

Handläggare
Nikara Movafaghi
Telefon 08-508 27 300Till
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för Kadetten 29 i stadsdelen Vasastaden (87 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder

Sammanfattning

Fastigheten Kadetten 9 ligger på Karlbergsvägen 77 i Vasastaden och ägs av Brf Karlbergsvägen 77. Syftet med planen är att möjliggöra uppförandet av ett nytt flerbostadshus med totalt 87 lägenheter och verksamhetslokaler på bottenvåning samt två garageplan under mark genom rivning av det befintliga kontorshuset.

Planförslaget för Kadetten 29 har varit på samråd under tiden 2017-02-27 – 2017-04-10 och på granskning under perioden 2017-08-23 – 2017-09-20.

Under granskningen har åtta yttranden inkommit. Synpunkter har förts fram gällande bebyggelsens skala och utformning och dess anpassning till omgivningen samt planförslagets negativa påverkan på befintlig bebyggelse i form av ökad skuggning, insyn och försämrad utsikt. Begäran har framförts att planförslaget bearbetas enligt gällande detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att nästan 90 nya lägenheter kan tillföras i detta attraktiva läge. Planförslaget redovisar ett flerbostadshus med hög arkitektonisk ambition, med en uppgraderad förgårdsmark som kommer tillföra stadsmässiga kvaliteter till gaturummet utmed Karlbergsvägen samt med publik lokal i bottenvåningen som också den bidrar till ett ökat stadsliv i det offentliga rummet.

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

Bilagor: Granskningsutlåtande, samrådsredogörelse, planbeskrivning, plankarta.

Under planprocessen har byggnadens gestaltning redovisats noggrant för att nå en hög arkitektonisk kvalitet och i samband med detta har ett kvalitetsprogram tagits fram som visar ambitionsnivån för bebyggelsens utformning och material. Planförslaget följer i stort sett riktlinjer från den antikvariska förundersökningen vad gäller fasadens uppdelning och utformning.

Flera synpunkter har framfört att negativa konsekvenser kommer att uppstå för kringboende i och med den föreslagna nya byggnaden. Stadsbyggnadskontoret har redovisat planförslagets påverkan på omgivningen i olika utredningar och bedömer att förslagets positiva konsekvenser väger tyngre än eventuella negativa effekter. Stadsbyggnadskontoret bedömer utifrån de framtagna utredningarna att påverkan på omgivande grannfastigheter avseende dagsljus- och solförhållanden är marginell jämfört med dagsläget. Kontoret anser att försämringen är godtagbar i en sådan tät stadsmiljö.

Efter granskningen har planbeskrivningen kompletterats med förtydligande text och karta avseende åtgärder för att minimera översvämningsrisken. En dagsljusstudie har också tagits fram för att redovisa planens påverkan på dagsljusförhållandet för fastigheten Kadetten 9.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.



Översiktskarta över planområdet.

Utlåtande

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av ett nytt flerbostadshus med totalt 87 lägenheter och verksamhetslokaler på bottenvåning samt två garageplan under mark genom rivning av det befintliga kontorshuset.

Bakgrund

År 2013 lämnade dåvarande fastighetsägaren (Kjell Ericsson & Partner Fastighetsförädling) in en planansökan för uppförande av ett gårdshus på fastigheten. Fastigheten bytte därefter ägare i september 2014 vilken nu tagit fram ett nytt förslag som innebär att det befintliga kontorshuset rivs och ersätts med ett nytt flerbostadshus.

Motivering för rivningen är att kontorshuset inte har bra tekniska och planmässiga förutsättningar för en lämplig omvandling till bostäder. Planarbetet har bedrivits tillsammans med fastighetsägaren Patriam som nu lagt över ägandet av fastigheten i en nybildad bostadsrättsförening som kommer äga fastigheten.

Planområdets läge

Kadetten 29 är belägen på Karlbergsvägen 77 i Vasastan i Stockholms innerstad.

Markägoförhållanden

Fastigheten är ca 3100 kvm och ägs idag av Brf Karlbergsvägen 77.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen ska utveckling och förtätning i centrala Stockholm 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. Planförslaget ligger i linje med översiktsplanens strategier.

Detaljplan

För området gäller stadsplan för kvarteret Kadetten mm från 1979, Pl 5949. Planen medger bostäder längs gatan samt två flygeldelar på gården i 7 våningar. Detta innebär att nuvarande användning av den befintliga byggnaden är i strid mot gällande detaljplan. Dessutom har den medgivna byggrätten i gällande detaljplan i dagsläget inte utnyttjats fullt ut. Planen medger också inrättandet av gemensamhetsanläggningar för gård och garage.

Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården *Stockholms innerstad med Djurgården*. Riksintresset bedöms inte skadas av planförslaget.

Beslut i Stadsbyggnadsnämnden

I start-PM som godkändes 2016-06-16 beskrevs att planförslaget innebär att det nuvarande kontorshuset ersätts med ett flerbostadshus i ca 8 våningar med ca 80 lägenheter samt lokaler i bottenvåningen och garage i källarplan. Enligt utlåtandet var utgångspunkten att den nya bebyggelsen ska ha en hög arkitektonisk gestaltning och anpassa sig till den befintliga bebyggelsen inom kvarteret. Det beskrevs vidare att konsekvenserna för kulturmiljön vid en rivning av kontorshuset ska utredas närmare i samband med framtagandet av ett samrådsförslag.

I samband med beslutet om att påbörja planarbetet anförde majoriteten att i den fortsatta planprocessen det bör prövas ifall ett grönt tak kan tillskapas på det tillkommande huset.

Möjligheter för grönt tak har utreds under planprocessen och i samband med detta har en takterrass med stora möjligheter för plantering av grönska och mindre träd föreslagits.

Kulturmiljö

Kadetten 29 är enligt Stadsmuseets klassificering klassad gul, d.v.s. byggnaden är av positiv betydelse för stadsbilden eller av visst kulturhistoriskt värde. Grannfastigheter Kadetten 9, 18, 19 och 22 är grönklassade vilket innebär att de är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synvinkel.



Snedbild över planområdet med fastighetens fasad mot Karlbergsvägen och dess förgårdsmark.

Planförslag

Planen medger ett nytt flerbostadshus i 8 våningar som tillför 87 lägenheter (beroende av slutgiltigt val av lägenhetsfördelning). I enlighet med förslaget ska lokaler inrymmas i bottenvåningen. Planen medger också två garageplan som sträcker sig under hela fastigheten och rymmer ca 138 p-platser. Delar av garaget är ett befintligt garageplan (det övre garageplanet) som bibehålls.

Ny bebyggelse

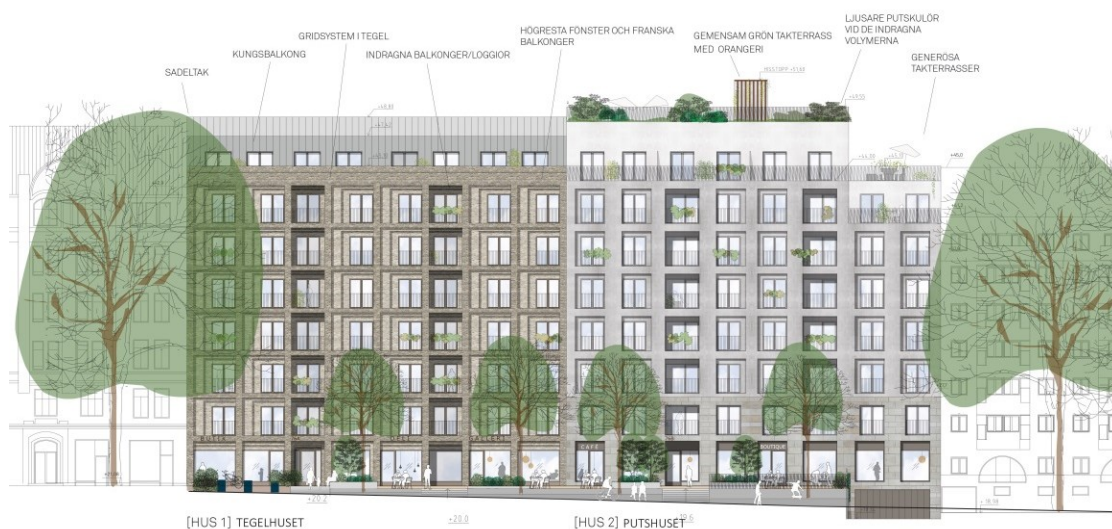
Det nya bostadshuset uppförs med två trapphus med två olika volymutformningar. Bägge volymerna uppförs i 7 + 1 våningar varav den översta är indragen mot gata för att möta upp grannhusens höjder och taklandskap väl. Varje volym utgörs av ett gathus och en flygel mot gården. Det östra huset uppförs med en tegelfasad utformad likt ett högre rutmönster med nischer och franska balkonger. Det västra huset uppförs med putsad fasad och en sockelvåning i två våningar i natursten. Färgsättning och materialval är gjorda utifrån en inventering och anpassning till omgivande kulturhistorisk kontext. Mot gården uppförs bägge volymerna med putsad fasad i två olika men närliggande kulörer som samspelar med kvarterets övriga gårdsfasader i ljusa, jordnära toner.

Utemiljön

Fastigheten har tillgång till både en bostadsgård samt en förgårdsmark mot Karlbergsvägen. En stor del av förgårdsmarken blir underbyggd med parkeringsgarage i två våningar. De befintliga gatuträden längs med fastighetsgränsen ska ersättas med nya lövträd.

Den inre bostadsgården uppförs på en nivå som är ca 10 meter lägre än dagsläget och jämfört med angränsande fastigheter mot Tomtebogatan. Detta gör att gården hamnar ett i skyddat och skuggat läge mellan byggnaden och en högre vägg i tomtgräns mot söder. Bostadsgården föreslås ges en rik, vildvuxen växtlighet som ger ett grönt inryck sett inifrån byggnaden och från angränsande bostäder. Detta skapar ett mer sammanhängande och öppet gårdssammanhang i den nedre delen av kvarterets sekvens av bostadsgårdar. På bostadsgården uppförs ytor för lek och social samvaro.

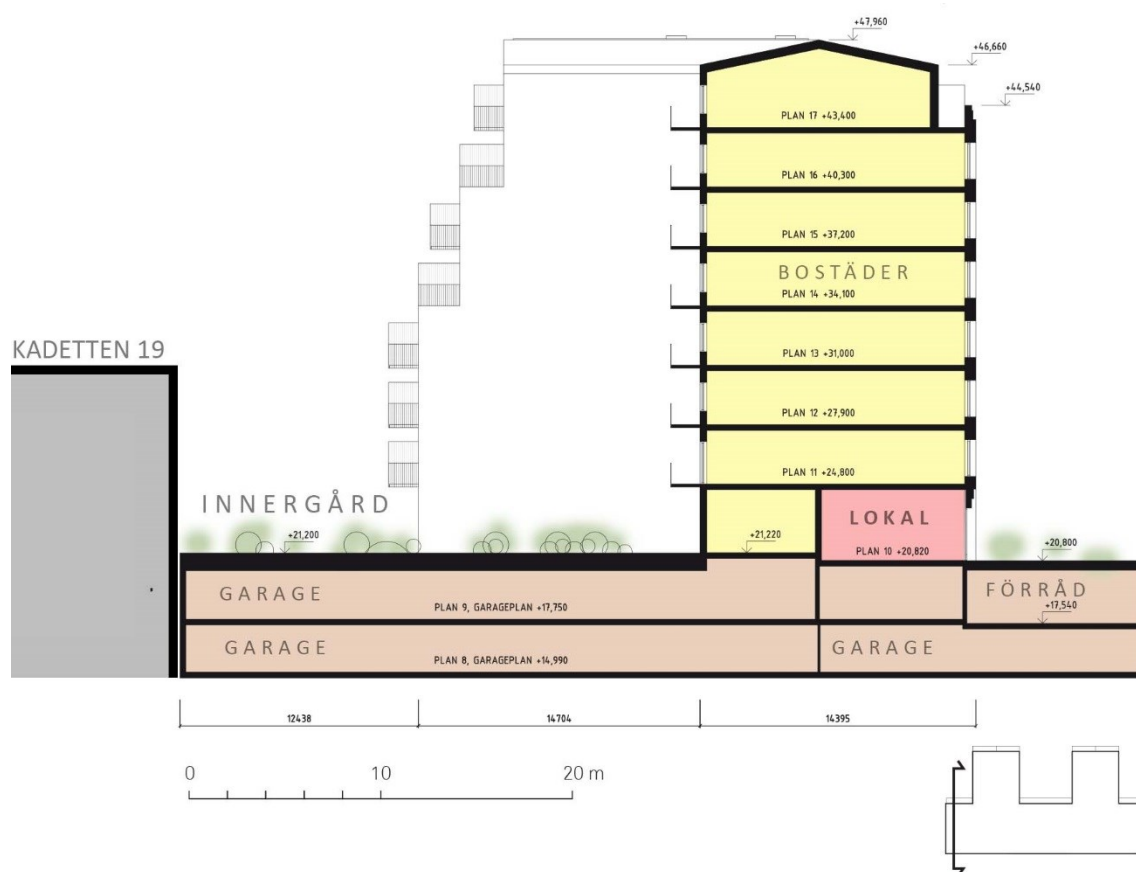
En gemensam takträdgård med orangeri och pergola föreslås uppföras på det västra huset som ett komplement till innergårdens möjliga utevistelse, till förgårdsmarkens funktioner samt till de privata balkongernas utemiljö. Takträdgården kan ses på illustration längre fram i detta dokument.



