

**Handläggare**  
Anders Åström  
Telefon 08-508 27 101Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Väduren 10 i stadsdelen Vasastaden (ca 15 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder

### **Sammanfattning**

Fastigheten Väduren 10 är belägen på Birger Jarlsgatan 101 i Vasastaden mellan Birger Jarlsgatan, Frejgatan, Roslagsgatan och Surbrunnsgatan. I sydvästra delen av kvarteret ligger Monica Zetterlunds park. Kvarteret är beläget i närheten av Vanadislundens. Fastigheten ägs av VÄDURENTIO AB. Fastigheten utgörs av ett bostadshus i form av ett gatuhus i 7 våningar med takpåbyggnad mot Birger Jarlsgatan. Takpåbyggnaden innehåller två etagelägenheter. Byggnaden har idag totalt 32 hyreslägenheter. I husets bottenvåning bedrivs restaurangverksamhet. Gatuhuset inom Väduren 10 har ännu inte klassificerats kulturhistoriskt.

Projektet innebär att fastigheten, i likhet med resterande fastigheter inom kvarteret, kompletteras med ett gårdshus med ca 15 lägenheter. Lägenheterna avses uppföras som hyresrätter. Fastighetsägaren har höga ambitioner gällande gårdshusets arkitektoniska gestaltning och avser att ge den idag till stora delar hårdgjorda gården en ny och trivsamt utformning.

Viktiga frågor som behöver studeras under planprocessen är; tillgänglighetsaspekter gällande gårdshusets entré från Birger Jarlsgatan, mötet mellan gårdshus och gård, gårdens utformning, dagsljusförhållanden samt sol- och skuggförhållanden, insynsproblem, ev. avtal med grannfastigheten Väduren 6 samt gårdshusets volym och omfattning - antal våningar, placering.

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

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget utgör ett positivt tillskott av flera nya bostäder i ett attraktivt läge i Vasastaden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.



Översiktskarta med fastigheten Väduren 10 markerad med streckad linje. Fastigheten ligger mot Birger Jarlsgatan. I kartans vänstra del syns Vanadishundens sydöstra hörn och i kartans övre högra hörn syns Valhallavägen.

## Utlåtande

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra komplettering av fastigheten med ett gårdshus för bostadsändamål vilket skulle ge ett tillskott av ca 15 lägenheter. Lägenheterna avses uppföras som hyresrätter. I samband med planens genomförande kommer gården ges ny, grönnare utformning.

### Bakgrund

Det befintliga gathuset inom Väduren 10 byggdes 1962 efter ritningar av Ancher, Gate och Lindgren. Huset ersatte tidigare bebyggelse på fastigheten. Bebyggelsen bestod i en bryggeribyggnad om tre våningar, en stallbyggnad om två våningar, en kontorsbyggnad om en våning samt två lagerskjul.

Stadsmuseet konstaterar att Väduren 10 och 6 är ett resultat av sin tids saneringsideologi med syfte att få in mer sol och ljus i kvarterets inre. Genom att man under mitten av 1900-talet lät riva gårdsbebyggelse och bara tillåta gatuhus kom många kvarter, i synnerhet gårdarna, att ändra karaktär.

Byggnaden inom Väduren 10 är uppförd i mörkt tegel med koppardetaljer och bottenvåning med fasadmaterial av sten. Huset är ursprungligen 7 våningar med en källarvåning. På 2000-talet revs det ursprungliga taket och ersattes av en indragen tillbyggnad i två plan innehållandes två etagelägenheter. Byggnaden har idag totalt 32 lägenheter. Inom Väduren 10 saknas gårdsbebyggelse.

Fastigheten har ett garage i två våningar som även kopplas till Väduren 6 mot Roslagsgatan som genom ett servitut använder nedfarten från Birger Jarlsgatan. Gårdsmiljön inom Väduren 10 är till största delen hårdgjord med ett fåtal mindre träd och planteringslådor. Miljöförvaltningen bedömer att den biologiska mångfalden inom planområdet troligtvis är låg då växtligheten är ytterst begränsad.



*Gården och gatuhuset inom Väduren 10 sett från grannfastigheten Väduren 6. Den streckade linjen markerar ungefärlig fastighetsgräns.*

Kvarteret Väduren är till stor del bebyggt med gårdsbyggnader i form av både hel- och halvhus, där halvhusens ena fasad utgörs av en brandgavel. Befintlig grannbebyggelse inom Väduren 11 är uppförd 1918 i nationalromantisk stil och grannbebyggelsen inom Väduren 9 är uppförd 1884 i klassicistisk stil. Bebyggelsen inom grannfastigheter har kulturhistorisk klassificering grön vilket innebär att den är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Fastigheten Väduren 10 har ännu inte klassificerats kulturhistoriskt.





*Till vänster syns gatuhuset och i mitten gårdshuset inom grannfastigheten Väduren 11. Den streckade linjen markerar ungefärlig fastighetsgräns mellan Väduren 10 till vänster och Väduren 6 till höger.*

Byggnaden inom fastigheten Väduren 6, som ligger över gården sett till Väduren 10, uppfördes mellan åren 1963-69 likt Väduren 10 efter ritningar av Ancher, Gate och Lindgren. Byggnaden innehåller en kopplingsstation och ägs i dagsläget av Telia. Fasaden mot gård är uppförd i tegel och saknar helt fönster. Möjligheten till fönster i tomtgräns i det föreslagna gårdshuset, mot denna fastighet, har tidigare diskuterats utan invändningar från fastighetsägaren för Väduren 6.



*Bebyggelse (Telias kopplingsstation) och gård inom grannfastigheten Väduren 6. Den streckade linjen markerar ungefärlig fastighetsgräns.*

### Planområdets läge och omfattning

Fastigheten Väduren 10 är belägen i kvarteret Väduren i Vasastaden. I öst gränsar fastigheten till Birger Jarlsgatan och i övrigt till fastigheterna Väduren 6, Väduren 8, Väduren 9, Väduren 11 samt Väduren 15.

### Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av VÄDURENTIO AB.

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktsplan

Enligt stadens översiktsplan, Promenadstaden, berörs det aktuella området av strategi 1 som innebär att centrala Stockholm fortsatt ska stärkas. Att förvalta Stockholms kulturhistoriska värden är en central del i stadens utveckling. Utveckling och förtätning ska huvudsakligen ske inom ramen för den befintliga strukturen. Det är möjligt att göra moderna tillägg både i samspel med och i medvetet kontrast till omgivande bebyggelse. Inriktningen är att skapa goda förutsättningar för blandade och levande områden med såväl bostäder och arbetsplatser som lokaler för kommersiell och offentlig service.

#### Riksintressen

Fastigheten Väduren 10 är en del av Stockholms innerstad och ingår i riksintresset Stockholms innerstad och Djurgården. I preciseringen av riksintresset nämns den täta och enhetliga stenstadsbebyggelsen med bland annat bestämda hushöjder.



### Detaljplan

För fastigheten gäller följande detaljplaner:

PL 2310B (1940). Gatuhus får uppföras till högst 7 våningar. Byggnadsdel mot gata får uppföras i högst 6 våningar. Gården får underbyggas med lokaler förutsatt att detta ej hindrar lämplig gårdsplantering.

Tp. 6908 (1968). Byggnadsdjup begränsas till två källarvåningar med ett sammanlagt djup av högst 7 meter under vidliggande gata.

Tp. 7601A (1980). Zonplan 70. Byggnadskvarter får endast användas för bostadsändamål. Vid uppförande av ny byggnad får bostadsstorleken inte vara mindre än 4 lägenheter.

TDp 2002-11171 (2003). Vindsinredningsförbud upphävs. Varsamhetsbestämmelser införs för att tydliggöra plan- och bygglagens varsamhetskrav.



*Fastigheten Väduren 10 är markerad med streckad linje. Öster om fastigheten ses Birger Jarlsgatan och i bildens övre vänstra hörn ses en del av Vanadislunden.*

### Planförslaget

Planförslaget innebär att en byggnad uppförs på gården innehållandes ca 15 lägenheter som uppförs som hyresrätter.

Befintligt garage inom fastigheten rymmer 44 parkeringsplatser. Uppskattningsvis 4-6 platser försvinner i förslaget pga. nytt trapphus som förbinder gårdshus med garage samt anordnande av handikapplatser. Detta ger ett p-tal på ca 1 plats/lägenhet.

Inget detaljerat förslag för gårdshusets storlek, omfattning eller utformning finns framtaget - detta avses studeras i den kommande detaljplaneprocessen. Andra frågor att studera under processen är tillgänglighetsaspekter gällande gårdshusets entré från Birger Jarlsgatan, dagsljusförhållanden samt sol- och skuggförhållanden, gårdens utformning, mötet med omkringliggande fastigheter samt eventuellt avtal med grannfastigheten Väduren 6 om att bygga i fastighetsgräns.

### **Planförslagets konsekvenser**

Planförslaget innebär att befintlig bebyggelse kompletteras med ytterligare bostäder i ett gårdshus.

Uppförandet av ett nytt gårdshus bedöms av stadsbyggnadskontoret som positivt då förtätningen möjliggör fler bostäder i ett centralt och attraktivt läge i Stockholm. Gården inom Väduren 10, som idag huvudsakligen består av hårdgjorda ytor, kommer att ges en ny utformning vilket bedöms kunna öka boendekvalitéerna för såväl befintliga som tillkommande hyresgäster. Med en utökad grönyta och en varierad växtlighet finns eventuellt möjligheten att öka den biologiska mångfalden inom området. Här är jorddjup en viktig aspekt att studera i det fortsatta planarbetet.

Förslaget medför att gränsen mellan Väduren 10 och Väduren 6 (kopplingsstationen som ägs av Telia) tydliggörs.

Miljö kvalitetsnormer för luft och riktvärden för buller klaras på gården. Det tillkommande gårdshuset skyddas från höga trafikbullernivåer på Birger Jarlsgatan av gathuset. Bullernivåerna enligt stadens bullerkarta uppgår till 45-50 dBA ekvivalent ljudnivå på platsen för gårdshuset. Miljöförvaltningen bedömer att ljudnivån inte överskrider riktvärdet 55 dBA ekvivalentljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad och inte heller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats.

Förslaget innebär att gården som idag huvudsakligen består av öppna ytor bebyggs med ett gårdshus. Detta kan upplevas som en negativ konsekvens för boende i gatuhuset samt för grannfastigheters gårdar då dagsljusförhållanden samt sol- och skuggförhållanden förändras. Tillkommandet av nya bostäder i en relativt trång gårdsmiljö kan även upplevas som negativt sett till eventuell insynsproblematisering. Ovanstående kommer att studeras och redovisas under planprocessen.

Stadsmuseet menar att tillägg av ett gårdshus saknar förankring i det historiska byggnadsskicket för denna typ av bebyggelse och att ett

nytt gårdshus därmed bryter mot de modernare saneringsideologiska ideal som Väduren 6 och 10 är uppförda i. Föreslagen gårdsbyggnad kommer inte att vara synlig från det omgivande gatunätet, utan endast påverka situationen inom kvarteret. Stadsbild eller stadssiluett kommer därmed inte påverkas.

De negativa konsekvenserna av planförslaget bedöms som små. De som bedöms påverkas av förslaget är boende i gatuhuset inom Väduren 10 samt grannfastigheter genom förändrade, dagsljus-, samt sol- och skuggförhållanden.

### **Planprocess**

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir därför vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Planen bedöms kunna drivas enligt följande tidplan:

Plansamråd	kv. 2 2017
Granskning	kv. 3 2017
Antagande SBN	kv. 4 2017

Planavtal har träffats med fastighetsägaren VÄDURENTIO AB.

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget utgör ett positivt tillskott av flera nya bostäder i ett attraktivt läge i Vasastaden. Kontoret bedömer att den föreslagna gårdsbebyggelsen stämmer överens med stadens övergripande ambitioner att fortsätta stärka centrala Stockholm genom att skapa täta och attraktiva stadsdelar. Ny bebyggelse i befintligt bostadskvarter är ett tillskott i en växande stad. Fördelarna är bland annat gårdsmiljöns skyddade läge. Vidare ser stadsbyggnadskontoret det som positivt att den till stora delar hårdgjorda gården rustas upp och ges en ny utformning som bidrar med mer grönska och ökad boendekvalité.

Sett till kvarteret Vädurens typologi med både gatuhus och gårdshus utgör dagens situation med avsaknad av gårdsbebyggelse inom Väduren 10 ett avsteg från denna typologi. Med anledning av detta anser stadsbyggnadskontoret att uppförandet av ett gårdshus är möjligt sett till kvarteret som helhet. Det tillskott av bostäder som



förslaget medför bedöms av stadsbyggnadskontoret kunna överväga eventuella negativa konsekvenser.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att starta planarbetet i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

SLUT