

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Sånglärkan 1 i stadsdelen

Östermalm, Dp 2019-04454

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Hur samrådet bedrivits.....	2
Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande	2
Statliga och regionala myndigheter och förbund	2
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	3
Övriga remissinstanser	6
Sakägare enligt fastighetsförteckning	6
Övriga, ej sakägare	7
Föreslagna förändringar.....	9
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	10

Sammanfattning

Planens syfte är att utöka användningsbestämmelsen till att jämte befintlig bostadsanvändning även möjliggöra hotell- och kontorsanvändning. Planen syftar även till att bekräfta befintlig planstridig bebyggelse samt möjliggöra för en ny mindre tillbyggnad på gården, ett orangeri.

Ett vidare syfte är att införa skydds- och varsamhetsbestämmelser som säkerställer ett långsiktigt bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

Planförslaget sändes ut på samråd 2019-10-22 - 2019-12-03. Under samrådet har 12 yttranden inkommit. Samtliga remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller tekniska frågor som dagvatten och markförorening samt framför att förslaget bör ta större kulturhistoriskt hänsyn. Sakägare och övriga boende som framfört synpunkter menar att förslaget innebär olägenhet för de närboende samt framför synpunkter på formalia.

Stadsbyggnadskontoret

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

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet: placering av orangeribyggnad, dagvatten, markförorening samt parkering.

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

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar att utöka användningsbestämmelsen till att jämte befintlig bostadsanvändning även möjliggöra hotell- och kontorsanvändning. Planen syftar även till att bekräfta befintlig planstridig bebyggelse samt möjliggöra för en ny mindre tillbyggnad på gården, ett orangeri.

Ett vidare syfte är att införa skydds- och varsamhetsbestämmelser som säkerställer ett långsiktigt bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 22 oktober – 3 december 2019. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Östermalm tisdagen den 22 november 2019. Samrådsmöte hölls 20 november 2019 i Gamla Biblioteket i Tekniska nämndhuset där 6 personer närvarade.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för projektet, Dnr 2019-04454. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje rubrik.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver klargöra på vilket sätt miljö kvalitetsnormen för vatten följs. Kommunen behöver beskriva utsläpp av föroreningar i halter och mängder, och till vilken grad man avser rena vattnet innan utsläpp. Om rening och fördröjning är

en förutsättning för att uppnå avsett resultat behöver kommunen säkerställa att det sker.

Vidare anser Länsstyrelsen att de förhöjda halterna av bland annat PHA, kvicksilver och bly som påträffats inom planområdet inte kan lämnas kvar utan att en riskbedömning genomförs. Riskbedömningen behöver påvisa att människors hälsa inte påverkas.

Slutligen menar Länsstyrelsen att kommunen behöver tydliggöra på plankartan hur de lösningar för fördröjningen av dagvattnet som presenteras i dagvattenutredningen ska kombineras med parkeringen på innegården.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret avser att komplettera genomförandedelen i planbeskrivningen med en strategi för hur miljö kvalitetsnorm för vatten ska innehållas. Dagvattenutredningen fördjupas till granskningen och kompletteras med åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten.

Stadsbyggnadskontoret avser förtydliga, i granskningshandlingen, hur förorenad mark ska hanteras.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har ingen erinran mot planförslaget.

Östermalms stadsdelsförvaltning

Östermalms stadsdelsförvaltning har inget att erinra mot planförslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) framför att rening av kopparhaltigt dagvatten i brunnskorgar med filtermassa inte är en effektiv reningsmetod. MHN ser hellre att en så stor del som möjligt av dagvattnet leds till växtbäddar på gården för effektivare rening. Vidare anser MHN att dagvattenutredningen tydligas bör redovisa att den framräknade fördröjningsvolymen går att inrymma i planområdet. MHN påpekar att om det planeras för musikstudio inom planområdet måste denna/dessa ljudisoleras för att undvika ljudstörningar till egen hotellverksamhet samt grannfastigheter.

Trafikkontoret

Trafikkontoret (Tk) ser positivt på planförslaget. Tk framför att avståndet om 25 meter från lastplatsen till entrén överstiger det max-avstånd om 10 meter som Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) anger i sina riktlinjer. Tk anser att lösningen behöver justeras så att

den klarar SVOA:s riktlinjer. Vidare vill Tk särskilt understryka att plattläggningen som omger fastigheten inte lägre finns att tillgå och att det därför behöver säkerställas att dessa inte kan komma till skada eller förstörs. Slutligen anser Tk att planbeskrivningen bör förtydligas avseende redovisningen av cykelparkeringen.

Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen anser att etablering av den aktuella musikverksamheten är mycket positiv. Kulturförvaltningen bedömer att föreslagna detaljplan är möjlig att genomföra men vissa delar bör omarbetas. Antalet håltagning i fasad bör minska, skyddsbestämmelser bör omformuleras samt byggnadshöjd för växthus förtydligas.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Rådet till skydd för Stockholms skönhet tillstyrker detaljplaneförslaget.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret avser att komplettera genomförandedelen i planbeskrivningen med en strategi för hur miljö kvalitetsnorm för vatten ska innehållas. Dagvattenutredningen fördjupas till granskningen och kompletteras med åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten.

Stadsbyggnadskontoret vill förtydliga att den musikproduktion som avses inrymmas inom Sköldungagatan 6 består i förlagsverksamhet, det vill säga kontorsverksamhet.

Vad gäller avfallshantering uppmärksammar trafikkontoret att planförslaget inte uppfyller Stockholm Vatten och Avfalls riktlinjer för maxavstånd. Stadsbyggnadskontoret påpekar att detaljplanen bekräftar befintliga byggrätter med mycket höga kulturvärden vilket innebär begränsad möjlighet till anpassning inom fastigheten. Stadsbyggnadskontoret har i dialog med trafikkontoret diskuterat möjligheten att förskjuta den befintliga lastplatsen vid Sköldungagatan 2 norrut, alternativt inrätta ytterligare en lastplats i anslutning till Sköldungagatan 4. Trafikkontoret bedömer inte detta som omöjligt, då avfallshämtning är prioriterat av staden. När projektet är färdigställt kan ansökan om att inrätta en tidsbegränsad lastplats ställas till trafikkontoret.

Beträffande plattläggningen på gångbanan önskar trafikkontoret att detaljplanen säkerställer att dessa inte kan komma till skada. Stadsbyggnadskontoret instämmer med trafikkontorets bedömning att platsättningen är unik och viktig för Lärkstadens karaktär men att gångbanan ligger utanför planområdet, på stadens mark. Stads-

byggnadskontoret vill dock påpeka att en lösning med lastplats i anslutning till entrén på Sköldungagatan 4 även skulle minska belastningen på den känsliga markbeläggningen.

Stadsbyggnadskontoret avser att till granskningen förtydliga redovisning av cykelparkering i planbeskrivningen.

Vad gäller Kulturförvaltningens synpunkter på skydds-och varsamhetsbestämmelsernas utformning avser stadsbyggnadskontoret att följa förvaltningens rekommendationer.

Kulturförvaltningens önskemål att orangeriets höjd inte bör överstiga murens höjd, menar stadsbyggnadskontoret att det inte är möjligt att tillmötesgå. Då muren understiger två meter skulle det innebära en alltför låg byggnadshöjd. I syfte att bättre förankra orangeribyggnaden på gården föreslår stadsbyggnadskontoret en ny placering. Genom att istället placera byggnaden i gårdens sydöstra hörn, där muren är högre, kan orangeriet bättre integreras med muren och ta stöd i gårdsbebyggelsen på omkringliggande tomter.

Beträffande Kulturförvaltningens kritik att planförslaget innebär för många håltagningar i fasaderna instämmer stadsbyggnadskontoret i att ett restriktivt förhållningssätt till förändringar i de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna är en principiell utgångspunkt. I det aktuella fallet är dock avsteg från den principen förknippad med stor funktionell fördel för verksamheten. Den gamla portvaktsfunktionen kan återskapas och gäster tas emot direkt innanför grinden. Vidare skapas bättre integration mellan de två hotellbyggnaderna på Sköldungagatan 2 och 4, vilket är till nytta för verksamheten.

Kulturförvaltningens synpunkt att föreslagna fönsterdörrar ska utföras som enkel trädörr delas inte av stadsbyggnadskontoret. Byggnadens gavel utgör del av husets representativa fasad, med en rik gestaltning bland annat med en karaktäristisk karnap vilande på kraftiga granitkonsoler. Stadsbyggnadskontoret menar att föreslagna fönsterdörrar ansluter till gavelarkitekturens prominenta uttryck. Föreslagna fönsterdörrar föreskrivs utformas lika ursprungliga/befintliga, med småspröjsad indelning och en sluten bröstning. Detta regleras med en varsamhetsbestämmelse.

Kulturförvaltningen framför synpunkter att detaljplanens skyddsbestämmelser bör utökas till att även omfatta interiörer inom Sköldungagatan 6. Stadsbyggnadskontoret framför att fördjupade studier av byggnadernas interiörer har genomförts sedan samrådet, varvid ny bedömning av kulturvärdet har gjorts. De båda rum som har

markerats i förundersökningen är visserligen mer bevarade än övriga rum i byggnaden, men ytskikten så förändrade att rummen inte träder fram som något förmer än reguljära bostadsrum i exklusiva bostäder från tidigt 1900-tal. Den utpekade öppna spisen bedöms som senare tillkommen och framför allt har kulturhistoriskt värdefulla rumssamband på våningsplanet helt gått förlorade som ett resultat av tidigare ombyggnader. Stadsbyggnadskontoret menar att det inte är relevant att skydda rummen i detaljplanen, utan att det skydd byggnaden besitter genom PBL kap 8 är tillräckligt.

Övriga remissinstanser

Stockholm Vatten och Avfall AB

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) ser positivt på att dagvattenhanteringen uppgraderas. SVOA menar att ambitionen att följa stadens åtgärdsnivå är god men att beräkningarna är något svåra att följa. SVOA noterar att marknivån på gården föreslås sänkas i ett läge där vatten kan bli stående vid skyfall. Den nya tröskeln bör utformas så att stående vatten undviks. Vidare framhåller SVOA att om ledningar ska omdanas inom fastigheter bör man skilja spill- och dagvattenledningar åt, ända fram till förbindelsepunkten, för att möjliggöra SVOA:s framtida duplikatsystem. Slutligen poängterar SVOA att om eventuell tryckstegring för vattentryck erfordras, bekostas den av fastighetsägaren.

Ellevio

Ellevio har ingen erinran mot planförslaget.

Stockholm Exergi

Stockholm Exergi framför att fjärrvärmeledningar ligger inom fastigheten. Om dessa ska flyttas krävs framförhållning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Till granskningen avser stadsbyggnadskontoret att förtydliga i planhandlingarna hur dagvattenhanteringen kan uppfylla stadens krav samt presentera en strategi för hur skyfall hanteras.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Brf Sånglärkan 9 genom CD

CD anser att den föreslagna gårdsbyggnadens placering samt dess fasad-och takmaterial ska justeras så att olägenhet som insyn, ljus och oväsen minimeras för Sånglärkan 9. Vidare anser CD att användningsbestämmelse bör förtydligas så att hotell-och restaurangverksamhet inte får inrymmas i den föreslagna gårdsbyggnaden.

I mail den 3 december 2019 återkallar CD synpunkterna som lämnats in under remisstiden, enligt ovan, under förutsättning att byggrätten till gårdsbyggnaden (sk orangeriet) dras tillbaka.

Övriga, ej sakägare

HB Balderslärkan Fastighetsbolag genom MÜ

MÜ ifrågasätter om den föreslagna detaljplanens syfte är förenlig med PBL. Att locka kända personer till Stockholm är inte en sådan utveckling av näringslivet som PBL syftar till att främja, påstår MÜ. MÜ påpekar att ”musikaliska världsstjärnor” kan skapa ett stort intresse och hysteri bland fans och att de närboende kan fräntas den lugna och stillsamma boendemiljö som för närvarande råder i området.

Vad gäller byggnadernas kulturhistoriska värden menar MÜ att de negativa konsekvenserna inte uppvägs av de positiva, och anser att resonemanget är svårbegripligt.

I planhandlingarna uppges att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller miljöbalken. MÜ menar att redogörelse avseende grunden för denna bedömning saknas och att kommunen inte uppfyllt de krav som ställs på undersökning om eventuell betydande miljöpåverkan.

MÜ saknar även beskrivning eller utredning om huruvida planförslaget medverkar till att miljö kvalitetsnorm för vatten överträds eller inte.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Vad gäller de närboendes farhågor att orangeribygnaden skulle utgöra en olägenhet med avseende på insyn, ljus och oväsen delar inte stadsbyggnadskontoret den bedömningen. Orangeriet som föreslås uppföras i en våning om cirka 20 kvm utgör, en i kontorets mening, begränsad och småskalig byggrätt. Orangeribygnaden föreslås i samrådet placeras mot befintliga trädgårdsmurar och därmed nästan helt dold från grannträdgården. Stadsbyggnadskontoret bedömer att byggrätten och dess påverkan inte är så omfattande att det innebär en betydande olägenhet i lagens mening.

Av kulturhistoriska hänsyn föreslås, inför granskningen, en ny placering av orangeriet i trädgårdens sydöstra hörn. Där kan byggnaden bättre integreras med trädgårdens murar och ta stöd i gårdsbebyggelsen på omkringliggande tomter. Det innebär vidare att den blir än mer dold mot grannfastigheten.

I syfte att tydliggöra att den föreslagna gårdsbyggnaden avses utgöra just en komplementbyggnad föreslår stadsbyggnadskontoret att förtydliga att byggnaden ska utformas som ett orangeri.

