

**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  
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson Maria Sahlstrand  
Avdelningschef Enhetschef

## **Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra ett hus i fem våningar innehållande 24 st lägenheter på gården mellan fastigheterna Nebulosan 32 och 33. Planområdet ligger vid Dalagatan 32-34 och Västmannagatan 41-43. Ägare till fastigheterna är Probitas AB.

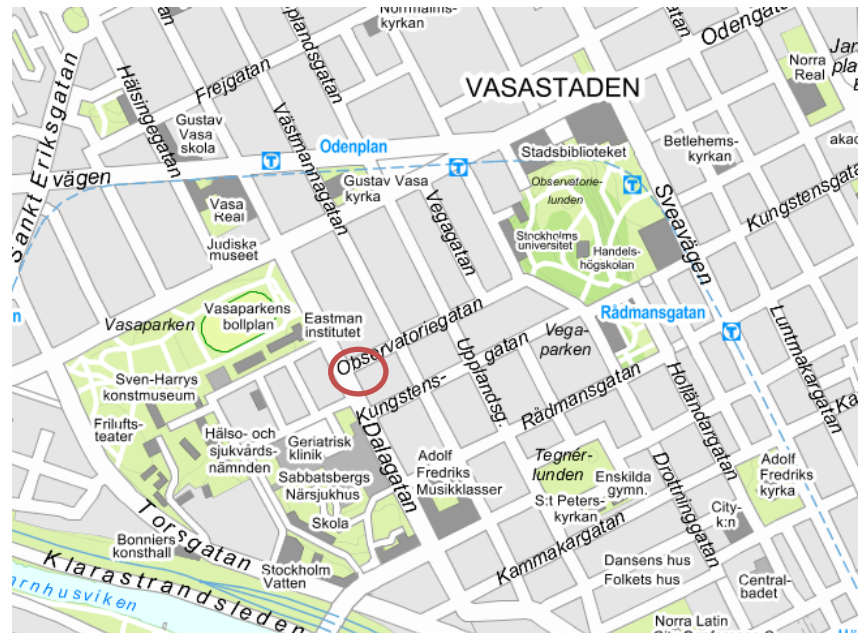
Ärendet togs upp för antagande i stadsbyggnadsnämnden 2018-11-08 men återremitterades. Nämnden önskade att planförslaget skulle ändras så att påverkan på befintliga boende och verksamma i kvarteret om möjligt skulle bli mindre. Flera alternativ prövades och påverkan ur skuggsynpunkt undersöktes. Förslaget omarbetades så att gårdshuset flyttades söderut med 2,6 meter. Förändringen innebär en något minskad skuggverkan samtidigt som samma antal lägenheter kan behållas.

Förslaget skickades ut på en ny granskning under hösten 2019. De boende har kvar sina synpunkter angående minskat solljus i bostäder och på gården.

**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se*Bilagor: Plankarta dp 2 antagande, planbeskrivning antagande 2, granskningsutlåtande GDPR*

Planförslaget bidrar med 24 bostäder i ett centralt läge som planeras upplåtas med hyresrätt. 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.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen antas.



Översiktskarta med planområdets ungefärliga läge markerat.

## Utlåtande

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att ett hus i fem våningar med 24 bostäder, på gården mellan fastigheterna Nebulosan 32 och 33. Detaljplanens syfte är också att skydda befintlig bebyggelse genom skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

### Bakgrund

Probitas AB inkom 2014 med en ansökan om att påbörja ett planarbete som skulle möjliggöra ett nytt gårdshus. Stadsbyggnadskontoret gjorde bedömningen att ett gårdshus kunde bidra till att skapa goda boendemiljöer i ett centralt läge samt bidra till Stockholms bostadsmål. Planarbetet avsåg även bekräfta användningen för en befintlig förskola. Stadsbyggnadsnämnden beslutade i enlighet med kontoret 2016-04-28 att påbörja planarbetet. Nämnden gjorde i samband med godkännandet ett särskilt uttalande där man framhöll att bostadsbristen i Stockholm är

