

Samrådsredogörelse Detaljplan för Sjölejonet 3 i stadsdelen Vasastaden, Dp 2017-19123

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	5
Övriga remissinstanser	8
Sakägare enligt fastighetsförteckning	11
Övriga, ej sakägare	16
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	16
Föreslagna förändringar	17

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra en tillbyggnad med fem bostäder i anslutning till gathuset, på fastighetens innergård. Planförslaget sändes ut på samråd 2019-12-17 - 2020-02-04, med samrådsmöte 2020-01-14. Under samrådet har 18 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller parkering och teknisk försörjning. Storstockholms brandförsvär avstyrker dock förslaget med hänvisning till att lösningen i samrådsförslaget förhindrar en snabb stegresning på gården. De sakägare och övriga boende som framfört synpunkter är kritiska till att förslaget bidrar till en mindre gård och mörkare bostäder i kvarteret.

Stadsbyggnadskontoret

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

Inkomna synpunkter föranleder mindre revideringar av planförslaget vad gäller brandutrymning och cykelförvaring samt planbestämmelser gällande kulturvärden och takhöjd. Brand- och

ljusutredningarna har uppdaterats och planbeskrivningen har förtydligats. I övrigt har inga ändringar gjorts.

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

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att på innergården till fastigheten möjliggöra en tillbyggnad med fem bostäder i anslutning till gathuset. Tillbyggnadens utformning ska relatera till befintligt kulturhistoriskt värdefullt gathus inom fastigheten genom fasadmaterial, fönstersättning och kulör. Utformningen av tillbyggnaden och gården ska anpassas för att säkerställa tillgänglighet, utrymningskrav och dagvattenhantering.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2019-12-17 - 2020-02-04. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i rum Fyrkanten, Tekniska nämndhuset, Fleminggatan 4 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annonser om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i tisdag 17e december 2019. Samrådsmöte hölls 2020-01-14 i Fyrkanten i Tekniska nämndhuset där fem besökare 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 efter varje ämne.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har mottagit rubricerad detaljplan för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, standardförfarande. Planens syfte är att möjliggöra en tillbyggnad med fem bostäder i anslutning till ett befintligt gårdshus. För närvarande har Länsstyrelsen inga synpunkter på planförslaget

enligt 5 kap. 14 § PBL. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Rådgivande synpunkter

Kommunen bedömer att möjligheten till att följa miljökvalitetsnormerna för vatten inte påverkas av planförslaget. Länsstyrelsen anser ändå att det för dagvatten bör anges en minsta åtgärdsnivå i linje med slutsatserna i dagvattenutredningen och kommunens minsta åtgärdsnivå för dagvatten vid ny- och ombyggnation.

Storstockholms Brandförsvär

Detta yttrande behandlar hantering av olycksrisker samt möjlighet till utrymning och räddningsinsatser. Olycksrisker samt möjlighet till räddningsinsats ska beaktas för att tillgodose krav på hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Olycksrisker är dessutom att betrakta som en olägenhet enligt miljöbalken (SFS1998:808) och ska beaktas i behovsbedömningar för planer och program samt eventuella miljökonsekvensbeskrivningar (MKB).

Hantering av olycksrisker

Brandförsvaret har inte kännedom om några riskkällor med sådan påverkan på planområdet att de behöver utredas vidare i planarbetet.

Möjlighet till räddningsinsatser

Brandförsvarets möjligheter till insats ska åtgärdas i det fortsatta planarbetet. Detta gäller speciellt om brandförsvarets stegutrustning är en förutsättning för utrymning. SSBF har förmåga att assistera vid utrymning med bärbar stegutrustning från fönster/balkong där karmunderstycke/balkongräcke är beläget högst 11 meter över mark.

För högre byggnader kan brandförsvarets maskinstege användas upp till 23 meter över mark/gatanförutsatt att framkomligheten är god. I annat fall är det nödvändigt för högre byggnader att utföra trapphus som Tr2 trapphus alternativt att lägenheterna får tillgång till två av varandraoberoende trapphus. Brandförsvarets bärbara stegutrustning ska inte behöva bäras längre än 50 meter för en snabb insats.

Alternativa utrymningsvägarna i det nya gårdshuset ska uppfylla reglerna för nybyggnad enligt BBR. Befintligt trapphus ska i hela dess längd uppfylla reglerna för nybyggnad bl.a. vad gäller brandteknisk avskiljning, beklädnad, ytskikt och brandteknisk klass på

befintliga lägenhetsdörrar med krav på röktäthet. Det kan innebära att befintliga äldre dörrar kan behöva förstärkas eller bytas ut.

