

Samrådsredogörelse Detaljplan för Humlegårdsmästaren 4 och 5 i stadsdelen Östermalm, Dp 2020-03314

Innehåll

No table of contents entries found.

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av en tillbyggnad på gården på fastigheten Humlegårdsmästaren 4. Detaljplanen syftar även till att göra de delar av befintliga byggnader inom Humlegårdsmästaren 4 och 5 som idag strider mot gällande detaljplaner planenliga, samt säkerställa kulturhistoriska värden i den befintliga bebyggelsen.

Planförslaget sändes ut på samråd 2021-06-22 – 2021-08-23. Under samrådet har 83 yttranden inkommit, av dessa är 59 likalydiga. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller dagvattenhantering, översvämningsrisk, markföröreningar, kulturmiljö, dagsljus och angöring. Skönhetsrådet och funktionshinderrådet är negativa till planförslaget och framför synpunkter gällande tätheten i gårdsmiljön och möjligheten till angöring och parkering.

De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att den tillkommande byggnadsvolymen inte uppförs. Det framförs bland annat att förslaget innebär betydande olägenheter för de boende i form av sämre ljusförhållanden, ökad insyn, det alltför korta avståndet till befintlig bebyggelse, att gårdsbyggnaden tar bort fri rymd på gården och störningar under byggtiden. Utöver det framförs att byggnaden inte anses underordna sig gathuset och har negativ påverkan på kulturmiljövärden.

Sammantaget gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att gårdsmiljön är möjlig och lämplig att komplettera med en ny byggnadsvolym trots den påverkan som volymen innebär. Stadsbyggnadskontoret gör en sammantagen bedömning att

Stadsbyggnadskontoret

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

planförslaget behöver bearbetas avseende sin volym inför granskning. En bearbetning syftar till att tydligare förhålla sig till principen om att gårdsbebyggelse ska underordna sig gatubebyggelsen och till att minska de negativa konsekvenserna för boende i kvarteret idag. Kontoret föreslår att förslaget ändras så att den tillkommande byggnadsvolymen minskas, dels i sitt avtryck på mark, dels att volymen sänks.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet: Bearbetning av tillkommande bostadsvolym och studie av möjlig lastplats längs Sturegatan, för att förbättra tillgängligheten och möjligheten för avfallshämtning. I det fortsatta arbetet ska utredning avseende markföroreningar genomföras, dagvattenutredningen fördjupas, brandutrymning och dagsljusstillgång för tillkommande bostäder säkerställas.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och vidarestuderas i det fortsatta arbetet.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av en tillbyggnad på gården på fastigheten Humlegårdsmästaren 4. Detaljplanen syftar även till att göra de delar av befintliga byggnader inom Humlegårdsmästaren 4 och 5 som idag strider mot gällande detaljplaner planenliga, samt säkerställa kulturhistoriska värden i den befintliga bebyggelsen.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2021-06-22 – 2021-08-23. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i Östermalm lördagen den 26 juni 2021. På grund av rådande pandemi hölls inget fysiskt samrådsmöte.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten samt hänsyn till människors hälsa och säkerhet avseende markföroreningar och översvämning.

Kommunen behöver se över risken för påverkan från markföroreningar i närområdet. Vidare behöver kommunen hantera dagvatten från planområdet och säkerställa att risk för människors hälsa inte föreligger på grund av markföroreningar eller höga flöden vid skyfall. Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till kulturmiljö och klimatanpassning samt avseende planbestämmelser.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

I planbeskrivningen står att planförslaget inte bedöms påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Länsstyrelsen anser att det är oklart vad bedömningen grundar sig på. Kommunen behöver i planbeskrivningen redovisa utsläpp av föroreningar i halter och mängder från hela planområdet, även befintliga byggnader, före och efter exploatering samt efter exploatering med rening. I dagvattenutredningen redovisas areor för tak och gårdsyta före och efter exploatering. Summorna i tabellen är felaktiga vilket kan påverka fördröjningsvolymen. Vidare står det att flödet vid ett 20-årsregn är detsamma som för ett 10-årsregn. Kommunen behöver förtydliga vad som menas. Även här behöver hela planområdet räknas in och dagvatten enligt 20 mm-nivån fördröjas. Tillräckligt utrymme för fördröjningsåtgärder som erfordras behöver säkerställas och redovisas i planhandlingarna.

I planbeskrivningen anges att takytorna består av plåt. Länsstyrelsen kan utifrån vad miljö- och hälsoskyddsnämnden anger i sitt yttrande dra slutsatsen att även koppartak förekommer inom planområdet. Dagvattenutredningen föreslår renings- och fördröjningsåtgärder men dessa är inte närmare beskrivna i planhandlingarna. Kommunen behöver komplettera planbeskrivningen genom att förtydliga vilka takmaterial som förekommer och redovisa tillräckliga åtgärder för att säkerställa att miljö kvalitetsnormerna kan följas.

Hälsa och säkerhet

Förorenade områden - Enligt planbeskrivningen pågår utredning och provtagning avseende eventuella markföroreningar inom planområdet. Inför nästa skede behöver kommunen utföra de undersökningar som krävs för att säkerställa att planförslaget inte medför någon risk för människors hälsa. Eventuella

riskbedömningar, åtgärdsbehov och ställningstaganden behöver redovisas i planbeskrivningen.

Översvämningsrisk - Förslaget innebär att ett instängt område skapas inom ett redan slutet kvarter. Framkomligheten till och från den nya byggnaden förväntas vara begränsad vid skyfall. Räddningstjänstens framkomlighet behöver säkerställas även med hänsyn till höga vattenflöden och skyfall. En lågpunkt planeras på gården till fastigheten Humlegårdsmästaren 4, vilket nämns i planbeskrivningen. Gårdens höjdsättning behöver säkerställas så att vatten leds till lågpunkten som behöver ha tillräcklig kapacitet att omhänderta så mycket vatten att risk för människors säkerhet inte uppstår.

