

Handläggare
Sofia Eriksson
Telefon 08-508 27 360**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för Vilan 24 och 25 i stadsdelen Vasastan (9 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder

Sammanfattning

Planområdet omfattar fastigheten Vilan 24 och den tredimensionella fastigheten Vilan 25 som ligger på Tulegatan 42-46 i stadsdelen Vasastaden. Vilan 24 ägs av Brf Vanadislunden och Vilan 25 ägs av Tulegatan 42-44 Ekonomisk förening. Planbeställare är Brf Vanadislunden.

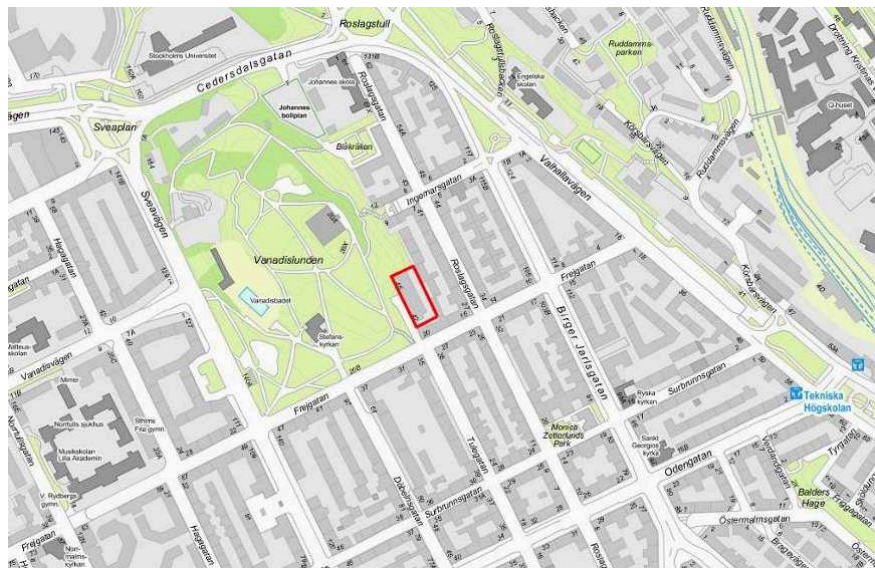
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en om- och påbyggnad av befintligt flerbostadshus. Om- och påbyggnaden ska utformas med indragen fasad för att minska den visuella påverkan på grannfastigheterna och från Vanadislunden. Planen bekräftar även pågående skolverksamhet som inryms i våning 2-4. För våning 2-4 tillåts även kontor och centrumverksamhet. Planen möjliggör för 9 bostadsrätter.

Planarbetet har bedrivits med normalt förfarande. Under samrådet 2015-01-29- 2015-03-12 inkom 28 yttranden. De inkomna synpunkterna gällde den föreslagna påbyggnadens volym och skala, påverkan på Vanadislunden och Stefanskyrkan, eventuellt buller från omkringliggande fastigheters tekniska installationer samt påverkan på sol- och himmelsljuset för de befintliga bostäderna i kvarteret. Planförslaget justerades inför granskningen. Under granskningen 2015-09-02 – 2015-09-30 inkom 10 yttranden. De inkomna synpunkterna gällde påverkan på sol- och dagsljus för de befintliga bostäderna i kvarteret samt önskan om att centrumändamål ska tas bort som användning.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Bilagor: Planbeskrivning, plankarta, samrådsredogörelse och granskningsutlåtande

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



Översiktskarta med planområdet markerat

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en om- och påbyggnad av befintligt flerbostadshus. Om- och påbyggnaden ska utformas med indragen fasad för att minska den visuella påverkan på grannfastigheterna och från Vanadislundsgården. Planen möjliggör för 9 lägenheter. 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.

Bakgrund

Planområdets läge och omfattning

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 Vanadislundsgården. Planområdet omfattar ca 2 700 m².

Markägoförhållanden

Vilan 24 ägs av Brf Vanadislundsgården och Vilan 25 ägs av Tulegatan 42-44 Ekonomisk förening. Beställare av planen är Brf Vanadislundsgården.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Det aktuella området är angivet som innerstadsbebyggelse i 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.