Brandförsvarets bärbara utskjutsstege är ca 6 meter lång vid transport in till gården. Passage genom gatuhuset in till gården skall vara lätt framkomlig med steg. Innan stegen reses måste den läggas ner på gården för att därefter resas upp.

Det är inte möjligt att lyfta stegens rotända upp på taket till den mindre byggnaden, ca 2 meter över gården och där snabbt resa stegen. Denna mindre byggnad/platå har enligt uppgift endast en yta av ca 4x4 meter. Det är den hårdgjorda ytan för stegen som behöver vara minst ca 4x4 meter.

Alternativ utrymning/nödutrymning via brandförsvarets bärbara stegutrustning är en godtagen lösning i BBR, men max 11,0 meter över marken/gården. Nödutrymning av lägenheter i gårdshus i Br1 byggnader ner till lägre höjder via fasadstegar, är inte heller en accepterad lösning enl. BBR.

Vad gäller förvaring av cyklar och barnvagnar står på sid. 14 i planbeskrivningen att i port mot Döbelnsgatan finns inomhus-parkering för barnvagnar och cyklar. Dessa inte förvaras i portar eller trapphus av brandsäkerhetsskäl, utan endast i brandtekniskt avskilda rum.

Den föreslagna lösningen med en platå/liten byggnad förhindrar en snabb stegresning på gården.

Med tanke på ovanstående, avstyrkes föreslagen lösning med nödutrymning via brandförsvarets stegutrustning placerad på en plattform 2 meter över gården. Alternativ utrymningsväg från lägenheter på en höjd över 11,0 meter över gård får anordnas på annat sätt.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra i ärendet.

Luftfartsverket

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Gällande Länsstyrelsens synpunkt om att reglera minsta åtgärdsnivå för dagvattenhanteringen i planhandlingarna så anger planbeskrivningen att en effektiv utjämningsvolym på minst 3m³ krävs, vilket föreslås lösas genom nya växtbäddar. Då plankartan inte kan reglera flöden kan åtgärdsnivån inte regleras genom planbestämmelse.

Brandförsvarets synpunkt att föreslagen lösning med en plåtå förhindrar en snabb stegresning på gården och därmed också en säker och snabb brandutrymning från de nya lägenheterna har åtgärdats. Till granskningen är förslaget omarbetat så att säker utrymning kan ske via en spiraltrappa som nås från de nya lägenheternas balkonger mot gården.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar**Lantmäterimyndigheten**

Lantmäterimyndigheten påminner om behovet av genomförd fastighetsbestämning. Den ska helst vara genomförd innan granskning så att detaljplanens område i granskningsskedet överensstämmer med fastighetens korrekta gränser, vilket inte är fallet i samrådsskedet.

Hittar inte 'f3' i teckenförklaringen. I övrigt inga synpunkter.

Norrmalms stadsdelsnämnd

Enligt förvaltningen överensstämmer planförslaget med Stockholms stads översiktsplan då den bidrar till målet om att berika innerstadens centrala delar med fler nya bostäder. Samtidigt vill förvaltningen påpeka att påbyggnader och tillbyggnader av till exempel gårdshus, i stor utsträckning präglar stadsutvecklingen inom Norrmalms stadsdelsområde. Enligt förvaltningen behövs det ett helhetstänk och en strategi för denna utveckling som visar hur till exempel friytetillgången påverkas i och med att bostadsgårdar bebyggs.

Nämnden beslutar enligt förvaltningens förslag.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

Motivering

Miljö- och hälsofrågorna har enligt MHN utretts tillfredställande i planarbetet.

I det miljö- och hälsounderlag som miljöförvaltningen har tagit fram för planen lyftes främst miljö- och hälsofrågor avseende dagvatten, ekosystemtjänster och markföroreningar.

Dagvattenfrågan har enligt förvaltningen utretts tillfredställande. Växtbäddarna som föreslås möjliggör inte bara ekosystemtjänsten dagvattenhantering utan även biologisk mångfald och gröna mötesplatser.

