

Granskningsutlåtande inkl. samrådsredogörelse Detaljplan för Törnet 10 i stadsdelen Norrmalm i Stockholm Dp 2017-19119

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Samråd och granskning	2
Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande.....	3
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosätts	15
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	16
Synpunkter inkomna under samråd och granskning.....	17
Remissinstanser	17
Sakägare enligt fastighetsförteckningen.....	21
Övriga.....	29

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra en påbyggnad i två våningar för kontor på en befintlig kontorsbyggnad. Detta är för att möjliggöra en fastighetsutveckling och tillföra mer kontorsyta i City. Planen syftar även till att bevara byggnadens kulturhistoriska värden genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Planförslaget var ute på samråd 2020-05-12 – 2020-06-22 och skickades ut för granskning 2020-10-28 – 2020-11-24. Under samrådet och granskningen har över 80 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget. Samtliga boende som framfört synpunkter önskar att förslaget inte antas då det har en negativ påverkan på deras boendemiljö, framförallt gällande ökad skuggning av deras lägenheter, balkonger och gårdar, samt att det bidrar till ökad insyn och försämrad utsikt.

Stadsbyggnadskontoret

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

Stadsbyggnadskontoret har förståelse för de boendes oro över förslaget påverkan på deras boendemiljö. Dock påverkas kvarteret redan idag av insyn och har begränsad utsikt eftersom det är kringbyggt. Kvarteret är relativt litet och påverkas även idag av skuggning från kontorsbyggnaden, vilket självfallet förstärker de boendes oro. Bostäderna och gården påverkas olika av påbyggnaden under olika delar av året och under olika delar av dygnet.

Sammantaget bedöms detaljplanens konsekvenser inte vara så stora att de motiverar en justering av föreslagen påbyggnad. Planförslaget är förenligt med Översiktsplanen och programmet för City. Planförslaget bidrar till fler kontorsytor i City och innebär ett effektivare markutnyttjande i ett läge med god kollektivtrafik, vilket väger upp mot den negativa påverkan på boendemiljön..

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Planen syftar till att tillåta en kontorspåbyggnad på två våningar på fastigheten Törnet 10, på den lägsta byggnadskroppen mot Rosengatan. Detta är för att möjliggöra en fastighetsutveckling på platsen och tillföra mer kontorsyta i City. Planen syftar även till att bevara byggnadens viktigaste kulturhistoriska värden genom införande av skydds- och varsamhetsbestämmelser. En tillkommande påbyggnad och införandet av skydds- och varsamhetsbestämmelser på den ursprungliga byggnaden fungerar som en helhet som öppnar upp för nya arkitektoniska tillägg och utveckling av fastigheten samtidigt som kulturhistoriska värden stärks.

Samråd och granskning

Planförslaget var ute på samråd 2020-05-12 – 2020-06-22 och skickades ut för granskning 2020-10-28 – 2020-11-24. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Till granskningen skickades även information ut till andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades om samrådet genom annons i Mitt i Vasastan 2020-12-05. Under samrådet sattes det även upp informationslappar i kvarteret. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Under samrådet och granskningen har över 80 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget.

Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan redovisas ämnesvis de synpunkter som inkom under samrådet och granskningen. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne.

Allmänt om samrådet och planprocessen

Process

Boende skriver att förslaget inte bör fortsätta under rådande pandemi med alla sina restriktioner. Efter pandemin bör samrådet göras om på vanligt sätt om planarbetet fortsätter. Det finns ingen anledning redovisad som pekar på att denna planförändring behöver påskyndas i särskild ordning på det sätt som nu sker.

Norrmalms stadsdelsförvaltning skriver att med anledning av rådande pandemi bör formerna för medborgardialog ses över. När det är svårt att erbjuda fysiska samrådsmöten behöver det säkerställas att det finns goda alternativa möjligheter för olika målgrupper att ta del av samrådsmaterial och lämna synpunkter.

