

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Killingen 20 i stadsdelen

Vasastaden, Dp 2014-12837

Innehåll

Sammanfattning.....	1
Bakgrund	2
Förslagets syfte och huvuddrag	2
Hur samrådet bedrivits	2
Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande	
.....	2
Statliga och regionala myndigheter och förbund.....	2
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	3
Övriga remissinstanser.....	4
Sakägare enligt fastighetsförteckning	5
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande.....	8
Föreslagna förändringar	9

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra ny gårdsbebyggelse för bostadsändamål i kvarteret Killingen 20 inom stadsdelen Vasastaden. Gårdshuset föreslås kunna uppföras i sex våningar med källare och innehålla tio bostadshyreslägenheter. Befintlig annexbyggnad byggs om till en bostad. Planförslaget sändes ut på samråd 2015-03-31 - 2015-05-12. Under samrådet har cirka 30 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller annexbyggnadens kulturhistoriska värde och gestaltning av gårdshuset. De flesta sakägare som framfört synpunkter önskar att gårdshuset inte byggs på grund av försämrade sol- och ljusförhållanden, takterrassen uteblir, antal våningar minskas samt att gårdshuset gestaltning anpassas till befintlig bebyggelse inom kvarteret.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har följande frågor studerats vidare inför granskningen av detaljplaneförslaget: sol och skuggeffekter, dagsljusförhållande och

Stadsbyggnadskontoret

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

förekomsten av klorerade lösningsmedel. I syfte att studera skuggeffekter har stadsbyggnadskontoret jämfört befintlig situation av kvarteret med föreliggande förslag och gårdshuset med sadeltak, vilka redovisas i samband med granskningen av detaljplaneförslaget.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och vidarestuderas i det fortsatta arbetet.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny gårdsbebyggelse för bostadsändamål i kvarteret Killingen 20 inom stadsdelen Vasastaden. Gårdshuset föreslås kunna uppföras i sex våningar med källare och innehålla tio bostadshyreslägenheter. Befintlig annexbyggnad byggs om till en bostad.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2015-03-31 - 2015-05-12. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitti tisdagen den 31 mars 2015. Samrådsmöte hölls 2015-04-28 där 1 person närvarade.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Inget att erinra.

Storstockholms Brandförsvär

Inget att erinra.

Trafikverket

Inget att erinra.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Lantmäterimyndigheten

Inget att erinra.

Stadsdelsnämnden

Förvaltningen är positiv till den föreslagna planen som bidrar till att uppfylla översiktsplanens mål om att tillgodose dagens och framtidens behov av nya bostäder i centrala Stockholm. Samtidigt anser förvaltningen att det behövs ett helhetstänk och en strategi för förtätningen som sker på Norrmalm genom till- och påbyggnader. Enligt förvaltningen är det angeläget att tillföra grönska på gården och att främja användningsmöjligheterna för bland annat de barn som vistas i byggnaderna. Förvaltningen vill understryka vikten av att framkomligheten för funktionsnedsatta beaktas i den fortsatta planeringen.

Exploateringsnämnden

Inget att erinra.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Att utreda förekomsten av klorerade lösningsmedel inom planområdet. Jordprover bör tas vid flera olika provpunkter samt mätningar i porluft, grundvatten eller genom passiva provtagare i befintliga lokaler. Att tydligare redovisa markföroreningssituationen i planhandlingarna samt hur fördröjningsmagasinet för dagvatten skulle kunna utformas.

Trafikkontoret

Möjligheten att hyra in sig i närliggande befintliga garage bör ses över i planarbetet. I övrigt inget att erinra.

Stockholms stadsmuseum

Stadsmuseet anser att planförslaget är möjligt ur kulturhistorisk synvinkel. Stadsmuseet avstyrker dock den del av planen som möjliggör rivning/ombyggnad av annexbyggnad på gården. Stadsmuseet menar vidare att planen borde omfatta hela fastigheten samt förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser för gatu- och gårdshus.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Rådet tillstyrker förslag till detaljplan med nedanstående erinran. Rådet ställer sig tveksamt till en Stadsutveckling som innebär att nya bostadshus tillförs i stenstadens kvarter, främst eftersom det påverkar boendemiljön i de befintliga husen negativt. Rådet bedömer att det föreliggande planförslaget är möjligt att tillstyrka med hänvisning till att de befintliga gathusen i huvudsak inrymmer hotellverksamhet och inte bostäder. Vad gäller gestaltningen av det

nya bostadshuset anser rådet att fasaderna bör få en betydligt ljusare kulör.

Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor
Inget att erinra.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret kommer till nästa planskede se till att det tas fler provpunkter för att utreda förekomsten av klorerade lösningsmedel i planområdet, samt göra ytterligare mätningar i porluft, grundvatten eller genom passiva provtagare i befintliga lokaler. En redogörelse av markföroreningsituationen hänvisas till markutredningen och en tydligare redovisning av fördröjningsmagasinet kommer ske i planhandlingarna.

Planförslaget innebär en marginell förändring i biltrafiken då endast 10 lägenheter tillkommer. Stadsbyggnadskontoret bedömer behovet som litet för fler bilparkeringsplatser, på grund av planområdets kollektivtrafikhärläge. Därmed anser stadsbyggnadskontoret inte det som befogat att undersöka närömrådetts möjlighet till garageplatser.

Annexbyggnadens kulturhistoriska värde och karaktär som komplementbyggnad till gatuhuset bedömer stadsbyggnadskontoret kunna kvarstå trots en återuppbyggnad. Att byggnaden får en ny användning, från sophus till bostad, är positivt då annexbyggnaden får en värdigare användning. Att förse detaljplanen med skydds- och varsamhetsbestämmelser för befintlig gatu- och gårdsbebyggelse ingår inte i planens syfte och omfattning. Därav kommer planområdet fortsatt endast omfatta delar av fastigheterna Killingen 14 och 20.

Föreliggande detaljplan innebär inget principmässigt ställningsstagande gällande gårdsbebyggelse i stenstadens kvarter. Vid förfrågan om gårdsbebyggelse görs en bedömning utifrån varje enskilt fall. Illustrationerna visar endast ett förslag på fasadkulör, vilket heller inte kommer styras i detaljplan. Synpunkterna noteras och framförs till byggherren.

Övriga remissinstanser

Stockholm Vatten AB
Inget att erinra.

Fortum Distribution AB
Inget att erinra.

AB Fortum Värme

Fastigheten är ansluten till gasnätet i övrigt ingen erinran.

Skanova

Inget att erinra.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

AB Fortum Värme informerar att fastigheten är ansluten till gasnätet, detta kommer stadsbyggnadskontoret informera fastighetsägaren.

Sakägare enligt fastighetsförteckning**Boende i brf Killingen 12**

Boende i bostadsrättsföreningen, Killingen 12, befarar att soljuset på terrass och bostadsgård minskar av föreslaget gårdshus. Man påpekar också att det är en jävsituation i frågan om miljöaspekter, då Killingen 14 och 20 har samma fastighetsägare. För att få en bättre uppfattning av påverkan av solförhållandet anser man att en utökad solstudie bör göras för hela kvarteret Killingen. Vidare anser man att föreslaget gårdshus inte bör vara högre än befintligt gårdshus på grund av skugga och estetik, även takterrassen avråder man från på grund risk av störande ljud. Ytan för det föreslagna gårdshuset anses vara för litet och gestaltningen fel för platsen. Illustrationerna av gårdshuset uppmanas studeras om för att tydligare spegla verkligheten.

Hyresgäst i brf Killingen 12

Hyresgästen bedriver fotoverksamhet och befarar att föreslaget gårdshus försämrar dagsljusinsläppet för deras lokal. Vidare bedömer man att gården kommer bli mörkare med mindre solinsläpp, vilket gör fotografering på gården omöjlig. Man motsätter sig förslaget av nytt gårdshus.

Boende i brf Killingen 12

Boende motsätter sig förslaget av nytt gårdshus. Gårdsmiljön och lägenheterna blir mörkare och takterrassen befaras blir störande.

Boende i brf Killingen 12

Boende anser att boendemiljön försämras med bland annat försämrat solljus.

Boende i brf Killingen 12

Boende anser att föreslaget gårdshus är för högt och att en takterrass bör undvikas på grund av risken av störande ljud.

Boende i brf Killingen 12

Boende ställer sig frågande till varför förslaget har tagit avsteg från tidigare underlag om att nytt gårdshus inte bör vara högre än befintlig bebyggelse. Man ställer sig även frågande till den valda arkitektoniska stilen samt till föreslagen takterrass. En utökad insyn- och solstudie bör göras där intilliggande, Killingen 12, finns med i utredningen. På intilliggande gård finns en förskola med tillhörande utegård, detta borde ha funnits med i analysarbetet vad gäller sol och skugga. Behovet av bilparkering bör utredas ytterligare, att hänvisa till parkering på omgivande gator anses inte tillräckligt.

Styrelsen i brf Killingen 12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen för Killingen 12 motsätter sig förslaget om ett nytt gårdshus. Gårdarna är redan nu mörka och trånga och förslaget gårdshus gör dem mörkare med mindre solljus och rymd. Förskolans gård blir också mörkare. De boende i Killingen 12 kommer att få en ökad insyn från gårdshuset. Fotostudien befarar att ljuset minskas så mycket att de blir tvungna att flytta. Takterrassen befaras bli störande och man ser en risk att delar av hotellverksamheten flyttas ut till gårdshuset.

Boende i brf Killingen 12

Boende har ett flertal invändningar mot förslaget gårdshus. Bland annat eftersom gårdshuset kommer skymma utsikt, försämra ljuset samt öka insynen. Nytt gårdshus skulle innebära privatekonomiska negativa konsekvenser. Planförslaget anses strida mot kvarteret Killingens särprägel. Att Killingen 12 tidigare fått avslag för en hiss på utsidan av huset anses orättvist, då det endast rörde sig om cirka 10 kvm. Takterrassen befaras bli störande och man ser en risk att delar av hotellverksamheten flyttas ut till gårdshuset. Fotostudien befarar att ljuset minskar så mycket att de blir tvungna att flytta. Man påpekar också att det är en jävsituation i fråga om miljöaspekter då bebyggelse inom Killingen 14 och 20 ägs av samma fastighetsägare.

Boende i brf Killingen 12

Boende anser att förslaget gårdshus är för högt och att det inte passar in i kvarteret. Förslaget gårdshus skulle innebära en mörkare innergård och med mindre friyta. Man befarar att byggtiden av gårdshuset kommer bli störande och med risk för sättningar i befintlig bebyggelse. Takterrassen befaras även bidra till oväsen. Man anser att det föreslagna gårdshuset endast ger vinning till byggherren och inte till de som redan bor i kvarteret.

Boende i brf Killingen 12

Boende är undrande över avståndet mellan förslaget gårdshus och bostadshus inom Killingen 12, samt risken för sprickbildningar i

befintlig bebyggelse. Man befarar att takterrassen kan vara störande med en ung målgrupp som hyresgäster.

Styrelsen för brf Killingen 15

Styrelsen anser att det föreslagna gårdshuset är till nackdel för de boende i Killingen 15 och motsätter sig därför förslaget. Gårdshuset avviker från den befintliga bebyggelsen i området och bidrar till en försämring av boendemiljön. Byggnationen bedöms medföra försämrade ljusförhållanden för de boende i stallbyggnaden på föreningens inre gård. Även boende i föreningens gatuhus bedöms få negativa konsekvenser i form av skymd sikt i nordlig riktning. Man anser även att gårdshuset inte ska få bli högre än det befintliga gårdshuset.

Boende i brf Killingen 15

Boende motsätter sig byggnation av föreslaget gårdshus. Man anser att gårdshuset kommer göra kvarteret mindre attraktivt, ta bort den luftiga atmosfären och att boendes utsikt påverkas negativt. Man delar inte stadsbyggnadskontorets uppfattning om att kvarterat är bebyggt med flera stora och små gårdshus utan enhetlig struktur. Vidare anses avståndet mellan gatuhus och föreslaget gårdshus för litet, samt att gårdshusets gestaltning avviker från befintlig bebyggelse. Gårdshuset ger försämrade ljusförhållande och ser risken att takterrassen kan bli störande. Vidare anser man att nytt gårdshus försämrar den befintliga boendemiljön och den kulturhistoriska värdefulla miljön och struktur.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Enligt Stockholms översiktplan, Promenadstaden 2010, har Stockholms stad vuxit med ca 10 000 nya invånare/år och enligt prognoser kommer befolkningstillväxten att fortsätta i en liknande takt. Därmed finns det ett stort behov av nya bostäder i staden.

Ny- och ombyggnationer är en naturlig del av en stads förändring och ny bebyggelse innebär att solljusinfall minskar, insynen ökar och avstånden minskar. I samband med detaljplanearbetet har en solstudie (Björkdahl Englund Arkitekter, 2015-02-16 rev. 2015-06-15) tagits fram. Det föreslagna gårdshuset ger skuggeffekter inom kvarteret Killingen. Se vidare i solstudie (Björkdahl Englund Arkitekter, 2015-02-16 rev. 2015-06-15). Stadsbyggnadskontoret kommer studera alternativa utformningar av gårdshuset i syfte att minimera skuggpåverkan. Detta betyder att två olika utformningar av gårdshuset kommer vägas mot varandra för att ett så bra förslag som möjligt går vidare till nästa planskede. Solförhållandet på förskolans gård inom Killingen 15 kommer att studeras i den utökade solstudien.

Även takterrassen påpekas som en negativ faktor i form av störande ljud. Vidare påpekar boende att insynen ökar vid uppförande av nytt gårdshus. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de förändringar som planförslaget innebär, som ökad insyn och en ökad ljudnivå är acceptabelt med hänsyn till läget i innerstaden.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på ett aktivt nyttjande av tak i en tät stadsmiljö. Dock ska tilläggas att takterrassen inte är ett krav eller villkor i detaljplanen, endast en möjlighet att utnyttja taket till en utevistelse. Om byggherren inte önskar fullfölja idén med takterrassen finns det inget i detaljplanen som kräver att denna ska utföras.

Enligt framtagen dagsljusstudie (Björkdahl Englund Arkitekter, 2015-02-16, rev. 2015-03-23) påverkas gatuhusets dagsljusförhållande marginellt av föreslaget gårdshus. En utökad dagsljusstudie där gatubebyggelse inom Killingen 12 studeras kommer att göras tills nästa planskede.

Gårdshusets fasaduttryck styrs inte i plankartan och illustrationer i planbeskrivningen är endast en vägvisning. I planbeskrivningen beskrivs dock att gårdshuset föreslås bilda en egen identitet, att nytt gårdshus och befintligt gårdshus föreslås utgöra två skilda enheter. Stadsbyggnadskontoret kommer studera möjligheten att gårdshuset anpassas till befintlig bebyggelses arkitektur och gestaltning. Gårdshusets gestaltning kommer dock inte bestämmas förrän bygglovsskedet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är möjligt att uppföra ett nytt gårdshus samtidigt som kvarterets unika kulturhistoriska miljö och struktur bibehålls. Gårdshusets höjd är reglerad i plankartan. Gårdshuset kommer därav inte att överstiga gatubebyggelsen och bli synlig från omgivande gatunät. Taknocken överstiger dock befintligt gårdshus inom Killingen 15. Att gårdsbyggnader varierar i höjd är en naturlig del av en växande stad, då en varierande bebyggelse i höjd och utseende pekar på att de tillkommit under en längre period.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Synpunkter har under samrådet framförts att påbyggnaden tar för stor plats i ett redan för litet gårdsrum, att effekter på befintlig bebyggelse är negativ i form av skugga, dagsljus och insyn. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att föreslaget gårdshus ger en viss negativ påverkan på befintlig bebyggelse i form av skugga och dagsljus, men anser att påverkan är acceptabel.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de förändringar som planförslaget innebär är acceptabelt med hänsyn till läget i innerstaden och att Stockholm är en växande stad vilket innebär både ny bebyggelse och ombyggnader i befintlig miljö.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare:

- Att vidare utreda förekomsten av klorerade lösningsmedel.
- Redovisa hur fördröjningsmagasinet för dagvatten skulle kunna utformas.
- Ta fram en utökad solstudie där olika alternativ jämförs.
- Ta fram en utökad dagsljusstudie där gatubebyggelse inom Killingen 12 studeras.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Nästa steg i planprocessen är att revidera handlingarna och skicka ut detaljplanen för granskning. Kontoret bedömer att detta kan ske under kvartal 3, 2015. Ett antagande av planen bedöms kunna ske under kvartal 4, 2015.

Martin Schröder
planchef

Hilda Petersson
planarkitekt