

Gransknings – och samrådsutlåtande Detaljplan för Sandbacken Mindre 38, 39 och s:44 i stadsdelen Södermalm, Dp 2014–08069

Innehåll

Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Hur granskning och samråd bedrivits	3
Synpunkter inkomna under granskning	3
Synpunkter inkomna under samråd.....	7
Besvärberättigade	17
Övriga.....	17
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	17
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	18

Sammanfattning

Planområdet omfattar två fastigheter Sandbacken Mindre 38 och Sandbacken Mindre 39 som ägs av SKL Fastigheter och Service AB. I planområdet ingår även samfällighet Sandbacken Mindre s:44. Planområdet ligger i korsningen mellan Tjärhovsgatan och Renstiernas Gata i stadsdelen Södermalm. Syftet med planändringen är att skapa möjlighet för tillkommande bostäder, kontor och verksamhetslokaler genom att ändra föreskriven användning (småindustriändamål) i gällande detaljplan. Planen syftar också till att möjliggöra en påbyggnad med en respektive två våningar på fastigheten Sandbacken Mindre 38 samt en nybyggnad för bostäder alternativt kontor med butikslokaler i gatuplan på samfälligheten Sandbacken Mindre s:44. Det aktuella planförslaget innebär möjlighet att anlägga sammanlagt upp till 132 nya lägenheter inom planområdet. Planen bidrar till utvecklingsmålet med flera bostäder, och arbetsplatser i goda kollektivtrafiklägen och skapar bättre förutsättningar för en tät och levande stad.

Stadsbyggnadskontoret

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

Plansamråd för den aktuella detaljplanen pågick under perioden 2016-05-10 – 2016-06-20. Under samrådet har 22 yttranden varav 4 från sakägare enligt fastighetsförteckningen och 1 från övriga (ej sakägare) inkommit. Efter plansamrådet har förslaget kompletterats för att ytterligare klargöra och säkerställa intentionerna med projektet. Planbestämmelserna på plankartan har kompletterats med användning för kontor för den nya byggnaden på samfälligheten Sandbacken Mindre s:44. Solstudie som redovisar ljusförhållandena inom detaljplaneområdet och för intilliggande kvarter har utökats och trafik – och industribullerutredningen kompletterades. Den aktuella detaljplanen ställdes ut för granskning under perioden 2016-09-14 – 2016-10-12. Under granskningen har 5 yttranden inkommit varav 1 från sakägare enligt fastighetsförteckningen och 1 från övriga (ej sakägare). Planbeskrivningen har kompletterats med en inlednings text till avsnittet om buller. Vidare kompletterades planbeskrivningen med tydligare text i avsnittet om davattenhantering. Inkomna synpunkter föranleder inga andra ändringar av förslaget.

De sakägare som framfört synpunkter önskar att ingen nybyggnad tillåts på parkeringsytan på samfälligheten Sandbacken Mindre s:44. Det har ifrågasatts om planändringen kan medföra nya restriktioner för den musikverksamhet som bedrivs i föreningen Kapsylen, en närliggande fastighet på andra sidan Tjärhovsgatan. Det finns även en önskan att småindustriändamål för kvartersmark får stå kvar på plankartan. Medlemmar i föreningen som har sina ateljéer mot Tjärhovsgatan befarar att ett hus tvärs över gatan kommer att inskränka på norrljuset och kraftigt försämra deras arbetsmiljökvantité. I övriga närboende som framfört synpunkter önskar bl.a. att den planerade påbyggnaden mot Renstiernas Gata, på Sandbacken Mindre 38 tas bort.

Detaljplanen anses vara förenligt med kommunens översiktsplan.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för tillkommande bostäder, kontor och verksamhetslokaler genom att ändra föreskriven användning (småindustriändamål) i gällande detaljplan för fastigheterna, Sandbacken Mindre 38 och 39. Planen syftar också till att möjliggöra påbyggnad med en respektive två våningsplan på fastigheten Sandbacken Mindre 38 samt en nybyggnad med lokaler i bottenvåningen på samfällighet Sandbacken Mindre s:44. Det aktuella planförslaget innebär en för möjlighet att anlägga sammanlagt upp till

132 nya lägenheter inom planområdet och på så sätt bidra till ett ökat bostadsutbud i Stockholms innerstad. I ett större perspektiv är syftet att ansluta den aktuella delen av kvarteret Sandbacken Mindre på ett tydligare sätt till den kulturhistoriska strukturen för att stärka områdets urbanitet.

Hur granskning och samråd bedrivits

Planarbetet genomförs med standardförfarande.

Plansamråd för den aktuella detaljplanen pågick under perioden 2016-05-10 – 2016-06-20. 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. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls 2016-05-24 i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset. Den aktuella detaljplanen ställdes ut för granskning under perioden 2016-09-14 – 2016-10-12. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, samt på stadsbyggnadskontorets hemsidan.

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

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har lämnat en synpunkt, att det behövs planbestämmelser om lägenhetsutformning med avseende på buller, för att säkerställa att bebyggelsen blir lämplig ur ett hälsoperspektiv.