En boende skriver att det inte stämmer att planarbetet genomförs med standardförfarande eftersom det inte skett ett samrådsmöte. En bostadsrättsförening skrev att det var många som inte kunde ta sig till Norrmalms stadsdelsnämnds sammanträde och framföra synpunkter eftersom samtliga i deras styrelse tillhör en riskgrupp. Bonde skriver att den information som finns på Tekniska nämndhuset går inte att ta till sig när de endast har öppet en dag i veckan och under rådande pandemi kan man då man tillhör riskgrupp inte ta del av den informationen.

Boende skriver att stadsbyggnadsnämnden bör ta ställning till ärendet efter samrådet innan stadsbyggnadskontoret fortsätter arbeta med det inför granskning. Underlaget i startpromemoria (Start-PM) till stadsbyggnadsnämnden är bristande då det inte informerat nämnden om de negativa konsekvenserna för de boende i kvarteret. Att förslaget kan komma att leda till minskat solinfall och ökad insyn nämns väldigt kortfattat. En bonde skriver att ärendet har pågått sedan 2017 men det är först i år som boende informerats.

En boende yrkade på att samrådstiden skulle förlängas juni månad ut eftersom hon inte nåddes av information från stadsbyggnadskontoret utan från grannarna i bostadsrättsföreningen bredvid.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att den rådande pandemin försvårar på många sätt, bland annat möjligheten att hålla möten, besöka sammanträden och ta del av information i olika lokaler när öppettider och annat begränsas som en del av åtgärderna för att minska smittspridningen. Stadsbyggnadskontoret anser dock att det har varit viktigt att fortsätta bedriva planverksamheten även under pandemin. Samrådet kommer inte göras om efter pandemin är över. Stadsbyggnadskontoret anser inte att Stadsbyggnadsnämnden behöver ta ställning till planen efter samrådet, i enlighet med det beslut som fattades i Stadsbyggnadsnämnden när planarbetet startade. Vid beslut om antagande kommer Stadsbyggnadsnämnden ta ställning till förslaget.

Stadsbyggnadskontoret förlänger inte samrådstiden. Information om samrådet har skickats ut till fastighetsägare, annonserats i lokalpressen, och gjorts tillgängliga på stadens hemsida. Stadsbyggnadskontoret har även satt upp lappar om samrådet i kvarteret och på Rosengatan.

Stadsbyggnadskontoret anser inte att startpromemorian brast i sin beskrivning. Stadsbyggnadsnämnden hade ett adekvat underlag för att besluta om start av planarbete. Stadsbyggnadsnämnden har alltid möjlighet att ställa frågor till Stadsbyggnadskontoret om de vill ha mer information. Det är inte ovanligt att ett ärende tilldelas ett diarienummer ett antal år innan beslut om planstart och samråd. Planarbetet genomförs med standardförfarande. De olika förfaranden styr inte hur själva samrådet ska bedrivas eller om samrådsmöte ska hållas.

Otydliga handlingar och utredningar

Många boende anser att påverkan för de boende beskrivs mycket kortfattat i planbeskrivningen. I planbeskrivningen nedtonas vissa problem och andra utelämnas helt. Konsekvenserna av planen är knapphändigt beskrivet och det verkar inte som om de har vägts in i detaljplanen.

Boende anser att solstudierna har varit bristfälliga och svåra att förstå. Det saknas en studie av allmänljuset och indirekt solljus, även i granskningen. Norrmalms stadsdelsförvaltning skrev i samrådet att det är viktigt att ta fram en fördjupad solstudie för att få en bättre uppfattning om hur föreslagen påbyggnad kommer påverka boendemiljön.

Boende skriver att det är svårt att förstå höjderna i planbeskrivningen. Eftersom planen reglerar nockhöjd och inte

totalhöjd går det heller inte att helt förstå konsekvenserna av förslaget eftersom man inte vet hur stort sådant som ventilation, tekniska utrymmen, och solpaneler kan bli. I samrådsförslaget ges en byggrätt för att höja kontorsfastighetens gård drygt två meter i förhållande till befintlig nivå. En sådan höjning har inte redovisats i illustrationer i planbeskrivningen och skulle medföra stora negativa konsekvenser för bostadsgårdarna.

Flera boende anser att det bör ha tagits fram en barnkonsekvensanalys.

