

Handläggare
Leila Massih
Telefon: 08-508 09 306**Till**
Norrmalms stadsdelsnämnd

Detaljplan för Modellen 4 - svar på remiss från stadsbyggnadskontoret

Förvaltningens förslag till beslut

1. Remissen besvaras med stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Johanna Engman
stadsdelsdirektörBritt Mattsson
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in till samråd om förslag till detaljplan för fastigheten Modellen 4, som ligger på Karlbergsgatan mellan Vikingagatan och Birkagatan. Planen syftar till att möjliggöra för ett nytt gårdshus om ca 19 lägenheter samt att bekräfta användningen av befintligt gathus med bostäder och möjlighet till verksamhet i gatuplan.

Förvaltningen är positiv till att lägenheter skapas. Mot bakgrund till att parker och grönområden är väldigt väl använda inom stadsdelsområdet och att del av innergården kommer att bebyggas, anser förvaltningen att det angeläget att vistelseytorna på innergården görs gröna och att det skapas möjlighet till lek. Enligt förvaltningen är det viktigt att de terrasser som föreslås, blir tillgängliga för samtliga boende.

Med hänsyn till de boende i befintliga intilliggande fastigheter bör störningar under byggtiden minimeras.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in till samråd om förslag till detaljplan för fastigheten Modellen 4, som ligger på Karlbergsgatan mellan Vikingagatan och Birkagatan. Eventuella synpunkter på detaljplanen ska ha kommit in till stadsbyggnadskontoret senast den 27 januari 2015. Stadsdelsnämnden har fått förlängd remisstid till den 30 januari 2015.

Planförslaget visas under tiden den 2 december 2014 till 27 januari 2015 i Fyrkanten i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4 och på stadsbyggnadskontorets hemsida www.stockholm.se/detaljplaner. Samrådsmöte hålls i Fyrkanten i Tekniska nämndhuset den 9 december 2014.

Ärendet

Syftet med föreslagen plan är att skapa möjlighet för ett nytt gårdshus på innergården på fastigheten Modellen 4 samt att bekräfta användningen av befintligt gathus med bostäder och möjlighet till verksamhet i gatuplan.



Planområdet är markerat med vit ram.

Befintliga förhållanden

Planområdet omsluts i öster, söder och i väster av byggnader och gårdsutrymmen. I norr gränsar planområdet till Karlbergsgatan. Den angränsande bebyggelsen som omsluter kvarteret avgränsas i övrigt av Birkagatan i öster, Tomtebgatan i söder och Vikingagatan i väster. Fastigheten Modellen 4 ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt åt Wallhus AB som är ett av Wallfast AB helägt bolag.

Gathuset uppfördes 1905-1907 efter ritningar av Dorph och Höög. Fasaderna har till delar bevarats. Stilen kan beskrivas som jugendinspirerad, detta gäller framför allt fasaden mot Karlbergsvägen som formar ett karakteristiskt gaturum. Fasaderna mot gården är enklare och mer avskalade. Under 1980-talet stamrenoverades byggnaden och vinden inreddes med lägenheter. Det innebar att stora ingrepp skedde i byggnadens takfall där nya vindskupor togs upp. Efter 2010 har fasaderna putsats om och balkonger renoverats. Befintliga balkongräcken kompletterades då med överliggare i svart smide.

Planområdet omfattar förgårdsmark, gathus och innergård. Gathuset är i fastighetsgräns sammanbyggt med grannhusen vilka tillsammans med övriga gathus bildar ett kringbyggt slutet kvarter. Gathuset rymmer idag elva lägenheter och omfattar sex våningar och inredd vindsvåning.

Innergården är till övervägande del hårdgjord och asfalterad. Den nås från Karlbergsvägen via en portgång som löper igenom gathuset. Delar av innergården är underbyggd av en källarvåning till det tidigare gårdshuset. Källarvåningen används till lägenhetsförråd för boende i gathuset. Markytan ovanför källarvåningen på innergården är asfalterad och fungerar som vistelseyta. På innergården stod tidigare ett gårdshus som revs 1981. Huset omfattade fem våningar och var sammanbyggt i väster med gårdshuset på fastigheten Modellen 3.

Förgårdsmarken omfattar gräsytor, hårdgjorda ytor och planteringar. Den är tydligt avgränsad med staket och grindar mot Karlbergsvägen och med häckplanteringar mot grannfastigheterna.

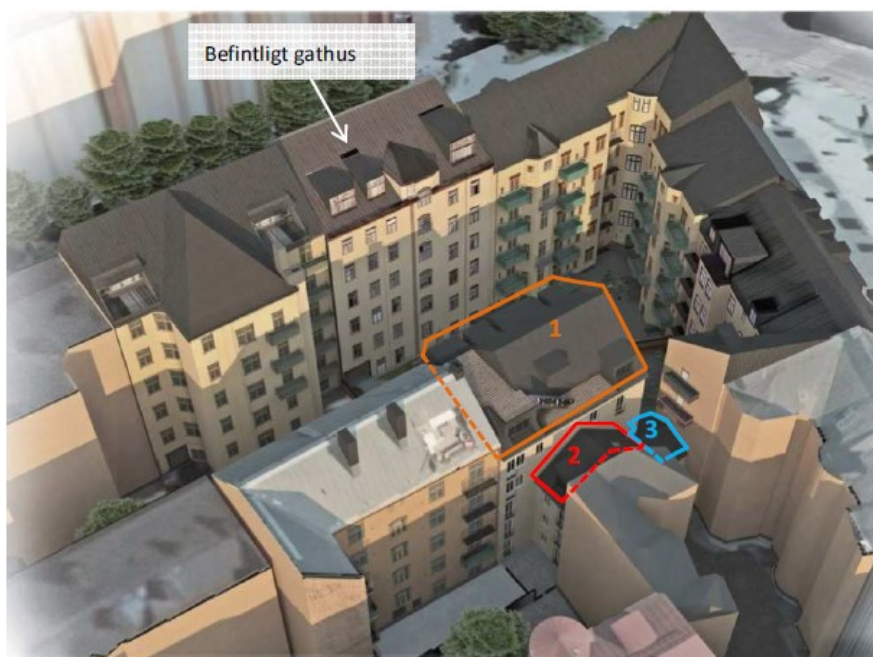
Befintlig fastighet är grönklassad av Stockholms stadsmuseum, vilket innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Föreslagen plan

Föreslaget gårdshus är placerat i samma läge som tidigare gårdshus men skiljer sig till delar mot tidigare byggnads utbredning, volym och utförande. Utbredningen av den föreslagna och den tidigare byggnaden skiljer sig i mötet med angränsande byggnader i väst, söder och sydost. Det nya gårdshuset är indelat i tre volymer i sex, fyra respektive två våningar.

Den största delvolymen ansluter till brandgaveln som står i fastighetsgräns mot Modellen 3. Den är i sex våningar med sjätte

våningen indragen från fasadlivet och ligger inom sadeltakets takfall med vindskupor. Den näst största delvolymen ansluter till brandgaveln i fastighetsgränsen mot Modellen 7. Denna delvolym omfattar fyra våningar med fjärde våningen indragen från fasadliv. Den minsta delvolymen omfattar två våningar och ansluter till brandgaveln i fastighetsgräns mot Modellen 6. Det föreslagna gårdshuset omfattar ca 1600 kvm bruttoarea och byggnadsarean, byggnadens yta på mark, är ca 315 kvm. Den nya byggnaden rymmer ca 19 lägenheter som uppförs som hyresrätter. Antalet lägenheter per våningsyta är inte reglerat i planförslaget. I aktuellt förslag kommer generellt fler lägenheter att rymmas på de lägre våningarna som upptar en större yta. Lägenheterna varierar i storlek mellan ett till fyra rum och kök. Befintlig källare under innergården behålls och kommer efter ombyggnad rymma lägenhetsförråd för både befintligt gathus och nytt gårdshus.



Fotomontage över förslaget. De tre delvolymerna är markerade 1, 2 och 3.

Innergård och förgårdsmark

Innergården och förgårdsmarken kommer att vara gemensam vistelseyta för gårdshus och gathus. Innergården kompletteras med nya planteringar, lekytor och sittgrupper. På taket till gårdshuset föreslås gemensamma takterrasser som ska kunna användas av alla lägenheter i både gårdshus och gathus. Terrasserna är ca 25 respektive 20 kvm. Den större terrassen nås genom en trappa från den andra terrassen. Flertalet av de nya lägenheterna får balkong på mellan ca 3,5 och 5 kvm och två lägenheter i markplan har egen uteplats mot söder.

De delar av innergården som inte omfattas av det föreslagna gårdshuset kommer få en något högre marknivå än den nuvarande. Markytan på den västra delen av innergården kommer med förslaget att höjas något i förhållande till dagens nivå. Som mest blir höjningen ca fyra decimeter.

Konsekvenser för miljön

Enligt stadsbyggnadskontoret innebär genomförandet av planförslaget inte någon betydande miljöpåverkan i miljöbalkens mening. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och den bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra någon väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Miljökvalitetsnormer för vatten, stadsbild, störningar och risker, ljusförhållanden samt allmänna och enskilda intressen är de miljöfrågor som undersökts särskilt i planbeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Buller

Enligt genomförda bullermätningar kommer bostäderna i gårdshuset inte att utsättas för bullernivåer som överskrider riktvärdet 55 dbA ekvivalentnivå vid fasad.

Dagljusförhållanden och skuggning

Det föreslagna gårdshuset påverkar dagljusförhållandena på innergården och i befintliga lägenheter med fönsteröppningar riktade mot innergården. I syfte att utreda och belysa påverkan har dagljusstudier och beräkningar genomförts för ett antal rum med fönster mot innergården. Sammantaget visar beräkningen att förslaget till gårdshus inte försämrar dagljusförhållandena under det som generellt förekommer i jämförbara miljöer.

Under planarbetet har skuggstudier genomförts för att visa hur bebyggelse och gårdar inom och i anslutning till planområdet påverkas av planförslaget.

Motstående enskilda och allmänna intressen

Planförslaget innebär att ca 19 hyreslägenheter skapas i ett attraktivt innerstadsläge, vilket överensstämmer med stadens mål om att förtäta staden och möta efterfrågan på centralt belägna bostäder och blandade upplåtelser. Mot detta kan ställas förändringen som

planförslaget medför för närboende i form av ökad skuggning vid vissa tidpunkter under dagen och minskat dagsljus i vissa bostadsrum. Att friyta minskar på innergården bedöms inte som en stor negativ konsekvens på grund av att fastigheten tidigare har varit bebyggd med ett gårdshus och att möjligheten till utevistelse fortsatt tillgodoses. Planförslaget är utformat så att negativ påverkan i form av skuggning och minskat dagsljus minimeras samtidigt som intresset om att tillskapa fler bostäder tillgodoses. Planförslaget förhindrar inte att befintliga balkonger tillhörande fastigheten Modellen 6 som hänger in över Modellen 4 kan vara kvar.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av parkmiljöavdelningen norra innerstaden.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen är positiv till att lägenheter skapas. Mot bakgrund till att parker och grönområden är väldigt väl använda inom stadsdelsområdet och att del av innergården kommer att bebyggas, anser förvaltningen att det angeläget att vistelseytorna på innergården görs gröna och att det skapas möjlighet till lek. Enligt förvaltningen är det viktigt att de terrasser som föreslås, blir tillgängliga för samtliga boende.

Med hänsyn till de boende i befintliga intilliggande fastigheter bör störningar under byggtiden minimeras.

Förvaltningen upplever att påbyggnader och tillbyggnader, av till exempel gårdshus, i hög utsträckning präglar stadsutvecklingen inom Norrmalms stadsdelsområde. Enligt förvaltningen behövs det ett helhetstänk och en strategi för denna utveckling som visar hur till exempel friytetillgången påverkas i och med att bostadsgårdar bebyggs.

Bilagor

1. Samrådsbrev
2. Planbeskrivning
3. Plankarta

Övriga planhandlingar som t.ex. buller-, dagsljus- och skuggutredningar finns att läsa på stadsbyggnadskontorets hemsida www.stockholm.se/detaljplaner.