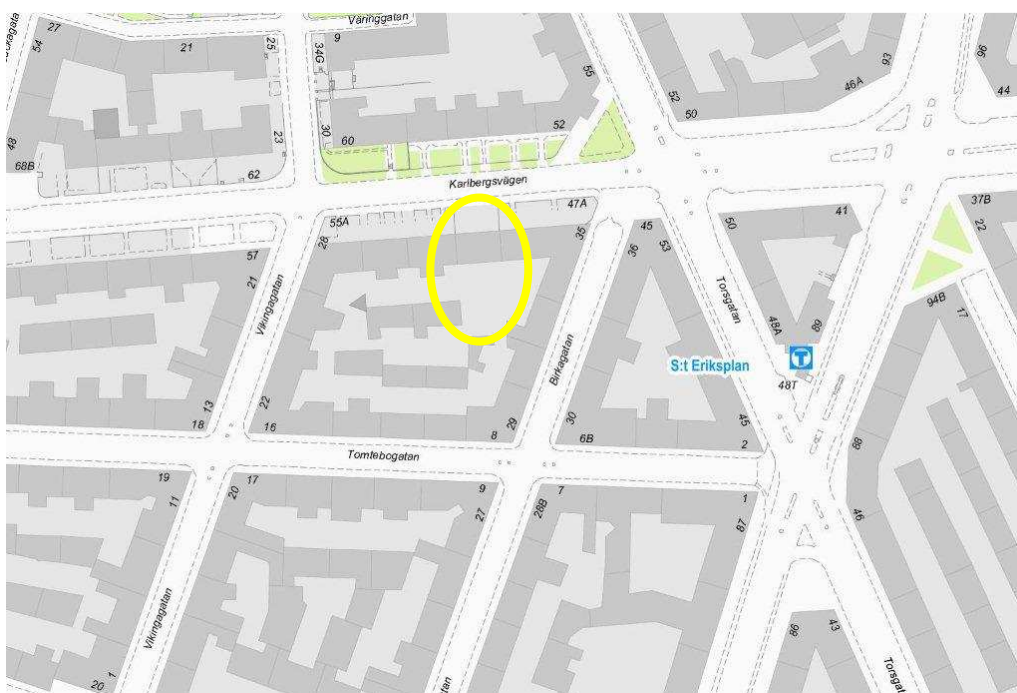


Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Modellen 4 i stadsdelen Vasastaden, S-Dp 2013-02763



Planområdets ungefärliga läge markerat med gul oval.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra 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. På innergården har tidigare funnits ett gårdshus som revs 1981. Det nya gårdshuset är placerat i samma läge som tidigare hus men skiljer sig till delar mot tidigare byggnads utbredning och volym. Föreslaget gårdshus rymmer ca 19 lägenheter och är tänkt att uppföras som hyresrätter. Gathuset och förgårdsmarken mot Karlbergsvägen uppvisar också kulturhistoriska värden som bekräftas i planen.

Planförslaget har föregåtts av utredningar kring dagsljus, skuggor och insyn för att belysa förutsättningar och konsekvenser kring de förhållanden som kan råda på en innergård i Stockholms innerstad. Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att de negativa konsekvenserna är i nivå med vad som kan anses vara normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt i Stockholms innerstad samt acceptabla och generellt rådande i en tät och växande storstadsregion. Den olägenhet som kan uppstå för närboende bedöms därmed inte utgöra en betydande olägenhet.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Planen föreslås hanteras med normalt planförfarande utan program då den är förenlig med mål och utgångspunkter som redovisats i översiktsplanen. En preliminär tidplan föreslås nedan.

Samråd	dec - jan 2014/2015
Granskning	kv 2 2015
Antagande	kv 3 2015

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Behovsbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Markägförhållanden	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	6
Natur	6
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden	8
Befintlig bebyggelse	8
Stadsbild	10
Kultuhistoriskt värdefull miljö	11
Offentlig och kommersiell service	11
Gator och trafik	11
Störningar och risker	12
Planförslag	13
Ny bebyggelse	13
Befintlig bebyggelse	18
Förgårdsmark, innergård och omgivande gaturum	19
Gator och trafik	20
Teknisk försörjning	20
Gestaltungsprinciper	21
Konsekvenser	23
Behovsbedömning	23
Miljökvalitetsnormer för vatten	23
Störningar och risker	24
Dagsljusförhållanden	24
Enskilda och allmänna intressen	27
Tidplan	28
Genomförande	28
Organisatoriska frågor	28
Verkan på befintliga detaljplaner	28
Fastighetsrättsliga frågor	28
Ekonomiska frågor	29
Tekniska frågor	29
Genomförandetid	29

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *PM Trafikbuller, Kv Modellen 4 – tillbyggnad på innergård (ACAD 2014-09-18)*
- *Dagvattenutredning, Kv Modellen 4 Vasastaden Stockholm (Nova Mark 2014-09-05)*
- *Nybyggnad av gårdshus, skuggstudier (ALMA Arkitekter 2014-06-30 rev. 2014-09-05)*
- *Kv Modellen 4, Stockholm, Dagsljusstudie (ACC 2013-04-22)*
- *Kv Modellen 4, Stockholm, Dagsljusstudie (ACC 2013-04-22 rev. 2014-05-12)*
- *Kv Modellen 4, Stockholm, Dagsljusstudie (ACC 2013-04-22 rev. 2014-05-12 rev. 2014-08-19)*
- *Granskning av dagsljusstudie utförd av ACC Glasrådgivare för kvarteret Modellen 4 (DT Arkitektur 2014-09-05)*
- *Granskning av använd metodik och använda program i dagsljusstudier utförda av ACC Glasrådgivare för kvarteret Modellen (DT Arkitektur 2013-11-25)*
- *Solljus och skuggor, Underlag till planbeskrivning för kvarteret Modellen 4 (DT Arkitektur 2014-09-13)*
- *PM om insynsförhållanden för Modellen 4. (WSP Analys & Strategi 2014-01-21)*

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Emma Byström i samarbete med Mats Lundgren och Lisette Calleberg, WSP Stadsutveckling.