Ovan: illustrationsplan över planförslaget. Nedan: föreslagen fasad mot Karlbergsvägen (Semrén & Månsson arkitekter).



Ovan: föreslagen fasad mot Karlbergsvägen. Nedan: flygvy över föreslagen bebyggelse (Semrén & Månsson arkitekter).



Tvärsektion genom det nya bostadshuset (Semrén & Månsson arkitekter).

Trafik och parkering

Det nya bostadshuset angörs med bil från Karlbergsvägen. Angöringen till huset kan också ske via parkeringsgaraget som har infart från Karlbergsvägen. Innergården nås inte via bil. Parkeringsbehovet för lägenheterna uppfylls i det egna underbyggda garaget. Garaget innehåller totalt ca 138 parkeringsplatser i två plan. Avsikten är att avsätta 30 p-platser i garaget för bostadsrättsföreningen vilket ger ett p-tal om ca 0,35. Resten av parkeringsplatserna (ca 108 p-platser) ska vara tillgängliga för allmän uthyrning.

Cykelparkering ordnas i entréplan samt inom förgårdsmark och i garage. Totalt ca 250 cykelparkeringsplatser kommer att finnas inom fastigheten. Cykelparkeringstalet är ca 2,8 platser/100 m² BTA.

Planförslagets konsekvenser

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras. Länsstyrelsen delar stadsbyggnadskontorets uppfattning kring behovsbedömning. De miljöfrågor och konsekvenser som uppfattas som mest avgörande för förslaget är frågor om kulturmiljö, trafikbuller,

dagljusförhållandet samt dagvatten. Dessa frågor har redovisats i detalj i planbeskrivningen och redogörs nedan kortfattat.

Buller

Enligt den framtagna bullerutredningen överskrider ljudnivåer gällande riktvärden vid fasaderna mot Karlbergsvägen. Merparten av lägenheterna (genomgående eller enkelsidiga mot gård) har tillgång till innergården som uppfyller kravet för en tyst sida. Eventuella enkelsidiga lägenheter mot gatan klarar riktvärden genom indragna balkonger som på så sätt skapar en tyst sida mot vilken bostadsrum kan förläggas.

Kulturmiljö

Planförslaget följer utformningsprinciper i stenstaden genom en väl definierad sockelvåning med avvikande material, en tydlighet mellan våning med visa detaljer och en tydligtakvåning. Anpassning till grannhusen har gjorts genom att de övre våningarna är ordentligt indragna från gatufasaderna. För att den föreslagna fasaden mot Karlbergsvägen storleksmässigt ska samspela med andra fasader mot gatan har huset delats upp i två separata trapphus med olika utformningar.

Föreslagna gårdsflyglar avviker storleksmässigt något från de befintliga flyglarna i kvarteret. Det finns idag flyglar och gårdshus i olika höjder och omfattningar inom kvarteret och därför bedömer kontoret att kulturmiljön tål nya större flyglar

Planförslaget med sina varierade och detaljrika fasader och den uppgraderade förgårdsmarken stärker Karlbergsvägens karaktär jämförd med dagsläget.

Dagvatten/översvämningsrisk

För att minimera risken för översvämning ska dagvattenbrunnar på innergården samt dagvattenledningar ut mot gatan vara dimensionerade för att leda bort 100-års regn.

Dagsljus- och soljusförhållanden

En solstudie och en dagsljusstudie har tagits fram för att redovisa förslagets påverkan på ljusförhållanden på grannfastigheterna. Solstudien visar att solförlusten jämförd med dagsläget är mellan 1-2 timmar för ett fåtal balkonger på Kadetten 9 och 28. Planförslaget ger enligt solstudien något positiv effekt gällande ljusförhållanden för ett fåtal lägenheter samt förskolegården på Kadetten 28. Planförslaget har en marginell påverkan på gården inom fastigheten Kadetten 9.

Enligt dagsljusstudien minskas andel fönsteryta inom Kadetten 9 med god tillgång till dagsljus med ca 3% i både gathuset och

gårdshuset p.g.a. föreslagen bebyggelse. Däremot ökar andel fönsteryta med begränsad tillgång till dagsljus med ca 3%.

Stadsbyggnadskontoret bedömer utifrån dessa studier att försämringarna i sol- och ljusförhållanden är godtagbara i en sådan tät stadsmiljö.

Jämställdhet

Enligt den könsuppdelade statistik som finns från stadens förra trygghetsmätning är känslan av att vara otrygg inget stort problem i det område som planförslaget berör. Endast 5,3 procent av alla kvinnor och 8,6 procent av alla män känner en oro för att utsättas för våld eller överfall i den offentliga miljön. Trots detta finns utmaningar som visar att var tionde kvinna känner sig oroliga för att under kvälls- och nattetid att gå hem från de närmast belägna tunnelbane- och pendeltågsstationerna. Motsvarande siffra för män är endast 3,5 procent.

Planförslaget möjliggör publik lokal i bottenvåningen vilken kan tillföra liv på gatan som inte finns i samma utsträckning idag i och med att det inte finns något i den befintliga byggnaden som vänder sig ut mot gatan. En konsekvens av detta blir att planförslaget kommer att kunna bidra till att känslan av otrygghet i området minskar för både kvinnor och män. Planförslaget bedöms därför bidra till ett mer jämställt Stockholm där både män och kvinnor kan känna sig trygga i det offentliga rummet.

Planprocess

Samråd

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2017-02-27 - 2017-04-10. Ett samrådsmöte hölls 2017-03-21 på Karlbergsvägen 77, där ca 30 personer närvarade.

Under samrådet inkom 19 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak, framför allt vad gäller volym och utformning av föreslagen bebyggelse. De flesta sakägare och övriga boende som framförde synpunkter önskar att planerade flyglar på gården minskas i höjd och längd.

Med anledning av de synpunkter som hade framfördes under samrådet studerades följande frågor avseende skuggbildning på omgivande hus, buller samt bil- och cykelparkeringar vidare inför granskningen.

Granskning

Detaljplanen sändes ut för granskning under perioden 2017-08-23 – 2017-09-20. Under granskningen kom 8 yttranden in. Synpunkter framfördes gällande bebyggelsens skala och utformning och dess anpassning till omgivning samt planförslagets negativa påverkan på befintlig bebyggelse i form av ökad skuggning, insyn och försämrad utsikt.

Revidering efter granskning

Inkomna synpunkter har föranlett följande:

- Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande text och karta avseende åtgärder för att minimera översvämningsrisken.
- En dagsljusstudie har tagits fram för att redovisa planens påverkan på dagsljusförhållandet för fastigheten Kadetten 9.

I övrigt har endast redaktionella ändringar och justeringar gjorts i planhandlingarna utifrån inkomna synpunkter.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att nästan 90 nya lägenheter kan tillföras i detta attraktiva läge. Planförslaget redovisar ett flerbostadshus med hög arkitektonisk ambition, med en uppgraderad förgårdsmark som kommer tillföra stadsmässiga kvaliteter till gaturummet utmed Karlbergsvägen samt med publik lokal i bottenvåningen som också den bidrar till ett ökat stadsliv i det offentliga rummet.

Synpunkter har under samråd och granskning förts fram gällande bebyggelsens skala och utformning och dess anpassning till omgivning samt planförslagets negativa påverkan på befintlig bebyggelse i form av ökad skuggning, insyn och försämrad utsikt. Stadsbyggnadskontoret har studerat och redovisat planförslagets påverkan på omgivningen i olika utredningar och bedömer att förslagets positiva konsekvenser väger tyngre än eventuella negativa effekter.

Kontoret anser att försämringen är godtagbar i en sådan tät stadsmiljö som planområdet och dess närhet utgör.

Stadsbyggnadskontoret bedömer vidare att en eventuell volymminskning av de föreslagna gårdsflyglarna enligt solstudien och dagsljusutredningen har en marginell effekt på skuggbildningen jämfört med aktuellt förslag.

Kontoret anser att det föreslagna huset med sin höga arkitektoniska kvalitet och förbättrad förgårdsmark och innergård innebär en stor

höjning av kvalitet på både gaturummet och innergården jämfört med dagsläget. Kontoret bedömer att detta tillsammans med det stora bostadsbehovet motiverar en avvikelse från befintliga gårdsflyglar i kvarteret. Stadsbyggnadskontoret anser vidare att föreslagen fasad mot Karlbergsvägen med sina tydliga uppdelningar samt rika detaljer respekterar stenstadens arkitektur och samtidigt speglar dagens arkitektur.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta planförslaget.

SLUT