

**Handläggare**  
Martina Norrman  
Telefon 08-508 27 582**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför fortsatt planarbete för Nebulosan 32 m.fl. i stadsdelen Vasastaden i Stockholm (44 lägenheter)

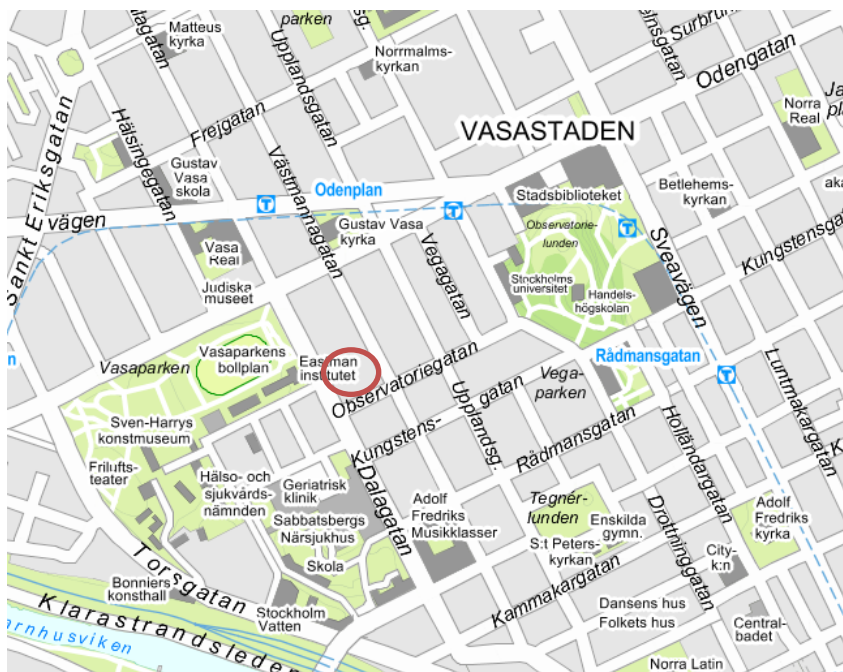
### Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder



Översiktskarta med planområdets ungefärliga läge markerat.

## Sammanfattning

Planområdet ligger mellan Västmannagatan 41-43 och Dalagatan 32-34. Fastigheterna inom planområdet ägs av Probitas AB. Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra ett hus på gården i fyra till fem våningar, mellan fastigheterna Nebulosan 32 och 33. Detaljplanens syfte är också att skydda befintlig bebyggelse genom skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Planförslaget sändes ut på samråd under perioden 2016-12-14 - 2017-02-01. Under samrådet har 69 yttranden och remissvar inkommit. Namnlistor med totalt 110 namnunderskrifter har även medföljt yttranden från boende och lokalhyresgäster.

Stadsmuseet och skönhetsrådet avstyrker förslaget med hänvisning till att det är olämpligt med bebyggelse på gården och att förslaget skulle skada samhällshistoriska och stadsplanehistoriska värden. samt försvåra avläsningen av ett historiskt stadsplaneideal. Övriga remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller buller, fasadmateriell, ljus och lektyta. Sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att huset inte byggs samt att utförligare dagsljus- och solstudier genomförs.

Med anledning av inkomna synpunkter har stadsbyggnadskontoret gjort fördjupade utredningar avseende bl.a. dagsljus, avskuggning samt lektyta efter samrådet som grund för en bedömning av projektets genomförbarhet samt för att klargöra projektets förutsättningar. Utredningar gällande kulturmiljö kommer att genomföras inför granskningen.

Kontorets bedömning är det allmänna intresset av att få till fler bostäder i det attraktiva läget väger tyngre än de konsekvenser planen har på kulturmiljön avseende den tidstypiska stadsplaneidén som kvarteret är ett exempel på. Frågor om skydd av befintliga byggnader och konsekvenser för riksintresse och kulturhistoriska värden kommer att utredas vidare av sakkunnig inför granskningen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och ger kontoret i uppdrag att upprätta och genomföra granskning av slutligt planförslag.

## Utlåtande

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra ett hus på gården i fyra till fem våningar, mellan fastigheterna Nebulosan 32 och 33. Detaljplanens syfte är också att skydda befintlig bebyggelse genom skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

### Bakgrund

Översiktsplanen anger området som innerstadsbebyggelse. Planområdet är en del av strategi 1, att fortsätta stärka centrala Stockholm genom att skapa täta och attraktiva stadsdelar.

För planområdet gäller detaljplan PL 5378 för vilken genomförandetiden har gått ut. Användning som medges i detaljplanen är bostäder samt i byggnadens två understa våningar butiker, kontor samt sådant kommersiellt ändamål som ej kan förväntas medföra sanitär olägenhet för närboende. Gården medger underbyggnad upp till 2 meter över gata och får endast användas för garage.

### Pågående projekt

Den aktuella fastigheten ingår i området för planläggning av utbyggnad av tunnelbanan för Odenplan – Hagastaden vidare till Arenastaden, Dnr 2014–18097. Startpromemorian för ärendet har godkänts av stadsbyggnadsnämnden 2015-01-15.

### Bygglov

Inom fastigheten Nebulosan 33 finns en förskola som har funnits på platsen med stöd av ett tidsbegränsat bygglov sedan 1990. Bygglovet har förlängts i tjugio år och löpte ut 2010. Förskolan finns kvar inom fastigheten och har ansökt om permanent bygglov.

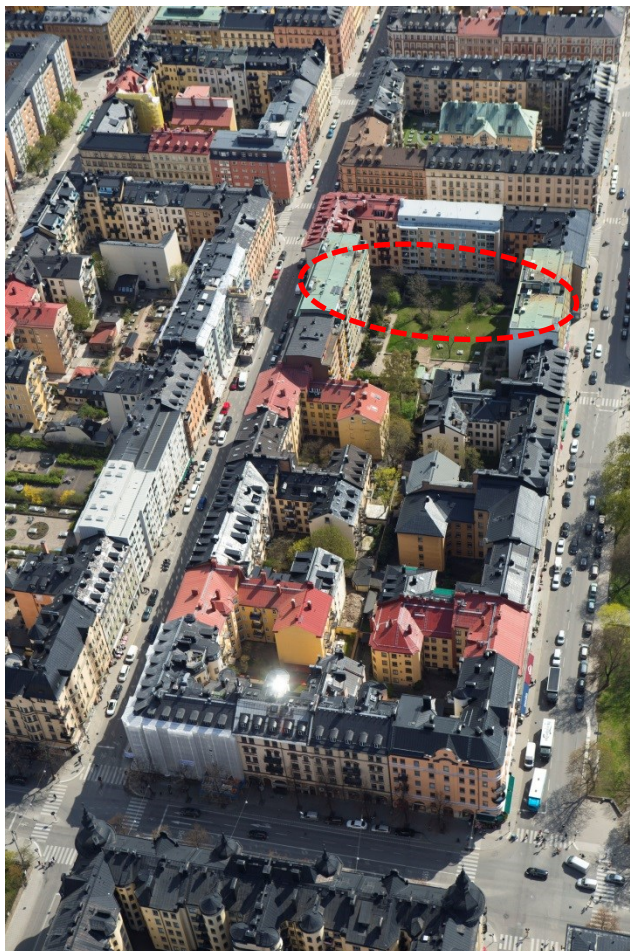
### Riksintressen

Nebulosan 32 och 33 är en del av Stockholms innerstad med Djurgården och utpekad som riksintresse för kulturmiljövården. I preciseringar av riksintresset nämns bebyggelsen som i enlighet med 1874 års byggnadsstadga uppfördes under sent 1800-tal. Detta är en tät och enhetlig stenstadsbebyggelse som planlades som en ny stadsdel med bland annat esplanadsystem och bestämda hushöjder.

### Kulturhistoriska värden

I samband med det påbörjade planarbetet gjorde Stadsmuseet en omklassificering av de berörda fastigheterna. Byggnaderna har

markerats som gröna på Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket innebär att de är fastigheter med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



Flygbild över kvarteret Nebulosan med planområdet markerat, Odengatan i bildens framkant och Vasaparken till höger

Båda byggnaderna inom planområdet uppfördes i början av 1960-talet, efter ritningar av Gunnar Nordström. Byggnaderna är samgestaltade och har en tidstypisk utformning med kvalitetsmässiga materialval såsom tak- och plåtarbeten av kopparplåt, fasader av gult tegel, inslag av ädelträ och bottenvåning klädd med svart granit. I byggnaderna finns även konstnärlig utsmyckning. Den tillbakadragna placeringen, den stora öppna innergården och de extra våningsplanen tydliggör dåtidens stadsplaneideal och tillsammans med fastigheterna Nebulosan 7 och 30, ger fastigheterna ett tydligt uttryck för den nya stadsplanen för kvarteret Nebulosan som fastställdes 1938. Kvarteret Nebulosan som helhet är också ett tydligt exempel för den blandade stads- och gårdsmiljö som på vissa ställen uppkom där den nya stadsplanen bara delvis kom att förverkligas.



### Planområdets läge och markägförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheterna Nebulosan 32 och 33. I öster gränsar planområdet till Dalagatan och i väster till Västmannagatan. I söder och norr begränsas planen av omgivande fastigheter vilka är Nebulosan 1, 30, 26 på södra sidan och 23 och 7 på den norra.

Fastigheterna ägs av Probitas AB.



Fastighetskarta med de berörda fastigheterna markerade med streckad, gul linje.

### Samrådsförslaget

Planförslaget innebär att en ny byggnad uppförs på innergården mellan fastigheterna Nebulosan 32 och 33. Huset föreslås ha en rundad form och en fri placering på gården i en diagonal riktning. Byggnaden föreslås ha fem våningar, där den översta våningen är indragen. Under processen med att ta fram förslaget har ambitionen varit att hitta en form som kan ge intressanta gårdsrum samt göra så liten skuggverkan som möjligt, samtidigt som den förhåller sig på ett medvetet sätt till kvarterets typologi.



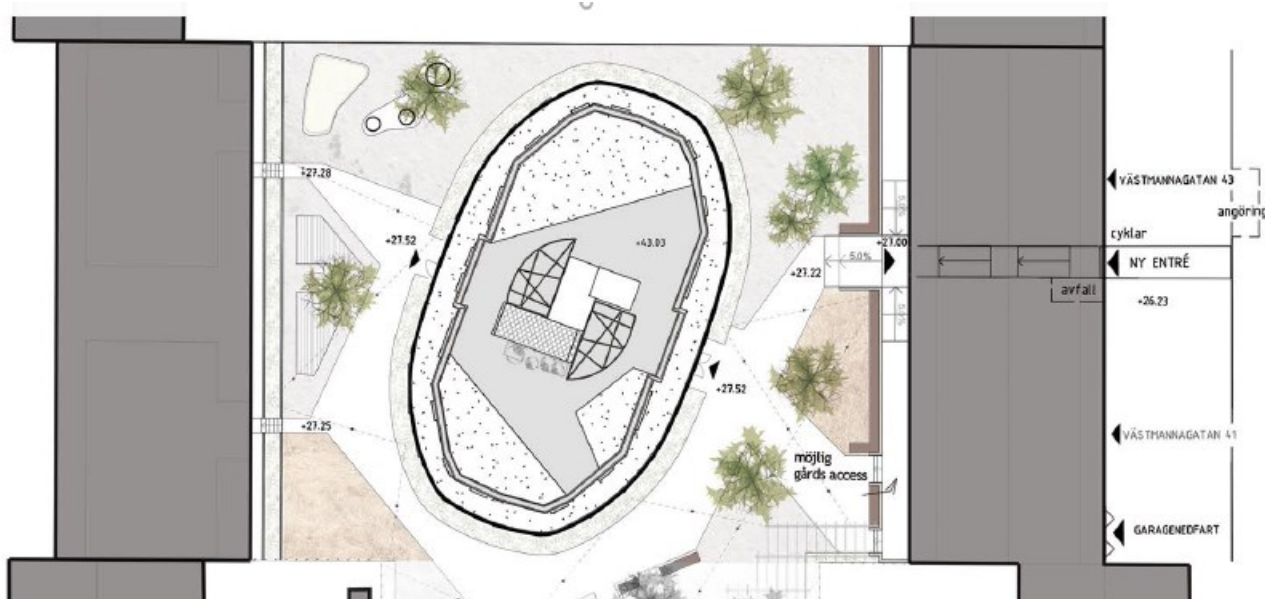
Fotomontage Sweco, vy mot nordväst. Den föreslagna byggnaden föreslås ha en rundad form som begränsar upplevelsen av byggnadens utbredning, samtidigt som det blir möjligt att skapa flera intressanta gårdsrum.

De planerade lägenheterna föreslås vara relativt små, 1-2 rok, och totalt rymmer förslaget 44 lägenheter. På taket föreslås en takterrass som ska kunna nyttjas gemensamt av de boende inom alla tre husen och nås med hiss. Den nya byggnaden är tänkt att angöras från Västmannagatan, genom en ny, tillgänglighetsanpassad entré i befintlig byggnad.

I planen medges, förutom bostäder, parkering under mark, lokaler för centrumändamål mot gata (vilket redan existerar) och förskola i bottenplanen på samtliga byggnader. Garage med plats för 250 bilar finns redan idag och föreslås kvarstå. Garaget uppfyller väl det behov som befintliga och tillkommande lägenheter genererar. Garaget har samma ägare som bostadshusen, d.v.s. Probitas AB. Minst två handikapplatser för det nya huset går att ordna.

Befintliga byggnader föreslås skyddas med skyddsbestämmelser *q*. Antikvarisk expertkompetens kommer att anlitas under framtagandet av granskningshandlingarna, för att göra en bedömning av omfattningen av skyddsbestämmelserna.

Med gårdshuset kommer det att finnas 775 kvm gårdsyta. Denna yta kan utformas så att den passar både förskolan och de boendes



behov. Ytan som blir tillgänglig som friyta bedöms vara tillräcklig för att kunna skapa en lekmiljö med varierande terräng- och vegetationsförhållanden. Gården erbjuder dessutom god luft-och ljudkvalitet.

Illustrationsplan, Sweco. Byggnaden föreslås stå fritt på gården och ha en diagonal orientering.

## Konsekvenser

### Behovsbedömning

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.

### Miljöfrågor

De frågor som har betydelse för projektet är grönytor, dagvatten och miljö kvalitetsnormer för dagvatten. Dessa frågor har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Frågor om stadsbild

och kulturhistoriskt värdefull miljö och byggnader kommer att studeras vidare inför granskningen.

### **Riskfrågor**

Riskfrågor som har utretts är buller, översvämningsrisker och översvämningar. Planförslaget bedöms ge möjlighet att ta hand om dessa frågor på ett tillfredställande sätt.

### **Konsekvenser gällande ljus och skugga**

Studier gällande dagsljus, skuggverkan och gård har utretts vidare efter samrådet. Inför samrådet gjordes en dagsljusberäkning för de lägenheter som bedöms ha sämst tillgång till dagsljus. Utredningen visade att kraven i BBR uppfylls om fasaden på det föreslagna gårdshuset och markbeläggningen utförs med relativt ljusa färger med ett reflektionsvärde på cirka 50 %.

Efter samrådet har dagsljusutredningen utökats så att lägenheter på plan 1 inom Nebulosan 7 och lägenheter på plan 1 och 2 inom Nebulosan 23 också har utretts. Studien visar tillgången till dagsljus jämfört med dagens situation och konstaterar en försumbar minskad tillgång till dagsljus i de studerade lägenheterna efter nybyggnation. De mest utsatta lägenheterna ligger i dagsläget redan under kraven enligt BBR och uppfylls inte heller efter nybyggnationen. Värdena skiljer sig dock inte särskilt mycket åt mellan före och efter nybyggnationen. Dagsljusförhållandena kan snarare förbättras genom att välja högre reflektionsmaterial för markanläggning och nybyggnationens fasadmateriäl. Vilka markmaterial som är aktuella kommer att beskrivas i planbeskrivningen.

Den ökade skuggningen till följd av planförslaget på gård och omkringliggande lägenheter bedöms som måttlig och acceptabel sett till det centrala läget i vilket planområdet ligger. Under vårdagjämningen påverkas två lägenheter i Nebulosan 23 under förmiddagarna. Endast en lägenhet i Nebulosan 7 påverkas av skuggbildning under en kort period. Gården mellan Nebulosan 7 och 23 kommer vara helt eller delvis i skugga fram till att befintliga husens skugga överlappar det nya husets skugga vid kl. 15. Under sommarsolståndet påverkas två lägenheter i Nebulosan 23 fram till kl. 10. Skuggning av gården är mycket liten från kl. 11 och framåt.

### **Konsekvenser för förskolebarn**

Under samrådet framkom det uppgifter om att förskolan nyttjar hela gården som friyta. Fastighetsägaren har lämnat uppgifter om att förskolan endast har tillgång till en del av gården. Det finns idag ingen skriftlig överenskommelse mellan förskolan och



fastighetsägaren om hur gården får nyttjas. Med utbyggt planförslag finns 775 kvm kvar att nyttja som friyta, vilket är ca två tredjedelar av gårdsytan som finns idag. Solstudierna visar att planförslaget leder till ökad skuggning av gården vid vissa tidpunkter. Friytan på gården bedöms sammanfattningsvis som relativt stor i förhållande till andra centralt belägna förskolor och gården bedöms kunna utformas som en god lekmiljö.

### **Samråd**

Planförslaget sändes ut på samråd under perioden 2016-12-14 - 2017-02-01. Under samrådet kom 69 yttranden och remissvar in. Namnlistor med totalt 110 namnunderskrifter har även inkommit.

Stadsmuseet och skönhetsrådet avstyrker förslaget med hänvisning till att det är olämpligt med bebyggelse på gården och att förslaget skulle skada samhällshistoriska och stadsplanehistoriska värden samt försvåra läsningen av ett historiskt stadsplaneideal.

Övriga remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller buller, fasadmateriäl, ljus och lekyta. Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte kommer att medföra påtaglig skada på riksintresset Stockholms innerstad. Länsstyrelsen konstaterar att det uppstår skada på lokala värden, men ser positivt på tillvägagångssättet med en mjukt formad huskropp begränsar påverkan av upplevelsen av gårdens öppenhet.

Samtliga boende, lokalhyresgäster och ägare till en av grannfastigheterna som framfört synpunkter önskar att huset inte byggs samt att utförligare dagsljus- och solstudier genomförs. Många sakägare samt personal och föräldrar till barn på förskolan Spöket uttrycker stark kritik mot hur gårdens kvaliteter beskrivs i planhandlingarna.

Med anledning av inkomna synpunkter har stadsbyggnadskontoret gjort fördjupade utredningar avseende bl.a. dagsljus, skuggning samt lekyta efter samrådet som grund för en bedömning av projektets genomförbarhet samt för att klargöra projektets förutsättningar. Utredningar gällande kulturmiljö kommer att genomföras inför granskningen.

### **Tidplan**

Granskning: kvartal 3 2017

Antagande: kvartal 3 2017

## **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda**

### **ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget ligger i linje med gällande översiktsplan m.fl. styrdokument, bland annat med motiveringen att området är centralt beläget nära kollektivtrafik och service. Kontoret ser planförslaget och utvecklingen av området som en del i att nå stadens bostadsmål, som är framtaget för att kunna möta den stora efterfrågan på bostäder som finns i Stockholmsregionen. Detaljplanen är därmed av allmänt intresse. Stadsbyggnadskontoret anser också att det är positivt att möjliggöra ytterligare bostäder i den befintliga miljön och att komplettera inom ramen för befintlig infrastruktur.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården då inga förändringar föreslås mot gatan. Gällande värdet av det tidstypiska uttrycket som kvarteret representerar bedömer stadsbyggnadskontoret att det allmänna intresset av bostadsbyggande väger tyngre.

De olägenheter för grannar som förslaget medför i fråga om ökad insyn, försämrad utsikt och ökad skuggning bedöms som måttlig och acceptabel sett till det centrala läget i vilket planområdet ligger. Utformningen av förslaget har gjorts för att göra så liten påverkan som möjligt på omgivande bostäder gällande ljus, skugga och insyn, samtidigt som det kan bli möjligt att tillskapa 44 nya lägenheter i ett centralt och attraktivt läge.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och ger kontoret i uppdrag att upprätta och ställa ut slutligt planförslag för granskning.

**SLUT**