

Handläggare
Sofia Regnell
Telefon: 0850809021

Till
Norrmalms stadsdelsnämnd
2017-11-23

Detaljplan för Väduren 10 i stadsdelen Vasastaden

Remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr 2016-16703

Förvaltningens förslag till beslut

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

Johanna Engman
stadsdelsdirektör

Therese Rosén
avdelningschef

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att komplettera fastigheten Väduren 10 på Birger Jarlsgatan 101 med ett gårdshus för bostadsändamål, vilket skulle ge ett tillskott av cirka 15 hyreslägenheter. Detaljplanen planlägger för centrumändamål i bottenvåningen i befintligt gathus samt möjliggör för parkering och centrumändamål i fastighetens källarplan. I samband med planens genomförande planeras gården ges en ny, grönare utformning.

Förvaltningen konstaterar att förslaget, som innebär tillskapandet av 15 hyreslägenheter i ett centralt och kollektivtrafiknära läge, bidrar till stadens mål om bostadsbyggande. Förvaltningen anser att de fördelar som förslaget innebär väger över de nackdelar för enskilda lägenheter i den befintliga bebyggelsen gällande förändrade ljusförhållanden och skuggverkan, som förslaget innebär.

Förvaltningen är positiv till att gården, som idag till största delen är hårdgjord, föreslås ges en utformning med mer grönska samt att taket på det nya gårdshuset föreslås bli växtbeklätt. Detta kommer att bidra till en ökad infiltrering och fördröjning av dagvatten jämfört med nuläget. Trots att den gårdsyta som barn kan utnyttja för lek minskas i och med förslaget anser förvaltningen att kvalitén på utemiljön för barnen kommer att bli bättre genom den nya utformningen.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Norrmalms stadsdelsnämnd till samråd om förslag till ny detaljplan för fastigheten Väduren 10 i stadsdelen Vasastaden. Nämnden har fått förlängd remisstid till den 24 november 2017. Förvaltningens tjänsteutlåtande har översänts till stadsbyggnadskontoret och kommer att kompletteras med protokollsutdrag från nämndens sammanträde den 23 november 2017.

Ärendet

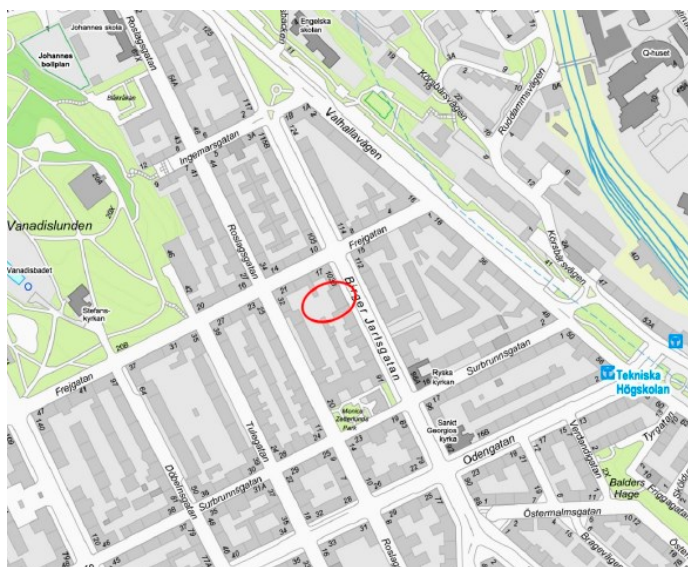
Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten 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.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

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.



Fastighetskarta med fastigheten Väduren 10 markerad med streckad linje. Fastigheten gränsar till Birger Jarlsgatan. I kartans vänstra del syns Vanadislundens sydöstra hörn och i kartans övre högra hörn syns Valhallavägen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Stockholm

Enligt stadens översiktsplan, Promenadstaden (antagen 2010), berörs det aktuella området av strategi 1 som innebär att centrala Stockholm fortsatt ska stärkas. Att förvalta Stockholms kulturhistoriska värden är en central del i stadens utveckling. Utveckling och förtätning ska huvudsakligen ske inom ramen för den befintliga strukturen. Det är möjligt att göra moderna tillägg både i samspel med och i medveten kontrast till omgivande bebyggelse. Inriktningen är att skapa goda förutsättningar för blandade och levande områden med såväl bostäder och arbetsplatser som lokaler för kommersiell och offentlig service.

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.

Förutsättningar

Mark och vegetation

Området som är tänkt att bebyggas är del av gården på fastigheten Väduren 10. Idag utgörs gården till största del av markplattor i betong med några få upphöjda växtbäddar med vegetation. Miljöförvaltningen bedömer att den biologiska mångfalden inom planområdet troligtvis är låg då växtligheten är ytterst begränsad.



Fotot visar gården med planteringslådor samt några utemöbler på fastigheten Väduren 10. Tegelhuset i bakgrunden är gathuset på fastigheten.

Befintlig bebyggelse

Det befintliga gathuset inom Väduren 10 byggdes 1962 efter ritningar av Ancher, Gate och Lindgren. Byggnaden inom Väduren 10 är uppförd i mörkt tegel med koppardetaljer och bottenvåning med fasadmateriäl av sten. Huset är ursprungligen sju våningar med en källarvåning. På 2 000-talet revs det ursprungliga taket och ersattes av en indragen tillbyggnad i två plan innehållande två etagelägenheter. Byggnaden har idag totalt 32 lägenheter. På fastigheten Väduren 10 finns ingen gårdsbebyggelse.



Fotot visar gården och gathuset på fastigheten Väduren 10 sett från grannfastigheten Väduren 6. Den streckade linjen markerar ungefärlig fastighetsgräns.

Stadsbild

Kvarteret Väduren är till stor del bebyggt med gårdsbyggnader i form av både hel- och halvhus, där halvhusens ena fasad utgörs av en brandgavel. Befintlig grannbebyggelse inom Väduren 11 är uppförd 1918 i nationalromantisk stil och grannbebyggelsen inom Väduren 9 är uppförd 1884 i klassicistisk stil.



Till vänster i fotot syns gathuset och i mitten gårdshuset på grannfastigheten Väduren 11. Den streckande linjen markerar ungefärlig fastighetsgräns mellan Väduren 10 och Väduren 6.

Byggnaden inom fastigheten Väduren 6, som ligger över gården sett till Väduren 10, uppfördes mellan åren 1963-69 likt 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 helt fönster.



Fotot visar gården och gathuset på fastigheten Väduren 6 sett från fastigheten Väduren 10. Den glasade byggnaden inom Väduren 6 utgörs av brandutrymning från garage. Den streckade linjen markerar ungefärlig fastighetsgräns.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

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 gatuhus kom många kvarter, isynnerhet 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. Varken fastigheten Väduren 10, Väduren 6 eller Väduren 15 har ännu klassificerats kulturhistoriskt.

Biltrafik och parkering

Biltrafik angör fastigheten från Birger Jarlsgatan. Fastigheten har ett garage i två plan som även kopplas till Väduren 6 mot Roslagsgatan som genom ett servitut använder nedfarten från Birger Jarlsgatan. I garaget finns plats för 44 bilar, vilket i dagsläget innebär ett parkeringstal på cirka 1,4.

Planförslag

Ny bebyggelse

Gårdshus

En ny byggnad föreslås på innergården på fastigheten Väduren 10. Den föreslagna byggnaden tillåts vara sex våningar, där den översta våningen är indragen mot gathuset. Byggnaden angörs från Birger Jarlsgatan genom befintligt gathus vars entré tillgänglighetsanpassas. Det nya gårdshuset föreslås innehålla huvudsakligen mindre och medelstora lägenheter på mellan cirka 35 m² och 94 m².

Genom förslaget kan cirka 15 lägenheter tillskapas. Byggnaden placeras i fastighetsgräns mot Väduren 6 respektive Väduren 15. Grundtanken är att förslaget både ska förhålla sig till befintlig bebyggelse och utgöra ett samtida tillskott i den historiska miljön. Högst upp i gårdshuset föreslås en terrass med intilliggande gemensamhetslokal.



Bilden visar det föreslagna gårdshuset (i mitten) samt del av gårdshus på Väduren 11 (till vänster) och del av brandgaveln tillhörande gårdshuset på Väduren 8 (till höger). Bild: ÅWL Arkitekter



Bilden visar föreslagen fasad mot fastigheten Väduren 6. Bild: ÅWL Arkitekter

Befintlig bebyggelse

Befintligt gathus höjder och användning föreslås bekräftas i planen.

Biltrafik och parkering

Fastigheten angörs med bil från Birger Jarlsgatan och där finns möjlighet för rörelsehindrade att angöra på gatumark. Parkering ska ske i befintligt garage i två plan under mark. Garaget nås med bil via en garageport i gathuset vid Birger Jarlsgatan och med hiss i gathus. I garaget finns i nuläget plats för 44 bilar. I förslaget minskas preliminärt antalet parkeringsplatser med 1-3 platser på grund av tillkommande pelare och brandgasventilation. Några parkeringsplatser kan få lägre standard med anledning av tillkommande pelare. Förslaget ger ett parkeringstal på cirka 0,9 vilket bedöms som tillräckligt. Parkering för rörelsehindrade kan ordnas i garage.

Gång- och cykeltrafik

Angöring till lägenheterna sker från Birger Jarlsgatan via genomgående entré i befintligt gathus på fastigheten. Befintligt cykelrum med cykeluppställningsplatser i källaren ges en ny

utformning med en cykelparkeringslösning i två våningar. Totalt tillkommer cirka 45 cykelparkeringsplatser i förslaget. Enligt Stockholm stads riktlinjer för cykelparkeringstal vid nyproduktion ska 2,5 - 4 cykelparkeringsplatser per 100 m² bruttoarea uppnås. Förslaget medför ett parkeringstal på cirka tre parkeringsplatser per 100 m² bruttoarea.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Under processen med att ta fram förslaget har ambitionen varit att hitta en form som ger byggnaden en egen identitet och samtidigt förhåller sig till kvarterets typologi och bevarar så stor del av gårdsytan som möjligt. Den nya byggnaden föreslås utformas med veckad fasad som ansluter till befintliga gårdshus på fastigheterna Väduren 8 och Väduren 11. För att bryta ner byggnadens skala har takvåningen dragits in och lägenheterna givits en takterrass. Gårdshusets sockelvåning ges en egen karaktär med relief i tegel. Den veckade formen är ett återkommande tema i förslaget och syns bland annat i takets form, balkongerna och gårdens tänkta utformning. Tekniska installationer ska integreras i takutformningen.

För att minska påverkan för boende i befintligt gårdshus på Väduren 8 utgörs gårdshusets nordvästra hörn av en vinkel, vilket bland annat minskar gårdshusets skuggverkan på fastigheten, se bild på sida 22.

Växtbeklätt tak på gårdshuset bidrar till ökad infiltration och fördröjning av dagvatten.

Gårdshuset föreslås få en terrass högst upp i byggnaden vänd mot sydväst. I direkt anslutning till terrassen föreslås en gemensamhetslokal på cirka 30 m² med möjligheter till matlagning och umgänge. I anslutning till gemensamhetslokalen finns en hall och en toalett. Dessa ytor ska kunna nyttjas av boende i såväl gårdshus som gathus.



Illustrationen visar möjlig utformning av gårdshuset. Bild: ÅWL Arkitekter

Gård

Gården föreslås i samband med planens genomförande ges en ny, grönare utformning med ytor för gemensamma uteplatser, lek och växtlighet i form av planteringar, buskar och träd. Gårdshusets grundläggning i form av nytt bjälklag och balkraster ger en viss höjdskillnad mellan gårdshuset och befintligt gathus.

Nivåskillnaden möjliggör jorddjup för plantering och hanteras tillgänglighetsmässigt med en väl integrerad ramp som gör gården tillgänglig. Ytorna i direkt anslutning till de två marklägenheterna i gårdshusets bottenvåning föreslås utformas som privata uteplatser.

Konsekvenser

Gård

Gården är idag cirka 620 m² och den nya byggrätten cirka 230 m². Gårdsytan minskas således till cirka 390 m². Gården är idag till största delen hårdgjord och i och med exploateringen möjliggörs ett ökat jorddjup med planteringar, träd och buskar. Gården föreslås 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 enskild vistelse blir möjlig i en annan del.

Gårdens nivåskillnad och växtlighet bidrar till en ökad rumsbildning. Gårdshusets terrass med tillhörande

gemensamhetslokal bedöms bidra med stora boendekvaliteter. En mindre del av gårdsytan närmast gårdshuset utformas som privata uteplatser vilket hanterar mötet mellan gårdshusets lägenheter i markplan och den för boende öppna gården.

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.

Ekosystemtjänster

Den biologiska mångfalden inom planområdet är troligtvis låg då växtligheten är ytterst begränsad. Med ökad grönyta och en varierad växtlighet bedöms möjligheterna som goda att öka den biologiska mångfalden inom området. Tillgången till reglerande ekosystemtjänster bedöms öka inom planområdet genom viss fördröjning och infiltration av dagvatten i växtbäddarna samt genom att växterna kan bidra med viss temperaturreglering. De kulturella ekosystemtjänsterna bedöms öka i och med gårdens tänkte utformning.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsmuseet menar att tillägg av ett gårdshus på fastigheten saknar förankring i det historiska byggnadsskicket för denna typ av bebyggelse. Ett nytt gårdshus bryter därmed mot de modernare saneringsideologiska ideal som rådde under 1940-talet och som bebyggelsen inom fastigheterna Väduren 6 och 10 är uppförda i. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den föreslagna gårdsbebyggelsen stämmer överens med stadens övergripande ambitioner att fortsätta stärka centrala Stockholm genom att skapa täta och attraktiva stadsdelar. För att en stad ska kunna växa behöver ny bebyggelse uppföras. Vidare bedöms föreslagen bebyggelse passa 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.

Dagsljusförhållanden

Gårdshusets placering på gården har bestämts med hänsyn till befintliga lägenheter. Byggnadens översta våning är indragen och byggnaden har anpassats för att så långt det är möjligt ansluta till befintliga gårdshus fasadliv. Förändringen för lägenheterna i befintligt gathus på fastigheten blir stor, framför allt för lägenheterna på de tre första bostadsplanen. Lägenheterna vetter idag emot en helt öppen gård på cirka 24 x 26 meter. I och med

avsaknaden av fysisk gräns till fastigheten Väduren 6 är ytan i realiteten större.

Efter planens genomförande skapas ett avstånd om cirka 13,5-16,5 meter mellan föreslaget gårdshus och befintligt gathus på fastigheten. Avståndet är motsvarande 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. Stadsbyggnadskontoret bedömer därför avståndet som tillräckligt.

Den genomförda dagsljusberäkningen visar att flera lägenheter inom Väduren 10 hamnar under den rekommenderade nivån för nybyggnation. Kontoret bedömer dock att nivån motsvarar den som gäller för flera befintliga lägenheter i kvarteret och stenstaden i stort. Stockholms växande befolkning är en grundläggande utmaning för framtiden. Stadens bostadsmål innebär att 140 000 nya bostäder ska byggas till år 2030 med ambitionen att hälften ska utgöras av hyresrätter. Stadens översiktsplan anger att utveckling och förtätning huvudsakligen ska ske inom ramen för den befintliga strukturen. Den växande befolkningen, tillsammans med stadens stadsutvecklingsstrategin att fortsätta stärka centrala Stockholm med täta områden, medför att boende i innerstaden har att räkna med förtätning av närmiljön.

Stadsbyggnadskontoret har i avvägningen mellan konsekvenserna för de enskilda lägenheterna och det övergripande allmänna intresset att tillskapa nya bostäder i centrala och kollektivtrafiknära lägen, gjort bedömningen att den olägenhet som befintliga lägenheter drabbas av i form av minskat dagsljusinsläpp inte är betydande i den mening som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (PBL). Detta med anledning av fastighetens mycket centrala läge i Stockholms innerstad.

Barnkonsekvenser

Gården som föreslås bebyggas är i dagsläget till största delen hårdgjord. En mindre sandlåda finns på gården. 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 i föreslagen situation med det tillkommande gårdshuset eftersom byggnadens placeras i fastighetsgräns mot Väduren 6. Stadsbyggnadskontoret 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.

Tidplan

Samråd 26 september 2017 – 7 november 2017

Granskning kvartal 1 2018

Antagande kvartal 2 2018

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av parkmiljöavdelningen norra innerstaden.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen konstaterar att förslaget som innebär tillskapandet av 15 hyreslägenheter i ett centralt och kollektivtrafiknära läge bidrar till stadens mål om bostadsbyggande. Förslaget är i linje med Stockholms stads översiktsplan strategi 1 som innebär att centrala staden ska fortsätta stärkas med ett blandad och levande innehåll med såväl bostäder och arbetsplatser som lokaler för kommersiell och offentlig service.

Förvaltningen ser positivt på att gården, som idag till största delen är hårdgjord, föreslås ges en utformning med mer grönska samt att taket på det nya gårdshuset föreslås bli växtbeklätt. Detta kommer att bidra till en ökad infiltrering och fördröjning av dagvatten jämfört med nuläget. Förvaltningen förutsätter att genomförandet av gröna tak på gårdshuset och grönska på gården bevakas och säkerställs i bygglovsprocessen. Förvaltningen vill även understryka vikten av att framkomligheten för funktionshindrade beaktas i den fortsatta planeringen.

Trots att den gårdsyta som barn kan utnyttja för lek minskas med cirka en tredjedel i och med förslaget, anser förvaltningen att kvalitén på utemiljön för barnen kommer att bli bättre genom den nya utformningen. Förvaltningen anser att de fördelar som förslaget innebär väger över de nackdelar för enskilda lägenheter i den befintliga bebyggelsen, gällande förändrade ljusförhållanden och skuggverkan, som förslaget innebär.

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 andelen parkyta per invånare påverkas av förtätningen och hur friytetillgången påverkas av tillbyggnader och av att bostadsgårdar bebyggs. Förvaltningen anser att staden behöver ta fram en modell för gröna investeringar i exploateringsprojekt som innebär en

förtätning i stadsdelsområdet, så att de bidrar till att höja kvaliteten i närområdets parker och gröna gaturum. Staden behöver även ta fram styrinstrument för att säkerställa att de högt ställda ambitionerna i gårdens utformning avseende grönska, infiltration av dagvatten och lekmöjligheter genomförs.

Bilagor

1. Plankarta
2. Planbeskrivning

Övriga remisshandlingar i ärendet återfinns på:

<http://insynsbk.stockholm.se/Byggochplantjansten/Pagaende-planarbete/PagaendePlanarbete/Planarende/?JournalNumber=2016-16703>