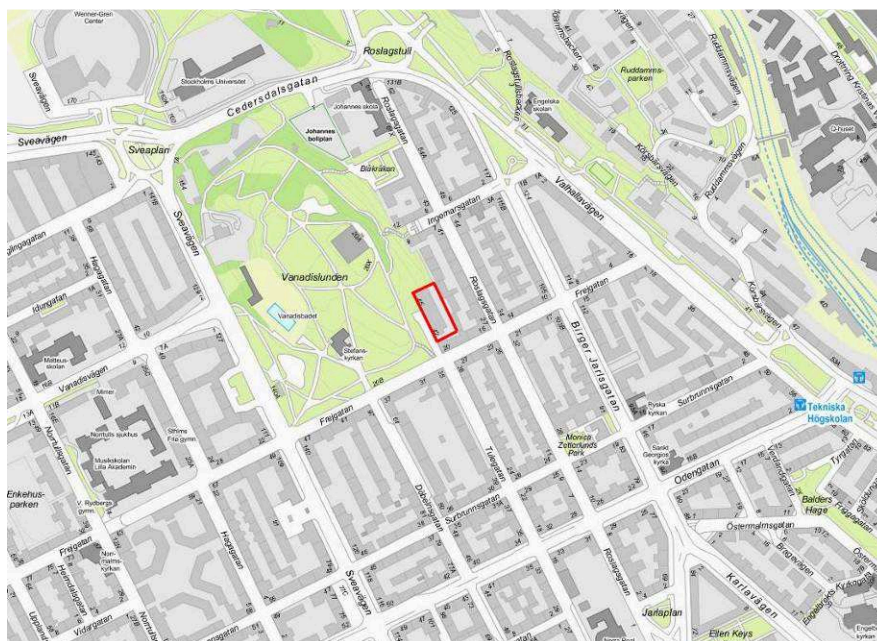


Handläggare

Sofia Eriksson

Tfn 08-508 273 60

Planbeskrivning**Detaljplan för Vilan 24 och 25 i
stadsdelen Vasastaden****Dp 2014-09783***Översiktskarta med planområdet markerat***Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Innehåll

Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Plandata.....	3
Tidigare ställningstaganden.....	4
Förutsättningar	5
Natur	5
Geotekniska förhållanden.....	5
Hydrologiska förhållanden.....	5
Befintlig bebyggelse	5
Stadsbild.....	6
Kulturhistoriskt värdefull miljö	6
Offentlig service.....	6
Gator och trafik.....	6
Störningar och risker.....	6
Planförslag	7
Bekräfta pågående skolverksamhet.....	7
Bostadsändamål.....	7
Gator och trafik.....	9
Teknisk försörjning	9
Gestaltungsprinciper.....	9
Konsekvenser	12
Behovsbedömning	12
Miljökvalitetsnormer för vatten	12
Påverkan på stadsbild och kringliggande bebyggelse	12
Ljusförhållanden	14
Insyn.....	15
Buller	15
Barnkonsekvenser	15
Brandutrymning	15
Tidplan	15
Genomförande.....	16
Organisatoriska frågor	16
Fastighetsrättsliga frågor	16
Ekonomiska frågor	16
Tekniska frågor	17
Genomförandetid	17

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Rapport, Mätning av ljudnivåer från intilliggande fastigheter (Akustikbyrån 2015-06-22)*

Medverkande

Planen är framtagen av Sofia Eriksson samt karttekniker Katarina Eriksson på stadsbyggnadskontoret. Illustrationerna är framtagna av Selander Ax Arkitekter AB och stadsmättningsavdelningen inom stadsbyggnadskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

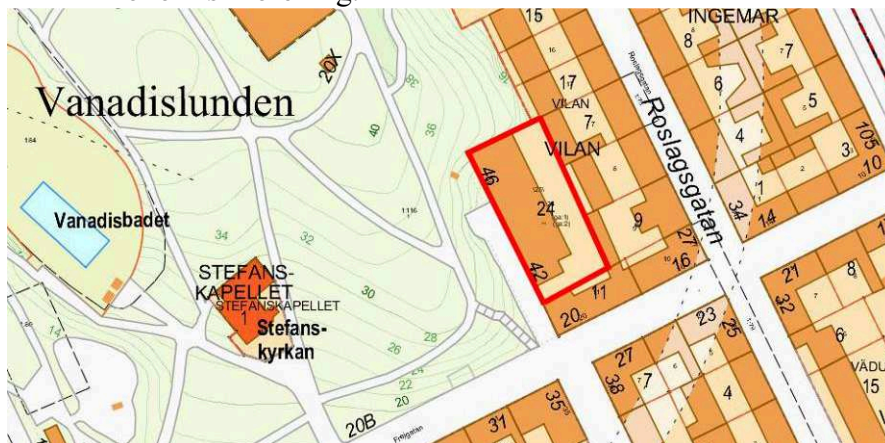
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en om- och påbyggnad av befintligt flerbostadshus. Om- och påbyggnaden ska utformas med indragen fasad för att minska den visuella påverkan på grannfastigheterna och från Vanadislunden.

Planen bekräftar även pågående skolverksamhet som inryms i våning 2-4. För våning 2-4 tillåts även kontor och centrumverksamhet för att möjliggöra en flexibilitet inför framtiden.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

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 Vanadislunden, i öster till Vilan 7, 8 och 9 och i söder till Vilan 11. Planområdet omfattar ca 2 700 m². Vilan 24 ägs av Brf Vanadislunden och Vilan 25 ägs av Tulegatan 42-44 Ekonomisk förening.



Fastigheten markerad i rött.

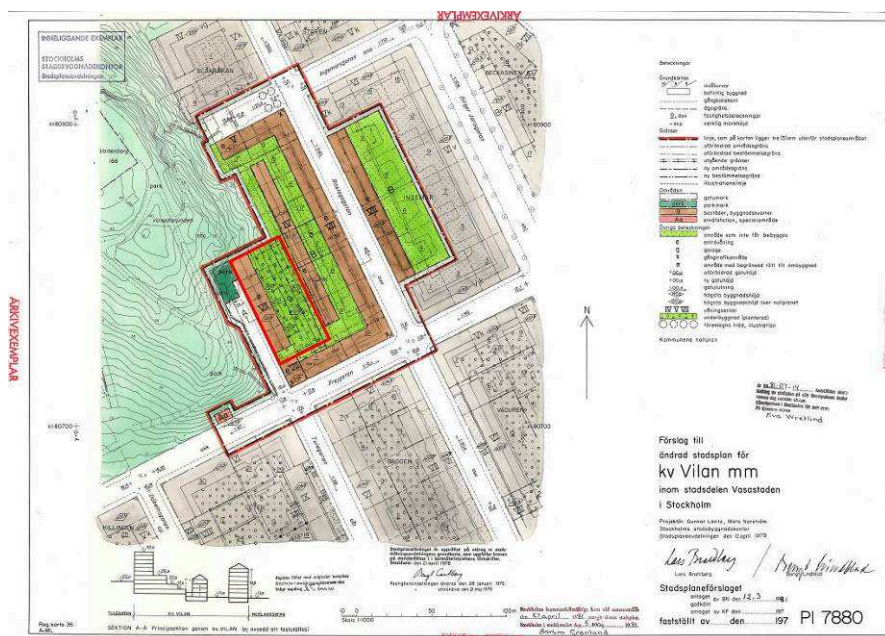
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Det aktuella området är angivet som innerstadsbebyggelse i Promenadstaden- 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.

Detaljplan

Gällande plan för området är PI 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.



Fastigheten markerad i rött.

Kommunala beslut i övrigt

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

Riksintressen

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

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Väster och norr om fastigheten ligger Vanadislunden, öster och söder om fastigheten utgörs bebyggelsen av tät stadsbebyggelse. Inom fastigheten finns inte några gröna ytor.

