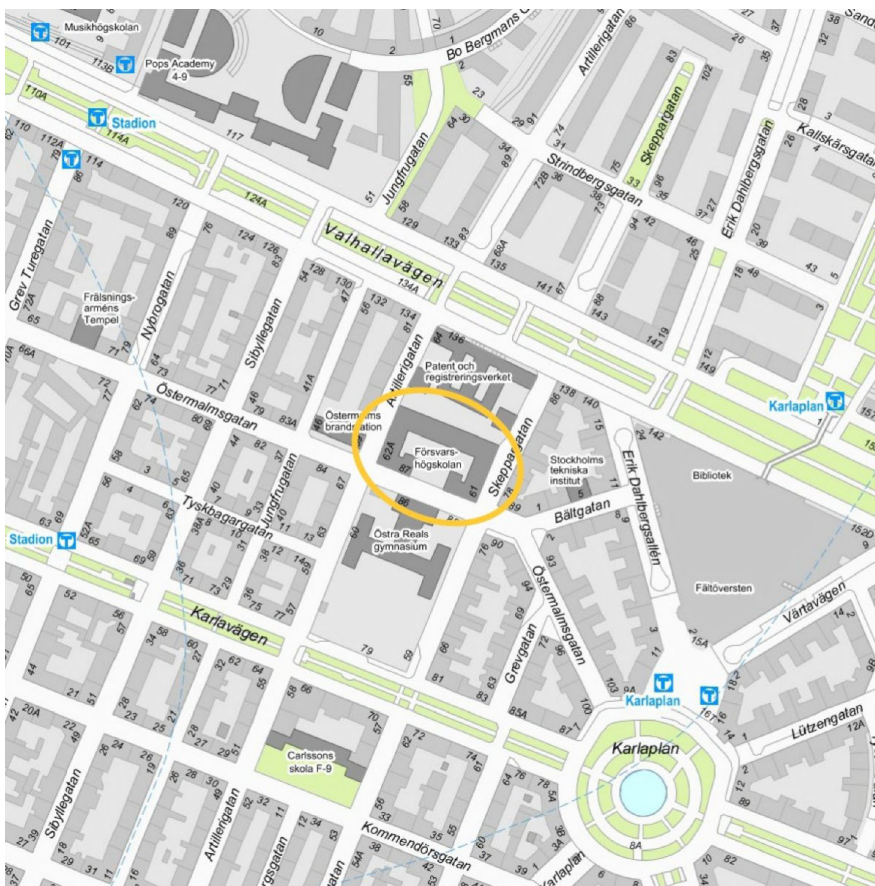


Samrådsredogörelse

Detaljplan för Uppfinnaren 2 samt del av Uppfinnaren 5 i stadsdelen Östermalm, Dp 2023-04100



Stadsbyggnadskontoret

Flemingsgatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Innehåll

Inledning	3
Förslagets syfte och huvuddrag.....	3
Sammanfattning av samrådet	4
Föreslagna förändringar.....	4
Sammanfattade synpunkter	5
Allmänt om samrådet och planprocessen.....	5
Allmänt om planförslaget	5
Kulturmiljö	5
Trafik	6
Teknisk försörjning.....	6
Hälsa och säkerhet	6
Fastighetsrättsliga frågor	7
Ekonomiska frågor	7
Remissinstanser utan synpunkter	8
Sammanvägt ställningstagande	8

Inledning

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen avser huvudsakligen ändrad användning, från nuvarande, kvartersmark, offentliga byggnader, till kontor och skolverksamhet för gymnasie- och vuxenutbildning. I planförslaget avser man även att ge fastigheten skydd mot framtida förvanskning genom att införa rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser. Utöver det kommer en äldre tomtindelingsplan att lösas i och med detaljpaneläggningen.

Planområdet omfattar fastigheten Uppfinnaren 2 samt del av Uppfinnaren 5, med en sammanlagd yta om 6500 kvadratmeter. Byggnaden ligger södervänd mot Östermalmsgatan, har adresser mot Artillerigatan, Skeppargatan samt Östermalmsgatan och upptar hela södra delen av kvarteret. Huvudadress för fastigheten är Östermalmsgatan 87.



Karta visar planområdets läge och avgränsning.

Uppfinnaren 2 ägs och förvaltas av Vasakronan Fastigheter AB och Uppfinnaren 5 ägs av Stockholms stad.

Planförslaget avser ingen fysisk förändring inom planområdet, utan syftar till att ändra användningen från nuvarande, kvartersmark, offentliga byggnader, till kontor och skolverksamhet för gymnasie- och vuxenutbildning.

Sammanfattning av samrådet

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 2024-08-27 - 2024-10-07. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4 och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Kungörelse publicerades i lokaltidningen Mitt i Östermalm, 31 augusti - 6 september 2024. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls den 12 september 2024, i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4, där en person närvarade.

Huvudsakliga synpunkter

Under samrådsperioden inkom det totalt 16 yttranden till stadsbyggnadskontoret. Huvudsakligen var yttranden positiva till förslaget och utan erinran.

Från länsstyrelsen inkom inga synpunkter på förslaget. Länsstyrelsen delade stadsbyggnadskontorets bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Från andra remissinstanser inkom synpunkter om främst fastighetsindelning samt förutsättningar för en eventuell framtida skolverksamhet inom fastigheten. Inga privatpersoner yttrade sig under samrådsperioden.

Sammanvägt ställningstagande

Planförslaget bidrar till att ge fastigheten användningsbestämmelser som är grundade i hur fastigheten används idag och samtidigt säkra och skydda en historisk viktig kulturmiljö, inom riksintresse för kulturmiljövården. Planförslaget mottogs väl under samrådet, med få som yttrade någon erinran. Planförslaget avser att leda till en mer användbar och flexibel kontorsfastighet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare:

- Fastighetsrättsliga åtgärder.

- Överenskommelse om marköverföring och avtal om kulturhistorisk hänsyn.
- Komplettering av utredning avseende provtagning.

Sammanfattade synpunkter

Nedan redovisas sammanfattningar av de synpunkter som inkom under samrådet ämnesvis. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. Inkomna synpunkter i ärendet kan återfinnas på stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4.

Allmänt om samrådet och planprocessen

Flera statliga, regionala, kommunala och övriga remissinstanser har inget att erinra.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att planförslaget mottagits väl hos så många av remissinstanserna.

Allmänt om planförslaget

SISAB framför att även om det blir gymnasieskola inom lokalerna bör man beakta friytan för eleverna, det oavsett ålder. Vid en ombyggnad till gymnasium bör också konsekvensutredning tas fram över hur eleverna påverkas av mindre friyta och hur aktuell fastighetsägare och kommande hyresgäst tänkt att man ska förebygga detta för eleverna.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret kommer att föra synpunkten gällande friyta inför en eventuell ombyggnad till skolverksamhet vidare till fastighetsägaren.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att det inte är lämpligt med en planbestämmelse som anger att yttertaketets form och material ska bevaras. Detta omöjliggör för att eventuellt i framtiden byta ut koppertaket till takmaterial som inte ger upphov till skadliga effekter på mark- och vattenlevande organismer.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret delar inte synpunkten utan bedömer att de kopparklädda byggnadsdelar det rör sig om är av så pass ringa yta men av stor betydelse för det kulturhistoriska värdet att de i sammanhanget har ett större kulturmiljöhistoriskt värde än den skada de åsamkar miljön.

Trafik

Tillgänglighet

Trafikkontoret har ingen erinran på planförslaget men vill uppmana ägaren av fastighet Uppfinnaren 2 att vidta rättelse av markanvändning och återställning av stadens markyta, vilken nyttjas för privat parkering.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar trafikkontorets uppmaning till rättelse vid markanvändning och för den vidare till fastighetsägaren.

Teknisk försörjning

Avfallshantering

Stockholm Vatten och Avfall AB (avfall) rekommenderar att i samband med detaljplanearbetet utreda den nuvarande avfallshanteringen och säkerställa att den fungerar tillfredsställande och i enlighet med stadens riktlinjer vilket blir särskilt viktigt om en omvandling till skolverksamhet kommer ske framöver. En skolverksamhet som serverar mat kommer kräva installation av en typgodkänd fettavskiljare. I ett detaljplaneskede bör därför möjligheter till installation och tömning av fettavskiljare säkerställas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret kommer studera nuvarande avfallshantering närmare och informationen om fettavskiljare noteras.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Miljö- och hälsoskyddsnämnden framför synpunkter på utredningen avseende provtagning av flyktiga föroreningar, där det bör ske förtydliganden avseende datum för provtagning samt placering av provtagare samt i vilken typ av lokaler provtagningen skett. Utöver det anser miljö- och hälsoskyddsnämnden att det inte är lämpligt med en planbestämmelse som anger att yttertaketets form och

material ska bevaras. Detta omöjliggör för att eventuellt i framtiden byta ut koppartaket till takmaterial som inte ger upphov till skadliga effekter på mark- och vattenlevande organismer.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret kommer att se till att utredningen justeras efter miljö- och hälsoskyddsnämnden synpunkt.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de kopparklädda byggnadsdelar det rör sig om är av så pass ringa yta men av stor betydelse för det kulturhistoriska värdet att de i sammanhanget har ett större kulturmiljöhistoriskt värde än den skada de åsamkar miljön.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Lantmäterimyndigheten framhåller att det saknas fastighetsrättslig beskrivning gällande behövlig fastighetsbildning i planbeskrivningen. De fastighetsrättsliga konsekvenserna av planändringen behöver framgå. Bland annat behöver det tydliggöras att planområdet kan indelas i en eller flera fastigheter (2D eller 3D) i och med att tomtindelningen upphävs. Det bör även framgå vad avsikten med delen inom Uppfinnaren 5 är, om den avses överföras till Uppfinnaren 2 bör det framgå huruvida avtal finns mellan parterna eller inte. I övrigt ingen erinran till upprättat planförslag. Exploateringskontoret påminner om att överenskommelse om marköverföring (fastighetsreglering) måste vara färdigreglerad mellan parterna innan detaljplanen antas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret kommer att se över lantmäterimyndighetens synpunkt och förtydliga med en fastighetsrättslig beskrivning i planbeskrivningen. Stadsbyggnadskontoret noterar exploateringskontorets påminnelse.

Ekonomiska frågor

Ersättningsanspråk

Exploateringskontoret understryker att avtal kring bestämmelser gällande skydd av kulturvärden, varsamhet och rivningsförbud ska tecknas mellan staden genom dess exploateringsnämnd och berörd fastighetsägare innan detaljplanen antas av stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar exploateringskontorets påminnelse.

Remissinstanser utan synpunkter

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter utan erinran:

- Länsstyrelsen
- Trafikförvaltningen
- Storstockholms brandförsvär
- Lantmäterimyndigheten
- Norra innerstadens stadsdelsnämnd
- Trafikkontoret
- Stockholms stadsmuseum
- Rådet till skydd för Stockholms skönhet
- Utbildningsförvaltningen
- Ellevio AB
- Stockholm Exergi

Sammanvägt ställningstagande

Utifrån inkomna yttranden har inga intressekonflikter kunnat identifieras. Samrådet har genomförts med ett gott mottagande och endast ett fåtal punkter har lyfts av vilka ett fåtal föranleder justeringar i planhandlingarna inför granskning.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagna justeringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Maria Sahlstrand
Enhetschef

Monika Stenberg
Stadsplanerare