

Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av fastigheten Sabbatsberg 18 i stadsdelen Vasastaden i Stockholm

Dp 2013-13857

Innehåll

Sammanfattning.....	1
Bakgrund	2
Förslagets syfte och huvuddrag	2
Utställning/granskning	2
Synpunkter inkomna under granskning.....	3
Remissinstanser	3
Besvärberättigade.....	3
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts.....	5
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande.....	5

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av ett nytt bostadshus med 40 hyreslägenheter. Lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåning mot Tegnérsgatan.

Planförslaget skickades ut för granskning under tiden 2015-10-07 – 2015-11-04. Under granskningen har sex yttranden inkommit. Länsstyrelsen och Trafikverket har inga ytterligare synpunkter på planförslaget. Exploateringskontoret konstaterar att genomförd deformationsutredning som ger tydliga riktlinjer för vilka åtgärder som krävs för att minimera riskerna av nybyggnaden måste följas av byggherren. Exploateringskontoret ska innan antagandet ha tecknat överenskommelse med Svenska Bostäder om exploatering med tillägg till gällande tomträttsavtal.

Tre boende oroar sig för att föreslaget hus kommer att förstöra utsikt och ljusinsläp på de gemensamma balkongerna, minska trivselen för de boende, öka trafikbullret och orsakar sprickor i befintlig byggnad vid sprängning.

Kontoret bedömer att den nya byggnaden skuggar främst den befintliga byggnadens gavelfasad, där finns korridorfenster och gemensam balkong.

Stadsbyggnadskontoret

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

Det aktuella området är beläget i Stockholms innerstad som är tätbebyggd vilket innebär att vissa olägenheter får tålas. Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att de negativa konsekvenserna är i nivå med vad som kan anses vara normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt i Stockholms innerstad samt acceptabla och generellt rådande i en tät och växande storstadsregion. Den olägenhet som kan uppstå för närboende bedöms därmed inte utgöra en betydande olägenhet.

Byggherren ska följa deformationsutredningen riktlinjer för att minimera riskerna vid grundläggning av nybyggnaden.

Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av förslaget. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att uppföra, ett nytt bostadshus på en yta som idag används som vändplan och parkering.

Planområdet omfattar del av fastigheten Sabbatsberg 18, vilken utgör en del av Sabbatsbergsområdet. Fastigheten är idag bebyggd med ett hyreshus bestående av ca 228 smålägenheter. Det befintliga huset kommer att vara kvar.

Den nya byggnaden placeras i anslutning till Tegnérgatan och den nya gatan, Hälsobrunnsgatan, som staden låtit öppna för trafik mot Tegnérgatan. Totalt BTA är ca 3250 kvm. Byggnaden kommer att inrymma 40 hyreslägenheter och innehålla lokaler i bottenvåningen mot Tegnérgatan. Den nya byggnaden innebär möjlighet till ett mer levande gaturum.

Utställning/granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2015-10-07 – 2015-11-04. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2015-10-07. 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 har inget att erinra mot planförslaget.

Trafikverket

Trafikverket har tidigare yttrat sig i samråd och kan konstatera att tidigare synpunkter inför granskningsskedet har omhändertagits. Trafikverket har inget att erinra.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inte lämnat några synpunkter.

Exploateringskontoret

Exploateringskontoret konstaterar att genomförd deformationsutredning som ger tydliga riktlinjer för vilka åtgärder som krävs för att minimera riskerna av nybyggnaden måste följas av byggherren.

Exploateringskontoret ska innan antagandet ha tecknat överenskommelse med Svenska Bostäder om exploatering med tillägg till gällande tomträttsavtal.

Besvärberättigade

Boende 1 framför följande:

Detta bygge kommer antagligen totalt förstöra den utsikt som finns på de gemensamma balkongerna som finns på varje våning i mitt hus. Den utsikt som höjer standarden på detta boende. Även min personliga utsikt verkar drabbas av detta bygge och trivseln kommer att minskas.

Boende 2 framför följande:

Jag motsätter mig byggnation enligt planförslaget ovan och förvånas över att en viktig detalj som miljökonsekvensbeskrivning inte upprättats.

Noteringen att entréer till omgivande byggnader ligger antingen på en högre eller lägre nivå, otillgängliga från Tegnérgatan kan knappast anses vara skäl nog att "tvinga in" en byggnad med entré från Tegnérgatan. Just nivåskillnaden från befintliga huset på Crafoords Väg till Tegnérgatan gör att området känns trivsamt omgärdat av "en vacker mur". Att den är, som ni noterar, lång och sluten gör definitivt inte området mindre attraktivt, snarare tvärtom!