Planens syfte och huvuddrag

Wallfast AB har inkommit till staden med en begäran om planändring för att möjliggöra uppförande av ett gårdshus på fastigheten Modellen 4.

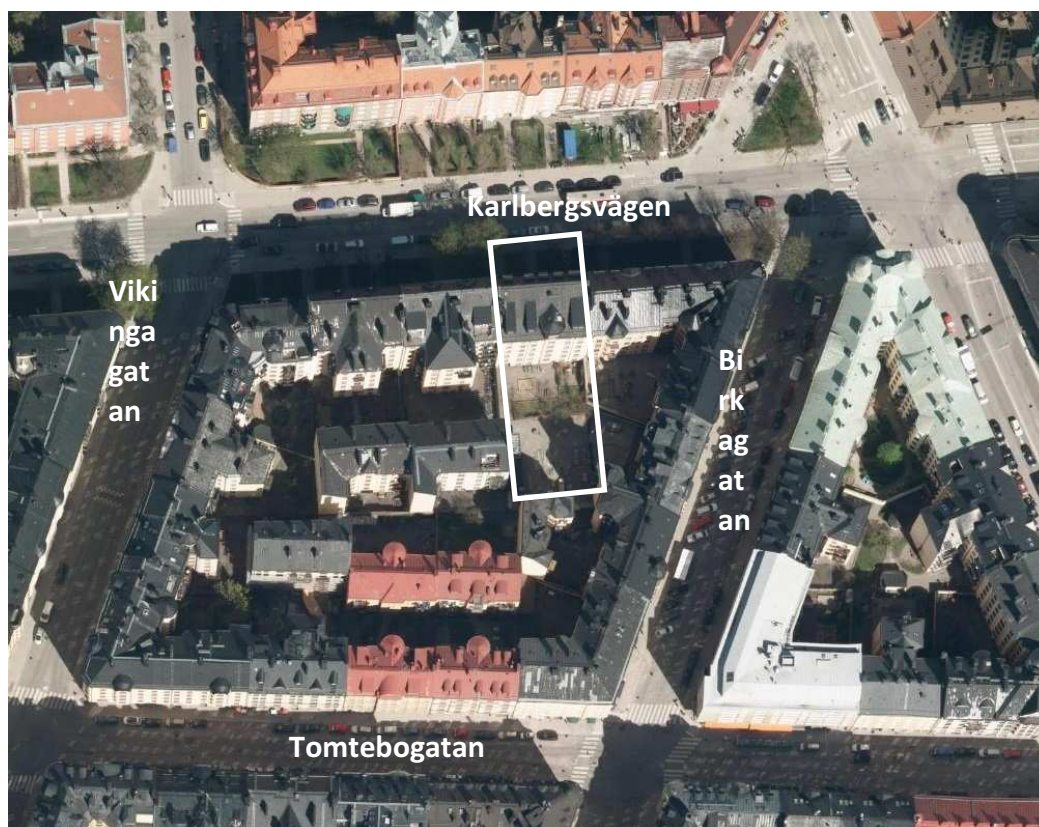
Planen syftar till att möjliggöra att ett gårdshus uppförs på innergården på fastigheten Modellen 4 samt att bekräfta användningen av befintligt gathus med bostäder och möjlighet till

verksamhet i gatuplan. Utbredningen av planförslaget's gårdshus är placerat i samma läge som tidigare gårdshus som revs 1981, men med en något annan utformning. Gathuset och förgårdsmarken mot Karlbergsvägen uppvisar också kulturhistoriska värden vilka bekräftas i planen.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 1150 m² och utgörs av fastigheten Modellen 4. Planområdet omsluts i öster, söder och i väster av byggnader och gårdsutrymmen. I norr gränsar planområdet till Karlbergsvägen. Den angränsande bebyggelsen som omsluter kvarteret avgränsas i övrigt av Birkagatan i öster, Tomtebogatan i söder och Vikingagatan i väster.



Planområdet markerat med vit linje.

Markägoförhållanden

Den berörda fastigheten Modellen 4 ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt åt Wallhus AB som är ett av Wallfast AB helägt bolag.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt översiktsplan Promenadstaden, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, anges området som innerstadsbebyggelse. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Detaljplan

Planområdet omfattas av stadsplan Pl 7684, laga kraft 1981, och anger markanvändningen bostadsändamål. På hela innergården medges underbyggnad, exempelvis källare. För fastigheten gäller även stadsplan Pl 7601A, laga kraft 1980, med tilläggsbestämmelser som innebär att tidigare godkänd verksamhet som inte är bostad ska kunna bedrivas på ett ändamålsenligt sätt.

Kommunala beslut i övrigt

Bostadsbyggande är en prioriterad fråga för staden. I budget för Stockholms stad 2014 beslutades att 48 000 bostäder ska uppföras fram till 2022 och att det till 2030 ska byggas 140 000 bostäder.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresset för Stockholms innerstad men det bedöms inte utgöra ett hinder för aktuell planändring.

