

Handläggare
Martin Schröder
Telefon 08-508 27 300**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för del av Killingen 20 m fl i stadsdelen Vasastaden (11 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat en detaljplan för del av Killingen 20 och Killingen 14 med adresser Döbelnsgatan 83 och 81 i Vasastaden. Eriksson Fastighetsförvaltning äger fastigheterna. Syftet med planförslaget är att medge ny gårdsbebyggelse för bostadsändamål. Ett nytt gårdshus uppförs i sex våningar innehållande tio lägenheter avsedda att upplåtas med hyresrätt och ett nytt mindre gårdshus uppförs i en våning innehållande en lägenhet. Boende i grannfastigheterna motsätter sig förslaget och menar att huset tar för stor plats i ett redan för litet gårdsrum, att effekter på befintlig bebyggelse är negativ i form av skugga, dagsljus och insyn samt att en takterrass för med sig störande ljud och ökad insyn.

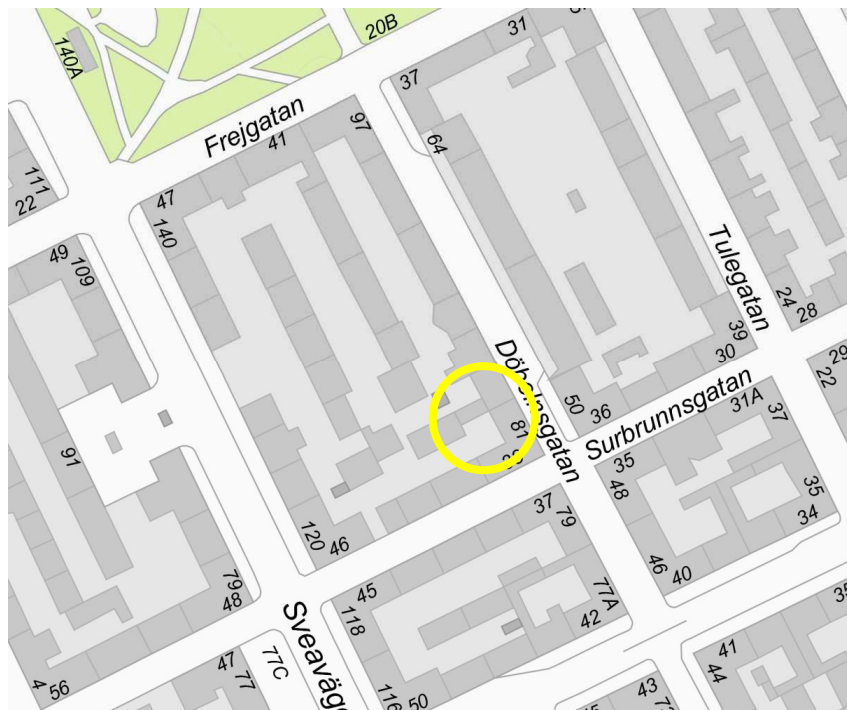
Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är möjligt att uppföra ett nytt gårdshus inom kvarteret. Gårdshuset ger en viss negativ påverkan på befintlig bebyggelse i form av skugga och dagsljus. Kontoret ser positivt på ett aktivt nyttjande av tak i en tät stadsmiljö. Kontoret bedömer att de förändringar som planförslaget innebär, som viss ökad insyn och skuggning och en ökad ljudnivå är acceptabla med hänsyn till läget i innerstaden.

Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av förslaget.
Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

*Bilagor: Plankarta, planbeskrivning, samrådsredogörelse och
granskningsutlåtande.*

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

Utlåtande



Kvarteret Killingen är beläget mellan Döbelnsgatan, Surbrunnsgatan, Sveavägen och Frejgatan. Adressen för fastigheten Killingen 20 är Döbelnsgatan 83. Planområdet är markerat med gul linje.

Bakgrund

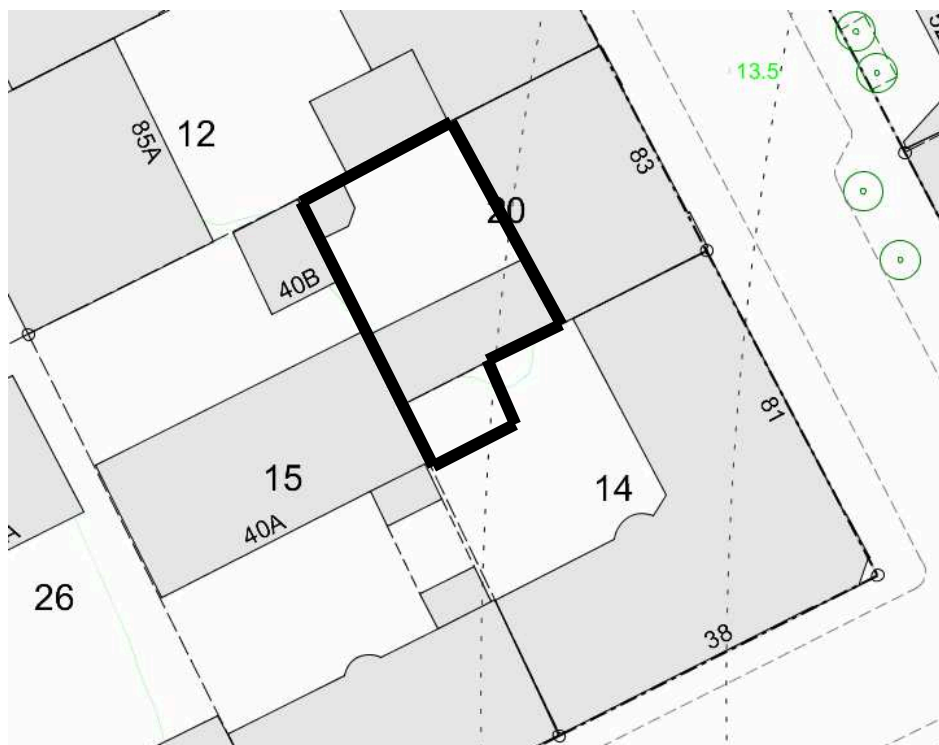
Eriksson Fastighetsförvaltning, ägare av fastigheterna Killingen 20 (bostäder och verksamheter) och grannfastigheten Killingen 14 (hotell) med adresser Döbelnsgatan 83 och 81, har inkommit med en ansökan om att få uppföra ett nytt gårdshus med lägenheter avsedda att upplåtas med hyresrätt.

Avsikten är att det nya gårdshuset framöver ska tillhöra fastigheten Killingen 20 vilket innebär att en fastighetsreglering genomförs efter det att planen vunnit laga kraft.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planförslaget är att möjliggöra ny gårdsbebyggelse för bostadsändamål i del av fastigheterna Killingen 20 och 14. Befintlig gårdsbebyggelse inom Killingen 20 rivs, ett gårdshus i en våning och en annexbyggnad (sophus). Nytt gårdshus medges uppföras i sex våningar och källare och innehålla tio bostadshyreslägenheter. På platsen för befintlig annexbyggnad uppförs en mindre gårdsbyggnad rymmandes en bostad.

Plandata



Planområdet

Planområdet utgörs av gården och gårdsbebyggelsen inom Killingen 20 och del av gården inom Killingen 14 och omfattar cirka 300 kvm. Planområdet gränsar till bostadsfastigheterna Killingen 12 och Killingen 15.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

Pl 1942B fastställd 1938, medger byggnadskvarter, Pl 7601A fastställd 1980 reglerar lägenhetsstorlekar och TDp 2002-11171-45 laga kraft 2002, upphäver vindsinredningsförbud.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresset för Stockholms innerstad.



Stadsmuséets kulturhistoriska klassificering av bebyggelsen.

Gatubebyggelsen inom Killingen 20 och 14 är grönklassade vilket innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Befintliga byggnader

Gathusen (utanför planområdet)

Killingen 20 inrymmer främst bostadshyresrätter med två verksamhetslokaler i bottenvåningen och hotellverksamhet på del av tredje och fjärde våningen. Killingen 14 inrymmer hotell och ligger i direkt anslutning till Killingen 20.

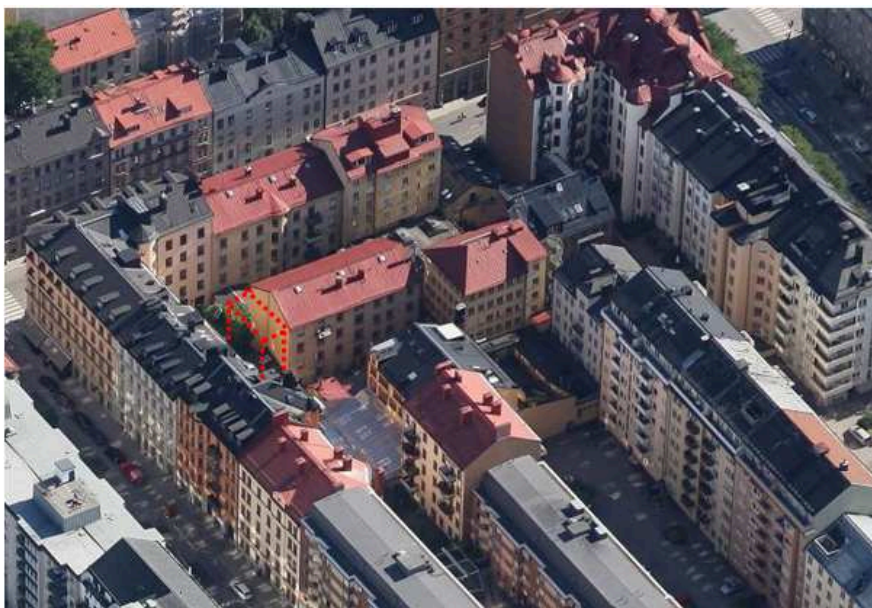
Gårdshuset (inom planområdet)

Ursprungligen fanns ett stall, tvättstuga och toaletter på gården. Den envåningsbyggnad för verksamheter som finns på gården fick år 2013 rivningslov och kommer rivas för att kunna möjliggöra för det nya gårdshuset. Den ursprungliga tvättstugan används idag som soprum och är i en våning med putsad fasad och tak av falsad plåt. Innergården är hårdgjord och asfalterad. Den nås från Döbelngatan via portgång eller portik i gatuhuset.

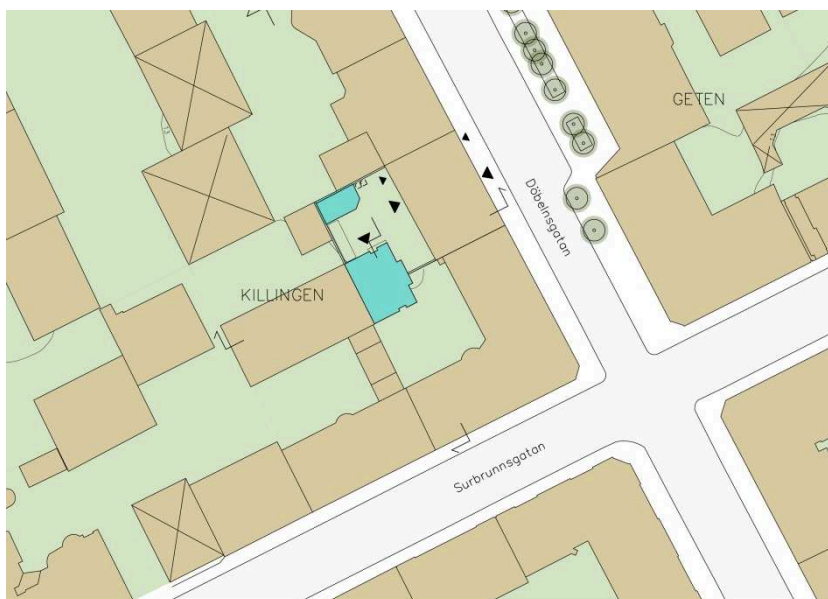


Till vänster: Befintlig gårdsbyggnad som har fått rivningslov för att ge plats åt ny gårdsbyggnad. Till höger: Befintlig gårdsbyggnad som idag används som soprum.

Förslaget



Flygfoto, vy från norr. Streckade röda linjer visar på ungefärlig placering av gårdshuset. Flygfotot visar också hur kvarteret Killingen till stor del är bebyggt med gårdshus.



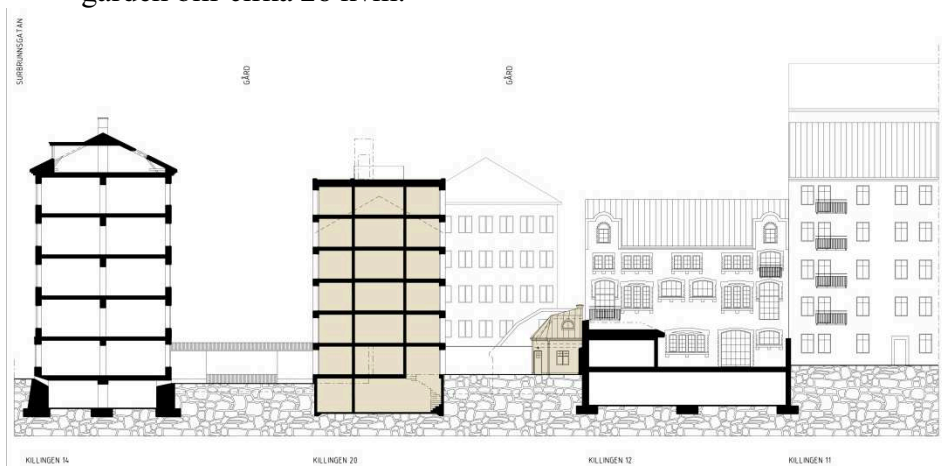
Situationsplan. Blå bebyggelse visar föreslaget gårdshus och annexbyggnad. (Björkdahl Englund Arkitekter)

Nytt gårdshus

Ett nytt gårdshus medges uppföras i sex våningar med källare och planeras att innehålla tio bostadslägenheter varav åtta enrumslägenheter, en tvårumslägenhet samt en trerumslägenhet. Lägenheterna avses upplåtas med hyresrätt. Gårdshuset placeras mot en brandgavel inom grannfastigheten Killingen 15. Byggnadens avtryck på gården blir cirka 95 kvm.

Ny annexbyggnad

Det mindre befintliga gårdshuset som har använts som soprum byggs om till en bostad och utökas norrut. Byggnadens avtryck på gården blir cirka 28 kvm.



Längdsektion från Killingen 14 till Killingen 11 där ljusbrun bebyggelse motsvarar ny gårdsbyggnad i sex våningar och ny annexbyggnad i en våning. (Björkdahl Englund Arkitekter)



Illustration med gårdsbyggnaden inlagd. (Björkdahl Englund Arkitekter)

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.

Stadsbild

Stadsbild eller stadssiluet kommer inte att påverkas. Förändringen och föreslagen gårdsbyggnad kommer inte att vara synlig från det omgivande gatunätet, utan endast påverka situationen inom kvarteret.

Dagsljus

Av den utökade dagsljusstudien kan man utläsa att ett nytt gårdshus inte ger något större utslag på tillgången till dagsljus för de närliggande bostäderna i kvarteret.

Skuggning

Framtagen solstudie redovisar det föreslagna gårdshusets skugg-effekter. Stadsbyggnadskontoret har studerat alternativa utformningar av gårdshuset i syfte att minimera skuggpåverkan. Två olika takutformningar, plant tak och sadeltak, har vägts mot varandra. Enligt solstudien ger inte ett sadeltak mindre skuggeffekter. Kontoret anser att förändringen av solinfallet är acceptabelt.

Planprocessen

Plansamråd

Plansamråd pågick under perioden 2015-03-31 - 2015-05-12. Information om samrådet skickades ut till remissinstanser och berörda sakägare. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen. Samrådsmöte hölls 2015-04-28 där en person närvarade.

Närboende som framfört synpunkter önskar att gårdshuset inte byggs på grund av försämrade sol- och ljusförhållanden och att om det byggs så bör takterrassen inte utföras, antal våningar minskas samt att gestaltningen anpassas till befintlig bebyggelse inom kvarteret. Inför granskningen har vidare studier gjorts av sol och skuggeffekter samt dagsljusförhållanden.

Granskning

Granskning av planförslaget pågick under perioden 2015-07-08 – 2015-08-26. Information skickades ut till remissinstanser, berörda sakägare samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens

Nyheter och Svenska Dagbladet 2015-07 08. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida.

Under granskningen har fem yttranden inkommit. *Länsstyrelsen* och *Fortum Värme* har ingen erinran. *Brf Killingen 12* och *två närboende* motsätter sig förslaget om ett nytt gårdshus och menar att huset tar för stor plats i ett redan för litet gårdsrum, att effekter på befintlig bebyggelse är negativ i form av skugga, dagsljus och insyn samt att en takterrass för med sig störande ljud och ökad insyn.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret bedömer att det är möjligt att uppföra ett nytt gårdshus inom kvarteret samtidigt som kvarterets kulturhistoriska miljö och struktur bibehålls. Gårdshuset ger en viss negativ påverkan på befintlig bebyggelse i form av skugga och dagsljus, men kontoret anser att påverkan är acceptabel.

Takterrassen påpekas av närboende som en negativ faktor i form av störande ljud och ökad insyn. Stadsbyggnadskontoret ser dock positivt på ett aktivt nyttjande av tak i en tät stadsmiljö. Takterrassen är inte ett krav eller villkor i detaljplanen, endast en möjlighet att utnyttja taket till en utevistelse. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de förändringar som planförslaget innebär, som ökad insyn och en ökad ljudnivå är acceptabla med hänsyn till läget i innerstaden.

Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av förslaget. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

SLUT