

Granskningsutlåtande Detaljplan för Storken 13 i stadsdelen Östermalm i Stockholm Dp 2020-14415

Innehåll

Innehåll.....	1
Sammanfattning	2
Bakgrund.....	3
Synpunkter inkomna under granskning	4
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	7
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	8
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	8

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att på befintligt bostadshus möjliggöra påbyggnad för bostadsändamål i en våning. Påbyggnadens volym ska förhålla sig till intilliggande kulturhistoriskt värdefulla byggnader på ett sätt som inte riskerar att skada riksintresset för Stockholms innerstad. Påbyggnaden bedöms ge ett tillskott av totalt tre lägenheter.

Planen syftar även till att bekräfta befintlig byggnad och den underbyggda innergård med garage som idag är planstridig, samt att möjliggöra uppförande av mindre komplementbyggnader på fastighetens innergård. Påbyggnaden bedöms ge ett tillskott av totalt tre lägenheter.

Planförslaget skickades ut för granskning 2023-04-05 – 2023-05-09. Under granskningen har totalt 15 yttranden inkommit. Av dessa 15 har åtta yttrande remissinstanser framfört att dom tillstyrker planförslaget.

I flera av dessa fall framförs synpunkter i sak, som till exempel vad gäller terrasser och balkonger, påbyggnadens föreslagna höjd samt relation till den omgivande kulturmiljö, man vill se ett bättre möte mot Storken 12.

Miljöförvaltningen i Stockholmsstad framför att dom saknar en undersökning om eventuell förekomst av klorerade markföroreningar, vilken inte utförts enligt önskemål. Det uttrycks även att det är en avsaknad av allokerad uppställningsyta för Stockholm vatten och hämtfordon i anslutning till fastigheten. Där till ett utpekad syftningsfel i en bestämmelse på plankartan.

Två yttrande remissinstanser avstryker dock förslaget. Båda grundar det i att planförslaget bygger på en redan i utgångsläget högre byggnad än gällande plan tillåter. Det ena yttrandet uttrycker även att förslaget saknar ett långsiktigt och hållbart perspektiv.

De sakägare och övriga boende som framfört synpunkter varierar mellan att man vill se förslaget byggt snarast till att man vill se förslaget stoppat efter granskning. Motivering till varför berörd sakägare bedömer att planen bör stoppas är att förslaget bygger på en redan planstridig exploatering som aldrig går att återställa.

Sakägare anser att en påbyggnad skapar negativ helhetsverkan och legitimerar "boxiga" påbyggnader i känsliga miljöer och samtidigt visar avsaknad av respekt mot intill liggande grannar och deras upplevelse av den föreslagna påbyggnaden med missvisande och otillräckliga utredningar och underlag. En sakägare hänvisar också till 2 kap 9 § PBL samt mot 2 kap 6 § och 8 kap 13 § PBL.

Inkomna synpunkter föranleder att en utredning om eventuella klorerade markföröreningar kommer tas fram. Utöver det kommer endast redaktionella justeringar göras av planhandlingarna. Följande förändringar av planförslaget, takutformningen kommer att bearbetas ytterligare. Takterrasserna och uppstigningstopparna utgår.

Detaljplanen kommer att reglera tillåten påbyggnad. Syftet med detta är att påbyggnadens gestaltning och påverkan på områdets karaktär säkerställs.

Kontoret bedömer att detaljplanen inte kommer att strida mot 2 kap 9 § PBL samt mot 2 kap 6 § och 8 kap 13 § PBL.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att på befintligt bostadshus möjliggöra påbyggnad för bostadsändamål i en våning. Påbyggnadens volym ska underordna sig intilliggande kulturhistoriskt värdefulla byggnader på ett sätt som inte riskerar att skada riksintresset för Stockholms innerstad.