Förutsättningar

Natur

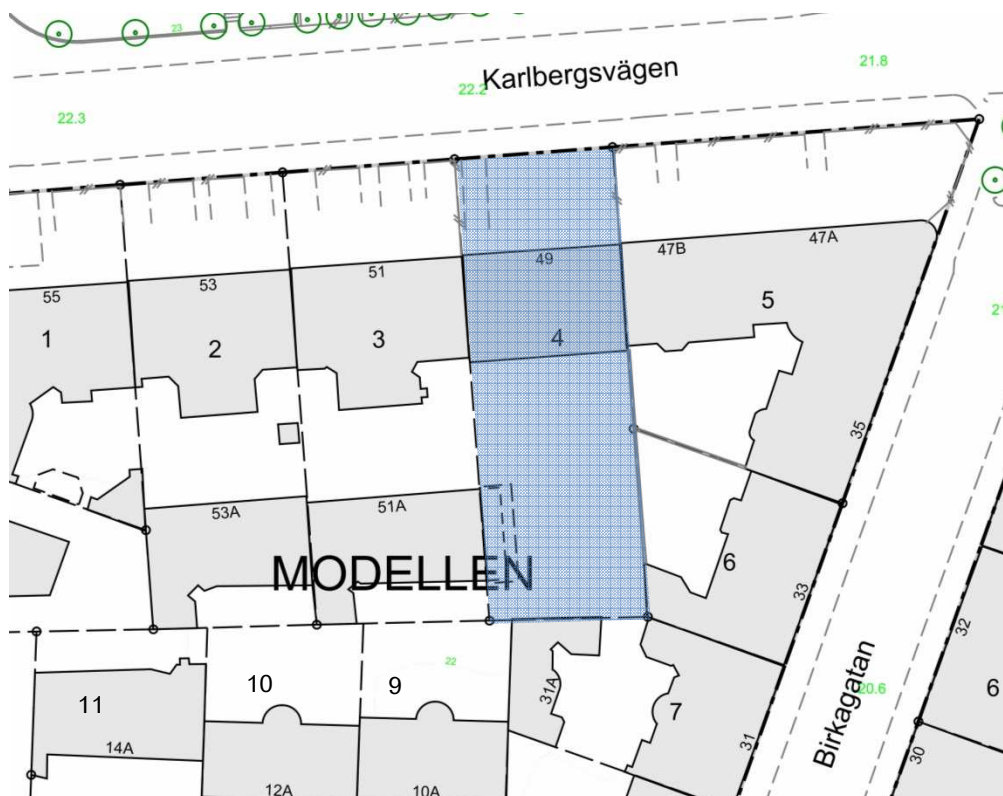
Naturvärden

Ny bebyggelse föreslås på redan hårdgjorda ytor och ingen naturmark kommer att tas i anspråk. De träd som finns i gräns mot Karlbergsvägen är en del av en alléplantering och bedöms därför omfattas av biotopskydd i enlighet med miljöbalkens 7 kap 11 §. Det innebär att naturmiljön inte får skadas och att dispens måste sökas hos länsstyrelsen vid eventuellt behov av avverkning.

Rekreation

Platsen för det föreslagna gårdshuset används som vistelseyta för boende inom fastigheten. Innergården används idag även av

boende på Modellen 6 då gården idag enkelt kan nå därifrån, men det finns inga fastighetsrättsliga avtal som ger tillgång till gården. Gården ska därför inte betraktas som gemensam.



Fastigheten Modellen 4 (ljusblå) gränsar till fem fastigheter. Fastigheterna Modellen 3, 5, 6 och 7 möter planområdet med bebyggelse i fastighetsgräns.

Alléplanteringarna och grönyrtorna utmed Karlbergsvägen ligger inom planområdet och ger fastigheten och närområdet rekreativa värden. Närmaste stora park är Vasaparken som ligger ca 400 meter från planområdet. Ca 200 meter från planområdet ligger den mindre parken Solvändan.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt jordartskartan (SGU) utgörs planområdet av postglacial sand med goda grundläggningsförutsättningar och goda förutsättningar för infiltration av dagvatten.

Markradon

Inga uppgifter har framkommit om markradon.

Hydrologiska förhållanden

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Stockholm (SE657596-161702). Enligt VISS oktober 2014 har Mälaren-Stockholm måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för Stockholm-Mälaren är god ekologisk status 2015 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

Dagvatten

Dagvatten avleds till reningsverket Henriksdal via kombinerat ledningssystem.

Befintlig bebyggelse

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.

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



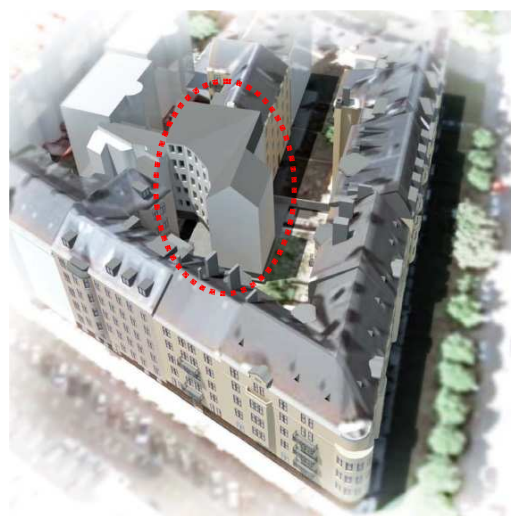
*Innergården, vy mot öster där
Modellen 5 och 6 syns i fonden.*



*Innergården, vy mot söder med
Modellen 7 och 9 i fonden*

Tidigare gårdshus

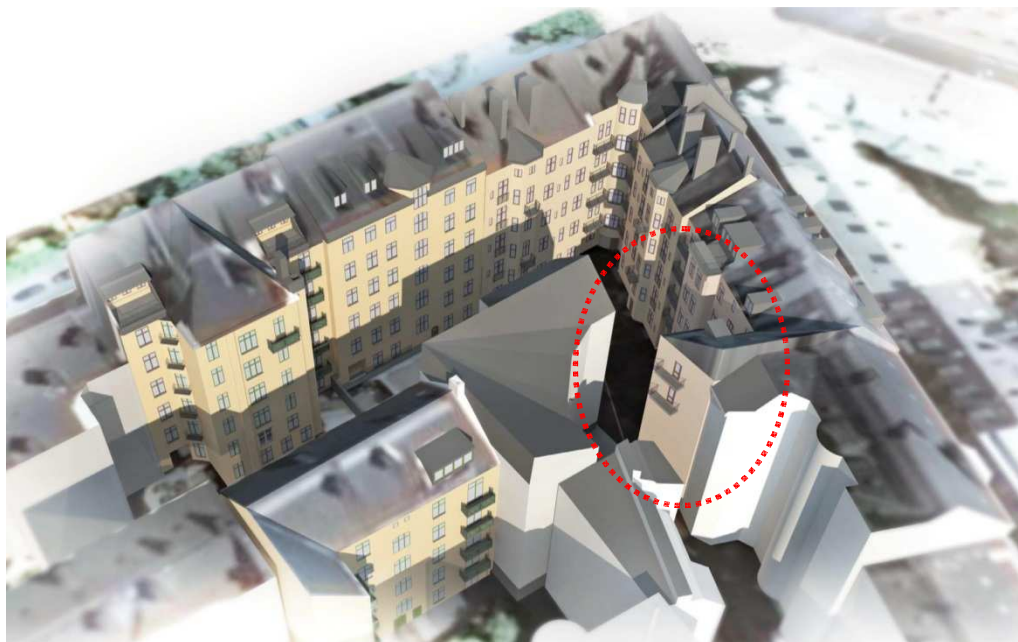
På innergården stod tidigare ett gårdshus som revs 1981. Huset omfattade fem våningar och var sammanbyggt i väster med gårdshuset på fastigheten Modellen 3.