Rekreation och friluftsliv

Som stadsdelspark ligger Vanadislunden i direkt anslutning till fastigheten. Som större område för rekreation och friluftsliv finns Lill-Jansskogen inom ca 1000 m.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt byggnadsgeologiska kartan från ca 1980 består aktuellt område av berg i dagen, samt eventuella ledningar.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

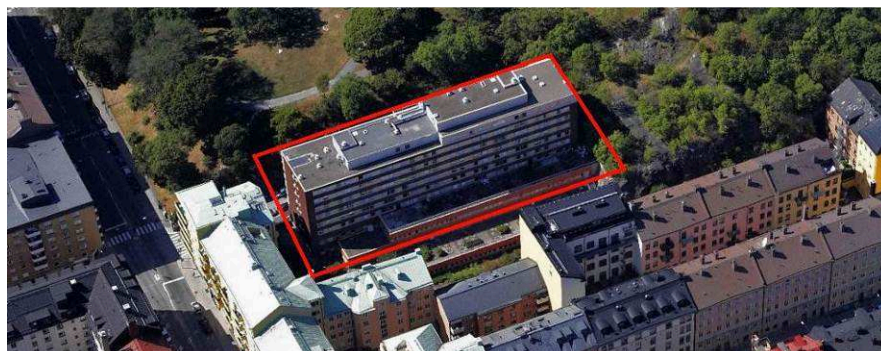
Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för övergångsvattnet Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS december 2014 har Strömmen måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för övergångsvattnet är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

Dagvatten

Dagvatten avleds i dagsläget i kombinerat system till reningsverket Norra Henriksdal.

Befintlig bebyggelse

Det befintliga huset på Vilan 24 består av ett tegelhus i souterräng. Våningsantalet mot Tulegatan varierar mellan sju till åtta våningar, samt en våning för tekniska installationer och förråd. Innergården består av två suterrängvåningar med gård på taken, innehållande förskola och skola. Huset uppfördes 1972 efter ritningar av EHKL arkitektkontor.



Flerbostadshuset på Vilan 24, flygbild sett från öster.

Stadsbild

Fastigheten ligger inom stadsdelen Vasastaden där bebyggelsen utgörs av tät stadsbebyggelse i kvartersstruktur. Den närmast angränsande bebyggelsen i söder och öster utgörs av kvartersstad i ca fyra till sex våningar.

Kulturhistoriskt värdefull miljö**Bebyggelse**

Byggnaden är gulklassad av Stadsmuseet, det vill säga att den är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Offentlig service**Skola och förskola**

Inom 3D-fastigheten Vilan 25 bedrivs idag förskole- och skolverksamhet av ett privat företag. Verksamheten har bedrivits sedan hösten 2003. Idag inkluderar den förskola, gymnasium och yrkeshögskola. Antal förskolebarn är ca 60 stycken, gymnasieelever ca 600 stycken (varav max 300 är på plats samtidigt) och studerande vid yrkeshögskolan uppgår till ca 120 stycken. Förskolan nyttjar gårdsytan på innergården som förskolegård främst vid hämtning och lämning, i övrig nyttjar förskolan stadens parker.

Gator och trafik**Gatunät**

Fastigheten angörs via Tulegatan som längst in vid fastigheten slutar i en vändplan. Angöring till parkeringsgarage sker genom byggnaden på grannfastigheten Vilan 11.

Biltrafik

På Tulegatan finns kantparkering på båda sidor.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelförbindelser till området är goda. I direkt anslutning till fastigheten finns trottoar på ena sidan Tulegatan, mot byggnaden. Ingen markerad cykelbana finns.

Kollektivtrafik

Tillgängligheten till tunnelbana och bussar är god. Tekniska högskolans tunnelbanestation ligger ca 500 meter från fastigheten.

Tillgänglighet

Entréerna nås med god tillgänglighet.

Störningar och risker**Buller, vibrationer**

Vid det sydvästra hörnet av fastigheten ligger de ekvivalenta trafikbullernivåerna på 55-60 dBA för att successivt sjunka till 45-50

längst in vid vändplanen. Fasader mot gården har nivåer som understiger 45 dBA.

Planförslag

Planen medger en om- och påbyggnad av befintligt flerbostadshus samt bekräftar pågående skolverksamhet på våningsplan 2-4. Påbyggnaden rymmer ca 10 nya lägenheter.

Bekräfta pågående skolverksamhet

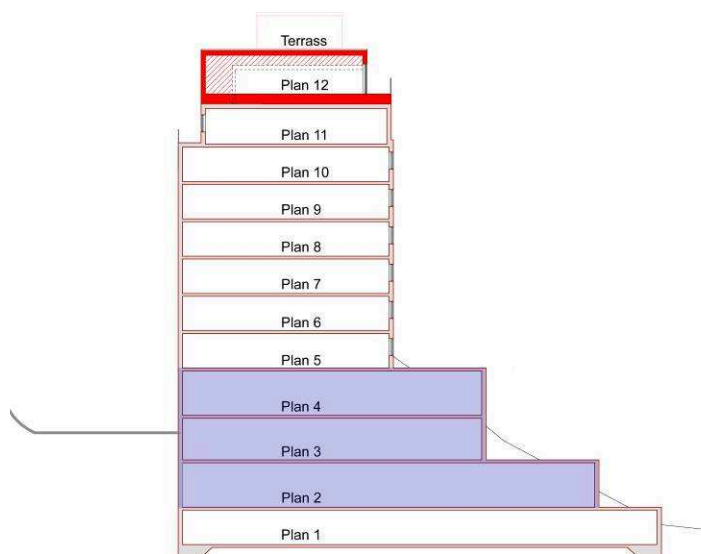
I befintlig del av byggnaden möjliggörs för förskole- och skolverksamhet, kontor och centrumändamål på våningsplanen 2-4. Förslaget innebär ingen fysisk förändring av befintlig byggnad.

Bostadsändamål

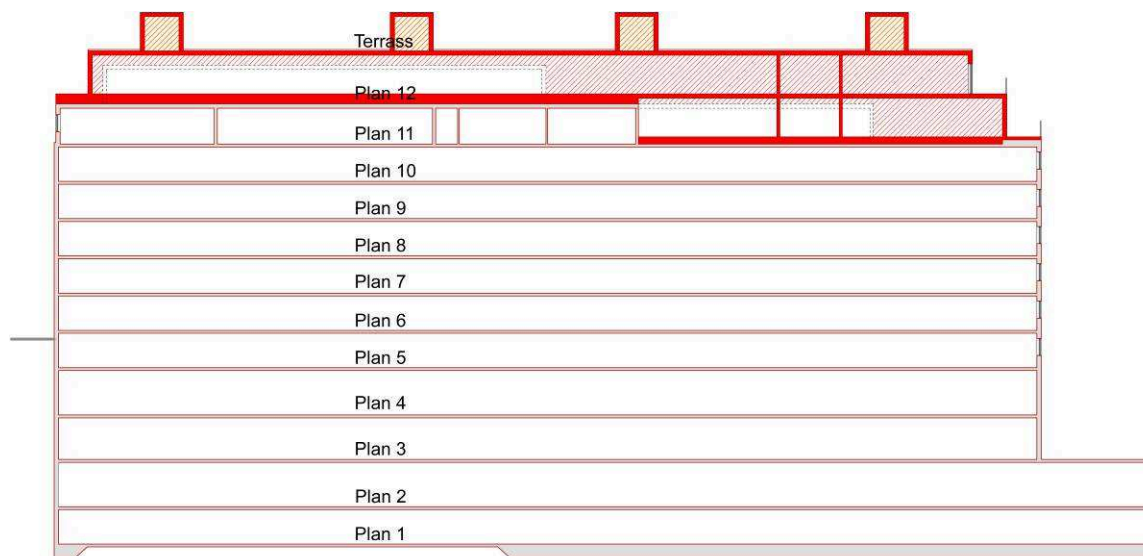
Förslaget medger bostadsändamål i våningsplanen 1-12 där de befintliga utrymmena för ventilation och förråd på plan 11 och på plan 12 ersätts av bostäder.

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.



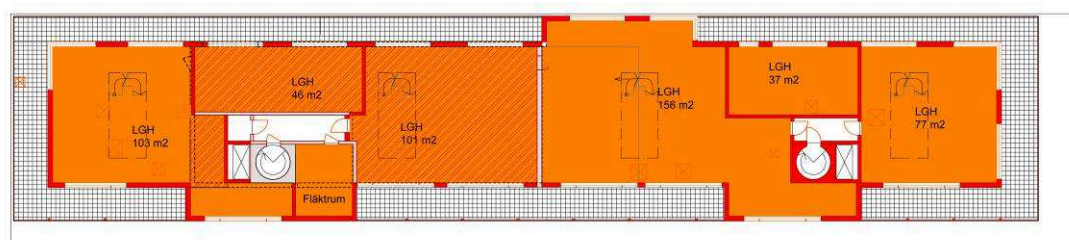
Sektion över våningsplanen. Den röda markeringen på plan 12 visar tillkommande byggnadsvolym. I plan 2, 3 och 4 bekräftas befintlig skolverksamhet samt möjliggörs för kontor och centrumverksamhet. (Seland Ax Arkitekter AB)



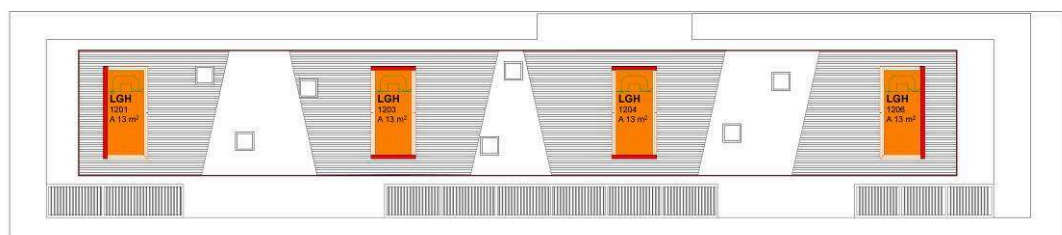
Sektion över våningsplanerna tagen genom långsidan. Den röda markeringen på plan 11 och 12 visar tillkommande byggnadsvolym. (Selander Ax Arkitekter AB)



Våningsplan 11, den röda skrafferade markeringen visar befintliga bostäder samt ventilations- och förrådsutrymmen, den orangea visar tillkommande bostäder. (Selander Ax Arkitekter AB)



Våningsplan 12, den röda skrafferade markeringen visar befintliga ventilations- och förrådsutrymmen, den orangea visar tillkommande bostäder. (Selander Ax Arkitekter AB)



Takterrassen, de orangea markeringarna visar tillkommande uterum på takterrassen. (Selander Ax Arkitekter AB)

Gator och trafik**Gatunät**

Förslaget innebär ingen förändring i befintligt gatunät.

Biltrafik

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.

Teknisk försörjning**Räddningstjänst**

Byggnaden är utformad med två Tr2-trapphus. Samtliga lägenheter kan utrymmas via något av dessa trapphus.

Gestaltningsprinciper**Bebyggelse**

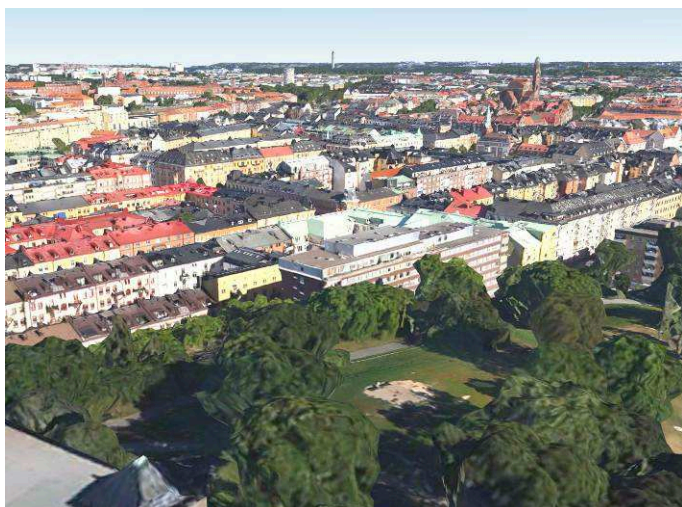
Den tillkommande delen på våning 11 samt våning 12 föreslås med indragen fasad för att minska den visuella påverkan på grannhusen och från Vanadislunden (se illustration över våningsplan på sidan 8).

För att möjliggöra för ett nyttjande av det flacka tacket för vistelseyta medger förslaget fyra mindre byggandsvolymerna på taket. Byggnadsvolumerna 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 m från varandra (se illustrationer på sidan 8 och 10).

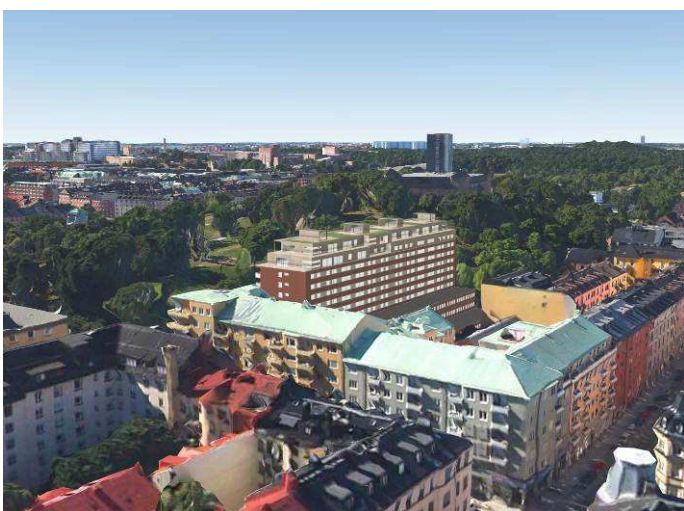
Den befintliga bostadsdelen på plan 11 föreslås få en ny fasad som stämmer överens med den tillkommande påbyggnaden. Den befintliga byggnaden är redan idag högre än omkringliggande bebyggelse och samt är uppfört i mörkt tegel, vilket gör att byggnaden upplevs som en relativt tung volym. För att motverka att den föreslagna om- och påbyggnaden ytterligare bidrar till att förstärka byggmadens tunga volym samt för att begränsa påbyggandens påverkan på Vanadislunden regleras i plankartan att fasad på våning 11 och 12 ska uppföras i ljus kulör. Materialet skulle med fördel kunna vara ljust trä. För att räckena runt de föreslagna terrasserna inte ska upplevas som en del av den tillkommande volymen är en bestämmelse satt i plankartan om att räck runt terrass på våning 11 och 12 samt på takterrassen ska utföras genomskiktligt.



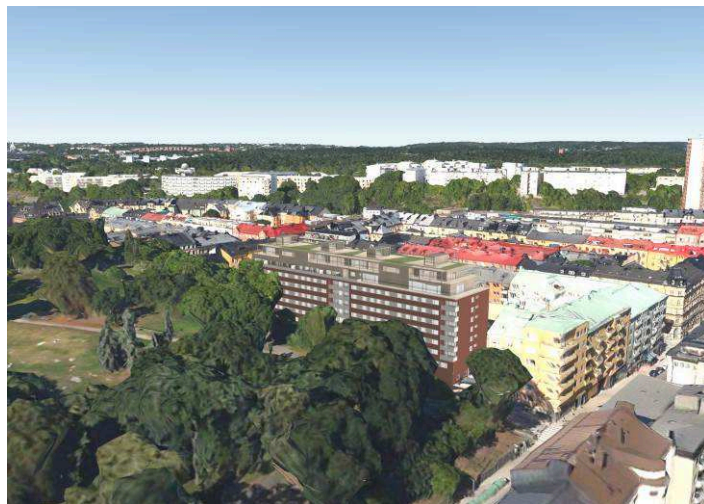
Fasad mot Tulegatan och mot gården. Den befintliga bostadsdelen på plan 11 föreslås få en ny fasad som stämmer överens med den tillkommande påbyggnaden. Illustrationen visar även de föreslagna uterummen på taket. (Selander Ax Arkitekter AB)



Befintlig byggnad till vänster, föreslagen påbyggnad till höger. Vy från nordväst.



Befintlig byggnad till vänster, föreslagen påbyggnad till höger. Vy från sydost.



Befintlig byggnad till vänster, föreslagen påbyggnad till höger. Vy från sydväst.

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.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

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 påbyggand sedd från norr, från Vanadislunden.



Byggnaden före och efter påbyggand sedd från söder, från Frejgatan.



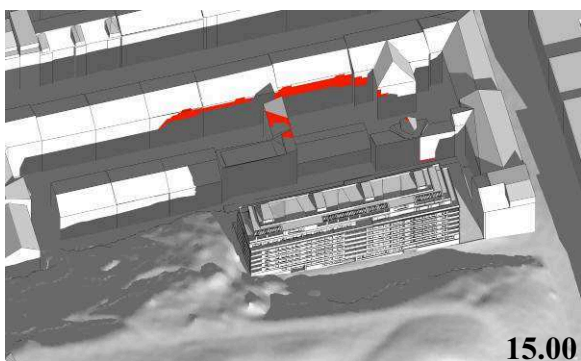
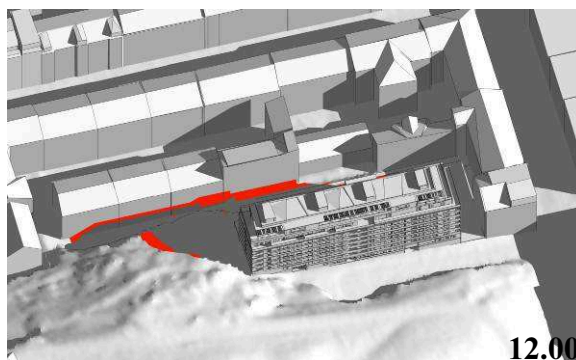
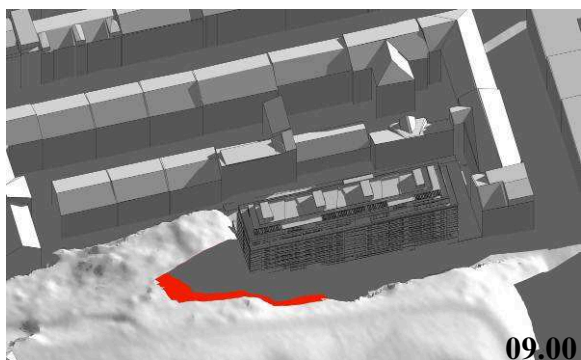
Byggnaden före och efter påbyggand sedd från Tulegatan-Odengatan.



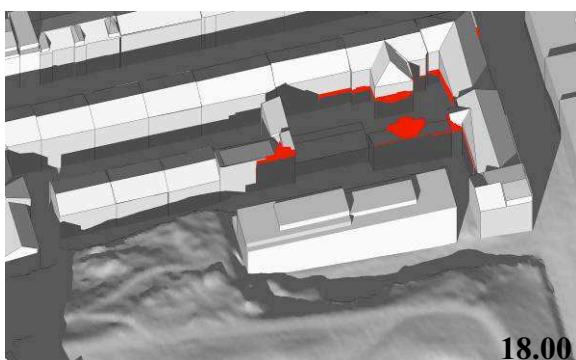
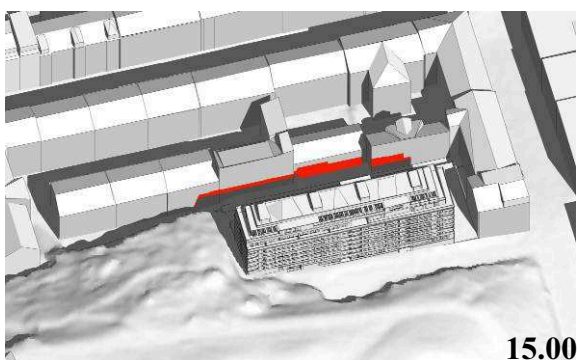
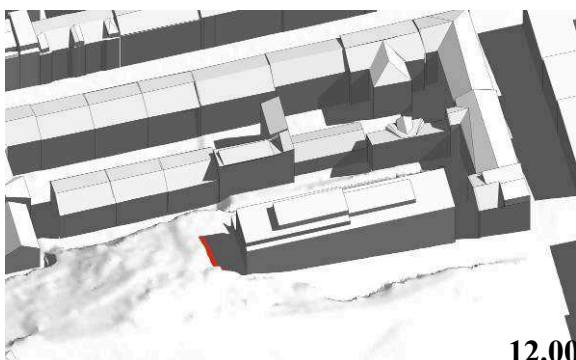
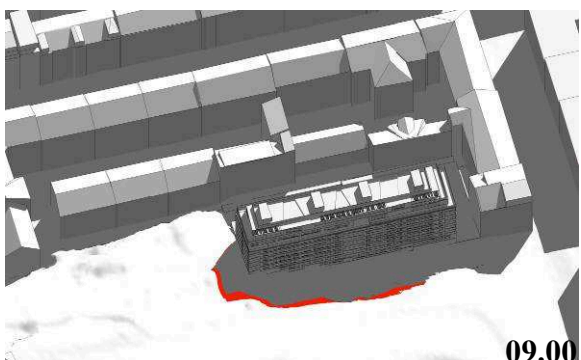
Ljusförhållanden

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



Ljushöjningarna 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.

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.

Tidplan

Antagande
Laga kraft

26/11 2015
4 kv 2015

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglovprövning. Ansvaret för genomförandet ligger på beställaren.

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och Brf Vandislunden.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Vilan 24 och Vilan 25. Vilan 24 ägs av Brf Vanadislunden och Vilan 25 ägs av Tulegatan 42-44 Ekonomisk förening.

Användning av mark

Detaljplanen medger bostadsändamål och skola/förskola/centrumändamål.

Fastighetsbildning

Planförslaget leder inte till några fastighetsbildningsåtgärder.

Gemensamhetsanläggningar

Vilan 24 och 25 ingår i en gemensamhetsanläggning, Vilan ga:1, där påbyggnaden kan innebära att befintliga andelstal kan behöva omprövas (ändras). En sådan omprövningsförrättning söks av fastighetsägaren och ansökan skickas till lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun.

Ledningsrätter

Inga ledningsrättsåtgärder bedöms behövas.

Servitut

Vilan 24 och 25 berörs av ett flertal servitut. Dessa servitut kan komma att behöva ändras. Det ankommer på fastighetsägaren att ansöka om sådan ändring hos lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planbeställaren

Enligt planavtal ska planbeställaren bekosta planarbetet och stå för kostnader för genomförandet.

Tekniska frågor

Detaljplanen föranleder inte några förändringar eller utbyggnader av stadens tekniska system. Bebyggelse inom planområdet kan kopplas på befintliga vatten-, avlopps-, fjärrvärme-, el- och teleledningar.

Dagvatten

Befintligt ledningsnät används.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft.