

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

Antagande av förslag till detaljplan för Väduren 10 i stadsdelen Vasastaden (15 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Thomas Stoll

Avdelningschef

Martin Schröder

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planområdet utgörs av fastigheten Väduren 10. Fastigheten ligger på Birger Jarlsgatan 101 i Vasastaden och ägs av VÄDURENTIO AB. Syftet med detaljplanen är möjliggöra en komplettering av fastigheten Väduren 10 med ett gårdshus i sex våningar för bostadsändamål, vilket kan ge ett tillskott av cirka 15 lägenheter. Detaljplanen tillåter centrumändamål i befintligt gathus bottenvåning, där det idag bedrivs restaurangverksamhet, samt möjliggör för parkering och centrumändamål i fastighetens källarplan. Detaljplanen syftar vidare till att reglera gårdshusets utformning samt bekräfta höjder för befintligt gathus.

Planförslaget ställdes ut för samråd under perioden 2017-09-26 – 2017-11-07 respektive granskning 2018-05-23 – 2018-06-20. Under planprocessen inkom 35 yttranden varav en namnlista med 15 namnunderskrifter. Flertalet remissinstanser tillstyrker eller har ingen erinran mot planförslaget men vissa framförde under samrådet synpunkter i sak, bland annat vad gäller gårdshusets höjd, utformning och antal våningar. Privatpersoner har främst synpunkter på gårdshusets höjd, våningsantal, volym och utbredning, arkitektonisk utformning, skuggning, påverkan på dagsljus samt att känsla av ljus och rymd försvinner. Boenden önskar att inget gårdshus byggs alternativt att höjden sänks. Den

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se*Bilagor: Plankarta, planbeskrivning, granskningsutlåtande.*

förändring som gjordes inför granskning rör husets totalhöjd vilken sänktes från +37,5 meter till +35 meter.

Planförslaget bidrar med 15 hyreslägenheter i ett centralt läge med mycket goda möjligheter till kollektivtrafikförsörjning och service. Den gård som föreslås bebyggas är idag till största delen hårdgjord och bedöms inte innehålla några höga gestaltningsmässiga, biologiska eller kulturhistoriska värden. I samband med planens genomförande ges möjligheten att öka gårdens vistelsekvaliteter. Gårdshuset kan komma att medföra viss olägenhet för grannar i form av minskat dagsljus och ökad skuggning på omkringliggande byggnader och gårdar. Avståndet till befintligt gathus inom fastigheten är mellan ca 13,5-16,5 meter. Stadsbyggnadskontoret bedömer förhållandena som godtagbara då de motsvarar de som gäller för kvarteret och stenstaden i stort.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen antas i enlighet med detta utlåtande.

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att komplettera fastigheten med ett gårdshus för bostadsändamål, vilket skulle ge ett tillskott av cirka 15 lägenheter. Detaljplanen planlägger för centrumändamål i befintligt gathus bottenvåning samt möjliggör för parkering och centrumändamål i fastighetens källarplan. Detaljplanen syftar vidare till att bekräfta höjder för befintligt gathus.

Bakgrund

Plandata

Planområdet utgörs av fastigheten Väduren 10. Fastigheten ligger på Birger Jarlsgatan 101 i Vasastaden. I öster gränsar fastigheten till Birger Jarlsgatan och i övrigt till fastigheterna Väduren 6, 8, 9, 11 samt 15. Fastigheten är totalt cirka 1030 m², varav befintligt bostadshus upptar cirka 400 m².

Karta som visar planområdets läge och avgränsning samt fastighetsbeteckningar



på grannfastigheter inom kvarteret Väduren.