*Volymillustration som visar tidigare
gårdshus, vy mot sydväst.*



*Flygfoto där tidigare gårdshus är markerat
med röd cirkel. Norr är uppåt i bild.*



Volymillustration av tidigare gårdshus, vy mot nordost.

Stadsbild

Den tydligt avgränsade förgårdsmarken utmed Karlbergsvägen utgör ett viktigt element i stadsbilden och bidrar till att skapa en särpräglad karaktär av stadsmässig grönska. Gathusets gatufasad ingår i ett tydligt definierat gaturum utmed Karlbergsvägen med sammanbyggda gathus som löper runt hela kvarteret och bildar ett slutet stenstadskvarter.



Gatuvy över Karlbergsvägen med sina gröna förgårdsmarker. Planområdet ligger till vänster i bild.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Befintlig fastighet är grönmärkad på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Klassningen innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. 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 representativt gaturum. Fasaderna mot gården är enklare och mer avskalad. Under 1980-talet stamreoverades 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 reoverats. Befintliga balkongräckan kompletterades då med överliggare i svart smide.



Gathuset fasad mot Karlbergsvägen.



Gathuset fasad mot gården.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i Stockholms innerstad och har en mycket god tillgänglighet till offentlig och kommersiell service. I närområdet finns flera förskolor, både kommunala och privata.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger i direkt anslutning till Karlbergsvägen och är väl anslutet till gatustrukturen i övriga Vasastan.

Biltrafik

Planområdet angörs idag med in- och utfart från Karlbergsvägen via två grindöppningar i staketet. Förgårdsmarken intill Karlbergsvägen är tillgänglig för biltrafik och används till delar för parkering. Det finns möjlighet till rundkörning på förgårdsmarken via de två grindarna mot Karlbergsvägen. Backrörelser från förgårdsmarken ut på Karlbergsvägen är dock möjlig och förekommer idag. Innergården är tillgänglig för angöring med personbilar via en portgång som löper igenom gathuset, den är dock idag till stor del blockerad av cykelparkering i portgången.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet nås av gång- och cykeltrafikanter från Karlbergsvägen. Möjlighet till cykelparkering finns i portgången och på innergården, totalt 22 platser. Det är även möjligt med cykelparkering på förgårdsmarken även om här inte finns någon ordnad cykeluppställning.

Kollektivtrafik

Planområdet har mycket god kollektivtrafikförsörjning. Karlbergsvägen trafikeras av flera bussar i linjetrafik med hållplats inom 200 meter och S:t Eriksplans tunnelbanestation och fler busslinjer nås inom ca 400 meter. Karlbergs pendeltågsstation ligger ca 700 meter från planområdet. Stationen kommer inom några år att ersättas av en station vid Odenplan, ca 800 meter från planområdet.

Tillgänglighet

Det finns möjlighet att angöra gathusets entré med bil via förgårdsmarken. Entrén ligger på samma marknivå som förgårdsmark och trottoar. Gathusets trapphus är kopplat till innergården via en entré med ett kort trapplopp. Innergården kan även nås utan trappor via portgången.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

I samband med planarbetet har bullermätningar utförts på innergården. Mätningarna har utförts på gårdsytan och på den översta våningen i gathusets gårdsfasad. På gårdsytan ligger bullernivåerna för trafikbuller med maxnivåer på omkring 49 dBA och ekvivalentnivåerna på omkring 45 dBA. På den övre

våningen uppmättes maxnivåer på 43 dBA och ekvivalentnivåer på 40 dBA. Anledningen till att ljudnivån är något högre på gården än längre upp på fasaden är den öppna portgången mot Karlbergsvägen. Föreslaget gårdshus klarar således rekommenderade riktvärden som är 55 dBA vid fasad.

Planförslag

Ny bebyggelse

Föreslaget gårdshus är placerat i samma läge som tidigare gårdshus men skiljer sig till delar mot tidigare byggnadsutbredning, 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.

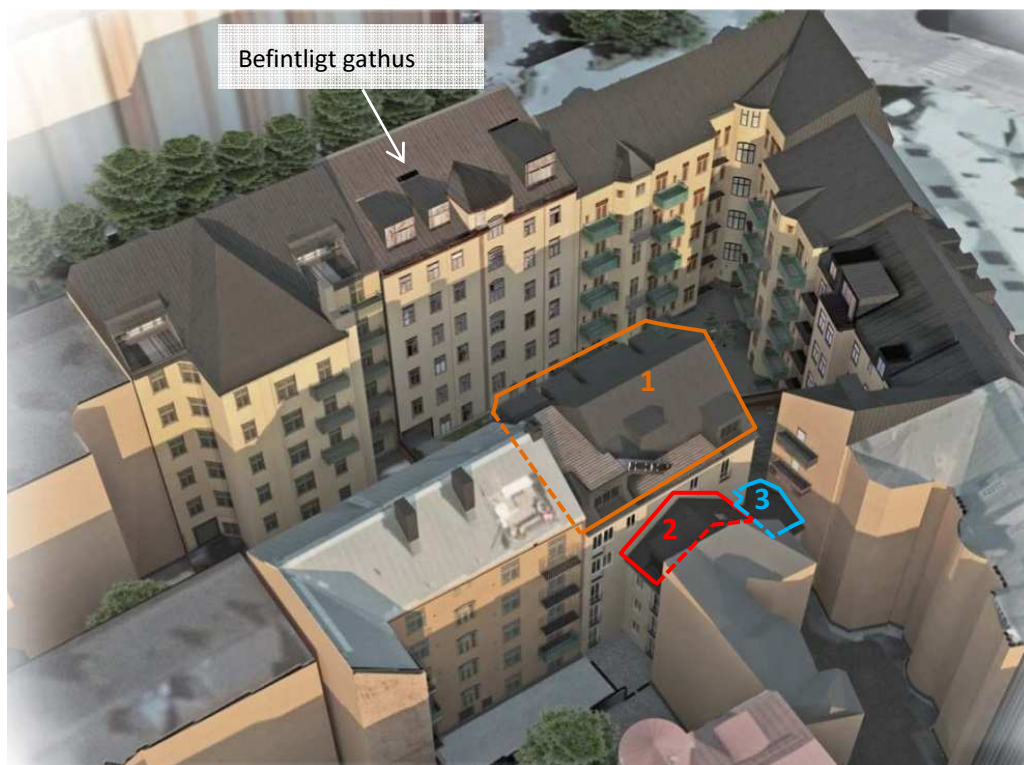
Det föreslagna gårdshuset omfattar ca 1600 m² bruttoarea och byggnadsarean, byggnadens yta på mark, är ca 315 m². Byggnaden rymmer ca 19 lägenheter och uppförs som hyresrätter. Antalet lägenheter per våningsyta är inte reglerat i planförslaget. I aktuellt förslag kommer generellt fler lägenheter att rymmas på de lägre våningarna som upptar en större yta. Lägenheterna varierar i storlek mellan 1 till 4 RoK.

Befintlig källare under innergården behålls och kommer efter ombyggnad rymma lägenhetsförråd för både befintligt gathus och nytt gårdshus.



*Utbredning av planförslagets gårdshus
illustrerat i förhållande till tidigare
gårdshus (tjock svart linje).*

*Gårdshusets tre delvolymerna markerade 1,
2 och 3.*



De tre delvolymerna markerade 1 till 3. Vy mot nordost.

Under planarbetet har fotomontage upprättats för att illustrera förslaget. De presenteras nedan.

Idag



Vy från portgång på Modellen 4 mot söder.

Enligt förslag



Vy från Modellen 5 mot sydväst.



Vy från Modellen 6 mot väster.



Vy från Modellen 7 mot norr.





Vy från Modellen 9 mot norr.

Insynsförhållanden

Stadsbyggnadsnämnden har antagit riktlinjer om att avståndet mellan ny balkong och närliggande grannes fönster ska vara minst fem meter när lägenheter ligger i vinkel eller mitt emot varandra. Denna riktlinje har använts som stöd i planarbetet för att bedöma acceptabla insynsförhållanden.

Insynsförhållanden mellan föreslagen byggnad och omgivande byggnader har studerats under planarbetet. I ett tidigt skede av planarbetet togs ett PM fram (*PM om insynsförhållanden för Modellen 4, WSP Analys & Strategi 2014-01-21*) som redovisar insynsförhållanden för då aktuellt skissunderlag till detaljplan. Detta PM uppvisar avstånd kortare än fem meter och resulterade därför i att varje fönsterplacering har studerats och vid behov justerats.

För att minimera insyn till intilliggande bostäder respektive till de nya bostäderna är placering av balkonger, vindskupor och fönster reglerade på plankartan. Några balkonglägen är därför även reglerade till att gälla på vissa våningar.

Utomhusvistelse

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 m². 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 m² 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.



Vy från Modellen 5 mot gårdshuset där möjlighet till utevistelse på innergård och balkonger framgår.



Illustration över hela fastigheten där ytor för utevistelse, cykelparkering och handikapparkering framgår.

Befintlig bebyggelse

Gathusets användning bekräftas i planförslaget vilket är ett av planförslagets syften. För befintlig bebyggelse ska de ny- och ombyggnadskrav gälla som gällde vid byggnadens uppförande. Liksom i gällande detaljplan får verksamheter finnas i gatuplan. Verksamheterna får inte vara störande för boende i huset och förutsätts därmed inte kräva omfattande lastning, lossning eller större parkeringsbehov. De förutsätts även ha entréer placerade mot gata.

Varsamhetsbestämmelser

Beaktande av gathusets karaktär regleras med varsamhetsbestämmelse (k1). Med karaktär avses volym, tak- och fasadutformning. I de fall ursprungliga material och utformning av entré finns kvar ska det beaktas vid ändring. Här avses trapphus med golv av trappor av konststen och enkla takprofiler. Likaså ska ursprungliga planlösningar och fast ursprunglig inredning såsom kakelugnar och stucklister beaktas vid ändring.

Med fasadutformning avses fönstersättning, fönsterformer, burspråk, balkonger, portar, sockel och portal. Sockeln är utförd i sandsten med en dekorativ portal kring entréportens dubbeldörr i trä och glas.

Fasaderna är slätputsade i ljus kulör. Fönstersättning, fönsterformer, burspråk och sockel framgår av foton i planbeskrivningen. Balkonger är utförda med svarta smidesräcken som på senare år har kompletterats med en överliggare i samma utförande. Byggnadens höjd regleras med bestämmelse om högsta nockhöjd.

För att byggnadens ursprungliga karaktär ska behållas ska byggnaden underhållas med för byggnaden kulturhistoriskt lämpliga och traditionella metoder och material.



Dekorativ portal i sandsten. Det förekommer även utsmyckningar i fasaden under burspråk och flera fönster. Butiksfönster i gatuplan har under åren delvis satts igen.

Förgårdsmark, innergård och omgivande gaturum

Förgårdsmarken mot Karlbergsvägen är en del av en helhet som formar gaturummet utmed Karlbergsvägen. Två träd på förgårdsmarken ingår i Karlbergsvägens alléplanteringar och skyddas i planförslaget med bestämmelse om avverkningsförbud (n1). I det fall något träd ändå behöver avverkas ska de återplanteras och ha en storlek som inte påverkar alléns verkan på stadsbilden nämnvärt.

