

## **Samrådsredogörelse Detaljplan för Vilan 24 och 25 i stadsdelen Vasastaden, Dp 2014-09783**

### **Innehåll**

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>1</b>
<b>Bakgrund</b> .....	<b>2</b>
Förslagets syfte och huvuddrag .....	2
Hur samrådet bedrivits .....	2
<b>Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande</b> .....	<b>2</b>
Statliga och regionala myndigheter och förbund .....	2
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar .....	4
Övriga remissinstanser .....	9
Sakägare enligt fastighetsförteckning .....	10
Sent inkomna yttranden.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b> 12
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande</b> .....	<b>14</b>
Föreslagna förändringar .....	14

### **Sammanfattning**

Planen syftar till att möjliggöra en om- och påbyggnad av befintligt flerbostadshus.

Planförslaget sändes ut på samråd 2015-01-29- 2015-03-12. Under samrådet har 28 st yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller den föreslagna påbyggnadens volym och skala, påbyggnadens påverkan på Vanadislunden och Stefanskyrkan och eventuellt buller från omkringliggande fastigheters tekniska installationer. De flesta sakägare och övriga framför synpunkter på den föreslagna bebyggelsens påverkan på sol- och himmelsljuset för de befintliga bostäderna i kvarteret.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har följande ändringar gjorts:

- Solstudien har uppdaterats

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

- Förslaget har ritats om så att den tidigare föreslagna översta våningen är borttagen
- En mätning av ljudnivåer från intilliggande fastigheter har tagits fram och biläggs granskningshandlingarna

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget med ovan redovisade ändringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

## **Bakgrund**

### **Förslagets syfte och huvuddrag**

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

### **Hur samrådet bedrivits**

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2015-01-29 - 2015-03-12. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset och även på Norrmalms stadsdelsförvaltning, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annonser om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Vasastan och Mitt i Östermalm tisdagen 28 januari 2015. Samrådsmöte hölls 2015-02-17 i Tekniska Nämndhuset där två personer 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.

### **Statliga och regionala myndigheter och förbund**

Länsstyrelsen

#### ***Sammanfattande bedömning***

Länsstyrelsen bedömer att förslaget, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL under förutsättning att nedanstående synpunkter beaktas.

#### ***Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL***

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL. Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och

synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

#### *Riksintresse*

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

Detaljplanen möjliggör en utveckling av ett flerbostadshus från 1970-talet genom en höjning av byggnaden med två våningar. Befintligt hus har sju-åtta våningar, samt en våning för tekniska installationer. Byggnaden reser sig idag något över omkringliggande kvartersstad. Länsstyrelsen kan konstatera att höjningar av bebyggelse från 1960-1980-talen förekommer allt oftare och kan resultera i en oönskad ackumulerad effekt på riksintresset Stockholms stenstad.

Planen föreskriver att påbyggnaden görs indragen och att den översta våningen blir ett halvt våningsplan. Det sistnämnda gör att husets siluett får en avtrappande profil. Länsstyrelsen bedömer att förändringen av gatubilden i berörda gatusträckningar därmed blir acceptabel. Byggnadens läge vid foten av Vanadislunden med sin kraftigt kuperade terräng och lummiga vegetation skapar förutsättningar för en påbyggnad utan att den samlade stadsbilden förändras på ett sådant sätt att påtaglig skada på riksintresset kan påtalas.

Däremot leder påbyggnaden till en lokal påverkan på Vanadislundens parkmiljö, medan den i parken belägna Stefanskyrkan bedöms påverkas i liten grad på grund av rådande terräng- och vegetationsförhållanden. För att mildra inverkan på parken finns det skäl att ange bestämmelser för färgsättning och fasadmateriäl på tillkommande våningar, med utgångspunkt från byggnadens mörka tegelfasader och parkens vegetationsbild.

#### *Behovsbedömning*

Länsstyrelsen delar stadens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

#### **Storstockholms Brandförsvär**

Inga synpunkter på förslaget.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Inför granskningen har förslaget omarbetats och den tidigare föreslagna översta våningen har tagits bort samt har även en*

*utformningsbestämmelse för färg på fasad lagts till plankartan. Den befintliga bostadsdelen på plan 11 föreslås få en ny fasad som stämmer överens med den tillkommande påbyggnaden. Den befintliga byggnaden är redan idag högre än omkringliggande bebyggelse och samt är uppfört i mörkt tegel, vilket gör att byggnaden upplevs som en relativt tung volym. För att motverka att den föreslagna om- och påbyggnaden ytterligare bidrar till att förstärka byggmadens tunga volym samt för att begränsa påbyggandens påverkan på Vanadislunden reglerar planen att fasad på våning 11 och 12 ska uppföras i ljus kulör.*

*Kontoret gör bedömningen att då påbyggnaden inte innebär att någon ytterligare våning jämfört med dagens läge tillkommer, samt att fasadens kulör regleras, kommer förslagets påverkan på parkmiljön bli begränsad.*

### **Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar**

#### **Norrmalms stadsdelsförvaltning**

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. Med hänsyn till de boende, skola och förskola inom planområdet anser förvaltningen att störningar under byggtiden bör minimeras.

Förvaltningen upplever att påbyggnader och tillbyggnader i hög utsträckning präglar stadsutvecklingen inom Norrmalms stadsdelsområde. Enligt förvaltningen behövs det ett helhetstänk och en strategi för denna utveckling som visar till exempel hur andelen parkyta per invånare påverkas av förtätningen och hur friytetillgången påverkas av tillbyggnader och att bostadsgårdar bebyggs.

#### **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

##### **Beslut**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslår att följande beaktas i fortsatt planarbete:

1. Det bör kontrolleras om det finns takinstallationer, som t.ex. fläktar och ventilationstrummor, på närliggande fastigheters tak. Om så är fallet bör det göras en bedömning och vid behov en utredning av om dessa kan orsaka bullerstörningar för de nya bostäderna.
2. Det bör framgå av planhandlingarna att taken ska utformas så att de lämpar sig för installation av solfångare.

Planbestämmelserna bör möjliggöra installation av solceller och solfångare.

Förvaltningen fattar detta beslut enligt delegation från miljö- och hälsoskyddsnämnden.

#### Motivering

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har gjort en sammanvägd bedömning av detaljplanens miljöaspekter och anser att förslaget i stort är bra, men föreslår kompletteringar gällande förebyggande bullerstudier och att tak utformas så att det lämpar sig för installation av solceller eller solfångare.

Miljöförvaltningen har tidigare lämnat underlag för bedömning av miljö- och hälsofrågor för aktuell detaljplan. Förvaltningen bedömde att miljökonsekvenserna av planprojektet var av mindre omfattning, men ansåg att risk för bullerstörningar från eventuella takinstallationer, som t.ex. fläktar och ventilationstrummor, på denna eller intilliggande fastigheter bör studeras. Detta har stadsbyggandskontoret inte gjort.

#### Buller från takfläktar

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill uppmärksamma att takfläktar, ventilationstrummor och andra installationer på tak kan orsaka bullerstörningar för närboende. Risken ökar för bostäder som placeras i höjd med eller högre än andra tak, som föreslås i denna detaljplan. Vid planläggning av bostäder i takhöjd anser nämnden därför att det är befogat att kontrollera om det finns installationer på närliggande fastigheters tak. Om så är fallet bör det göras en bedömning och vid behov en utredning om dessa kan orsaka bullerstörningar för de nya bostäderna. För bedömning av bullerstörning från sådana installationer tillämpas naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller,

Det är viktigt att förebygga denna typ av störningar både med hänsyn till boendes hälsa och välbefinnande och med hänsyn till ansvarsfrågan kring vem som ska vidta eventuella åtgärder för att minska en störning. Om problematiken inte uppmärksammas förrän en boende upplever störningar och anmäler det till miljö- och hälsoskyddsnämnden, så är det fastighetsägaren med den störande installationen som är skyldig att bekosta alla utredningar och åtgärder för att minska störningen. Detta kan upplevas som orätt från denna fastighetsägares sida, eftersom störningssituationen uppkommit i och med påbyggnaden av de nya bostäderna.

Utöver dessa synpunkter vill MHN framhålla följande till planförslaget.

#### Solenergi

Fastigheten förses med fjärrvärme. Fjärrvärme är en bra energikälla ut miljösynpunkt i Stockholm, eftersom fjärrvärmens här produceras med övervägande förnybara bränslen. Alternativa energikällor som till exempel solenergi behöver dock få större marknadsandelar, för att stadens mål om att vara fossilbränslefri år 2040 ska kunna uppfyllas. Detta framgår av Färdplan 2050, som antogs av kommunfullmäktige 2014.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslår därför att det i planhandlingarna preciseras att byggnadens tak så långt som möjligt utformas så att det lämpar sig för installation av solceller eller solfångare. Ett sådant krav innebär att man inte bygger bort möjligheten att installera solfångare i ett senare skede, även om man inte bedömer att det är intressant att installera när påbyggnaden görs. Optimal utformning är tak i syd/sydvästläge med en taklutning på 25/45 grader, som är fria från installationer som kan skugga solfångare. Solceller och solfångare går också utmärkt att kombinera med gröna tak.

#### Utbildningsförvaltningen

Behovet av utbildningsplatser är stort i hela innerstaden och det är därför viktigt att på lång sikt säkra tillgången till utbildningslokaler för alla åldrar, från förskoleåldern till vuxenutbildning. Ändringar av detaljplaner så att skolverksamhet tillåts till permanent är generellt av stor vikt för att möta efterfrågan på utbildningsplatser. Utbildningsförvaltningen ställer sig därför positiv till föreslagen detaljplaneändring.

#### Trafikkontoret

Trafikkontoret ser positivt på förändringen och har ingen erinran på planförslaget.

#### Exploateringskontoret

Inga synpunkter på förslaget.

#### Stadsmuseet

##### Kulturhistoriska värden

Stadsmuseet har i samband planarbetet klassificerat byggnaden som bedömts äga ett visst kulturhistoriskt värde (gul på stadsmuseets klassificeringskarta). Byggnaden är förhållandevis välbevarad från byggnadstiden och har ett tidstypiskt uttryck.

#### Stadsmuseets synpunkter

Den befintliga byggnaden som i början av 1970-talet ersatte en småskalig bebyggelse, har redan idag en volym och höjd som bryter den klassiska stenstadens skala och som ger en viss påverkan på Vanadislunden. En ytterligare höjning av byggnaden med tre våningar skulle medföra att påverkan på parken skulle bli påtaglig. Vanadislunden är en naturlig del av stadens topografi med en naturpark som omger Stefanskyrkan och i de yttre delarna ger utblickar över stadslandskapet. Påbyggnaden i två våningar med ombyggnad av den övre våningen från ventilation till bostäder skulle medföra en sådan höjning av byggnaden att det skulle inverka negativt på framförallt parkmiljön men också i ännu högre grad avvika från stenstadens klassiska skala. Påbyggnaden blir också tydlig i Thulegatans förlängning. Med anledning här av avstyrker stadsmuseet påbyggnaden men har inget att erinra mot att ventilationsvåningen byggs om till bostäder. Museet har heller ingen erinran mot att pågående skolverksamhet bekräftas.

#### Rådet till skydd för Stockholms skönhet

I det underlag för stadens hantering av riksintressen som är ute på remiss under den första delen av 2015 konstateras att Stockholms malmar är ett område som i vissa delar stått tillbaka vad gäller bevakandet av kulturhistoriskt intressanta värden. Det är främst den pågående höjningen av byggnadsskalan i området utanför city som inte analyserats på ett mer långtgående sett.

Vilan 24 och 25 är ett hus som redan nu skiljer sig från de omkringliggande. Det befintliga tegelhuset från 1972 är byggt i souterräng med ett våningsantal som varierar mellan sju till åtta våningar, utöver det har det en våning för tekniska installationer på taket. Arkitekter var EHKL Arkitektkontor. De omkringliggande kvarteren på öster och söder sida är övervägande bostäder i tät kvartersstad och bebyggda med de sju våningar som planen tillåter för kvarteret Vilan. Trots att Vilan 24 och 25 har samma höjdbegränsningar som de omkringliggande fastigheterna har byggnaden således redan en avvikande höjd. Mot väster vetter byggnaden mot Vanadislundens öppna parkrum och den höjd där Stefanskyrkan och vattenreservoaren dominerar.

#### Under föredragningen av ärendet motiverade

stadsbyggnadskontoret den förändrade byggnadshöjden med att huset tar rygg mot kullen och i vyer inte höjer sig över den topografiska silhuetten. Redan nu är Vilan 24 och 25 en hög och väl synlig byggnadskropp och den föreslagna påbyggnaden skulle ytterligare utmärka byggnaden till något av en solitär i området. Detta riskerar att förta den monumentala placering i stadsbilden som den borgliknande vattenreservoaren givits på parkens hjassa.



Skönhetsrådet vill också kommentera att parkrummet i det här läget är lämpligt för att aktiveras ytterligare med ett parkkafé eller dylikt och att det allmänna området inte skulle gagnas av en högre volym i den angränsande bebyggelsen.

Skönhetsrådet önskar en vidare analys för principerna för hur stadens malmar ska växa och i vilka lägen påbyggnader är möjliga för att motverka att enskilda projekt blir prejudicerande för den fortsatta stadsbyggnadsprincipen för malmarna.

Skönhetsrådet ställer sig inte negativt till att bekräfta den pågående skolverksamheten i byggnaden men anser inte att en påbyggnad bör tillåtas. Rådet avstyrker förslag till detaljplan för kvarteret Vilan 24 och 25.

**Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor**  
Rådet förutsätter att de befintliga verksamheterna får samma grad av tillgänglighet som de nya bostäderna.

**Stockholms Stads parkerings AB**  
Ingen erinran.

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**  
*Stadsbyggnadskontoret har inte möjlighet att genom detaljplan reglera störningar under byggtiden.*

*Vad gäller påverkan på parkyta och friytetillgång vid takpåbyggnader gör kontoret en bedömning i varje enskilt fall. Några allmänna riktlinjer finns inga planer på att ta fram.*

*För att säkerställa att det inte förekommer bullerstörningar från takfläktar, ventilationstrummor och andra installationer på närliggande tak har en mätning av ljudnivåer från intilliggande fastigheter tagits fram av Akustikbyrån 2015-06-22. För bedömning av bullerstörning för dessa typer av verksamheter tillämpas Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller, det vill säga 50 db(A) dagtid och 45 db(A) kvälls- och nattetid. Ljudnivåerna i mätpunkterna bedöms vara från "stadsbuller" det vill säga en blandning av trafikbuller och buller från närliggande fastigheter. I mätningresultatet förekommer punktvis en del högre bullervärden som överstiger 45 db(A) men dessa toppar bedöms komma från trafiken.*

*Inför granskningen har förslaget omarbetats och den tidigare föreslagna översta våningen har tagits bort. Det bearbetade förslaget innebär att det inte tillkommer något ytterligare våningsplan jämfört med dagens läge, men, som i samrådsförslaget,*



*föreslås de befintliga utrymmena för ventilation och förråd på plan 11 och på plan 12 ersättas av bostäder. Ombyggnationen från dessa utrymmen till bostäder kommer att innebära att våningsplanen blir större jämfört med dagläget. Störst skillnad i byggnadsvolym blir det på plan 12 då det befintliga våningsplanet som idag är ett halvt våningsplan föreslås att byggas ut till ett helt. De båda ombyggda våningsplanen kommer att utformas med indragen fasad för att minska den visuella påverkan på omgivningen. Kontoret gör bedömningen att då påbyggnaden inte innebär att någon ytterligare våning tillkommer kommer förslagets påverkan på parkmiljön bli begränsad. Att den tidigare tillkommande våningen utgår gör att byggnaden inte heller kommer att avvika mer mot stenstadens skala än vad den gör idag.*

*För att möjliggöra för en användning av det flacka taket som vistelseyta tillåter planen fyra mindre byggnadsvolymer, separat placerade, på taket. Volymerna fungerar som en uppgång från de underliggande lägenheterna samt möjliggör för ett mindre uterum. Dessa volymer hjälper till att bryta husets nuvarande, mycket framträdande, vertikala riktning och bryta upp den stora skalan. Den nuvarande byggnadens hårda uttryck med sitt platta tak kommer att förändras och ges ett livfullt taklandskap som berikar det arkitektoniska uttrycket.*

### **Övriga remissinstanser**

#### **Stockholm Vatten AB**

Det förutsätts att befintliga serviser för vatten och avlopp till byggnaden även fortsättningsvis kommer att användas.

Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivå +50 m vilket vid normalt anordnande av installationen kan innebära intern tryckstegring erfordras för tappställen över nivå +30 m. Sådan tryckstegring bekostas ej av Stockholm Vatten.

#### **Stockholm Vatten Avfall**

Inga synpunkter på förslaget.

#### **Fortum Distribution AB**

I Fortum Distribution AB:s långsiktiga arbete ingår att med hänsyn till arbetsmiljö, elsäkerhetsfrågor och tillgänglighet avveckla och ersätta äldre nätstationer. En sådan nätstation finns vid Tulegatan 53 och vi ser över möjligheter till inhysning av nätstationen i byggnad i närområdet. Vilan 24 och 25 kan vara en sådan möjlighet.

I övrigt har vi ingen erinran vad gäller distributionsanläggningar för el.

**AB Fortum Värme**

Fjärrvärme: Befintliga ledningar finns för fjärrvärme inom fastigheten och måste beaktas.

Undermarksanläggningar: Området ligger inom riskavstånd till undermarksanläggning. Vid eventuella aktiviteter som innebär sprängning, fullborrning, linsågning, hydralspräckning eller bergspräckning ska Fortum kontaktas för godkännande.

**TeliaSonera Skanova Access AB**

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Vi har därför inget att invända mot gällande detaljplaneförslag.

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*De inkomna yttrande innebär inte några förändringar för planen. Yttrandena har skickats vidare till beställaren för kännedom.*

**Sakägare enligt fastighetsförteckning****LN**

Den boende anser att de som bor i gårdshusen på Roslagsgatan redan idag har väldigt lite ljus och himmel då de har ett berg utanför fönstret upp mot Vanadislunden. Lägenheterna idag är mörka och påbyggnaden kommer göra att de kommer att få minimalt med ljus och luft om den genomförs.

**Brf Vilan genom GH**

Styrelsen med samtliga bostadsrättsinnehavare anser att föreningens lägenheter skulle drabbas av märkbar och mycket negativ förändring beträffande ljusinsläpp och tillgång till sol i och med den föreslagna påbyggnaden. Vidare konstateras att det befintliga huset redan idag är högre än omgivningen och att bygga elva lägenheter på ett hus som redan sticker ut som det högsta försämrar ljus och sol för ett hundratal lägenheter, vilket är oacceptabelt.

**LN**

Personen framför att han i sitt brev företräder Brf Vilan 24 och 25 (uppgiven adress relaterar dock till annan bostadsrättsförening). De boende i bostadsrättsföreningen anser att deras livsmiljö skulle råka ut för en grov försämring då den föreslagna påbyggnaden skulle göra att de går miste om en väsentlig tillgång av det ljus och lugn som varit en av förutsättningarna för att de bosatt sig där. Vidare menar föreningen att förslaget väsentligen försämrar tillvaron för de många gamla människor som är beroende av en trivsam livsmiljö och som funnit sig tillrätta i denna del av Vasastan.

**SU**

Den boende anser att det är fel att bygga på platsen då det är en park och en fin oas för många, inte bara människor utan även fågellivet samt att de befintliga lägenheterna på Roslagsgatan som redan är mörka skulle få ännu sämre ljusförhållanden.

**HP**

Planförslaget saknar uppgift om hur påbyggnadens tyngd påverkar bärkraften i befintliga väggar och stomme, särskilt utifrån att våning 12 samt 13 enligt förslag görs med indragen fasad.

Önskar att en undersökning av detta utförs och att resultatet tas i beaktande vid granskningen.

**GO och HO**

De boende anser att det befintliga huset redan idag är ett av Stockholms fulaste och de tvivlar på att det kommer att bli vackrare efter en påbyggnad. Vidare anser de boende att den föreslagna påbyggnaden kommer att försämra solintaget för fastigheterna längs Roslagsgatan då den befintliga byggnaden redan idag tar mycket av solljuset.

**IW och KK**

Den föreslagna tillbyggnaden har en negativ inverkan på stadsbilden och kommer att skymma alla fastigheterna mot Roslagsgatan. De boende efterfrågar även tekniska utredningar om hållfasthet, miljö, brand och buller samt anser att en tillbyggnad kan få kraftigt negativa konsekvenser på boendekvaliteten i deras lägenheter samt för värdet på dem.

**CW**

Den boende har synpunkter på påbyggnadens negativa och oacceptabla påverkan på ljusförhållanden för den egna lägenheten samt grannarnas.

**Boende i föreningen Vilan 7, totalt 32 underskrifter**

De boende i föreningen anser att underlaget inte tillräckligt har utrett hur påbyggnaden kommer att påverka de boende nordost om fastighetet. De påpekar även att planhandlingar anger att den omkringliggande bebyggelsen är i ca 7 våningar då byggnaderna mot Roslagsgatan egentligen är ca 3-5 våningar samt att Roslagsgatan ligger lägre vilket innebär att påbygganden kommer att uppfattas högre. De två översta våningarna är idag indragna från kortsidorna medan den föreslagna påbyggnaden är utdragen i kanterna vilket försämrar ljusinsläppet för lägenheterna längs Roslagsgatan samt för gårdarna med lekplatser. Uppgifterna om ljusförhållandena omfattar bra tiden fram till kl 15 och de boende i

föreningen kräver en ordentlig utredning baserat på verkliga förhållanden.

Vidare anser föreningen att illustrationerna i planbeskrivningen är otydliga och inte tillräckligt tydligt redovisar påbyggnadens påverkan på omgivningen, på alla bilder med himlen som bakgrund är tillbyggnaden vit vilket gör att det inte framgår vilken effekten blir, på alla med bebyggelse i bakgrunden har den gjorts brun/naturfärgad för att framträda så lite som möjligt.

Centrumverksamhet är inte lämplig i fastigheten då avstånd till byggnader i öster är så litet (uppskattningsvis 6 meter som minst, som mest 8 meter).

#### **KR**

Bilderna över påbyggandens påverkan vad gällande ljusförhållande är svårtydda. Ljusförhållandena bör redovisa fler tidpunkter under dygnet och året samt jämföras med dagens ljusförhållanden för att konsekvenserna av påbyggnaden överhuvudtaget ska kunna bedömas.

Vidare anser den boende att den föreslagna påbyggnaden kommer göra att en redan hög och dominant byggnad i högt läge ännu mer dominant och försämma ljusförhållandena för omkringliggande fastigheter.

Den boende ifrågasätter förslaget med hänsyn till påverkan på stadssiluetten, Vanadisparken och Stefanskyrkan.

#### **GN**

Den boende önskar att det utreds hur mycket av solljuset som kommer att försvinna innan beslut tas om tillbyggnad.

#### **Ej sakägare**

#### **OH**

Föreslår att planförslaget, av hänsyn till parkmiljön i Vanadislunden, inte bör genomföras. Om planförslaget ändå genomförs bör ingen ökning av byggnadshöjden alls medges på byggnadens norra halva. 13 våningar bör bara medges på den södra halvan.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*För att tillmötesgå bland annat synpunkterna gällande skuggning och dagsljus har en våning tagits bort jämfört med samrådsförslaget. Det bearbetade förslaget innebär att det inte tillkommer något ytterligare våningsplan jämfört med dagens lägen, som i samrådsförslaget, föreslås de befintliga utrymmena för*

*ventilation och förråd på plan 11 och på plan 12 ersättas av bostäder. Ombyggnationen från dessa utrymmen till bostäder kommer att innebära att våningsplanen kommer att bli större jämfört med dagläget. Störst skillnad i byggnadsvolym blir det på plan 12 där det befintliga våningsplanet som idag är ett halvt våningsplan föreslås byggas ut till ett helt.*

*En reviderad och mer detaljerad solstudie har tagits fram till granskningsskedet som tydligare redovisar den tillkommande volymens ökade skuggningseffekt. Studien har även utökats till att visa fler tidpunkter på dygnet. Solstudien visar att byggnadens skuggningseffekt kommer att öka något jämfört med dagens situation då våning 11 och 12 kommer att byggas ut till hela våningsplan samt att fyra mindre byggnadsvolymer på våning 12 föreslås utöver utbyggnaden av våningsplanen. Förslaget kommer framförallt att påverka solens infall för fastigheterna öster och söder om Vilan 24 och 25 från och med kl. 12 runt vårdagjämningen och från och med ca kl. 14 runt midsommar. Vanadislundan kommer att få en något ökad skuggeffekt under förmiddagstimmarna, men den delen som påverkas är en kuperad sluttning ner mot Tulegatan som inte används för längre vistelse. Enligt stadsbyggnadskontorets bedömning är de föreslagna förändringarna i boendemiljön acceptabla med hänsyn till att inte någon bostad bedöms förlora hela sin nuvarande tillgång på solljus eller få markant förändrat allmändagsljus.*

*Fastighetsägaren har gjort en bedömning av byggnadens bärkraft och resultatet visar att den klarar av en ombyggnad av de översta våningarna till bostäder.*

*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.*

*Användningen Centrumverksamhet är satt för att inför framtiden ha en flexibilitet i vad för typ av verksamhet som kan efterfrågas om det inte längre finns ett behov av skola. Att byggnaden ligger nära de omkringliggande byggnaderna ser inte kontoret som ett hinder då verksamheten ska bedrivas inomhus.*

## **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan den förslagna om- och påbyggnaden och påverkan på Vanadislunden och stadens silhuett samt den kringliggande bebyggelsens sol- och himmelsljus kunnat identifieras. För att tillmötesgå synpunkterna har en våning tagits bort jämfört med samrådsförslaget. Det bearbetade förslaget innebär att det inte tillkommer något ytterligare våningsplan men, som i samrådsförslaget, föreslås de befintliga utrymmena för ventilation och förråd på plan 11 och på plan 12 ersättas av bostäder. Kontoret gör bedömningen att då påbyggnaden inte innebär att någon ytterligare våning jämfört med dagens läge tillkommer, kommer förslagets påverkan på parkmiljön, stadssilhuetten och den omkringliggande bebyggelsen med avseende på minskat solljus bli begränsad och kan accepteras.

### **Föreslagna förändringar**

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har följande ändringar gjorts:

- Solstudien har uppdaterats
- Förslaget har ritats om så att den tidigare föreslagna översta våningen är borttagen
- En mätning av ljudnivåer från intilliggande fastigheter har tagits fram och biläggs granskningshandlingarna

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

Martin Schröder  
planchef

Sofia Eriksson  
stadsplanerare