

Samrådsredogörelse

Detaljplan för kv Pahl 7i stadsdelen

Södermalm , Dp 2010-15050

Innehåll

| | |
|--|----------|
| Sammanfattning | 1 |
| Förslagets syfte och huvuddrag..... | 2 |
| Hur samrådet bedrivits | 2 |
| Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande | 2 |
| Länsstyrelsen | 3 |
| Storstockholms Brandförsvaret | 3 |
| Miljö- och hälsoskyddsnämnden..... | 3 |
| Trafikkontoret | 3 |
| Stockholms stadsmuseum..... | 4 |
| Rådet till skydd för Stockholms skönhet | 4 |
| Stadsbyggnadskontorets ställningstagande | 4 |
| AB Fortum Värme..... | 4 |
| Ellevio | 4 |
| Hyresgästföreningen | 4 |
| Brf Renstiernas gata 27 genom Landahl advokater | 5 |
| Brf Pahl 8 genom Prima fastighetsjuridik och Bryggan | 5 |
| Fastighetsekonomi AB | 5 |
| Boende A med familj..... | 5 |
| Brf Fenix..... | 6 |
| Boende B..... | 6 |
| Boende C..... | 6 |

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en påbyggnad på fastigheten Pahl 7. Planförslaget sändes ut på samråd under perioden 2015-09-30 till 2015-11-11. Under samrådet har 18 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget. Kulturmiljöförvaltningen och Storstockholmsbrandförsvaret framför synpunkter i sak, gällande byggnadens utformning och utrymningsmöjligheter vid räddningsinsatser. Stockholms skönhetsråd avstyrker förslaget med

Stadsbyggnadskontoret

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

synpunkter gällande skala och utformning. Planområdet ligger inom riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården.

Närmast berörda grannar har lämnat in synpunkter gällande ljusförhållande på gata och påverkan på enskild fastighet samt byggnadens och omgivningens kulturvärden.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer gestaltningen av byggnaden samt brandsäkerheten att studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

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

BAKGRUND

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en påbyggnad på Pahl 7 i två våningar samt att inreda vinden. Den tillkommande ytan är i planförslaget ca 950 m².

Inom planen planlägger man även för en kompletterande bebyggelsen på gården. Planområdet ligger inom riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2015-09-30 – 2015-11-11. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Södermalm onsdagen 30 september 2015. Samrådsmöte hölls i Tekniska nämndhuset. 7 personer närvarade.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

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

STATLIGA OCH REGIONALA MYNDIGHETER OCH FÖRBUND

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser inte att de har några synpunkter på planförslaget enligt 5 kap 14§ och att planen inte kan medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen påpekar vikten av att veta att vid byggnader eller anordningar högre än 20 meter över marknivå finns behovet av att samråda med Luftfartsverket samt att göra en flyghinderanalys. De tar också upp de illustrerade balkongerna som finns på fasaden mot gatan.

Storstockholms Brandförsvär

Storstockholms brandförsvär har ingen erinran på förslaget men tar upp frågan kring vikten av att i det fortsatta planarbetet utreda möjligheterna till räddningsinsatser.

STADSBYGGNADSKONTORETS STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget innebär att en befintlig byggnad får samma höjd som omgivande byggnader. Med hänsyn till detta anser kontoret att åtgärden saknar betydelse för Bromma flygplats och att någon flyghinderanalys inte behöver göras för att underlätta bedömningen. Kontoret kommer också att utreda via en brandkonsult möjligheterna till räddningsinsatser. Balkongerna på gavelfasaden har fått bygglov och är redan uppförda.

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker förslaget.

Trafikkontoret

Trafikkontoret har ingen erinran på förslaget men önskar i det vidare arbetet att planbeskrivningen komplettera med en bedömning av hur parkering av bilar och cyklar tillgododas.

Stockholms stadsmuseum

Stockholms stadsmuseum anser att det är görligt med en påbyggnad på Pahl 7 och hänvisar till omkringliggande fastigheters höjder men avstyrker förslaget med den gestaltningen som visas i samrådet med hänvisning till att de anser inte att föreslagen gestaltning respekterar sitt sammanhang.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Rådet till skydd för Stockholms skönhet avstyrker förslaget i sin helhet. Rådet anser att fastighetens framträdande position i gatubilden gör den extra känslig för förändringar. Rådet hänvisar till en skrivning i ett föreslaget PM som staden håller på att ta fram. PM:et beskriver stenstadens värden och det sena 1800-talets stadsplanestruktur såsom skala och byggnadshöjd i förhållande till gatan. Med hänvisning till detta anser Rådet till skydd för Stockholms skönhet att förslaget inte bör antas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret ser positivt på att stadsmuseet ställer sig bakom en påbyggnad trots att de har synpunkter på gestaltningen av denna. Kontoret tar till sig Rådet till skydd för Stockholms skönhet synpunkter men anser att en påbyggnad fortsatt skall prövas. Kontoret kommer i det fortsatta arbetet vidareutveckla gestaltningen för att skapa en kvalitativ arkitektur som anpassas till gatubilden.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

AB Fortum Värme

AB Fortum värme har ingen erinran.

Ellevio

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget i sin helhet.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget i sin helhet.

SAKÄGARE ENLIGT FASTIGHETSFÖRTECKNING

Brf Renstiernas gata 27 genom Landahl advokater

Brf Renstiernas gata 27 anser att planförslaget inte tar hänsyn till enskilda intressen då planens genomförande skulle innebära att den planerade byggnationen av föreningens råvind inte skulle kunna genomföras så som föreningen önskar, dvs. ha ett fönster i brandgavel mot Pahl 7 och på det sättet orsaka ett ekonomiskt bortfall. Man framför också en oro för att en byggnation av Pahl 7 skulle kunna skada den egna fastigheten men menar att föreningen kan godta en mer varsam påbyggnad med en våning. Föreningen påtalar även att man anser att höjdangivelser på samrådsmaterialet är felaktigt angivna.

Brf Pahl 8 genom Prima fastighetsjuridik och Bryggan Fastighetsekonomi AB

Prima fastighetsjuridik har synpunkter på den föreslagna påbyggnaden. De skriver att kommunen kände till att det bedrevs ett ärende gällande påbyggnad på Pahl 7 samtidigt som man gav lov i efterhand för tre fönster i brandgaveln. I jämförelsen, skriver man, ansåg kommunen således att detaljplanen för Pahl 7 fick vika för Pahl 8 fönster. De tre fönstren har även prövats hos Länsstyrelsen och Mark- och miljödomstolen med beslutet att bygglov för de tre fönstren inte hindrats av detaljplanprocessen. Man skriver också att bostaden som fått beviljat lov för de tre fönstren inte kan användas för avsett ändamål utan dessa fönster. Man anser, att gestaltningen med två våningars påbyggnad inte är lämplig och hänvisar till Skönhetsrådets synpunkter.

Boende A med familj

Boende A anser att det är en orimlighet att bygga för enskilda människors fönster. Han påtalar att detta kommer att innebära en mycket mörkare lägenhet för honom och hans familj samt att lägenhetens värde kommer att sjunka. Han ifrågasätter kommunens tjänstemäns möjlighet att föreslå projekt som skulle strida mot Mark och Miljödomstolens beslut att låta bygglovet stå fast för nämnda fönster.

Han skriver att han inte känner till något tidigare fall där det förekommit att man tagit hänsyn till liknande beslut och ifrågasätter om det finns några moraliska betänkligheter hos kommunens tjänstemän.

Han påtalar också att gatumiljön kommer att påverkas genom en påbyggnad av Pahl 7.

Brf Fenix

Bostadsrättföreningen Fenix uttrycker oro för att himmelsljus och luftkvaliteten kommer att försämrast i kvarteret. Föreningen skriver att det befintliga ljuset och luften mellan husen är nödvändig för boendemiljön. Man är också orolig för de möjliga markvibrationer som en påbyggnad av Pahl 7 kan orsaka.

Boende B

Boende B är boende på Bondegatan och framför synpunkter gällande ett försämrat klimat för deras fastighet. Hon påtalar att det har blivit mörkt, fuktigt och att ljudnivån har ökat genom en påbyggnad av fastigheten Pahl 8 och menar att genom ytterligare höjning av bebyggelsen i kvarteret kommer situationen än mer försämrast.

Boende C

Boende C anser att det är olyckligt att öka husets höjd med två våningar. Hon påpekar vikten av dagsljus för människors psykiska och fysiska hälsa och tycker att skuggstudierna påvisar en försämrad situation för solljuset på gatan. Boende C föreslår att om projektet fortskrider att de översta våningarna dras in ca 2 m från fasadliv.

**STADSBYGGNADSKONTORETS
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret har som skyldighet att beakta samtliga enskilda och allmänna bebyggelseintressen i staden. I Promenadstaden, översiktplan för Stockholm antagen av Stadsbyggnadsnämnden 2010-03-15 har staden tagit fram 4 strategier gällande en utveckling av Stockholm där man bland annat uttrycker att fastighetsutveckling kan ske genom påbyggnad av fastigheter i innerstaden. Det innebär att arbetet med en påbyggnad av Pahl 7 följer stadens inriktning.

