

**Handläggare**  
Leila Massih  
Telefon: 08-508 09 306

**Till**  
Norrmalms stadsdelsnämnd

## **Detaljplan för Killingen 20 m.fl. – svar på remiss från stadsbyggnadskonoret**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

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

Johanna Engman  
stadsdelsdirektör

Britt Mattsson  
avdelningschef

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadskonoret har bjudit in till samråd om förslag till detaljplan för fastigheten Killingen 20 m.fl. på Döbelnsgatan 83. Förslaget innebär att befintligt gårdshus i ett plan rivs och ersätts med ett nytt bostadshus om sex våningar, som innehåller tio hyreslägenheter. Befintlig annexbyggnad på innergården inom Killingen 20 föreslås byggas om, alternativt återuppbyggas till en bostad.

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. Samtidigt anser förvaltningen att det behövs ett helhetstänk och en strategi för förtätningen som sker på Norrmalm genom till- och påbyggnader.

Enligt förvaltningen är det angeläget att tillföra grönska på gården och att främja användningsmöjligheterna för bland annat de barn som vistas i byggnaderna. Förvaltning vill understryka vikten av att framkomligheten för funktionsnedsatta beaktas i den fortsatta planeringen.

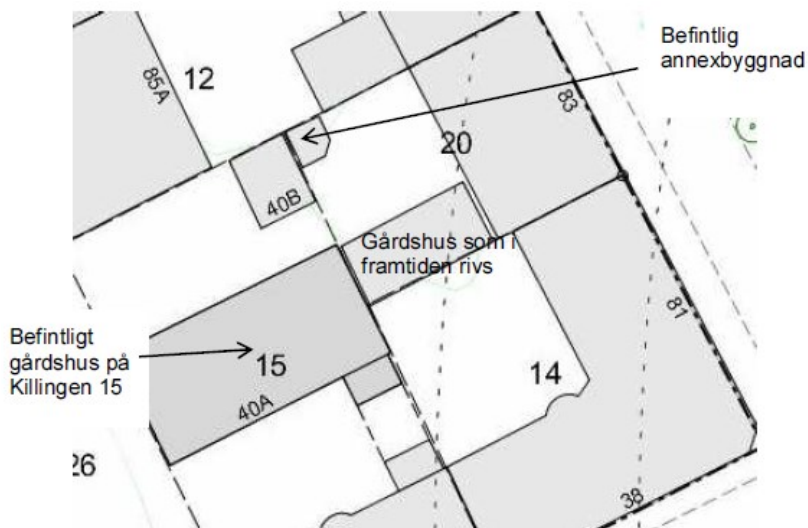
## Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in till samråd om förslag till detaljplan för fastigheten Killingen 20 m.fl. på Döbelnsgatan 83. Eventuella synpunkter på detaljplanen ska ha inkommit till stadsbyggnadskontoret senast den 12 maj 2015. Stadsdelsnämnden har fått förlängd remisstid till den 22 maj 2015.

Planförslaget visas under tiden den 31 mars till den 12 maj 2015 i Fyrkanten i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4, på Norrmalms stadsdelsförvaltning på Tulegatan 13 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Samrådsmöte hålls den 28 april 2015.

## Ärendet

Syftet med planförslaget är att möjliggöra ny gårdsbebyggelse för bostadsändamål i del av fastigheten Killingen 20 och 14. Enligt förslaget rivs befintligt gårdshus i ett plan och ersätts med ett nytt bostadshus om sex våningar, som innehåller tio hyreslägenheter. Befintlig annexbyggnad på innergården inom Killingen 20 föreslås byggas om, alternativt återuppbyggas till en bostad.



*Situationsplan över kvarteret Killingen.*

## Befintliga förhållanden

Kvarteret Killingen är beläget mellan Döbelnsgatan, Surbrunnsgatan, Sveavägen och Frejgatan. Adressen för Killingen 20 är Döbelnsgatan 83. Planområdet omfattar cirka 300 kvm. Planområdet omsluts i, norr, söder och öster av gårdsutrymmen och i väster av befintlig gårdsbyggnad. Den berörda fastigheten Killingen 20 och 14 ägs av Erikssons fastighetsförvaltning.

Gatuhuset inom Killingen 20 består av fem våningar, vind och källare. Huset är främst en bostadsfastighet med hyresrätter. Utöver bostäder består byggnaden av hotellverksamhet på del av tredje och fjärde våningen samt två verksamhetslokaler på bottenvåningen. Befintligt gatuhus inom Killingen 14 består av fem våningar, vind och källare. Byggnaden består av hotellverksamhet.

Under 2000-talet har gatuhuset genomgått flera ombyggnader. Entréer har byggts om och gatuhuset har fått en hiss, dörr ut till gården samt nya balkonger mot gården. Vinden har inretts.

Gatubebyggelsen inom Killingen 20 och 14 är grönklassade vilket innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Befintligt gårdshus inom fastigheten Killingen 15 är gulklassad.

#### *Gårdsmiljön*

Ursprungligen fanns ett stall, tvättstuga och dass på gården. Den envåningsbyggnad för verksamheter som finns på gården fick år 2013 rivningslov och kommer rivas för att kunna möjliggöra för det nya gårdshuset. Den ursprungliga tvättstugan används idag som soprum. Befintlig tvättstuga (idag soprum) består av en våning och befintligt gårdshus på grannfastigheten Killingen 15 består av fyra våningar. Innergården är hårdgjord och asfalterad. Den nås från Döbelngatan via portgången eller portiken i gatuhuset.



*Till vänster: befintlig gårdsbyggnad som fått rivningslov för att ge plats åt ny gårdsbyggnad. Till höger: befintlig gårdsbyggnad som idag används som soprum.*

#### Föreslagen plan

Det befintliga gårdshuset i ett plan som finns på gården inom Killingen 20 har fått rivningslov och kommer rivas för att ge plats för det föreslagna gårdshuset. Föreslaget gårdshus är placerat i samma läge som tidigare gårdshus men skiljer sig till tidigare gårdshusets utbredning, volym och utförande. Det nya gårdshuset

innebär inte ianspråktagande av mer mark än det befintliga gårdshuset plan.

Det föreslagna gårdshuset placeras mot gårdshusets brandgavel inom grannfastigheten Killingen 15. Gårdshuset kommer delvis hamna på fastigheten Killingen 14, vilket regleras med en omdragning av fastighetsgränsen så att gårdshuset helt kommer att ligga inom fastigheten Killingen 20.

Gårdshuset föreslås uppföras i sex våningar med källare och innehålla tio bostadslägenheter varav 8 enrumslägenheter, 1 tvårumslägenhet samt 1 trerumslägenhet. Lägenheterna kommer uppföras som hyresrätter. Det föreslagna gårdshuset omfattar cirka 395 kvm bostadsarea och byggnadens avtryck på marken är ca 95 kvm.

#### *Annexbyggnaden*

Det mindre befintliga gårdshuset som i dagsläget används som soprum föreslås byggas om till en bostad. Annexet breder även ut sig mot norr. Byggnadens avtryck på marken blir cirka 28 kvm. Annexet föreslås innehålla 1 lägenhet på 31 kvm.



*Blå bebyggelse visar föreslaget gårdshus och annexbyggnad.*

#### *Ny gårdsmiljö*

Innergården kommer att vara gemensam vistelseyta för gårdshus och gathus. I samband med att man borrar för bergvärme kommer gårdsrummet rustas upp med bland annat utökad cykelparkering och planteringar. Ytan mellan det nya gårdshuset och gathuset kan förses med ett fördröjningsmagasin för dagvatten. En del av taket på det nya gårdshuset görs till en gemensam takterrass för de boende

och en del förses med sedumtak för en förbättrad dagvatteninfiltration. Terrassen nås med hiss och trappa.



*Perspektiv från norr med föreslaget gårdshus. Till vänster i bild syns gatuhus inom Killingen 20. Centrerad i bilden visas föreslaget gårdshus med befintligt gårdshus inom Killingen 15 till höger.*

### 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 miljö kvalitetsnormer för vatten, stadsbild, insyn, dagsljusförhållanden och skuggning uppmärksammats särskilt.

#### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för övergångsvattnet Strömmen för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten genom grönytor och

sedumtak innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Döbelnsgatan. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Norra Henrikdals reningsverk. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

#### *Stadsbild*

Förändringen och föreslagen gårdsbyggnad kommer inte att vara synlig från det omgivande gatunätet, utan endast påverka situationen inom kvarteret. Stadsbyggnadskontoret bedömer därmed att stadsbild eller stadssiluett inte kommer att påverkas.

#### *Insyn*

Från gatuhuset begränsas insyn i det nya gårdshuset till att beröra endast trapphuset. I bostadsannexet finns möjlighet till insyn både från gathuset och vice versa, dock begränsat till bostadslägenhet belägen på plan 1tr i gathuset Killingen 20. Sammanställningen gällande det nya gårdshuset redovisar den sammantagna insynen med tanke på att någon förflyttar sig vertikalt uppför trappan i det nya trapphuset. I befintligt gathus inom Killingen 20 berörs fyra bostadslägenheter, hotellrum och kontorslokaler samt hotellrum och biutrymmen till hotellverksamheten inom Killingen 14.

#### *Dagsljusförhållanden*

Kraven som Boverkets byggregler ställer på dagsljus uppnås för lägenheterna i föreslaget gårdshus. I förhållande till kravet om dagsljus påverkas gatuhuset endast marginellt av föreslaget gårdshus. I vindsvåningen sker minst påverkan av dagsljuset. Störst påverkan sker på plan 2tr.

#### *Skuggning*

Föreslaget gårdshus ger gatubebyggelsen inom Killingen 20 en skuggeffekt. Under vår- och höstdagjämning kl.15 skuggas husfasadens våning 3 och delvis våning 4. I jämförelse med befintlig situation under samma tidpunkt är gatuhusets fasad mot gården skuggad till upp till våning 1 och delvis våning 2. Under vår- och höstdagjämning kl.12 skuggas delar av grannfastighetens (Killingen 12) innergård och lägre gårdsbebyggelse. I jämförelse med befintlig situation under samma tidpunkt är den lägre gårdsbebyggelsen endast delvis skuggad.

#### **Tidplan för detaljplanen**

Planen hanteras med normalt planförfarande. Planarbetet sker enligt följande preliminära tidplan:

Plansamråd: 31/3 - 12/5, 2015

Granskning: Kvartal 3, 2015

Antagande: Kvartal 4, 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.

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 till exempel hur andelen parkyta per invånare påverkas av förtätningen och hur friytetillgången påverkas av tillbyggnader och av att bostadsgårdar bebyggs.

Mot bakgrund till att parker och grönområden är väldigt väl använda inom stadsdelsområdet är det enligt förvaltningen positivt att det i planbeskrivningen anges att fastighetens gård bör förses med bland annat vegetation. Enligt förvaltningen är det angeläget att tillföra grönska på gården och att främja användningsmöjligheterna för bland annat de barn som vistas i byggnaderna.

Enligt förvaltningen är det positivt att en särskild PM avseende tillgänglighet tagits fram i samband med planarbetet och förvaltning vill understryka vikten av att framkomligheten för funktionsnedsatta beaktas i den fortsatta planeringen.

### **Bilagor**

1. Samrådsbrev
2. Planbeskrivning
3. Plankarta

Brandutredning, dagsljusutredning, insynsutredning, solstudier och PM Tillgänglighet finns att läsa på stadsbyggnadskontorets webbplats [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner).