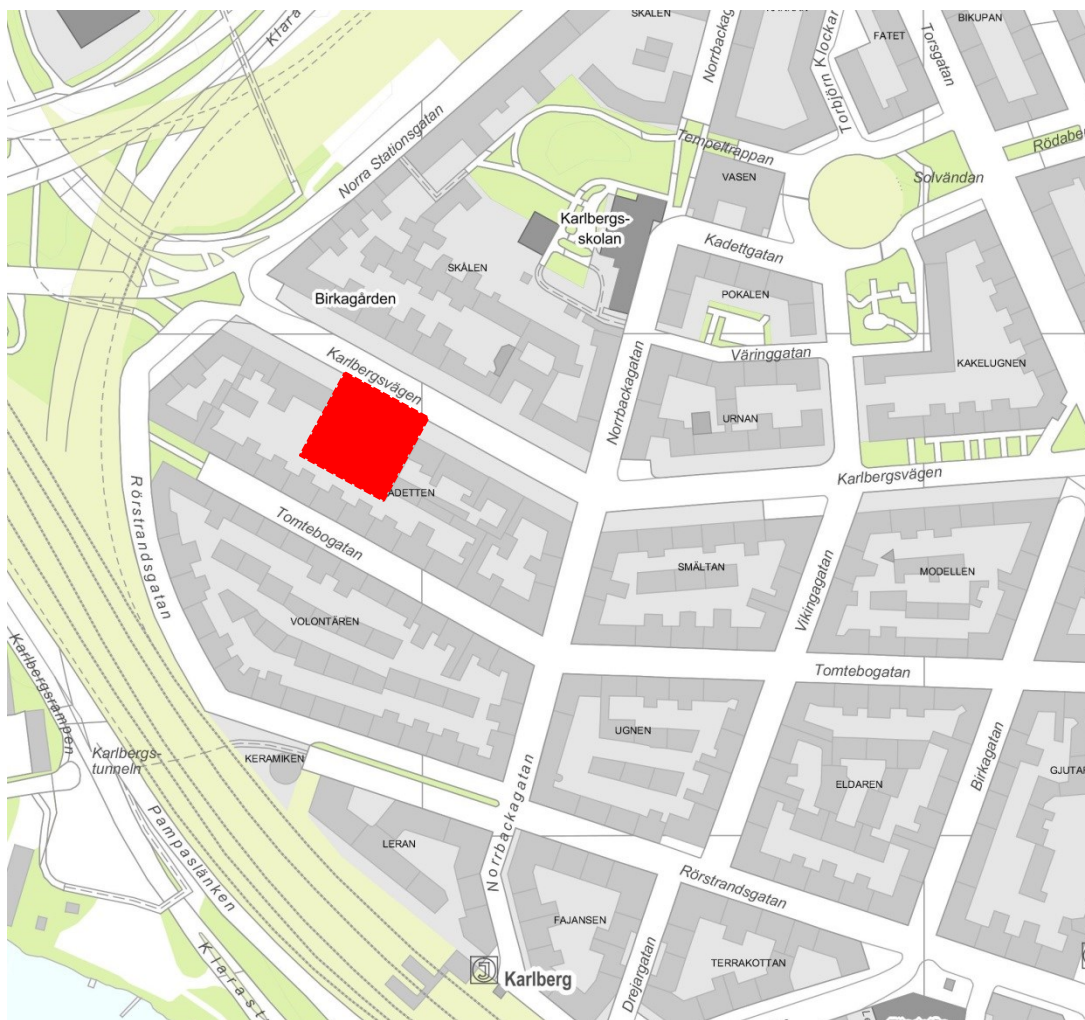


## Planbeskrivning Detaljplan för Kadetten 29 i stadsdelen Vasastaden, S-Dp 2013-02764

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Fastighetsägaren för Kadetten 29 har inkommit med ansökan om planändring för Kadetten 29 i stadsdelen Vasastan för att riva det befintliga kontorshuset och ersätta det med ett nytt bostadshus. Planen syftar till att möjliggöra rivning av det befintliga kontorshuset och uppförandet av ett nytt flerbostadshus med totalt ca 87 lägenheter och verksamhetslokaler på bottenvåning samt två garageplan under mark. Det nya bostadshuset ska anpassas vad gäller utformning av fasader och förgårdsmark samt innergården till omgivningen och Karlbergsvägens gröna karaktär.

### Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. Planens miljöpåverkan är främst lokal och av mindre omfattning och dess genomförande har liten betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan eller uppfyllande av miljömål. Frågor om trafikbuller, dagvatten, dagljusförhållandet samt kulturmiljö har utretts under planarbetet och redovisats i planbeskrivningen.

### Tidplan

Planen hanteras med standardförfarande. Följande tidplan föreslås:

Plansamråd	mars-april	2017
Granskning	augusti-september	2017
Antagande	kvartal 4	2017

## Innehåll

<b>Sammanfattning.....</b>	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Bakgrund .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	5
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>7</b>
Natur .....	7
Hydrologiska förhållanden .....	9
Geotekniska förhållanden .....	9
Befintlig bebyggelse .....	9
Landskapsbild/stadsbild .....	10
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	11
Offentlig och Kommersiell service .....	11
Gator och trafik .....	11
Störningar och risker .....	12
<b>Planförslag .....</b>	<b>12</b>
Ny bebyggelse .....	12
Park och vattenområden .....	17
Gator och trafik .....	19
Teknisk försörjning .....	20
Planbestämmelser på plankartan .....	21
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>22</b>
Behovsbedömning .....	22
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	23
Landskapsbild/ stadsbild .....	23
Störningar och risker .....	24
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	25
Barnkonsekvenser .....	26
<b>Tidplan .....</b>	<b>26</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>26</b>
Organisatoriska frågor .....	26
Verkan på befintliga detaljplaner .....	26
Fastighetsrättsliga frågor .....	27
Ekonomiska frågor .....	27
Tekniska frågor .....	27
Genomförandetid .....	27

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Antikvarik förundersökning (Nyréns, 2016)*
- *Antikvarikt utlåtande avseende rivning av kv. Kadetten 29 (Nyréns, 2016)*
- *Gestaltningssprogram och illustrationer (Semrén +Månsson, 2017)*
- *Solstudie (Semrén +Månsson, 2017)*
- *Bullerutredning (Tyréns, 2017)*
- *Principutformning brandskydd (Tyréns, 2017)*
- *Dagvattenutredning (Tyréns, 2017)*

#### Medverkande

Planen har handlagts av Nikara Movafaghi, stadsbyggnadskontoret. Planbeställare är SP Group Kadetten AB. Beställarens representant har varit Andreas Holmberg, Staffan Tilly och arkitektkonsult har varit Semrén & Månsson genom Lina Wågström.

