

## **Granskningsutlåtande Detaljplan för Kadetten 29 i stadsdelen Vasastaden i Stockholm Dp 2013-02764**

### **Innehåll**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>1</b>
<b>Bakgrund.....</b>	<b>2</b>
<b>Synpunkter inkomna under granskning .....</b>	<b>3</b>
<b>Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosätts .....</b>	<b>6</b>
<b>Stadsbyggnadskontorets ställningstagande .....</b>	<b>6</b>
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>10</b>

### **Sammanfattning**

Planen syftar till att möjliggöra rivning av det befintliga kontorshuset och uppförandet av ett nytt flerbostadshus med totalt ca 87 lägenheter och verksamhetslokaler på bottenvåning samt två garageplan under mark. Planförslaget skickades ut för granskning 2017-08-23 – 2017-09-20. Under granskningen har 8 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**

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

Stadsbyggnadskontoret anser att behovet av fler bostäder i Stockholm gör att allt fler gårdar i innerstaden förtätas med bebyggelse i större omfattningar som ibland avviker från den befintliga strukturen. I och med detta görs avvägningar mellan olika intressen där bostadsbehovet ofta väger tyngre än andra intressen till exempel intresse för att följa/bibehålla gårdsflyglars harmoni och skala.

Stadsbyggnadskontoret har noggrant 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 samt ett förslag enligt gällande detaljplan. Kontoret anser att försämringen är godtagbar i en sådan tät stadsmiljö som planområdet och dess närhet utgör.

Inkomna synpunkter har föranlett att:

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

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

## **Bakgrund**

### **Förslagets syfte och huvuddrag**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra rivning av det befintliga kontorshuset och uppförandet av ett nytt flerbostadshus med totalt ca 87 lägenheter och verksamhetslokaler på bottenvåning samt två garageplan under mark. Planförslaget innebär att den befintliga innergården som är överbyggd med ett atrium samt tre våningar kontorslokaler rivs och ersätts med en ny bostadsgård, som är ca 10 meter lägre än nuvarande innergården, med ett garage i två våningar under mark.

## Granskning

Aktuell detaljplan sänds ut för granskning under perioden 2017-08-23 – 2017-09-20. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på 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. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil under egen rubrik senare i utlåtandet.

## Remissinstanser

### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att lågfrekvent buller bör skrivas in som skyddsbestämmelse då det är ett allmänt råd från folkhälsomyndigheten och inte en förordning.

Länsstyrelsen konstaterar att det saknas i planhandlingarna en beskrivning av hur en eventuell föroreningssituation hanteras om en sådan uppstår vid planens genomförande.

Enligt Länsstyrelsen behöver planbeskrivningen redovisa vart näringsämnen och förorenande ämnen tar vägen.

Länsstyrelsen anser vidare att Staden inte har hanterat Länsstyrelsens synpunkter som framfördes under samrådsskedet gällande risken för översvämning. Länsstyrelsen menar att åtgärderna som beskrivs i planbeskrivningen behöver få ett genomslag i plankarta/bestämmelser.

### Trafikverket

Ingen kommentar

### Stor Stockholms brandförsvär (SSBF)

Brandförsvaret framför att det finns flera olika sätt att anordna brandgasventilation av källarplanen på, i enlighet med PM Brand för detaljplanen. Brandförsvaret menar att om brandgasventilation från källare och garaget mynnar i markplan måste dess placering möjliggöras i detaljplan.

**Trafikkontoret**

Trafikkontoret framför att det saknas en redogörelse för hur stort antal av föreslagna parkeringsplatserna som kommer att vara reserverade för de tillkommande bostäderna.

**AB Fortum Värme samägt med Stockholm stad**

Fortum Värme framför att Fortum har fjärrvärmeledningar inom planområdet och detta bör beaktas.

**Skanova AB**

Skanova konstaterar att man har befintliga anläggningar inom planområdet och önskar att så långt som möjligt ha sina anläggningar kvar i befintligt läge. Tvingas Skanova att flytta sina anläggningar får enligt Skanova den som initierar flytten stå för kostnaden. Skanova vill bli kontaktade i god tid (min 6 mån) innan ombyggnation startar för att ges tid att på ett smidigt och driftsäkert sätt flytta på sina anläggningar. Skanova anser att denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

**Brf Kadetten 9***Flygelbyggnaden*

Brf Kadetten 9 anser att den föreslagna flygelbyggnaden kommer att leda till påtaglig försämring av dagsljus och solljus samt till en avskuren gård och siktlinje för boende i Kadetten 9.

Flygelbyggnaden leder enligt Brf:en också till en besvärande insyn från föreslagna fönster och balkonger. Därför kräver Brf:en att de föreslagna flygelbyggnaderna minskas i volym och höjd enligt gällande detaljplan och att föreslagna balkonger minskas i storlek och förses med fasta insynsskydd. Vidare begär Brf Kadetten 9 att ett alternativ förslag utifrån gällande detaljplan inklusive en redovisning av vilken påverkan detta bedöms ge på ytor och antal bostäder, tas fram. Syftet med ett sådant förslag är att föra en konstruktiv och proaktiv dialog med byggherren

*Planprocess*

Brf Kadetten 9 anser att det är en svaghet med dagens samrådsförfarande att boende och verksamma i området inte har möjlighet att på ett tidigt stadium delta och påverka arbetet med förslag till nya detaljplaner. Detta innebär i praktiken att dessa grupper synpunkter under samrådet helt naturligt kommer att vara kritiska och ifrågasättande eftersom möjlighet till påverkan i ett tidigt stadium inte ges då arbetet bedrivs mellan SBK och de intressenter som vill genomföra förändringar.

Brf Kadetten 9 uppfattar vid kontakter med SBK och yttranden att planförslaget gäller och inte kommer att kunna påverkas i nämnvärd omfattning. Brf Kadetten 9 konstaterar att det är förvånansvärt att SBK:s representanter vid flera tillfällen hävdar att förändringar i detaljplaneförslaget kommer att påverka ekonomin i byggprojektet och därmed äventyra dess lönsamhet och genomförande. Brf:en anser att planarbete bör bedrivas i en neutral process som tar hänsyn till alla berörda parter.

Under samrådet har SBK framfört att nyttjandet av fastigheten Kadetten 29 är i strid med gällande detaljplan. Detta saknar enligt Brf Kadetten 9 relevans med hänsyn till fastighetens faktiska utformning sedan snart trettio år. Brf Kadetten 9 anser därför med stöd av Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 30§ att ett eventuellt bygglov kan beviljas inom nu gällande detaljplan.

Brf Kadetten 9 har till SBK efterfrågat en perspektivvy från bostadsgård som visar samma översikt av den föreslagna nybyggnaden orienterat i nordlig riktning. Någon sådan har inte tagits fram med hänvisning till att det tar lång tid för SBK.

*Anpassning till kulturmiljö enligt gestaltningsprogramms riktlinjer*  
Brf Kadetten 9 anser att planförslaget inte följer gestaltningsprogrammets riktlinjer gällande bevarande av kulturmiljövärden och skapandet av ljusa och trivsamma boendemiljöer.

#### *Planhandlingar*

Det ägnats lite text åt beskrivning av gårdsmiljö och utformning av flygelbyggnaderna i gestaltningsprogrammet jämfört med fasaden mot gatan.

Den beskrivna positiva effekten av gårdens sänkning på omgivande gårdar i gestaltningsprogrammet är försumbar jämfört med den påverkan som flygelbyggnaderna har på granngårdar.

Brf Kadetten 9 framför att solstudien inte visar korrekt effekt av skugga under eftermiddagstid. Brf Kadetten 9 konstaterar att Brf:en tillställt SBK bilder av faktiska förhållanden. Brf:en menar vidare att vid bedömning av planförslagets påverkan för Brf Kadetten 9 ska naturligtvis skillnader mellan dagens faktiska situation och föreslagna detaljplan göras. Något som enligt Brf Kadetten 9 inte framgår av planhandlingarna.

Brf Kadetten 9 framför vidare att det saknas dagsljusstudie som visar påverkan på befintliga bostäder av den planerade nybyggnaden.

#### Boende 1

Det finns avgörande skäl för att behålla befintlig detaljplan för kvarteret. Skalan, den estetiska utformningen kommer att skadas avsevärt genom att öka tillåten bygghöjd. Det kommer att påverka gatubilden för hela kvarteret och framtida generationer kommer att ha liten förståelse för den utökade höjden. Nu när ”korvfabriken ” försvinner har staden möjlighet att få en tilltalande estetisk gatubild, förstör inte den genom en högre byggnad. Den utökade bygghöjden och förändrade gårdsbyggnationen kommer att påverka befintliga boende i grannfastigheten, Kadetten 9, genom sämre ljusförhållande och hela gården kommer att bli mörkare. Detta påverkar boende särskilt när de kommer hem från arbetet. Hur detta ser ut på vårsommar och höstkvällarna är inte redovisat.

Bygghöjden bör minskas till det som anges i gällande detaljplan för det estetiska utseendet och för att ha minsta möjliga påverkan på grannarnas ljusförhållande.

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

- Att bevara det befintliga kontorshuset.
- Att minska flygelbyggnaders höjd och storlek enligt gällande detaljplan.
- Att reglera åtgärder för översvämningsrisk i plankartan.
- Att reglera lågfrekvent buller i plankartan.
- Att takterrassen ska utgå ur förslaget.
- Att fasader avseende material och gestaltning bör omarbetas och utformas i relation till områdets 1900-talskarkitär.
- Att förgården ska gestaltas helt grön.
- Att avtrappningen av fasaden mot väster ska utgå.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Här ges ämnesvisa svar på de synpunkter som inkommit under granskningen samt i listan ovan som inte tillgodoses.

#### **Buller**

*Stadsbyggnadskontoret bedömer att lågfrekvent buller är en fråga som bör tas upp i det tekniska samrådet i bygglovsskedet. Kontoret anser dock att frågan har beskrivits tydlig i planbeskrivningen och bullerutredningen.*

#### Dagvattenhantering

*Planbeskrivningen kompletteras med information om näringsämnen och förorenade ämnen samt markföroreningar utifrån Länsstyrelsens synpunkter.*

*Dagvattenutredningen är tydlig med att systemet skall dimensioneras för ett 100-års flöde. Efter granskningen har Stadsbyggnadskontoret i samråd med dagvattenkonsulten har tagit fram ett förslag till placering och höjdsättning av dagvattenbrunnar i innergården för att minimera översvämningsrisken. Kontoret bedömer utifrån detta material att det inte rimligt att reglera höjder på innergården på en sådan detaljnivå som redovisningen föreslår. Däremot kompletteras planbeskrivningen med förtydligande text och karta kring frågan.*

#### Brand och säkerhet

*Bestämmelsen ” högsta totalhöjd i meter” möjliggör placering av brandgasventilation från garaget på gården om dess höjd inte överstiger 1,5 meter vilket är lämpligt enligt byggherren.*

#### Parkering

*Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av hur föreslagna parkeringsplatser används utifrån Trafikkontorets synpunkt.*

#### Bebyggelsens skala och gestaltning

*Planförslaget har studerats noggrant i fråga om form och material för att respektera befintlig struktur och karaktär och samtidigt vara en modern tolkning av stenstadens arkitektur. Förslaget lånar huvudprinciper för utformning av fasaden mot gatan från stenstadens arkitektur så som vertikalitet, och tydlig uppdelning mellan fasadens olika delar. Samtidigt speglar förslaget nutidens arkitektur genom att använda rutnät mönster, nischer, takterrass osv. Stadsbyggnadskontoret anser att det idag finns flyglar och gårdshus från olika tider och i olika höjder/omfattningar inom kvarteret Kadetten. Detta gör att kvarteret enligt kontorets bedömning är tåligt mot nya större flyglar liksom det som föreslagits i planförslaget.*

#### Dag- och solljus förhållanden

*Stadsbyggnadskontoret har noggrant redovisat planförslagets påverkan på omgivningen i framtagna halningar och bedömer inte att planen leder till en påtaglig försämring gällande dagsljus/solljus.*



*En detaljerad solstudie tagits fram som redovisar skuggbildning för varje timme i tre scenarier: befintlig bebyggelse, bebyggelse enligt gällande detaljplan samt planförslaget. Detta förtydligas i planhandlingarna utifrån Brf Kadetten 9:s synpunkt. Solstudien visar att solförlusten jämfört 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 ett marginell påverkan på gården inom fastigheten Kadetten 9.*

*Stadsbyggnadskontoret har noggrant granskat den framtagna solstudien och bedömer att studien är pålitlig och stämmer överens med den bilden från verkliga förhållanden som Brf 9 har tagit fram.*

*En dagsljusstudie har tagits fram utifrån Brf Kadetten 9:s synpunkter. Studien som redovisar dagsljusstillgången i fastigheten Kadetten 9 är liksom solstudien genomförd som en jämförelse mellan den föreslagna planen, den byggrätt(volym) som gällande detaljplan medger samt nuvarande byggnadsvolym.*

*Enligt studien minskas andel fönsteryta 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 solstudien och dagsljusstudien att försämringarna i sol- och ljusförhållanden är godtagbara i en sådan tät stadsmiljö.*

#### **Gårdsmiljö**

*Stadsbyggnadskontoret anser inte att planförslaget leder till avskurna och uppdelade gårdar utan bedömer att rivningen och sänkningen av den överbyggda gården med två våningar och ersättning av befintliga hårdgjorda ytor med grönska ger stora kvaliteter till kvarterets gård i sin helhet.*

#### **Insyn**

*För att minska insyn från närliggande balkonger till Kadetten 9 blir de balkongerna indragna ca 1,2 meter från fastighetsgränsen. Detta har redan reglerats i plankartan. För att förhindra direkt insyn till grannarna förses balkonggaveln med en spaljé. Detta kommer att förtydligas i planbeskrivningen.*

*Kontoret bedömer inte att flygelbyggnaden orsakar besvärande insyn då ligger flygeln ca 7,5 meter från fastighetsgränsen och är vinkelrät mot husen på Kadetten 9.*



### Gestaltningsprogram

*Stadsbyggnadskontoret anser att fasaden mot allmän plats är av allmänt intresse och därför kräver en mer omsorgsfull utformning och därmed mer detaljerad beskrivning i handlingarna. Kontoret konstaterar att planförslaget innebär enklare fasader med ljusare putsfärg mot gården för att samspela med övriga gårdshus i kvarteret. Detta har enligt kontoret belysts tydligt i gestaltningsprogrammet.*

*Kontoret konstaterar att ett gestaltningsprogram har tagits fram för att dokumentera och förtydliga ovannämnda principer som speglar förslagets ambitioner. Programmet är däremot inget bindande dokument utan ett hjälpdokument vid bygglovsskedet.*

### Planförslag enligt gällande detaljplan

*Stadsbyggnadskontoret konstaterar att planens syfte inte är att möjliggöra ett bostadshus enligt gällande detaljplan utan att pröva möjligheterna för uppförande av ett nytt bostadshus för ca 87 lägenheter enligt beslut från stadsbyggnadsnämnden. Kontoret menar att för att bygga ett bostadshus enligt gällande detaljplan behövs ingen detaljplan varför redovisning av ett förslag enligt gällande detaljplan inte är aktuell. Dessutom visar både solstudien och dagsljusstudien att det blir marginella skillnader mellan föreslagen bebyggelse och bebyggelse enligt gällande detaljplan när det gäller sol- och dagsljusförhållanden.*

### Planprocess

*Stadsbyggnadskontoret konstaterar att planarbetet har bedrivits enligt Plan- och Bygglagen där sakägare och berörda ges möjligheter att lämna synpunkter på planförslaget i både samråd- och granskningsskedet. Stadsbyggnadskontoret gör alltid en helhetsbedömning av hur inkomna synpunkter ska bearbetas och utifrån en sådan bedömning/avvägning kan det ske att visa synpunkter inte tillgodoses. Däremot har alla sakägare ges enligt Plan- och Bygglagen rätt att överklaga kommunens antagna detaljplan.*

*Stadsbyggnadskontoret framför att det är många olika intressen i en detaljplan som ska vägas mot varandra och fastighetsägarens enskilda intresse att kunna utveckla sin fastighet är bara ett av de intressena som ska beaktas. Stadsbyggnadskontoret menar att kontoret är neutral i sina bedömningar. Däremot får kontoret bedöma att ett eller vissa intressen väger tyngre än andra.*

**Övriga synpunkter**

*Synpunkter från Fortum och Skanova noteras och framförs till byggherren. Planbeskrivningen kompletteras med en kompletterande text kring Skanovas ledningar utifrån Skanovas synpunkt.*

*Stadsbyggnadskontoret konstaterar att det framtagna material och de perspektivbilder som tagits fram på begäran av Brf Kadetten 9 är tillräckliga för att bedöma förslaget när det gäller utformning av flygelbyggnaden och dess balkonger.*

**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 noggrant redovisat planförslagets påverkan på omgivningen i olika utredningar och bedömer att förslagets positiva konsekvenser väger tyngre än eventuella negativa effekter.

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.

Stadsbyggnadskontoret bedömer utifrån de framtagna utredningarna att påverkan på omgivande grannfastigheter avseende dagsljus- och solförhållanden är marginell jämfört med dagsläget samt om ett förslag enligt idag gällande detaljplan skulle realiseras. 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.

Martin Schröder  
planchef

Nikara Movafaghi  
stadsplanerare