En boende skriver att det saknas beskrivning av radonförekomst och potentiell påverkan. Det är otydligt varför det finns ett grönt tak. Det finns ingen skötselplan.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret anser att konsekvenserna för omgivande fastigheter är tillräckligt och adekvat beskrivna. Planbeskrivningen har varken utelämnat eller nedtonat några problem.

För att göra det ännu tydligare hur påbyggnaden skuggar omkringliggande fastigheter fördjupades solstudien till granskningen genom att omfatta 83 olika tidpunkter från januari till december. Stadsbyggnadskontoret utreder som regel inte någon form av allmänljus eller indirekt solljus. Tillgången till dagsljus styrs i Boverkets byggregler (2011:6 avsnitt 6:322) och utreds som regel i bygglovsskedet, och inte i planskedet.

Höjderna anges inte i planbeskrivningen utan på plankartan. I planbeskrivningen beskrivs hur höjderna regleras, men själva höjderna är angivna på plankartan. Stadsbyggnadskontoret använder sig oftast av nockhöjd för att medge en viss flexibilitet så att t.ex. antenner och solpaneler kan uppföras, trots att det innebär att annan skuggning kan uppstå.

Varken Stadsbyggnadskontoret eller Miljöförvaltningen har bedömt att radon behöver utredas. Däremot har föroreningar inne i byggnaden utretts.

Inför granskningen har höjderna på gården reglerats ytterligare utifrån inkomna synpunkter. I samrådsförslaget gavs gården en högre uniform höjd för att inrymma de lanterniner som finns på gården. Inför granskningen har området som medger en högre höjd begränsats till att endast omfatta lanterninerna och ytan mellan lanterninerna.

Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att en barnkonsekvensbeskrivning behövs. Förslagets negativa konsekvenser berör framförallt boende i de omkringliggande fastigheterna och är lätta att förstå. Konsekvenserna av förslaget är inte av en sådan komplexitet att en särskild barnkonsekvensutredning behöver tas fram för att förstå hur barn påverkas till skillnad från övriga boende.

Ett grönt tak föreslås bland annat för att hantera dagvatten och miljökvalitetsnormer kopplat till dagvatten. En skötselplan är inget som ingår eller regleras i en planprocess.

Efterföljande av lagar m.m.

Planförslaget strider mot plan- och bygglagen. Planen går emot PBL 2 kap 1§ PBL där det står att hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen. Bedömningen ska utgå från vad som är en lämplig markanvändning. Planen går även emot 2 kap 9§ PBL där det står att planläggning ska ske så att det inte medför betydande olägenhet för omgivningen.

Stadsbyggnadskontorets tjänstemän har åsidosatt gällande lagtexter för att kunna genomföra detaljplanen. Enligt Förvaltningslagen 5§ får en myndighet bara vidta åtgärder som har stöd i rättsordningen (legalitetsprincipen), myndigheten ska vara saklig och opartisk (objektivitetsprincipen), samt att myndigheten vid ingripanden mot enskilda inte får ta till orimliga åtgärder i förhållande till olägenheter som kan antas uppstå för den som åtgärderna riktas mot (proportionalitetsprincipen). Utifrån proportionalitetsprincipen ska det finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen (jfr. pro 2009/10: 170 sid 160).

Stadsbyggnadskontoret har antagit att en planen inte medför betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL och MB att en miljöbedömning behöver göras. Detta utan att ha gjort en bedömning av ljusförhållanden och bullerberäkningar.

Gällande plan (Pl 4383) för Törnet 10 från 1955 anger att användningen får vara allt som ”inte kan förväntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevnaden.” Den föreslagna planen strider mot detta och därför borde en påbyggnad inte diskuteras.

Förslaget bryter mot 1874 års byggnadsstadga relaterat till byggnaders höjd i relation till gatans bredd. Förslaget innebär att en mörk gata blir ännu mörkare.