Avseende markföroreningar bör det i planbeskrivningen förtydligas att det vid tidigare undersökningar av marken vid bensinstationerna, som sedan tidigare funnits inom kvarteret, inte har påträffats några markföroreningar. Då gården är underbyggd kommer det inte bli aktuellt med några markarbeten i jord och därmed ingen markundersökning. Att det skulle kunna ske spridning av eventuella föroreningar från den tidigare grafiska verksamheten inom fastigheten Sjölejonet 5 till den nya byggnaden är inte troligt då det nya huset byggs på en underbyggd gård.

I planhandlingarna bör det enligt MHN redovisas om stadens cykelparkeringsnorm för bostäder uppfylls (2,5-4 parkeringsplatser per 100 m² BTA). Det bör även redovisas om det finns möjlighet att installera solenergilösningar på taket på det planerade huset.

Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på detaljplaneförslaget.

Trafikkontoret

Trafikkontoret efterfrågar en redovisning av antalet cykelparkeringar som tillkommer med planen.

Cykelparkering behöver anordnas inom kvartersmark och vara tillgängliga för de boende. Många av platserna ska vara väderskyddade,

I planbeskrivningen redovisas ett parkeringstal för bil på 0 parkeringsplatser för de nya lägenheterna. Trafikkontoret anser att man då behöver ställa krav på mobilitetstjänster som en kompensation och önskar ha en fortsatt dialog kring den frågan.

Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen har inget att erinra mot förslaget förutom att skyddsbestämmelser med beteckning **q** bör läggas till planbestämmelserna.

Kulturförvaltningen ser positivt på att föreslagen gårdsflygel planeras att uppföras på samma plats och i liknande utförande som den ursprungliga gårdsbyggnad som revs på 1970-talet. Kulturförvaltningen anser dock att skyddsbestämmelser bör tillfogas till planbestämmelserna.

I det aktuella förslaget finns följande varsamhetsbestämmelser:

k1 Byggnadens exteriör får inte förvanskas. Byggnadens karaktärsdrag vad gäller burspråk, putsad fasad och brant takfall ska bibehållas.

k2 Fönster ska till form, färg, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga.

Då **k1** innefattar förvanskningsförbud och bevarandekrav bör den istället betecknas **q**, medan formuleringen **k2** behandlar varsamhet bör betecknas enbart som **k**.

Kulturförvaltningen bedömer att föreslagen detaljplan kan tillstyrkas om förändringen i planbestämmelserna utförs.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Beslut

Skönhetsrådet avstyrker förslag till detaljplan.

Ärendet

Stockholms innerstad är till stora delar en produkt av det sena 1800-talets planeringsideal. Dessa är formulerade i den för de norra stadsdelarna stadfästa planen från 1880 och byggnadsstadgan från 1874. Syftet med planeringen var att uppnå vackra stadsmiljöer, sunda bostäder och att möta en allt kraftigare inflyttning. Med enkla regler styrdes exploatering, volymer och höjder. I normalfallet innebar detta att hörntomter fick generösare exploateringsvillkor än vanliga tomter för att kunna sluta kvarteren; uppemot tre fjärdedelar av ytan fick bebyggas, en fjärdedel skulle lämnas som gård. Mot gata fick fem våningar byggas, på gård fyra. I det aktuella fallet skulle en nybyggnad innebära att exploateringen överskrider de mycket generösa regler som ligger till grund för innerstadens bebyggande. Skönhetsrådet önskar varna för en sådan utveckling eftersom den innebär ett överträdande av gränsen för vad en god täthet innebär på Stockholms malmar. Att platsen tidigare varit bebyggd är inget argument för ny bebyggelse eftersom den numera rivna gårdsflygen rests genom en lapsus i planregelverket. Av en slump ligger kvarteret Sjölejonet inom det som 1874 kallades

”gammal stadsdel” som gav generösare exploatering mot såväl Lindhagensplanens som lagstiftarens vilja. Rådet anser att 1800-talets bestämmelser om tre fjärdedelar bebyggande bör följas och avstyrker planförslaget.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret har tillsett att fastighetsbestämning beställts av Lantmäteriet. Förhoppningen är att denna ska vara genomförd till granskningen, men då handläggningstiden för sådana är lång finns möjligheten att förändringen slagit igenom först till antagande.

Stadsbyggnadskontoret avser att till granskningen förtydliga redovisning av cykelparkering, mobility management-lösningar och markföreningar i planbeskrivningen. Plankartan uppdateras samtidigt gällande skyddsbestämmelser med beteckning k och q och den felaktiga beteckningen 'f3' har tagits bort från densamma. Synpunkten att redovisa solenergimöjligheter har dock inte hörtsammats då tillbyggnadens tak inte lutar åt söder, vilket är gynnsammast för solpaneler.

Skönhetsrådets synpunkt att exploateringen i planen överskrider 1800-talets bestämmelser om att maximalt tre fjärdedelar av tomten fick bebyggas ämnar stadsbyggnadskontoret inte tillmötesgå. Stadsmuseet skriver i sitt tidigare ställningstagande att "Trots försök till sanering är flera gårdshus inom kvarteret Sjölejonet kvar och gårdsmiljön har i första hand en bibehållen gestaltning och karaktär från 1900-talets första årtionden, snarare än en spegling av 1970-talets bostadsideal." Även denna karaktär får anses ha ett kulturhistoriskt värde, vilken aktuell förtätning följer.

Förslaget är i linje med Stockholms stads inriktning om punktvisa förtätningar i innerstaden för att tillskapa fler bostäder och tryggare gator under hela dygnet. Framtagna utredningar har visat att en förtätning enligt liggande förslag kan ske med mycket liten påverkan på omkringboende. Det sker också i ett läge där efterfrågan är hög och möjligheten till kollektivresor är god, varför den sammantagna bedömningen är att förslaget är lämpligt.

Övriga remissinstanser

Stockholm Vatten och Avfall

Stockholm Vatten och Avfall har följande synpunkter på aktuellt förslag till detaljplan:

Avfallshantering:

Stockholm Vatten och Avfall vill uppmärksamma om att riktlinjerna kring avfallshantering som finns i Projektera och bygg för god avfallshantering ska följas. Stockholm Vatten och Avfall förordar alltid att det möjliggörs för fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar, för att uppnå målen i stadens avfallsplan och miljöprogram. Detsamma gäller matavfallsinsamling.

Om ett nytt avfallsrum planeras i den nya byggnaden bör särskilt riktlinjerna kring dragväg beaktas:

- Dragvägen till hämtstället ska vara plan, hårdgjord, jämn och hållas fri från hinder.
- Avståndet mellan hämtfordon och avfallsutrymme ska vara så kort som möjlig. Högst 10 meter rekommenderas för god arbetsmiljö.
- Dragvägen ska vara lättframkomlig, vilket innebär att trappsteg, trösklar, tunga dörrar eller trånga passager inte får finnas. Vägen bör vara minst 1,2 meter bred och om den ändrar riktning bör bredden vara minst 1,35 meter.
- Lutning på dragvägen ska inte överstiga 1:20 för att belastningen vid skjuta och dra-arbete ska bli acceptabel.

Om de tillkommande bostädernas avfall ska hanteras i befintligt avfallsrum på fastigheten Sjölejonet 2 bör dimensionering ses över för att säkerställa att ökningen av avfallsmängder kan tas omhand. Viktigt att ta hänsyn till arbetsmiljön för hämtpersonalen genom att arbetsutrymmet framför kärl är minst 1,5 meter i djup. Se fullständiga riktlinjer i Projektera och bygg för god avfallshantering.

VA-teknik:VA-försörjning

Det förutsätts att befintliga servisledningar för vatten och kombinerat avloppsvatten till fastigheten kommer att användas.

Dagvattenhantering

SVOA ser positivt på att man planerar för omhändertagande av dagvatten inom fastigheten genom anläggande av växtbäddar. Inom fastigheten bör man i samband med nybyggnation skilja på spill- och dagvattenledningar fram till förbindelsepunkt, för att möjliggöra ett framtida duplikatsystem i allmän gata.

Övrigt

Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +50 m vilket vid normalt anordnande av installationen kan innebära att intern tryckstegring erfordras för tappställen över nivån +30 m. Sådan tryckstegring bekostas ej av Stockholm Vatten och Avfall.

I övrigt inget att erinra.

Ellevio

Ellevio har erhållit rubricerat ärende för yttrande och vi har inget att erinra mot planförslaget.

Stockholm Exergi

Har inget att erinra.

Hyresgästföreningen Norrmalm

Efter diskussioner med dem i kvarteret som direkt eller indirekt kommer att beröras, samt den erfarenhet vi har om förhållandena i stadsdelen, motsätter vi oss ändring av detaljplanen och byggandet av ännu ett nytt hus i innerstaden.

Förslaget gäller en tillbyggnad i kvarteret Sjölejonet 3

Kungsstensgatan 22, 24 och Döbelnsgatan 51 som är ett hörnhus med en liten gård. Det skulle avsevärt inkräkta på gårdsmarken och det skulle ge en sådan skuggverkan och ett sådant mörker att gården i princip blir oanvändbar. Det är just där det planerade huset ska stå som solen kan leta sig ner en liten stund. Med tanke på den hotellverksamhet som redan nu förekommer i fastigheten och att det blir oerhört dyrt att bygga på gården och ger väldigt lite ny boyta kan vi sluta oss till att det nu, eller i framtiden, kommer att bli än mer hotellverksamhet inom fastigheten vilket inte gagnar hyresgästerna.

I grannfastigheterna i kvarteret Sjölejonet nr 2 Döbelnsgatan 53

(som har gården ihop med nr 1 Döbelnsgatan 55), samt nr 5 Luntmakargatan 74 kommer inte dagsljuskravet i BBR att uppfyllas. I denna tätbebyggda mörka stad där nivån på dagsljus redan är låg kan vi inte acceptera det.

I nr 4 Kungsstensgatan 16 och Luntmakargatan 72 uppges att en tidigare gjord solstudie visat att ingen minskning av solstrålningen hit sker. Men vi ser inte annat än att gården kommer att bli mörkare.

Gårdarna används i stor utsträckning och är en viktig del av bostaden, man grillar och man har planterat, det finns lite sol nu men blir det ytterligare mörkare kommer inget kunna växa här.

Vi representerar det allmänna hyresgästintresset och drygt 4200 medlemmar på Norrmalm. Att bygga och förtäta i staden är något som drabbar det ena kvarteret efter det andra nu. Vi måste sätta stopp, staden klarar inte mer. Vi ska planera för en sund och funktionell stad vi måste se långsiktigt och hållbart, för människor och miljö nu, och för framtiden.

Hyresgästföreningen har bifogat dokumentet ”Att bygga i staden” till sitt yttrande.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Gällande hyresgästföreningens synpunkt att förslaget inkräktar på gårdsmarken och medför skuggverkan och mörker så har Stadsbyggnadskontoret full förståelse för denna oro. Dock har framtagna utredningar visat att en förtätning enligt liggande förslag kan ske med mycket liten inverkan på omkringboende jämfört med dagens situation. För att ytterligare visa detta har utredningarna kring ljusförhållandena kompletterats och planhandlingarna förtydligats till granskningsskedet.

Vad gäller synpunkten om hotellverksamhet så är detta inget som tillåts i planen, utan planen medger endast bostäder. Den nya form av uthyrning av privata hem som uppkommit under senare år går dessvärre inte att reglera bort, men befaras inte förekomma här i större utsträckning än i övriga beståndet i innerstaden.

Gällande synpunkten om det ansträngda utbudet av parkeringsplatser så är Stadsbyggnadskontoret väl medvetna om situationen. Att minska andelen parkeringar ligger dock i linje med stadens framkomlighetsstrategi, som anger att antalet bilar och bilparkeringar måste minska. Då aktuellt förslag endast innehåller smålägenheter anses det lämpligt att inte tillskapa nya bilparkeringsplatser här, då boende i sådana lägenheter i lägre utsträckning har egen bil, och istället främja hållbart resande. Planhandlingarna har förtydligats gällande cykelparkeringar och mobility management-åtgärder till granskningsskedet.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Brf Sjölejonet 1 och 2, styrelsen

Brf Sjölejonet 1 och 2 lämnar nedstående synpunkter på förslaget:

Ur PLANBESKRIVNING, 2019-12-10

Sid 2, ”Syftet med planarbetet är att på innergården till fastigheten möjliggöra en tillbyggnad med fem bostäder i anslutning till gathuset.”

- Nu är förslaget begränsat till fem bostäder, men det framkommer inte att en är en befintlig bostad som blir större. I Start-PM, underlaget för nämndens beslut skriver man att staden tillförs 6 nya hyresrätter. I själva verket bara 4. Detta borde i sig vara tillräckligt stor förändring för att nämnden ska ompröva beslutet

”Fram till 1970-talet fanns det en tillbyggnad i anslutning till gathuset på innergården med samma våningsavtal”

- Det vore värdefullt att få förklarat varför den tidigare flygeln revs? Det finns också originalritningar i arkivet som visar att flygeln inte var sex våningar i hela sin bredd.

Sid 12, ”Byggrätten utökas något jämfört med stadsplan Pl 7778, då byggrätt ges för den föreslagna tillbyggnaden.”

- Korrekt vore att tala om de föreslagna tillbyggnaderna. Bostadsflygelns fotavtryck upptar 65m² men cykelskjul med gradänger har ett fotavtryck om ytterligare 25m². Skjulet ligger dessutom i tomtgräns och bildar en mur mot gården i Sjölejonet 2. Där är bara bostäder i gårdshusets bottenvåning vilka får betydligt sämre ljusförhållanden.

Sid 13, ”Fasaden putsas i en ljusgul kulör för att både koppla an till befintlig bebyggelse och för att fasaderna ska kunna reflektera dagsljus och därmed bidra till bättre ljusförhållanden på gården.”

- Bästa ljusförhållandet uppnås genom att låta bli att bygga den nya flygeln. Något som den gällande detaljplanen sätter stort fokus på. Som det är skrivet förleds man att tro att ljusförhållandena blir bättre än de är idag med det nya huset på plats. Detta är vilseledande.

Sid 14, ”På gården föreslås en plattform uppföras som har en brandteknisk funktion för uppställning av steg men även fungerar som förrådsplats för cyklar. Invid plattformen föreslås sittplatser och plantering som integreras i strukturen.”

- Att ta över 20% av kvarvarande gårdsyta för att uppföra ett cykelskjul i tomtgräns och som blir en mur för granngården i Sjölejonet 2 bara för att klara brandutrymning för en lgh på våning 4 anser vi vara en orättvis och märklig prioritering. Sittplatser i konstant skugga är en klen ursäkt för denna krystade lösning.

Sid 17, ”Föreslagen placering av tillbyggnaden blir ett tillägg i den befintliga innergårdsmiljön där dess omgivande befintliga gårds- respektive gathus är antingen högre eller lika höga som den föreslagna byggnaden.”

- Detta är ett osant påstående. Flygeln och gathuset är en av de högsta byggnaderna i kvarteret. Det enda gårdshuset är 1 våning lägre, vilket syns tydligt på illustrationen sidan 13 där dock taket till gårdshuset ritats in med alldeles för brant takvinkel. Det är lägre i verkligheten.

Ur startpromemoria, 2019-05-16: ”Tillskott cirka 6 hyresrätter” – i själva verket 4 små, enkelsidiga lgh, 3 x 47 m² och 1 x 43 m² + loft. Plus en lgh högst upp i gårdshuset som slås ihop med befintlig lägenhet i gathuset för att klara brandutrymning. Alltså blir tillskottet bara 67% av det som kommuniceras i tjänsteutlåtandet som låg till grund för beslutet i nämnden 190613.

Det är angeläget att under planarbetet vara uppmärksam på att goda boendekvaliteter i såväl den befintliga bebyggelsen som den föreslagna kan erhållas. Dagsljusförhållanden samt eventuell insynsproblematisering ska studeras under planarbetet

Gårdsflygeln medför en stor negativ förändring för boende i Fastigheterna Sjölejonet 4 & 5 som inte är redovisad någonstans. Den befintliga öppningen mot Sjölejonet 3 ersätts med en över 23 meter hög mur som helt täpper igen innergården på denna sidan av kvarteret. Det vi vänder oss mot är att den föreslagna flygel- tillbyggnaden är så hög att ytterligare bebyggelse blir nödvändig i fastighetsgräns, mot gården Sjölejonet 2, för att fungera som fundament för brandutrymning. Vi menar att det är helt orimligt att 1 lägenhets brandutrymning ska få såna konsekvenser för andra boende i Sjölejonet 2. Tillbyggnaden borde därför begränsas till 3 våningsplan för bostäder, vilket ger ett tillskott av 3 nya hyres- lägenheter med en sammantagen yta om 137 m² BOA. Då minskar även påverkan på fastigheterna 4 & 5.

”Planförslaget innebär att nuvarande bebyggelse inom fastigheten Sjölejonet 3 görs planenlig och att en ny tillbyggnad på gården för bostadsändamål möjliggörs där tidigare riven tillbyggnad stått. Den föreslagna tillbyggnaden ska förhålla sig till befintligt gårdshus inom kvarteret. Markens användning föreslås fortfarande vara bostadsändamål, med verksamhet i bottenvåning mot Döbelnsgatan och Kungstensgatan. Byggrätten utökas något jämfört med befintlig detaljplan, då byggrätt ges den föreslagna tillbyggnaden.”

- Man undviker konsekvent att tala om cykelskjulet som med sina fasta gradänger upptar cirka 25 m² av gårdsytan vilket är över 20%

av kvarvarande gårdsyta. Att påstå att den befintliga byggnaden är planstridig framgår inte av gällande detaljplanekarta Pl 7778. Befintlig byggnad tar idag upp 72% av tomtens area. Med tillkommande byggnader blir cirka 86% av tomten bebyggd, vilket måste anses vara en väldigt hög exploateringsgrad.

Process

”Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet redovisas för nämnden för ett nytt ställningstagande redan efter plansamråd.”

- Eftersom förutsättning för brandutrymning i form av tillkommande byggnad i tomtgräns inte kommunicerats i Start-PM, och det faktum att antalet tillförda lägenheter är 4 och inte 6 (67%) menar vi att förutsättningarna för förslaget är betydligt förändrade och därför bör nämnden ännu en gång ta upp frågan om genomförande efter plansamrådet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

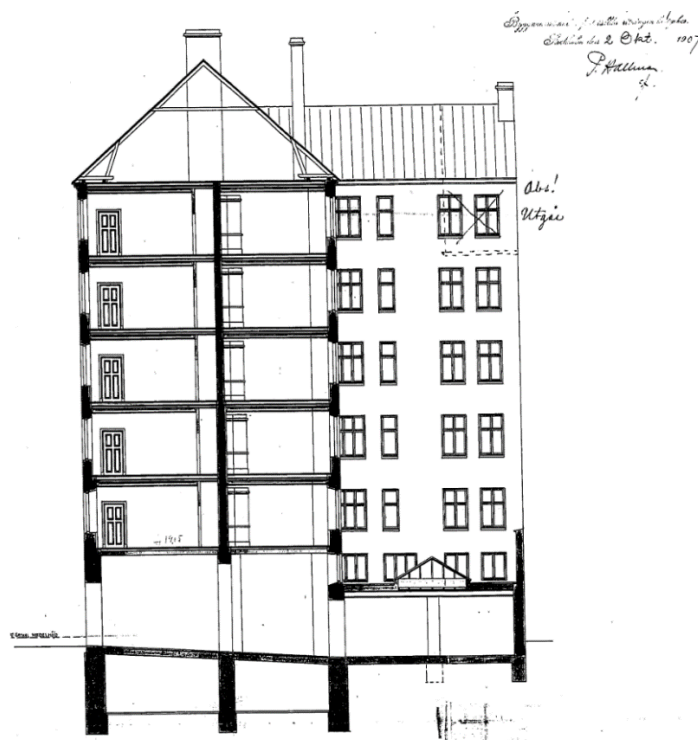
Gällande synpunkten att antalet lägenheter som tillförs inte stämmer i syftet så har det nu åtgärdats. Mellan samråd och granskning har förslaget ritats om så att ytterligare en lägenhet möjliggjorts. Därmed bortser Stadsbyggnadskontoret från synpunkten att planförslaget förändrats så mycket sedan start-PM att processen bör tas om.

Ökningen av antalet lägenheter, och därmed nyttan med förslaget, kan i detta enskilda fall verka liten, men ligger i linje med den strategi för att öka antalet bostäder i innerstaden genom förtätningar som staden antagit. Med denna strategi med punktvisa små förtätningar beräknas antalet bostäder i innerstaden totalt kunna öka med ca 800 st. En sådan ökning anses mycket positivt för att öka tryggheten i innerstaden, som ofta domineras av arbetsplatser, genom att öka den s.k. nattbefolkningen (boende). Efterfrågan på centrala bostäder är också mycket stor.

Utöver det värde som fler bostäder innebär så anses tillbyggnaden även medföra en stor förbättring för de boende i gathuset i den trappuppgång som tillbyggnaden ansluts till då denna förses med hiss. Tillgänglighet är en viktig rättviseaspekt då alla, oavsett rörelseförmåga ska ha samma möjlighet att nyttja lägenheterna.

Gällande önskemålet att förklara varför den tidigare flygeln revs så anger rivningsbeslutet från 1977 att man först önskat bygga om huset, men det nekades p.g.a. att huset var planstridigt med flygeln på plats. Rivningen genomfördes således för att få bygga om övriga huset och slå ihop lägenheterna där till större.

