

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Smeden 5 i stadsdelen Vasastaden i Stockholm Dp 2018-18521

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	2
Synpunkter inkomna under granskning	3
Remissinstanser	3
Besvärberättigade	5
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	5
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	5
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	6

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra att ett nytt gårdshus med cirka 5 lägenheter för bostadsändamål kan uppföras inom fastigheten. Befintligt gatuhus ska skyddas i planen på grund av sitt kulturhistoriska värde.

Planförslaget ställdes ut för granskning 2020-06-24 – 2020-08-25. Under granskningen har 11 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker har ingen erinran mot planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller dagvatten, tillgänglighet och cykelparkeringar. Den boende som framfört synpunkter önskar att gården inte bebyggs.

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

Stadsbyggnadskontoret

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

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra att ett nytt gårdshus för bostadsändamål kan uppföras inom fastigheten. Befintligt gatuhus skyddas i planen på grund av sitt kulturhistoriska värde.

Planförslaget möjliggör för att ett tillkommande gårdshus med cirka 5 lägenheter för bostadsändamål kan uppföras inom fastigheten. Befintligt gathus skyddas i planen på grund av sitt kulturhistoriska värde.

En ny detaljplan för fastigheten togs fram, med start 2010, i syfte att möjliggöra en ny gårdsbebyggelse för bostadsändamål. Detaljplanen antogs av SBN den 2013-09-19 och vann laga kraft 2013-10-25. Vid bygglovsgivningen framkom att detaljplanen angivit fel våningsantal för den byggnad som föreslagits i planhandlingarna vilket innebär att bygglov för den föreslagna byggnaden inte kunde medges. Konsekvensen av det felaktigt angivna våningsantalet innebär att planarbetet måste göras om i sin helhet. I det nya förslaget har mindre justeringar av bebyggelseförslaget gjorts av utformningsmässiga skäl.

Planförslaget möjliggör en ny byggnad med sex våningar ståendes på fastighetens innergård utan källarvåning. Det tillkommande gårdshuset placeras direkt motbyggd de befintliga brandväggarna tillhörande fastigheterna Smeden 3 respektive 4. Byggnaden kommer att inrymma cirka 5 lägenheter, med en yta av uppskattningsvis 50 kvm per lägenhet, och en lokal på bottenplan samt trapphus och hiss.

Granskning

Aktuell detaljplan ställdes ut för granskning under perioden 2020-06-24 – 2020-08-25. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, Fyrkanten, Fleminggatan 4 i Stockholm 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.

Trafikförvaltningen SLL

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på planförslaget.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på planförslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) tillstyrker planförslaget under förutsättning att stadens åtgärdsnivå för dagvatten tillämpas för den nya byggnaden. Åtgärdsnivån är framtagen för att dagvatten ska renas tillräckligt vid ny- och större ombyggnation så att varje delområde tar sin andel för att miljö kvalitetsnormerna (MKN) kan följas i stadens vattenförekomster. MHN delar inte uppfattningen att åtgärdsnivån inte behöver tillämpas i detaljplanen utan ska göras detta då det enligt MHN handlar om en nybyggnad och inte en tillbyggnad.

För att klara MKN behöver alla ytor i staden hanteras och stadens ambition är att alla planprojekt ska omhänderta dagvatten så långt från möjligt på platsen. Det gäller även i de fall där det är aktuellt med mindre ombyggnationer där åtgärdsnivån inte behöver tillämpas. I innerstadsmiljöer kan fördröjning och rening av dagvatten exempelvis ske genom att leda vattnet till växtbäddar eller att anlägga gröna tak.

De synpunkter om redovisning av cykelparkeringsplatser samt trafikbullernivåer som MHN framförde under samrådet har beaktats tillfredsställande i planförslaget.

Trafikkontoret

Trafikkontoret efterfrågar en redovisning av hur antalet cykelparkeringsplatser har räknats fram. Vid nyproduktion ska det enligt stadens riktlinjer för cykelparkeringstal planeras för 2,5-4 parkeringsplatser per 100 m² BTA. Trafikkontoret anser att det högre spannet bör eftersträvas på grund av fastighetens centrala placering och att den saknar bilparkeringar. Trafikkontoret ser att antalet cykelparkeringar bör uppgraderas för hela fastigheten. Slutligen efterfrågar Trafikkontoret en redovisning av parkeringsmöjligheterna för lådcyklar samt hur de kan transporteras in i fastigheten på ett tillgängligt sätt.

Stockholm Vatten och Avfall

Stockholm Vatten och Avfall är positivt inställda till att det befintliga miljörummet fortsatt kommer att användas för insamling av avfall men rekommenderar att tillgängligheten ses över för entrén vid Rehnsgatan. Enligt stadens riktlinjer *Projektera och bygg för god avfallshantering* ska dragvägen vara lättframkomlig vilket innebär att trappsteg, trösklar, tunga dörrar eller trånga passager inte får finnas.

För att bidra till stadens mål om ökad matavfallsinsamling rekommenderas att utrymme i miljörum avsätts. Den 1 januari 2023 blir det obligatoriskt med insamling av matavfall för hushåll. Som fastighetsägare till flerbostadshusfastigheter är det inte tillåtet att hänvisa boende till kommunens återvinningscentraler för att kunna lämna sitt grovavfall. Hämtning från fastigheten ska enligt renhållningsordningens föreskrifter ske minst två gånger per år, något som kan erbjudas antingen genom att reglera plats i miljörum eller genom att utforma en uppställningsyta för container på kvartersmark.

De synpunkter som Stockholm Vatten och Avfall hade vid samråd avseende va-teknisk synpunkt ser ut att ha omhändertagits i granskningshandlingarna.

Stockholm Exergi

Stockholm Exergi Tunnlar konstaterar att det finns en befintlig undermarknanläggning i området som kan komma att påverkas av planförslaget. Sakkunnig kompetens behöver anlitas för att projektera skyddsåtgärder och restriktioner för befintlig anläggning avseende sprängning, fullborring, linsågning, hydraulspräckning, bergspräckning, pålning, spontslagning, bergtätning eller liknande vibrationsalstrande arbeten. Säkerhetsprövning kan komma att krävas för att ta del av information om anläggningen.

Storstockholms brandförsvär (SSBF)

SSBF vill förtydliga att om planerad bebyggelse påverkar möjligheterna att utrymma berörd och omkringliggande fastigheter så ska även utrymningsmöjligheterna för befintliga byggnader säkerställas. Utifrån planbeskrivningen nås byggnaden från omgivande gator. Menas det planerade gårdshuset så stämmer det inte då den nya byggnaden ska placeras på gården. Det krävs att utrymningen säkerställs hela vägen ut till kringliggande gator och inte endast till innergården. Likaså krävs att SSBF:s insatsmöjlighet säkerställs då byggnaden ska uppföras på en innergård.

SSBF har inte tagit del av den i detaljplanen refererade preliminära brandskyddsbeskrivningen.

Besvärberättigade

Privatperson 1

En boende är starkt emot ett nytt gårdshus på fastigheten. Alla personens fönster vetter mot Rehnsgatan 3/5.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Att gårdshuset inte byggs.
- Att åtgärdsnivåerna för dagvatten ska gälla inom detaljplanen.
- Att befintliga entréer byggs om av tillgänglighets- och avfallshanteringsskäl.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret vidhåller att byggnaden på Smeden 5 bedöms som en mindre tillbyggnad och att åtgärdsnivån därför inte behöver tillämpas. Byggnaden är liten och placeras på en yta som i dag är hårdgjord. Detaljplanen befäster dessutom endast en befintlig byggrätt i gällande detaljplan i vilken markens lämplighet för ändamålet redan är prövad. Aktuell detaljplan innebär inte någon förändring i yta eller byggnadshöjd utan korrigerar ett fel avseende våningsantal. Det finns heller ingen yta att tillgå för infiltration då hela gården i dag är underbyggd. Hela fastigheten är i dag hårdgjord och föroreningshalterna i dagvattnet förväntas inte öka då takdagvatten bedöms som rent. Bebyggelsens kulturhistoriska värde och anpassning till närliggande befintlig bebyggelse samt till Stockholms taklandskap möjliggör inte gröna tak.

Antalet cykelparkeringar på gården har baserats på talet 2,5 platser/100 m² för nybyggnationen, vilket i aktuellt fall blir nio cykelparkeringar. Behovet för befintlig byggnad har inte uppräknats

utan har bedömts till 1 plats per lägenhet, vilket totalt ger 44 cykelparkeringsplatser. I planhandlingarna beskrivs att behovet är cirka 40. Ytterligare platser på gården är möjligt vid behov. Möjlighet finns att ta in lådcykel till gården, exempelvis via barnvagnsramp.

Miljörummet i entrén mot Rehmsgatan finns i bottenvåningen och kommer att vara lika tillgängligt efter detaljplanens genomförande. Med hänsyn till byggnadens höga kulturhistoriska värde regleras det i såväl gällande detaljplan som aktuellt planförslag att ursprunglig inredning i entréer och trapphus ska bevaras, vilket innebär att exempelvis trappsteg och trösklar inte kommer att tas bort.

Kontaktuppgifter till Stockholm Exergi vidarebefordras till fastighetsägaren för kontakt avseende undermarkanläggning.

Gårdshuset påverkar inte möjligheterna att utrymma befintligt gatuhus eller angränsande byggnader negativt. Möjlighet finns att utrymma från gård via befintliga trapphus i gatuhuset liksom att angöra gården för SSBF:s personal vid behov.

Samtliga boende, liksom Hyresgästföreningen, som har yttrat sig under samråd och granskning motsätter sig förslaget i dess nuvarande form. Flera boende anser att gårdshuset är för högt samt att det tar bort känslan av luft och rymd i kvarteret samt försämrar utsikten. Några boende är även oroliga över buller under byggperioden.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget innebär en förtätning inom ramen för översiktsplanens strategier. Kontoret ser att tillkommande lägenheter utgör en effektiv markanvändning genom nyttjande av befintlig infrastruktur, dess centrala läge med mycket god kollektivtrafikförsörjning och närhet till service. Vidare anser kontoret att det föreslagna gårdshusets är väl anpassat efter platsens förutsättningar.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget kan komma att medföra en viss olägenhet för grannar i form av mindre gård, minskat ljus och ökad skuggning. Påverkan bedöms dock som godtagbar. Stockholms växande befolkning är en grundläggande utmaning för framtiden. Stadens översiktsplan anger att stadens alla delar behöver utvecklas för att bostadsmål och hållbarhetsmål ska kunna uppnås. Den växande befolkningen tillsammans med stadens utvecklingsstrategi att möjliggöra värdeskapande kompletteringar,

som bland annat ger förutsättningar för ett effektivt resursutnyttjande, lokal service och hållbart resande, medför att boende i innerstaden har att räkna med förtätning av närmiljön som kan innebära förändrade boendeförhållanden.

Stadsbyggnadskontoret har i avvägningen mellan konsekvenserna för de enskilda lägenheterna och det övergripande allmänna intresset att tillskapa nya bostäder i centrala och kollektivtrafikhärla lägen, gjort bedömningen att den olägenhet som befintliga lägenheter drabbas av inte är betydande i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Maria Sahlstrand
planchef

Tony Andersson
stadsplanerare