### Bakgrund

År 2013 lämnade dåvarande fastighetsägaren (Kjell Ericsson & Partner Fastighetsförädlings AB) in en planansökan för uppförande av ett gårdshus på fastigheten. Fastigheten bytte därefter ägare i september 2014 vilken nu tagit fram ett nytt förslag som innebär att det befintliga kontorshuset rivs och ersätts med ett nytt flerbostadshus. Motivering för rivningen är att kontorshuset inte har bra tekniska och planmässiga förutsättningar för en lämplig omvandling till bostäder.

### Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra rivning av det befintliga kontorshuset och uppförandet av ett nytt flerbostadshus med totalt ca 87 lägenheter och verksamhetslokaler på bottenvåning samt två garageplan under mark.

Planförslaget innebär att den befintliga innergården som är överbyggd med ett atrium samt tre våningar kontorslokaler rivs och ersätts med en ny bostadsgård, som är ca 10 meter lägre än nuvarande innergården, med ett garage i två våningar under mark.

Det nya bostadshuset ska anpassas vad gäller utformning av fasader och förgårdsmark samt innergården till omgivningen och Karlbergsvägens gröna karaktär.

### Plandata

Kadetten 29 är belägen på Karlbergsvägen 77 i Vasastan i Stockholms innerstad. Fastigheten är ca 3100 kvm och ägs idag av Brf Karlbergsvägen 77.



*Planområdets läge och avgränsning.*

### Tidigare ställningstaganden

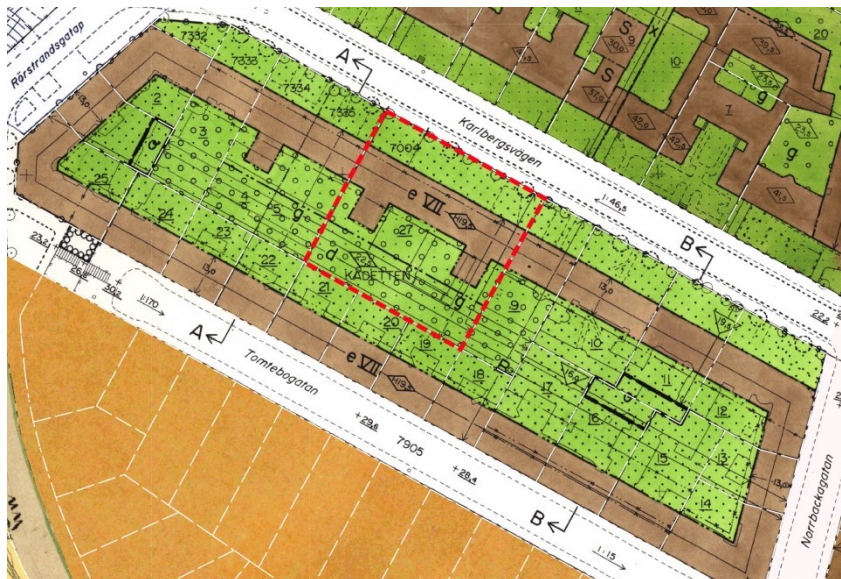
#### Översiktsplan

Enligt stadens översiktsplan berörs det aktuella området av strategi 1 som innebär att centrala Stockholm försatt ska stärkas. Att förvalta Stockholms kulturhistoriska värden är en central del i stadens utveckling. Utveckling och förtätning ska huvudsakligen ske inom ramen för den befintliga strukturen. Det är möjligt att göra moderna tillägg både i samspel med och i medvetet kontrast till omgivande bebyggelse. Inriktningen är att skapa goda förutsättningar för blandade och levande områden med såväl bostäder och arbetsplatser som lokaler för kommersiell och offentlig service.

#### Detaljplan

För området gäller stadsplan för kvarteret Kadetten mm från 1979, Pl 5949. Planen medger bostäder längs gatan samt två flygeldelar på gården i 7 våningar. Detta innebär att nuvarande användning av den befintliga byggnaden är i strid mot gällande





*Gällande detaljplan från 1979.*

detaljplan. Dessutom har den medgivna byggrätten i gällande detaljplan i dagsläget inte utnyttjats fullt ut. Planen medger också inrättandet av gemensamhetsanläggningar för gård och garage.

#### Riksintressen

Fastigheten ingår i ett område av riksintresse för kulturmiljövården *Stockholms innerstad med Djurgården*. De värden som ligger till grund för riksintresset får inte påtagligt skadas. Riksintresset regleras enligt 4 kap. 6§ Miljöbalken.

#### Stadsmussets klassificering

Kadetten 29 är enligt stadsmuseets klassificering klassad gul, d.v.s. byggnaden är av positiv betydelse för stadsbilden eller av



*Kadetten 29 i stadsmuseets klassificeringskarta.*

viss kulturhistoriskt värde. Grannfastigheter Kadetten 9, 18, 19 och 22 är grönklassade vilket innebär att de är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synvinkel.

## **Förutsättningar**

### **Natur**

#### **Mark och vegetation**

Fastigheten Kadetten 29 har en förgårdsmark längs Karlbergsvägen på ca 12 meters bredd vilken utnyttjas till bil- och cykelparkering. Anslutande trottoar lutar mot väster från +20.8 till +19.3. Förgårdsmarken består i sin nuvarande utformning främst av en asfaltsyta, men i fastighetsgräns finns uppvuxna lövträd som ansluter till gatans trädader. De uppvuxna lövträden är ett påtagligt rumsligt inslag längs med hela Karlbergsvägen och skapar, tillsammans med de gröna förgårdsmarkerna en lummig gatumiljö. Gatuträden hjälper även till att minska intrycket av byggnadernas skala. De tre gatuträden som finns på fastighetens mark har inte vuxit sig lika stora som övriga gatuträd.

Gården på fastigheten är en upphöjd gård som utgörs av en stor och ett par mindre lanterniner och en hård yta med planteringslådor. Gården är i stor sett oanvändbar pga. höjdskillnader inom gården samt lanterniner som tar en stor del av ytan.

#### **Rekreation och friluftsliv**

I norra Vasastaden råder brist på grönytor. I Hagastaden planeras nya parkanläggningar som är relativt små vilket sänker antalet kvadratmeter parkyta per invånare inom Norrmalms stadsdelsområde som helhet. Närmaste park är Norrbackatäppan som är en mindre park med lekredskap och ligger inom 350



*Ovan: Ortofoto över planområdet. Mitten: snedbilder över planområdet  
Nedan: Befintligt kontorshus från gatan och innegården*

meters avstånd från planområdet. Vasaparken, Vanadisparken, Karlbergs slottspark och Hagaparken ligger inom gångavstånd.



## Hydrologiska förhållanden

### Översvämningsrisker

Stenstadens dagvattensystem är gamla och inte dimensionerade för ett framtida klimat med mer frekventa skyfall. Enligt Stockholms stads skyfallskartering finns det områden med översvämningsrisk i närheten av planområdet (se dagvattensutredningen).

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren/Ulvsundasjön (SE658229-162450). Enligt VISS oktober 2015 har Ulvsundasjön god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

### Dagvatten

Fastigheten är till större delen bebyggd och består huvudsakligen av hårdgjorda ytor. Befintliga tak saknar vegetation. Till fastigheten hör en hårdgjord förgårdsmark samt en till största delen hårdgjord innergård. Vattnet från byggnadernas tak leds ner i stuprör direkt ner till dagvattenssystemet och det kommunala ledningsnätet.

Dagvattnet avleds via kombinerat system till Henriksdals reningsverk. Baserat på detta, samt att fastigheten kommer att underbyggas, anses förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten genom djup infiltration vara begränsade. Att infiltrera dagvatten i ytliga jordlager är dock en möjlighet (Tyréns 2017).

## Geotekniska förhållanden

Hela fastigheten är idag bebyggd med garage under markplan. Enligt den geologiska kartan från 1996 är rådande markförhållande urberg med ett tunt eller osammanhängande ytlager av morän.

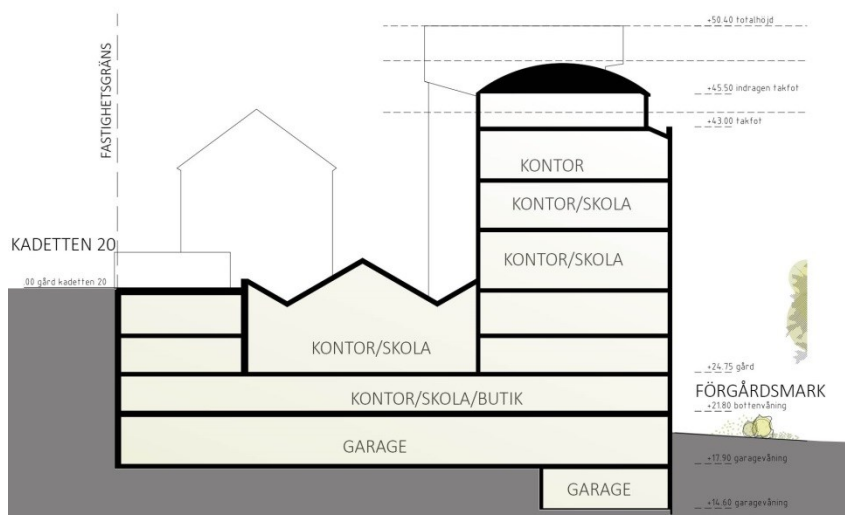
### Befintlig bebyggelse

Fastigheten Kadetten 29 består idag av en 8-våningsbyggnad med underbyggd gård in mot kvarteret. Byggnaden uppfördes ursprungligen under tidigt 1960-tal för livsmedelstillverkning men har redan sedan tidigt 1970-tal gradvis kontoriserats. I slutet av 1980-talet upphörde den sista livsmedelsproduktionen. Byggnaden har sedan den uppfördes förändrats i omgångar, såväl exteriört som interiört, huvudsakligen i samband med att livsmedelsproduktionen minskade i omfattning, för att sedan helt

upphöra. Bland annat har produktionslokalernas betongglasfönster bytts ut mot teakfönster, vilka i sin tur i relativt stor omfattning bytts ut mot aluminiumfönster (Nyréns 2016).

Huset innehåller främst kontor och utbildning.

Utbildningsverksamheten som drivs av Jensen Utbildning består av en grundskola med ca 120 elever samt en Komvux med ca 230 elever på plats och lika många på distans. Komvuxverksamheten har redan flyttats till Solna. I bottenvåningen finns butik och i källarplan finns garage.



*Tvärsektion genom befintligt kontorshus (Semrén & Manssån och SBK).*

Gatufasaden ansluter i höjd till de anslutande bostadshusen men skiljer ut sig genom en större utbredning och mindre artikulerade fasader samt hårdgjord förgårdsmark.

### **Landskapsbild/stadsbild**

Omgivande bebyggelse är av varierad ålder och karaktär. Den generösa och tydligt avgränsade förgårdsmarken i samtliga fastigheter längs Karlbergsvägen utgör ett viktigt stadsbyggnadselement och bidrar till att ge Karlbergsvägen en särpräglad karaktär av stadsmässig grönska.



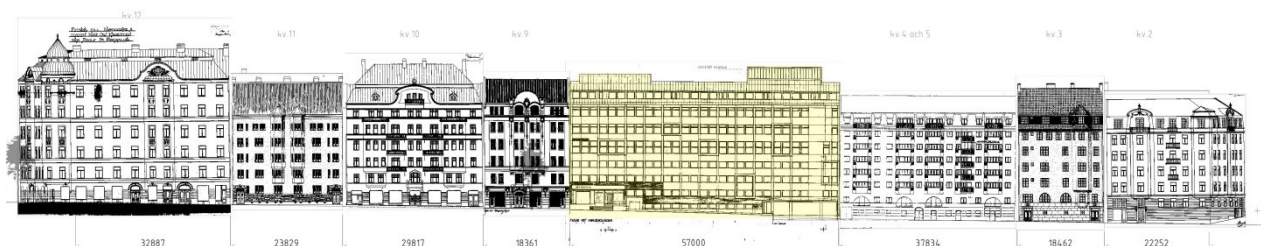
*Karlbergsvägen idag med sin gröna karaktär (Google maps).*

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

Området kring Karlbergsvägen är i sin helhet utpekad som område med höga kulturhistoriska värden och ingår även i riksintresset för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården. De enskilda byggnaderna i området har höga kulturhistoriska värden enligt Stockholms stadsmuseums klassificering

### Bebyggelse

Enligt en antikvarisk förundersökning som tagits fram (Nyréns, 2016) har byggnaden i sig vissa kulturhistoriska värden, främst som källa till kunskap om stadsdelens historiska utveckling, med ett industrihistoriskt och ett lokalhistoriskt värde. Byggnaden bedöms ha vissa upplevelsevärden i form av dess arkitektur som representerar det tidiga 1960-talets sätt att gestalta och utforma industribyggnader.



*Befintlig bebyggelses fasader mot Karlbergsvägen (Semrén & Månsson).*

Byggnadens indragna placering med förgårdsmark tillsammans med byggnadshöjden bedöms vara anpassad till områdets karaktär och ha ett miljöskapande värde. Däremot bidrar förgårdsmarkens hårdgjorda ytor, byggnadens stora utbredning och oartikulerade fasader med sentida aluminiumfönster inte positivt till helhetsmiljön.

### Offentlig och Kommersiell service

Service i form av restauranger, kaféer och butiker finns i närheten.

### Gator och trafik

#### Biltrafik

Fastigheten angörs med bil från Karlbergsvägen. Infart till befintligt garage, som rymmer cirka 60 platser, sker från Karlbergsvägen. Det finns ett tiotal parkeringsplatser inom föregårdsmarken. Innergården nås inte via bil.

#### Gång- och cykeltrafik

Fastigheten ligger i ett gynnsamt läge för gång- och cykelpendling. Cykelparkering finns på förgården.

**Kollektivtrafik**

Tillgången till kollektivtrafik är mycket god med närhet till den snart nyöppnade stationen för pendeltåg vid Odenplan (nedgång vid Vanadis), S:t Eriksplans tunnelbanestation och bussar.

**Störningar och risker****Luft, lukt**

Miljökvalitetsnormer för luft överskrids inte inom planområdet.

**Buller, vibrationer**

Kadetten 29 är exponerad för buller från väg, spår och busstrafik.

**Farligt gods**

Värtabanan som är en transportled för farligt gods är en riskkälla som ligger inom 150 meter från planområdet. Det långa avståndet till Värtabanan (ca 140 meter) bedöms inte medföra förhöjda risknivåer för planområdet och Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd mellan järnväg som utgör transportled för farligt gods och bostäder på 50 meter upprätthålls.

**Planförslag**

Planen medger ett nytt flerbostadshus i 8 våningar som tillför ca 87 lägenheter (beroende av slutgiltigt val av lägenhetsfördelning). Planen medger också lokaler på bottenvåning samt två garageplan som sträcker sig under hela fastigheten och rymmer ca 138 p-platser.

Planförslaget innebär att bostadsgården förläggs på en nivå som är ca 10 meter lägre än dagens situation då gården är överbyggd i ca 2-3 våningshöjder mot grannfastigheternas gårdar.

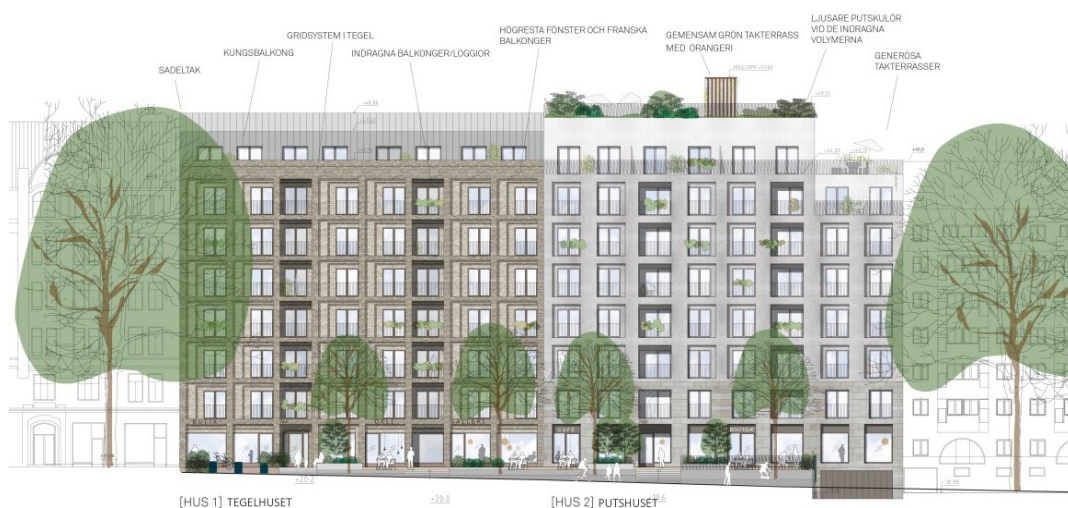
**Ny bebyggelse**

Det nya bostadshuset uppförs med två trapphus med två olika volymutformningar. Bägge volymerna uppförs i 7 + 1 våningar varav den översta är indragen mot gata för att möta upp grannhusens höjder och taklandskap väl.

Varje volym utgörs av ett gathus och en flygel mot gården. Det östra huset (hus 1 på illustrationskartan) uppförs med en tegelfasad utformad likt ett högre rutmönster med nischer och franska balkonger. Det västra huset (hus 2 på illustrationskartan) uppförs med putsad fasad och en sockelvåning i två våningar i natursten. Bägge husen har indragna balkonger/loggior samt franska balkonger mot Karlbergsvägen. Tegelhuset (hus 1) har ett brutet tak i mörk plåtbeklädnad medan putsvolymen uppförs med platt tak med en takterrass.



Färgsättning och materialval är gjorda utifrån en inventering och anpassning till omgivande kulturhistorisk kontext. Mot gården uppförs bägge volymerna med putsad fasad i två olika men närliggande kulörer som samspelar med kvarterets övriga gårdsfasader i ljusa, jordnära toner (se detaljerad färgsättning/inventering i gestaltungsprogrammet, Semrén & Månsson arkitekter 2017).

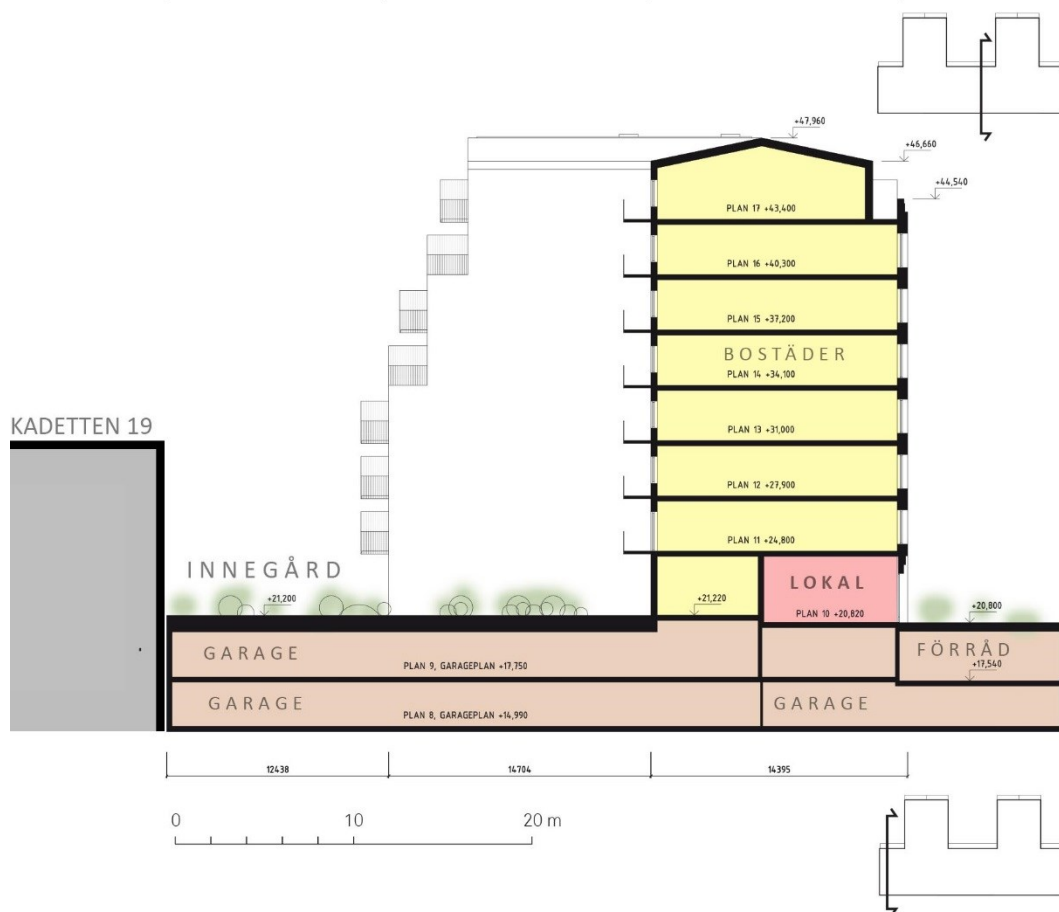
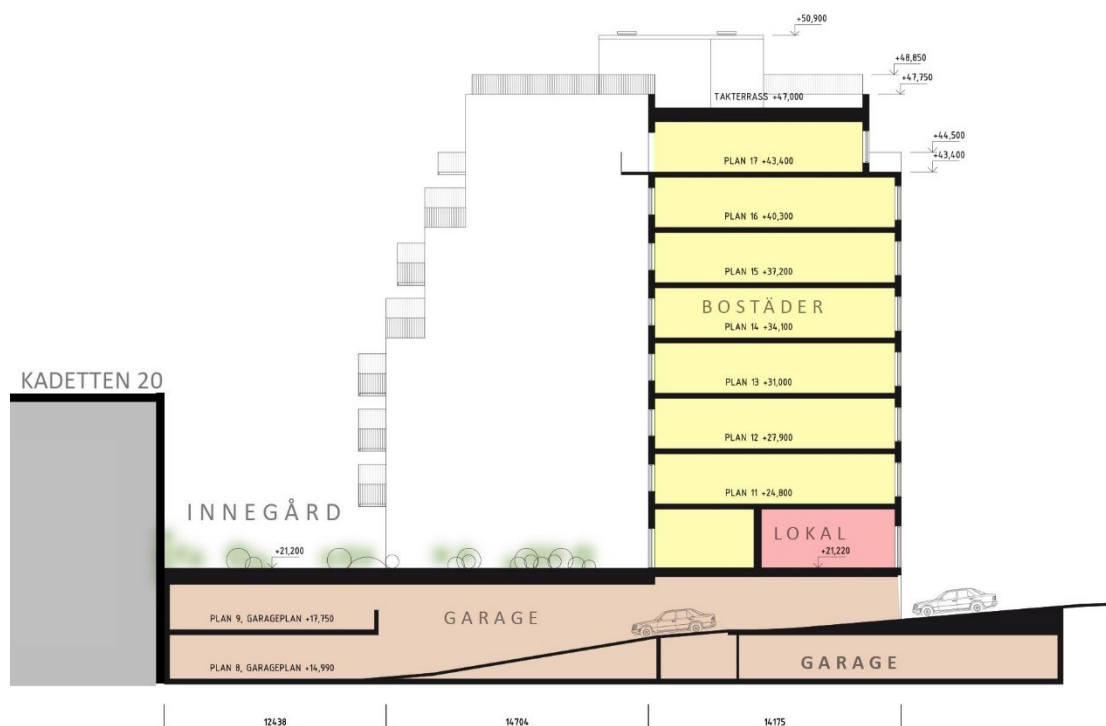


*Ovan: Illustrationsplan över planförslaget nedan: Föreslagen fasad mot Karlbergsvägen (Semrén & Månsson arkitekter).*





*Ovan: Föreslagen fasad mot Karlbergsvägen nedan: Flygvy,  
fotomontage över föreslagen bebyggelse (Semrén & Månsson arkitekter).*



*Tvärsektioner genom det nya bostadshuset (Semrén & Månsson arkitekter).*



Flertalet av lägenheterna får fönster i två väderstreck och generösa balkonger mot bostadsgården i söder. Sockelvåningen innehåller utöver de två uppglasade bostadsentréerna även lokaler för verksamheter mot Karlbergsvägen med generösa fönsterpartier.

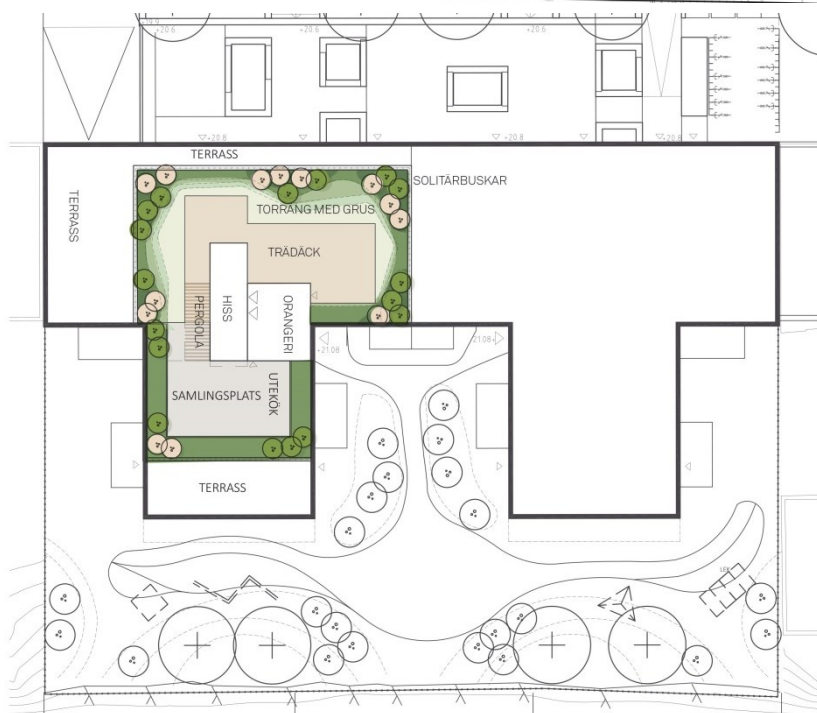
Samtliga lägenheter har balkong och de två trapphusen delar även en generös takterrass.

Det underbyggda garaget uppförs i två våningar och sträcker sig även under delar av förgårdsmarken.

### **Park och vattenområden**

#### **Utemiljön**

Utöver det attraktiva och centrala läget har fastigheten tillgång till både en bostadsgård samt en förgårdsmark mot Karlbergsvägen. Förgårdsmarken uppgraderas med naturstens murar och gatuträd mot gatan, sittmöjligheter och cykelparkering. Funktioner kopplade till de boende, som sophantering och cykelparkering är placerade i anknytning till bostadsentréerna och en större mer allmän yta för samvaro, vila och möten hamnar centralt på förgårdsmarken i anknytning till lokaler. Stenmur markerar gräns mot gata, men hålls låga.



Upphöjda planteringar bidrar med sittkant och grönska som ger mindre rumsligheter. En variation och detaljrikedom i markmaterial ger liv i marken och kopplar markbeläggningen till fasaden. Ambitionen är även att tillföra nytt programinnehåll såsom lokaler, café eller annan publik verksamhet där fastigheten

kan nyttja förgårdsmark för t.ex. mindre uteservering eller annat innehåll för att levandegöra gata och kvarter.

En stor del av förgårdsmarken blir underbyggd med parkeringsgarage i två våningar. De befintliga gatuträden längs med fastighetsgränsen ska ersättas med nya lövträd som planteras i skelettjord. En zon på tre meters bredd på förgårdsmarken lämnas för detta syfte (se plankartan).

Den inre bostadsgården uppförs på en nivå som är ca 10 meter lägre än dagsläget och jämförd med angränsande fastigheter mot Tomtebogatan. Detta gör att gården hamnar ett i skyddat och skuggat läge mellan byggnaden och en högre vägg (ca 10 m) i tomtgräns. Bostadsgården föreslås ges en rik, vildvuxen växtlighet som ger ett grönt intryck sett inifrån byggnaden och från angränsande bostäder. Detta skapar ett mer sammanhängande och öppet gårdssammanhang i den nedre delen av kvarterets sekvens av bostadsgårdar. Motsatt sida med Tomtebogatans bostadsgårdar ligger på en betydligt högre nivå och tanken är att den höga väggen i tomtgräns kläs med klätterväxter för att förstärka det gröna intrycket sett inifrån bostadshuset. På bostadsgården uppförs ytor för lek och social samvaro och den blir således ett uppgraderat tillskott även i form av gröna utblickar för de boende i kvarteret till skillnad mot dagens överbyggnad och dess brokiga taklandskap. En gemensam takträdgård med orangeri och pergola föreslås uppföras på putshuset.

## **Gator och trafik**

### **Biltrafik och bilparkering**

Det nya bostadshuset angörs med bil från Karlbergsvägen. Angöringen till huset kan också ske via parkeringsgaraget som har infart från Karlbergsvägen. Innergården nås inte via bil. Parkeringsbehovet för lägenheterna uppfylls i det egna underbyggda garaget. Garaget som sträcker sig delvis under förgårdsmarken innehåller totalt ca 138 parkeringsplatser i två plan. Tanken är att en del av parkeringsplatserna ska vara tillgänglig för allmän uthyrning för andra än de som bor i fastigheten.

### **Gång- och cykeltrafik**

Bostadshusen har entréer mot gården, samtliga våningsplan inklusive källargarage och takterrass nås via hissar eller trappor. Fotgängare och cyklister når den gemensamma gården via porten på gatuplan.

Cykelparkering ordnas i entréplan samt inom förgårdsmark och i garage. Totalt ca 250 cykel p-platser kommer att finnas inom fastigheten. Cykelparkeringstalet är ca 2,8 platser/100 m<sup>2</sup> BTA.

#### **Tillgänglighet**

Tegelhusets entré är tillgänglig från Karlbergsvägen för rörelsehindrade och avståndet mellan entrén och angöringsplatsen är ca 15 meter. Putshustes entré är också tillgänglig för rörelsehindrade från trottoaren via en plattformhiss utförd som en del av trappan. Entrén kan även nås via ramp vid tegelhuset men då med ett längre gångavstånd. Det finns också möjlighet för angöring via hissar i parkeringsgaraget för bägge hus. Handikapparkering anordnas i garageplan. Innegården och takterrassen är tillgängliga för rörelsehindrade.

#### **Teknisk försörjning**

Det nya bostadshuset försörjs via tekniska utrymmen i garaget.

#### **Vattenförsörjning, spillvatten och dagvatten**

En dagvattenutredning har tagits fram för området som syftar till att redovisa befintlig och framtida dagvattensituation för fastigheten Kadetten 29 (Tyréns 2017). Enligt förslaget planeras betydande områden med gröna inslag, och delar av taket planeras med en takterrass med vissa planterade inslag. Beräkningar visar att föroreningsmängden och avrinningen kommer att minska efter omdaning jämfört med nuläget. Området kommer efter genomförande av planen därmed att ha goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), genom att hårdgjorda ytor har ersatts av ytor med genomsläppligt material så som planteringar.

Även om fastigheten är underbyggd kan ett relativt tunt jordlager fortfarande omhänderta stora delar av den årliga avrinningen vilket sker i lågintensiva regn. Minskningen av den årliga avrinningsvolymen reflekteras i den minskning av föroreningsmängd som förväntas. Detta är speciellt relevant för områden med kombinerat avloppssystem då detta medför en minskad belastning på reningsverket, minskade resurser för att rena avloppsvattnet samt en minskad mängd behandlat avloppsvatten som släpps till recipienten Saltsjön.

#### **El/Tele**

El- och teleledningar finns redan framdragna till fastigheten och kan anslutas till. Hänsyn ska tas till befintliga serviceledningar



inom området. Den befintliga transformatorstationen som ligger på förgårdsmarken kan enligt Ellevio tas bort.

#### Energiförsörjning

Fjärrvärme finns i anslutning till planområdet och kan anslutas.

#### Avfallshantering

Sophantering för bostäderna sker i nedsänkta kassuner på förgårdsmark, tre till antalet varav en för matavfall och två för brännbart. Kassunernas avstånd till tegelhuset och putshusets entréer är 8 meter respektive 40 meter som uppfyller stadens krav för sophantering. Fastighetsägaren ska söka tillstånd hos Stockholm stads trafikkontor för uppställningsplats till hämtfordon framför kassuner och garageentrén. Uppställningsplatsen ska vara minst 15 meter lång.

Miljörum och källsortering kommer att lösas inom fastigheten. Olika lösningar har studerats och för att uppnå en så bra lösning som möjligt kommer frågan att hanteras vidare inför bygglovskedet. Möjlighet att lösa källsortering finns dels i garageplanet dels inom huset i anslutning till någon av de två entréporterna mot förgårdsmarken/gatan. Källsortering bör dock undvikas att lösas i form av fristående kärl på förgårdsmarken då denna föreslås gestaltas som en tydlig del av det överordnade gröna gaturum som Karlbergsvägen utgör samt som en del av den fastighetsgemensamma utemiljön som ett komplement till innergården. Det finns idag en allmän återvinningsstation i slutet av Karlbergsvägen ca 140 meter från fastigheten.

#### Räddningstjänst

En brandskyddsförstudie har tagits fram (Tyréns, 2017) som omfattar en sammanställning av identifierade förutsättningar och krav på brandskyddet vid en nybyggnad inom kvarteret Kadetten. Enligt studien innebär utrymningsstrategin för byggnaderna att utrymning ska kunna ske utan räddningstjänstens medverkan:

- Utrymning från bostadslägenheter sker via Tr2 trapphus till trapphall i entréplanet.
- Utrymning från lokaler, garage och förråd i källarplan -2 samt -1 sker via avskilda källartrappor till entréplanet.
- Utrymning från bostäder/lokaler i markplanet sker via dörrar i fasaden samt till trapphall i entréplanet.

#### Planbestämmelser på plankartan

På plankartan anges ett antal bestämmelser, bland annat med syfte att säkerställa att det nya bostadshuset anpassas till omgivningen. Nedan följer en redovisning av föreslagna bestämmelser på plankartan:

*BCP*: Bestämmelsen syftar till att säkerställa en levande bottenvåning mot Karlbergsvägen och att möjliggöra ett p-garage under mark.

*e<sub>1</sub>*: Bestämmelsen möjliggör uppförande av ett orangeri med glastak och glasväggar på taket av putshuset (hus2) enligt gestaltungsprogrammet.

*Prickmark*: Bestämmelsen som införs på delar av förgårdmark, säkerställer en 3 meter zon för trädplantering med skelettjord längs gatan vilket bidrar till en bättre dagvattenshantering.

*Ringmark*: Bestämmelsen möjliggör uppförande av garage under mark.

*n1*: Bestämmelsen syftar till att nya gatuträd med bättre kondition ersätter de befintliga och på det sätt förstärker trädallén längs Karlbergsvägen.

*ej parkering*: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att förgårdmarken används för funktioner i samband med lokaler i bottenvåningen och därmed bidrar till mer liv till gatan.

*f1,f2,f3,f4*: Dessa bestämmelser säkerställer att fasader mot gatan och gården kommer att få material anpassad till omgivningen enligt gestaltungsprogrammet.

Balkonger mot innergården enligt f4 har begränsats i 150 cm djup för att begränsa flygarnas volym. Balkonger får inte vara närmare än 120 cm till fastighetsgräns för att minimera skuggningen på grannhusen på fastigheter Kadetten 9 och 28.

*f5*: Bestämmelsen säkerställer en takterrass på putshuset för användning av boende.

## **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. Det planerade bostadshuset bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet är frågor om trafikbuller, dagvatten, dagljusförhållandet samt kulturmiljö har utretts under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

**Miljökvalitetsnormer för vatten**

Den totala föroreningsmängden som beräknas avrinna från området beräknas minska för samtliga föroreningar, som ett resultat av minskad avrinning på grund av ökade grönytor. Därför bedöms planförslaget inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Stockholm (SE657596-161702) kan uppnås.

**Landskapsbild/ stadsbild**

Enligt den antikvariska förundersökningen för projektet (Nyréns, 2016) föreslås att det föreslagna huset bör bland annat ta hänsyn till följande för att harmonisera med platsens karaktär:

- Dess förgårdsmark har hårdgjorda ytor i begränsad omfattning.
- Byggnaden har gemensam takfotshöjd samt nockhöjd med omgivande byggnader längs med gatan.
- Ny byggnad delas upp i 2-3 trapphus med motsvarande fasadindelning (liknande omgivande byggnader).
- Dess fasader har en materialitet och detaljrikedom och särskiljande bottenvåning motsvarande omgivningens.

Vid utformning av det föreslagna bostadshuset har hänsyn tagits till en stor del av dessa rekommendationer. Förgårdsmarken har uppgraderats och fått en betydligt grönare karaktär än dagsläget. Dessutom har befintliga gatuträd som idag är i dålig kondition p.g.a. den hårdgjorda förgårdsmarken ersätts med nya träd av samma art planterade i skelettjord. Detta gör att träden på sikt växer bättre.

För att den föreslagna fasaden mot gatan storleksmässigt samspela med andra fasader mot Karlbergsvägen har huset delats upp i två separata trapphus med olika utformningar. Huset följer utformningsprinciper i stenstaden genom en väl definierad sockelvåning med avvikande material, en tydlig mellan våning med visa detaljer och en tydligtakvåning.

Anpassning till grannhusen har gjorts genom att de övre våningarna är ordentligt indragna från gatufasaderna.

Föreslagna gårdsflyglar avviker storleksmässigt något från de befintliga flyglarna på grannfastigheter. Kontoret har gjort en avvägning mellan de kulturhistoriska värdena och det stora behovet av flera nya och moderna bostäder i Stockholm och kommit fram till att förslaget är godtagbart.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget med sin höga arkitektoniska kvalité och förbättrad förgårdsmark kommer att ha ett positiv påverkan på stadsbilden längs Karlbergsvägen och kommer att berika platsens grönska.