Gällande detaljplaner

För fastigheten gäller följande detaljplaner:

- PL 2310B (antagen 1940). Gathus får uppföras till högst sju våningar. Byggnadsdel mot gata får uppföras i högst sex våningar. Gården får underbyggas med lokaler förutsatt att detta ej hindrar lämplig gårdsplantering.
- Tp. 6908 (antagen 1968). Byggnadsdjup begränsas till två källarvåningar med ett sammanlagt djup av högst sju meter under vidliggande gata.
- Tp. 7601A (antagen 1980). Zonplan 70. Byggnadskvarter får endast användas för bostadsändamål. Vid uppförande av ny byggnad får bostadsstorleken inte vara mindre än fyra lägenheter.
- TDp 2002-11171 (antagen 2003). Vindsinredningsförbud upphävs. Varsamhetsbestämmelser införs för att tydliggöra plan- och bygglagens varsamhetskrav.

Markägoförhållanden

Fastigheten Väduren 10 ägs av VÄDURENTIO AB.



Flygbild över kvarteret Väduren med planområdet markerat.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Samrådet gjordes under den gamla översiktsplanen som angav att området ingick i kategorin innerstadsbebyggelse. Strategin för området som angavs i översiktsplanen var att fortsätta stärka centrala Stockholm genom att skapa täta och attraktiva stadsdelar.

Vid granskning och antagande gäller den nya laga kraft vunna översiktsplanen som anger att all detaljplaneläggning ska prövas mot översiktsplanens fyra stadsbyggnadsmål samt uppfylla kriterierna i någon av utbyggnadsstrategin fyra delar. Stadsbyggnadsmålet om att Stockholm ska vara en växande stad och målsättningen om 140 000 nya bostäder till år 2030 förutsätter en tät och sammanhållen stad, där bebyggelse och grönstruktur samspelar och ger förutsättningar för goda boendemiljöer. Stockholm förändras när staden byggs tätare och dagens stadsmiljöer kompletteras för att möta nya behov. Tätare stadsdelar ger fler bostäder, bättre förutsättningar för lokal service, underlättar vardagslivet och minskar transporterna. Det aktuella området är utpekad som ett område där komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning med utgångspunkt i kunskap om

nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Planområdet berörs vidare av utbyggnadsstrategin Möjliggör värdeskapande kompletteringar som anger att stadens alla delar behöver utvecklas för att bostadsmål och hållbarhetsmål ska kunna uppnås. Det är viktigt att staden tillvaratar goda initiativ från aktörerna på marknaden och möjliggör kompletteringsprojekt som bidrar till stadens övergripande mål och skapar nya värden.

Detaljplanen är i enlighet med båda översiktsplanerna och ändrar i sak inte något relaterat till den nya översiktsplanen.

Riksintressen

Fastigheten Väduren 10 är en del av Stockholms innerstad och ingår i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. I preciseringen av riksintresset nämns bebyggelsen som i enlighet med 1874 års byggnadsstadga planlades som tät och enhetlig stenstadsbebyggelse med bland annat bestämda hushöjder.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen (2010) 4 kap 34 § eller miljöbalken 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till behovsbedömningen har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär och har samråtts med Länsstyrelsen.

Nuvarande förhållanden

Kulturmiljö

Kvarteret Väduren är till stor del bebyggt med gathus och gårdsbyggnader i form av både hel- och halvhus, där halvhusens ena fasad utgörs av en brandgavel. Det befintliga gathuset inom Väduren 10 byggdes 1962 efter ritningar av Ancher, Gate och Lindgren. Byggnaden är uppförd i mörkt tegel med koppardetaljer och bottenvåning med fasadmaterial av sten. Huset är ursprungligen sju våningar med en källarvåning. På 2000-talet revs det ursprungliga taket och ersattes av en indragen tillbyggnad i två plan innehållandes två etagelägenheter.



Bilden visar gården och gathuset på fastigheten Väduren 10 sett från grannfastigheten Väduren 6.

Gathuset inom fastigheten Väduren 6, som ligger över gården sett till Väduren 10, uppfördes mellan åren 1963-69 likt gathuset inom Väduren 10 efter ritningar av Ancher, Gate och Lindgren.