Förslaget bryter mot stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringssystem då det föreslår en påbyggnad på en gulklassad fastighet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bryter varken mot Plan- och bygglagen eller några andra lagar. Stadsbyggnadskontoret har tagit hänsyn till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap. 1 § PBL. I en liknande plan på Kungsholmen fann Mark- och miljööverdomstolen (MÖD 2017:54) att ökad insyn och minskat dagsljusinsläpp inte är betydande i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL. Stadsbyggnadskontoret påminner om att propositioner är förslag till nya lagar och lagändringar som regeringen lämnar till riksdagen.

I bedömningen att planen inte medför betydande miljöpåverkan som åsyftas i PLB och MB har både Stadsbyggnadskontoret och Miljöförvaltningen tagit hänsyn till ljusförhållanden och buller.

Det som regleras i gällande plan (Pl 4383) ersätts om den aktuella planen vinner laga kraft. Hade den föreslagna byggrätten inrymts i gällande plan hade inte en ny plan behövts ta fram. Dock ser Stadsbyggnadskontoret att det som PL 4383 syftar till vad gäller störningar är olika industriella användningar som ger upphov till buller eller annat som stör. Planen syftade inte på kontor. I den aktuella skrivningen syftar planen på själva användningen, och inte byggnadsvolymen som sådan.

Stadsbyggnadskontoret följer inte längre byggnadsstadgan från 1874 även fast det kan finnas principer för stadsbyggnad och arkitektur i denna att inspireras av. Gällande Rosengatan har detta förhållande med lägre bebyggelse redan brutits i och med bebyggelsen i fastigheten Rosenbusken 22. Stadsbyggnadskontoret instämmer dock i att såväl gata som gård blir mörkare av förslaget.

Stadsmuseets klassificeringssystem är en översiktlig inventering och går således inte att "bryta mot". Däremot har kulturmiljöfrågan noga utretts och planen har försetts med skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Allmänt om förslaget och utvecklingen

Gynnar en fastighetsägare

Många boende anser att en enskild fastighetsägare inte ska gynnas på bekostnad av boendemiljön för boende i tre olika

bostadsrättsföreningar. De menar att planförslaget är ensidigt utformat med utgångspunkt från en enskild fastighetsägares önskan om utökad kontorsyta. Stadsbyggnadskontoret har bara gynnat byggaktören och endast företrätt dennas intressen. Planförslaget tillgodoser inte något allmänt samhällsintresse. Det finns ingen proportionalitet mellan förslagets begränsade nytta för fastighetsägaren och dess stora skada för de boende.

Många boende upplever att de inte existerar i stadsbyggnadskontorets ögon, att de saknar betydelse. Man verkar vilja driva igenom planen utan insyn för de boende. Ingen hänsyn har tagits till de synpunkter som boende framfört.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att olika fastighetsägares intressen ställs mot varandra, vilket det ofta gör i planarbeten. I det här fallet gynnas fastighetsägaren till Törnet 10. Planområdet utgörs av fastigheten Törnet 10, och därför ligger fokus i planhandlingarna på just den fastigheten. Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till en tillökning av kontorsytan i City, trots att detta innebär en viss försämring av boendemiljön för boende i grannfastigheterna. Stadsbyggnadskontoret företräder alla medborgare i staden, men kan omöjligt tillgodose allas olika och ofta motstridande intressen.

Kontor i City

Många boende anser att det inte behövs fler kontor i City. Det finns redan tomma kontorslokaler i Törnet 10 och i övriga City. Fler kontorsplatser bidrar inte till en blandad och levande stad. Det bedöms enbart ge en liten utökning av kontorsyta. Det finns redan betydligt mer kontorsplatser än boende i området. Nettoinvandringen till Stockholm minskar för varje år. På sikt resulterar det i en död stad med kontor då folk flyttar till ytterområden och andra städer. Förslaget rimmar inte med stadens ambitioner om en levande innerstad genom att tillskapa fler bostäder i City.

Många boende anser att Stadsbyggnadskontoret inte bryr sig om boendemiljön i City. Att prioritera kontor känns underligt i en tid då fler arbetar hemifrån och framtiden för kontorsfastigheter är mer oviss än tidigare. Detta är en trend som kunde ses redan innan den pågående pandemin.