Kulturmiljö och gestaltning

Berörda fastigheter ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården. Länsstyrelsen anser att den antikvariska förundersökningen tar upp relevanta uttryck och delar bedömningen i den antikvariska konsekvensanalysen att riksintresset inte riskerar att skadas vid ett genomförande. Länsstyrelsen konstaterar dock att förändringarna som planförslaget medger kommer beröra lokala kulturmiljövården i gårdsmiljön. Placering och höjd på tillkommande volym gör att kulturhistoriska värden i viss mån minskar. Det är i övrigt positivt att inga byggnader rivs, utan skyddas genom varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud.

Klimatanpassning

Dagvattenutredningen konstaterar att det har förekommit problematik med källaröversvämnningar eftersom stuprören tidigare varit utkastare på gården. Nu har de anslutits till ledningsnätet. Vid ett skyfall riskerar ledningsnätet fyllas och det kan därför vara lämpligt att utreda vilka konsekvenserna blir för innergården.

Formaliafrågor

Planbeskrivning - Under förorenade områden refererar planbeskrivningen till att föroreningshalterna från planområdet efter exploatering ligger inom riktvärdesgruppens riktvärden, något som Länsstyrelsen inte anser vara ett vedertaget begrepp.

Planbestämmelser - Länsstyrelsen anser att det generellt sett finns risker med att fastställa exakta årsangivelser i varsamhetsbestämmelser, som i fallet med bestämmelse k1. Om en sådan bestämmelse ska användas bör det vara helt klart att samtlig fast inredning som avses att skyddas är från år 1913 och att det t.ex. inte finns senare rekonstruktioner. Bestämmelserna om

nockhöjd möjliggör att hisstopp får uppföras till en högsta höjd av +39,5 meter över nollplanet. Det får till följd att hisstoppar får placeras till denna höjd på samtliga huskroppar i planen vilket kan få oväntade konsekvenser. Kommunen bör se över formuleringen så att hänsyn tas till befintliga byggnaders kulturhistoriska värden. Plankartan innehåller en bestämmelse n1 om förbud mot fällning av ett träd på den norra gården. Trädets läge i plankartan ser inte ut att stämma överens med placeringen av trädet i det förslag på dagvattenanläggning som redovisas i planbeskrivningen. I fortsatt arbete med utformning av gården och placering av fördröjningsanläggningar bör samordning ske så att planen blir genomförbar även med bevarande av trädet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Storstockholms Brandförsvär

Storstockholms brandförsvär framför, med avseende på möjlighet till räddningsinsatser att framkomlighet och tillgänglighet vid händelse av en räddningsinsats måste beaktas i det fortsatta planarbetet och i projekteringen.

Den tillkommande byggnaden planeras på innergården vilket gör området komplext för räddningsinsatser. Tillgängligheten till gården är dålig vilket kan göra eventuella insatser mot den nya bebyggelsen svåra och problematiska. Det bör säkerställas att nuvarande byggnaders brandskydd och utrymningsmöjligheter inte påverkas av den tillkommande byggnaden.

Framkomlighet

I samband med släckinsats måste framkomlighet till byggnader för SSBF:s räddningsfordon beaktas. Enligt Boverkets byggregler bör avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats inte överstiga 50 meter. Med angreppspunkt för räddningsinsats menas entréer/tillträdesvägar till byggnadens olika delar. Detta är i grunden en projekteringsfråga, men den bör möjliggöras i plan.

Stegutrymning/Åtkomlighet

Det bör utredas om den planerade byggnaden påverkar möjligheterna att utrymma omkringliggande byggnader. Byggnaderna kan ha dimensionerats under förutsättning att utrymning ska ske via räddningstjänstens stegutrustning. Räddningstjänstens stegutrustning måste ha plats för uppställning och kunna komma åt samtliga lägenheter. Om aktuell detaljplan kan

ha inverkan på möjligheten att ställa upp räddningstjänstens stegutrustning eller att transportera stegutrustningen till innergården måste utrymningsmöjligheterna utredas vidare i planarbetet och säkerställas. Servitut kan behöva upprättas mellan olika fastigheter inom kvarteret för att möjliggöra transport och uppställning av stegar.

Träd och annan vegetation får inte hindra räddningstjänstens framkomlighet eller åtkomlighet vid insats. Om räddningstjänstens stegutrustning är en förutsättning för alternativ utrymning från dessa byggnader bör trädens placering studeras närmare så att de inte påverkar åtkomligheten negativt. Lösningen ska vara hållbar över tid då träd och annan vegetation växer i storlek. SSBF ser positivt på att den tillkommande bebyggelsens utrymning planeras utan räddningstjänstens hjälp.

Trafikverket

Trafikverket framför att deras anläggningar eller intressen inte berörs av planförslaget och har därmed ingen erinran.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Dagvatten

Avseende synpunkter och hantering av dagvatten, miljökvalitetsnormer för vatten och översvämningsrisker vid skyfall avser stadsbyggnadskontoret att fördjupa och förtydliga dagvattenutredningen till granskningsskedet av detaljplanen.

Markföroreningar

Inför granskning kommer en dialog föras med miljöförvaltningen avseende behov av utredning och eventuella åtgärder med avseende på markföroreningar. Eventuella riskbedömningar, åtgärdsbehov och ställningstaganden kommer att redovisas i planbeskrivningen.

Brand

I framtagandet av projektet har brandsakkunnig deltagit för att säkerställa en fullgod utrymningsmöjlighet i tillkommande bebyggelse. Utifrån synpunkter från Storstockholms brandförsvaret kommer möjligheterna till brandutrymning från både befintliga bostäder och tillkommande samt framkomlighet för räddningstjänsten att fördjupas inför granskningsskedet av detaljplanen. Behovet av servitut mellan fastigheterna ska undersökas.

Formalia

Avseende de formaliafrågor som länsstyrelsen framför avser stadsbyggnadskontoret att justera dessa inför granskning av detaljplanen.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga erinringar till planförslaget.