Förgårdsmarken har i gällande plan en bestämmelse (x) som gör den tillgänglig för allmänheten. I nuläget fungerar marken som vistelse- och parkeringsyta för fastigheten. Planförslaget syftar till att bekräfta nuvarande utformning så att karaktären av inhägnad representativ yta säkerställs. Bestämmelse om allmänhetens tillgänglighet (x) föreslås därför inte tas med i nu aktuell detaljplan.

Varsamhetsbestämmelse

Förgårdsmarken skyddas med varsamhetsbestämmelse och föreslås behålla en symmetrisk och representativ utformning med tydligt avgränsade ytor mellan planterade och hårdgjorda ytor. Befintlig häckplantering och svart staket och grindar i svart smide ger förgården ett tydligt karaktärsdrag av inhägnad grönyta. Där hårdgjorda ytor krävs inom planterade områden för cykelparkering ska de utföras i armerat gräs så att ytan visuellt uppfattas som planterad.

Gator och trafik

Biltrafik

Området kan angöras med bil från Karlbergsvägen. Portgången kommer att vara körbar och gör innergården tillgänglig för angöring med sjuktransport och färdtjänst. I förslaget anordnas handikapparkering på innergården. Någon annan bilparkering medges inte inom fastigheten.

Bostadsparkering som svarar mot ett p-tal på 0,1-0,3 parkeringsplatser per lägenhet ordnas genom att avtal upprättas mellan byggherre och närliggande garage.

Gång- och cykeltrafik

Totalt planeras för minst 75 cykelparkeringar inom planområdet vilket med totalt 30 lägenheter motsvarar 2,5 cykelparkeringar per lägenhet. Förslaget innebär att platserna fördelas i lägenhetsförråd i källaren (30 st), i cykelrum i källaren (25 st), på innergården (11 st) och förgårdsmark (11 st).

Tillgänglighet

Handikapparkering anordnas på innergården i nära anslutning till gårdshusets entré. Avstånd till gathusets huvudentré är ca tjugo meter. Gångytan i portgången ligger på två delsträckor om ca 6 och 4 meter i lutning 1:12. Mellan delsträckorna ligger ett vilplan på 3 meter utan lutning.

En av takterrasserna på gårdshuset kommer att vara tillgänglig med hiss från sjätte våningen. Den andra terrassen kommer inte att vara tillgänglig med hiss utan endast via en utvändig trappa som löper mellan de två terrasserna.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Förslaget innebär att den nya byggnaden ansluts till befintligt ledningsnät för el, vatten och avlopp.

Dagvatten

En dagvattenutredning har gjorts för detaljplanen. Enligt den bedöms, om inga åtgärder vidtas, avrinningen efter planens genomförande förbli densamma som idag vilken är beräknad till ca 22 l/s vid ett dimensionerande 10-årsregn med varaktigheten

10 minuter och klimatfaktor 1,2. Enligt utredningen är möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten begränsad inom planområdet. Istället föreslås att ett fördröjningsmagasin förläggs under mark på gården för att minska flödet till de allmänna dagvattenledningarna. Den effektiva magasinvolymen behöver vara 9 m³. Om magasinet utförs som ett makadammagasin motsvarar det ca 27 m³. Dagvatten direkt från byggnader föreslås avledas direkt till det allmänna ledningsnätet och inte via något magasin. Enligt utredningen bedöms det inte föreligga några särskilda krav på rening med tanke på föreslagen markanvändning och att ytor för bilparkering är mycket begränsade.

El/Tele

Den föreslagna byggnaden ansluts till befintligt el- och telenät.

Energiförsörjning

Den föreslagna byggnaden kan anslutas till befintligt nät för fjärrvärme.

Avfallshantering

Avfallshantering med olika fraktioner hanteras inom planområdet. Plats för sop- och återvinningskärl ordnas med väderskydd i portgången. Gångytan i portgången ligger på två delsträckor om ca sex och fyra meter i lutning 1:12. Mellan delsträckorna ligger ett vilplan på 3 meter utan lutning. Sopkärlen ställs upp på plana ytor utmed portgången så att tillgängligheten tillgodoses.

Räddningstjänst

Av utrymmesskäl kommer inte innergården vara tillgänglig för räddningstjänstens stegbilar. För att tillgodose brand- och utrymningskrav ska därför trapphuset i gårdshuset utföras som en så kallad Tr2-trappa. Utrymning av lägenheter kan då ske genom trapphuset.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Gårdshuset ska utformas så att det ansluter i skala och form till intilliggande byggnader. Den största av de tre delvolymerna har samma takvinkel ochnockhöjd som det angränsande gårdshuset

på Modellen 3. Volymerna är i höjd i övrigt främst anpassade för att tillgodose acceptabla dagsljusförhållanden.

På plankartan finns bestämmelser med hänvisning till fasadillustrationer. Dessa syftar till att anpassa fönstersättning, utformning och placering av vindskupor till intilliggande byggnaders fasadutformning. Vindskuporna har en svag taklutning och dess utförande och placering regleras genom bestämmelse på plankartan (v5). Bestämmelser om fönstersättning och placering av balkonger syftar även till att säkerställa acceptabla insynförhållanden mellan lägenheter.

Fasader ska utföras i ljus och slät puts för att ge så goda förutsättningar som möjligt avseende dagsljus i intilliggande bostadslägenheter samtidigt som kulturhistoriska värden tillgodoses.



Fasad mot söder.

Fasad mot väster



Fasad mot norr.

Fasad mot öster.

Mark och vegetation

Förgårdsmarkens symmetriska indelning mellan hårdgjorda och gräsbevuxna ytor ska behållas och regleras med varsamhetsbestämmelse (k2). Där hårdgjorda ytor behövs för exempelvis cykelparkering inom gräsbevuxna ytor ska de utföras

med armerat gräs för det visuella intrycket samt för att öka förutsättningarna för fördröjning av dagvatten.

För att tillföra så mycket grönska som möjligt på innergården ska ytor för handikapparkering utföras med armerat gräs så länge tillgängligheten tillgodoses.

