

## **Granskningsutlåtande Detaljplan för Vilan 24 och 25 i stadsdelen Vasastaden i Stockholm Dp 2014-09783**

### **Innehåll**

<b>Sammanfattning.....</b>	<b>1</b>
<b>Bakgrund .....</b>	<b>2</b>
Förslagets syfte och huvuddrag .....	2
Granskning .....	2
<b>Synpunkter inkomna under granskning.....</b>	<b>2</b>
Remissinstanser .....	2
Sakägare enligt fastighetsförteckningen .....	3
<b>Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosätts.....</b>	<b>6</b>
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande.....</b>	<b>7</b>

### **Sammanfattning**

Planen syftar till att möjliggöra en om- och påbyggnad av befintligt flerbostadshus. Planförslaget skickades ut för granskning 2015-09-02 – 2015-09-30. Under granskningen har 10 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget. De flesta sakägare framför synpunkter på den föreslagna bebyggelsens påverkan på sol- och himmelsljuset för de befintliga bostäderna i kvarteret samt önskan om att centrumändamål ska tas bort som användning. I granskningsförslaget presenterades en omarbetning av våningsantalet för att anpassa till remissinstanser och sakägars synpunkter på påverkan på Vanadislunden, stadssiluetten och sol- och dagsljus för intilliggande fastigheter. Kontoret bedömer därmed att avvägningen mellan enskilda intressen och allmänhetens intressen är rimliga.

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

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

## Bakgrund

### Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till 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.

### Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2015-09-02 – 2015-09-30. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2015-09-02. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner).

### Synpunkter inkomna under granskning

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

### Remissinstanser

#### Länsstyrelsen

Rubricerad detaljplan har översänts till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Länsstyrelsen lämnar ärendet utan åtgärd (har inget att tillföra planförslaget i detta skede) enligt 5 kap. 22 § PBL och avser därför inte översända något yttrande över granskningsförslaget.

#### AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad

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

#### 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 permanent är generellt av stor vikt för att möta efterfrågan på

utbildningsplatser. Utbildningsförvaltningen ställer sig därför positiv till föreslagen detaljplansändring.

#### **Stockholms parkering**

Stockholms parkering väljer att inte lämna några synpunkter på förslaget.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*De inkomna yttrande innebär inte några förändringar för planen. AB Fortum Värmes synpunkter har skickats vidare till beställaren för kännedom.*

#### **Sakägare enligt fastighetsförteckningen**

##### **IW**

Den boende som bor på översta våningen i den aktuella byggnaden motsätter sig att projekt genomförs då det riskerar att kraftigt försämra kvalitén på dennes lägenhet och framförallt på terrassen. Den boende menar att kvalitetsförsämringen främst består av reducerad utsikt och minskat ljusinsläpp i lägenheten. Den boende anser även att de planerade arbetena under lång tid riskerar att omöjliggöra tillgängligheten till dennes lägenhet och avser att överklaga planens antagande.

##### **Styrelsen för Brf Vilan 7**

Styrelsen för Brf Vilan 7 skriver på uppdrag av sina medlemmar och invänder mot de föreslagna planerna på ombyggnad av Vilan 24 och 25. Styrelsen menar att det är olämpligt att ytterligare dominera stadsbilden genom att dra ut de ombyggda våningsplanen i fastighetens hela längd. De påpekar att redan i dagsläget är byggnaden högre än vad gällande detaljplan tillåter. Styrelsen menar även att den föreslagna ljusa kulören på de ombyggda våningarna inte innebär en förbättring då de redan idag är klädda i silverfärgad metall.

Styrelsen anser att tillåtande av centrumverksamhet är olämpligt. Styrelsen är orolig för att ett tillåtande av centrumverksamhet skulle kunna innebära att entrén till lokalerna som nu sker genom huset kan komma att ske på innergården. De menar även att eleverna i den nuvarande skolan inte vistas på ytan mellan styrelsen fastighet och Vilan 24 och 25 då ingen utgång görs tillgänglig men att detta skulle kunna komma att ändras om användningen av lokalen utökas till centrumverksamhet. Då det är ca 5-7 meter mellan fastigheterna samt att innergården avgränsas av ett berg, menar styrelsen att en användning av innergården skulle leda till en försämrad ljudmiljö för de som bor längst ner i angränsande fastigheter. Styrelsen efterfrågar en konsekvensanalys baserat på de särskilda förutsättningar som råder på platsen.

**HP**

Den boende önskar en utredning av vad den ökade belastningen på husets tak innebär för fastighetens konstruktion då rörelsesprickor uppstått i lägenhetstaket på dennes lägenhet i samband med en kraftig bilning i huset.

**KK**

Den boende som bor på översta våningen i den aktuella byggnaden motsätter sig projektets genomförande på grund av det reducerade värdet på lägenheterna och menar på att bland annat blir den öppna spisen obrukbar. Den boende menar även att lägenheterna riskerar att bli obrukbara under byggnadstiden.

**KR**

Den boende menar att förslaget inte har tagit hänsyn till riskintresset för kulturmiljövård för Stockholms innerstad. Den boende menar att en redan hög och dominant byggnad i högt läge blir än mer dominant med föreslagen påbyggnad även med en ljus kulör i fasaden och att de föreslagna tillbyggnaderna på våning 13 avviker väsentligt från stadens siluett. Den boende anser även att frågan om påverkan på stadsiluetten inte har besvarats tillräckligt samt att Skönhetsrådets önskan om en vidare analys av principerna hur stadens malmar ska växa inte har besvarats.

Vidare anser den boende att förslaget leder till ett minskat ljusförhållande för omkringliggande fastigheter.

**Brf Vilan, Roslagsgatan 35-37**

Styrelsen framför synpunkter på att påbyggnaden ger ett fåtal lägenheter men förstör hela stadsbilden och försämrar tillgången till ljus och sol för ett hundratal lägenheter. Styrelsen vill att påbyggnaden avstyrs.

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Utsikten från lägenheten på den översta våningen i den aktuella byggnaden kommer att begränsas i viss mån genom att en husvägg till viss del kommer att uppföras mot den boendes terrass (en viss del av fria takytan söder om lägenheten kommer att bebyggas). Den boende har dock kvar huvuddelen av sin utsikt och sitt ljusinsläpp. Olägenheten till följd av exploatering uppnår inte en sådan grad av olägenhet att den boendes invändningar kan hindra planens antagande.*

*Planförslaget innebär att det inte tillkommer något ytterligare våningsplan jämfört med dagens läge, utan de befintliga utrymmena för ventilation och förråd på plan 11 och på plan 12 föreslås ersättas av bostäder. Ombyggnationen av 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. 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 i Vanadislundens samt på stenstadens skala och taklandskap (riksintresset för kulturmiljövård för Stockholms innerstad) bli begränsad.*

*Den framtagna solstudien visar att byggnadens skuggningseffekt kommer att öka något jämfört med dagens situation. 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. Den möjlighet som planen ger till utökad volym innebär för ett antal boende i intilliggande fastigheter, en viss försämring av dagsljus och solljus, vilket solstudien visar. Försämringen är dock marginell i sammanhanget. Fastigheten är belägen inom tät bebyggelse inom Stockholms stad där de boende får räkna med att en exploatering kan ske. 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. Mot bakgrund av dessa förhållanden hindrar inte invändningarna av det minskade dagsljus- och solljuset att planen kan antas.*

*Brf Vilan 7 menar att den utomhusytan som idag finns mellan Vilan 24 och 25 och Vilan 7, 8 och 9 inte nyttjas för utevistelse för elever då det inte finns någon utgång och att detta skulle ändras om detaljplanen möjliggör för centrumverksamhet. Den nu gällande detaljplanen medger en användning av dessa ytor för vistelse redan idag, men den möjligheten nyttjas inte. Att planförslaget medger även centrumverksamhet förändrar inte möjligheten för utevistelse. De boende är oroliga för att centrumverksamheten kan innebära en etablering av störande verksamhet, som en restaurang med tillhörande uteservering, och att detta skulle påverka ljudbilden på innergården negativt. Centrumanvändning i detaljplan ger inte automatisk en möjlighet att bedriva en verksamhet som till exempel uteservering, verksamheter som kan vara störande kräver ofta tillstånd. Vid en tillståndsprövning för serveringstillstånd ska miljöförvaltningens bedömning av risken för att störningar uppkommer för närboende tillmätas stor vikt. En ändring av befintlig användning från skola till centrumverksamhet regleras således dels genom lokalers lämplighet i BBR (Boverkets byggregler) samt genom olika tillstånd enligt andra myndigheter. 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. Kontoret ser positivt på att centrumverksamhet möjliggörs på fastigheter som har ett så centralt läge som Vilan 24 och 25. Staden ser denna möjlighet som generell inom de flesta fastigheter inom centrala staden och planlägger därför för denna möjlighet utom i undantagsfall. Vilan 24 och 25 utgör inte ett sådant undantagsfall utan kontoret ser här att det är en del av att genom detaljplaneläggning medge en mångfunktionell och upplevelserik stadskärna som genom den nya detaljplanen möjliggörs genom angivna användningsbestämmelser.*

*Frågan om tillgång och underhåll och nyttjande av en rökkanal i en bostadsrättsförening regleras i bostadsrättslagen och anknyttande bestämmelser, det vill säga i annan särskild ordning än genom planhantering. Frågan om nyttjande av öppen spis hanteras därmed inte i detaljplanen.*

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

### **Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts**

- Skönhetsrådet önskar att om- och tillbyggnaden inte tillåts med hänvisning till påverkan på Vanadislunden och stadens siluett.
- Boende i Brf Vilan 7 anser att centrumändamål ej är lämplig användning för Vilan 25
- Flertalet boende anser att om- och tillbygganden inte bör tillåtas med avseende på den förändrade sol- och ljusbilden den föranleder för de befintliga bostäderna i de omkringliggande kvarteren.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

**Påverkan på omgivning och kulturmiljö**

*Planförslaget innebär att det inte tillkommer något ytterligare våningsplan jämfört med dagens läge, utan de befintliga utrymmena för ventilation och förråd på plan 11 och på plan 12 föreslås ersättas av bostäder. Kontoret gör bedömningen att då påbyggnaden inte innebär att någon ytterligare våning jämfört med dagens läge tillkommer, samt att fasadens utformas med indrag och att kulören regleras, kommer förslagets påverkan på parkmiljön i Vanadislunden samt på stenstadens skala och taklandskap (riksintresset för kulturmiljövård för Stockholms innerstad) bli begränsad.*



#### Centrumändamål

*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. Kontoret ser positivt på att centrumverksamhet möjliggörs på fastigheter som har ett så centralt läge som Vilan 24 och 25.*

#### Påverkan på sol- och ljusförutsättningar

*För att tillmötesgå bland annat synpunkterna gällande skuggning och dagsljus en togs en våning bort i förslaget efter samrådet. Den möjlighet som planen ger till utökad volym innebär för ett antal boende i intilliggande fastigheter, en viss försämring av dagsljus och solljus, vilket solstudien visar. Försämringen är dock marginell i sammanhanget. Fastigheten är belägen inom tät bebyggelse inom Stockholms stad där de boende får räkna med att en exploatering kan ske. 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. Mot bakgrund av dessa förhållanden hindrar inte invändningarna av det minskade dagsljus- och solljuset att planen kan antas.*

#### **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 att centrumverksamhet möjliggörs på fastigheter som har ett så centralt läge som Vilan 24 och 25 och låter därför Centrumverksamhet stå kvar på plankartan.

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

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Martin Schröder  
planchef

Sofia Eriksson  
stadsplanerare