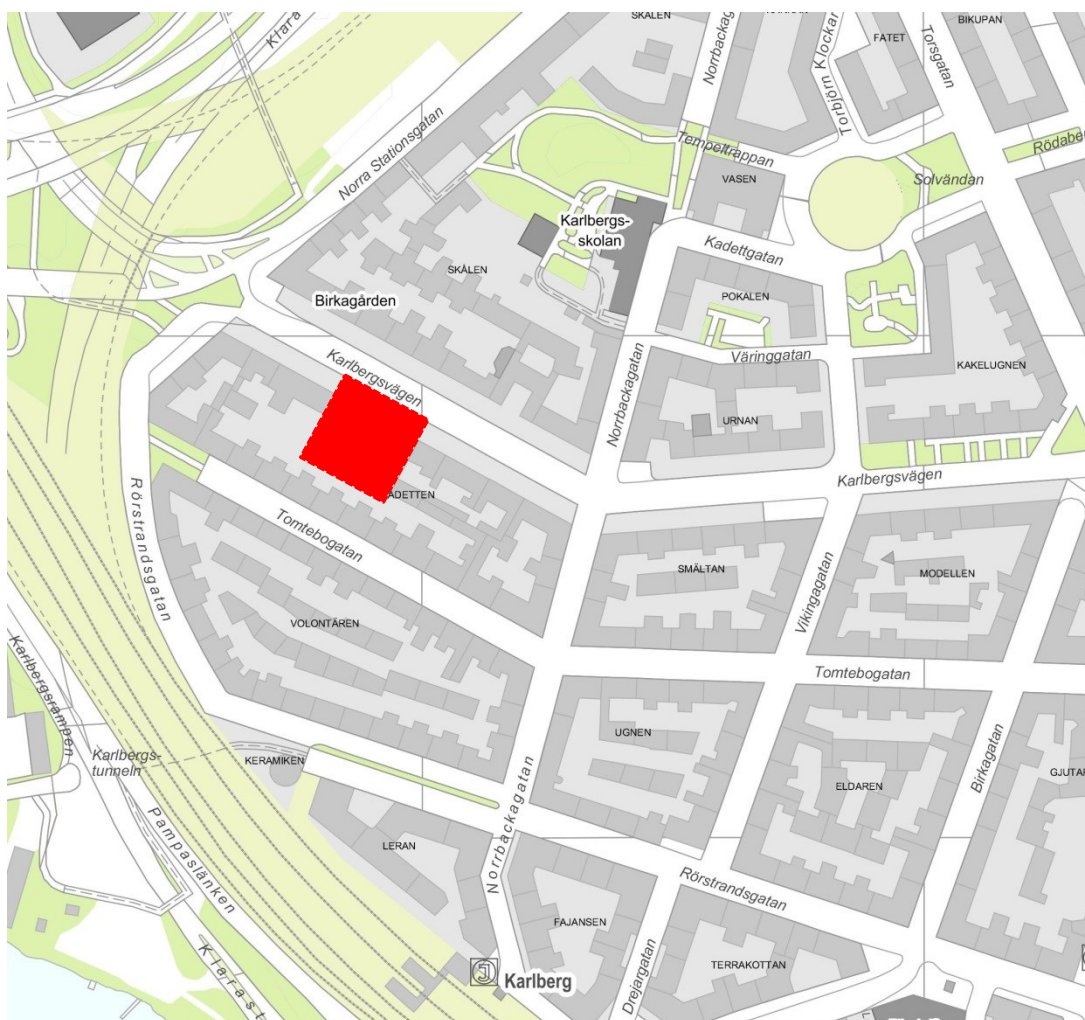


Planbeskrivning Detaljplan för Kadetten 29 i stadsdelen Vasastaden, S-Dp 2013-02764

**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 kommit 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 föreslås hanteras med standardförfarande. Följande tidplan föreslås:

Plansamråd	mars-april	2017
Granskning	kvartal 3	2017
Antagande	kvartal 4	2017

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Bakgrund	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	7
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
Planförslag	12
Ny bebyggelse	12
Park och vattenområden	16
Gator och trafik	18
Teknisk försörjning	19
Planbestämmelser på plankartan	20
Konsekvenser	22
Behovsbedömning	22
Miljökvalitetsnormer för vatten	22
Landskapsbild/ stadsbild	22
Störningar och risker	23
Ljusförhållanden och lokalklimat	24
Barnkonsekvenser	26
Tidplan	26
Genomförande	26
Organisatoriska frågor	26
Verkan på befintliga detaljplaner	26
Fastighetsrättsliga frågor	26
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 fastightsägaren (Kjell Ericsson & Partner Fastighetsförädlings) 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 Scandinavian Property Group (SPG).



Planområdets läge och avgränsning.

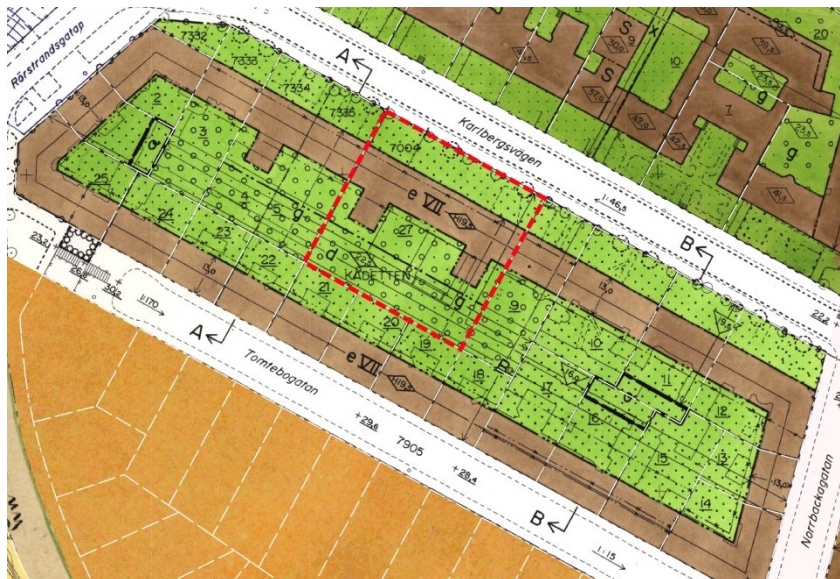
Tidigare ställningstaganden

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.

Byggnadsordning

Byggnadsordningen anger områdets stadsbyggnadskaraktär som stenstad och följande kvaliteter ska förvaltas:

- Det sena 1800-talets stadsplanestruktur med gatumönster, kvartersindelning, esplanadsystem och gatubredder.
- Det sammankopplade gatunätet som gör det lätt att röra sig genom stenstaden.
- Stenstadens enhetliga höjdskala, småskaliga fastighetsindelning och den täta integrationen av bostäder och verksamheter.
- Stenstadens blandning av butiker och publika lokaler i bottenvåningarna vilket skapar levande gatumiljöer.
- De plåtklädda taken i rött, svart och grönt skapar en sammanhållen helhet och bidrar till Stockholms karakteristiska taklandskap och siluett.
- De enskilda byggnadernas arkitektur och stenstadens typiska innergårdar med lägre gårdshus.
- Byggnadsdetaljer så som fönster, entréportar och ornamentik bildar sammantaget en karaktäristisk helhetsbild.

Stadsmussets klassificering

Kadetten 29 är enligt stadsmuseets klassificering klassad gul, d.v.s. byggnaden är av positiv betydelse för stadsbilden eller av viss kulturhistoriskt värde. Grannfastigheter Kadetten 9, 18, 19 och 22 är grönklassade som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synvinkel.



Kadetten 29 i stadsmuseets klassificeringskarta.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Fastigheten Kadetten 29 har en förgårdsmark längs Karlbergsvägen på ca 12 meter 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 trädtrader. 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 större parkanläggningar. Närmaste park är Norrbackatäppan som är en mindre park med lekredskap och ligger inom 350 meter avstånd från planområdet. Vasaparken, Vanadisparken, Karlbergs slottspark och Hagaparken ligger inom gångavstånd.



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

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 hårgjorda 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.

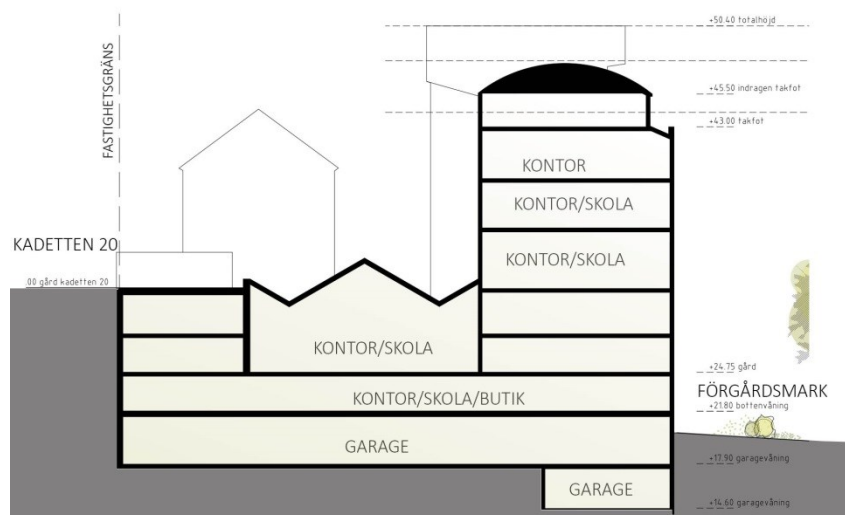
Befintlig bebyggelse

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.



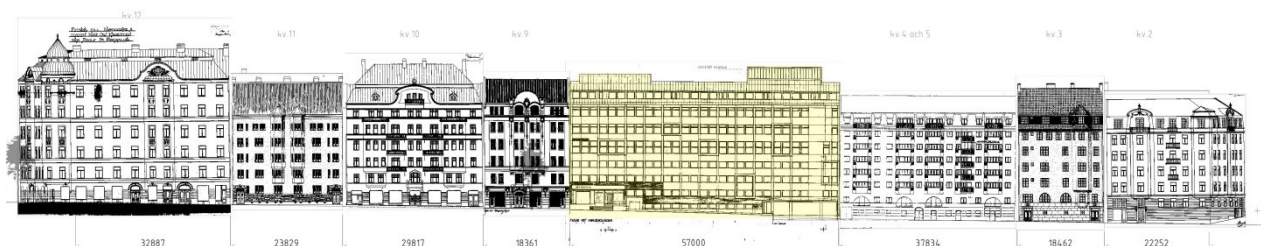
Karlbergsvägen idag med sin gröna karaktär (Google maps).

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 (Nyrén, 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.

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 156 p-platser.

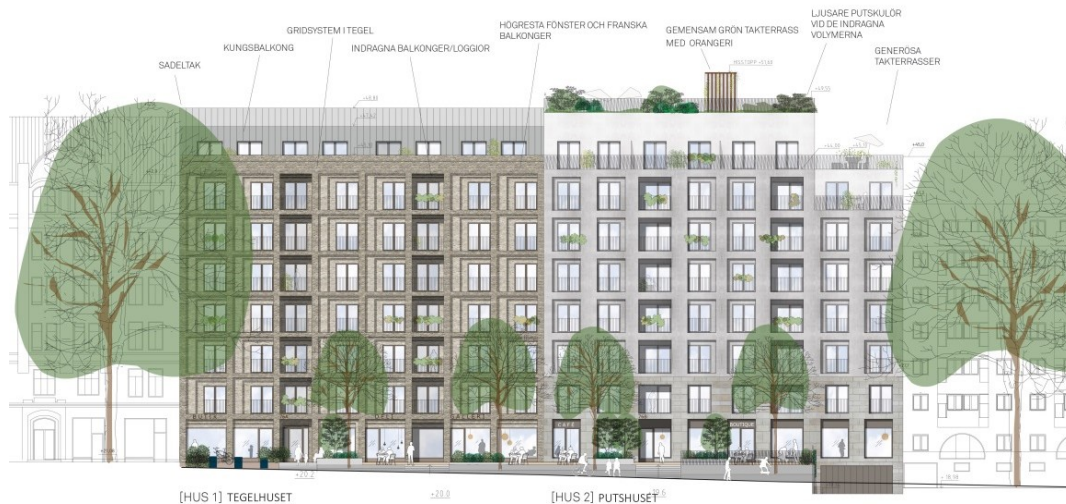
Planförslaget innebär att bostadsgården förläggs på en nivå som är ca 10 meter lägre än dagens situation då gården är överbyggd i ca 2-3 våningshöjder mot grannfastigheternas gårdar.

Ny bebyggelse

Det nya bostadshuset uppförs i 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 grid 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.

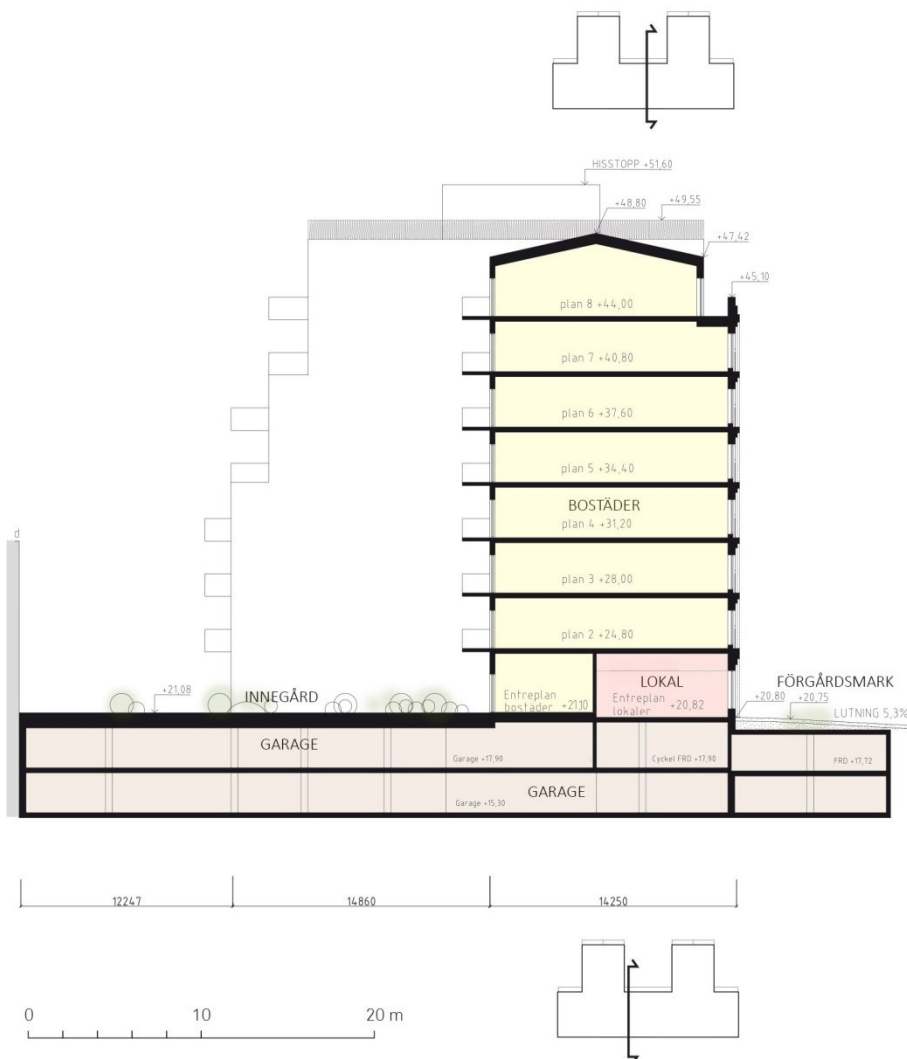
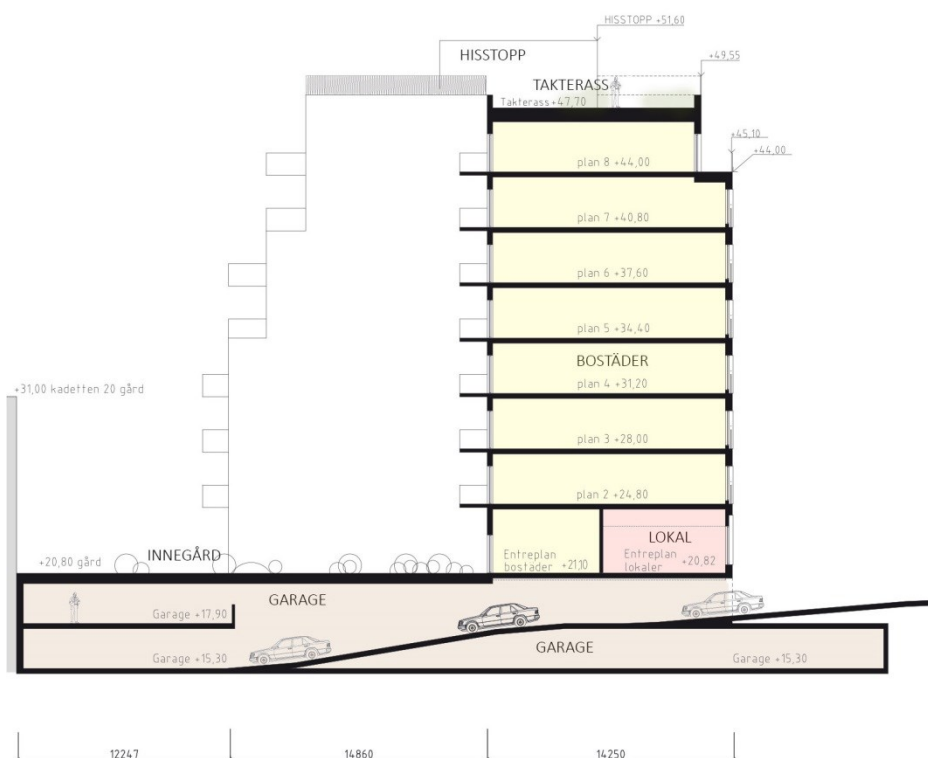
Färgsättning och materialval är gjorda utifrån en inventering och anpassning till omgivande kulturhistorisk kontext. Mot gården uppförs bägge volymerna med putsad fasad i två olika men närliggande kulörer som samspelar med kvarterets övriga gårdsfasader i ljusa, jordnära toner (se detaljerad färgsättning/inventering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

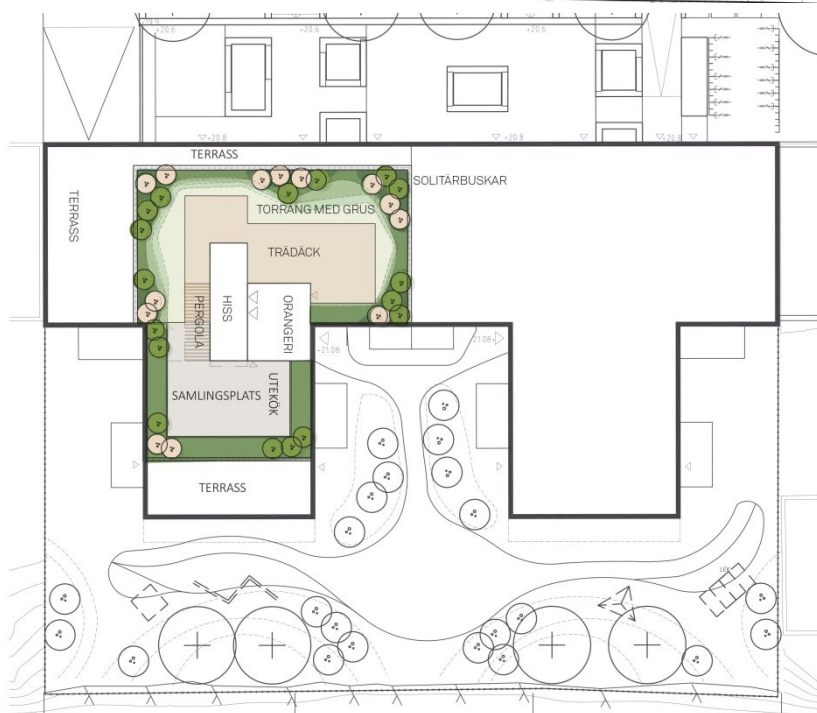
Samtliga lägenheter har balkong och de två trapphusen delar även en generös takterrass. Ambitionen är likväl som att tillskapa nya attraktiva bostäder i staden, även att berika kvarteret med ett lyft i form av ett nytillskott som tillför ljus, liv och publika platser för alla som bor i området.

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 generös yta förgårdsmark mot Karlbergsvägen. Förgårdsmarken uppgraderas med naturstens murar och gatuträd mot gatan och föreslås nytt innehåll i form av två uppglasade entréer till bostadshusets trapphus samt ytor för plantering, 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 för att bjuda in till ett halvoffentligt rum via breda trappor.



Föreslagen förgårdsmark (ovan) och takterrass (Urbio).

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 (minst 40 % av ytan) 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 Tomtebogatas 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. Takterrassen blir en social plats ombonad av grönska och med stora vyer ut över staden. Från gatan sett syns grönska och ett växthus uppe på taket.

Gator och trafik

Biltrafik och bilparkering

Det nya bostadshuset angörs med bil från Karlbergsvägen. Angörenen 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 156 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 180 cykel p-platser kommer att finnas inom fastigheten. Cykelparkeringstalet är 2 platser/100 m² 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 men avståndet till en angöringsplats är ca 30 cm. Bägge husen kan angöras genom hissar i parkeringsgaraget. 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.

I garaget strax innanför portarna återfinns bostadshusens miljörum med källsortering. Dessa kärl hämtas inom manuellt från gata. Avståndet från miljörummet och hämtfordon är ca 32 m vilket överstiger stadens rekommendationer. Även lutningen på rampen uppfyller inte den högsta rekommenderade lutningen. Anledningen för överskridandet är att det finns redan idag ca 13 m bred förgårdsmark som gör det nästan omöjligt att uppfylla kravet utifrån det framtagna förslaget. Dessutom att placera miljörum/ sopkärl på förgårdsmark kommer att förstöra karaktären på den sammanhängande förgårdsmarken längs Karlbergsvägen.

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:

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Gränsbeteckningar

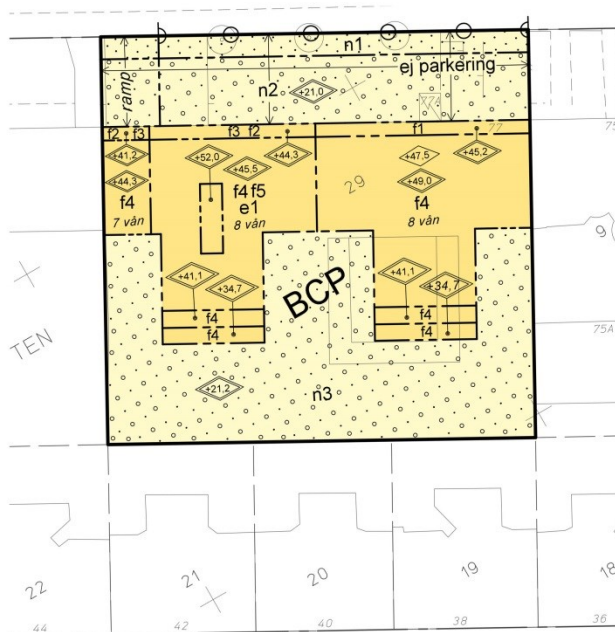
———— Gräns för planområdet
 - - - - - Egenskapsgräns

Användning av mark

Bostäder. Centrumanvändning ska finnas i bottenvåning mot gatan till minst 70% av fasadlängden. Parkering endast tillåten under marknivå i högst två plan.

Utnyttjandegrad

e1 Utöver angiven byggrätt får orangeri uppföras på taket till maximal höjd +52.0 meter över nollplanet med en maximal yta av 32 kvm.



Begränsning av markens bebyggande

- Byggnad får inte uppföras.
- Marken får byggas under med planterbart bjällrag



Markens anordnande

- | | |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| n1 | Befintliga gatuträd ska ersättas med nya träd av samma art anlagda med skelettjord. |
| n2 | Minst 15 % av ytan ska utgöras av grönska. |
| n3 | Minst 40 % av innergården ska utgöras av vegetation i form av gräsmatta, träd och buskar. |
| ej parkering | Parkering får ej anordnas. |

Körförbindelse

-  Körförbindelse får inte anordnas

Placering / utformning / utförande / utseende

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet |
|  | Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Utöver angiven högsta totalhöjd får räcke, ventilationshuvor, skorstenar, upphöjda planteringslådor och liknande uppföras till en maximal höjd av 1,5 meter. |
| f1 | Fasad mot gatan ska utföras i tegel. Översta indragna våningens fasad mot gatan ska utföras i avvikande material. |
| f2 | Fasad mot gatan ska utföras i puts. Översta indragna våningens fasad mot gatan ska utföras i avvikande material eller kulör. |
| f3 | Sockelvåning ska utföras med natursten eller liknande material som avviker från övrig fasad. |
| f4 | Fasad mot innergård ska utföras i puts. Balkong får uppföras med högsta djup av 1,5 meter. |
| f5 | Gemensam takterrass med växtlighet ska anordnas. |
| Bottenvåning mot Karlbergsvägen ska utföras med en takhöjd om minst 3,5 meter. | |

Trafikbuller

Störningsskydd

Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärden) utanför fönster.

Minst en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att den utsätts för högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärden).

Ytterväggar, fönster och uteluftdon ska försees med god ljudisolering och ska dimensioneras efter Socialstyrelsens riktvärden (SOSFS 2005:6) om lågfrekvent buller

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.
Marklov krävs för fällning av träd längs gatan.

Plankarta med bestämmelser (SBK).

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

e: Bestämmelsen möjliggöra uppförande av ett orangeri med glastak och glasväggar på taket av putshuset (hus2)

Prickmark: Bestämmelsen som införs på delar av förgårdsmark, 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.

n2: bestämmelsen syftar till att säkerställa att förgårdsmarken får ett grönare uttryck i linje med Karlbergsvägen gröna karaktär samt att förbättra möjligheten för lokalt omhändertagande av dagvatten.

n3: Syftar till att innergården skulle bli ett kvalitetshöjande tillskott i kvarterets innersida samt att förbättra möjligheten för lokalt omhändertagande av dagvatten.

ej Parkering: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att förgårdsmarken 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.

f5: Bestämmelsen möjliggör uppförandet av ett orangeri med glasväggar och glastak på taket på putshuset

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 översiktplan. 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 hänsyn tagits till en stor del av dessa rekommendationer. Förgårdsmarken har uppgraderats och fått en betydligt grönare karaktär än dagsläget (minst 18 % grönyta). 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 storlekmässigt samspela med andra fasader mot Karlsbergvägen 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 gjorts genom att de övre våningarna är ordentligt indragna från gatufasaderna.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget kommer att ha ett positiv påverkan på stadsbilden längs Karlbergvägen och 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. 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 tagits hänsyn till vid förslag till planlösningar (se gestaltungsprogrammet, Semrén & Månsson 2017).
- En gemensam uteplats som innehåller 50 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå kan antingen anordnas på taket eller på innergården.

Planförslaget tillgodose detta krav genom en gemensam innegård.

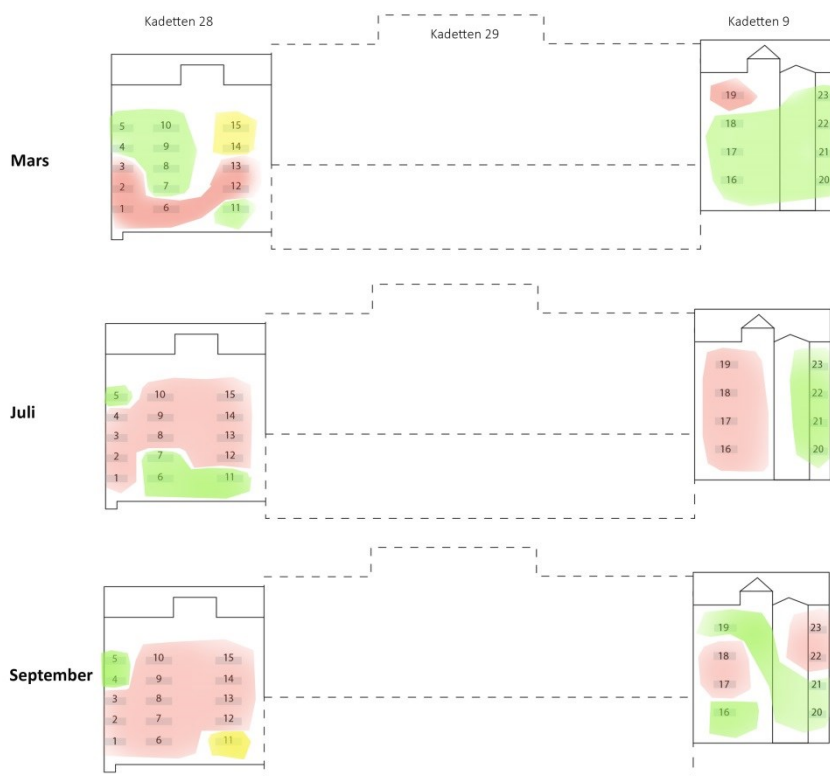
- Balkonger som är helt indragna i fasaden mot Karlbergsvägen gör att ljudnivåer för enkelsidiga lägenheter som vetter mot gatan klarar riktvärden. Detta kräver absorberande undertak i balkongerna vilket regleras i plankartan genom skyddsbestämmelser.
- Beräkningar av lågfrekvent ljud avseende buller 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 de totalt 23 balkonger som ligger på grannfastigheterna på respektive sida om Kadetten 29 (kadetten 9 och 28) samt förskolegården på Kadetten 28.



Påverkan av planförslaget på antal soltimmar på granhusens fasader mot innergården. Röd är en minskning av soltimmar (1-2 timmar), grön är ingen förändring och gul är en ökning av soltimmarna (Semrén & Månsson arkitekter).

De dagar som jämförs är den 1 mars, 1 juli respektive den 1 september. Planförslaget innebär att granhusen på fastigheter Kadetten 9 och 28 får under dessa tre dagar sammanlagt ca 5 % färre soltimmar (17 timmar) än en situation där en ny byggnad uppförs inom ramen för vad den tillåtna volymen i gällande detaljplan möjliggör respektive ca 13 % färre soltimmar än dagsläget. byggnadsvolym. Utfallet för förskolegården på Kadetten 28 är relativt lika för samtliga tre alternativ.

Sammantaget visar solstudien att ljusförhållanden blir sämre för de flesta lägenheter inom fastigheter Kadetten 9 och 28 som har balkonger mot innergården. En stor andel av lägenheter får samma antal timmar sol och enstaka lägenheter får bättre ljusförhållande. Försämringen för de flesta lägenheter är mellan 1-2 timmar och efter planförslagets genomförande får dessa lägenheter fortfarande ca 5 timmar sol under den 1 juli och den 1 september. Därmed bedömer stadsbyggnadskontoret att befintliga bostäders tillgång till dags- och solljus är fortfarande godtagbar samt att försämringen är skälig i förhållande till syftet med planen och förbättringarna som planförslaget medger vad gäller uppgradering av förgårdsmark samt det mer

sammanhängande gröna och öppna samband som skapas i den föreslagna planen gårdarna.

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	kvartal 3	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.

Servitut

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

Ekonomiska frågor

Enligt planavtal ska planbeställaren bekosta planarbete och stå för kostnader för genomförande och iordningställande av kvartersmarken inom planområdet. 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 endas 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