De olika sakägarna har inkommit med synpunkter gällande försämring av luft-, ljus- och bullerförhållanden samt att projektet inte tillvaratar de kulturvärden som finns på platsen. Staden har inom planförslaget tagit fram utredningar som innehåller dessa frågor.

Ågarna till Pahl 6, Pahl 8 samt boende B har anfört att påbyggnaden innebär hinder mot befintliga respektive planerade fönster i fastighetsgräns. Byggnaderna på respektive fastighet är hopbyggda i fastighetsgräns och den föreslagna påbyggnaden innebär att byggnaden på Pahl 7 kommer att få ungefär samma

höjd som byggnaderna på Pahl 6 och 8 redan har. Det innebär att de idag friliggande översta delarna av brandgavlarna vid Pahl 6 och 8 blir förbyggda genom påbyggnaden. Konsekvensen blir att Pahl 6 inte kan anordna nya fönster i sin brandgavel och att fastigheten Pahl 8 påverkas genom att två (av tre) befintliga fönster i brandgaveln byggs för.

Kommunen har bedömt att förslaget har utformats med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse- och fastighetsförhållanden.

Ägaren till Pahl 6, Brf Renstiernas gata 27, har inte haft grund att räkna med att i framtiden få rätt att ta upp fönster i brandgaveln till Pahl 7. En påbyggnad av Pahl 7 innebär inget hinder för att inreda råvinden till Pahl 6 till bostäder. Den förväntan som bostadsrättsföreningen har uttryckt, att kunna öka värdet av en vindsinredning genom fönster i brandgaveln, är inte skäl för att låta bli att genomföra planförslaget.

I fråga om Pahl 8 innebär förslaget en mer påtaglig konsekvens genom att två befintliga fönster byggs för. Kommunen kan emellertid konstatera att ägaren till Pahl 8 inte har säkerställt någon rätt till fönster i fastighetsgränsen mot grannen, genom avtal, servitut eller motsvarande. Det saknas således en grannerättslig reglering av fönster i fastighetsgräns. Bygglovet, som innebär att kommunen i efterhand godkännt de olovligt utförda fönstren, innebär i sig enbart en prövning att åtgärden uppfyller kraven enligt 9 kap 30 § PBL (2010:900) med hänsyn till förhållandena vid lovbeslutet. Det innebär inget hinder att i en detaljplan pröva lämpligheten av en påbyggnad av Pahl 7 till samma höjd som grannfastigheterna.

Däremot anser kommunen att förslaget otvivelaktigt innebär en viss olägenhet för boende B, genom att två fönster i deras lägenhet byggs för. Kommunen anser emellertid inte att fönstren har någon stor betydelse för lägenheten eller är avgörande för dess kvaliteter som boendemiljö. Den berörda lägenheten har tidigare prövats i ett bygglovärende (dnr 2000-12844-571) och godkänts som en komplett bostad utan de tre fönstren i brandgaveln. Att två av dem byggs för genom förslaget innebär inte någon sådan betydande olägenhet att det bör hindra en i övrigt lämplig påbyggnad av Pahl 7. Värdet av att behålla fönstren står inte heller i rimlig proportion till intresset att möjliggöra påbyggnader i enlighet med översiktsplanens syfte.

Kontoret anser inte att ett genomförande av planen hindras av ovan nämnda invändningar.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Från de inkomna synpunkterna har kontoret identifierat några intressekonflikter. Dels mellan planarbetet för Pahl 7 och fastigheten Pahl 8:s intressen rörande de tre gavelfönstren på Pahl 8, samt de övriga synpunkter som inkommit gällande både den stadsmässiga miljön och den klimatproblematik som uppstår när staden växer.

När det gäller avvägningen mellan olika allmänna intressen enligt PBL anser stadsbyggnadskontoret att det är utrett genom de utredningar som har tagits fram i arbetet med detaljplanen.

Förslaget följer de riktlinjer som tas upp i Översiktsplanen.

När det gäller avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen bedömer kontoret att de allmänna intressena dvs ett ökat tillskott av ca 10 nya bostäder, väger tyngre än de tre fönstren i gaveln på fastigheten Pahl 8. Kontoret har konstaterat att lägenheten är fullgod som bostad även utan fönstren och dessutom kan det övre runda fönstret i gaveln på Pahl 8 sparas vid planens genomförande.

Inte heller i övrigt finns några skäl som anses hindra vare sig ett antagande eller ett genomförande av planen.

FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR

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

- Gestaltningen av påbyggnaden
- Utredda möjligheterna till räddningsinsatser

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

Karin Norlander
Planchef

Maria Sahlstrand
Stadplanerare