Gällande 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.

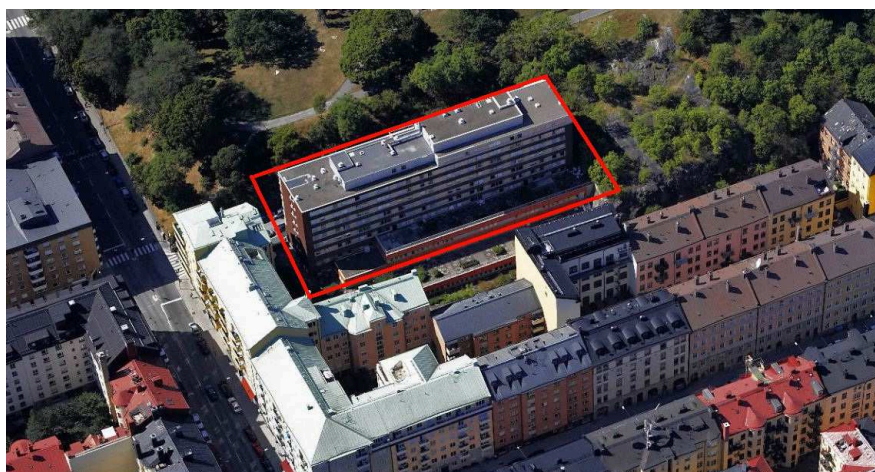
Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-09-11 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbete för området.

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

Riksintresse

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



Flerbostadshuset på Vilan 24, flygbild sett från öster.

Planförslaget

Planen medger en om- och påbyggnad av befintligt flerbostadshus samt bekräftar pågående skolverksamhet på våningsplan 2-4. Påbyggnaden rymmer 9 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.

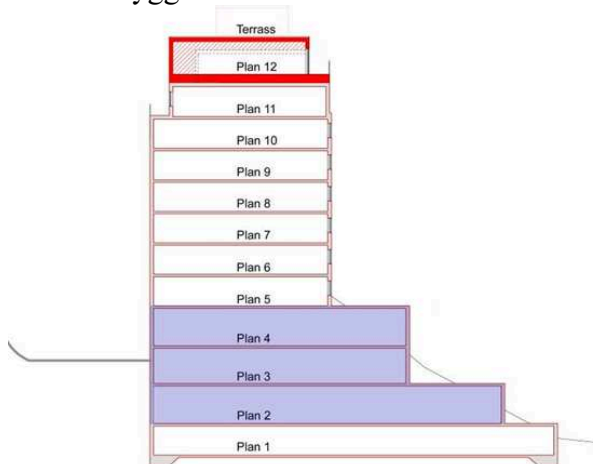
Bostadsändamål

Förslaget medger bostadsändamål i våningsplanen 1-12 där de befintliga utrymmena för ventilation och förråd på plan 11 och på plan 12 ersätts av bostäder.

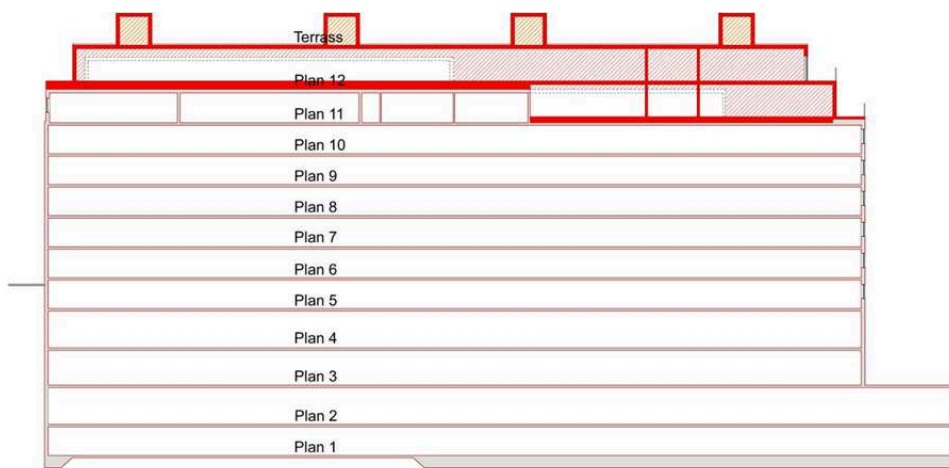
Våningsplan 11 i den befintliga byggnaden utgörs till hälften av lägenheter och till hälften av ventilations- och förrådsutrymmen. I

förslaget kommer dessa utrymmen att tas bort och ersättas med bostäder. Våningsplan 12 utgörs idag av helt av ventilations- och förrådsutrymmen som i förslaget ersätts med bostäder.

Ombyggnationen från ventilations- och förrådsutrymmen till bostäder kommer att innebära att våningsplanen blir 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.



Sektion över våningsplanen. Den röda markeringen på plan 12 visar tillkommande byggnadsvolym. I plan 2, 3 och 4 bekräftas befintlig skolverksamhet samt möjliggörs för kontor och centrumverksamhet. (Selander Ax Arkitekter AB)



Sektion över våningsplanen tagen genom långsidan. Den röda markeringen på plan 11 och 12 visar tillkommande byggnadsvolym. (Selander Ax Arkitekter AB)

Gestaltungsprinciper

Den tillkommande delen på våning 11 samt våning 12 föreslås med indragen fasad för att minska den visuella påverkan på grannhusen och från Vanadislunden.

För att möjliggöra för ett nyttjande av det flacka tacket för vistelseyta medger förslaget fyra mindre byggandsvolymmer på taket.

Byggnadsvolymerna fungerar som en uppgång från de underliggande lägenheterna samt möjliggör för ett mindre uterum. För att uterummen inte ska upplevas för volymskapande sätts i planen en bestämmelse om att de ska placeras separat med ett avstånd på minst 12 meter från varandra.

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 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 byggnadens tunga volym samt för att begränsa påbyggandets påverkan på Vanadislunden regleras i plankartan att fasad på våning 11 och 12 ska utföras i ljus kulör. Materialet skulle med fördel kunna vara ljust trä. För att räcken runt de föreslagna terrasserna inte ska upplevas som en del av den tillkommande volymen är en bestämmelse satt i plankartan om att räcke runt terrass på våning 11 och 12 samt på takterrassen ska utföras genomsiktligt.



Fasad mot Tulegatan och mot gården. Den befintliga bostadsdelen på plan 11 föreslås få en ny fasad som stämmer överens med den tillkommande påbyggnaden. Illustrationen visar även de föreslagna uterummen på taket. (Selander Ax Arkitekter AB).

Parkering

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.

Planförslagets konsekvenser

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 om- och påbyggnaden inte att utgöra någon större påverkan på stadsbilden från gatunivå.

Om- och påbygganden kommer inte innebära att någon ny våning tillkommer, dock kommer ombyggnationen från ventilations- och förrådsutrymmen 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 byggs ut till ett helt. Om- och påbyggnaden bedöms inte bli så omfattande att det påverkar riksintresset för kulturmiljö som pekar ut stadens siluett.

Den föreslagna förändringen 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 samt att detaljplanen reglerar att fasad på våning 11 och 12 ska utföras i ljus kulör. Med föreslagen volym och indrag bedöms påbyggnaden som lämplig.



Byggnaden före och efter påbyggnad sedd från norr, från Vanadislunden.

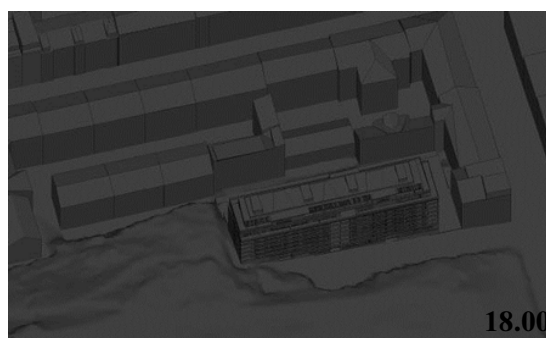
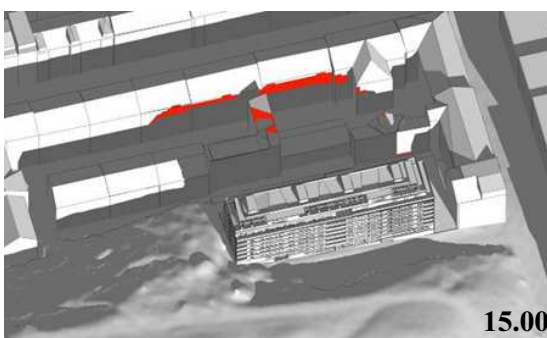
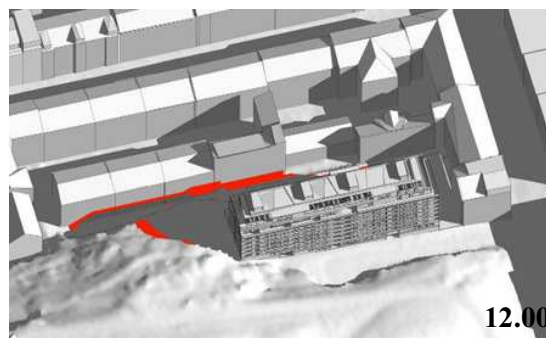
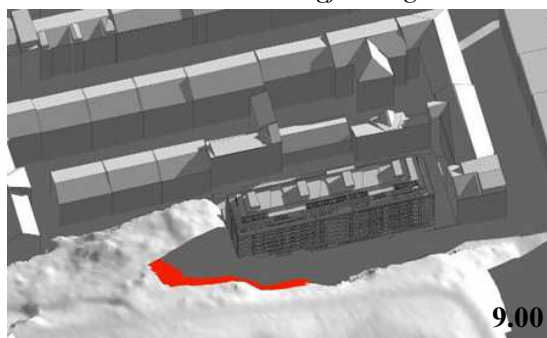


Byggnaden före och efter påbyggnad sedd från Tulegatan-Odengatan.

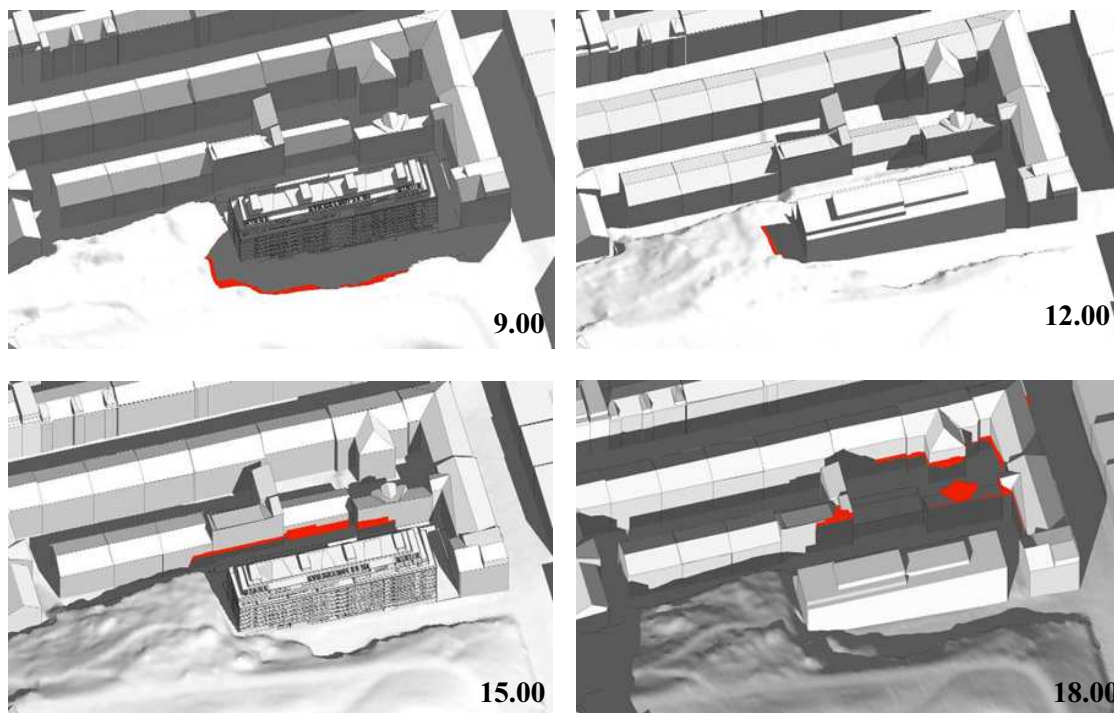
Ljusförhållanden

Den föreslagana om- och påbyggnaden ger en ökad skuggbild på närliggande fastigheter. Den röda markeringen visar ökade skuggeffekter av förslaget.

Vårdagjämning 21 mars 2014



Midsommar 21 juni 2014



Ljusförhållanden för närliggande fastigheter öster och söder om Vilan 24 och 25 påverkas något negativt från och med kl. 12 runt vårdagjämningen och från och med ca kl. 14 runt midsommar. Vanadislunden 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. Konsekvenserna av förslaget bedöms acceptabla med hänsyn till att inte någon bostad bedöms förlora hela sin nuvarande tillgång på solljus eller få markant förändrat allmändagsljus. Med föreslagen volym och indrag bedöms påbyggnaden som lämplig.

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 delarna kommer främst att lokaliseras västerut mot Vanadislunden vilket bedöms positivt med avseende på insyn.

Buller

En ljudmätning har utförts (Akustikbyrå 2015-06-22) på taket till fastigheten Vilan 24 för att göra en bedömning av risk för bullerstörningar från takinstallationer på intilliggande fastigheter. Uppmätta ljudnivåer var 41 till 48 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid. Buller från trafik bedöms som dominerande för de flesta mätpunkterna. I mätpunkterna österut bedömdes trafikbullret och buller från fastigheterna vara av samma storleksordning, 38 – 41

dBA ekvivalent ljudnivå. Detta ligger i nivå med riktvärdet nattetid för industribuller 40 dBA ekvivalent ljudnivå. Riktvärdet för trafikbuller 55 dBA ekvivalent ljudnivå klarades.

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.

Planprocess

Planarbetet har bedrivits med normalt planförfarande.

Samråd

Under samrådet 2015-01-29 – 2015-03-12 inkom 28 yttranden. De inkomna synpunkterna gällde den föreslagna påbyggnadens volym och skala, påverkan på Vanadislunden och Stefanskyrkan, eventuellt buller från omkringliggande fastigheters tekniska installationer samt påverkan på sol- och himmelsljuset för de befintliga bostäderna i kvarteret.

Granskning

Under granskningen 2015-09-02 – 2015-09-30 inkom 10 yttranden. De inkomna synpunkterna gällde påverkan på sol- och dagsljus för de befintliga bostäderna i kvarteret samt önskan om att centrumändamål ska tas bort som användning.

Revidering efter granskning

Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av förslaget.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

I granskningsförslaget presenterades en omarbetning av våningsantalet för att anpassas till remissinstansers och sakägares synpunkter på påverkan på Vanadislunden, stadssiluetten och sol- och dagsljus för intilliggande fastigheter. Kontoret ser positivt på en bred möjlig användning av bottenvåningarna, som i planförslaget medger både centrumverksamhet och förskola. Under granskningen inkom synpunkter från närboende som motsätter sig

centrumanvändningen med hänvisning till eventuella störningsrisker. Kontoret anser dock att möjligheten till ett nyttjande av bottenvåningarna på flera olika sätt stödjer den mångfunktionella och upplevelserika staden och menar av denna anledning att centrumverksamheten ska stå kvar på plankartan.

Kontoret bedömer därmed att avvägningen mellan enskilda intressen och allmänhetens intressen är rimliga.

Kontoret föreslår att nämnden beslutar att anta förslaget till detaljplan.

SLUT