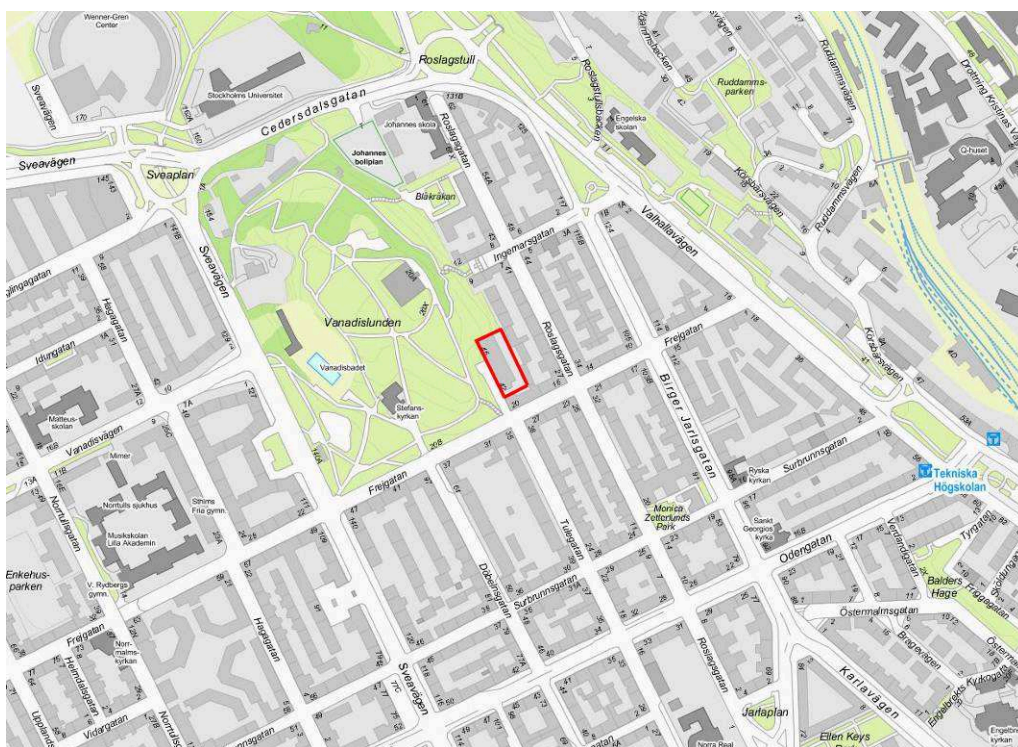




STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN
Sofia Eriksson
Tfn 08-508 27 360

SAMRÅDSHANDLING
DNR 2014-09783
2015-01-21
I(14)

Planbeskrivning Detaljplan för Vilan 24 och 25 i stadsdelen Vasastaden, S-Dp 2014-09783



Innehåll

Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar	5
Natur	5
Geotekniska förhållanden	5
Hydrologiska förhållanden	5
Befintlig bebyggelse	5
Stadsbild	6
Kulturhistoriskt värdefull miljö	6
Offentlig service	6
Gator och trafik	6
Störningar och risker	6
Planförslag	7
Bekräfta pågående skolverksamhet	7
Bostadsändamål	7
Gator och trafik	9
Teknisk försörjning	9
Gestaltungsprinciper	9
Konsekvenser	10
Behovsbedömning	10
Miljökvalitetsnormer för vatten	10
Påverkan på stadsbild och kringliggande bebyggelse	10
Insyn	12
Ljusförhållanden	12
Barnkonsekvenser	13
Brandutrymning	13
Tidplan	13
Genomförande	13
Organisatoriska frågor	13
Fastighetsrättsliga frågor	13
Ekonomiska frågor	14
Tekniska frågor	14
Genomförandetid	14

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Medverkande

Planen är framtagen av Sofia Eriksson samt karttekniker Katarina Eriksson på stadsbyggnadskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

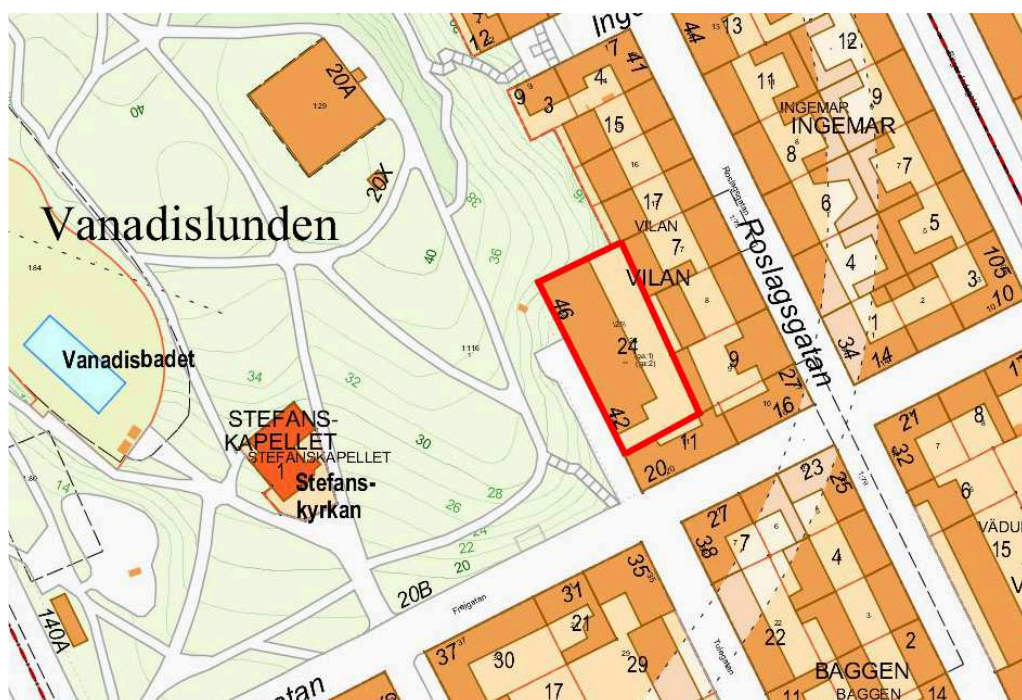
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra påbyggnad av befintligt flerbostadshus i två våningar. Påbyggnaden ska utformas med indragen fasad för att minska den visuella påverkan på grannfastigheterna och från Vanadislunden.

Planen bekräftar även pågående skolverksamhet som inryms i våning 2-4. För våning 2-4 tillåts även kontor och centrumverksamhet för att möjliggöra en flexibilitet inför framtiden.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Vilan 24 och 3D-fastigheten Vilan 25 som ligger på Tulegatan 42-46 i stadsdelen Vasastaden. I norr och väster gränsar fastigheterna till Vanadislunden, i öster till Vilan 7,8 och 9 och i söder till Vilan 11. Planområdet omfattar ca 2 700 m². Vilan 24 ägs av Brf Vanadislunden och Vilan 25 ägs av Tulegatan 42-44 Ekonomisk förening.



Fastigheten markerad i rött.

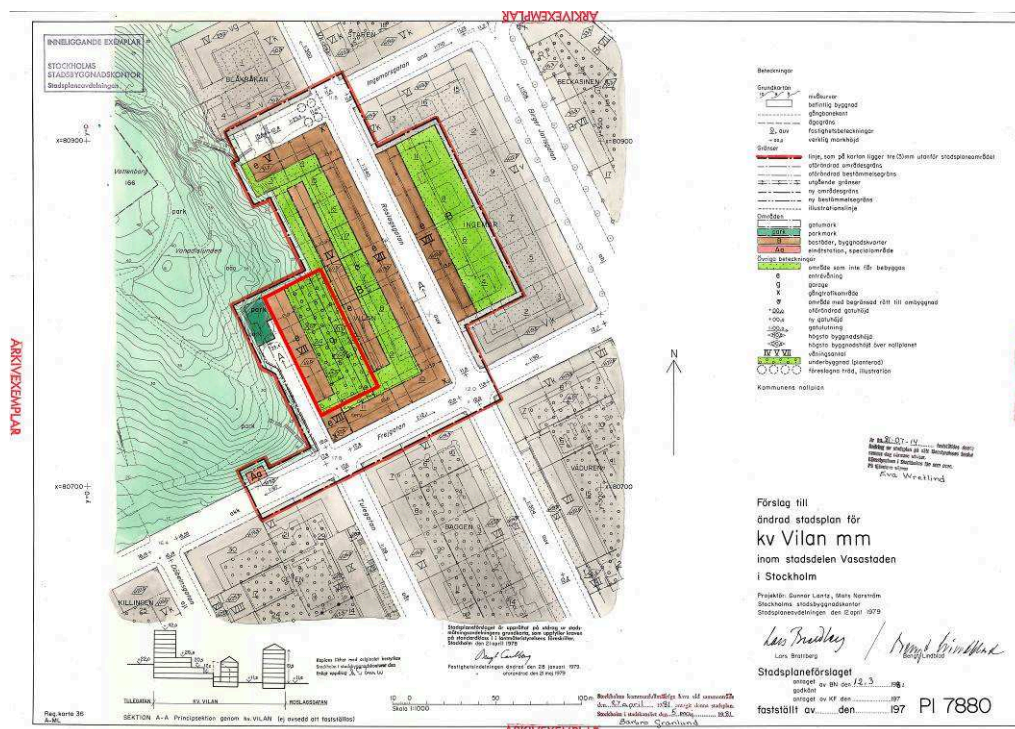
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Det aktuella området är angivet som innerstadsbebyggelse i Promenadstaden-Översiktsplan för Stockholm 2010, antagen i kommunfullmäktige 15 mars 2010. Planområdet ingår som en del av den centrala stadens utveckling där det övergripande målet är att skapa en tät, mångsidig och levande stad. Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Detaljplan

Gällande plan för området är Pl 7880. Planen är fastställd 1981-07-14 och för området anger planen bostadsändamål i högst 7 våningar, högsta byggnadshöjd 42 meter. Vind får inte inredas.



Fastigheten markerad i rött.

Kommunala beslut i övrigt

Bygglöv för ändrad användning till skolverksamhet har lämnats för lokaler på plan 2, 3 och 4 år 2004, 2005 och 2007.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövård för Stockholms innerstad. I riksintresset pekas bland annat stadens siluett ut som ett viktigt intresse.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Väster och norr om fastigheten ligger Vanadislunden, öster och söder om fastigheten utgörs bebyggelsen av tät stadsbebyggelse. Inom fastigheten finns inte några gröna ytor.

Rekreation och friluftsliv

Som stadsdelspark ligger Vanadislunden i direkt anslutning till fastigheten. Som större område för rekreation och friluftsliv finns Lill-Jansskogen inom ca 1000 m.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt byggnadsgeologiska kartan från ca 1980 består aktuellt område av berg i dagen, samt eventuella ledningar.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för övergångsvattnet Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS december 2014 har Strömmen måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för övergångsvattnet är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

Dagvatten

Dagvatten avleds i dagsläget i kombinerat system till reningsverket Norra Henriksdal.

Befintlig bebyggelse

Det befintliga huset på Vilan 24 består av ett tegelhus i souterräng, våningsantalet mot Tulegatan varierar mellan sju till åtta våningar, samt en våning för tekniska installationer. Innergården består av två suterrängvåningar med gård på taken, innehållande förskola och skola. Huset uppfördes 1972 efter ritningar av EHKL arkitektkontor.



Flerbostadshuset på Vilan 24, flygbild sett från öster.

Stadsbild

Fastigheten ligger inom stadsdelen Vasastaden där bebyggelsen utgörs av tät stadsbebyggelse i kvartersstruktur. Angränsande bebyggelse i söder och öster utgörs av kvartersstad i ca sju våningar.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Byggnaden har ännu inte klassificerats av stadsmuseet.

Offentlig service

Skola och förskola

Inom 3D-fastigheten Vilan 25 bedrivs idag förskole- och skolverksamhet av ett privat företag. Verksamheten har bedrivits sedan hösten 2003. Idag inkluderar den förskola, gymnasium och yrkeshögskola. Antal förskolebarn är ca 60 stycken, gymnasieelever ca 600 stycken (varav max 300 är på plats samtidigt) och studerande vid yrkeshögskolan uppgår till ca 120 stycken. Förskolan nyttjar gårdsytan på innergården som förskolegård främst vid hämtning och lämning, i övrig nyttjar förskolan externa parker.

Gator och trafik

Gatunät

Fastigheten angörs via Tulegatan som längst in vid fastigheten slutar i en vändplan. Angöring till parkeringsgarage sker genom byggnaden på grannfastigheten Vilan 11.

Biltrafik

På Tulegatan finns kantparkering på båda sidor.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelförbindelser till området är goda. I direkt anslutning till fastigheten finns trottoar på ena sidan Tulegatan, mot byggnaden. Ingen markerad cykelbana finns.

Kollektivtrafik

Tillgängligheten till tunnelbana och bussar är god. Tekniska högskolans tunnelbanestation ligger ca 500 meter från fastigheten.

Tillgänglighet

Entréerna nås med god tillgänglighet.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Vid det sydvästra hörnet av fastigheten ligger de ekvivalenta trafikbullernivåerna på 55-60 dBA för att successivt sjunka till 45-50 längst in vid vändplanen. Fasader mot gården har nivåer som understiger 45 dBA.

Planförslag

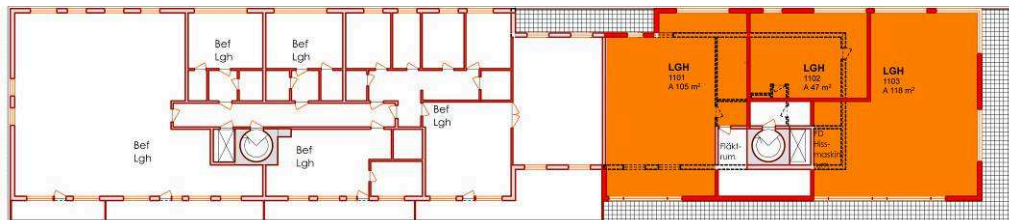
Planen medger en påbyggnad av befintligt flerbostadshus i två våningar samt bekräftar pågående skolverksamhet på våningsplan 2-4. Påbyggnaden rymmer ca 11 nya lägenheter.

Bekräfta pågående skolverksamhet

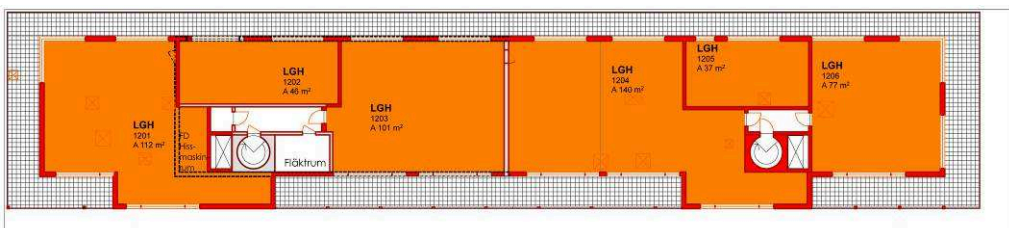
I befintlig del av byggnaden möjliggörs för förskole- och skolverksamhet, kontor och centrumändamål på våningsplanen 2-4. Förslaget innebär ingen fysisk förändring av befintlig byggnad.

Bostadsändamål

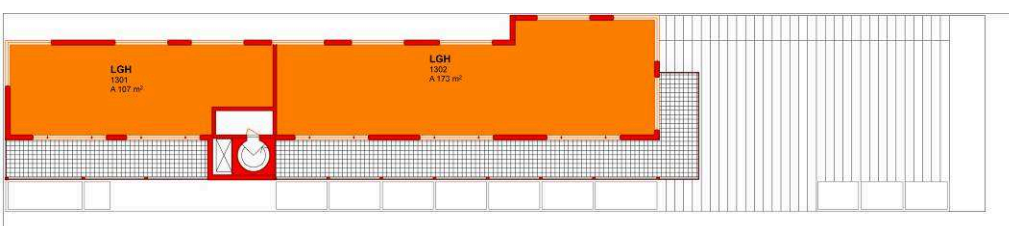
Förslaget medger bostadsändamål i våningsplanen 1-13 där de två övre våningsplanen innebär en ny påbyggnad. Våningsplan 11 i den befintliga byggnaden utgörs till hälften av lägenheter och till hälften av ventilationsutrymmen. I förslaget kommer ventilationsutrymmet att tas bort och ersättas med bostäder. Den befintliga bostadsdelen på plan 11 föreslås få en ny fasad som stämmer överens med den tillkommande påbyggnaden. Våningsplan 12 kommer att byggas till med ett helt våningsplan och våning plan 13 kommer att byggas till med ett halvt våningsplan. Påbyggnaden görs indragen mot gata och mot grannhusen.



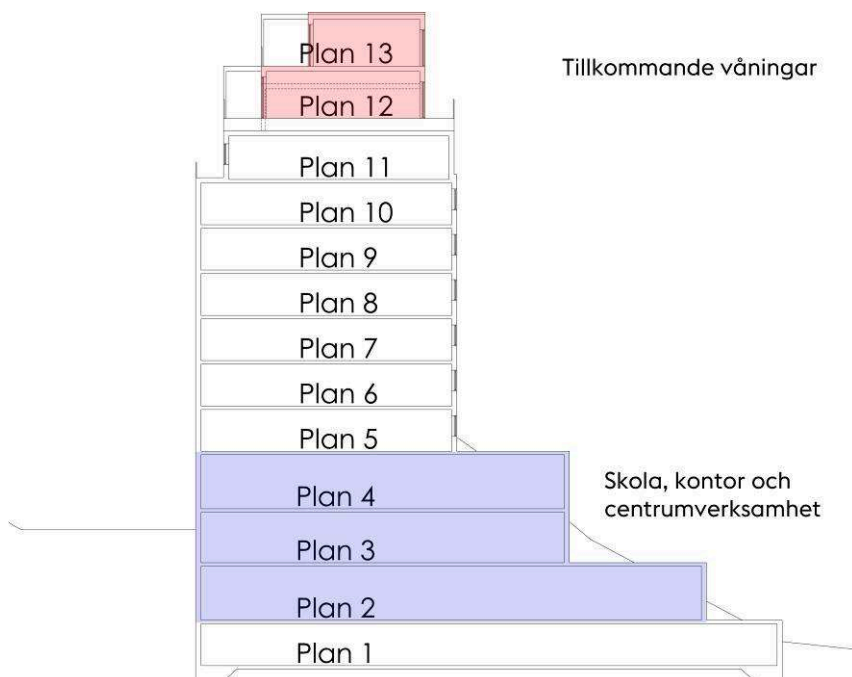
Våningsplan 11, den vita delen är befintliga bostäder medan den orangea är tillkommande bostäder, tidigare ventilationsutrymmen.



Våningsplan 12.



Våningsplan 13.



Sektion över våningsplanen. Plan 12 och 13 är tillkommande våningar. I plan 2, 3 och 4 bekräftas befintlig skolverksamhet.



Fasad mot Tulegatan. Den befintliga bostadsdelen på plan 11 föreslås få en ny fasad som stämmer överens med den tillkommande påbyggnaden.



Fasad mot gården.

Gator och trafik

Gatunät

Förslaget innebär ingen förändring i befintligt gatunät.

Biltrafik

Garage finns under byggnaden i plan 1. Parkeringstal för bilar föreslås till 0,5 plats/lägenhet vilket gör att samtliga tillkommande platser kan inrymmas i det befintliga garaget.

Parkeringstal för cyklar föreslås till 2,5 platser/lägenhet vilket gör att samtliga tillkommande cykelparkeringsplatser kan inrymmas i det befintliga garaget.

Teknisk försörjning

Räddningstjänst

Byggnaden är utformad med två Tr2-trapphus. Samtliga lägenheter kan utrymmas via något av dessa trapphus.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Den tillkommande delen på våning 11, samt våning 12 och 13 kommer att ha indragen fasad för att minska den visuella påverkan på grannhusen och från Vanadislunden (se illustration över våningsplan på sidan 8). Våning 13 kommer att byggas som ett halvt våningsplan för att ytterligare anpassa till omkringliggande bebyggelse och terräng. Våningen kommer att skjutas mot norr, mot Vanadislunden för att följa terrängen och Vanadislundens kuperade höjd.

Taket förblir platt och de befintliga fläkrummet flyttas ner i bjälklag mellan plan 10 och 11.



Den föreslagna påbyggnaden, vy från nordöst.



Den föreslagna påbyggnaden, vy från sydväst.

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. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för övergångsvattnet Strömmen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Påverkan på stadsbild och kringliggande bebyggelse

Då byggnaden ligger i en tät stadsbebyggelse samt intill Vanadislunden med sin kuperade terräng, kommer den föreslagna påbyggnaden inte att utgöra någon större påverkan på stadsbilden från gatunivå. Påbyggandens föreslagna två våningar bedöms inte bli så höga att det påverkar riksintresset för kulturmiljö som pekar ut stadens siluett.

Påbyggnaden kommer dock att påverka den närmsta omkringliggande bebyggelsen och även vyn från Vanadislunden. Från Vanadislunden kommer byggnaden sommartid att täckas bakom träd och grönska men under de lövlösa årstiderna kommer byggnaden att träda fram. För att begränsa påverkan på

omkringliggande bebyggelse och Vanadislunden har indragningar gjorts för att undvika en alltför dominerande byggnad i stadsbilden.

Med föreslagen volym och indrag bedöms påbyggnaden som lämplig.



Påbygganden sedd från norr, från Vanadislunden.



Påbyggnaden sedd från söder, från Frejgatan.



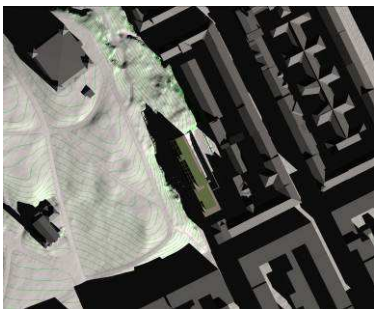
Påbyggnaden sedd från Tulegatan-Odengatan.

Insyn

Då Vilan 24 redan idag ligger högre än grannfastigheterna bedöms olägenheter med insyn i och med de tillkommande våningarna begränsad. Uteplatser och terrasser för de tillkommande våningarna kommer främst att lokaliseras västerut mot Vanadislunden vilket bedöms positivt med avseende på insyn.

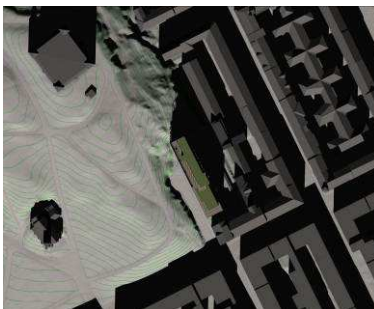
Ljuförhållanden

Ljuförhållanden för närliggande fastigheter öster om Vilan 24 och 25 påverkas något negativt av den nya takpåbyggnaden i och med att byggnaden höjs med två våningar.



09.00

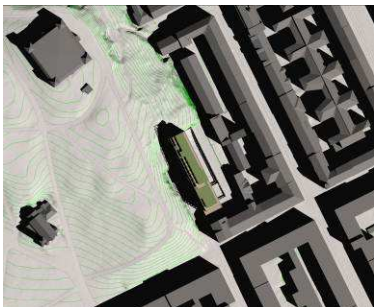
Vårdagjämning 21 mars 2014



12.00

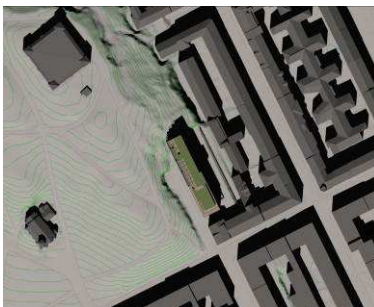


15.00

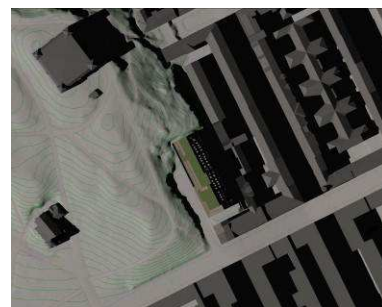


09.00

Midsommar 21 juni 2014



12.00



15.00

Barnkonsekvenser

Planförslaget bekräftar pågående skolverksamhet på våningsplan 2-4. Förslaget innebär inga fysiska konsekvenser för förskole- och skolverksamheten men byggprocessen bör samordnas i samarbete med skolan för att minska påverkan på verksamheten med avseende på buller och säkerhet.

Brandutrymning

Då byggnaden med den föreslagna påbyggnaden kommer att bli över åtta våningar från gatan krävs att utrymning av bostadslägenheterna kan ske på annat sätt än med räddningstjänstens stegutrustning, till exempel via Tr2-trapphus. Byggnaden är redan idag utformad med två Tr2-trapphus och samtliga lägenheter kan utrymmas via något av dessa trapphus.

Tidplan

Start-PM	11/9 2014
Samråd	29/1-12/3 2015
Granskning	2 kv 2015
Antagande	3 kv 2015
Laga kraft	3 kv 2015

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglovprövning. Ansvaret för genomförandet ligger på beställaren.

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och BRF Vandislunden.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Vilan 24 och Vilan 25. Vilan 24 ägs av Brf Vanadislunden och Vilan 25 ägs av Tulegatan 42-44 Ekonomisk förening.

Användning av mark

Detaljplanen medger bostadsändamål och skola/förskola/centrumändamål.

Fastighetsbildning

Planförslaget leder inte till några fastighetbildningsåtgärder.

Gemensamhetsanläggningar

Vilan 24 och 25 ingår i en gemensamhetsanläggning, Vilan ga:1, där påbyggnaden kan innebära att befintliga andelstal kan behöva omprövas (ändras). En sådan omprövningsförrättning söks av fastighetsägaren och ansökan skickas till lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun.

Ledningsrätter

Inga ledningsrättsåtgärder bedöms behövas.

Servitut

Vilan 24 och 25 berörs av ett flertal servitut. Dessa servitut kan komma att behöva ändras. Det ankommer på fastighetsägaren att ansöka om sådan ändring hos lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planbeställaren

Enligt planavtal ska planbeställaren bekosta planarbetet och stå för kostnader för genomförandet.

Tekniska frågor

Detaljplanen föranleder inte några förändringar eller utbyggnader av stadens tekniska system. Bebyggelse inom planområdet kan kopplas på befintliga vatten-, avlopps-, fjärrvärme-, el- och teleledningar.

Dagvatten

Befintligt ledningsnät används.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner lagakraft.