Norrmalms stadsdelsförvaltning skriver att planen överensstämmer med översiktsplanen och Visionen för City och bidrar på så sätt till

att bibehålla områdets attraktionskraft genom att skapa förutsättning för företagande. Förvaltningen hade dock hellre sett att planförslaget innefattade bostäder för att möta översiktsplanens mål om att berika innerstadens centrala delar med nya bostäder.

Förvaltningen skriver att påbyggnader präglar utvecklingen i stadsdelsområdet. Det behövs ett helhetstänk och en strategi för denna utveckling som visar hur till exempel friytetillgången påverkas i och med att bostadsgårdar bebyggs. Denna typ av förtätningar bör innebära kompensationshöjande åtgärder på gårdsmiljön i form av berikad vegetation och ökade vistelsevärden för alla åldrar. Goda solljusförhållanden för boende samt förbättrad grönsstruktur bör prioriteras i denna del av den täta stenstaden.

Stockholm Business Region ser positivt på ökningen av antalet kontorsplatser i de centrala delarna av staden. Det ökar möjligheten till ytterligare arbetsplatser i city. De vill gärna se att varje detaljplan och därefter granskningshandling har med en analys över arbetsplatser och vilka möjligheter det innebär att fler företag kan hyra in sig.

Hyresgästföreningen Norrmalm motsätter sig att det byggs fler kontor i innerstaden, då dessa redan är överrepresenterade med trafik- och kommunikationsproblem. Man har byggt bostäder i City för att få en tryggare stad. Då ska det inte byggas fler kontor. De vänder sig mot att man bygger på husen i staden på höjden. Det är olämpligt att förtäta den täta stadskärnan genom att bygga på höjden så att den redan mörka staden blir ännu mörkare. Bygg istället ut staden, men stoppa exploateringen av vår stad.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på ett tillskott av kontorsyta i City. Det har även pekats ut i programmet för City.

Stadsbyggnadskontoret ser långsiktigt på planeringen av staden och tror att det fortsatt kommer finnas behov av lokaler i centrala lägen med närhet till god kollektivtrafik, trots att den rådande pandemin har gjort att många har hittat nya sätt att kunna arbeta hemifrån. Kvarteret Törnet är ett blandkvarter med bostäder, kontor och handel. Stadsbyggnadskontoret anser inte att tillskottet av kontorsyta kommer leda till att staden blir mindre levande. I det här fallet tillkommer kontorsyta utan att yta för annan verksamhet försvinner.

Stadsbyggnadskontoret anser att det är viktigt att bygga både kontor och bostäder. Eftersom denna plan gäller en påbyggnad av ett kontorshus är det effektivare att tillföra mer kontorsyta än

bostäder. Flera bostäder skulle innebära en förlust av kontorsyta i form av nya entréer och trappuppgångar. Det skulle även betyda att den flexibilitet i planlösningar som uppstår i de övre planen försvinner då bostäderna hamnar mellan två olika kontorsdelar.

Stadsbyggnadskontoret anser inte att en analys av arbetsplatser är nödvändig för varje detaljplan. Stadsbyggnadskontoret har en långsiktig planering som sträcker sig längre än olika prognoser över arbetsplatser. Stadsbyggnadskontoret påminner om att planarbetet har initierats av fastighetsägaren som ser ett behov av att kunna erbjuda mer kontorsyta för sina hyresgäster.

Stadsbyggnadskontoret ser att det finns många möjligheter till att bygga på hus i staden, även i stadskärnan, då detta ofta innebär ett mer effektivt markutnyttjande. Staden ser positivt på en fortsatt utveckling av staden i form av nya exploateringar.

I planen bebyggs ingen bostadsgård och friytetillgången på bostadsgårdarna i kvarteret påverkas inte. Stadsbyggnadskontoret har ingen möjlighet att ställa krav på kompensationsåtgärder på byggaktören för att denna ska utföra åtgärder på bostadsgården på en annan fastighet. Det anses inte heller lämpligt att ställa krav på exempelvis ökade vistelsevärden på gården på Törnet 10 för alla åldrar då den endast är tillgänglig för kontorsarbetare, vilket inte är folk i alla åldrar.