Kommentar

I planärendet är det klarlagt att det går att utforma bostäderna med lägenheter som innebär att de riktvärden som anges i 3-4 §§ trafikbullerförordningen (SFS 2015:216) kan innehållas. Det framgår särskilt av en bullerutredning 2016-07-08 sid 21-28 i kombination med de lägenhetslösningar som redovisas i en illustrationsbilaga (rev 2016-07-05) sidor 8-11. Därmed anser staden att det är visat att detaljplanen kan genomföras så att bebyggelsen blir lämplig ur ett hälsoperspektiv.

Frågan är om det därutöver behövs mer detaljerade planbestämmelser som reglerar att bostäderna enbart får utformas på sådana sätt som innebär att förordningens riktvärden klaras.

Staden anser att sådana planbestämmelser innebär en onödig dubbelreglering, som strider mot 4 kap 32 § tredje stycket PBL (2010:900), att en detaljplan inte får vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till planens syfte. I 8 kap 1 § PBL finns ett grundläggande krav, att en byggnads ska vara lämplig för sitt ändamål. Det hindrar, enligt stadens uppfattning, att bostäder kan utformas på något annat sätt än sådana som innebär att trafikbullerförordningens riktvärden innehålls, eftersom riktvärdena anger vilka ljudnivåer som inte bör överskridas för att undvika olägenhet för människors hälsa.

Med anledning av länsstyrelsens synpunkt ska redovisningen av beräknade bullervärden göras mer utförlig och tydligare i planbeskrivningen. Dessutom ska stadens bedömning av lagens krav på bostadsutformning redovisas.

2. AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad
AB Fortum Värme har inga invändningar mot förslaget.

3. Stockholm Vatten

Stockholm Vatten meddelar att befintliga va-serviser till fastigheten förutsätts användas. De upplyser vidare om att intern tryckstegring erfordras för tappställen över nivå + 30 m och att den bekostas ej av Stockholm Vatten.

En dagvattenutredning som redovisar dagvattenflöden och föroreningar innan och efter exploateringar bör tas fram.

I övrigt inget att erinra.

Kommentar

Med anledning av Stockholm Vattens synpunkt kompletterades avsnittet om dagvattenhantering i planbeskrivningen med följande text:

Planområdet består idag till stor del av redan bebyggd mark. Dagvatten från planområdet avleds till det kombinerade avloppnätet. Möjligheten att fördröja och utjämna det dagvatten som uppstår på kvartersmarken är begränsad inom det aktuella kvarteret. Den aktuella detaljplanen medger en ny bebyggelse på Sandbaken Mindre s:44 som idag utgörs av en asfalterad parkeringsyta. Den nya bebyggelsen består av en sexvåningars huskropp och en överbyggd gård med en våning. Den nya upplyfta gården utgör en tredje del av den nya bebyggda platsen och ska uppföras med gröna ytor som kan bidra till att fördröja regnvatten och förbättra den nuvarande situationen. De gröna ytorerna kan med fördel utformas med växtbäddar där växtjorden ligger några centimeter under angränsande markyta, eller anläggas i upphöjda planteringslådor. Dagvattenhantering och utformning av den gröna gården föreslås

redovisas i samband med bygglovskedet. Även förhållanden vid kraftig nederbörd ska beaktas.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

4. Kapsylen Ek Förening, Tjärhovsgatan 44-46

Föreningen kräver att detaljplanen inte godkänns i sitt nuvarande utförande. Föreningen skickar ytterligare information om hur de föreslagna förändringarna i kvarteret Sandbacken Mindre påverkar förenings verksamhet och även kulturlivet i stadsdelen i sin helhet.

Föreningen önskar att detaljplanen justeras på följande sätt.

- Att den säkrar kulturhuset Kapsylens fortlevnad.

Styrelsen genom Per Liedner beskriver att Kapsylen har funnits som oberoende kulturhus och arbetskollektiv i 40 år, nästan lika länge som den ekonomiska föreningen har ägt huset. I yttrande ingår även två separata bilagor som beskriver hur de enskilda medlemsgrupperna kan påverkas av de föreslagna förändringarna i kvarteret Sandbacken Mindre. En bok om föreningens verksamhet "Boken om Kapsylen" har skickats till Stadsbyggnadskontoret. Boken är en historisk skildring hur en före detta kapsylfabriken från 1900 blev ett självförvaltande unikt kulturhus.

- Att ingen nybyggnad tillåts på parkerings-/angöringsytan.

Föreningen motsätter sig byggandet på parkeringsytan tillhörande Sandbacken Mindre s.44. De medlemsgrupperna som har sina ateljéer med enda fönster ut mot Tjärhovsgatan menar att ett hus så nära deras (på andra sidan av Tjärhovsgatan) kommer att inskränka på rymden och norrljuset som nu finns och kraftigt försämrar deras arbetsmiljökvälité.

En av föreningarnas viktigaste publika verksamheter är musikverksamhet för ungdomar och kan innebära ljudstörningar. Ett bostadshus mitt över gatan kan komma att hota den ofta högljudda verksamheten.

- Att användningen "småindustrier" står kvar.

Föreningen ser helst fler hantverkslokaler inom kvarteret än kontor och bostäder.

- Att Tjärhovsgatans varierade öppna karaktär behålls med en öppen gård med plats för både angöring och välkomnande grönska.

En del av föreningarnas medlemsgrupper använder parkeringsytan på Sandbacken Mindre s.44 för att lasta av transporter till sin verksamhet. Stora transporter kan blockera trafiken på Tjärhovsgatan.

