha en större öppningsbar grind så att fordon kan ta sig in på ytan.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. 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.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Planen innebär ingen ny - eller ombyggnation vilket innebär att befintliga naturvärden inte kan antas påverkas av planförslaget.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Riddarfjärden för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget innebär ingen ny - eller ombyggnation. Avrinningsförhållandena inom planområdet förväntas därför inte förändras.

Störningar och risker

Buller

Planområdet utsätts primärt för trafikbuller från Drottningholmsvägen. För att klara bullerriktlinjer för förskolegårdar ska en del av staketet som avgränsar innergård och förskolegård uppföras som tätt bullerplank om 2 m över förskolegårdens nivå. Insidan av bullerplanket bör kläs med ljudabsorbenter.

Efter anpassning beräknas den ekvivalenta ljudnivån på förskolegården minska till 55dBA vilket innebär att man uppfyller krav för äldre skolgårdar. Med gammal skolgård avses skolgårdar vid skolor, förskolor eller fritidshem som togs i drift eller inkom med remiss eller anmälan till tillsynsmyndigheten före september 2017. Förskoleverksamhet har funnits på platsen sedan 2009.

Uppmätta ljudnivåer från fläktar och kylmedelskylare i närområdet vid förskolegården visar att riktvärden för buller på förskolegården uppfylls.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning är utförd och undersökning av inomhusluft ska utföras till detaljplanens granskning. Bedömningen är att förskoleverksamhet samt utbildning kan fortsätta utan åtgärder.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Gården är södervänd och vindskyddad vilket ger goda förutsättningar för utevistelse.

Barnkonsekvenser

Planförslaget bekräftar befintlig förskoleverksamhet vilket är en och viktig funktion i området.

Planförslaget ställer krav på en större förskolegård än den befintliga vilket leder till en ökad friyta per barn. Detta förutsatt att förskolans storlek inte förändras. Planen medger uppförande av ett bullerplank runt förskolegården i enlighet med bullerutredningen för att skapa tystare utemiljö för barnen.

Tidplan

Samråd	7 september – 18 oktober 2021
Granskning	Kvartal 2 2022
Antagande	Kvartal 3 2022

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplanen och fastighetsägaren ansvarar för planens genomförande.

Huvudmannaskap

Planen omfattar endast kvartersmark.

Verkan på befintliga detaljplaner

Detaljplanen är en ändringsplan som berör gällande detaljplan PL 5954 från år 1963. Bestämmelserna i detaljplan PL 5954 fortsätter att gälla med undantag för det område med användningen S2 där bestämmelsen ”Med prickar betecknat område får icke bebyggas” upphävs.

Fastighetsrättsliga frågor

Planförslaget innebär inga ändringar i befintliga fastigheter.

Fastigheter och ägoförhållanden

Planförslaget omfattar endast fastigheterna Hemmet 18 och Hemmet 20. Inga förändringar avses ske avseende fastighetsgränser. Fastigheten ägs bostadsrättsföreningen

Hemmet 18. Fastigheten Hemmet 20 utgör 3D-fastighet inom fastigheten Hemmet 18 och har samma ägare.

Gemensamhetsanläggningar och servitut
Inga gemensamhetsanläggningar eller servitut påverkas av planförslaget.

Ekonomiska frågor

Samtliga kostnader som uppkommer till följd av planen och dess genomförande hanteras av fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Befintlig bebyggelse är redan ansluten till ledningssystem för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele och el.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft.