

Handläggare
Hilda Petersson
Telefon 08-508 27 268**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av Killingen 20 i stadsdelen Vasastaden (ca 10 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Bo Bergman

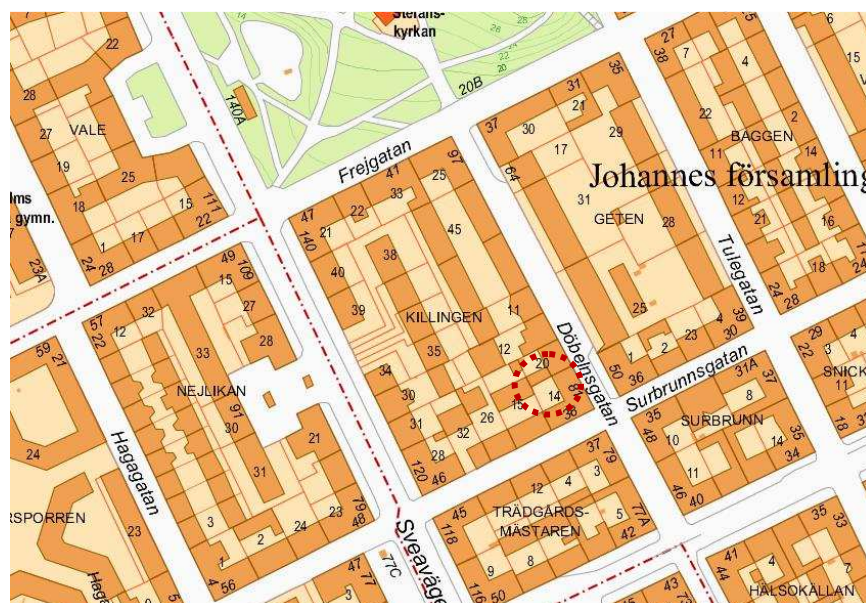
Martin Schröder

Sammanfattning

Planförslaget möjliggör ny gårdsbebyggelse för bostadsändamål i kvarteret Killingen 20 inom stadsdelen Vasastaden. Adressen för Killingen 20 är Döbelnsgatan 83. Gårdshuset föreslås uppföras i sex våningar med källare och innehålla tio bostadshyreslägenheter. Förändringen och tillbyggnaden kommer inte att vara synlig från det omgivande gatunätet, utan endast påverka situationen inom kvarteret. Fastigheten ägs av Eriksson fastighetsförvaltning, som också är beställare av detaljplaneändringen.

Sammanfattningsvis bedömer stadsbyggnadskontoret att platsen är möjlig att pröva för kompletterande gårdsbebyggelse för bostadsändamål. Kontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja planarbete.

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



Översiktskarta, Kvarteret Killingen 20

Utlåtande

Bakgrund

Eriksson Fastighetsförvaltning inkom 2012-11-29 med en ansökan om planändring för fastigheten Killingen 20 med adress Döbelnsgatan 83. 2012-02-14 fick de positivt planbesked för nybyggnad av gårdshus. Killingen 20 inrymmer främst bostadshyresrätter med två verksamhetslokaler i bottenvåningen och hotellverksamhet på del av tredje och fjärde våningen. Erikssons Fastighetsförvaltning äger också Killingen 14 som inrymmer hotell och som ligger i direkt anslutning till Killingen 20.

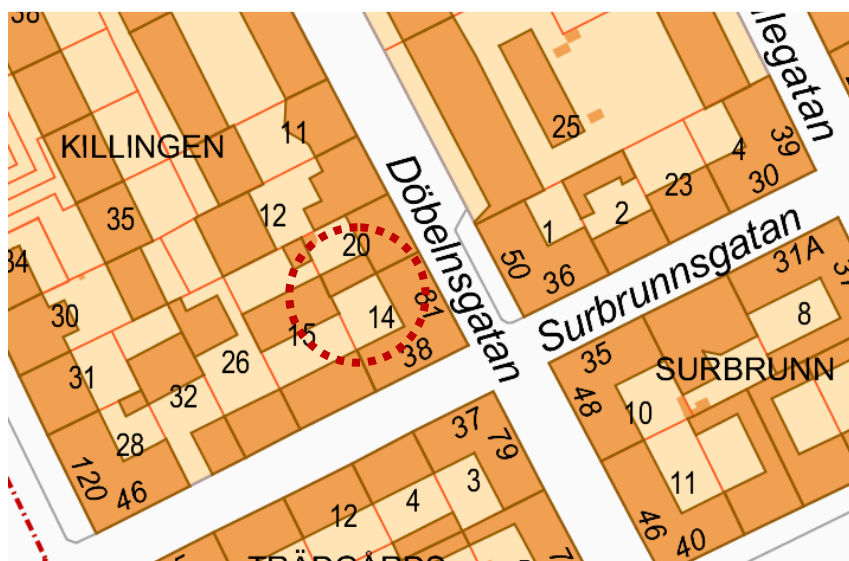
Syfte

Syftet med planförslaget är att möjliggöra ny gårdsbebyggelse för bostadsändamål i kvarteret Killingen 20 inom stadsdelen Vasastaden.

Befintliga förhållanden

Planområdet

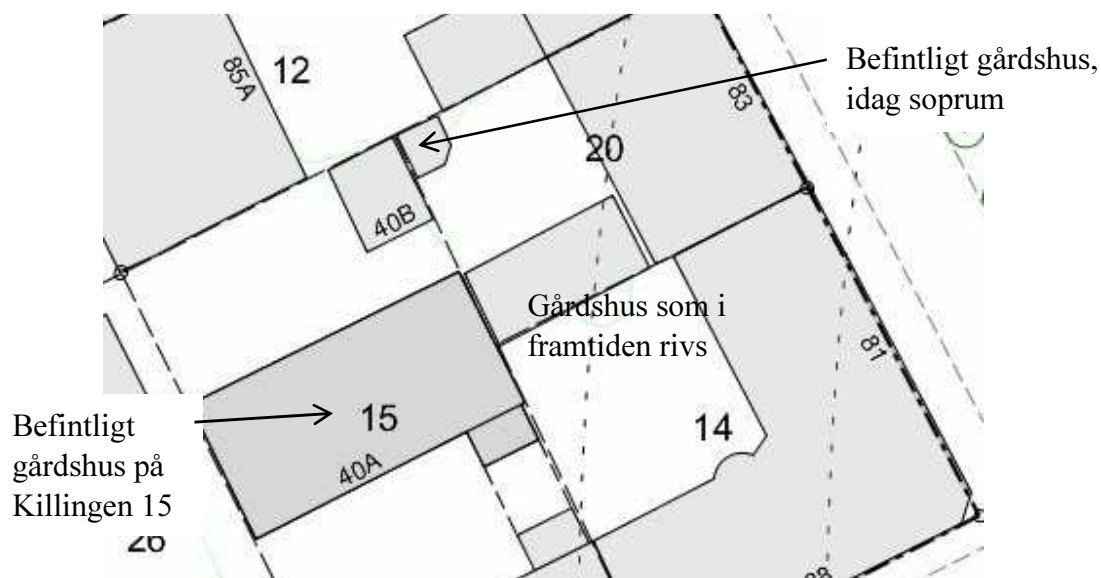
Kvarteret Killingen ligger inom stadsdelen Vasastaden och är beläget mellan Döbelnsgatan, Surbrunnsgatan, Sveavägen och Frejgatan. Adressen för Killingen 20 är Döbelnsgatan 83.



Situationsplan

Gatuhuset inom Killingen 20 består av fem våningar, vind och källare. Gatuhuset inom Killingen 20 är främst en bostadsfastighet med hyresrätter. Utöver bostäder består byggnaden av hotellverksamhet på del av tredje och fjärde våningen samt två verksamhetslokaler på bottenvåningen. Byggnaden uppfördes 1885 och arkitekt var J A Wallin.

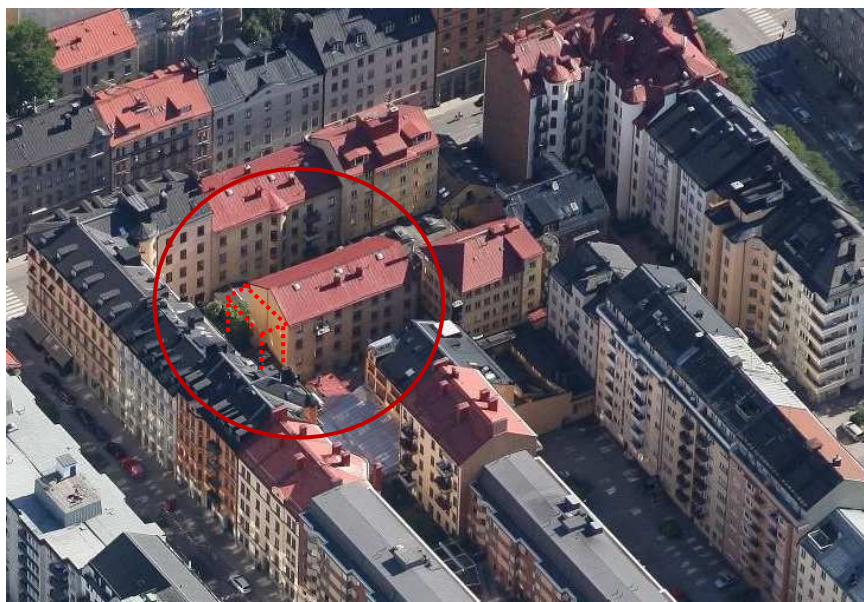
Innergården är helt hårdgjord med endast ett planterat träd. Ursprungligen fanns ett stall, tvättstuga och dass på gården. Den envåningsbyggnad för verksamheter som finns på gården fick år 2013 rivningslov och kommer att rivas för att kunna möjliggöra för det nya gårdshuset. Den ursprungliga tvättstugan används idag som soprum. Det befintliga gårdshuset på grannfastigheten Killingen 15 har fasadmateriäl i gul puts och tak av plåt.



Situationsplan. Ett av gårdshusen inom Killingen 20 rivs för att ge plats åt föreslagen bebyggelse.

Under 2000-talet har gatuhuset genomgått flera ombyggnader. Entréer har byggts om. Den ursprungliga entrén, som nås via en inkörsportal till gården, innehöll trappor och ersattes med en ny huvudentré i gatuhusets mittaxel från Döbelnsgatan. Den nya entrén är försedd med ramp. Gatuhuset har fått en hiss, dörr ut till gården samt nya balkonger mot gården. Vinden har inretts.

Kvarteret Killingen 20 är beläget med entré från Döbelnsgatan som är en relativt lugn gata i jämförelse med Surbrunnsgatan som är en mer aktiv gata med fler butiker och restauranger. Kvarteret Killingen är bebyggt med ett flertal stora och små gårdshus utan en enhetlig struktur.



Flygfoto, vy från söder. Streckade linjer visar på ungefärlig utbreddning och placering av föreslaget gårdshus. Flygfoto visar också hur kvarteret Killingen till stor del är bebyggt med gårdshus.



Till vänster: Gult gatuhus, Killingen 14 samt grått gatuhus, Killingen 20. Till höger: Gårdsbebyggelse på grannfastigheten Killingen 12 samt brandgaveln på Killingen 15.

Tidigare ställningstagande

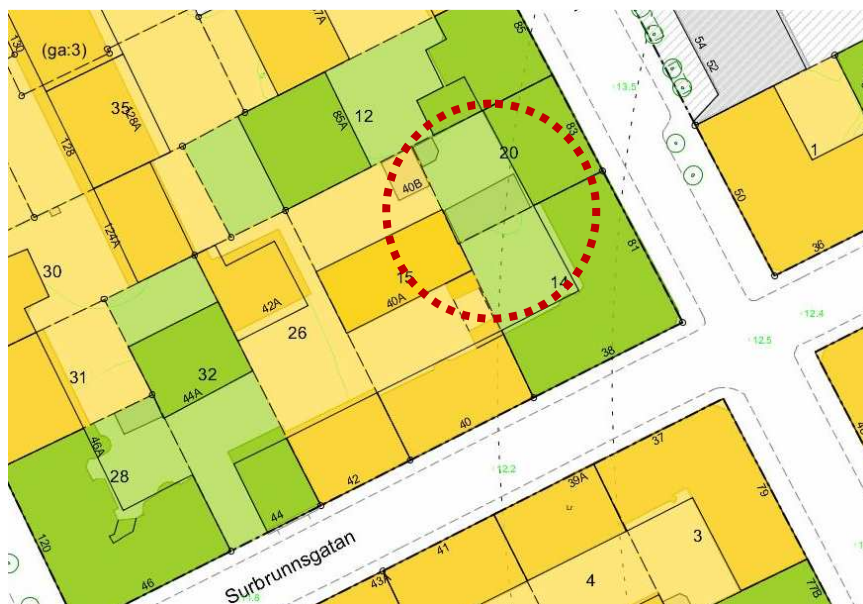
Riksintressen

Som en del av Stockholms innerstad räknas området som riksintresse.

Kulturhistoriska värden

Stadsmuseets klassificering

Killingen 20 och Killingen 14 är grönklassade och grannfastigheten Killingen 15 är gulklassad.



Stadsmuséets kulturhistoriska klassificering av bebyggelsen.

Översiktsplan Promenadstaden

Promenadstaden, Stockholms översiktsplan från 2010, anger området som innerstadsbebyggelse. Planområdet är en del av strategi 1, att fortsätta stärka centrala Stockholm genom att skapa täta och attraktiva stadsdelar.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplaner är Pl 1942B från 1938 samt TDp 2002-11171-45 och Pl 7601 A. Gällande stadsplan från 1938 medger gatubebyggelse med en högsta tillåtna höjd på 19 meter. Gården inrymmer en byggrätt i ett plan. Gällande plan (Pl 1942B) syftar till en ordnad och ändamålsenlig bebyggelse, bland annat genom att riva gårdsbebyggelsen, i enlighet med den tidens stadsbyggnadsideologi. Pl 7601 A är en bostadsplan som föreskriver bostadsanvändning samt att lägenheter inte får vara mindre än fyra rumsenheter utan byggnadsnämndens prövning. Tilläggsplanen från 2002 upphäver vindsinredningsförbudet.

Planförslag

Det föreslagna gårdshuset placeras mot gårdshusets brandgavel med anslutande vägg utförd i brandklass REI 90-M inom grannfastigheten Killingen 15. Det befintliga gårdshuset i ett plan som finns på gården inom Killingen 20 har fått rivningslov och kommer att rivas för att ge plats för det nya gårdshuset. Förslaget innebär inte inlämnande av mer mark än det befintliga gårdshuset i ett plan. Avståndet mellan gårdshuset och föreslaget gårdshus blir cirka 5,5 meter. De våningsplan i gatuhuset som kommer närmst det nya gårdshuset är en bostad på våning 1 och en bostad på våning 5 samt hotellrum på våningsplanen 3 och 4. Det nya gårdshuset skulle delvis hamna på fastigheten Killingen 14,

vilket regleras med en omdragning av fastighetsgränsen så att gårdshuset helt kommer att ligga inom fastigheten Killingen 20.

Det nya gårdshuset nås med ingång från Döbelnsgatan 83 genom befintligt gatuhus i Killingen 20. Gårdshuset föreslås uppföras i sex våningar med källare och innehålla tio bostadslägenheter varav 9 enrumslägenheter och 1 tvårumslägenhet. En del av taket görs till takterras för de boende och en del förses med sedumtak för en förbättrad dagvatteninfiltration. Hiss kommer gå ända upp till takterassen och försörja samtliga lägenheter.

BBRs krav på högst 25 meter för angöring till gårdshuset uppnås inte genom gathusets portik då avståndet blir cirka 28 meter. Ett acceptabelt angöringsavstånd till det föreslagna gårdshuset bedöms kunna ske genom gatuhusets portik. Acceptabelt avstånd från gårdshusets portik uppnås under förutsättning att en mindre tillbyggnad till det föreslagna gårdshuset utförs. Tillbyggnaden föreslås vara en glasentré som på så vis minskar angöringsavståndet.

Killingen 20 ska i samband med nybyggnationen av gårdshuset borra för bergvärme, vilket även ska försörja grannfastigheten Killingen 14, som ägs av samma fastighetsägare. I samband med detta föreslås gårdsrummet rustas upp genom bland annat utökad cykelparkering och planteringar.

Gestaltungsprinciper

Målsättningen är att resultatet ska präglas av hög arkitektonisk ambition. Gestaltungs-mässigt föreslås gårdshuset bilda en egen identitet och det befintliga och det nya gårdshuset föreslås utgöra två skilda enheter. Därav utformas det nya gårdshuset i en modern utformning och föreslås klättra upp något högre än det befintliga gårdshuset på Killingen 15.

Förhållande till omgivande bebyggelse

Förändringen och tillbyggnaden kommer inte att vara synlig från det omgivande gatunätet, utan endast påverka situationen inom kvarteret. Det nya gårdshuset placeras i höjd (cirka 17 meter) med taknocken på det befintliga gårdshuset i Killingen 15. Exakta höjder kommer studeras i kommande planarbete. Gårdshusets placering nordost om befintligt gårdshus på Killingen 15 ger en begränsad påverkan av skuggning, se solstudie (*Björkdal och Englund arkitekter 2014-06-22*).



Höger: Illustration från nordväst. Bild: Björkdal och Englund arkitekter



Illustration från nordväst. Bild: Björkdal och Englund arkitekter

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer i nuläget att en miljöbedömning och därmed en miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i miljöbalken 6 kap 11§ eller PBL 5 kap 18§ inte behöver göras då planens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. 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.

Miljöförvaltningen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen och miljöbalken. Miljöförvaltningen grundar sin bedömning på kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Miljöförvaltningen bedömer att markföroreningar utgör den viktigaste miljö- och hälsofrågan att ta hänsyn till i detaljplaneringen och att redovisa i planhandlingarna.

Enligt *Storstockholms brandförsvar* krävs ett trapphus Tr2 enligt BBR, med avskiljande konstruktion så att brand- och brandgasspridning till trapphuset begränsas. En brandkonsult har kontrakterats och finns med som sakkunnig under planarbetet. Kravet med ett trapphus Tr2 uppfylls för gårdshuset på Killingen 20.

Frågor att utreda

Gårdshusets höjd och utformning

Ur stadsbyggnadssynpunkt är det positivt om gårdshusets byggnadshöjd inte överstiger omkringliggande bebyggelse inom kvarteret Killingen. Dock föreslås gårdshuset kunna klättra upp och få en något högre takfotshöjd än gårdsbyggnaden på Killingen 15. Hur det nya tillägget kommer att påverka den omgivande gårds- och bostadsmiljön kommer studeras närmre i det fortsatta planarbetet.

Markföroreningar

Enligt inventeringar av länsstyrelsen i Stockholm har det funnits grafisk industri samt färgindustri inom fastigheten. Det finns risk för att klorerade lösningsmedel har använts på platsen och det bör därför göras provtagningar på porgas och om möjligt även grundvatten. Markföroreningar är generellt inget hinder för exploatering, men vid markarbeten ska marken undersökas, riskbedömas, samt vid behov saneras.

Miljöaspekter

Solstudier har gjorts av *Björkdahl Englund Arkitekter* (2014-07-20) vilket visar på att den föreslagna gårdsbyggnaden ger en begränsad

påverkan på ljusförhållandet inom kvarteret Killingen. Den skugga som gårdshuset ger är på hotellet inom Killingen 14 och gatuhuset inom Killingen 20, vilket båda ägs av Erikssons Fastighetsförvaltning. Önskvärda krav som acceptabla dagsljusförhållanden för det nya gårdshuset kommer studeras närmare i senare planskede.

Åtgärder som bör beaktas vid den planerade upprustningen av gården är exempelvis fördröjningsåtgärder för dagvatten. Möjligheten till ett miljöprofilerat gårdshus kommer att studeras i kommande planarbete. Detta gäller bland annat ambitionsnivån över energiförbrukningen då man planerar att lägga bergvärme på gården. Möjligheten till grönare innergård och sedumtak föreslås också.

Transporter

Aktuell plan gäller tillägg av relativt få bostäder i befintlig innerstadsmiljö och i och med detta bedöms parkeringsbehovet som litet av kontoret. Fastigheten ligger i ett bra kollektivtrafikläge nära Odenplan med tunnelbana, flertalet busslinjer samt kommande pendeltågsstation vilket ytterligare minskar behovet av parkeringsplatser. Parkering kommer inte att anordnas inom planområdet utan bilparkering hänvisas till omgivande gator. Att förlora grönytor på gårdsmiljön till nytta för parkering anses inte vara ett hållbart alternativ. Möjlighet till att anordna cykelparkering för fastigheten och de tillkommande bostäderna på gården bedöms vara god.

Tillgänglighet

Stadens ambition på ett angöringsavstånd på max 10 meter mellan gata och entréport uppnås inte. BBRs krav på högst 25 meter för angöring till gårdshuset uppnås i alternativ 1, som sker genom befintlig entré från gatuhuset. Tillgängligheten genom gatuhusets entré är dock bristfällig med flera trösklar och snäv genomfart. Det finns även en alternativ angöringsväg genom gatuhusets portik. Angöringsavståndet blir då över 25 meter (cirka 28 meter) och det krav som BBR kräver uppnås inte. Tillgängligheten från portiken anses dock vara bättre än alternativ 1.

Ett acceptabelt angöringsavstånd till det föreslagna gårdshuset bedöms kunna uppnås under förutsättning att en mindre tillbyggnad till det föreslagna gårdshuset utförs. Fördjupade studier angående tillgängligheten kommer att ske i det fortsatta planarbetet.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Gårdshus generellt kan erbjuda mycket goda boendekvaliteter i centrala lägen i staden, skyddade från buller och andra störningar, men ändå med kort avstånd till service, kollektivtrafik m.m. Planen överensstämmer med översiktsplanen då den på ett bra sätt bidrar till att nå målet om att berika innerstadens centrala delar med fler bostäder. Det är viktigt att den tillkommande gårdsbebyggelsen ges en estetisk utformning så att de kulturhistoriska värdena inom kvarteret inte försämras. Satsningar på god utformad arkitektur av hög kvalitet, i helhet såväl som i detalj ska eftersträvas. Sammanfattningsvis bedömer stadsbyggnadskontoret att platsen är möjlig att pröva för kompletterande gårdsbebyggelse för bostadsändamål. Kontoret förslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja planarbete.

SLUT