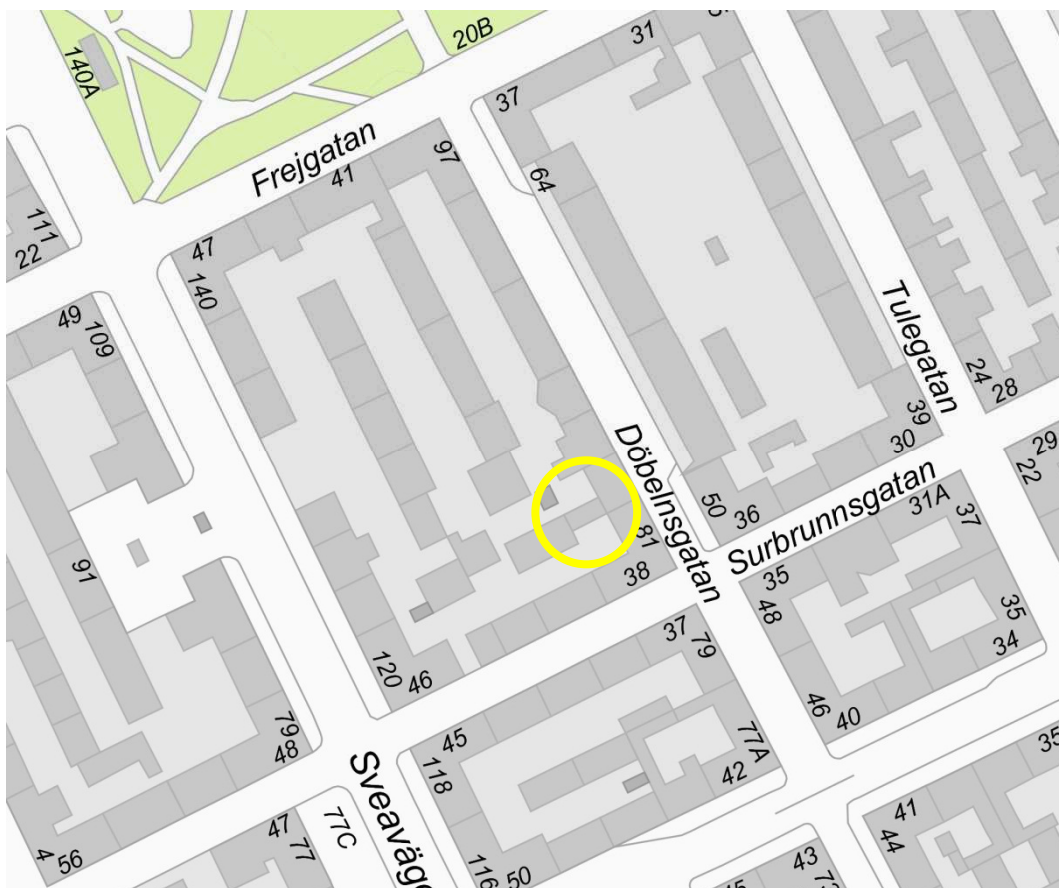


Planbeskrivning

Detaljplan för del av Killingen 20 m.fl. i stadsdelen Vasastaden, Dp 2014-12837

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Sammanfattning

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

Planförslaget möjliggör ny gårdsbebyggelse för bostadsändamål i del av Killingen 20 och 14. Det föreslagna gårdshuset placeras mot gårdshusets brandgavel inom grannfastigheten Killingen 15. Gårdshuset föreslås kunna uppföras i sex våningar och källare och innehålla tio bostadshyreslägenheter. Befintlig annexbyggnad på innergården inom Killingen 20 föreslås återuppbyggas till en bostad.

Förändringen och tillbyggnaden kommer inte att vara synlig från det omgivande gatunätet, utan endast påverka situationen inom kvarteret.

Bakgrund

Eriksson Fastighetsförvaltning inkom 2012-11-29 med en ansökan om planändring för del av Killingen 20 och 14 med adress Döbelnsgatan 83. 2012-02-14 gavs positivt planbesked för nybyggnad av gårdshus. Erikssons Fastighetsförvaltning är fastighetsägare för både Killingen 20 och 14. 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.

En fastighetsreglering krävs för planens genomförande då föreslaget gårdshus delvis hamnar på Killingen 20 och delvis på Killingen 14. Fastighetsgränsen regleras med en omdragning av fastighetsgränsen så att gårdshuset helt kommer att ligga inom fastigheten Killingen 20.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planförslaget är att möjliggöra ny gårdsbebyggelse för bostadsändamål i del av fastigheten Killingen 20 och 14 inom stadsdelen Vasastaden. Gårdshuset föreslås kunna uppföras i sex våningar och källare och innehålla tio bostadshyreslägenheter. Befintlig annexbyggnad inom Killingen 20 återuppbbyggs till en bostad.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Planen hanteras med normalt planförfarande utan program då den är förenlig med mål och utgångspunkter som redovisats i översiktsplanen. Tidplanen är följande:

Granskning: 8 juli-26 augusti, 2015

Antagande: Kvartal 4, 2015

Innehåll

Sammanfattning	2
Bakgrund	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden	8
Dagvatten	8
Befintlig bebyggelse	9
Stadsbild	10
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	11
Offentlig och kommersiell service	12
Gator och trafik	12
Störningar och risker	13
Planförslag	13
Ny bebyggelse	13
Gator och trafik	16
Teknisk försörjning	17
Gestaltungsprinciper	17
Konsekvenser	18
Behovsbedömning	18
Miljökvalitetsnormer för vatten	18
Stadsbild	18
Insyn	18
Dagsljusförhållanden	20
Skuggning	21
Tidplan	23
Genomförande	23
Organisatoriska frågor	23
Verkan på befintliga detaljplaner	23
Fastighetsrättsliga frågor	23
Ekonomiska frågor	24
Tekniska frågor	24
Genomförandetid	24

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Tillgänglighetsutredning* (Bjerking Arkitekter och Ingenjörer, 2015-01-27)
- *Miljöteknisk markutredning* (Trapezia, 2015-03-05)
- *Brandutredning* (Brandkonsulten AB, 2015-01-27)
- *Illustrationsmaterial* (Björkdahl Englund Arkitekter, 2015-02-16)
- *Solstudie* (Björkdahl Englund Arkitekter, 2015-02-16)
- *Utökad solstudie* (Björkdahl Englund Arkitekter, 2015-06-15)
- *Dagsljusstudier* (Björkdahl Englund Arkitekter, 2015-02-16 rev. 2015-03-23)
- *Utökad dagsljusstudie* (Björkdahl Englund Arkitekter, 2015-06-15)
- *PM om insynsförhållanden* (Björkdahl Englund Arkitekter, 2015-02-16)
- *Dagvattenutredning* (Björkdahl Englund Arkitekter, 2015-06-22)

Medverkande

Planen är framtagen av Hilda Petersson, planarkitekt och Tytti Broström, karttekniker.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planförslaget är att möjliggöra uppförande av ett nytt gårdshus för bostadsändamål på del av fastigheten Killingen 20 och 14. Det föreslagna gårdshuset placeras mot gårdshusets brandgavel inom grannfastigheten Killingen 15. Gårdshuset föreslås uppföras i sex våningar och källare och innehålla tio bostadslägenheter varav 8 enrumslägenheter, 1 tvårumslägenhet samt 1 trerumslägenhet. Befintlig annexbyggnad inom Killingen 20 återuppbyggs till en bostad.

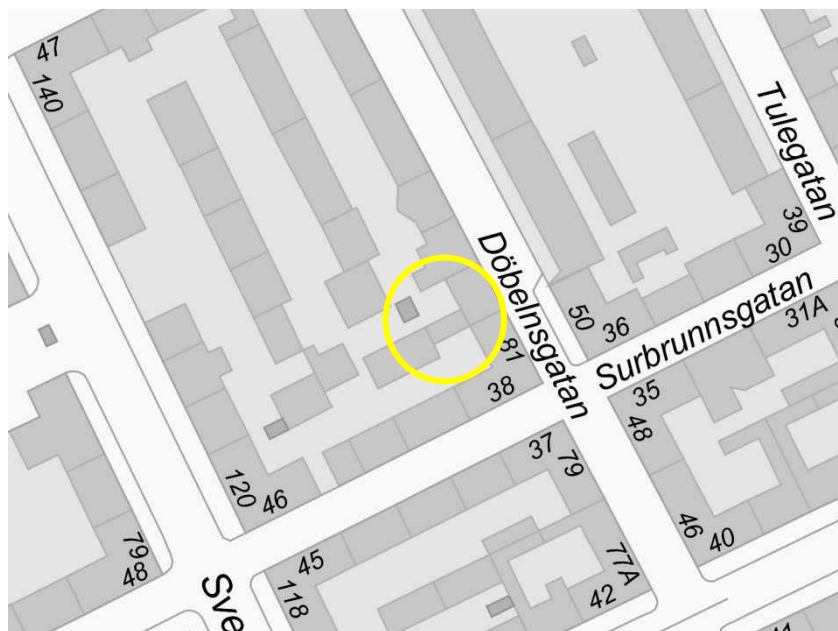
Det befintliga gårdshuset i ett plan som finns på gården inom Killingen 20 har fått rivningslov och kommer rivas för att ge plats för det nya gårdshuset.