Detaljplanen har även för avsikt att bekräfta befintlig utformning, vilken idag är planstridig vad gäller byggnadshöjd samt underbyggnad. Utöver det, även möjliggöra för uppförande av komplementbyggnader på fastighetens innergård. Påbyggnaden bedöms ge ett tillskott av totalt tre lägenheter.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2023-04-05 – 2023-05-09. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen understryker att ett av uttrycken i riksintresset är att bibehålla den enhetliga stenstadsbebyggelsen med bestämda hushöjder. Utifrån ett riksintresseperspektiv är det därför viktigt att en takpåbyggnad är indragen så att den befintliga takfoten fortsättningsvis kan dominera och ansluta till omkringliggande bebyggelse.

Länsstyrelsen bedömer att nuvarande förslag inte påtagligt kommer att skada riksintressets uttryck under förutsättning att utformningsbestämmelserna förtydligas. Det är otvetydigt om påbyggnadens uteplatser mot gata är att betrakta som balkonger eller terrasser. I planbeskrivningen beskrivs de som balkonger medan plankartan anger terrasser mot gata. Kommunen behöver reglera att inga tillkommande fasta eller lösa installationer, byggnationer eller inglasningar över högsta totalhöjd får tillkomma på vare sig balkongerna mot gata eller takterrasserna. Planbestämmelserna bör också ha samma benämning, terrasser eller balkonger, som i planbeskrivningen. Detta för att inte riskera en misstolkning av planförslaget.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet har ett par mindre synpunkter.

- På plankartan anges att x1 ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Är det korrekt med tanke på att det ansluter till trottoar?
- Instämmer med att inga fastighetsbildningsåtgärder behövs för detaljplanens genomförande. Dock behöver x1 säkras med avtals- eller officialservitut vilket också behöver framgå av beskrivningen.

I övrigt har Lantmäteriet inga synpunkter.

Stockholm Vatten och Avfall – Avfall

Som påpekades även i samrådet behöver det finnas en plats för angöring med hämtfordon. Denna ska vara anordnad så att hämtfordon inte blockerar övrig trafik samt utformad så att personalen kan stiga ur på ett säkert sätt. T.ex. kan en lastzon upprättas för att säkerställa att övrig trafik kan framföras även under

hämtning. Längs fastigheten på Sibyllegatan är det stoppförbud och angöring inte möjlig. En lastplats söder om fastigheten längs Sibyllegatan bör undersökas. Dragvägen mellan miljörum och hämtfordons angöringsplats ska vara plan och hårdgjord, lutning bör inte överstiga 1:20.

Stockholm Vatten och Avfall – Vatten
Ingen erinran.

Storstockholms brandförsvär
SSBF har inget nytt att erinra avseende rubricerat ärende. Vad som kan utläsas ur underlaget är att tillkommande lägenheter utryms via Tr2 trapphus.

Rådet för skydd av Stockholms skönhet
Det bearbetade förslaget som sänkts en våning är betydligt mer anpassat till den omkringliggande höjdsättningen som utgår från de bestämmelser som presenterades i Lindhagenplanen 1866 för Stockholms malmar. Rådet anser att utvecklingen av planarbetet är till det bättre och att det går att acceptera en påbyggnad av en våning. Rådet står fast vid att den tillkommande våningen bör sänkas ytterligare, särskilt i mötet med Storken 12. Med denna erinran tillstyrker rådet planförslaget.

Miljö- och hälsonämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden har följande synpunkter på planförslaget:

- Det bör ske provtagning av klorerade lösningsmedel i fastigheten för att utesluta förekomsten av föroreningar.

Kulturförvaltningen
Stadsmuseet gör bedömningen att förslaget har förbättrats såtillvida att höjden har sänkts något och att påbyggnaden är gestaltad som en visuell del av taket. Men förslaget behöver bearbetas ytterligare enligt följande:

- Nockhöjden har endast sänkts med två meter från samrådsskedet trots att fastigheten nu föreslås att byggas på med endast en våning istället för två. Det bör sänkas ytterligare.
- Takkuporna bör utgå. De kommer att vara synliga från gata och avvika ifrån det homogena taklandskapet i gaturummet.

Stockholm exergi
Inom planområdet finns befintliga fjärrvärme- och/eller fjärrkylaledningar. Åtgärder i Stockholm Exergis distributionsanläggningar utförs av Stockholm Exergi och bekostas

av byggherre enligt gällande avtal, viktigt att det tecknas genomförandeavtal snarast möjligt. I övrigt ingen erinran.

Hyresgästföreningen Östermalm

Hyresgästföreningen avstyrker Stadsbyggnadskontorets omarbetade planförslag i granskningsfasen. Höjden på fastigheten Storken 13 är redan idag högre än vad som är tillåtet. Hyresgästföreningen Östermalm anser att planärendet saknar ett långsiktigt perspektiv i tolkningen av och respekten för stenstadens kulturhistoriska arv. En påbyggnad på taket av fastigheten Storken 13, för ändamålet att skapa tre mindre bostäder, kan inte motiveras utifrån de föreslagna justeringarna i Stadsbyggnadskontorets omarbetade plan. Hyresgästföreningen menar att privata, mer kortsiktiga intressen alltid måste balanseras mot intressen och värden som är långsiktiga och rör det allmänna historiska kulturvärdet företrätt av det skydd riksintresset och översiktsplanen för fram.

Hyresgästföreningen vill också framföra synpunkter som gäller förtätning av stadsdelen Östermalm: Det är önskvärt med en samordnad uppföljning av förtätningens konsekvenser i stadsdelen Östermalm och särskilt i den tätbebyggda stenstaden. Som remissinstans och som intresseorganisation, har Hyresgästföreningen Östermalm uppmärksammat att förtätningen genom påbyggnad eller uppförande av nya hus på innergård sker i stadsdelen Östermalm. Privata fastighetsägare vill utöka sina bostadsbestånd på begränsad mark med följd att stadsdelen bland annat får tillbaka företeelsen med bakgårdar. De boende får ökad insyn liksom minskat ljus- och solinsläpp. Kvalitativt innebär det en tillbakagång i utvecklingen för de boende. Historiskt innebär det att stadsdelen gradvis förändrar karaktär.

Sakägare enligt fastighetsförtäckningen

Sakägare i brf Sibyllan 1

Detaljplaneförslaget har ändrats från Samråd till Granskning men ändrar inte vår uppfattning och våra uppmaningar. Att uppföra en påbyggnad på en byggnad som redan inte tagit hänsyn till helhetsbilden legitimerar en exploatering, detaljplanering och gestaltning som förvanskar. Stadsbyggnadskontoret påstår att en påbyggnad av denna storlek med fåtal lägenheter bidrar med nödvändiga bostäder och väger tyngre än en omsorgsfull utveckling av denna känsliga kulturmiljö. Förslaget är ytterligare en förvanskning av områdets ämnade karaktär. Med hänvisning till de lagar, råd, Stockholms Arkitekturpolicy och riktlinjer som Stockholm Stad ska följa samt med hänvisning till våra framförda intressen och synpunkter uppmanar vi starkt som sakägare att planförslaget avslutas efter granskning och därmed inte genomförs.

Sakägare i brf Sibyllan 2

Det var med bestörtning sakägaren tog del av att det fanns ett förslag att bygga på en våning för Storken 13. Det gjorde ont i själen att se att det finns ett förslag som ändrar stadsbilden för att få till några få lägenheter som kommer inhysa ett fåtal personer.

En påbyggnad på Storken 13 skulle begränsa det ljus som man är beroende av. Påverkan blir negativ i ljusinsläpp och känsla av rymd från detta ljus. Yttranden finner att detta är viktiga inslag i deras vardag och för allas hälsa. Sakägaren uttrycker önskan om att hänsyn tas till yttrandet samt ställer sig till fullo bakom ”Sakägare i brf Sibyllan 1” yttrande.

BRF Sibyllan

Bostadsföreningen Sibyllan, ägare av grannfastigheten Råven 4 (Sibyllegatan 82 och Valhallavägen 126), konstaterar med förvåning, för att inte säga bestörtning, att stadsbyggnadskontoret håller fast vid tanken på en påbyggnad på fastigheten Storken 13 trots den massiva kritik som föreningen och andra sakägare riktade mot planförslaget när det presenterades. Vissa förändringar har visserligen gjorts men de avgörande invändningarna kvarstår: Med den tänkta påbyggnaden förstärks det förhållandet att den berörda fastigheten bryter mot den gestaltning av området - den täta och enhetliga stenstadsbebyggelsen - som av Riksantikvarieämbetet klassats som ett riksintresse, och påbyggnaden skulle dessutom medföra betydande negativa konsekvenser för boendemiljön i grannfastigheterna i form av minskat insläpp av dagsljus. För en närmare belysning av dessa invändningar tillåter sig föreningen hänvisa till det yttrande ”Sakägare i brf Sibyllan 1” lämnat.

BRF Storken 4, samt enskilda sakägare.

Boende och fastighetsägare representerade av advokat har även under samrådet lämnat synpunkter. Detaljplanen har ändrats marginellt sedan samrådet, dock inte på något sätt som föranleder Fastighetsägarna att ändra inställning. De hänvisar således till och vidhåller vad de anförde under samrådet, dvs. att planförslaget strider mot 2 kap 9 § PBL samt mot 2 kap 6 § och 8 kap 13 § PBL.

Övriga**Privatperson**

Detta bör byggas så snart som möjligt!!! Det behövs akut lägenheter i stan! Bygg!!!

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Planarbetet kommer inte att avslutas.
- Föreslagen påbyggnad kommer inte att sänkas ytterligare.
- Det kommer inte att anordnas en permanent uppställningsplats för hämtfordon av avfall.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Påverkan på kulturmiljön/utformning

Föreslagen takterrass samt uppstigningstoppar utgår från förslaget för att påverkan på kulturmiljö samt taklandskapet ska minska. Detaljplanen reglerar redan att balkonger mot gata inte får glasas in och därmed ser inte Stadsbyggnadskontoret behov av ytterligare regleringar av balkongerna.

Dagsljus

Föreslagen takterrass samt uppstigningstoppar utgår från förslaget och en solljusanalys kommer att tas fram som förutsätter att en förbättring av dagsljusförhållandena.

Undersökning om markföroreningar

En utredning kring markföroreningar av klorerade lösningsmedel är påbörjad. Bedömningen är att resultat kommer att kunna hanteras inom planprocessen.

Servitutsavtal

Ett servitutsavtal kommer att skrivas mellan fastighetsägaren och staden gällande publikt tillträdet till passagen i hörnet på fastigheten.

Planarbetet kommer inte att avslutas

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planförslaget är ett bidrag i Stockholms bostadsförsörjning och att det allmänna intresset överväger det enskilda.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Projektet bedöms överensstämma med stadens övergripande ambitioner att fortsätta stärka centrala Stockholm genom täta och attraktiva stadsdelar. Ny bebyggelse i ett befintligt bostadskvarter är ett hållbart tillskott i en växande stad. Stadsbyggnadskontoret konstaterar att planförslaget utgör ett bidrag till att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Påbyggnaden förhåller sig arkitektoniskt väl både till den befintliga byggnaden och till kringliggande bebyggelsen av äldre karaktär. Påbyggnaden kommer ta avstamp i den befintliga byggnadens ursprungliga takutformning och är tänkt att upplevas som en modellering av de teknikutrymmen som idag finns på taket. Projektet bidrar utöver det till en förädling av befintlig fastighet i en del av staden där hus generellt sett har hög arkitektonisk verkshöjd.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Stadsbyggnadskontoret

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

Maria Sahlstrand
planchef

Hajir Latifi
stadsplanerare