Gällande att ny flygel skulle blir högre än den tidigare gårdshusflygeln (som påstås inte ha varit 6 våningar i sin fulla bredd) så visar nedanstående ritning från bygglovshandlingarna daterade 1907 att den flygel som revs hade samma takfotshöjd som gathuset, ända till fastighetsgräns, medannockhöjden var något lägre. Föreslagen ny flygel följer samma princip.



Synpunkten om formuleringarna gällande de omgivande takens höjd samt fasadens reflektionsförmåga har åtgärdats.

Vad gäller att redovisa förslaget "fotavtryck" inklusive komplementbebyggelse så föreslås inte längre det cykelskjul på gården som skulle användas för brandsteguppställning, så fotavtryckets tidigare angivelse är nu korrekt.

Stadsbyggnadskontoret har beställt förtydliganden av utredningarna gällande ljusförhållandena. Till granskningsskedet ska konsekvenserna för fastigheterna Sjölöjden 4 & 5 tydligt framgå. Se svar till tidigare yttranden.

Önskemålet att begränsa den föreslagna bebyggelsen till tre våningar kommer stadsbyggnadskontoret dessvärre inte att hörsamma. En sådan förändring skulle inte bära sig ekonomiskt.

Övriga, ej sakägare**Övrig 1**

Efter diskussioner med dem i kvarteret som direkt eller indirekt kommer att beröras, samt den erfarenhet vi har om förhållandena i stadsdelen, motsätter vi oss ändring av detaljplanen och byggandet av ännu ett nytt hus i innerstaden.

I grannfastigheterna i kvarteret Sjölejonet nr 2 Döbelnsgatan 53 (som har gården ihop med nr 1 Döbelnsgatan 55), samt nr 5 Luntmakargatan 74 kommer inte dagsljuskravet i BBR att uppfyllas. I denna tätbebyggda mörka stad där nivån på dagsljus redan är låg kan vi inte acceptera det.

I nr 4 Kungsstengatan 16 och Luntmakargatan 72 uppges att en tidigare gjord solstudie visat att ingen minskning av solstrålningen hit sker. Men vi ser inte annat än att gården kommer att bli mörkare. Gårdarna används i stor utsträckning och är en viktig del av bostaden, man grillar och man har planterat, det finns lite sol nu men blir det ytterligare mörkare kommer inget kunna växa här.

Vi representerar det allmänna hyresgästintresset och drygt 4200 medlemmar på Norrmalm Att bygga och förtäta i staden är något som drabbar det ena kvarteret efter det andra nu. Vi måste sätta stopp, staden klarar inte mer. Vi ska planera för en sund och funktionell stad vi måste se långsiktigt och hållbart, för människor och miljö nu, och för framtiden.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Vad gäller synpunkten att dagsljuskravet i BBR inte kommer att uppfyllas och att gården blir mörkare så visar framtagna, och nu förtydligade, utredningar att föreslagen förtätning kan ske med mycket liten inverkan på omgivningens ljusförhållanden. Se svar till ovanstående yttranden.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att planförslaget ligger väl i linje med stadens ambition om att öka andelen bostäder i innerstaden genom punktvisa små förtätningar. Förslaget har visat att detta kan göras på ett sätt som tar hänsyn till bebyggelsens kulturhistoriska värde.

Från de inkomna synpunkterna har en oro bland omkringboende identifierats, men framtagna utredningar under planarbetet visar att förtätningen kan göras med väldigt liten inverkan på omgivningen.

En del av bostadsgården försvinner, men detta motiveras med att planens genomförande kan bidra till en trygg och levande stadsdel genom att öka den s.k. nattbefolkningen samt att tillgängligheten inom det befintliga gathuset ökar när en ny hiss tillkommer.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet föreslår kontoret att förslaget ändras så att:

- Tillbyggnadens höjd ändras till +37,0 för att tillåta vindsvåning.
- Brandutrymning sker via spiraltrappa istället för steguppställning på cykelskjulets tak.
- Tidigare byggrätt för komplementbyggnad (cykelskjul) på gården har ersatts av takbeklädd cykeluppställning.
- Tidigare planbestämmelserna k1 och k2 får betäckningarna q och k istället.

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

Maria Sahlstrand
planchef

Tony Andersson
stadsplanerare