Närboende har uttryckt oro för att föreslagna verksamheter, efter planens genomförande, kommer att verka menligt på områdets karaktär som en lugn och stilla boendemiljö. Stadsbyggnadskontoret påpekar att detaljplanen förvisso anger markanvändning men att uppföljning och kontroll av att regler och förordningar följs, såsom innehållande av riktlinjer för ljudnivåer, serveringstillstånd o dylikt, samt eventuellt nyfikna personer, hanteras av andra myndigheter. Vad gäller mängden trafikrörelser i kvarteret bedöms dessa minska med planförslagets genomförande, då den besöksintensiva verksamhet som idag bedrivs inom Sköldungagatan 4 och 6 försvinner.

Beträffande synpunkten om huruvida planens syfte är förenlig med PBL, vill kontoret förtydliga att planens syfte är att bredda markanvändningen, bekräfta befintlig planstridig bebyggelse samt möjliggöra för en mindre gårdsbyggnad. Ett vidare syfte som anges är att införa skydds- och varsamhetsbestämmelser för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Kontoret hävdar att planens syfte är väl förenlig PBL:s krav.

En översiktsplan ska, enligt bestämmelserna i PBL, ge vägledning och stöd i beslut om användningen av mark- och vattenområden samt hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. I Stockholms översiktsplan uttrycks fyra mål för stadsbyggandet. Under målet "En växande stad" anges att Stockholm ska vara en växande stad som genom sin attraktivitet lockar människor från hela världen. En hög takt i stadsbyggandet ska säkerställa bostäder och samhällsfunktioner för alla. God tillgänglighet ska ge människor och företag goda förutsättningar att utvecklas. Stadsbyggnadskontoret menar att den aktuella detaljplanen stämmer väl överens med de mål staden har för sin utveckling.

Yttranden har menat att den kulturhistoriska konsekvensbedömningen är svårtolkad och att dess slutsatser är felaktiga. Stadsbyggnadskontoret medger att försiktighet bör iakttagas vid förändring av värdefull bebyggelse, men delar inte uppfattningen att de negativa konsekvenserna inte förmår överväga de positiva. De remissvar, från kulturvårdande instanser, som inkommit under samrådet har givit stadsbyggnadskontoret stöd i den uppfattningen. Kontoret har för avsikt att förtydliga skydds- och varsamhetsbestämmelserna enligt den kritik som Kulturförvaltningen framförde på desamma, syftet är att göra planens bestämmelser mer lättolkade.

Stadsbyggnadskontoret anger i planhandlingarna att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. En yttrande har påpekat att redovisning för den bedömningen saknas. Kontoret vill härmed upplysa om att ett så kallat "Underlag för undersökning om betydande miljöpåverkan för detaljplan" skickades till Miljöförvaltningen, Stadsmuseet och Storstockholms brandförsvaret, enligt gängse rutiner den 20 maj 2019. Stadsbyggnadskontorets remiss samt förvaltningarnas respektive remissvar finns registrerade i planärendet. I samrådet har inte någon remissinstans haft invändningar mot den bedömningen.

Vad gäller miljö kvalitetsnorm för vatten avser stadsbyggnadskontoret att i granskningshandlingen förtydliga skrivningen om hur denna avses att innehållas.

Föreslagna förändringar

Inkomna synpunkter föranledde följande förändringar av förslaget på plankartan:

- Ny placering av orangeri
- Justering av utformningsbestämmelse för orangeri
- Justering av parkeringsbestämmelse
- Justering av markens genomsläpplighet
- Justering av skydds- och varsamhetsbestämmelser

I planbeskrivningen har följande ändringar gjorts:

- Genomförandedelen har kompletterats med en strategi för hur miljö kvalitetsnorm för vatten ska innehållas
- Fördjupning av hur förorenad mark ska hanteras i genomförandeskedet
- Förtydligad redovisning av cykelparkering
- Förtydligad redovisning av avfallshantering
- Förtydligande av hur skyfall ska hanteras

Utredningarna har justerats enligt följande:

- Brandtekniskt utlåtande har förtydligats
- Dagvattenutredningen fördjupas och kompletterats med åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten samt skyfall
- Trafikutredningen har förtydligats
- Antikvarisk konsekvensbeskrivning har uppdaterats med avseende det bearbetade förslaget

I planhandlingarna har även ändringar av redaktionell karaktär gjorts.

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

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret menar att planförslagets ambition att på en gång utveckla och bibehålla Lärkstadsens bostadskaraktär och arkitektoniska särart stämmer väl överens med stadens intention att säkerställa områdets kulturhistoriska värde. Planens genomförande kan stödja en positiv utveckling av Lärksten som levande stadsdel och kulturmiljö.

Ett vitalt näringsliv i Stockholm är avgörande för både regionens och landets utveckling. Med föreslagen användning, med musikförlag och hotellverksamhet i kombination, kan projektet bidra till att stärka och utveckla stadens kulturscen och bidra till ett livskraftigt näringsliv i Stockholm.

Maria Sahlstrand
planchef

Susanna Stenfelt
stadsplanerare