Olägenheter för grannar

Ökad skuggning och ljusföroreningar

Påbyggnaden leder till negativ ökad skuggning av de boendes lägenheter, balkonger och gårdar, som redan är skuggiga. Många boende skriver att de har små, enkelsidiga lägenheter. Balkonger finns endast mot gården. Planen skulle innebära att många lägenheter nästan helt tappar sitt dagsljus, samt att balkonger och gården endast blir användbar en kort del av året. Den grönska som finns på gårdarna kommer helt försvinna i och med den ökade skuggningen. När den befintliga byggnaden uppfördes så gjordes det för att få in mer ljus på gården. Detta förhållande bör gälla även idag. Även Rosengatan får mindre ljus. Planen innehåller inga prognoser/mätningar avseende dagsljusinsläppet.

Planen beaktar inte Folkhälsomyndighetens råd från deras skrift *Ljus och hälsa*. För lite dagsljusinsläpp kan leda till depressioner, sömnsvårigheter och koncentrationssvårigheter. Kontoret kan ha belysning på dygnet runt (exempelvis i trapphus) vilket bidrar till ljusföroreningar på kvällar och nätter.

Norrmalms stadsdelsförvaltning skriver att planen har en negativ inverkan på boendemiljön i kvarteret. Solstudierna visar att flera lägenheter och gårdarna får försämrat solljus. Hade påbyggnaden utgjorts av lägenheter hade ökade boendemöjligheter kunnat kompensera för försämrade solljusförhållanden. De boendes miljö behöver prioriteras framför mer kontorsyta. Det är viktigt att ta fram en fördjupad solstudie för att få en bättre uppfattning om hur föreslagen påbyggnad kommer påverka boendemiljön.

Hyresgästföreningen Norrmalm vänder sig mot att man bygger på husen i staden på höjden. Förslaget innebär mer skugga och skymmer för befintlig bebyggelse.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att boende i de närliggande fastigheterna påverkas negativt av den ökade skuggningen, som de beskriver i sina yttranden. Stadsbyggnadskontoret instämmer med Folkhälsomyndigheten om att ljus är en faktor som kan påverka vår psykiska hälsa. Upplysta rum kan leda till att ljus sprider sig ut ur byggnaden. Kvarteret är i dagsläget litet och skuggas redan relativt mycket. Bostäderna och gården påverkas olika av påbyggnaden under olika delar av året och under olika delar av dygnet. Gården påverkas endast mellan mars och september. Mellan maj och augusti har gården tillgång till direkt solljus, dock under färre timmar än innan. De översta våningarna påverkas främst i januari, december och november. De mellersta våningarna påverkas framförallt i februari och mars och åter igen i oktober och november. De lägsta lägenheterna påverkas framförallt i mars och april och åter i augusti och september. På det stora hela bedöms påverkan vara begränsad.

Insyn

Påbyggnaden innebär en ökad insyn för de boende i grannfastigheterna. De planerade fönsterna är större än de befintliga fönstren vilket ökar insynen. Kontoret används även på kvällar och helger, så även under dessa tider drabbas de boende av ökad insyn.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att boende i de närliggande fastigheterna påverkas negativt av den ökade insynen, som de beskriver i sina yttranden. Stadsbyggnadskontoret anser att den påverkan som beskrivs är mer eller mindre ofrånkomlig i en tät stadsmiljö.

Siktlinjer och utblickar

I planbeskrivningen står det att inga viktiga siktlinjer påverkas, men boende menar att deras siktlinjer från deras fönster, balkonger och gårdar påverkas negativt och dessa siktlinjer är att anses som viktiga. Påbyggnaden innebär att alla hus runt gården blir höga och skapar en känsla av fängelsevistelse. Den nuvarande lågdelen är en förutsättning för upplevelsen av rymd, ljusinsläpp och trivsel.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att boende i de närliggande fastigheterna påverkas negativt med färre utblickar, som de beskriver i sina yttranden. Stadsbyggnadskontoret anser att den påverkan som beskrivs är mer eller mindre ofrånkomlig i en tät stadsmiljö. Stadsbyggnadskontoret anser dock inte att förslaget påverkar viktiga siktlinjer gällande stadsbilden. Ett exempel på en viktig siktlinje för allmänheten skulle till exempel vara hur ett kyrktorn kan ses från ett centralt torg.