Det har en egen prägel och skämmer inte omgivningen. Träd och växter är dock vad som saknas.

Att den 11 våningar höga byggnaden skulle innebära att gaturummet stärks och vitaliserar det nya gathörnet Tegnérgatan/Hälsobrunnsgatan eller att Tegnérgatan har ett flertal kvarter som markeras med torn i hörn är inte försvarbara argument.

”Deformationerna som uppkommer kring tunnlarna på grund av fastigheten underskrider 1 mm. Detta bör endast påverka tunnelarnas stabilitet marginellt”. Här efterfrågar jag starkt en miljökonsekvensbeskrivning – bör?? Området har vid tidigare sprängarbeten vid byggnation av Citybanan och Hälsobrunnsgatan bland annat resulterat i sprickbildning i huset på Crafoords Väg.

Vi som bor i huset drabbas i och med ”nya” Hälsobrunnsgatan av framförallt mer avgaser in i huset men även av trafikbuller. Träd som tidigare fanns på den yta som nu planeras för det nya huset kapades ner och tänkta nyplanteringar har aldrig gjorts. Solstudie visar att byggnaden skuggar den befintliga byggnaden fram till kl 15.00, främst gavelfasaden där det finns korridorfonster och gemensam balkong vilket är ytterligare en miljökonsekvens för oss som bor i huset. Korridorfönstren på denna gavel är de enda som finns och den planerade byggnaden skulle blockera ljusinsläppet till korridorerna helt. Att få ljus på balkongerna, våra enda gemensamma utrymmen, från kl 15.00 är ännu en anledning att motsätta sig den höga byggnaden. Inte nog med att vi inte kommer att få dagsljus, vi kommer inte heller att ha någon utsikt över den vackra stadsbilden med kanalen. Med ovanstående motivering ställer jag mig starkt negativ mot byggnationen.

Boende 3 framför följande:

Jag protesterar mot att detta 11 våningar höga hus byggs på angiven plats. Detta på grund av att huset skulle innebära att ljusinsläppet går om intet till vår fastighet, Crafoords Väg 14, som har korridorfonster endast på den gavel som vetter mot den sida där det nya huset är tänkt att byggas.

Vi skulle inte heller kunna sitta ute på våra gemensamma balkonger och njuta av den vackra utsikten över staden och dess vattendrag samt ta tillvara på solljuset. Något som är ytterst viktigt då vårt hus består av små trånga lägenheter, somliga med dåligt insläpp av dagsljus och balkongerna därför är enda stället där vi i ”hemmamiljön” kan kompensera för detta.

Vidare skulle det innebära att den gamla fina muren längs Tegnérgatan till stor del försvinner. En mur som delvis är i etage, där man skulle kunna plantera vackra buskar och blommor för att förgylla omgivningen.

Det nya huset skulle också leda till ökad trafik i närområdet med mer avgaser och buller.

Tidigare sprängning för Hälsobrunnsgatan och Citybanan har lett till sprickor i vårt hus och jag tvivlar på att byggnationen av det nya huset kan utföras utan att det leder till ytterligare påverkan. Men främst av allt vill jag protestera med anledning av att den fria ljusa utsikten försvinner om huset byggs enligt planförslaget.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Bygg inte ett 11 våningar hus på angiven plats.
- Förstör inte utsikt och ljusläpp på de gemensamma balkongerna.
- Ta inte bort muren mot Tegnérgatan.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontoret bedömer att den nya byggnaden skuggar främst den befintliga byggnadens gavelfasad, där finnskorridorfonster och gemensam balkong. Förslaget bearbetades efter samråd, fasaden drogs in från Hälsobrunnsgatan och utanpåliggande balkonger ersatte de indragna balkongerna för att förbättra ljusförhållande och utsikt på de gemensamma balkongerna.

Det aktuella området är beläget i Stockholms innerstad som är tätbebyggt vilket innebär att vissa olägenheter får tålas. Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att de negativa konsekvenserna är i nivå med vad som kan anses vara normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt i Stockholms innerstad samt acceptabla och generellt rådande i en tät och växande storstadsregion. Den olägenhet som kan uppstå för närboende bedöms därmed inte utgöra en betydande olägenhet.

Byggherren ska följa deformationsutredningen riktlinjer för att minimera riskerna vid grundläggning av nybyggnaden.

Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av förslaget. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Martin Schröder
planchef

Tara Nezhadi
stadsplanerare