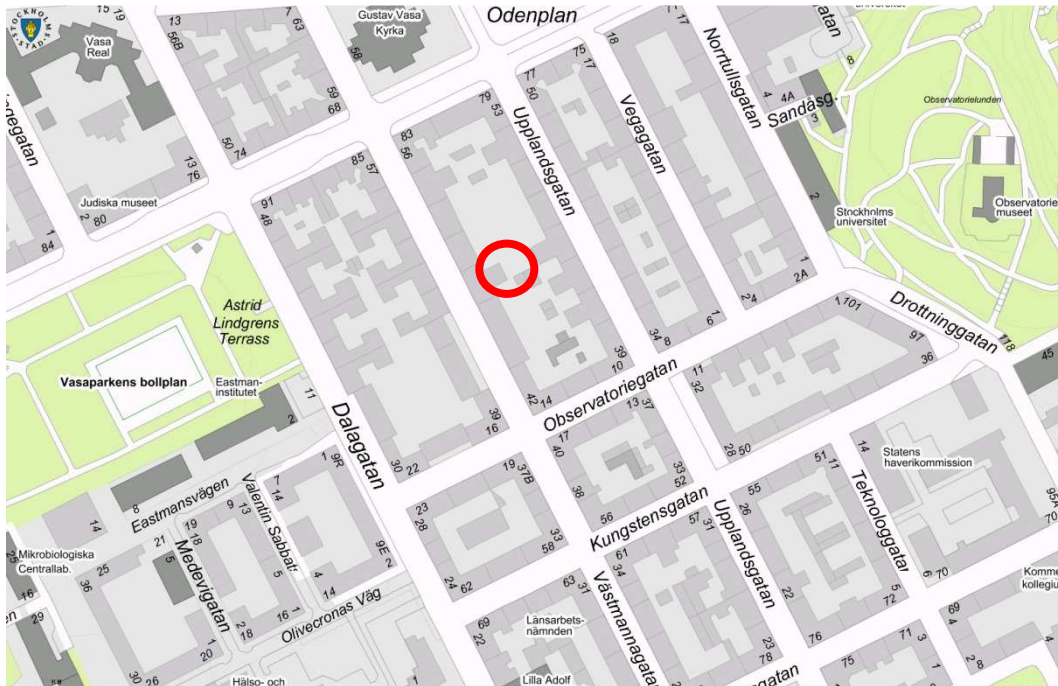


Planbeskrivning Detaljplan för del av fastigheten Sirius II i stadsdelen Vasastaden, S-Dp 2014-06310



Planområdets läge markerat med rött.

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Medverkande

Planen är framtagen av Torbjörn Johansson på stadsbyggnadskontoret genom plankonsult Abdallah Azam på Nyréns Arkitektkontor.

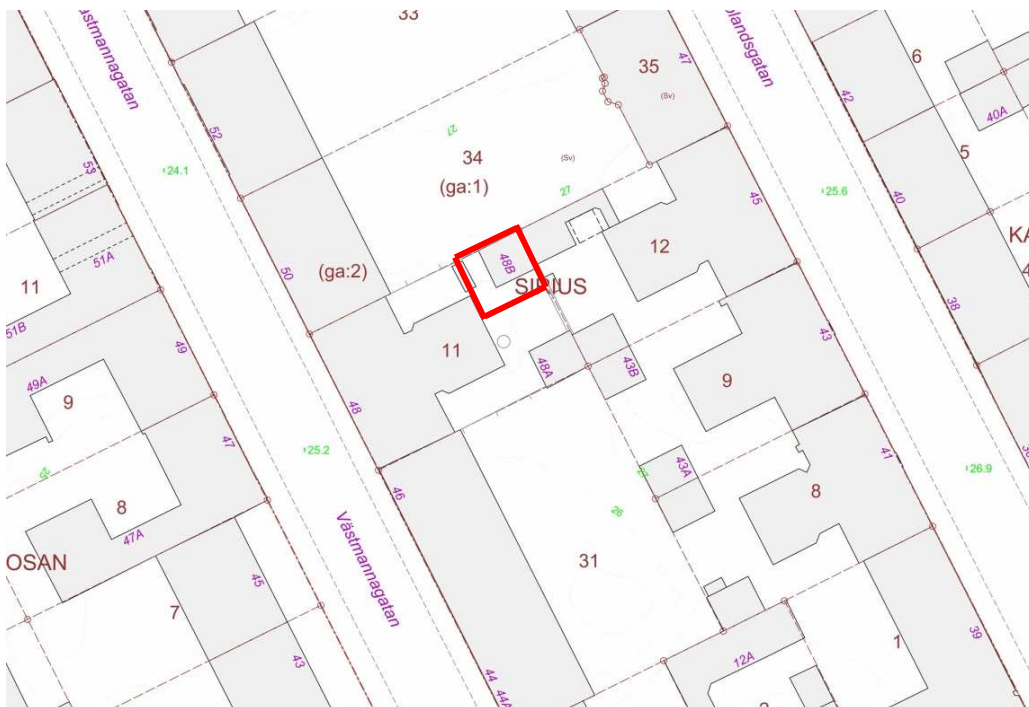
Planens syfte och huvuddrag

Inom området finns ett befintligt gårdshus med tillhörande tillbyggnad som används som bostad. Planändringen syftar till att bekräfta denna pågående användning genom att föreskrift om att marken inom området inte får bebyggas tas bort. Planen avgränsas till att innefatta det aktuella gårdshuset och del av gården. Förändringen är inte märkbar från gatan.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Fastigheten Sirius 11 är belägen på Västmannagatan 48 i stadsdelen Vasastaden. Fastigheten ägs av bostadsrättsföreningen Sirius 11. Planändringen gäller ca 150 kvm av fastigheten.



Fastigheten Sirius 11 med planområdet markerat med rött.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen, *Promenadstaden*, är pågående markanvändning stadsbebyggelse, innerstadsbebyggelse. Innerstadsbebyggelsen utgörs huvudsakligen av det rutnätsindelade planmönster som lades ut på malmarna från mitten av 1600-talet till slutet av 1800-talet. Bebyggelsen karaktäriseras av slutna, rätvinkliga kvarter i fem till sex våningar.

Byggnadsordningen

Byggnadsordningen anger området stadsbyggnadskaraktär som stenstad.

Detaljplan

För fastigheten gäller stadsplan för kv. Sirius m.m. inom stadsdelen Vasastaden i Stockholm, Pl. 5764 C från 1969. För fastigheten gäller idag användningsbestämmelsen *Br* som medger att området endast får användas för bostadsändamål, dock får bottenvåningen inredas för affärs- och kontorsändamål. Användningen medges endast för bebyggelsen mot gatan. Innergården avsågs som en stor lekplats för kvarterets barn och är därför angiven som en enda sammanhängande yta. Gården får endast byggas under med planterbart bjälklag. Stadsplanen tog därmed inte hänsyn till befintlig gårdsbebyggelse inom kvarteret som blev planstridig. Våningsantalet i gatuhuset sattes till sju våningar med förbud mot vindsinredning.

År 2004 togs en tilläggsplan för södra Vasastaden m.m. fram (TDp 2003-10095-54) i syfte att upphäva gällande förbud mot vindsinredning samtidigt som varsamhetsbestämmelser infördes för att tydliggöra plan- och bygglagens varsamhetskrav. Planen omfattar de fastigheter med bostadsanvändning inom Norrmalm och Vasastaden söder om Odenplan som har förbud mot vindsinredning, däribland kvarteret Sirius. Gårdshusen inom kvarteret reglerades inte och förblev planstridiga.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Marken inom fastigheten är hårdgjord med undantag för enstaka träd och buskar. Innergården inom fastigheten Sirius 11 är lägre än de anslutande gårdarna eftersom större delen av gården inte är underbyggd.

Hydrologiska förhållanden

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet Mälaren-Ulvsundasjön (SE658316-162539). Enligt VISS (september 2014) har Mälaren-Ulvsundasjön måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

Dagvatten

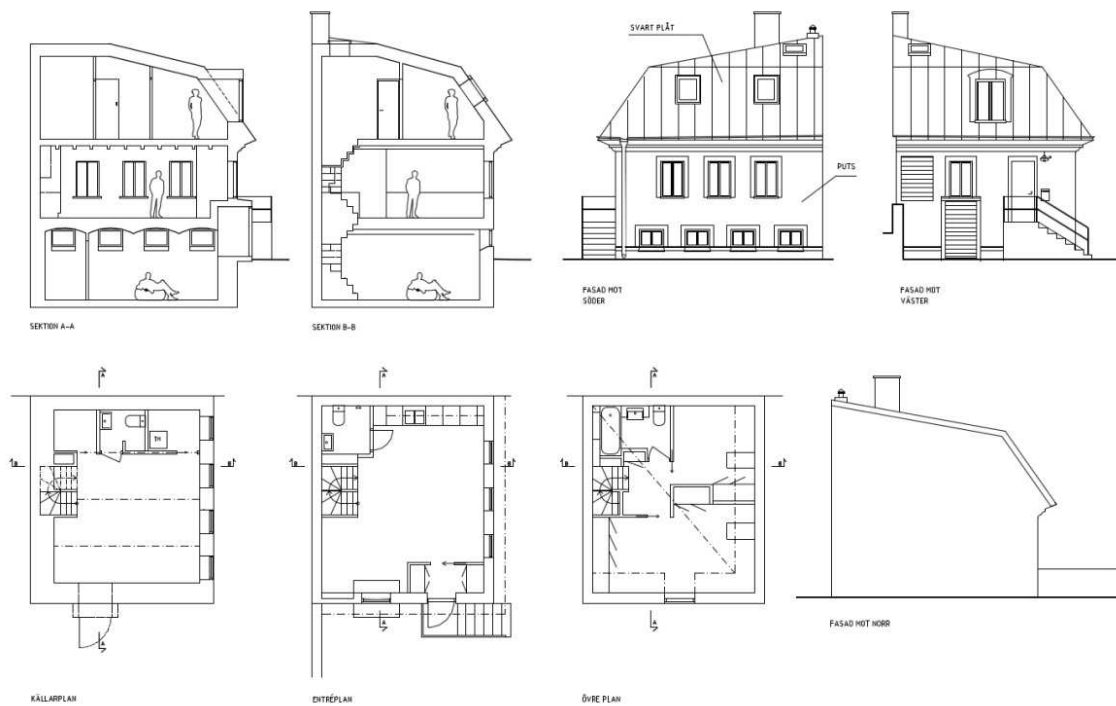
Andelen hårdjord yta inom planområdet kommer inte att öka. Dagvattnet kommer liksom idag att avledas till det kommunala nätet.

Befintlig bebyggelse

Fastigheten Sirius 11 inrymmer ett fem vånings flerbostadshus från 1884 mot gatan med en gårdsflygel samt två mindre enbostadshus på gården. Byggnaden genomgick 1937 och 1944 en modernisering och fullständig fasadförenkling. Det berörda gårdshuset nyttjades som kontorslokal under senare delen av 1900-talet fram till 2003. Sedan 2003 används det som bostad. Liknande gårdsbebyggelse finns bevarad på några andra fastigheter i kvarteret och är en del av det äldre bebyggelsemönstret från slutet av 1800-talet.



Flygfoto över kvarteret Sirius. Det befintliga gårdshuset markerat med röd ring. Intill gårdshuset syns den komplementbyggnad som har rivits och ersatts med en tillbyggnad.



Gårdshuset innan tillbyggnaden och takkuporna. Illustration: Planbeställaren/Gustav Appell Arkitektkontor.



Fasad mot söder. Till vänster: den genomförda tillbyggnaden i förhållande till flygelbyggnad. Till höger: de genomförda takkuporna istället för takfönster.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Bebyggelsen på fastigheten är gulklassad enligt Stadsmuseets klassificering och är således av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård - Stockholms innerstad med Djurgården.

Offentlig service

Skola och förskola

Inom Vasastaden och i närhet till planområdet finns ett stort utbud av förskolor och grundskolor. Inom fastigheten finns en förskola.

Sjukvård

Primärvård i form av vårdcentral och sjukhus finns i närhet till planområdet.

Kommersiell service

I Vasastaden finns närservice, caféer, restauranger och gallerior samt ett stort antal butiker.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger i Vasastaden med ett fullt utbyggt gatunät i form av ett rutnätsmönster. Fastigheten Sirius 11 är belägen på Västmannagatan.

Biltrafik

Angöring och entré till gårdshuset sker idag från Västmannagatan, via gatuhusets trapphus. Fastigheten har tillgång till ett underjordiskt garage under annan del av kvarteret Sirius med infart från Västmannagatan.

Kollektivtrafik

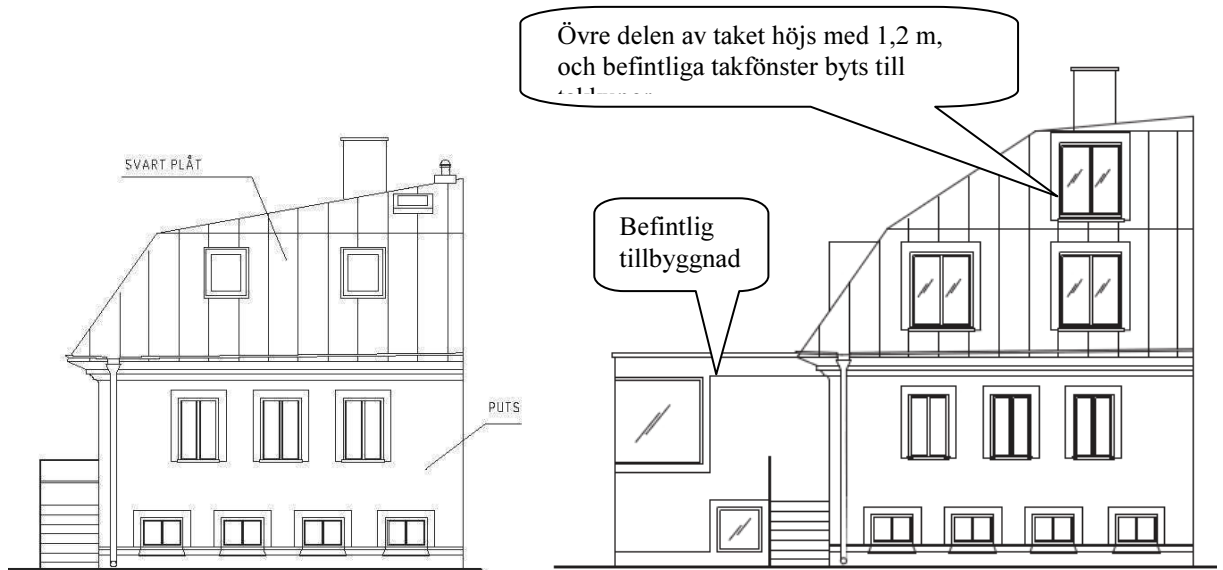
Planområdet ligger i ett bra kollektivtrafikläge med närhet till Odenplans tunnelbanestation och flertalet busslinjer.

Planförslag

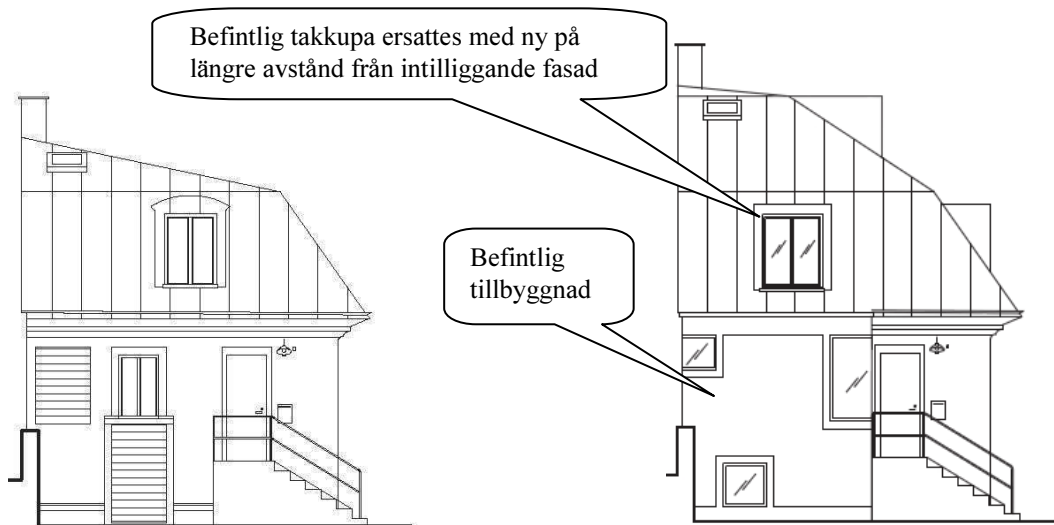
Befintligt gårdshus med tillbyggnad

Planändringen syftar till att bekräfta befintligt gårdshus som motsvarar 47 kvm byggnadsarea samt tillåta den mindre tillbyggnaden om ca 16 kvm markyta i ett våningsplan och källarplan. Tillbyggnaden omfattar två rum, ca 16 kvm i vardera plan. Det nedre planet utgörs huvudsakligen av en mindre del av huvudbyggnadens källare, som idag används som förråd.

Planen medger även gårdshusets fönsterkupor och det mindre loftet. Den planerade tillbyggnaden följer gårdshusets färg. Fönster placeras i hörnen för att minska in- och utsyn men ändå släppa in dagsljus till bl.a. källarplanet.



Fasad mot söder. Till vänster: gårdshuset före tillbyggnaden. Till höger: befintligt gårdshus med tillbyggnad, takhöjning och takkupor. Illustration: Planbeställaren/Gustav Appell Arkitektkontor.



Fasad mot väster. Till vänster: gårdshuset före tillbyggnaden. Till höger: befintligt gårdshus med tillbyggnad, takhöjning och takkupor. Befintlig takkupa ersattes med ny på längre avstånd från intilliggande bostadsfasad. Illustration: Planbeställaren/Gustav Appell Arkitektkontor.



Gårdshuset med tillbyggnad. Illustration: Planbeställaren/Gustav Appell Arkitektkontor

Avvägning mellan motstående intressen

Avvägningen mellan motstående enskilda intressen handlar å ena sidan om en planbeställares önskan att bekräfta och komplettera sin befintliga bostad, vilket bostadsrättsföreningen har bejakat i en extra föreningsstämma. Å andra sidan har detta intresse vägt mot planens konsekvenser för de närmast boende grannarna. Förändringen av det befintliga gårdshuset saknar betydelse för boende i grannfastigheterna. Ett par boende i gathusets flygelbyggnaden har tidigare påstått att de drabbas negativt av på- och tillbyggnaden. Det gäller i huvudsak en lägenhet på våning ett i gathusets flygelbyggnad. Den ligger dock högre än det befintliga gårdshuset varför dagsljusinfallet inte påverkas av tillbyggnaden. Lägenheterna högre upp påverkas inte. Bottenvåningen i gathusets flygelbyggnad används inte som bostad. Hänsyn till nämnda grannar och övriga har påverkat planens utformning genom att tillbyggnaden begränsats till en våning och har placerats närmast en fönsterlös del av flygelbyggnadens fasad. Tillbyggnadens maximalhöjd begränsas till +30,2. Underkanten på fönstren i lägenheten på våning ett i flygelbyggnaden ligger ca 30 cm högre än tillbyggnadens tak. Det innebär att tillbyggnaden inte medför någon påverkan av betydelse, trots att avståndet till flygelbyggnadens fönsterlösa del av fasaden bara är ca 2 meter. Dagsljusinfallet i lägenheten på våning ett i gathusets flygelbyggnad påverkas något genom höjningen av taket på det befintliga gårdshuset. Den har begränsats kraftigt och tillåter enbart ett loft och inte en hel ny våning. Genom att gårdsbyggnaden ligger förskjutet i sidled i förhållande till fönstren på närmaste bostadsrättslägenhet och genom att taket lutar från denna lägenhet blir påverkan på utsikt, dagsljusinfall m.m. mycket begränsad. På grund av gårdshusets läge nordost om flygelbyggnaden bedöms inte att förslaget medför någon skuggning.

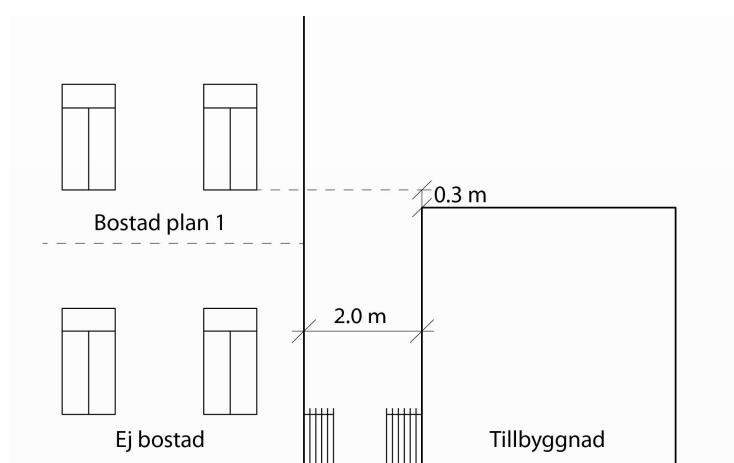
Tillbyggnaden ersätter en äldre, men något mindre komplementbyggnad på samma plats. Förslaget medför därför endast en obetydlig minskning av den gårdsytan, som bedöms sakna betydelse för gårdens värde som friyta för de boende i fastigheten.

Stadens bedömning är att intresset av att modernisera bostaden i det befintliga gårdshuset väger tyngre än intresset av att undgå de mycket begränsade konsekvenser förslaget medför. I denna skälighetsbedömning ingår även hänsyn till det allmänna intresset av att komplettera innerstadens kvarter och möjliggöra att innerstadsgårdar förtätas där det är lämpligt. Det ingår i stadens strategi att stärka centrala Stockholm, enligt Stockholms översiktsplan 2010

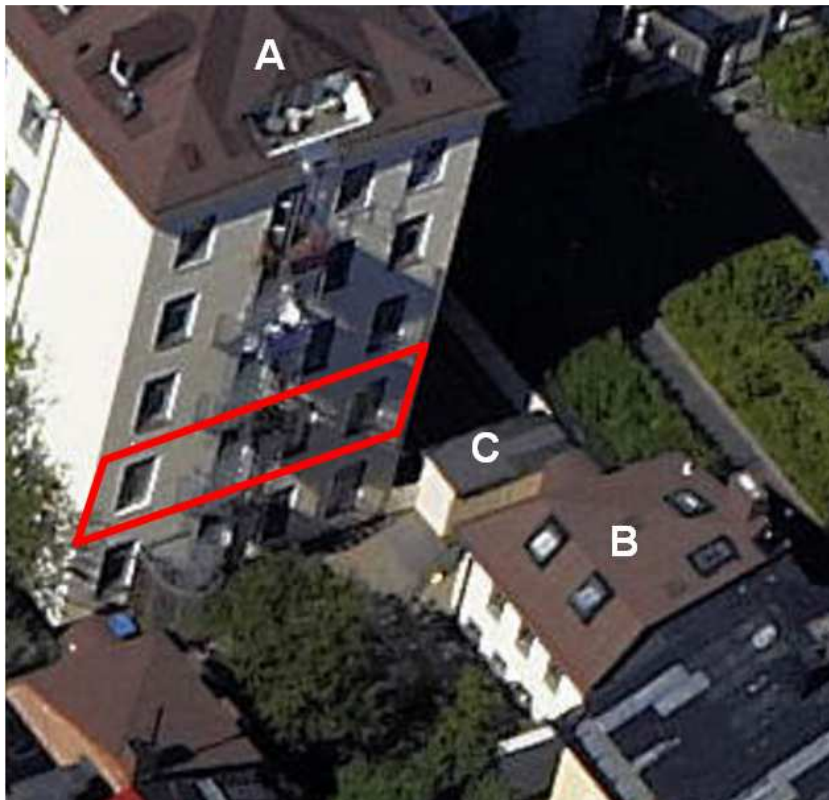
Promenadstaden. Äldre planer som förutsätter att gårdsbebyggelse rivs är inte längre aktuella att genomföra. Staden vill bevara och utnyttja äldre gårdsbebyggelse både av kulturhistoriska skäl och för att höja exploateringen.



Läget på befintligt gårdshus med tillbyggnaden i förhållande till gathuset och dess gårdsflygel. Befintliga fönsters ungefärliga lägen på flygelbyggnadens fasad är markerade med rött. Tillbyggnaden har placerats närmast en fönsterlös del av flygelbyggnadens fasad.



Principillustrationen ovan visar den befintliga tillbyggnadens läge i förhållande till gårdsflygeln och befintliga bostadsfönster. Underkanten på fönstren i lägenheten på plan 1 i flygelbyggnaden ligger ca 0.3 m högre än tillbyggnadens tak. Det innebär att tillbyggnaden inte medför någon påverkan av betydelse, trots att avståndet till flygelbyggnadens fönsterlösa del av fasaden bara är ca 2 meter.



Flygfoto som visar flygelbyggnaden (A) och det berörda gårdshuset (B). Den lilla byggnaden intill gårdshuset (C) har rivits och ersatts av en mindre tillbyggnad. Fönstren till den mest berörda våningen är markerad med rött på bilden.



Flygfoto med tillbyggnadens läge markerad med rött närmast den fönsterlösa delen av flygelbyggnaden.

Gator och trafik

Planen omfattar ett befintligt gårdshus varför förutsättningarna för gatunät och trafik inte ändras.

Tillgänglighet

Kravet på ett angöringsavstånd på max 25 meter från allmän gata till entréport går ej att uppfylla. Ett undantag görs då huset är befintligt och endast rymmer en bostad. Angöring kommer att ske på samma sätt som idag, via entrén till befintligt gatuhus.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Vatten och avlopp finns utbyggt i området. Befintligt system inom fastigheten utnyttjas.

El/Tele

El och telenät finns utbyggt i området. Befintligt system inom fastigheten utnyttjas.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns utbyggt i området. Befintligt system inom fastigheten utnyttjas.

Avfallshantering

Avfallet kommer att hanteras på samma sätt som idag, genom fastighetens gemensamma soprum.

Räddningstjänst

Källaren utformas så att utrymning kan ske via öppningsbart fönster samt via internt trappa till markplanet och dörr i fasad till det fria. Markplanet kan utrymmas via dörr i fasad.

Plan 1 utförs så att utrymning kan ske via internt trappa till markplanet samt genom öppningsbart fönster placerat mindre än 5 m ovan marken.

Från entresolen kan utrymning ske via internt trappa till markplanet samt via öppningsbart fönster i plan 1. För att säkerställa att utrymning kan ske från loftet på vinden förses byggnaden med ett automatiskt brand- och utrymningslarm. Detta utgör förenklad dimensionering enligt Boverkets rapport "Utrymningsdimensionering, 2006".

Från innergården kan utrymning till gata ske via passage genom gathuset vid Västmannagatan 48. Räddningstjänstens insats erfordras ej för utrymning.

Konsekvenser

Behovsbedömning

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.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Konsekvenser för boende

Tillbyggnadens placering uppförs två meter från gårdsflygeln men medför ej väsentlig ökad skuggbildning, minskad utsikt, ökad insyn eller sämre ljusförhållanden för de boende i gårdsflygeln. Tillbyggnadens placering framgår av plankartan och av bilden på s. 9 i denna planbeskrivning. Tillbyggnaden sker visserligen nära, men förskjuten i sidled i förhållande till gårdsflygeln. Lägenheternas fönster på fasaden mot nordöst byggs inte för och påverkas inte av tillbyggnaden. Dessutom är tillbyggnaden begränsad till en våning genom en bestämmelse om högsta totalhöjd. Det innebär att fönster på andra våningen är högre än tillbyggnadens tak vilket ytterligare begränsar påverkan.

Tillbyggnaden placeras i ett läge nära gathusets gårdsflygel, där det tidigare legat en mindre tillbyggnad. Tillbyggnadens placering är optimal sett till platsen, genom att den placeras intill en fönsterlös del av fasaden på huvudbyggnaden. Placeringen har valts för att minimera påverkan på intilliggande bostäder.

Planen tillåter en takhöjning på den befintliga gårdsbyggnaden med maximalt 1,2 m från dagens höjd samt att tre befintliga takfönster görs om till fönsterkupor. Takhöjningen har ett värde genom att det möjliggör att komplettera gårdshusets vind med ett loft som ökar användningsmöjligheterna i den lilla bostadslägenheten. Den befintliga gårdsbyggnaden ligger lägre än gårdsflygelns fönster. Dessutom ligger den förskjuten åt sidan och norr. Taket lutar främst bort från bostäderna. Sammantaget innebär detta att höjningen av taket endast medför en mycket begränsad påverkan i fråga om skuggning, utsikt och ljusförhållanden. Dessutom har takkuporna placerats så att de vänds från intilliggande bostäders fönster och riktas så att insyn undviks.

Sammantaget anser staden att olika motstående intressen har beaktats och att skälig hänsyn har tagits genom planens utformning. Planen har utformats så att de fördelar som kan vinnas med den överväger de begränsade olägenheter som planen kan medföra de närboende. Mot bakgrund av att förslaget utformats så att det medför en mycket liten påverkan på närboende har staden bedömt att det inte kan vara fråga om någon betydande olägenhet.

Förslaget har utformats med hänsyn till både allmänna och enskilda intressen i enlighet med 2 kap 1 § PBL och skälig hänsyn har tagits till befintlig

bebyggelse- och äganderättsförhållanden i enlighet med 4 kap 36 §. Hänsyn har tagits till befintliga bostäder, särskilt med avseende på bostäder i gathusets gårdsflygel, och till befintlig bostad i gårdshuset. Fördelarna med att kunna modernisera gårdshuset, på ett varsamt sätt, överväger de begränsade nackdelar/ olägenheter detta kan medföra.

Staden bedömer aktuell tillbyggnad och ombyggnad av befintligt gårdshus som en rimlig och välavvägd komplettering inom kvarteret. Byggrätten är strikt begränsad i planförslaget.

Stadsbild

Planområdet kommer inte att påverka stadsbilden då det berör ett mindre gårdshus som inte upplevs från gatumiljön.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den föreslagna tillbyggnaden av gårdshuset anses inte minska den gulklassade bebyggelsens kulturhistoriska värde. Ur kulturhistorisk synpunkt är det viktigt att understryka att den nya byggnadshöjden inte överstiger omkringliggande bebyggelse. Fastigheten ingår i ett område av riksintresse för kulturminnesvården, Stockholms innerstad med Djurgården. Inom detta område är det värdefullt att bevara och återanvända befintlig gårdsbebyggelse, som är karaktäristisk för bebyggelseutvecklingen i innerstaden.

Störningar och risker

Buller

Bullernivåerna anses vara låga eftersom det är ett gårdshus.

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för barn. Omsorg bör läggas på utformningen av gårdsytan för att främja användningsmöjligheten för barn som bor i byggnaderna.

Tidplan

Plansamråd	okt/nov	2014
Betänketid	dec	2014
Antagande i byggnadsnämnden	1 kv.	2015



Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Planbeställaren, dvs. byggherren, ansvarar för planens genomförande.

Huvudmannaskap

Planen omfattar endast kvartersmark.

Avtal

Fastighetsägaren brf. Sirius 11 har godkänt genomförandet av planen.

Verkan på befintliga detalplaner

Planförslaget innebär att befintlig stadsplan P1 5764C helt upphör att gälla inom planområdet. Tilläggsplanen TDp 2003-10095-54 upphör ej att gälla.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planen innebär ingen förändring av fastighetsrättsliga förutsättningar.

Ekonomiska frågor

Planbeställaren, dvs. byggherren, bekostar planens genomförande.

Tekniska frågor

Befintliga ledningssystem inom fastigheten utnyttjas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.