

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

## **Antagande av förslag till detaljplan för Nebulosan 32 m.fl. i stadsdelen Vasastaden i Stockholm (24 lägenheter)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder

## **Sammanfattning**

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

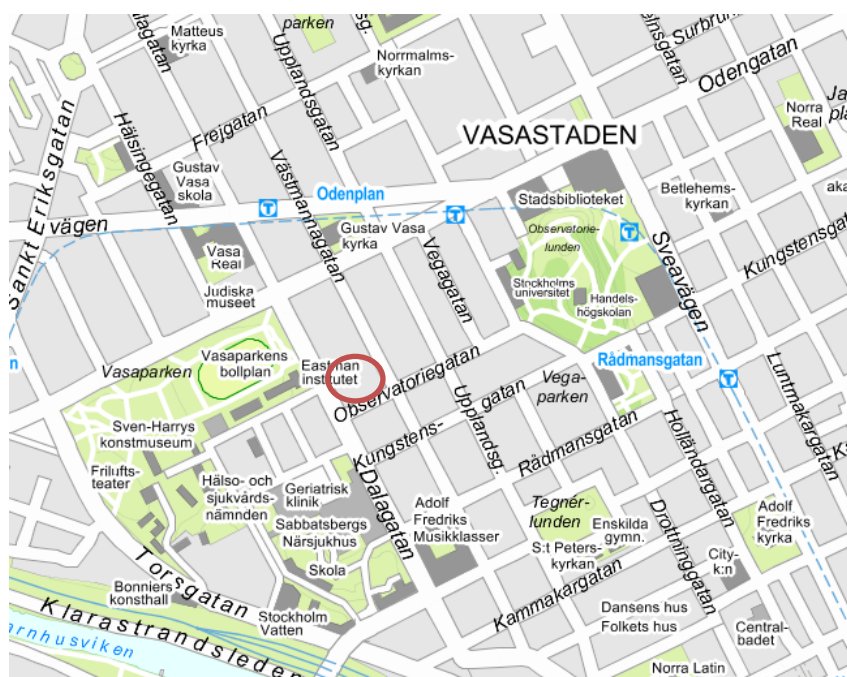
Planförslaget sändes ut på samråd under perioden 14 december – 1 februari 2016/17. Efter ställningstagande i stadsbyggnadsnämnden om att fortsätta planarbetet med vissa förändringar skickades ett förslag ut på granskning 14 mars – 18 april 2018. De förändringar som gjordes till granskningen rör husets storlek, vilken har halverats. De tidigare fem våningarna kvarstår, den sista våningen är dock inte längre indragen. Under granskningen inkom 100 yttranden och namnlistor med totalt 83 namnunderskrifter.

Planförslaget bidrar med 24 hyreslägenheter i ett centralt läge med mycket goda möjligheter till kollektivtrafikförsörjning och service. Inom planområdet finns idag en förskola vilken ges möjlighet att vara kvar genom planbestämmelse. Den gård som föreslås bebyggas har idag uppväxta träd och en parkkaraktär av hög kvalitet. Gården

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

behöver dock enligt fastighetsägaren rivas då bjälklaget till det underjordiska garaget behöver åtgärdas. I samband med att gården återuppbyggs ges nu möjligheten att uppföra ett gårdshus. Gårdens återstående 1325 kvm bedöms av stadsbyggnadskontoret fortsatt utgöra en stor rekreationsyta med goda möjligheter att utformas på ett attraktivt sätt för boende och förskolebarn. Avståndet till omgivande bostäder är där det är som närmast 15 meter vilket av stadsbyggnadskontoret bedöms som ett godtagbart avstånd med hänsyn till det centrala läget i staden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen antas i enlighet med detta utlåtande.



Översigtskarta med planområdets ungefärliga läge markerat.

## Utlåtande

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra ett hus på gården i fem våningar, mellan fastigheterna Nebulosan 32 och 33. Detaljplanens syfte är också att skydda befintlig bebyggelse genom skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Planen möjliggör 24 nya hyreslägenheter i ett centralt läge.

## Bakgrund

Probitas AB inkom med en ansökan under 2014 om att påbörja planarbete som skulle möjliggöra ett nytt gårdshus. Stadsbyggnadskontoret gjorde bedömningen att gårdshus kunde bidra till att skapa goda boendemiljöer i ett centralt läge och bidra

till Stockholms bostadsmål. Planarbetet avsåg även bekräfta användningen för en befintlig förskola. Stadsbyggnadsnämnden beslöt i enlighet med kontoret 2016-04-28 att påbörja planarbetet.

#### Planområdets läge och markägförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheterna Nebulosan 32 och 33 som ägs av Probitas AB. 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.

#### Tidigare ställningstaganden

##### Översiktsplan

Granskningen gjordes under den gamla översiktsplanen som angav att området ingick i kategorin innerstadsbebyggelse. Strategin för området som angavs i översiktsplanen att fortsätta stärka centrala Stockholm genom att skapa täta och attraktiva stadsdelar.

Vid antagandet gäller den nya laga kraft vunna översiktsplanen som anger att detaljplanläggning ska prövas mot översiktsplanens fyra stadsbyggnadsmål samt uppfylla kriterierna i någon av utbyggnadsstrategin fyra delar. Stadsbyggnadsmålet om att Stockholm ska vara en växande stad och målsättningen om 140 000 nya bostäder till år 2030 förutsätter en tät och sammanhållen stad, där bebyggelse och grönstruktur samspelar och ger förutsättningar för goda boendemiljöer. Stockholm förändras när staden byggs tätare och dagens stadsmiljöer kompletteras för att möta nya behov. Tätare stadsdelar ger fler bostäder, bättre förutsättningar för lokal service, underlättar vardagslivet och minskar transporterna. Det aktuella området är utpekade som ett område där komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Planområdet berörs vidare av utbyggnadsstrategin Möjliggör värdeskapande kompletteringar som anger att stadens alla delar behöver utvecklas för att bostadsmål och hållbarhetsmål ska kunna uppnås. Det är viktigt att staden tillvaratar goda initiativ från aktörerna på marknaden och möjliggör kompletteringsprojekt som bidrar till stadens övergripande mål och skapar nya värden.

Detaljplanen är i enlighet med båda översiktsplanerna. Detaljplanen ändrar i sak inte något relaterat till den nya översiktsplanen.

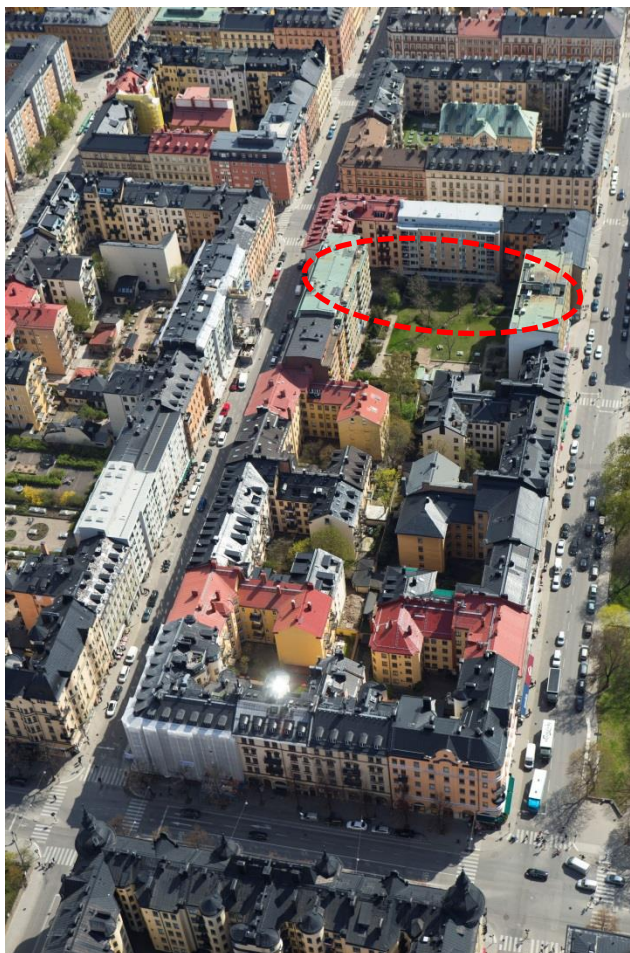
##### Riksintressen

Nebulosan 32 och 33 är en del av Stockholms innerstad med Djurgården och utpekade som riksintresse för kulturmiljövården. I preciseringar av riksintresset nämns bebyggelsen som i enlighet

med 1874 års byggnadsstadga uppfördes under sent 1800-tal. Detta var en tät och enhetlig stenstadsbebyggelse som planlades som en ny stadsdel med bland annat esplanadsystem och bestämda hushöjder.

#### Gällande detaljplan

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.



*Flygbild över kvarteret Nebulosan med planområdet markerat.*

#### Kulturhistoriska värden

Fastigheterna Nebulosan 32 och 33 har markerats som gröna på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta, vilket innebär att de är fastigheter med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



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.

## Planförslaget



*Planförslaget innebär ett nytt gårdshus i fem våningar. Sweco.*

Planen medger en ny byggnad i fem våningar på innergården mellan fastigheterna Nebulosan 32 och 33. Byggnadens fotavtryck är 290 kvm, vilket innebär att 1325 kvm av gården inom fastigheterna kvarstår. Byggnaden nås från Västmannagatan, genom en ny, tillgänglighetsanpassad entré i befintlig byggnad. Byggnaden föreslås innehålla små lägenheter på mellan 36 till 58 kvm. I förslaget kan 24 lägenheter skapas.



*Planen medger en byggnad om fem våningar. Sektion genom gården med befintlig bebyggelse till höger respektive vänster i bild. Sweco.*

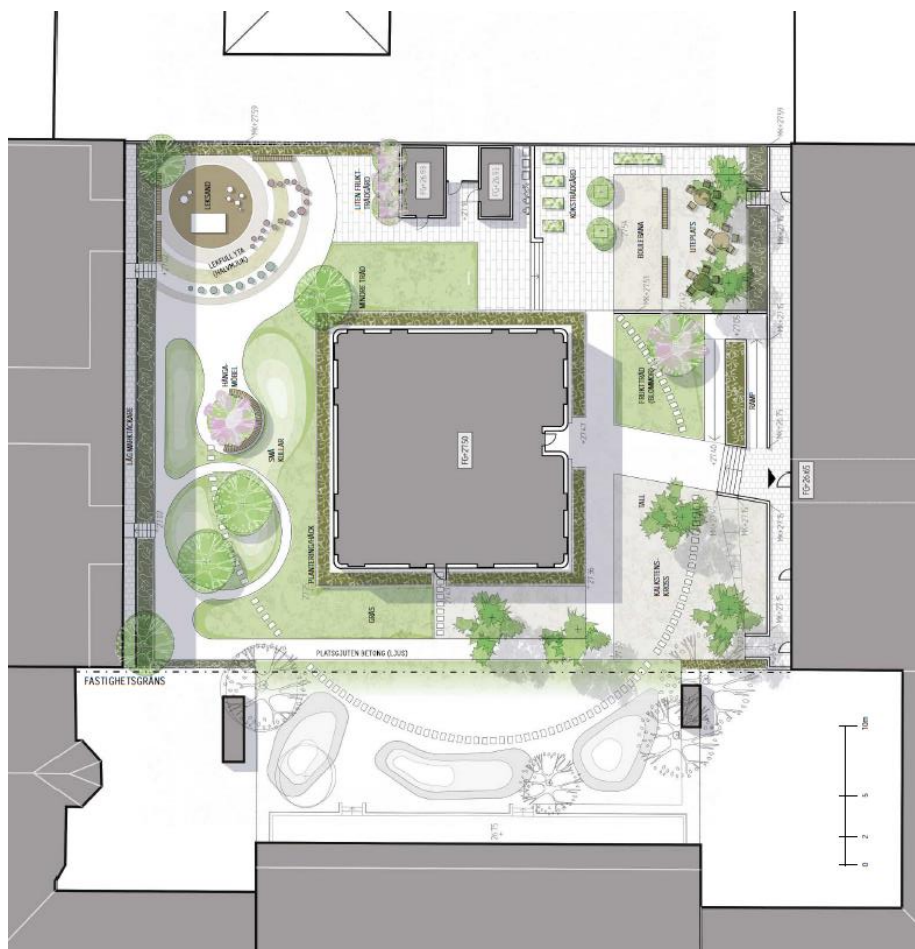
### Bebyggelse

Gestaltningmässigt föreslås gårdshuset få en egen identitet, vilken främst bärs fram genom byggnadens kubiska, fristående form. Byggnadens fasad föreslås utföras i ett material som ska vara levande, hållbart över tid och som åldras vackert. Kulören på fasaden ska vara ljus och enhetlig över hela gårdshuset och samspela med omgivande byggnaders kulörer. Taket är tänkt att utformas med solceller och dessa placeras på ett väl genomarbetat sätt.

De befintliga byggnaderna inom fastigheterna ska skyddas genom rivningsförbud samt skyddsbestämmelser i plankartan.

### Gård

Genom att dela upp den stora ytan i mindre ytor, alla med olika karaktär, kan utemiljön bli en vistelseplats för alla, såväl barn som gamla. Ljusa och kontrastrika material genomsyrar gestaltningen och karaktärsstarka träd med ljusa och genomsläppliga kronor bidrar till att sila ljuset istället för att stänga det ute, men kan skänka skugga och möjlighet till ostördhet.



Enligt förslaget bebyggs gården inom de aktuella fastigheterna till 20%.

Gården ska erbjuda möjlighet till lek för både boende och förskolebarn. För att passa in i de mindre gårdsrutorna och ge fler funktioner föreslås lekområdena bestå av t.ex. lekbuskage, sandlek och lekskulpturer.

#### Parkering och kollektivtrafik

I garaget finns plats för 250 bilar. Inom fastigheterna finns idag sammanlagt 68 lägenheter. Det stora parkeringsgaraget uppfyller väl det behov som befintliga och tillkommande lägenheter genererar. Garaget har samma ägare som fastigheterna, d.v.s. Probitas AB. Minst två handikapplatser för det nya huset går att ordna inom garaget.

Området har god tillgång till kollektivtrafik med både tunnelbane- och pendeltågsstation och ett flertal busshållplatser inom 200 meter från planområdet.

## Planförslagets konsekvenser

### Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

### Grönytor

Planförslaget innebär att ca 20% av gården bebyggs vilket för grönytor innebär att de öppna gräsytor ersätts av mindre sådana samt ges mer en prydnadskaraktär. De återstående 1300 kvm bedöms som möjliga att utforma så att gården kan erbjuda möjligheter till rekreation även med föreslaget gårdshus. Tätskiktet under gården behöver göras om och detta medför att all vegetation på gården behöver tas bort för att sedan ersättas i samband med att en ny gård anläggs.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

Enligt den antikvariska konsekvensbedömningen av planförslaget, påverkas planstrukturen i det tidstypiska stadsplaneidealet från tiden, genom varje form av byggande på gården. Avläsbarheten av detta stadsplaneideal med en helt öppen obebyggd gård påverkas därmed. Den kvadratiske planformen bedöms dock som mild och med stort respektavstånd till omgivande gathus, samt med anslutande hushöjd med övriga gårdshus inom hela kvarteret, varför påverkan bedöms som måttlig.

### Dagsljusförhållanden

En dagsljusberäkning, (Sweco, 2018-01-09) har genomförts i syfte att se till att BBR:s krav på dagsljus i lägenheterna uppfylls. Beräkningarna är utförda på våningsplanen med sämst dagsljusförhållanden i de befintliga byggnaderna och visar att det är möjligt att uppnå kraven i BBR även med planförslaget. Flera bostäder har redan dåliga dagsljusförhållanden och planens påverkan bedöms som relativt liten, för vissa bostäder kan dagsljusfaktorn förbättras jämfört med dagsläget om ljusa markmaterial väljs.

### Skuggverkan

Skuggstudien som har genomförts (Sweco, 2018-01-18) som visar att under vår- och höstdagjämningen 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 delvis i skugga fram till att befintliga husens skugga överlappar det nya husets skugga vid kl. 15. Under sommarsolståndet påverkas inga lägenheter i Nebulosan 7 och 23.



Skuggning av gården är försumbar från kl. 9 och framåt. Nebulosan 1 kommer att påverkas något efter kl. 17. Skuggpåverkan bedöms som liten.

#### Barnkonsekvenser

Gården som föreslås bebyggas är en stor potentiell lekmiljö för barn. Med en ny huskropp mitt på gården minskas tillgången till en vidlyftig lekmiljö. Vid en ombyggnation av gården bedöms det dock som möjligt att skapa en god utomhusmiljö för förskolan.

#### Jämställdhet

Planens utformning med närhet till lokal service, handel och kollektivtrafik medverkar till att kvinnor och män på ett likvärdigt sätt kan förena omsorg om barnen, arbete och fritid.

### Planprocess

#### Start-Pm

Stadsbyggnadskontoret gjorde i samband med startpromemorian bedömningen att gårdshus kunde bidra till att skapa goda boendemiljöer i ett centralt läge och bidra till Stockholms bostadsmål. Planarbetet avsåg även bekräfta användningen för en befintlig förskola. Stadsbyggnadsnämnden beslöt i enlighet med kontoret 2016-04-28. Nämnden gjorde i samband med godkännandet ett särskilt uttalande där man framhöll att bostadsbristen i Stockholm är omfattande och det är därför glädjande att 50 nya hyresrätter kan byggas i ett mycket attraktivt läge, men att det är viktigt att den förskola som ligger på gården inte får stora försämringar i sin utemiljö och att lekmiljöns kvaliteter säkras.

#### Samråd

Planförslaget sändes ut på samråd under perioden 2016-12-14 – 2017-02-01. Under samrådet inkom 78 yttranden och remissvar samt namnlistor med totalt 102 namnunderskrifter. Stadsmuseet och skönhetsrådet avstyrkte förslaget med hänvisning till att det är olämpligt med bebyggelse på gården och att förslaget skulle skada samhällshistoriska och stadsplanehistoriska värden samt försvåra läsbarheten av ett historiskt stadsplaneideal.

Övriga remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak, framför allt vad gäller buller, fasadmateriäl, ljus och lekyta. Samtliga sakägare och övriga boende var negativa till planförslaget. Frågor som upprörde och oroade de boende och verksamma kring gården var planförslagets påverkan på rekreativsmöjligheter på gården, insyn i bostäderna, buller från fler boende samt tillgång till dagsljus och sol.

Ställningstagande och revidering inför granskning  
Efter samrådet togs planen upp för ställningstagande i stadsbyggnadsnämnden 2017-06-15. Nämnden beslöt då att godkänna redovisningen av plansamrådet samt att slutligt planförslag skulle upprättas och ställas ut för granskning. Nämnden anförde också att de ansåg att den föreslagna gårdsbebyggelsen tar en alltför stor del av gården i anspråk och att den föreslagna bebyggelsens fotavtryck därför måste minska märkbart.

Planförslaget reviderades efter nämndens beslut så att gårdshusets fotavtryck minskades med hälften, huset omgestaltades och en antikvarie gjorde en bedömning av planförslagets konsekvenser för kulturmiljön.

#### Granskning

Planförslaget skickades ut för granskning 2018-03-14 – 2018-04-18. Under granskningen har 100 yttranden och remissvar inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget.

Samtliga sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att huset inte byggs. De skäl som främst lyfts fram avser konsekvenser för rekreation, tillgång till sol och dagsljus samt ökat buller. Många boende anser också att planförslaget medför alltför stor påverkan på kulturmiljön, trängsel på gården och i stadsdelen, luftkvaliteten på gården och att det är många som påverkas i förhållande till det antal lägenheter som tillskapas.

#### Revidering efter granskning

Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av förslaget.

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till planförslaget som innebär en förtätning inom ramen för översiktsplanens strategier. Kontoret ser att tillkommande lägenheter utnyttjar befintlig infrastruktur på ett effektivt sätt och ligger nära Odenplan med mycket god kollektivtrafiksörjning. Vidare anser också kontoret att det föreslagna husets arkitektoniska utformning på ett intressant och väl gestaltat sätt hanterar de olika tidsepoker som finns inom kvarteret och på ett balanserat vis utgör ett eget samtida avtryck.

Studier avseende tillgång till dagsljus har genomförts och de visar att några befintliga lägenheter påverkas av förslaget men att det är möjligt att uppnå kraven enligt BBR. Även skuggpåverkan har studerats och kontoret bedömer att förslaget inte medför några stora konsekvenser ur denna aspekt. Angående frågan om insyn så är avståndet mellan ett av de befintliga husen och det föreslagna

gårdshuset som minst 15 meter vilket bedöms som ett gott avstånd med tanke på det centrala läget i staden.

Sammantaget bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslaget kan komma att medföra en viss olägenhet för grannar i form av mindre gård, minskat ljus och ökad skuggning. Påverkan bedöms dock som godtagbar för grannarna. Planområdet ligger i Stockholms centrala delar där det finns mycket god tillgång kollektivtrafik, service och arbetsplatser. I avvägningen mellan planförslagets påverkan på grannarna och möjligheten att tillskapa ytterligare bostäder i detta läge bedömer kontoret att det allmänna intresset att skapa fler lägenheter väger över det enskilda intresset.

Kontoret bedömer att det finns goda möjligheter att utforma gården på ett attraktivt sätt för boende och förskolebarn, samtidigt som 24 hyreslägenheter kan tillskapas i ett centralt läge med närhet till kollektivtrafik och service.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen antas i enlighet med detta utlåtande.

SLUT