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

Enligt bullerutredningen som tagits fram i samband med planarbetet (Tyréns 2017) utsätts den planerade bebyggelsen för ljudnivåer från väg, spår och busstrafik. Resultatet visar att:

- Ljudnivåer överskrider gällande riktvärden vid fasaderna som vetter mot Karlbergsvägen. Byggnaden ger en god avskärmning av spår- och trafikbuller mot innergården.
- En gemensam uteplats som innehåller 50 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå kan antingen anordnas på taket eller på innergården. Planförslaget tillgodoser detta krav genom en gemensam innergård. För att medge bebyggelse i detta läge föreslås att alla lägenheter planeras så att minst hälften av boningsrum har tillgång till byggnadens tysta sida. Detta har reglerats i plankartan genom skyddsbestämmelser och ska tas hänsyn till vid förslag till planlösningar.
- Balkonger som är helt indragna i fasaden mot Karlbergsvägen gör att ljudnivåer för enkelsidiga lägenheter som vetter mot gatan klarar riktvärden. Detta kräver absorberande undertak i balkongerna vilket regleras i plankartan genom skyddsbestämmelser.
- Beräkningar av lågfrekvent ljud avseende buller från busstrafik visar att ljudnivåer överskrider gällande riktvärde vid 50 (Hz). Det är framför allt start av bussar som alstrar lågfrekvent ljud. Detta leder till ett behov av att fönster vid exponerade fasader måste vara dimensionerade för detta. Resultatet från bullerutredningen ska tillämpas som underlag i dimensioneringen som utförs i systemhandlingsskedet.

#### **Översvämningsrisker**

På närliggande fastigheter finns risk för översvämning på innergårdar, och med de förändringar som är på förslag är det sannolikt att det kommer att föreligga viss risk för översvämning



på innergården även för Kadetten 29. Då möjlighet för ytlig avrinning saknas är det viktigt att dagvattensystem från innergården ut mot gatan dimensioneras för att hantera stora regn, samt att innergården höjdsätts så att risken för att vatten leds mot byggnaderna minskas. Dagvattenbrunnar på innergården samt dagvattenledningar ut mot gatan bör därför vara dimensionerade för att leda 100-års regn för att minska risken att innergården översvämmas vid kraftiga skyfall. Om det kombinerade ledningsnätet har begränsad kapacitet skall systemet anläggas med en bräddningspunkt där dagvatten kan bräddas till gatan. Detta kan komma att kräva backventiler. Alternativt kan viss fördröjning av dagvatten erhållas på innergården.

### **Ljusförhållanden och lokalklimat**

En detaljerad solstudie har tagits fram som redovisar hur planförslaget skuggar omgivande bebyggelsen (Semrén & Månsson 2017). Solstudien är genomförd som en jämförelse mellan den föreslagna planen, den byggrätt(volym) som gällande detaljplan medger samt nuvarande byggnadsvolym. Studien omfattar samtliga hus på grannfastigheterna på respektive sida om Kadetten 29 (kadetten 9 och 28) samt förskolegården på Kadetten 28. Studien redovisar skuggbildningen under vårdagjämningen samt sommarsolståndet från soluppgång till solnedgång.

Nedan redovisas en sammanfattning från studiens resultat:

#### *Kadetten 28 - med förskolegård*

Under vårdagsjämningen får 4–7 st. balkonger/lägenheter mindre sol under ca 1–2 timmar. Samtidigt får 7 st. balkonger/lägenheter mer sol under ca 1 timme.

Under sommarsolståndet får 1–2 st. balkonger/lägenheter mindre sol under 1–2 timmar.

Under vårdagsjämningen får förskolegården något mindre sol under ca 1-2 timmar.

Under sommarsolståndet är förändringen i soltimmar marginell på förskolegården.

#### *Kadetten 9 - gathus*

Under sommarsolståndet får 1–2 st. balkonger/lägenheter mindre sol under 1–2 timmar.

#### *Kadetten 9 - gårdshus*

Skillnaden i soltimmar är oförändrad vid såväl gällande detaljplan som vid nybyggnation vid samtliga kontrollerade årstider.

Försämringen jämförd med dagsläget och gällande detaljplan är enligt solstudien för de flesta drabbade lägenheterna mellan 1-2 timmar. Försämringen bedöms vara godtagbar och skäligen i förhållande till planens syfte och dess positiva konsekvenser vad gäller förbättring av förgårdsmark samt det mer sammanhängande gröna och öppna gård som planförslaget medger.

### **Barnkonsekvenser**

Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för barn då området i dagsläget används för kontorsverksamhet. Omsorg bör läggas på utformningen av gårdsytan för att främja användningsmöjligheten för barn som flyttar in i byggnaderna.

### **Tidplan**

Plansamråd	mars-april	2017
Granskning	augusti-september	2017
Antagande	kvartal 4	2017

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

##### **Ansvarsfördelning**

Planbeställaren, SP Group Kadetten AB, ansvarar för planens genomförande.

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplanen och myndighetsutövning genom planavtal med planbeställaren.

##### **Huvudmannaskap**

Planen omfattar endast kvartersmark.

##### **Avtal**

Planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och SP Group Kadetten AB.

### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 5949 helt upphör att gälla inom planområdet.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden  
Planförslaget innebär inga förändringar på gällande  
fastighetsgränser.

Brf Karlbergsvägen 77 i Stockholm är lagfaren ägare till  
fastigheten Kadetten 29.

#### **Servitut**

Planen omfattar bara Kadetten 29 och ingen har idag någon  
rättighet på den fastigheten. Det finns dock ett servitutsavtal från  
1953 till förmån för Kadetten 29. Servitutet omfattar ett  
skyddsrum som ligger på fastigheten Kadetten 20.

### **Ekonomiska frågor**

Enligt planavtal ska planbeställaren bekosta planarbete. Eventuell  
flytt av ledningar eller anläggningar bekostas av planbeställaren.

Anslutningsavgifter bekostas av planbeställaren.

Befintliga gatuträd längs fastighetsgränsen ersätts av nya träd  
planterade i skelettjord och på bekostnad av  
planbeställaren/fastighetsägaren.

### **Tekniska frågor**

#### **Vatten, avlopp och dagvatten**

Bebyggelsen inom planområdet är påkopplad till befintliga  
vatten- och avloppsledningar. Hänsyn ska tas till befintliga  
serviceledningar inom området. Dagvatten från planområdet ska i  
största möjliga mån omhändertas inom den egna fastigheten  
enligt dagvattenutredningen. Dagvatten får endast anslutas mot  
befintlig dagvattenservis efter samråd med Stockholms Vatten.

#### **El, tele och fjärrvärme**

Bebyggelsen inom planområdet är påkopplat till befintliga el-,  
tele- och fjärrvärmeledningar. Hänsyn ska tas till befintliga  
servisledningar inom planområdet. Vid projektering ska det  
utredas om ledningar kan vara kvar i befintligt läge eller behöver  
flyttas.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga  
kraft.

Martin Schröder  
planchef

Nikara Movafaghi  
planarkitekt