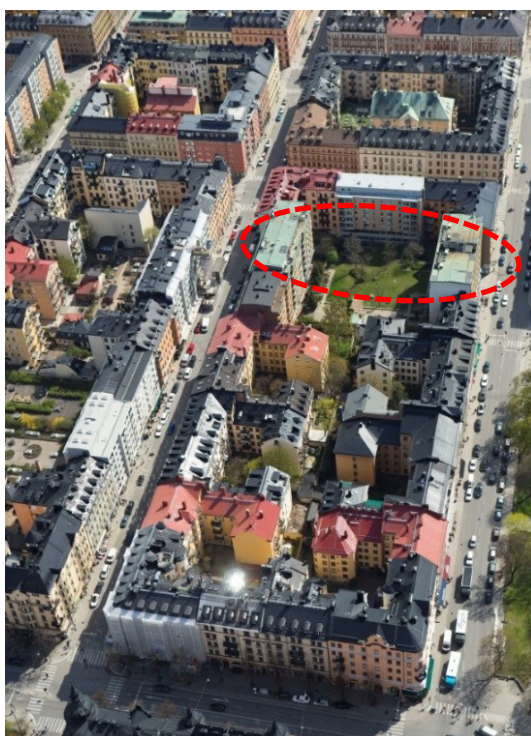
omfattande och det är därför glädjande att nya hyresrätter kan byggas i ett mycket attraktivt läge. Nämnden påpekade också att det är viktigt att den förskola som ligger på gården inte får stora försämringar i sin utemiljö och att lekmiljöns kvaliteter säkras.

#### Planområdets läge och markägoförhållanden

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 den södra sidan och 23 och 7 på den norra.

#### 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. Utformningen, den tillbakadragna placeringen, den stora öppna innergården och de extra våningsplanen tydliggör dåtidens stadsplaneideal.



*Flygbild över kvarteret Nebulosan med planområdet markerat.*

#### Planförslaget

Planen medger en ny byggnad i fem våningar på innergården mellan fastigheterna Nebulosan 32 och 33. Byggnadens fotavtryck är 290

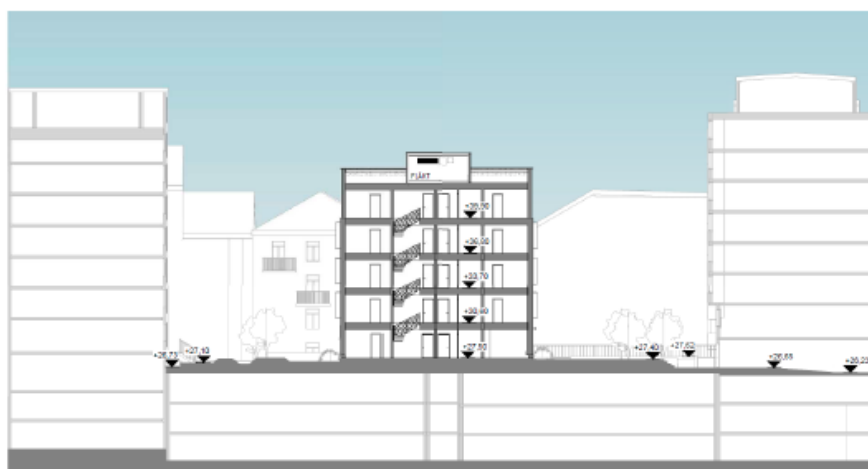
kvm, vilket innebär att 1325 kvm av gården inom fastigheterna kvarstår. Byggnaden nås från Västmannagatan, genom en ny, tillgänglighetsanpassad entré i befintlig byggnad. Byggnaden föreslås innehålla små lägenheter på mellan 36 till 58 kvm. I förslaget kan 24 lägenheter skapas.



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

### Bebyggelse

Gestaltningmässigt föreslås gårdshuset få en egen identitet, vilken främst bärs fram genom byggnadens kubiska, fristående form. 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.