- Att om bostäder ska byggas i eller på de befintliga byggnaderna ges dessa en utformning som garanterar att de inte störs av vår verksamhet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Avvägningen mellan motstående enskilda intressen handlar å ena sidan om en planbeställares önskan att utveckla sin fastighet å andra sidan vägs detta intresse mot planens konsekvenser för de närmaste grannarna. Förslaget har utformats med hänsyn till både allmänna och enskilda intressen i enlighet med 2 kap 1 § PBL och skälig hänsyn har tagits till befintlig bebyggelse- och äganderättsförhållanden i enlighet 4 kap 36 § PBL. De föreslagna förändringarna har noggrant utretts med intention att i så stor utsträckning som möjligt ta hänsyn till komplexiteten som återfinns längs Tjärhovsgatan. Fördelarna med att kunna på ett varsamt sätt modernisera kvarteret och bidra till ett ökat bostadsutbud samt skapa möjlighet till ytterligare arbetsplatser i goda kollektivtrafiklägen inom Stockholms innerstad, överväger de begränsade olägenheter detta kan medföra.

Synpunkter gällande en ny byggnad på fastigheten Sanbacken Mindre s:44 som utgörs idag av en asfalterad parkeringsyta.

- Placeringen och utformningen av den tillkommande byggnadsvolymen har valts noggrant. Det nya husets placering bedöms passa in, förstärker och utvecklar den existerande miljön. Gatubilden får ett positivt tillskott genom att det nya huset sluter det som idag kan upplevas som ett ofullständigt gaturum med parkeringsplats, mitt i kvarteret. Det nya husets volym som kan vara sexvåningar plus tak med inredvind, regleras med högsta nockhöjd över nollplanet på detaljplanekartan. Det nya huset är inte högre än intilliggande bebyggelsen på Sandbacken Mindre 39 och stämmer väl med stenstadens rådande höjder. Tjärhovsgatan är ca 10,5 meter bredd. Mitt emot det nya huset, på södra sidan av Tjärhovsgatan i kvarteret Rudan Större ligger kulturhuset Kapsylen. Den nya byggnadens placering påverkar till en del himmelsljuset/norrlyuset för kulturhusets verksamhetslokaler på andravåningen. Däremot påverkas solljusförhållandena kring grannfastigheterna på södra sidan om Tjärhovsgatan väldigt lite. Det aktuella området är beläget i Stockholms innerstad som är tätbebyggt vilket innebär att vissa olägenheter får tålas. Den olägenhet som kan uppstå för föreningsmedlemmar bedöms därmed inte utgöra en betydande olägenhet.

- Det har ifrågasatts om planändringen kan medföra nya restriktioner för kulturhusets musikverksamhet. Frågor gällande eventuella ljudstörningar från grannarnas verksamheter regleras inte i detaljplan. Enligt stadens bedömning är det de befintliga förhållandena och inte planändringen som definierar förutsättningarna för verksamheten. Planändringen innebär ingen försämring av förutsättningarna. Bebyggelsen i kvarteret Sandbacken Mindre är placerad så att det finns en luddämpad sida i förhållande

till verksamheten vid Kapsylen. I Miljöbalken finns emellertid närmare reglering vad gäller vissa störningar från grannfastigheter vilken är tillämplig i fallet med hög musik.

- Parkeringsytan tvärs över gatan tillhör privatägd samfällighet Sandbacken Mindre s:44 och är inte allmänt tillgängligt.

Synpunkter gällande användning av småindustriändamål (Jm) på plankartan.

Syftet med planändringen är att skapa möjlighet för tillkommande bostäder, kontor och verksamhetslokaler genom att ändra föreskriven användning (småindustriändamål) i gällande detaljplan Till begreppet kontor räknas i huvudsak vanlig kontorsverksamhet men även konferenslokaler, tjänsteverksamhet och liknande med liten eller ingen varuhantering samt personalbutiker. Användningen centrum tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Begreppet småindustriändamål (Jm) på plankartan har inte lagstöd i den nuvarande plan och bygglagen i 4 kap. Av denna anledning kan denna bestämmelse ej användas idag.

Övriga, ej sakägare

5. BRF Rudan Större 7.

Synpunkter som framförs under samrådet kompletteras under granskningen med önskemål om att utformning av fönster samt balkongräcken på sydsidan av byggnaderna beaktas så att kraftiga reflexer inte skapas för omkring liggande fastigheter.

Kommentar

Frågor gällande utformning av balkongräcken och fönster hanteras inom bygglov. I övrigt se kommentar gällande synpunkter inkomna under samråd

Synpunkter inkomna under samråd

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samråd. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

1 Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att förslaget, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt

11 kap. 10 § PBL. Det bygger på att nedanstående synpunkter tas i beaktande.

- **Kulturmiljö av riksintresse**

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115). Planförslaget innebär negativ inverkan på kulturmiljön vilket redovisas i den antikvariska konsekvensanalysen. Det gäller framförallt att avläsbarheten av bebyggelsens karaktär och påverkan på stadsbilden. Länsstyrelsen anser dock inte att förslaget innebär påtaglig skada på riksintresset.

- **Kommunikationsanläggning av riksintresse**

Planområdet ligger inom in- och utflygningsriktningen för Bromma flygplats, ett riksintresse för kommunikationsanläggningar. Planförslaget bedöms inte påverka den hinderbegränsande ytan.

- **Hälsa och säkerhet.**

Länsstyrelsen har konstaterat att startpromemoria för detaljplanen är daterad den 28 augusti 2015, varför Länsstyrelsen bedömer att den nya bullerförordningen kan tillämpas i ärendet. Länsstyrelsen anser att planen inför nästa skede behöver klargöra vilken bullernivå som råder vid den norra fasaden utan skärmning, i enlighet med 4 kap. 33a § PBL, så att det klargörs om enkelsidiga lägenheter kan orienteras åt detta håll och så att tillräcklig skärmning anordnas. Här behöver även bullret från fläktar beskrivas. I annat fall behöver illustrerad skärmning regleras i planenligt 4 kap. 12 §. Vidare anser Länsstyrelsen att plankartan, för tydlighets skull, behöver kompletteras med en bestämmelse som reglerar att inga enkelsidiga lägenheter får vetta mot Renstiernas Gata. När det gäller uteplatser vore det önskvärt att planbeskrivningen blev tydligare avseende ambitioner för att få till stånd bra uteplatser för alla boende och var den kan finnas. Det bör även övervägas en planbestämmelse om var gemensamma uteplatser/terrasser medges.

- **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i 4 kap. 34 § PBL eller 6 kap. 11 § miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. På det underlag som föreligger i behovsbedömningen gör Länsstyrelsen ingen annan bedömning.

2 Trafikverket

Trafikverket upplyser att planområdet ligger inom in- och utflygningsriktningen för Bromma flygplats, ett riksintresse för kommunikationsanläggningar. Byggnader och objekt högre än 20 m över markplanet riskerar dock att störa de flygtekniska systemen som ägs av LFV. LFV:s synpunkter på förslaget måste inväntas. I övrigt har Trafikverket inga synpunkter

3 LFV/ANS yttrande

LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

4 Stockholms Brandförsvär

Hantering av olycksrisker

Utifrån riskidentifieringen har SSBF inte hittat några riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer.

- Möjlighet till räddningsinsatser

SSBF ser det som positivt att en brandsakkunnig har kopplats in i ett tidigt skede i syfte att utreda frågan. SSBF har inget ytterligare att tillägga i detta skede.

5 Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Synpunkter gällande hälsa och säkerhet

Bullerutredningen för fastigheten Sandbacken Mindre 38 har kompletterats. Planbeskrivningen har ytterligare kompletterades i fråga om bullerskyddsåtgärder. Fastighetens Sandbacken Mindre 38 huvudbyggnadsdel är främst utsatt för trafikbuller från Renstiernas Gata. I dags läge är trafikmängd ca 12000 fordon/årsmedeldygn. Norra fasaden mot skolbyggnaden på Sandbacken Mindre 42 har idag ekvivalent ljudnivå 46-56 dB(A). Buller från utvändiga tekniska installationer som tillhör Sandbacken Mindre 38 kan eventuellt överskrida riktvärdet 45 dB(A). Förslaget förutsätter att de enkelsidiga lägenheterna i norr mot grannfastigheten Sandbacken Mindre 42 får balkonger försedda med bullerskyddande skärmar där den ekvivalenta ljudnivå kan överstiga 55 dB (A). Hörnlägenheterna i nordost som ligger närmare Renstiernas Gata har föreslagits få täta skärmar längs kortsidan, täta balkongräcken samt absorber i taket för att dämpa ljudnivån. Med dessa åtgärder blir ekvivalent ljudnivån vid fasaden i norr som högst 55 dB(A) och maxnivån som högst 70 dB(A). Inom fastigheternas gräns finns gemensamma innegårdar med uteplatser som klarar riktvärdena gällande buller. Stadsbyggnadskontoret anser att plankartan inte behöver kompletteras med en bestämmelse som reglerar att inga enkelsidiga lägenheter får vetta mot Renstiernas Gata. Däremot har planbeskrivningen kompletterats om föreslagna planlösningar för tillkommande lägenheter. Plankartan kompletterades med en planbestämmelse gällande en gemensam takterrass på Sandbacken Mindre 38.

Synpunkter gällande kulturmiljö av riksintresse

Planbeskrivningen förtydligas avseende varför planförslaget drivs vidare trots beskrivning av inverkan på kulturhistoriska värden i den

antikvariska konsekvensanalysen som har tagits fram av Reichmann Antikvarier AB.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

6 Lantmäterimyndigheten

Inga synpunkter har inkommit.

7 Exploateringskontoret.

Kontoret ställer sig positivt till planförslaget.

Däremot anser kontoret att det finns viss problematik rörande framtida angöring till kvarteret från den smala, enkelriktade Tjärhovsgatan som har dubbelriktad cykeltrafik, liksom från Renstiernas Gata där en busshållplats för stombuss 2 och 3 är belägen mycket nära angöringspunkten. Vidare anser kontoret att fastighetsbildnings åtgärder måste ske för att planen ska kunna genomföras.

Kommentar

Genomförandebeskrivning har reviderats enligt exploateringskontorets tillägg.

8 Östermalm stadsdelsnämnd

Stadsdelsförvaltningen är positiv till planförslaget som skapar möjlighet för 132 nya lägenheter mot bakgrund av den rådande bostadsbristen. Stadsdelsförvaltningen konstaterar att planförslaget inte berör barnperspektivet. Vidare konstaterar stadsdelsförvaltningen att den innergård i norr om det nya huset ligger i skugga under stora delar av året, vilket minskar dess användbarhet.

Stadsdelsförvaltningen anser att påbyggnaderna påverkar ljusförhållandena för uteservering och torgplats vid Tjärhovsplan och även ljusförhållandena för skolan norr om planområdet.

Kommentar

Planförslaget har utökats med ytterligare en solstudie. Den visar att förslaget innebär en marginell förändring på ljusförhållandena på uteservering och torgplats vid Tjärhovsplan och ingen förändring alls i form av ökad skuggning eller minskat ljusinsläpp för skolan norr om planområdet.

9 AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad

AB Fortum Värme upplyser att inom planområdet finns befintliga fjärrvärmeledningar. För att kunna planera ev. nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift är det bra med tidig information och samrådsmöten. Åtgärder i distributionsanläggningar utförs av Fortum Värme och bekostas av byggherre. I övrigt ingen erinran.

10 Trafikkontoret

Trafikkontoret har konstaterat att det sydöstra hörnet på det nya huset utmed Tjärhovsgatan smalnar av den befintliga gångbanan. Önskemål finns att se över gångbanebredden och om möjligt flytta ut kantstenen för att undvika en trång passage. I samband med det nya huset anser kontoret att det försvinner en idag tillgänglig cykelparkering utmed gatan. Det är ont om allmänna ytor som kan vara aktuella för cykelparkering vilket kontoret tror kommer att behövas då det är föreslaget butikslokaler i gatuplan.

Kommentar

Planförslagets situationsplan kompletterades med redovisning av allmänna ytor som kan vara aktuella för cykelparkering för butiker i gatuplan.

11 Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget under förutsättning att buller från tekniska installationer fortsatt utreds inom ramen för planarbetet för att säkerställa att riktvärde för buller klaras.

12 Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor

Rådet har inga synpunkter.

13 Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet avstyrker förslaget.

Rådet noterar att den föreslagna påbyggnaden mot Renstiernas Gata gestaltats helt i enlighet med det befintliga husets utformning. Samtidigt finns, enligt rådets uppfattning, stadsbildningsmässigt skäl till att inte låta industribyggnaden skuta i höjden. Vidare anser rådet att hushöjderna i kv. Sandbacken Mindre bör förhålla sig till de omgivande kvarterens totalhöjder och att stenstadens struktur och höjder bör respekteras. Rådet är också mycket kritiskt till den föreslagna ändringen av användnings bestämmelserna för det f.d. hantverkshuset. Enligt rådets uppfattning bör planbestämmelserna möjliggöra idag olika typer av verksamheter men inte bostäder. Rådet anser att ”ett infill-projekt i form av ett bostadshus endast är möjligt om den föreslagna hushöjden sänks i paritet med den tidigare kapsylfabriken på andra sidan gatan så att ljusförhållandena på den mycket smala gården och det bakomliggande huset blir acceptabla”.

14 Stockholms stadsmuseum

Museet ser positivt på att bostäder tillförs, men delar av förslaget innebär sådan påverkan på kulturmiljö att museet avstyrker följande delar;

- Sandbacken Mindre 38 mot gata - påbyggnad avstyrks.
- Sandbacken Mindre 38 mot gård - påbyggnad två våningar avstyrks, en våning möjligt.
- Sandbacken Mindre 39 - taklyft, ändring entreparti, trapphus samt balkonger mot gata avstyrks.

- Flertalet övriga åtgärder för konvertering till bostäder möjliga.
- Sandbacken Mindre 44 - placering av nybyggnad bör omarbetas så att inte den förläggs i direkt anslutning till nr 39.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande.

Rådgivande synpunkter gällande utformning.

Synpunkter gällande de föreslagna påbyggnaderna inom Sandbaken Mindre 38.

Placeringen och utformningen av de tillkommande byggnadsvolymererna har valts noggrant. Kontorets arbete inkluderar i allra högsta grad utformningsfrågor enligt 2 Kap.6 § plan och bygglagen. Kontoret anser att höjdreferenser inte alltid är prejudicerande, variationer i höjd förekommer i den täta stenstaden för att markera exempelvis viktiga platser, fronter och kvartershörn. Fastighetens huvudbyggnadsdel har en uttrycklig solitär position i stadsrummet. Den tillkommande våningen mot Renstiernas Gata innebär inte någon dramatisk förändring i skala men markerar ytterligare byggnadens betydelse som fondmotiv mot torgmiljön på Tjärhovsplan. Den nya våningen ska uppföras i form och material som överensstämmer med husets ursprungliga karaktär och det nya taket ska gestaltas i enlighet med den ursprungliga utformningen. Planbeskrivningen kompletterades med sektioner som beskriver höjdrelationer mellan de tillkommande byggnadsvolymererna och omkringliggande husen. De tillkommande på- och tillbyggnaderna bildar en sammanhållen enhet i linje med områdets existerande karaktär.

Synpunkter gällande ombyggnad av Sandbacken Mindre 39

Byggnadens nuvarande hörnmotiv mitt i kvarteret känns som ett avvikande och främmande inslag inom rådande stenstadsstruktur. Byggnadens tvåvånings höga hörnentré omformas till position i linje med fasadliv, mot gatan. Genom denna ändring bedöms den befintliga byggnadens relation till Tjärhovsgatan blir tydligare. Trapphusets interiör anses vara orörd. Enligt bestämmelse på plankartan får balkonger inte uppföras mot gatan. Ombyggnad av vinden innebär ca 1.5 meter lyft av taket på husets gårdsdel och kommer inte påverka gaturummet.

Synpunkter gällande en ny byggnad inom Sandbacken Mindre s:44, placering och byggnadshöjd

Det nya husets placering och arkitektur bedöms passa in, förstärker och utvecklar den existerande bebyggelsemiljön. Gatubilden får ett positivt tillskott genom att det nya huset sluter det som idag kan

upplevas som ett ofullständigt gaturum. Det nya huset inom Sandbacken Mindre s:44 föreslås i direkt anslutning till den befintliga byggnaden på Sandbacken Mindre 39 för att bibehålla avståndet mot Sandbacken Mindre 38 och framhäva industrihusets karakteristiska gavel. Idag ger Tjärhovsgatan ett ganska brokigt intryck. Byggnaderna längs gatan representerar olika tidsperioder och har varierande antal våningar och arkitektoniska kvalitéer. Det nya husets volym stämmer väl med stenstadens rådande höjder. Det nya husets höjd regleras med högstanockhöjd som i praktiken innebär att det nya huset kan vara sexvåningar högt plus tak. Byggnadsvolymen är inte högre än intilliggande bebyggelsen på Sandbacken Mindre 39 och intar inte dominerade uttryck i den upplevda gatubilden i sin helhet.

Övriga remissinstanser

15 Skanova

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna. I övrig ingen att erinra.

16 Stockholm Parkering

Stockholm Parkering ser positivt på föreslagen lösning på det tillkommande parkeringsbehovet. Stockholm Parkering har varit i kontakt med aktuell byggherre och delgett dem utkast för kommande parkeringsköpsavtal.

17 Ellevio AB

Ellevio AB har erhållit rubricerade förslag för yttrande och har ingen att erinra mot planförslaget.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

18 Kapsylen Ek Förening (Tjärhovsgatan 44-46)

Styrelsen tycker att förslaget till ändring av detaljplanen från småindustriändamål till kontor, bostäder och centrumändamål kommer att legitimera och befästa den utvecklingen som pågått på Södermalm och som innebär att stadsdelen fortsätter att tömmas på hantverkare. I stället tillkommer kontor, kommersiella lokaler och bostäder för bättre bemedlade. Föreningen bedömer att ”för kapsylens medlemsgrupper innebär det nya gathuset stora nackdelar i form av minskat ljusinsläpp” i deras hantverks- och konstnärsateljéer. Vidare påpekar föreningen att deras verksamheter i huset ofta är bullrande därför finns risk att föreningen får lägga ned stora delar av sina verksamheter, vilket skulle drabba många fler. Föreningen har inget emot att parkeringsytan försvinner men vill hellre se att en del

av parkeringsytan blir lite grönare inte minst för lokalklimatets skull. Föreningen vill inte att gathuset på samfälligheten s: 44 byggs. Vidare framförs oro att genomförande av den nya byggnaden kan medföra att föreningshuset skulle drabbas av skador på grund av de svåra existerande grundläggningsförhållandena. Redan idag genomförs kontinuerliga mätningar för att undvika sättningsskador.

Kommentar

Syftet med planändringen är att skapa möjlighet för tillkommande bostäder, kontor och verksamhetslokaler genom att ändra föreskriven användning (småindustriändamål) i gällande detaljplan. Huset innehåll idag är varierat. Efter att Carl Malmstens Verkstadsskola, som tidigare haft mycket lokaler i huset, har flyttat ut har kontoren dominerat. Användning av kvartersmark som regleras på detaljplankartan är bostäder, kontor och centrumändamål. Till begreppet kontor räknas i huvudsak vanlig kontorsverksamhet men även konferenslokaler, tjänsteverksamhet och liknande med liten eller ingen varuhantering samt personalbutiker. Användningen centrum tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Till exempel, ett uppskattat chokladkonditori med servering och även produktion som ligger på bottenvåningen kan bli kvar. Begreppet småindustriändamål (Jm) på plankartan har inte lagstöd i den nuvarande plan och bygglagen i 4 kap. Av denna anledning kan denna bestämmelse ej användas idag. Placeringen och utformningen av det tillkommande gatuhuset på samfälligheten Sandbacken Mindre s: 44 har valts noggrant. Gatubilden får ett positivt tillskott genom att det nya huset sluter det som idag kan upplevas som ett ofullständigt gaturum med parkeringsplats, mitt i kvarteret. Det nya husets volym stämmer väl med stenstadens rådande höjder. Det nya huset är inte högre än intilliggande bebyggelsen på Sandbacken Mindre 39. Tjärhovsgatan är ca 10,5 meter bredd. Kulturhuset Kapsylen ligger på södra sidan av Tjärhovsgatan i kvarteret Rudan Större, mitt emot det nya huset. Nybyggnadens höjd begränsas med hänsyn till den omgivande bebyggelsens totalhöjder. Det nya huset kommer dock att påverka himmelsluset för kvarteret Rudan Större, där Kapsylen ligger. Planbeskrivningen kompletteras med sektioner som redovisar höjdrelationer mellan förslagets gatuhus och befintliga hus på andra sidan av Tjärhovsgatan. En översiktlig geoteknisk undersökning har tagits fram av Iterio AB, 2016-02-23. Syfte med undersökningen är att få fram ett underlag för detaljplanarbetet. Undersökningen påvisar att grundläggningsmetoder måste väljas med omsorg så att omkringliggande befintliga byggnader och deras grundläggning inte påverkas negativt. I bygglovskede, innan genomförande av projektet

startar, kommer grundläggningsförhållandena utredas närmare och fastigheter som kan vara berörda kontaktas.

Frågor gällande eventuella ljudstörningar från kulturhusets musikverksamhet regleras inte i detaljplan. Bebyggelsen i kvarteret Sandbacken Mindre är placerad så att det finns en luddämpad sida i förhållande till verksamheten mot Tjärhovsgata i Kapsylen. I Miljöbalken finns emellertid närmare reglering vad gäller vissa störningar från grannfastigheter vilken är tillämplig i fallet med hög musik.

19 Boende 1 i Brf Rudan 2 (Renstiernas Gata 14A)

20 Boende 2 i Brf Rudan 2 (Renstiernas Gata 14A)

- Boende anser att de föreslagna takterrasserna och balkongerna på den nya byggnaden, på Sandbacken Mindre 44 skulle störa gatubilden och närboende i befintliga hus på Tjärhovsgatan och Renstiernas Gata.

Balkonger och takterrasser mot gatan är inte ett naturligt inslag på den berörda delen av Tjärhovsgatan och bör därför inte byggas på den nya byggnaden kommenterar boende. Boende föreslår att takterrasser och balkonger förläggs in mot gården alternativt ersätts med takkupor och/eller franska balkonger för att smälta in i nuvarande gatumiljö.

Kommentar

Det skisserade förslaget redovisar släta, ljusa fasader med franska fönsterdörrar. Endast på våningen sex, mot gatan vid gaveln medger detaljplanen en grund hörnbalkong. Husets gavel kan upplevas från Renstiernas Gata och därför har särskild betydelse i stadsrummet.

Ambitionen är att ge gaveln en mer detaljerad gestaltning.

Detaljplanekartan redovisar möjlighet till takterrasser som en del av det nya husets utformning. Detaljplanen medger att taket kan utformas som en takvåning med takterrasser/takkupor.

Takterraser/takkupor är ett återkommande motiv på befintliga hus på Södermalm.

- Boende anser att höjden på den nya byggnaden bör reduceras.

Boende föreslår därför att det nya huset ska vara max 5 våningar istället för föreslagna 7 våningar.

Kommentarer

Rund sekelskiftet 1900 höjdes stenstadens skala till sex-sju våningar.

Det nya husets volym stämmer väl med stenstadens rådande höjder.

Det nya huset är 6 våningar högt plus ett tak som kan inredas.

Huset är inte högre än intilliggande bebyggelsen inom kvarteret Sandbacken Mindre.

- Boende bedömer att gatuhus på Sandbacken Mindre 38 är redan högt och skulle störa gatubilden och torgmiljön på Tjärhovsplan om det kommer bli högre.

Boende föreslår därför att påbyggnaden på gatuhuset slopas.

Ytterligare föreslår boende att nuvarande parkeringsyta på Sandbacken Mindre 38 görs om till torgmiljö med plats för uteserveringar och platser för torgstånd.

Kommentar

Den tillkommande våningen på Sandbacken Mindre 38 mot Renstiernas Gata innebär inte någon dramatisk förändring i skala i förhållande till bebyggelsen längs Renstiernas Gata. Den gör byggnaden till en länk mellan den högra skolbyggnaden på berget i norr och grannkvarteret i söder. Påbyggnaden markerar ytterligare byggnadens betydelse som fondmotiv mot torgmiljön på Tjärhovsplan

Boende lämnade även allmän kommentar gällande det påbörjade Slussen-projektet. ”Med anledning av förestående byggtrafik och byggstök kring Tjärhovsplan bör därför denna plan uppskjutas tills efter avslutat Slussen-projekt med hänsyn till miljön för de boende kring Tjärhovsplan.”

21 Boende 3 (Renstiernas Gata 14A)

Boende motsätter sig att det byggs på andra sidan gatan på grund av att det påverkar ljusinsläpp och insyn till deras lägenhet på första våningen. Detta påverkar också priset på lägenheten negativt anser boende.

Kommentar

Gatubilden får ett positivt tillskott genom att det nya huset sluter det som idag kan upplevas som ett ofullständigt gaturum med parkeringsplats, mitt i kvarteret. Det nya husets volym stämmer väl med stenstadens rådande höjder och begränsas med hänsyn till den omgivande bebyggelsens totalhöjder. Tjärhovsgatan är ca 10,5 meter bredd. Mitt emot det nya huset, på södra sidan av Tjärhovsgatan ligger kvarteret Rudan Större. Det nya husets volym kommer till en del påverka ljusinsläpp och insyn för kvarteret Rudan Större. Kontoret bedömer att konservenser för boende i form av minskat ljusets insläpp är i nivå med vad som anses vara normalt förekommande i Stockholms innerstad.

Övriga, ej sakägare

22 BRF Rudan Större 7(Folkungagatan 93)

Boende avser att deras fastighets grundläggning är särskilt utsatt för skaderisker i samband med grundvattensänkning och vibrationer från ev. sprängning och annat anläggningsarbete.

Vidare yrkar boende mot denna bakgrund följande:

- Att föreningen Rudan Större 7 erkänns som sakägare.
- Tydligare och mer utvecklade utredningar om geotekniska och hydrologiskaförhållanden än vad som nu föreligger krävs innan tillstånd till det aktuella förslaget lämnas.

- Detaljerade utredningar och mätningar görs av byggnaden och markförhållanden på fastigheten Rudan Större 7 innan arbetet startar.
- Kontinuerlig uppföljning görs av grundvattenpåverkan och påverkan av vibrationer under byggtiden.
- Ovillkorlig ersättning för skador som genom projektet uppkommer på vår fastighet.

Kommentar

BRF Rudan Större 7 ligger utanför området som direkt berörs av planerad bebyggelse och anses därför inte vara besvärberättigade sakägare.

En översiktlig geoteknisk undersökning har tagits fram av Iterio AB, 2016-02-23. Syfte med undersökningen är att få fram ett underlag för detaljplanarbetet. Undersökningen påvisar att grundläggningsmetoder måste väljas med omsorg så att omkring liggande befintliga byggnader och deras grundläggning ej påverkas negativt. I bygglovskede, innan genomförande av projektet startar, kommer grundläggningsförhållandena utredas närmare och fastigheter som kan vara berörda kontaktas.

Besvärberättigade

Kapsylen Ek Förening (Tjärhovsgatan 44-46)

Boende 1 (Renstiernas Gata 14A)

Boende 2. (Renstiernas Gata 14A)

Boende 3. (Renstiernas Gata 14A)

Övriga

BRF Rudan Större 7(Folkungagatan 93)

Föreslagna förändringar inför antagande

Med anledning av de synpunkter som framförts granskning kommer planförslaget kompletteras enligt följande:

Planbeskrivningen kompletteras med inledning till avsnitt om buller.

Planbeskrivningen kommenteras med mer utförlig text angående dagvattenhantering.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Att ingen ny byggnad tillåts på parkeringsyta som tillhör samfällighet Sandbacken Mindre s:44 och att den befintliga parkeringsytan blir en öppen gård med plats för både angöring och grönska alt torg med servering och torgstånd.
- Att användningen "småindustri" (Jm) står kvar på plankartan.

- Att påbyggnaden med en våning på Sandbacken Mindre 38 mot Renstiernas Gata slopas helt.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att bostäder och verksamheter kan tillkomma i ett mycket centralt och kollektivtrafiknära läge vilket är i linje med stadens översiktsplan och stadens mål om att bygga 40 000 bostäder till år 2020. Kontoret har i framttagande av planförslaget gjort en anpassning till områdets förutsättningar samtidigt som man har beaktat stadens bostadsförsörjningsmål.

Placeringen och utformningen av de tillkommande

byggnadsvolymer har valts noggrant med intention att i så stor utsträckning som möjligt ta hänsyn till komplexiteten som återfinns längs Tjärhovsgatan och områdena kring Tjärhovsplan samt till bebyggelsens egna modernistiska arkitektur.

Det aktuella planförslaget förutsätter att fastigheterna Sandbacken Mindre 38, 39 och s:44 kompletteras och gestaltas olika, både i samspel med och i medveten kontrast till omgivande bebyggelsemiljö. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att utveckling inom planområdet och den nya strukturen som skapas inte påverkar den kulturhistoriska miljön på Södermalm negativt. De tillkommande på- och tillbyggnaderna kommer bilda en sammanhållen enhet i linje med områdets existerande karaktär.

I korsningen vid Renstiernas Gata och Tjärhovsgatan utgör huvudbyggnaden på Sandbacken Mindre 38 ett tydligt fondmotiv både mot Tjärhovsplan och i längs Tjärhovsgatans öst-västliga riktningar. Byggnadens industriella karaktär bedöms vara tålig för påbyggnaderna som har föreslagits och byggnadens betydelse för stadsrummets karaktär anses förstärkas. Nybyggnationen på Sandbacken Mindre s:44 sluter det som idag kan upplevas som ett ofullständigt gaturum med parkeringsplats, mitt i kvarteret.

Nybyggnadens höjd är sexvåningar. Det nya husets volym anpassas till de omgivande bebyggelsernas totalhöjder. De tillkommande förändringarna kommer dock att påverka himmelsljuset i första hand för verksamheter på andra sidan av gatan i föreningen Kapsylen samt för boende i bostadsrättsföreningen Rudan Större 2 i korsningen vid Tjärhovsgatan och Renstiernas Gata. Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att de negativa konsekvenserna är i nivå med vad som kan anses vara normalt förekommande i Stockholms innerstad samt acceptabla och generellt rådande i en tät och växande storstadsregion. Den olägenhet som kan uppstå för närboende och verksamheterna i föreningen Kapsylen bedöms därmed inte utgöra en betydande olägenhet.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Karin Norlander
planchef

Elena Kakavandi
stadsplanerare