

Handläggare

Leila Massih

Telefon: 08-508 09 306

Till

Norrmalms stadsdelsnämnd

**Detaljplan för Vilan 24 & 25 – 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 kvarteret Vilan 24 & 25 i stadsdelen Vasastaden. Syftet med detaljplaneförslaget är att möjliggöra en påbyggnad av befintligt flerbostadshus och på så sätt skapa ca 11 nya lägenheter. Planens syfte är även att bekräfta pågående skolverksamhet i befintlig byggnad.

Förvaltningen är positiv till den föreslagna planen som bidrar till att uppfylla översiktsplanens mål om att tillgodose dagens och framtidens behov av nya bostäder i centrala Stockholm. Med hänsyn till de boende, skola och förskola inom planområdet anser förvaltningen att störningar under byggtiden bör minimeras.

Förvaltningen upplever att påbyggnader och tillbyggnader i hög utsträckning präglar stadsutvecklingen inom Norrmalms stadsdelsområde. Enligt förvaltningen behövs det ett helhetstänk och en strategi för denna utveckling som visar hur förtätningen till exempel påverkar andelen parkyta per invånare samt friytetillgången.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in till samråd om förslag till detaljplan för Vilan 24 & 25 i stadsdelen Vasastaden. Eventuella synpunkter på detaljplanen ska ha inkommit till stadsbyggnadskontoret senast den 12 mars 2015. Stadsdelsnämnden har fått förlängd remisstid till den 20 mars 2015.

Planförslaget visas under tiden den 29 januari till den 12 mars 2015 i Fyrkanten i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4, på Norrmalms stadsdelsförvaltning på Tulegatan 13 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida www.stockholm.se/detaljplaner. Samrådsmöte hölls i form av öppet hus den 17 februari 2015.



Planområdet markerad med röd ram.

Ärendet

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som möjliggör en påbyggnad av befintligt flerbostadshus i två våningar. Planens syfte är även att bekräfta pågående skolverksamhet i befintlig byggnad.

Befintliga förhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Vilan 24 och 3D-fastigheten Vilan 25, som ligger på Tulegatan 42-46. I norr och väster gränsar fastigheterna till Vanadislunden, i öster till fastigheterna Vilan 7,8 och 9 och i söder till Vilan 11. Planområdet omfattar ca 2 700 kvm. Vilan 24 ägs av Brf Vanadislunden och Vilan 25 ägs av Tulegatan 42-44 Ekonomisk förening.

Det befintliga huset på Vilan 24 består av ett tegelhus i souterräng, våningsantalet mot Tulegatan varierar mellan sju till åtta våningar, samt en våning för tekniska installationer. Innergården består av två suterrängvåningar med gård på taken, innehållande förskola och skola. Huset uppfördes 1972 efter ritningar av EHKL arkitektkontor.

Inom 3D-fastigheten Vilan 25 bedrivs idag förskole- och skolverksamhet av ett privat företag. Verksamheten har bedrivits sedan hösten 2003. Idag inkluderar den förskola, gymnasium och yrkeshögskola. Antal förskolebarn är ca 60 stycken, gymnasielever ca 600 stycken (varav max 300 är på plats samtidigt) och studerande vid yrkeshögskolan uppgår till ca 120 stycken. Förskolan nyttjar gårdsytan på innergården som förskolegård främst vid hämtning och lämning, i övrig nyttjar förskolan externa parker.

Planförslag

I befintlig del av byggnaden möjliggörs för förskole- och skolverksamhet, kontor och centrumändamål på våningsplanen 2-4. Förslaget innebär ingen fysisk förändring av befintlig byggnad.



Föreslagen påbyggnad sedd från Vanadislunden.

Förslaget medger bostadsändamål i våningsplanen 1-13 där de två övre våningsplanen innebär en ny påbyggnad. Våningsplan 11 i den befintliga byggnaden utgörs till hälften av lägenheter och till hälften av ventilationsutrymmen. I förslaget kommer ventilationsutrymmet att tas bort och ersättas med bostäder. Den befintliga bostadsdelen på plan 11 föreslås få en ny fasad som stämmer överens med den tillkommande påbyggnaden. Våningsplan 12 kommer att byggas till med ett helt våningsplan och våning plan 13 kommer att byggas till

med ett halvt våningsplan. Påbyggnaden görs indragen mot gata och mot grannhusen. Påbyggnaden rymmer ca 11 nya lägenheter.

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.

I planarbetet har frågor avseende miljökvalitetsnormer för vatten, påverkan på stadsbild och kringliggande bebyggelse, insyn, ljusförhållanden, barnkonsekvenser och brandutrymning uppmärksamrats särskilt.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för övergångsvattnet Strömmen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget inte påverkar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Påverkan på stadsbild och kringliggande bebyggelse

Då byggnaden ligger i en tät stadsbebyggelse samt intill Vanadislunden med sin kuperade terräng, bedömer stadsbyggnadskontoret att den föreslagna påbyggnaden inte kommer att utgöra någon större påverkan på stadsbilden från gatunivå. Påbyggandens föreslagna två våningar bedöms inte bli så höga att det påverkar riksintresset för kulturmiljö som pekar ut stadens siluett.

Påbyggnaden kommer dock att påverka den närmsta omkringliggande bebyggelsen och även vyn från Vanadislunden. För att begränsa påverkan på omkringliggande bebyggelse och Vanadislunden har indragningar gjorts för att undvika en alltför dominerande byggnad i stadsbilden.

Insyn

Eftersom Vilan 24 redan idag ligger högre än grannfastigheterna bedömer stadsbyggnadskontoret att olägenheter med insyn i och med de tillkommande våningarna är begränsad. Uteplatser och

terrasser för de tillkommande våningarna kommer främst att lokaliseras västerut mot Vanadislunden vilket bedöms positivt med avseende på insyn.

Ljuförhållanden

Ljuförhållanden för närliggande fastigheter öster om Vilan 24 och 25 påverkas något negativt av den nya takpåbyggnaden i och med att byggnaden höjs med två våningar.

Barnkonsekvenser

Planförslaget bekräftar pågående skolverksamhet på våningsplan 2-4. Förslaget innebär inga fysiska konsekvenser för förskole- och skolverksamheten men byggprocessen bör samordnas i samarbete med skolan för att minska påverkan på verksamheten med avseende på buller och säkerhet.

Brandutrymning

Då byggnaden med den föreslagna påbyggnaden kommer att bli över åtta våningar från gatan krävs att utrymning av bostadslägenheterna kan ske på annat sätt än med räddningstjänstens stegutrustning, till exempel via Tr2- trapphus¹. Byggnaden är redan idag utformad med två Tr2-trapphus och samtliga lägenheter kan utrymmas via något av dessa trapphus.

Tidplan för detaljplanen

Start-PM: 11/9 2014

Samråd: 29/1-12/3 2015

Granskning: 2:a kvartalet 2015

Antagande: 3:e kvartalet 2015

Laga kraft: 3:e kvartalet 2015

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av parkmiljöavdelningen norra innerstaden.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen är positiv till den föreslagna planen som bidrar till att uppfylla översiktplanens mål om att tillgodose dagens och framtidens behov av nya bostäder i centrala Stockholm. Med hänsyn till de boende, skola och förskola inom planområdet anser förvaltningen att störningar under byggtiden bör minimeras.

Förvaltningen upplever att påbyggnader och tillbyggnader i hög utsträckning präglar stadsutvecklingen inom Norrmalms

¹ Trapphus av typen Tr2 ska vara konstruerade så att brand- och brandgasspridning till trapphuset begränsas.

stadsdelsområde. Enligt förvaltningen behövs det ett helhetstänk och en strategi för denna utveckling som visar hur till exempel hur andelen parkyta per invånare påverkas av förtätningen och hur friytetillgången påverkas av tillbyggnader och av att bostadsgårdar bebyggs.

Bilagor

1. Plankarta
2. Planbeskrivning
3. Samrådsbrev