Plandata

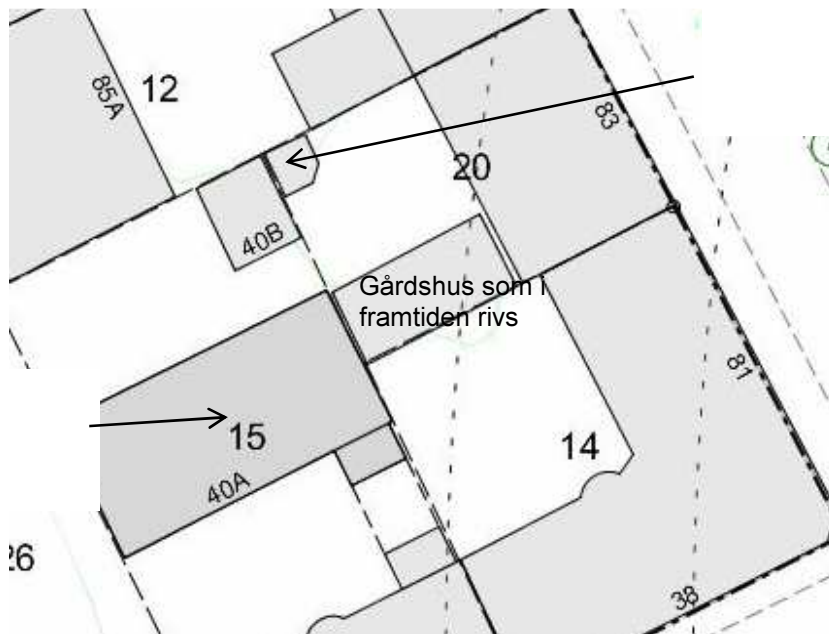
Läge, areal, markägförhållanden

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

Planområdet omfattar cirka 300 kvm. Planområdet omsluts i, norr, söder och öster av gårdsutrymmen och i väster av befintlig gårdsbyggnad. Den berörda fastigheten Killingen 20 och 14 ägs av Erikssons fastighetsförvaltning.



Planområdet markerat med gul linje.



Situationsplan. Befintlig gårdsbyggnad som rivs är en envåningsbyggnad i mörk plåt som tidigare använts till tryckeri. Befintlig annexbyggnad används som soprum.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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.

Detaljplan

Gällande detaljplaner är Pl 1942B från 1938 samt TDp 2002-11171-45 och Pl 7601 A. Gällande stadsplan från 1938 medger gatubebyggelsen 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 4 rumsenheter utan byggnadsnämndens prövning. Tilläggsplanen från 2002 upphäver vindsinredningsförbuden.

Kommunala beslut i övrigt

Bostadsbyggande är en prioriterad fråga för staden. Fram till år 2020 ska 40 000 lägenheter planeras och byggas och under perioden 2011 till 2030 ska 140 000 lägenheter planeras.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresset för Stockholms innerstad men det bedöms inte utgöra ett hinder för aktuell planändring.

Förutsättningar

Natur

Naturvärden

Ny bebyggelse föreslås på redan hårdgjord yta och ingen naturmark kommer att tas i anspråk.

Rekreation

Delar av planområdet används som vistelseyta för boende inom fastigheten. Närmaste stora park är Vanadislunden som ligger cirka 200 meter från planområdet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt jordartskarta utgörs planområdet av delvis av växellagring och lera/mindre mäktig lera med förekommande torrsprickor under torrperioder.

Markradon

Inga uppgifter har framkommit om markradon.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för övergångsvattnet Strömmen (SE591920-180800). Enligt uppgift om senaste klassning i VISS 2015-01-15 har Strömmen otillfredsställande ekologisk potential och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015 med tidsfrist 2021 på grund av tributyltennföreningar.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avleds via kombinerat ledningsnät till reningsverket Norra Henriksdal. En stor andel av ledningsnätet i Stockholm är kombinerat vilket innebär att avloppsvatten och dagvatten leds i samma ledning till reningsverket.

Ett förslag till ny dagvattenstrategi för Stockholm (2014) har tagits fram. Den syftar till att ge stadens dagvattenhantering en mer hållbar och klimatanpassad inriktning och lyfter fram principer för att hantera de utmaningar som uppstår i en växande och allt tätare stad. I korthet innebär hållbar dagvattenhantering att så långt det är möjligt efterlikna naturliga system. Det finns flera skäl till att det i längden inte är hållbart att avleda dagvatten från tak till befintligt ledningsnät. En central utgångspunkt bör vara att dagvatten (om det inte är förorenat) ska vara en del av vattnets naturliga kretslopp för att trygga grundvattenbildning och vattentillförsel till sjöar och vattendrag och därigenom bidra till förbättrad vattenkvalitet.

Innergården inom Killingen 20 är helt hårdgjort och har i dagsläget därför små förutsättningar att infiltrera dagvattnet.

Befintlig bebyggelse

Gatubebyggelse

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.

Befintligt gatuhus inom Killingen 14 består av fem våningar, vind och källare. Byggnaden består av hotellverksamhet.



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



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

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.

Gårdsmiljön

Ursprungligen fanns ett stall, tvättstuga och dass 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. Det befintliga gårdshuset på grannfastigheten Killingen 15 består av fyra våningar med fasadmateriäl i gul puts och tak av plåt.

Innergården är hårdgjord och asfalterad. Den nås från Döbelnsgatan via portgången eller portiken i gatuhuset.

Stadsbild

Fastigheterna Killingen 20 och 14 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. Gatuhusens gatufasader ingår i ett tydligt definierat gaturum utmed Döbelnsgatan med sammanbyggda gathus som löper runt hela kvarteret och bildar ett slutet stenstadskvarter. Kvarteret Killingen är bebyggt med ett flertal stora och små gårdshus utan en enhetlig struktur.



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

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Gatubyggnaden inom Killingen 20 uppfördes 1885 och arkitekt var Johan Arvid Vallin. Gatufasaden har ett tydligt fasadspråk med utsmyckningar och detaljer vilket skapar ett representativt gaturum. Fasaden mot gården är enklare och mer avskalad.

Byggnadsordningen anger områdets stadsbyggnadskaraktär som stenstad. Gatubebyggelsen inom Killingen 20 och 14 är grönklassade vilket innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Befintligt gårdshus inom fastigheten Killingen 15 är gulklassad.



Stadsmuséets kulturhistoriska klassificering av bebyggelsen.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i Stockholms innerstad och har en mycket god tillgänglighet till offentlig och kommersiell service.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger i anslutning till Döbelnsgatan och är väl anslutet till gatustrukturen i övriga Vasastaden.

Biltrafik

Innergården är tillgänglig för angöring med personbilar via Döbelnsgatan genom en portik som löper igenom gathuset.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet nås gående eller med cykel från Döbelnsgatan genom gatuhusets portik. Det finns i dagsläget cirka 12 cykelparkeringar på innergården.

Kollektivtrafik

Planområdet har mycket god kollektivtrafiksörjning. Sveavägen trafikeras av flera bussar i linjetrafik med hållplats inom cirka 200 meter och Odenplans tunnelbanestation och fler busslinjer nås inom cirka 500 meter.

Tillgänglighet

Planområdet inne på innergården kan nås utan trappor och större lutningar via portgången genom gatuhuset från Döbelnsgatan, avståndet är cirka 27 meter. BBRs krav på högst 25 meter uppnås

genom gatuhusets entré. Se *Tillgänglighetsutredning* (Bjerring Arkitekter och Ingenjörer, 2015-01-27).

Störningar och risker

Förorenad mark

Enligt inventeringarna finns det risk för att klorerade lösningsmedel har använts på platsen. Provtagningar på 3 olika djup har gjorts.

Buller, vibrationer

Bullernivån är inget hinder för föreslagen gårdsbyggnad på innergård.

Planförslag

Ny bebyggelse

Gårdshus

Det befintliga gårdshuset i ett plan som finns på gården inom Killingen 20 har fått rivningslov och kommer rivas för att ge plats för det föreslagna gårdshuset. Föreslaget gårdshus är placerat i samma läge som tidigare gårdshus i ett plan men skiljer sig till tidigare gårdshusets utbredning, volym och utförande. Det nya gårdshuset innebär inte ianspråktagande av mer mark än det befintliga gårdshuset i ett plan.

Det föreslagna gårdshuset placeras mot gårdshusets brandgavel inom grannfastigheten Killingen 15 med anslutande vägg utförd i brandklass REI 90-M. Gårdshuset kommer delvis hamna på fastigheten Killingen 14, vilket regleras med en omdragning av fastighetsgränsen så att gårdshuset helt kommer att ligga inom fastigheten Killingen 20.

Gårdshuset föreslås uppföras i sex våningar med källare och innehålla tio bostadslägenheter varav 8 enrumslägenheter, 1 tvårumslägenhet samt 1 trerumslägenhet. Lägenheterna kommer uppföras som hyresrätter. Det föreslagna gårdshuset omfattar cirka 395 kvm bostadsarea och byggnadens avtryck på marken är ca 95 kvm.



Situationsplan. Blå bebyggelse visar föreslaget gårdshus och annexbyggnad. Bild: Björkdahl Englund Arkitekter.

Annexbyggnaden

Det mindre befintliga gårdshuset som i dagsläget används som soprum föreslås återuppbyggas till en bostad. Annexet breder även ut sig mot norr. Byggnadens avtryck på marken blir cirka 28 kvm. Annexet föreslås innehålla 1 lägenhet på 31 kvm.

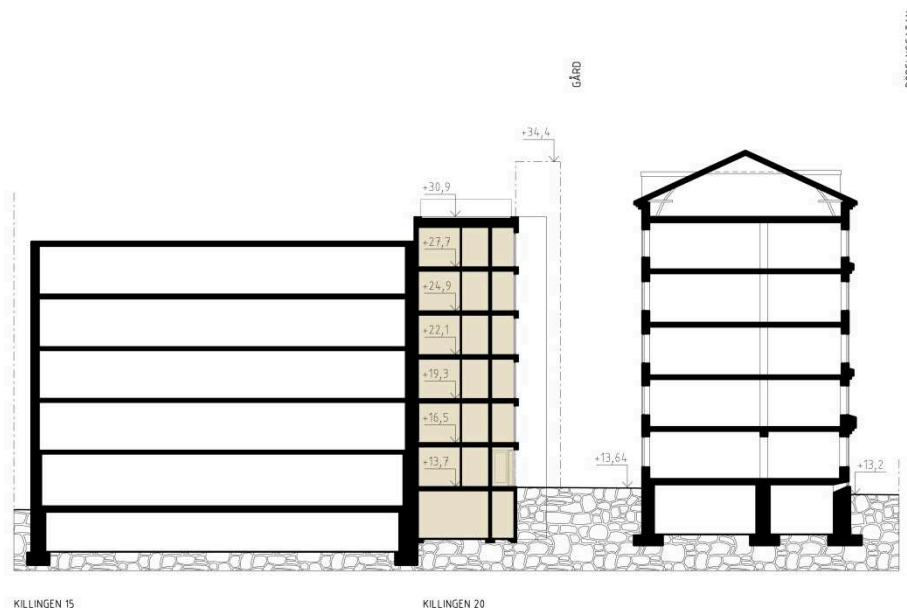
Förhållningssätt mot omgivande bebyggelse

Avståndet mellan gatuhuset inom Killingen 20 och föreslaget gårdshus blir cirka 5,5 meter. Mot gatuhuset vetter trappa och hisshall i det nya gårdshuset. Trappan till det föreslagna gårdshuset ligger utanför husfasaden. De våningsplan i gatuhuset som kommer närmst det nya gårdshuset är en bostadslägenhet på våning 1 och en bostadslägenhet på våning 5 samt hotellrum på våningsplanen 3 och 4.

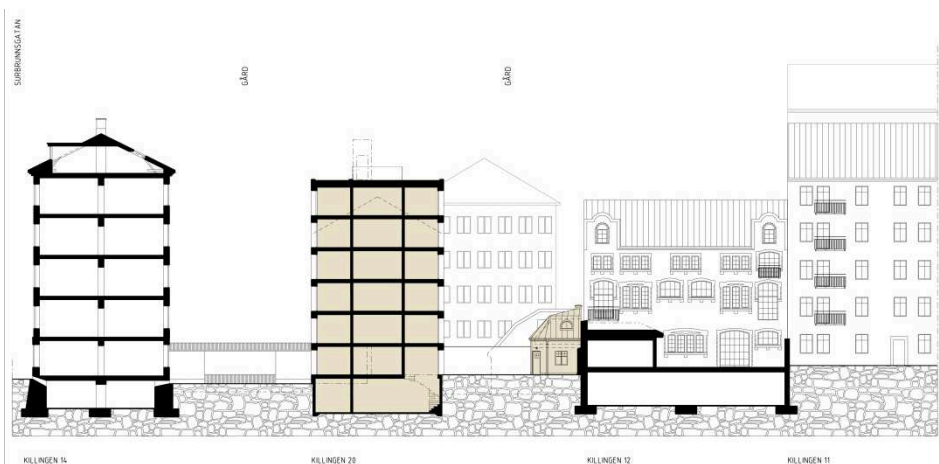
Höjder

Föreslaget gårdshus har ett låglutande tak och saknar därförnock. Trots detta regleras gårdshusets höjd avnockhöjd. Nockhöjd har i plankartan använts som yttertakets högsta del. Höjden regleras med en högsta nockhöjd om totalt 31 meter över nollplanet. Utöver nockhöjden får hiss och hisschakt anordnas om högst 4 meter samt takterrassräcke om högst 1,2 meter.

Annexbyggnaden återuppbyggs så att det kommer upp till samma höjd som motsvarande gårdsbyggnad i grannfastigheten Killingen 15. Höjden på annexet regleras med en nockhöjd på 20 meter över nollplanet samt en byggnadshöjd på totalt 17,5 meter över nollplanet.



Sektion från Killingen 15 (befintligt gårdshus) till gatubebyggelse inom Killingen 20. Ljusbrunt visar ny gårdsbyggnad. Bild: Björkdahl Englund Arkitekter.



Längdsektion från Killingen 14 till Killingen 11 där ljusbrun bebyggelse motsvarar ny gårdsbyggnad och annexbyggnad. Bild: Björkdahl Englund Arkitekter.

Utomhusvistelse

Innergården kommer att vara gemensam vistelseyta för gårdshus och gathus. I samband med att man borrar för bergvärme kommer gårdsrummet rustas upp med bland annat utökad cykelparkering och planteringar. Ytan mellan det nya gårdshuset och gathuset kan förses med ett fördröjningsmagasin för dagvatten. En del av taket på det nya gårdshuset görs till en gemensam takterrass för de boende och en del förses med sedumtak för en förbättrad dagvatteninfiltration. Terrassen nås med hiss och trappa.



Gator och trafik

Biltrafik

Parkering kommer inte att anordnas inom planområdet utan bilparkering hänvisas till omgivande gator. Stockholm stad har inte en fast parkeringsnorm för hela staden, behovet av antalet parkeringsplatser studeras därför från fall till fall. Då detta gäller tillägg av bostäder i befintlig innerstadsmiljö bedöms behovet som litet för bilparkering.

Gång- och cykeltrafik

Enligt trafikkontorets cykelparkeringshandbok från 2008 är den gällande cykelparkeringsnormen 1,5 platser per lägenhet men i den nya cykelhandboken, föreslås 3-5 platser/100 kvm BOA. Målsättningen är att tillföra 21 nya cykelparkeringar och placeras på gården mot muren invid den södra fastighetsgränsen.

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 genom gatuhusets entré från Döbelnsgatan. Ny dörr mot innergård samt nödvändiga åtgärder kring befintlig dörr, ramp och val av markbeläggning bevakas under detaljprojekteringen. Se Tillgänglighetsutredning (*Bjerking Arkitekter och Ingenjörer*, 2015-01-27). Hiss kommer gå ända upp till takterrassen och försörja samtliga lägenheter i gårdshuset.

Teknisk försörjning

Befintliga ledningar

Erforderliga ledningar finns inom planområdet. Tillbyggnaden ansluts till dessa. Inom planområdet finns en ledningsrätt till förmån för Stockholm Vatten. Inom ledningsrättsområdet tillkommer ett u-område i plankartan.

Dagvatten

Det nya sedumtaket tillsammans med det nya planterade gårdsrummet kommer att möjliggöra ett visst omhändertagande av dagvatten genom infiltration och avdunstning, vilket i dagsläget är i det närmaste obefintlig. Dräneringen runt husen kommer dock att vara ansluten på stadens VA-nät. Ett fördröjningsmagasin som rymmer ca 4 kubikmeter planeras att anläggas i marken på gården för att jämna ut belastningen av dagvatten till stadens nät. Se framtagna Dagvattenutredning (*Björkdahl Englund Arkitekter*, 2015-06-22)

Energiförsörjning

Killingen 20 ska i samband med nybyggnationen av gårdshuset borra för bergvärme, vilket även ska försörja Killingen 14.

Avfallshantering

Avfallshantering löses med externa miljöskåp på innergården.

Brandsäkerhet

Det föreslagna gårdshuset placeras mot gårdshusets brandgavel med anslutande vägg utförd i brandklass REI 90-M. Brandspridningen mellan gatuhuset och föreslaget gårdshus begränsas genom yttervägg utförd i brandklass EI 60. Kravet med ett trapphus Tr2 enligt BBR, med avskiljande konstruktion så att brand och brandgasspridning begränsas uppfylls. Se *Brandutredning* (Brandkonsulten AB, 2015-01-27).

Gestaltungsprinciper

Gestaltningssmässigt föreslås gårdshuset bilda en egen identitet. Föreslaget gårdshus ges ett platt tak som rör övernocken på brandgaveln på gårdshuset inom Killingen 15. Gårdshuset förses med generösa glaspartier med en stram fönstersättning. Fönstren går ned till golv, för att betona byggnadens vertikalitet.

Annexbyggnaden får liknande gestaltning som dagens utseende och med ett fortsatt uttryck av komplementbyggnad till befintligt

gathus. Annexet får en ljus puts, falsat plåttak samt fönster med delning. De delade fönstren i annexet placeras så att dagsljus och möjligheten till utblickar maximeras.

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.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för övergångsvattnet Strömmen för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten genom grönytor och sedumtak innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Döbelnsgatan. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Norra Henrikdals reningsverk. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

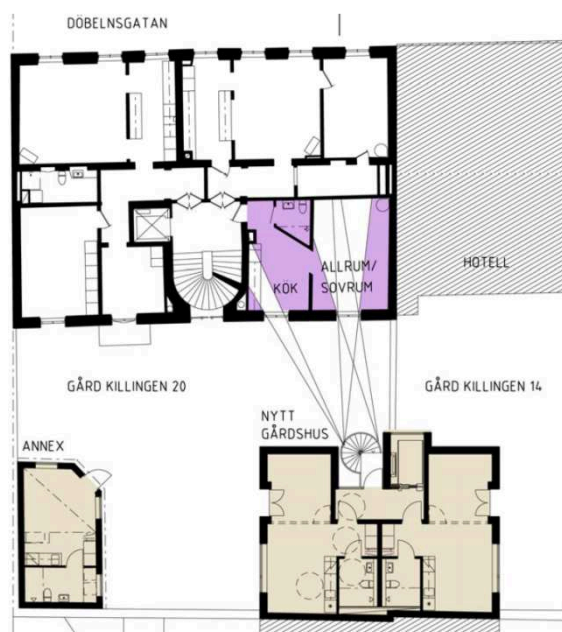
Stadsbild

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

Insyn

Från gathuset begränsas insyn i det nya gårdshuset till att beröra endast trapphuset. I bostadsannexet finns möjlighet till insyn

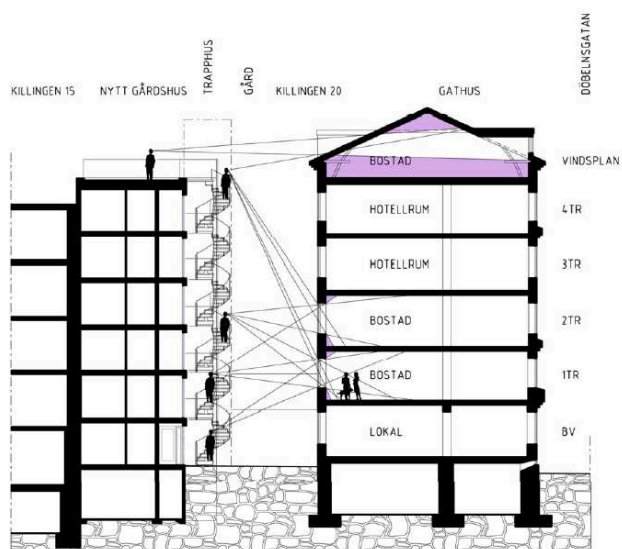
både från gathuset och vice versa, dock begränsat till bostadslägenhet belägen på plan 1tr i gathuset Killingen 20. Sammanställningen gällande det nya gårdshuset redovisar den sammantagna insynen med tanke på att någon förflyttar sig vertikalt uppför trappan i det nya trapphuset. I befintligt gathus inom Killingen 20 berörs fyra bostadslägenheter, hotellrum och kontorslokaler samt hotellrum och biutrymmen till hotellverksamheten inom Killingen 14. Se PM om insynsförhållanden (*Björkdahl Englund Arkitekter*, 2015-02-16)



Utdrag från insynsutredning. Bilden visar planlösning (typplan) för gathus inom Killingen 20, föreslaget gårdshus samt annexbyggnad. De lila färgfälten illustrerar vilken del av bostaden som inte har insyn vid något tillfälle.



Utdrag från insynsutredning. Bilden visar typplan för gatuhus inom Killingen 20 samt takplan för föreslaget gårdshus och annexbyggnad. De lila färgfälten illustrerar vilken del av bostaden som inte har insyn vid något tillfälle.



Utdrag från insynsutredning. Bilden visar sektion av gatuhus inom Killingen 20 samt föreslaget gårdshus. De lila färgfälten illustrerar vilken del av bostaden som inte har insyn vid något tillfälle.

Dagsljusförhållanden

Kraven som BBR ställer på dagsljus uppnås för lägenheterna i föreslaget gårdshus. I förhållande till BBR-kravet om dagsljus påverkas gatuhuset endast marginellt av föreslaget gårdshus. I vindsvåningen sker minst påverkan av dagsljuset. Störst påverkan sker på plan 2tr vilket man kan se på fig. 4 och fig. 5 i framtagna dagsljusstudie (*Björkdahl Englund Arkitekter*, 2015-02-16, rev. 2015-03-23).

Av den utökade dagsljusstudien kan man utläsa att ett nytt gårdshus inom Killingen 20, inte ger något större utslag på tillgången till dagsljus för de befintliga bostäderna i gathuset inom Killingen 12 (*Björkdahl Englund Arkitekter*, 2015-06-15).

Skuggning

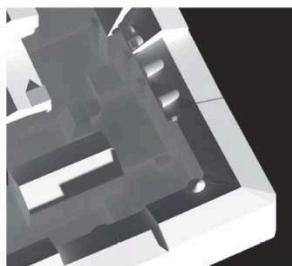
Framtagen solstudie (*Björkdahl Englund Arkitekter*, 2015-02-16) redovisar det föreslagna gårdshusets skuggeffekter inom kvarteret Killingen. Föreslaget gårdshus ger gatubebyggelsen inom Killingen 20 en skuggeffekt. Under vår- och höstdagjämning kl.15 skuggas husfasadens våning 3 och delvis våning 4. I jämförelse med befintlig situation under samma tidpunkt är gatuhusets fasad mot gården skuggad till upp till våning 1 och delvis våning 2.

Under vår- och höstdagjämning kl.12 skuggas delar av grannfastighetens (Killingen 12) innergård och lägre gårdsbebyggelse. I jämförelse med befintlig situation under samma tidpunkt är den lägre gårdsbebyggelsen endast delvis skuggad. Se framtagen solstudie (Vy 1, vår- och höst, *Björkdahl Englund Arkitekter*, 2015-02-16).

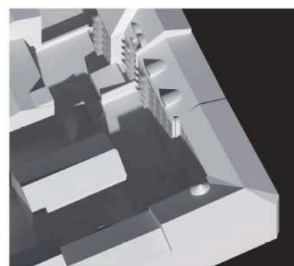
Stadsbyggnadskontoret har studerat alternativa utformningar av gårdshuset i syfte att minimera skuggpåverkan. Två olika utformningar, dagens förslag mot ett gårdshus med sadeltak, har vägts mot varandra. Enligt framtagen solstudie (*Björkdahl Englund Arkitekter*, 2015-06-15) ger inte ett sadeltak mindre skuggeffekter.

Under sommartid kl.9 skuggas en mindre del av Killingen 15, det är främst det lägre gårdshusets tak som skuggas. Se framtagen solstudie (*Vy 1 och ovanifrån, sommar, Björkdahl Englund Arkitekter*, 2015-06-15)

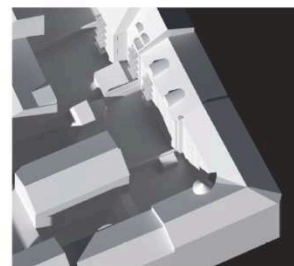
BEFINTLIG SITUATION



KL 09.00

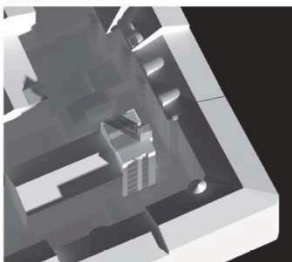


KL 12.00

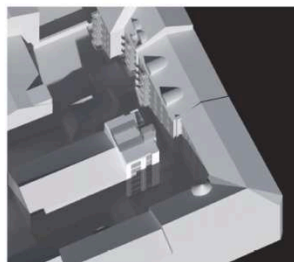


KL 15.00

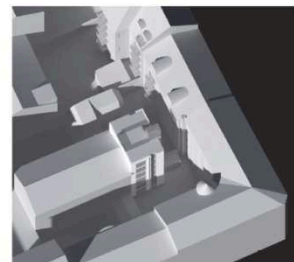
NYTT GÅRDSHUS



KL 09.00



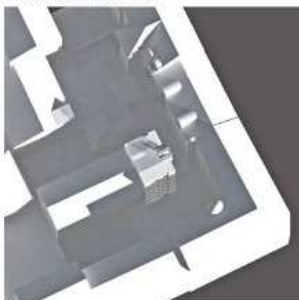
KL 12.00



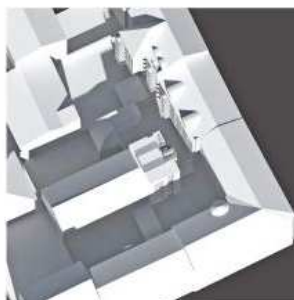
KL 15.00

Utdrag ur solstudie. Bilderna visar vår- och höstdagjämning. Bild:
Björkdahl Englund Arkitekter, 2015-02-16.

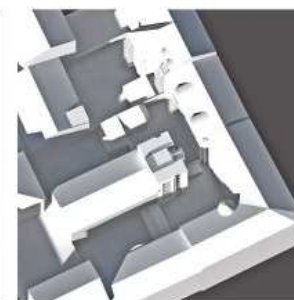
VÅR- OCH HÖSTDAGJÄMNING



KL 09.00



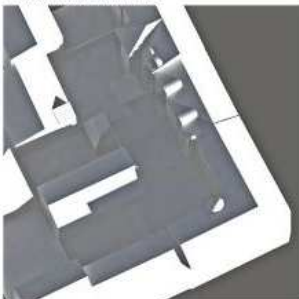
KL 12.00



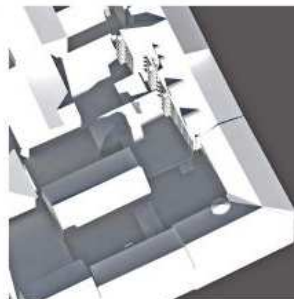
KL 15.00

Utdrag ur solstudie. Bilderna visar vår- och höstdagjämning, vy 1-
med föreslaget gårdshus. Bild: Björkdahl Englund Arkitekter, 2015-06-15.

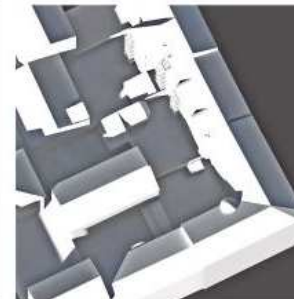
VÅR- OCH HÖSTDAGJÄMNING



KL 09.00



KL 12.00



KL 15.00

Utdrag ur solstudie. Bilderna visar vår- och höstdagjämning, vy 1-
befintlig situation. Bild: Björkdahl Englund Arkitekter, 2015-06-15.

Tidplan

Planen hanteras med normalt planförfarande. Planarbetet sker enligt följande preliminära tidplan:

Granskning: 8 juli-26 augusti, 2015

Antagande: Kvartal 4, 2015

Genomförande**Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövningen vid granskning av bygglov och bygganmälan.

Huvudmannaskap

Hela planområdet ligger inom kvartersmark med enskilt huvudmannaskap.

Avtal

Enligt upprättat planavtal står byggherren för de kostnader som är relaterade till planarbetet.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 1942B från 1938 samt TDp 2002-11171-45 och Pl 7601 A upphör att gälla inom de delar som denna detaljplan berör.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattas av fastigheterna Killingen 20 och 14, som ägs av Erikssons Fastighetsförvaltning.

Fastighetsbildning

En fastighetsbestämning och en fastighetsreglering krävs för planens genomförande då föreslaget gårdshus delvis hamnar på Killingen 20 och delvis på Killingen 14. Fastighetsgränsen regleras med en omdragning av fastighetsgränsen så att gårdshuset helt kommer att ligga inom fastigheten Killingen 20. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Inom planområdet finns en ledningsrätt till förmån för Stockholm Vatten. Inom ledningsrättsområdet tillkommer ett u-område i plankartan.

Ekonomiska frågor

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbete regleras genom planavtal och mellan stadsbyggnadsnämnen och Erikssons Fastighetsförvaltning. Planen bedöms inte medföra några kostnader för stadens förvaltningar.

Vatten och avlopp

Föreslagen påbyggnad ansluts till befintliga ledningar.

El och tele m.m.

Föreslagen påbyggnad ansluts till befintliga ledningar.

Tekniska frågor

Ledningar

Planförslaget innebär inga ombyggnationer som påverkar anslutningar till kommunalt vatten eller andra ledningsnät. Ledningar till föreslaget gårdshus ansluts till befintliga anslutningar inom fastigheten.

Bergvärme

Killingen 20 ska i samband med nybyggnationen av gårdshuset borra för bergvärme, vilket även ska försörja grannfastigheten Killingen 14, som ägs av samma fastighetsägare.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem (5) år efter att planen vunnit laga kraft.

Martin Schröder
Planchef

Hilda Petersson
Planarkitekt