Stadsdelsnämnden

Enligt stadsdelsförvaltningen överensstämmer planförslaget med Stockholms stads översiktsplan då den bidrar till målet om att berika innerstadens centrala delar med fler nya bostäder.

Samtidigt vill stadsdelsförvaltningen påpeka att påbyggnader och tillbyggnader, av till exempel gårdshus, har ökat i innerstaden de senaste åren och troligtvis kommer fortsätta göra det framöver. Förvaltningen anser därför att det behövs ett helhetstänk och en strategi för denna utveckling som visar hur till exempel friytetillgången påverkas i och med att bostadsgårdar bebyggs.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsofrågorna anses av miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) till stora delar utretts i planarbetet men har några medskick till det fortsatta planarbetet.

Dagvatten

Till planen har en dagvattenutredning tagits fram, vilken visar att den föreslagna byggnationen med de renings- och fördröjningsåtgärder som föreslås medför att förorenings-transporterna från området minskar efter exploatering. MHN ser gärna att det studeras vidare om det finns möjlighet att även leda dagvattnet från befintliga fastigheters takytor till regnbäddar eller nedsänkta gräsytor. Det bör prioriteras att omhänderta dagvatten från de befintliga tak som utgörs av koppartak.

I planhandlingarna hänvisas till riktvärdesgruppens riktvärden, dessa värden bör enligt MHN inte användas då de inte är aktuella. Det intressanta är istället, så som även redovisas i dagvattenutredningen, att planens genomförande innebär att föroreningsbelastningen på recipienten Strömmen minskar jämfört med dagens situation.

Dagsljus

I planhandlingarna konstateras att flera åtgärder kan göras i den föreslagna tillbyggnaden som ytterligare skulle förbättra dagsljusstillgången, så att BBR:s kravnivå helt klaras för samtliga rum. Dessa åtgärder kan vara att minska djupet på balkonger och att bredda fönster. MHN är positiv till att stadsbyggnadskontoret avser att fördjupa projektet och dagsljusstudien ytterligare till granskningsskedet för att säkerställa detta.

Solenergi

I planbeskrivningen framgår att stadens solkarta visar på god tillgång till solinstrålning inom planområdet, vilket visar på goda förutsättningar för exempelvis installation av solceller eller solfångare på tak. Det framgår också i planbeskrivningen att energibehovet bör minskas vid projektering genom att i så hög grad som möjligt tillgodogöra sig energin från solinstrålning för uppvärmning. För att förenkla för installation av solenergi på taket bör det enligt MHN utformas en planbestämmelse enligt följande: ”Tekniska anläggningar för lokal energiförsörjning, såsom solpaneler och solfångare, får uppföras fristående på tak och får överskrida den högsta totalhöjden med som mest 2 meter”.

Markföroreningar

Utredning och provtagning avseende eventuella markföroreningar inom planområdet pågår enligt planhandlingarna. MHN är positiv till att en dialog med miljöförvaltningen avseende markföroreningar planeras ske parallellt med den fortsatta planprocessen och att eventuellt behov av åtgärder säkerställs innan planen antas.

Övrigt

I planhandlingarna beskrivs att gårdens gestaltning tillsammans med dagvattenlösningar kommer att bearbetas av landskapsarkitekt. MHN ser gärna att även andra ekosystemtjänster än dagvattenhantering beaktas i denna gestaltning, exempelvis biologisk mångfald samt gröna mötesplatser för boende.

Trafikkontoret

Trafikkontoret ser positivt på att ett högt parkeringstal för cykel tillämpas. Planbeskrivningen anger att fastigheterna inom planområdet angörs från Sturegatan. Då Sturegatan har busskörfält i ena riktningen och stannandeförbud i andra så är angöring endast möjlig från övriga angränsande gator. Möjligheten att upprätta en lastplats på Sturegatan bör studeras.

Exploateringskontoret

Bevarande- och varsamhetsbestämmelserna hänför sig till skyddet av byggnadernas exteriör och utemiljö. Bestämmelserna införs med fastighetsägarens samtycke och medverkan. Särskilt avtal kring dessa bestämmelser ska tecknas mellan staden genom dess exploateringsnämnd och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas av stadsbyggnadsnämnden.

Exploateringskontoret ska inte drabbas av några kostnader med anledning av detaljplanens framtagande eller syfte.

Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen bedömer att förslaget till detaljplan som innebär att gården på Humlegårdsmästaren 4 kompletteras med ett flerbostadshus i sju våningar är möjligt att genomföra utan betydande negativa konsekvenser på kulturmiljön. Förslaget bedöms inte förvanska byggnaden på Humlegårdsmästaren 5, eller riskera att innebära påtaglig skada på riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Förslaget innebär däremot att gården byggs igen på ett olyckligt vis som frångår tillkomsttidens ideal att en stadsplan ska utformas så att den främjar människans behov av ljus och frisk luft. Enheten är dock positiv till att gårdshuset bevaras, men noterar samtidigt att dess relation till omkringliggande bebyggelse kommer att påverkas av tillbyggnaden och den skalförskjutning som denna innebär.

Kulturförvaltningen är avslutningsvis positiv till att de befintliga byggnaderna inom fastigheterna får skydds- och varsamhetsbestämmelser i detaljplan.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet avstyrker förslag till detaljplan. Skönhetsrådet framför att planförslaget är ännu ett exempel på en ny planeringsinriktning där innerstadens bostadsgårdar återigen börjat bebyggas. Gårdshusen togs under första halvan av 1900-talet successivt bort för att ge boende i innerstaden tillgång till mer ljus och luft. Skönhetsrådet konstaterar att bebyggandet av en bostadsgård på det sätt som föreslås påverkar gårdens öppenhet och grönska negativt. Det blir mörkare, större trängsel och mindre möjligheter för de boende att nyttja gården.

Enligt planbeskrivningen överensstämmer projektet med stadens övergripande ambitioner att fortsätta stärka centrala Stockholm genom täta och attraktiva stadsdelar. Skönhetsrådet gör en annan tolkning och finner att förslaget är en överexploatering som bryter inte bara mot det aktuella kvarteret utan även mot den grammatik som ligger till grund för den traditionella stenstadens kvalitéer och attraktivitet. I 1874 års byggnadsstadga formulerades en princip om att inte bebygga en tomt med mer än 2/3-delar. Denna enkla regel har bidragit till att skapade stora kvalitéer som gör stenstaden så uppskattad och attraktiv. Den är därför en hållbar och långsiktig strategi som bör efterlevas även fortsättningsvis. Att ge befintliga byggnader planstöd finner rådet vara en bra åtgärd som kan genomföras oberoende av det föreslagna gårdshuset.

Utbildningsförvaltningen

Utbildningsförvaltningen framför inga synpunkter på planförslaget.

Råd för funktionshinderfrågor

Rådet avstyrker förslaget på grund av att man inte kan uppfylla byggregler avseende angränsningsavstånd och parkering. Alternativt anser rådet att förslaget omarbetas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Tillkommande byggnadsvolym

Stadsbyggnadskontoret bedömer att gården är möjlig att komplettera med en ny byggnadsvolym. Utifrån inkomna synpunkter rörande kulturmiljö och olägenheter för grannar bedömer kontoret sammantaget att planförslaget behöver bearbetas avseende sin volym. En bearbetning syftar till att tydligare förhålla sig till principen om att gårdsbebyggelse ska underordna sig gatubebyggelsen och till att minska de negativa konsekvenserna för boende i kvarteret idag. Kontoret bedömer att bearbetningen innebär att den tillkommande byggnadsvolymen minskas, dels i sitt avtryck på mark, dels att volymen sänks.

Dagvatten, gårdsgestaltning

Inför granskning kommer dagvattenutredningen att fördjupas och förtydligas. Hantering av takvatten från befintliga tak kommer att studeras. Gården kommer att studeras, avseende höjdsättning, utformning och gestaltning. I detta kommer miljö- och hälsoskyddsnämndens önskan om studie av ytterligare ekosystemtjänster att beaktas.

Dagsljus

Inför granskning kommer dagsljusstudien för tillkommande bostäder fördjupas, med avsikt att säkerställa att dagsljusstillgången motsvarar BBR:s kravnivå i tillbyggnaden.

Angöring, lastplats

I samråd med trafikkontoret kommer möjligheten att anlägga en lastplats längs Sturegatan studeras, detta för att förbättra tillgängligheten för boende och besökare samt förbättra möjligheterna för hämtning av avfall.

Solenergi

Stadsbyggnadskontoret ser över möjligheten och lämpligheten att lägga till en planbestämmelse avseende tekniska anläggningar för energiproduktion. Befintliga byggnader har ett utpekad kulturhistoriskt värde, vilket i vissa delar innebär en avvägning gentemot möjligheten att uppföra tekniska anläggningar ovan taket.

Avtal

Inför antagande av detaljplanen ska avtal upprättas mellan fastighetsägaren och exploateringskontoret, avseende införandet av

skydds- och varsamhetsbestämmelser. Detta tydliggörs även i planbeskrivningen.

Övriga remissinstanser

Stockholm Vatten och Avfall AB

Avfall

Stockholm vatten och avfall AB (SVOA) framför att det saknas lämplig angöringsplats för hämtfordon. Det är av stor vikt att angöringsplats säkerställas vid vidare arbete med detaljplanen, exempelvis genom att anordna en lastplats. Dragvägen om 48 meter från sopbilens angöringsplats till miljörum överskrider SVOA:s riktlinjer om 10 meter. Den långa dragvägen kommer att återspeglas i fördyrande hämtning för fastigheterna. Det är med anledning av den långa dragvägen av extra stor vikt att dragvägen är hårdgjord och plan, inga trappsteg eller trösklar ska förekomma samt att lutning inte ska överstiga 1:20. Vintertid ska dragvägen halkbekämpas och hållas snöfri.

För att öka insamling och återvinning av förpackningar och tidningar rekommenderas att fastighetsnära insamling planeras in och ges utrymme, vilket är förenligt med stadens miljöprogram och avfallsplan. År 2023 blir det obligatoriskt för hushåll att sortera ut matavfall varvid insamling av matavfall bör möjliggöras i miljörummet.

VA-försörjning och dagvattenhantering

Det förutsätts att befintliga servisledningar till fastigheten för vatten och kombinerat avloppsvatten kommer att användas.

Det är positivt att dagvattenutredningen till planen har som målsättning att följa stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå för dagvattenhantering. I vidare arbete med planen bör man fortsätta se på utformning av föreslagen dagvattenhantering. Vid omdaning av fastigheterna ska spill- och dagvattenledningarna vara åtskilda fram till förbindelsepunkt för att möjliggöra separering till duplikat ledningsnät i allmän gata.

Övrigt

Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +50 m vilket vid normalt anordnande av installationen kan innebära att intern tryckstegring erfordras för tappställen över nivån +30 m. Sådan tryckstegring bekostas ej av Stockholm Vatten och Avfall

Stockholm Exergi

Stockholms Exergi framför att de har befintliga fjärrvärme- och fjärrkylaledningar inom fastigheterna som måste beaktas, i övrigt

ingen erinran. Angående undermarksanläggningar har de inget att erinra.

Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Ellevio

Ellevio har inget att erinra mot detaljplanen

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät framför att de inom aktuellt planområde bygger en tunnel för starkströmsledning inom projektet Anneberg-Skanstull Tunnel (City Link2). Tunneln kommer att ligga på ungefär 76 meters djup under aktuell detaljplan för Humlegårdsmästaren 4 och 5, sektion och ledningsrättsbeslut bifogas yttrandet. Tunneln omfattas av ledningsrätt inom ett område av 25 meter i diameter kring tunnelns mittpunkt. Inom detta område får fastighetsägaren inte ändra markanvändningen. Enligt ledningsrättsbeslutet får fastighetsägaren inte i närheten av ledningsrättsområdet spränga, borra eller ändra marknivån utan medgivande från Svenska kraftnät. Det innebär att det finns begränsningar för fastighetsägaren att exempelvis installera bergvärme. Svenska kraftnät vill vara samrådspart i bygglovsprövningen och hållas informerade om byggmetoder vid genomförandet av detaljplanen. Så länge synpunkter och rekommendationer beaktas har Svenska kraftnät inga invändningar mot aktuell detaljplan.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen har inte några synpunkter på detaljplanens syfte att befintliga byggnader inom Humlegårdsmästaren 4 och 5 som idag strider mot gällande detaljplaner, görs planenliga.

Däremot ställer sig Hyresgästföreningen kritisk till de konsekvenser planen nämner för enskilda boende när förtätning sker på en innergård och gårdsytan minskar. Därmed minskar ytor för lek och vistelse för vuxna och barn som bor i befintliga fastigheter samt i den planerade tillbyggnaden. Tillbyggnaden uppges i planen minska tillgången till direkt sol och dagsljus i delar av de existerande byggnaderna.

Att förtätningen med nya bostäder skulle vara mer angeläget i ett centralt läge och därför innebära ett tillmötesgående av allmänintresset, trots negativa effekter för enskilda boende, ifrågasätts av Hyresgästföreningen.

Det är känt sedan länge att vi har en omfattande och besvärlig bostadskris. Hyresgästföreningen är positiv till att det byggs nya bostäder, hyresbostäder som människor har råd att bo i och där

bostaden går till bostadssökande som ges tillsvidare kontrakt. Emellertid är det i Stockholm mycket vanligt idag att fastighetsägare hyr ut lägenheter som "lägenhets hotell" via uthyrningsbolag. Dessa hyreslägenheter når då aldrig de bostadssökande som behöver bostad permanent. Det förkommer att lägenheter undandras från den reguljära bostadsmarknaden och hyrs ut till både 2 och 3-dubbla hyror jämfört med de förhandlade hyrorna.

I detta fall framgår heller inte om de planerade bostäderna kommer att hyras ut med tillsvidarekontrakt och inte som hotellägenheter eller på annat sätt. För Hyresgästföreningen och våra medlemmar, är det avgörande att de nya hyreslägenheter som tillförs hyresmarknaden hyrs ut med tillsvidare kontrakt.

Utifrån de negativa effekter förtätningen förväntas leda till, stödjer Hyresgästföreningen inte planförslaget. Det är också oklart vilken sorts boende bostadsbyggandet syftar till. Hyresgästföreningen stödjer bostadsbyggande som syftar till hyreslägenheter med tillsvidare kontrakt.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Tillkommande byggnadsvolym

Stadsbyggnadskontoret bedömer att gården är möjlig att komplettera med en ny byggnadsvolym. Utifrån inkomna synpunkter rörande kulturmiljö och olägenheter för grannar bedömer kontoret sammantaget att planförslaget behöver bearbetas avseende sin volym. En bearbetning syftar till att tydligare förhålla sig till principen om att gårdsbebyggelse ska underordna sig gatubebyggelsen och till att minska de negativa konsekvenserna för boende i kvarteret idag. Kontoret bedömer att bearbetningen innebär att volymen minskas, dels i sitt avtryck på mark, dels att volymen sänks.

Angöring, lastplats

I samråd med trafikkontoret kommer möjligheten att anlägga en lastplats längs Sturegatan studeras, för att förbättra tillgängligheten för boende och besökare samt förbättra möjligheterna för hämtning av avfall.

Avfall

SVOA:s information avseende dragväg och utrymme för avfallshantering samt lägsta vattentryck vidarebefordras till fastighetsägaren att säkerställa.

Tunnel

Kontoret vidarebefordrar informationen från Svenska Kraftnät avseende de begränsningar som ledningsrätten för tunneln innebär, till fastighetsägaren.

Boendeform

Detaljplanen reglerar inte hur bostäderna inom detaljplanen ska upplåtas. Fastighetsägaren avser att upplåta de nya bostäderna som hyresrätter.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsföreningarna Humlegården JS, Humlegårdsmästaren 1 samt Humlegårdsmästaren 2

De tre bostadsrättsföreningarna lämnar in en gemensam skrivelse. Utöver detta lämnar 56 boende i dessa föreningar in lika skrivelser där de ställer sig bakom det yttrande som bostadsrättsföreningarna gemensamt lämnat in.

I återgivandet av det inkomna yttrandet nedan anges de tre föreningarna och de boende gemensamt för ”de boende”.

De boende motsätter sig detaljplaneförslaget. De anser att de gällande detaljplanerna, trots att det uppförts bebyggelse som strider mot dessa, säkerställer ljus och rymd på innergården, vilket inte bör ändras på. De framför att fastigheten Humlegårdsmästaren 4 redan bebyggt delar av gården och nyttjat sin bygg rätt på prickad mark och därmed inte bör medges ytterligare bygg rätt. Nuvarande gård utgörs av ett öppet område, den nya byggnaden sluter delvis igen det öppna området och bildar en egen innergård i kvarteret.

Vidare framför de boende att planförslaget kommer att medföra betydande olägenheter för de boende i kvarteret. De betydande olägenheterna anses vara bland annat försämrade ljusförhållanden, att gårdsbyggnaden tar bort rymd på gården, det alltför korta avståndet till befintlig bebyggelse samt ökad insyn i ett flertal av befintliga lägenheter. För gården innebär förslaget färre genomblickar, ökad skuggning samt minskat vegetationsinslag.

Därtill framförs att gårdsbyggnaden skulle innebära en betydande olägenhet under själva uppförandet med omfattande störningar. Detta är visserligen övergående men av betydelse för de boende. Utöver det framförs en problematik kopplat till byggnationen, med anledning av att kvarteret saknar öppning där material, byggmaskiner etc kan föras in. Detta medför behov av placering av kran för att lyfta in material. Etableringen och genomförandet anses innebära betydande olägenhet för de boende. Beskrivning av genomförandet av planförslaget saknas i planbeskrivningen.

De boende anser inte att föreslagen gårdsbyggnad underordnar sig gatubebyggelsen, då den föreslås bli lika hög som gatubebyggelsen. De boende framför att föreslagen bebyggelse är mycket högre än det befintliga huset som är placerat på gården idag.

De boende anser att förslaget påverkar kulturhistoriska kvaliteter. De ifrågasätter bedömningen i den antikvariska konsekvensanalysen att det kulturhistoriska värdet i tvättstugan/Brygghuset bedöms till *stora* delar bevaras. De anser att värdet endast till *mindre* delar bevaras, då byggnaden byggs emot. Det framförs att den antikvariska konsekvensanalysen borde analysera allmänna miljökvaliteter för omgivande fastigheter. Vidare framförs att konsekvensanalysen enbart anses beröra fasaden mot Humlegårdsmästaren 3.

De boende framför att dagsljusförhållanden försämras i närbelägna lägenheter, i flera uppskattas att ljuset försvinner flera timmar per dag, för andra framförs att lägenheter som redan har begränsat dagsljusinfall får ytterligare försämringar. Då fasader skuggas innebär även att gårdarna blir mörkare, då de ljusa fasaderna lyser upp gården. För Humlegårdsmästaren 8 framförs att den nya byggnaden kommer så nära inpå som 4,4 meter och de boende förlorar direkt solljus på balkonger och avsevärt mindre dagsljus i lägenheter.

Avseende insyn framförs både insyn i befintliga lägenheter och nya lägenheter i den nya volymen som olägenheter. Främst lyft olägenheter för boende i Humlegårdsmästaren 2, där avståndet till ny byggnad blir 8 meter, samt boende i Humlegårdsmästaren 8, där avståndet till ny byggnad blir 4,4 meter. Avseende insyn hänvisas till en dom i Mark- och miljööverdomstolen där en detaljplan upphävdes på grund av att ny bebyggelse skulle medföra en insyn i befintlig bebyggelse som innebar en betydande olägenhet.

De boende framför hänvisning till annat planärende, där stadsbyggnadsnämnden tog beslut om att avbryta planärendet inom fastigheterna Tapeten 5,6 och 7, med anledning av att planförslaget riskerade att försämra boendekvaliteten i befintliga bostäder och inte bedömdes utgöra ett positivt tillskott. De boende framför att utmaningar och problem i detta detaljplaneärende även finns i denna detaljplan, de boende önskar att det inför beslut i detta ärende fästs särskild vikt vid de ställningstaganden som gjorde i samband med beslutsfattandet avseende Tapeten 5,6 och 7 och att planarbetet i första hand bör avbrytas. De boende anser att i jämförelse har ett genomförande av denna detaljplan en i sammanhanget betydligt

större negativ inverkan på de boendes fastigheter och de boende jämfört med förutsättningarna för fastigheterna Tapeten 5,6 och 7.

De boende framför att en förtätning av ett kvarter inte får innebära så påtagliga försämringar fler grannfastigheter och de boende. De påtalar att förslaget endast åstadkommer 18-20 nya lägenheter, vilket ska vägas mot de påtagliga försämringar som de boende för fram, för betydligt fler än de lägenheter som förslaget åstadkommer.

De boende framför att det måste finnas andra fastigheter där förtätningar kan göras utan så påtagliga försämringar för boende. I sammanhanget vill de boende påpeka att ett tillskott av bostäder skulle kunna uppnås om de ytor i fastigheterna Humlegårdsmästaren 4 och 5 som idag enligt uppgift nyttjas för kontor avkontoriserades och kontorsytorna istället nyttjas som sin ursprungliga användning i form av bostäder.

De boende lämnar 3 bilagor till yttrandet. Bilaga 1 är en tidigare skrivelse från 2020-12-17, i samband med beslut om planstart. Bilaga 2 är ett yttrande från arkitekt anlitad av bostadsrättsföreningarna, i syfte att utvärdera aktuellt planförslag. Bilaga 3 är stadsbyggnadsnämndens protokoll från nämnd 2021-06-29, med avseende på beslut i ärende §2, Tapeten 5,6 och 7, Dnr 2021-04560.

LJ, SJ, Boende Brahegatan 23

LJ och SJ framför att den nya byggnaden kommer placeras 4,5 meter från deras bostad. De kommer tvingas bo på en byggarbetsplats under flera år, med byggnadsställningar närmare än 4,5 m och byggnadskranar i luften. Eftersom de är pensionärer tillbringar de huvuddelen av dagen i bostaden. Byggnationen anses medföra en för dem oacceptabel situation under en mycket lång tidsperiod vad gäller oljud, smuts och damm. Vidare framförs att ljusinsläppet till lägenheten drastiskt kommer försämrats och insynen blir väsentlig. De har balkong och terrass mot planerad byggnad, vilka anses bli oanvändbara. Hela boendemiljön med en luftig innergård anses förstöras eller försämrats drastiskt för dem och för ett stort antal andra bostadsrättsinnehavare. Byggnationen anses väsentligt sänka värdet på bostaden och under byggtiden skulle den troligen vara osäljbar. Vid ett godkännande anser LJ och SJ att de skulle tvingas flytta och sälja bostaden med stor ekonomisk skada som följd.

I övrigt ställer sig LJ och SJ bakom de synpunkter som bostadsrättsföreningarna lämnat in enligt ovan.

BH, SH, Boende Sturegatan 36

BH och SH ställer sig frågande till att förtäta en plats som är så pass liten och ifrågasätter syftet med detta. De önskar svar på vilket slags boende som planeras, då bostäderna ser ut att bli väldigt små. De undrar om det avses bli studentbostäder? Vidare undrar de över sophanteringen. Boende på 34:an använder redan idag 36:ans portgång för bortförsel av sina sopor vilket gör att porten blivit överbelastad och mycket sliten. Även in och utgång beskrivs i detaljplanen komma att ske över gården genom 36:ans port. Varför ska behov som uppstår i 34:an lösas genom 36:ans port, ska/bör man inte anpassa 34:ans port till detta? Vidare undras hur säkerhetsfrågor som utrymning löses på en så liten yta, vid ex en brand? Ljusberäkningarna som tagits fram anses bara handla om direkt solljus och soltimmar belyst yta vid olika årstider. BH och SH efterfrågar även studier vid gråljus/ allmänt gråvåder.

SF, Boende Sturegatan 34B

SF påverkas genom att lägenheten SF bor i byggs emot med ny byggnadsvolym. Det innebär att fönster på gaveln kommer tas bort och föreslås ersättas med nya fönster mot söder och norr. SF har synpunkter på hur de nya fönsterna bör placeras och vilket behov som finns.

EJ, Boende Sturegatan 34

EJ framför synpunkter för egen del och skriver även att synpunkterna framförs enligt fullmakt för andra sakägare. Någon sådan fullmakt har dock inte inkommit till stadsbyggnadskontoret.

EJ motsätter sig planförslaget som anses medföra att nuvarande boende och verksamheter inte kan bedrivas utan allvarliga hinder eller begränsningar samt planförslaget inte anses tillgodose riksintresset för kulturmiljövård. Föreslagna åtgärder och ingrepp i befintliga byggnader och mark anses vara oacceptabla.

Den boende framför att planförslaget saknar stöd i miljön i kvarteret. Förslaget får betydande konsekvenser på kringliggande byggnader och ändrar karaktären inom kvarteret, som anses innebära avsevärd förvanskning av både byggnader och den kulturella miljön. Det framförs att byggnadens utformning inte passar in.

Det framförs att förslaget innebär negativa hälsoeffekter för boende och verksamma. Det framförs att förslaget ger kraftigt försämrad situation för ljus- och luftkvaliteten och skymd eller försämrad utsikt, samt ökad skugga på gården och minskad tillgång till friyta. Gårdsytan som blir kvar anses vara otillräcklig och utan goda

kvaliteter, gården anses inte kunna användas på avsett eller ändamålsenligt sätt. Planförslaget anses bidra till ökat buller.

Det framförs att innebörden att befintliga fönster sätt igen är förvanskande och anses vara oacceptabelt.

Det framförs att förslaget innebär sanitära olägenheter då ännu flera ska samnyttja soprum och att det skapar utrymnings- och säkerhetsrisker med en gemensam entré till gatan. Den boende anser att förslaget leder till ökad otrygghet samt omöjliggör rörelsehindrades mobilitet, då trapphuset förväntas vara högt belastat.

Det framförs att förslaget innebär risk för sättningar och skador på kringliggande byggnader. Det ställs frågor kring hur skyfallsvatten ska hanteras. Det framförs att brandutrymning är osäker hur det klaras.

Det framförs att planförslaget innebär sådan miljöpåverkan att en miljöbedömning bör göras.

Det framförs att istället för att bebygga gården med dess negativa konsekvenser, kan lokaler i berörda fastigheter omvandlas till bostäder.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Olägenheter för boende

Planförslaget innebär en förändrad miljö inom gården och innebär konsekvenser för de befintliga boende. Planförslaget innebär en påverkan på ljusförhållandena inom kvarteret där de boende påverkas i olika grad. I vissa lägen påverkas även insyn i lägenheter. Boendemiljön förändras, liksom gårdens rymlighet.

Avseende ljus har både solstudie och dagsljusstudie tagits fram. Solstudien visar påverkan på direkt sol/skugga på gård och bebyggelse, medan dagsljusstudien visar påverkan på tillgång till dagsljus i lägenheterna, oberoende om solen skiner eller inte. Den nya byggnaden är placerad i ett nära avstånd till befintlig bebyggelse. Avseende direkt sol så påverkas gårdsmiljön inom Humlegårdsmästaren 4 och 5 och Humlegårdsmästaren 1 med ökad skugga. Den västra fasaden på gårdshuset på Humlegårdsmästaren 8 får mindre direkt solinstrålning på eftermiddag/kväll. Avseende dagsljus är tillgången relativt opåverkad för lägenheter inom Humlegårdsmästaren 1, 3, 4 och 5. I Humlegårdsmästaren 2, söder om ny volym, får de tre nedre våningarna en påtaglig reduktion av dagsljus. För gårdshuset på Humlegårdsmästaren 8 är dagsljusnivåerna idag låga på grund av det nära avståndet till

befintlig byggnad men också balkonger placerade direkt ovanför fönster. Den nya byggnaden påverkar dagsljusnivåerna för de lägenheter närmast den ny volymen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att gården är möjlig att komplettera med en ny byggnadsvolym trots den påverkan som volymen innebär. Stadsbyggnadskontoret gör en sammantagen bedömning, utifrån kulturmiljö och olägenheter för grannar, att planförslaget behöver minskas avseende sin volym inför granskning. En minskning syftar till att tydligare förhålla sig till principen om att gårdsbebyggelse ska underordna sig gatubebyggelsen och till att minska de negativa konsekvenserna i form av skuggning och insyn för boende i kvarteret idag. Kontoret bedömer att bearbetningen innebär att volymen minskas genom att den dels smalnas av så att den ligger i linje med befintlig gårdsbyggnad på Humlegårdsmästaren 4 samt att den sänks med minst 2 våningar.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning enligt miljöbalken behöver tas fram. Länsstyrelsen delar kontorets bedömning.

Kulturmiljö

I den antikvariska konsekvensanalysen görs bedömningen att det lägre brygghuset på gården till stora delar behåller sitt kulturhistoriska värde, då byggnaden bevaras. Långsidan byggs mot den nya volymen, dock är långsidan sedan tidigare förvanskad. Analysen påpekar att brygghusets kulturhistoriska värde påverkas av förslaget, då den tappas sitt fria läge på gården. Kontoret bedömer att den påverkan planförslaget har på brygghusets antikvariska värden är inom rimliga gränser.

Boende framför att konsekvensanalysen bör diskutera allmänna miljökvaliteter. Stadsbyggnadskontoret tolkar att de boende avser gårdsmiljö i stort och gårdarnas kvaliteter. Den antikvariska konsekvensanalysen är avgränsad till att analysera just påverkan på de kulturhistoriska värdena. Konsekvensanalysen utgör ett av flera underlag, från vilka stadsbyggnadskontoret gör en avvägning och bedömning avseende projektets lämplighet. Kontoret anser att avgränsningen av konsekvensanalysen är korrekt.

Konsekvensanalysen omfattar bedömning av hela projektet, inte endast en av fasaderna såsom boende framför att de uppfattat analysen.

Störningar under byggtid

Uppförandet av en ny byggnad kommer att innebära störningar för befintliga boende. Dessa störningar är under en övergående period och bedöms vara tillfälliga. Det är byggherren som ansvarar för att byggarbeten inte stör närboende mer än nödvändigt.

Det är även byggherren som ansvar för att utföra byggnationen med lämplig metod, om exempelvis en lyftkran behövs. Detta regleras inte i detaljplanen.

Sättningar, skador

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av detaljplanen, och därmed för att säkerställa att genomförandet inte innebär skador på kringliggande bebyggelse i form av sättningar.

Utrymning

I framtagandet av projektet har brandsakkunnig deltagit för att säkerställa en fullgod utrymningsmöjlighet i tillkommande bebyggelse. Utifrån synpunkter från Storstockholms brandförsvaret kommer detta att fördjupas inför granskningsskedet av detaljplanen för att säkerställa utrymning från både befintliga bostäder och tillkommande.

Skyfall

Inför granskning avses dagvattenutredningen fördjupas. I denna kommer även översvämningssrisk med avseende på skyfall fördjupas.

Samnyttjande Humlegårdsmästaren 4 och 5

Båda fastigheterna Humlegårdsmästaren 4 och 5 ägs idag av samma fastighetsägare. I utvecklingen av projektet har studier skett av lämplig entré till nya bostäder. Porten i Sturegatan 34 (Humlegårdsmästaren 4) bedöms vara svår att anpassa för att klara tillgänglighetskrav vid nybyggnation och därför avses porten i Sturegatan 36 (Humlegårdsmästaren 5) utgöra tillgänglig entré för ny bebyggelse. Porten i Sturegatan 34 kommer vara möjlig att nyttja för boende i de nya lägenheterna, och är en genare entréväg. Planförslaget innebär att entréutrymmet i Sturegatan 36 delvis byggs om för att uppnå bättre tillgänglighet. Porten nyttjas även idag för gemensamma ändamål såsom sophantering. Genom servitut säkerställs ett långsiktigt samnyttjande. Detta avses även gälla gårdsmiljö och framtida sophantering för de två fastigheterna. Planförslaget innebär att miljörum anordnas i det befintliga brygghuset på gården. Kontoret bedömer att denna lösning med samnyttjande genom servitut är möjlig och lämplig.

Påverkan fönster Humlegårdsmästaren 4

Stadsbyggnadskontoret vill förtydliga att planförslaget inte innebär att fönster i riktning mot söder, mot Kommendörgatan, kommer byggas igen. De fönster som påverkas är de på gaveln, österut i riktning mot Brahegatan. Stadsbyggnadskontoret vill även förtydliga att nya fönsteröppningar kommer skapas för de berörda lägenheterna. De detaljerade synpunkterna som framförs avseende önskemål av placering av nya fönster tas med i beaktande i den fortsatta bearbetningen av projektet. Placeringen av nya fönster regleras inte i detaljplanen utan avgörs i bygglovsskedet.

Boendeform

Detaljplanen reglerar inte vilken boendeform bostäderna inom detaljplanen ska upplåtas som. Fastighetsägaren avser att upplåta de nya bostäderna som hyresrätter.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan föreslagen byggrätt och olägenheter för boende kunnat identifierats. Det framförs även synpunkter som rör kulturmiljö, att bebygga gårdsmiljön och principen om att gårdsbebyggelse bör underordna sig gatubebyggelsen. Sammantaget gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att gårdsmiljön är möjlig och lämplig att komplettera med en ny byggnadsvolym trots den påverkan som volymen innebär. Stadsbyggnadskontoret gör en sammantagen bedömning att planförslaget behöver bearbetas avseende sin volym inför granskning. Bearbetningen syftar till att tydligare förhålla sig till principen om att gårdsbebyggelse ska underordna sig gatubebyggelsen och till att minska de negativa konsekvenserna i form av skuggning och insyn för boende i kvarteret idag. Kontoret bedömer att bearbetningen innebär att volymen minskas genom att den dels smalnas av så att den ligger i linje med befintlig gårdsbyggnad på Humlegårdsmästaren 4 samt att den sänks med minst 2 våningar.

Kontoret bedömer även att en studie av möjlig lastplats längs Sturegatan behöver genomföras, för att förbättra tillgängligheten och möjligheten för avfallshämtning. I det fortsatta arbetet ska utredning avseende markföroreningar genomföras, dagvattenutredningen fördjupas, brandutrymning och dagsljusstillgång för tillkommande bostäder säkerställas.

Föreslagna förändringar

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

- Bearbetning av tillkommande bostadsvolym, där volymen minskas genom att den dels smalnas av så att den ligger i linje med befintlig gårdsbyggnad på Humlegårdsmästaren 4 samt att den sänks med minst 2 våningar.
- Studie av möjlighet att anlägga lastplats längs Sturegatan, för att förbättra tillgängligheten och möjligheten för avfallshämtning.
- Utredning avseende markföroreningar.
- Fördjupad dagvattenutredning, inklusive studie av gårdsgestaltning.
- Fördjupad studie av brandutrymning samt framkomlighet för räddningstjänsten.
- Fördjupad studie av säkerställande av dagsljusstillgång för tillkommande bostäder.
- Tillräckligt utrymme för avfallshantering ska säkerställas.

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att den tillkommande byggnadsvolymen minskas, dels i sitt avtryck på mark, dels att byggnadshöjden sänks.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Maria Sahlstrand
planchef

Sara Lindh
stadsplanerare