Byggnaden innehåller en kopplingsstation och ägs i dagsläget av Telia Net Fastigheter AB. Kopplingsstationens fasad mot gården är uppförd i tegel och saknar fönster.



Bilden visar gården och gathuset inom fastigheten Väduren 6 sett från Väduren 10. Den glasade byggnaden inom Väduren 6 utgörs av brandutrymning från garage. Till vänster syns del av gathuset inom Väduren 15 och till höger del av gathuset inom Väduren 7.

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 gathus kom många kvarter, i synnerhet gårdarna, att ändra karaktär. Bebyggelsen på angränsande fastigheter har kulturhistorisk klassificering grön vilket innebär att den är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Byggnaden inom Väduren 10 har ännu inte klassificerats kulturhistoriskt.

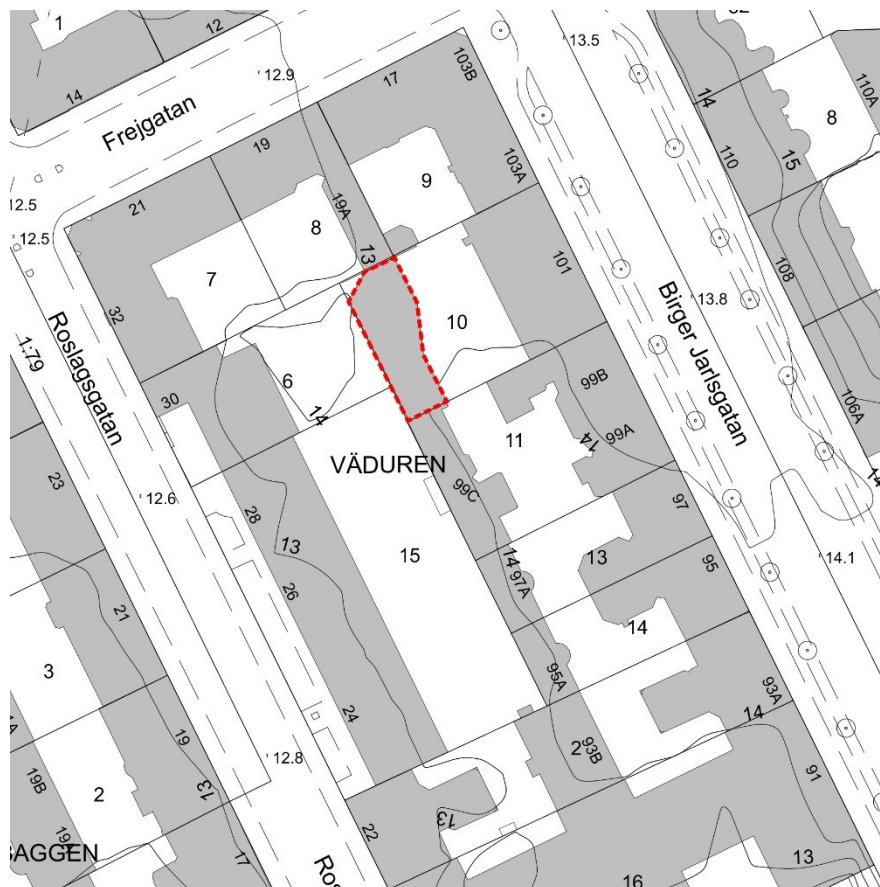
Planförslaget



Planförslaget innebär ett nytt gårdshus. Bilden visar möjlig utformning av gårdshuset. Bild: ÅWL Arkitekter

Detaljplanen möjliggör en ny bostadsbyggnad på innergården inom fastigheten Väduren 10. Den föreslagna byggnaden är i sex våningar, där den översta våningen är indragen mot gathuset på fastigheten. Byggnaden angörs från Birger Jarlsgatan genom befintligt gathus vars entré tillgänglighetsanpassas. Genom förslaget kan cirka 15 lägenheter tillskapas, huvudsakligen bestående av mindre och medelstora lägenheter på mellan 35 m² och 94 m². Byggnaden placeras i fastighetsgräns mot Väduren 6 respektive Väduren 15. Gården inom fastigheten är idag cirka 620 m² och den nya bygggrätten cirka 230 m². Parkering sker i befintligt garage i två plan under mark. Garaget nås med bil via en garageport i gathuset vid Birger Jarlsgatan och med hiss i gathuset. Detaljplanen

möjliggör för centrumändamål i befintligt gathus bottenvåning, där det idag bedrivs restaurangverksamhet, samt även i fastighetens garageplan. Det sistnämnda för att öka flexibiliteten i markvändningen om parkeringsbehovet i framtiden ser annorlunda ut.



Illustrationen visar gårdshusets placering på fastigheten.

Bebyggelse

Gårdshuset får en form som både förhåller sig till befintliga gårdshus i kvarteret och ger byggnaden en egen identitet. Byggnaden utformas med veckad fasad som ansluter till gavlarna på befintliga gårdshus på fastigheterna Väduren 8 respektive 11 vilka är förskjutna i förhållande till varandra. Gårdshusets nordvästra hörn utformas i vinkel för att minska husets skuggverkan på fastigheten Väduren 8. För att bryta ner byggnadens skala har takvåningen dragits in, vilket medför att de anslutande lägenheterna får privata terrasser. Den veckade formen är ett återkommande tema i förslaget och syns bland annat i takets form, balkongerna och gårdens utformning. Högst upp i huset föreslås en gemensam terrass med intilliggande gemensamhetslokal för boende i såväl gathus som gårdshus.



Illustrationen visar möjlig utformning av gårdshuset (i mitten) samt del av befintligt gårdshus inom Väduren 11 (till vänster) och del av brandgaveln tillhörande befintligt gårdshus inom Väduren 8 (till höger). Bild: ÅWL Arkitekter



Illustrationen visar möjlig utformning av gårdshusets fasad mot Väduren 6. Bild: ÅWL Arkitekter

Gårdshusets fasader ska vara ljusa och utföras med hög kvalitet och med material som är hållbara över tid utan synliga skarvar. Fasadmaterial som kan vara aktuella är tegel, skärmtegel eller puts. Gårdshusets sockelvåning samt översta våning ska skilja sig i utformning från resterande fasaden. Detta kan exempelvis åstadkommas genom mönster av relief i tegel. Gårdshusets tak ska vara växtbeklätt.

Gård

Gården är idag till största delen hårdgjord och i och med exploateringen möjliggörs ett ökat jorddjup med planteringar, träd och buskar. Gården avses bli en mer programmerad yta med gemensamma uteplatser med plats för sittgrupper, vistelse och lek. Plats för sociala sammankomster föreslås på en större yta med sittmöbler och plats för enskild vistelse i en annan del.

Planförslagets konsekvenser

Miljöbedömning

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.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsmuseet anser gården saknar tydlig gestaltning och att den i sig inte har några höga kulturhistoriska värden som riskerar att gå förlorade. Det aktuella kvarteret har tidigare haft gårdsbebyggelse i ungefär samma omfattning som den nu föreslagna och museet anser därför att det är möjligt att uppföra en ny byggnad på platsen. Stadsmuseet gör vidare bedömningen att 1960-talets planideal inte är tillräckligt genomfört för att vara en omistlig representant för företeelsen samt att i huvuddragen i 1960-talets plan kan avläsas även med ett nytt gårdshus. Stadsbyggnadskontoret anser att föreslagen bebyggelse passar in i kvarterets dominerande typologi i vilket gårdshus är en bärande komponent. Föreslagen gårdsbyggnad kommer inte att vara synlig från det omgivande gatunätet, utan endast påverka situationen inom kvarteret. Vidare anser kontoret att det föreslagna husets arkitektoniska utformning på ett intressant och väl gestaltat sätt hanterar de olika tidsepoker som finns inom kvarteret och samtidigt utgör ett samtida avtryck.

Gård

Gården är idag cirka 620 m² och den nya byggrätten cirka 230 m². Gårdsytan minskas således till cirka 390 m². Det faktum att gårdsytan i och med förslaget minskar kan upplevas som en negativ konsekvens för befintliga boende. Kontoret bedömer dock att föreslagen utformning tillför gården kvaliteter som idag saknas och att gårdens användbarhet därmed ökar. Efter planens genomförande skapas ett avstånd om cirka 13,5-16,5 meter mellan föreslaget gårdshus och befintligt gathus på fastigheten. Avståndet motsvarar det som gäller mellan övriga gårds- och gathus i kvarteret. Förändringen är påtaglig men avståndet är inte ovanligt förekommande i många av stenstadens kringbyggda kvarter med gårdsbebyggelse.

Dagsljusförhållanden

En dagsljusberäkning har genomförts i syfte att undersöka hur ett tillkommande gårdshus påverkar förhållandena inom fastigheten. Beräkningarna är utförda på samtliga våningsplan i befintligt gathus samt föreslaget gårdshus. Beräkningen visar att flera lägenheter inom Våduren 10 hamnar under den rekommenderade nivån för nybyggnation.

Planläggning av mark, lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (2 kap. 9 § PBL). Förhållanden som ska beaktas är exempelvis olägenheter för grannar i form av skymd sikt eller sämre ljusförhållanden. Vid bedömning av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet ska hänsyn även tas till områdets karaktär och förhållandena på orten. Toleransnivån måste således vara högre i vissa fall. I Boverkets byggregler anges att rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt ljus är möjlig. Av Boverkets allmänna råd till denna bestämmelse framgår att standarden är uppfylld om den beräknade dagsljusfaktorn uppgår till cirka en procent. Kontoret konstaterar att Boverkets allmänna råd är att se som en rekommendation, det vill säga vägledande men inte bindande. Kontoret bedömer att tillgången på dagsljus motsvarar den som gäller för flera befintliga lägenheter i kvarteret och innerstaden i stort.

Skuggverkan

Resultatet av den skuggstudie som genomförts visar att under vår- och höstdagjämningen påverkas delvis fasaden på gathuset inom fastigheten Väduren 7 samt 8 under förmiddagen. Under eftermiddagen bidrar byggnaden med en ökad skuggbildning på gathus inom Väduren 9 samt 10. Den tillkommande skuggningen på gårdarna inom fastigheterna Väduren 7 och 8 är försumbar.

Under sommarsolståndet klockan 12 skuggas delvis fasaden på gårdshuset på Väduren 8. Klockan 15 sker ingen ökad skuggverkan på våningar med bostäder jämfört med idag. Under eftermiddagen ger gårdshuset en ökad skuggverkan av våning ett, där inga bostäder finns, samt våningarna två, tre och fyra på gathuset inom Väduren 10 samt på gaveln på våningarna ett, två, tre och fyra på bostadshus inom Väduren 11. Klockan 9 skuggas större delen av gårdarna inom grannfastigheterna Väduren 6, 7 och 8. Klockan 12 skuggas en mindre del av gården inom Väduren 8. Under eftermiddagen skuggas huvudsakligen gården inom Väduren 10.

Barnkonsekvenser

Eftersom det i dagsläget saknas en fysisk gräns mellan fastigheterna Väduren 10 och Väduren 6 sitter gårdarna inom respektive fastighet ihop. Den gårdsyta som barn kan nyttja för lek minskas således som ett resultat av gårdshuset. Kontoret bedömer dock att förslaget, med en mer programmerad gårdsyta med tillkommande grönska och ökade möjligheter för lek, höjer kvaliteten på utemiljön och därmed innebär en förbättring jämfört med dagsläget. Storleken på gården

efter exploatering motsvarar den som gäller för majoriteten av fastigheterna i kvarteret.

Jämställdhet

Planens läge med närhet till lokal service, handel och kollektivtrafik medverkar till att kvinnor och män på ett likvärdigt sätt kan förena omsorg om barn, arbete och fritid.

Planprocess

Process

Detaljplanen bedrivs med standardförfarande.

Start-Pm

Stadsbyggnadskontoret gjorde i samband med startpromemorian bedömningen 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. Bland fördelarna lyftes bland gårdsmiljöns skyddade läge. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2017-02-02 att ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbetet i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande. Under förutsättning att inriktningen för planarbetet inte ändras redovisas ärendet för stadsbyggnadsnämnden först vid antagandet.

Samråd

Planförslaget ställdes ut för samråd under perioden 2017-09-26 – 2017-11-07. Under samrådet inkom 5 yttranden från boende samt 16 remissvar från remissinstanser, totalt 21 yttranden. Remissinstanser hade inget att erinra eller tillstyrkte förslaget. Länsstyrelsen hade inga synpunkter och delade kontorets bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Stadsmuseet ansåg det möjligt att uppföra en ny byggnad på platsen, och skönhetsrådet framförde att förslaget skulle vinna på en sänkning samt önskade att fasaden som vetter mot Väduren 6 ägnades mer omsorg. Privatpersoner hade huvudsakligen synpunkter på att det planeras för en byggnad överhuvudtaget, att volymen är för hög och djup, tillgången på sol- och dagsljus samt arkitektonisk utformning.

Revidering inför granskning

Inför granskning sänktes gårdshusets totalthöjd från +37,5 meter till +35 meter för att i högre grad ansluta till intilliggande gårdshus höjder.

Granskning

Planförslaget ställdes ut för granskning under perioden 2018-05-23 – 2018-06-20. Under granskningen inkom 8 yttranden från boenden varav en namnlista med 15 underskrifter samt 6 remissvar, totalt 14 yttranden. Inga remissinstanser har något att erinra mot förslaget. Majoriteten av boende som framfört synpunkter önskar att höjden sänks ytterligare samt oroar sig för tillgången på sol- och dagsljus, skuggning, buller från boende samt att känslan som luft och rymd i kvarteret försvinner.

Revidering efter granskning

Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av förslaget.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till planförslaget som innebär en förtätning inom ramen för översiktsplanens strategier. Kontoret ser att tillkommande lägenheter utgör en effektiv markanvändning genom nyttjande av befintlig infrastruktur, dess centrala läge med mycket god kollektivtrafikförsörjning och närhet till service. Vidare anser kontoret att det föreslagna gårdshusets är väl anpassat efter platsens förutsättningar, och att huset genom ambitiös och intressant gestaltning utgör ett samtida tillskott i den historiska miljön.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget kan komma att medföra en viss olägenhet för grannar i form av mindre gård, minskat ljus och ökad skuggning. Påverkan bedöms dock som godtagbar. Stockholms växande befolkning är en grundläggande utmaning för framtiden. Stadens bostadsmål innebär att 140 000 nya bostäder ska byggas till 2030 med ambitionen att hälften ska utgöras av hyresrätter. Stadens översiktsplan anger att stadens alla delar behöver utvecklas för att bostadsmål och hållbarhetsmål ska kunna uppnås. Den växande befolkningen tillsammans med stadens utvecklingsstrategi att möjliggöra värdeskapande kompletteringar medför att boende i innerstaden har att räkna med förtätning av närmiljön även om det kan innebära förändrade boendeförhållanden.

Stadsbyggnadskontoret har i avvägningen mellan konsekvenserna för de enskilda lägenheterna och det övergripande allmänna intresset att tillskapa nya bostäder i centrala och kollektivtrafikhärlägen, gjort bedömningen att den olägenhet som befintliga lägenheter drabbas av inte är betydande i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen antas i enlighet med detta utlåtande.

SLUT