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.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Stockholm för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Stockholm. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Karlbergsvägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Saltsjön via kulvert. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Störningar och risker

Buller

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

Dagsljusförhållanden

Det föreslagna gårdshuset påverkar dagsljusförhållandena på innergården och i befintliga lägenheter med fönsteröppningar riktade mot innergården. I syfte att utreda och belysa påverkan har dagsljusstudier och beräkningar genomförts för ett antal rum med fönster mot innergården. Beräkningarna omfattar de rum som utifrån dagsljussituation bedömts få störst påverkan av gårdshuset. Dagsljusberäkningarna har genomförts succesivt och parallellt med att förslaget till gårdshus utvecklats. För lägenheterna i gårdshuset har miljöförvaltningen bedömt att de kommer att få tillgång till tillräckligt med dagsljus om de utformas enligt BBR. Någon beräkning för rum i förslaget hus har därför inte genomförts.

Dagsljusfaktorn utgör förhållandet mellan dagsljuset inomhus och utomhus. Dagsljusfaktorn mäts i en punkt 0,8 meter över golv, en meter från mörkaste sidoväggen och på halva rumsdjupet. Vid beräkning av dagsljusfaktorn tas hänsyn till omgivande och invändiga ytors reflektionsförmåga, himlens ljushet, himmelsavskärmning och fönstrens förmåga att släppa igenom dagsljus. Dagsljusfaktorn används i BBR och i miljöklassningssystemet Miljöbyggnad och kan anses som praxis i Sverige. Riktvärdet är att dagsljusfaktorn inte bör understiga 1.

I ett av de beräknade rummen ligger dagsljusfaktorn idag på 0,4. I de övriga beräknade rummen ligger dagsljusfaktorn idag på över 1,0. Resultatet av de inledande beräkningarna presenteras i studie (*Kv Modellen 4, Stockholm, Dagsljusstudie, ACC 2013-04-22*). I de inledande beräkningarna antogs schablonvärden för ytskikt och ljusreflektion. Under fortsatt planarbete har förslaget till gårdshus utvecklats. Parallellt med utvecklingen av förslaget har dagsljusutredningen uppdaterats och förfinats genom att de rum som beräkningen omfattar har besiktigats på plats för att säkerställa rätt ingångsvärden. I ett fall där besiktning inte har kunnat genomföras har dock schablonvärden för rummet antagits. Dessa beräkningar presenteras i studier, daterade 2014-05-12 och 2014-08-19 (*Kv Modellen 4, Stockholm, Dagsljusstudie, ACC 2013-04-22 rev. 2014-05-12 och Kv Modellen 4, Stockholm,*

Dagsljusstudie, ACC 2013-04-22 rev. 2014-05-12 rev. 2014-08-19).

Den senaste studien visar att de flesta av de studerade rummen inte kommer att få en lägre dagsljusfaktor än 1 om det föreslagna gårdshuset byggs. Två rum i två olika lägenheter underskrider dagsljusfaktorn 1, varav det ena rummet redan ligger under 1. I ett fall sänks dagsljusfaktorn från 1,8 till 0,9. I ett annat fall sänks dagsljusfaktorn från 0,4 till 0,3. Det föreslagna gårdshuset kommer alltså att skapa förhållanden som gör att några av rummen med fönster mot innergården upplevs som mörkare. Upplevelsen av ändrade dagsljusförhållanden skiljer sig från individ till individ. Sammantaget visar beräkningen att förslaget till gårdshus inte försämrar dagsljusförhållandena under det som generellt förekommer i jämförbara miljöer.

Skuggning

Under planarbetet har skuggstudier genomförts för att visa hur bebyggelse och gårdar inom och i anslutning till planområdet påverkas av planförslaget. Studierna visar var direkt solljus och skuggor hamnar på mark och på fasader vid olika tidpunkter på året och dagen. Valda tidpunkter under året är 20 mars (vårdagjämningen), 1 maj samt 21 juni (sommarsolstånd) kl. 7, kl. 9, kl. 13, kl. 18 samt kl. 20. Dessa tidpunkter har valts för att kunna beskriva förändringarna under året och dagen på ett så representativt sätt som möjligt.

Innergården är kringbyggd av sammanhängande bebyggelse, placerad på varierande avstånd från fastighetsgränsen, med en höjd på minst fem till sex våningar. Idag avskärmar bebyggelsen lågt stående solljus och skuggar de inre delarna av kvarteret. På gårdarna i kvarteret Modellens nordöstra hörn sprids dock solljuset bättre än på de övriga gårdarna i kvarteret. Jämfört med innergårdar direkt väster och sydväst om planområdet har innergården på Modellen 4 gynnsamma solförhållanden. Genom att visa skuggningen av planförslaget i förhållande till den nuvarande skuggningen ges en bild av planförslagets påverkan. Nedan visas ett urval av bilder från skuggstudien. De bilder som visas nedan är de tidpunkter från valda månader där förslaget ger störst skillnad jämfört med idag. Bilderna visar att planförslaget ger störst påverkan för innergården på Modellen 4, främst då solen står som högst under olika årstider.

Befintlig situation



20 Mars_Orto_Klockan 13_Befintlig situation.jpg

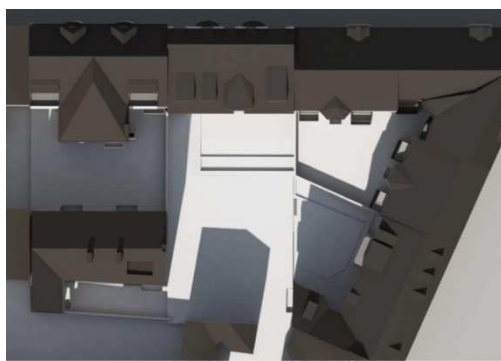
Skuggstudie som visar skuggor vid tidpunkten för 20 mars kl 13.00.

Med Gårdshus



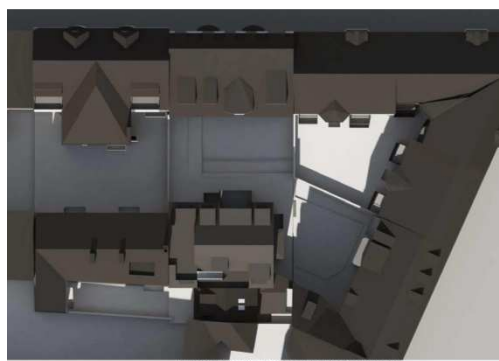
20 Mars_Orto_Klockan 13_Med Gårdshus.jpg

Skuggstudie som visar skuggor vid tidpunkten för 20 mars kl 13.00.



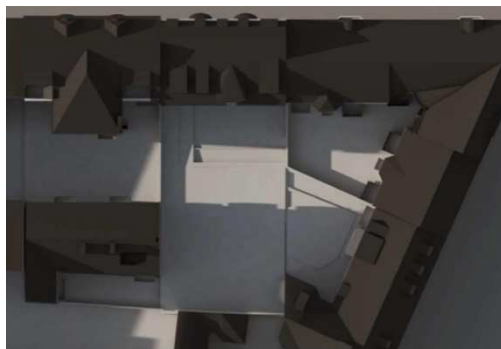
1 Maj_Orto_Klockan 13_Befintlig Situation.jpg

1 maj kl 13.00



1 Maj_Orto_Klockan 13_Med Gårdshus.jpg

1 maj kl 13.00



1 Maj_Orto_Klockan 18_Befintlig Situation.jpg

1 maj kl 18.00



1 Maj_Orto_Klockan 18_Med Gårdshus.jpg

1 maj kl 18.00



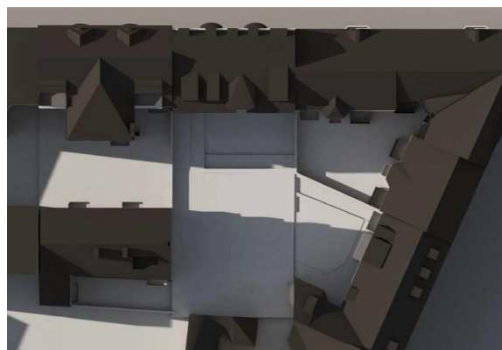
21 Juni_Orto_Klockan 13_Befintlig Situation.jpg

21 juni kl 13.00



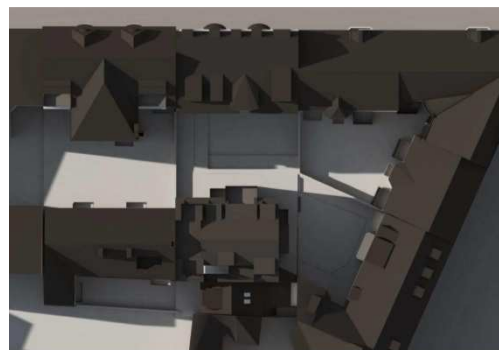
21 Juni_Orto_Klockan 13_Med Gårdshus.jpg

21 juni kl 13.00



21 Juni_Orto_Klockan 18_Befintlig Situation.jpg

21 juni kl 18.00



21 Juni_Orto_Klockan 18_Med Gårdshus.jpg

21 juni kl 18.00

Enskilda och allmänna intressen

I samband med ny detaljplan ska staden göra en bedömning mellan enskilda och allmänna intressen. Nedan redogörs för en samlad bedömning mellan motstående enskilda och allmänna intressen respektive mellan motstående enskilda intressen.

Motstående enskilda och allmänna intressen

Genom att innergården nyttjas mer effektivt skapas möjlighet att möta stadens mål om att förtäta staden för att skapa utrymme för fler bostäder med blandade upplåtelseformer. Närboende får genom planförslaget en ökad skuggning och minskat dagsljus samt ändrade insynsförhållanden.

Motstående enskilda intressen

Planförslaget innebär att ett antal lägenheter tillskapas i ett attraktivt innerstadsläge, vilket är positivt utifrån den efterfrågan som finns på centralt belägna bostäder.

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.

Avvägning mellan enskilda och allmänna intressen

Planförslaget negativa konsekvenser för närboende har utretts under planarbetet. Det aktuella området är beläget i Stockholms innerstad som är tätbebyggt vilket innebär att vissa olägenheter får tålas. Planförslaget medger en byggrätt som till delar sammanfaller med en tidigare byggnad. Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att de negativa konsekvenserna är i nivå med vad som kan anses vara normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt i Stockholms innerstad samt acceptabla och generellt rådande i en tät och växande storstadsregion. Den olägenhet som kan uppstå för närboende bedöms därmed inte utgöra en betydande olägenhet.

Tidplan

Samråd	dec - jan 2014/2015
Granskning	kv 2 2015
Antagande	kv 3 2015

Genomförande**Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövningen vid granskning av bygglov och bygganmälan. Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av erforderliga avtal.

Avtal

Enligt upprättat planavtal står byggherren för de kostnader som är relaterade till planarbetet.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga stadsplaner Pl 7684 och Pl 7601A upphör att gälla inom de delar som denna detaljplan berör.

Fastighetsrättsliga frågor**Tomträttsavtal**

Byggherren skall innan planen antas träffa en överenskommelse om exploatering med staden. Staden kommer därefter att utifrån sökt bygglov upprätta ett tillägg till gällande tomträttsavtal som reglerar förändringen inom tomträtten.

Ekonomiska frågor

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbete regleras genom planavtal och mellan stadsbyggnadsnämnden och Wallfast AB. Planen bedöms inte medföra några kostnader för stadens förvaltningar.

Tekniska frågor**Ledningar**

Planförslaget innebär inga ombyggnationer som påverkar anslutningar till kommunalt vatten eller andra ledningsnät. Ledningar till föreslaget gårdshus ansluts till befintliga anslutningar inom fastigheten.

Anläggning/genomförande

I samband med grundläggning av den föreslagna byggnaden kommer befintligt gårdsbjälklag att rivas och ersättas. Rivningen kommer att generera buller och vibrationer. För att minimera störningar i form av buller och vibrationer för närboende är det av betydelse att olika rivningsmetoder studeras. Bilning kan eventuellt undvikas genom att det gamla gårdsbjälklaget sågas upp i sektioner.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år efter det att planen har vunnit laga kraft.