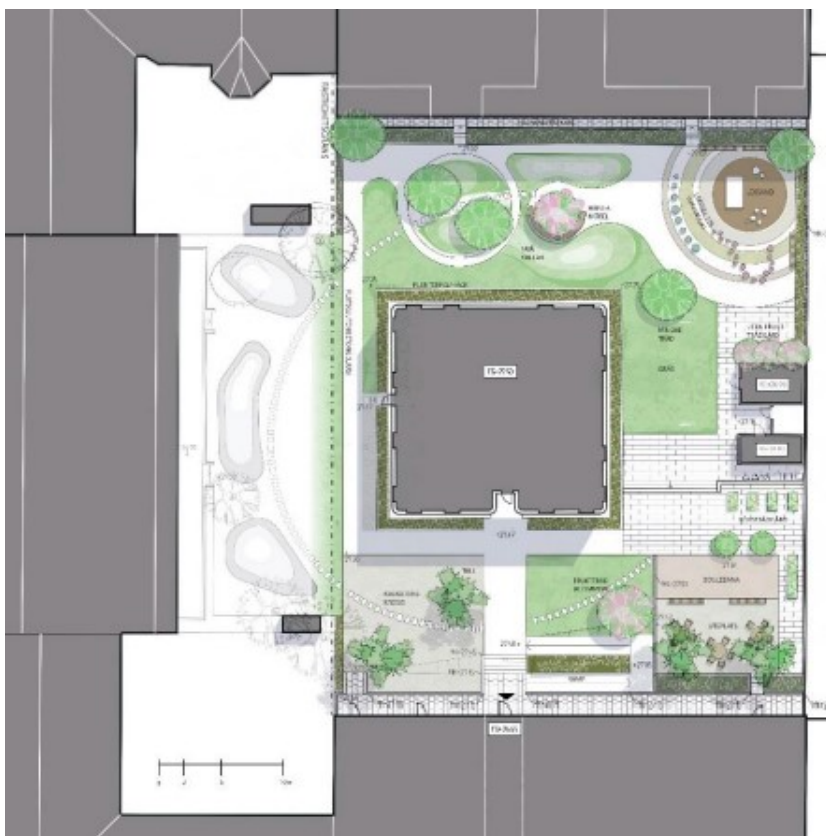


*Planen medger en byggnad om fem våningar. Sektion, Sweco.*



### 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 äldre. Ljusa och kontrastrika material genomsyrar gestaltningen och karaktärsstarka träd med ljusa och genomsläppliga kronor bidrar till att sila ljuset och kan skänka skugga och möjlighet till ostördhet. Gården ska erbjuda möjlighet till lek för både boende och förskolebarn.



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

### 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.

## 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 innebär att de öppna grösyterna ersätts av mindre samt ges mer karaktär av prydnad. De återstående 1300 kvm bedöms som möjliga att utforma så att gården kan erbjuda möjligheter till rekreation även med föreslaget gårdshus.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

Enligt den antikvariska konsekvensbedömningen av planförslaget, påverkas planstrukturen i det tidstypiska stadsplaneidealet från tiden, genom byggande på gården eftersom läsbarheten av detta stadsplaneideal med en helt öppen obebyggd gård påverkas. Påverkan bedöms som måttlig eftersom den kvadratiske planformen har ett stort respektavstånd till omgivande gathus, samt har anslutande hushöjd med övriga gårdshus inom hela kvarteret.

### 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.

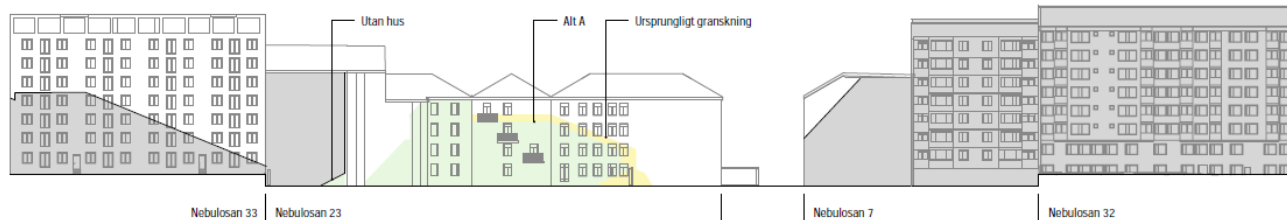
De skuggstudier som Sweco tagit fram under planarbetet visar att den nya bebyggelsen skuggar Nebulosan 7 och 23, i huvudsak fram till kl 15 under vår- och höstdagjämningen. Några befintliga lägenheter inom planområdet påverkas också. Vid sommarsolståndet skuggar det nya huset nästan ingenting av de två fastigheterna Nebulosan 7 och 23. Kl. 9 skuggas en liten del av gården på Nebulosan 23. Fasaderna påverkas inte alls.

Den ljuspåverkan som planförslaget medför för några lägenheter bedöms inte så omfattande att det innebär en betydande olägenhet. Avståndet mellan befintliga bostäder och det tillkommande huset måste beaktas av att kvarteret Nebulosan ligger mycket centralt i Stockholm. Avståndet mellan gårdshuset och närmsta befintliga hus

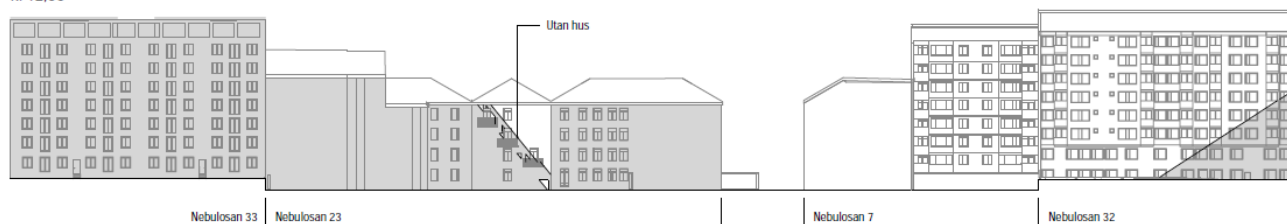
är som kortast 15,5 meter vilket är ett längre avstånd än vad som förekommer i stenstadens kringbyggda kvarter.

Vår och höst

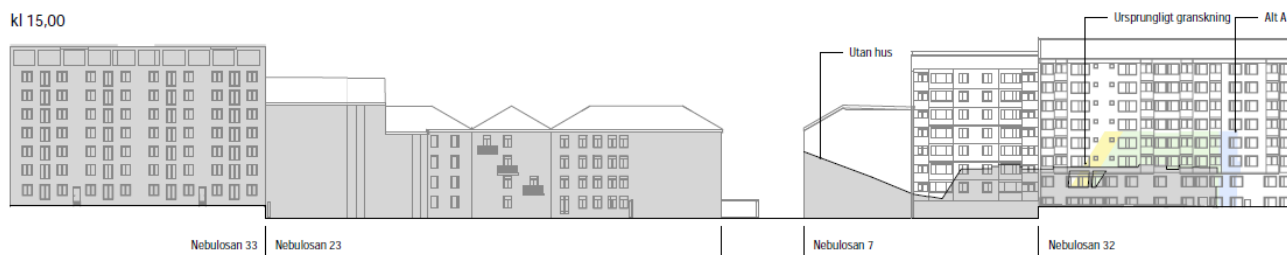
kl 9,00



kl 12,00



kl 15,00



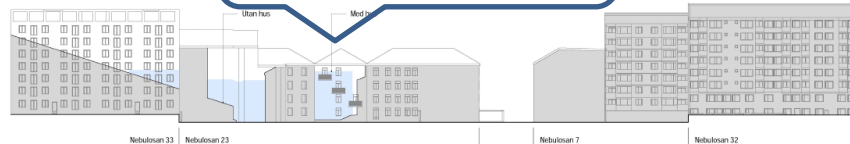
*Vår- och höstdagjämning, skillnad i skugga med granskning 1 respektive 2..*

*Gulmarkering är minskad skugga jämfört med granskning 1. Blå (längst ner till höger) är tillkommande skugga med slutgiltigt förslag.*

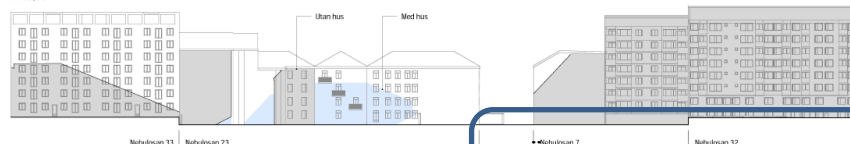
Ökad skuggning kl 8,  
Nebulosan 33 och 23

Vår och höst

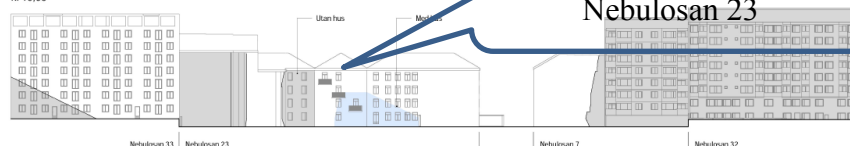
kl 08,00



kl 09,00

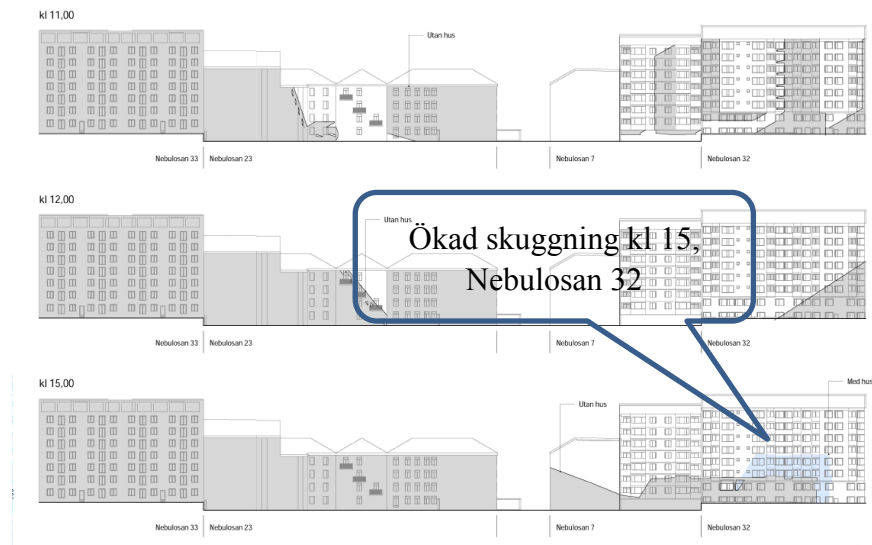


kl 10,00



Ökad skuggning kl 10,  
Nebulosan 23

*Vår- och höstdagjämning förmiddag, ljusblå är tillkommande skugga jämfört med dagsläget*



*Vår- och höstdagjämning eftermiddag, ljusblå är tillkommande skugga jämfört med dagsläget*

### Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms kunna möjliggöra en god utomhusmiljö, även om gården som föreslås bebyggas är en potentiell lekmiljö för barn och en ny huskropp mitt på gården minskar tillgången till en vidlyftig lekmiljö.

### Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande.

Start-PM godkändes av stadsbyggnadsnämnden 28 april 2016.

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.

Flera remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak, framför allt vad gäller buller, fasadmateriäl, solljus och yta för lek. Samtliga sakägare och övriga boende var negativa till planförslaget. Sakägarna var negativa gällande planförslagets påverkan på rekreativsmöjligheter på gården, insyn i bostäderna, buller från fler boende samt tillgång till dagsljus och sol. Efter samrådet togs planen upp för ställningstagande i stadsbyggnadsnämnden 2017-06-15. Nämnden beslutade att godkänna redovisningen av plansamrådet samt att slutligt planförslag skulle upprättas och ställas ut för granskning. Nämnden



anförde dock 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. 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 var de som framfördes under samrådet och som uttryckte balansen mellan hur många som påverkas i förhållande till det antal lägenheter som tillskapas. Ärendet togs upp för antagande 2018-11-08 men återremitterades. Nämnden önskade att planförslaget skulle ändras så att påverkan på befintliga boende och verksamma i kvarteret skulle om möjligt bli mindre. Flera alternativ prövades och påverkan ur skuggsynpunkt undersöktes. Förslaget omarbetades så att gårdshuset flyttades söderut med 2,6 meter. Förändringen innebär en något minskad skuggverkan samtidigt som samma antal lägenheter kan behållas.

### **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. Vidare anser 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 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.

I den sammantagna bedömning anser stadsbyggnadskontoret att tillskapandet av ytterligare bostäder väger tyngre än de olägenheter som kan uppstå för närboende och verksamheter i kvarteret.

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

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen antas.

SLUT