Värdeminskning på bostäder

Många boende skriver att värdet på deras bostäder minskar till följd av planens negativa påverkar på boendekvaliteterna.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Värdet på en lägenhet beror på en rad olika faktorer. Stockholms stad bidrar till många förändringar i stadsmiljön och kan inte planera utifrån hur dessa förändringar påverkar försäljningsvärdet av olika bostäder och fastigheter.

Störningar under byggtiden och buller

Byggnadstiden skulle medföra oacceptabla förhållanden på grund av höga bullernivåer (som förstärks av ekot inne på gården). Sol- och dagsljus kommer också minimeras när skyddstält används för bygget. Plasten som täcker byggställningen kommer smattra i vinden på natten. Bygget kommer även leda till ökad otrygghet när främmande människor har tillgång till gårdarna. Många boende (pensionärer, studenter, såna som arbetar hemifrån) kommer att drabbas av dessa olägenheter eftersom de är hemma dagtid. I planhandlingarna redovisas inte buller- och ljusförhållanden samt utsöndring av byggdamm under själva byggtiden. Bonde på Rosengatan är i stort behov av parkeringsplatsen för rörelsehindrade på Rosengatan och den behövs även under byggtiden. En boende skriver att fläktbyggnaden kommer vara störande och låta.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att byggarbeten kan vara störande, med mycket buller och stora byggställningar m.m. Stadsbyggnadskontoret ställer inte krav på att buller- och ljusförhållanden samt utsöndringen av byggdamm under själva byggtiden ska redovisas. Byggarbeten ska följa Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser (NFS 2004:15). Byggarbeten är oundvikliga i ett samhälle. Stadsbyggnadskontoret anser inte att själva bygget skulle innebära en väsentlig ökning av främmande människor med tillgång till gården i Törnet 10. Kontorsarbetarna i Törnet 10 och deras besökare har redan tillgång till gården. För att uppföra en byggställning i gatan krävs polistillstånd, där trafikkontoret är en remissinstans. Om ett sånt tillstånd söks tas det ställning till hur parkeringsplatsen för rörelsehindrade påverkas. Tillåtna bullernivåer från fläktbyggnaden styrs av Naturvårdsverkets vägledning.

Arkitektur och gestaltning

Skönhetsrådet tillstryker förslaget med erinran om att endast en vånings påbyggnad är möjlig och att den ska utföras i en lättare karaktär. Indraget på 70 cm är i minsta laget och bör utökas för att skapa större avläsbarhet mellan byggnadernas ursprungliga och tillkommande delar.

Stadsutvecklingsenheten och kulturstrategiska staben bedömer att föreslagen detaljplan är möjlig att genomföra, men gestaltning och färgsättning av tillkommande påbyggnad bör noga övervägas. Det är viktigt att kontrasten mellan hög- och lågdel bibehålls och är fortsatt tydlig. Om renovering av befintliga fasader görs i samband med påbyggnaden bör ädeldputsens mönstring och den ursprungliga färgsättningen återställas. Fönster och dörrar som byggs för bör återanvändas i påbyggnaden eller sparas på plats för senare återanvändning. Stadsutvecklingsenheten är positiv till att skydds- och varsamhetsbestämmelser tillförs detaljplanen.

En del boende skriver att stadsbyggnadskontorets rekommendation till fastighetsägaren för Törnet 10 (utöver att inte genomföra förslaget) bör vara att låta byggnaden stå kvar i befintligt skick, men göra iordning fasaden och anlägga ett grönt tak.

En boende skriver att den planerade fläktbyggnaden är ful och blir ännu fullare om den inte får vara i koppar. Om planen går igenom bör den flytta till den norra sidobyggnaden.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret anser att en påbyggnad på två våningar och indraget på 70 cm finner en balans mellan den ursprungliga volymen och påbyggnaden som även är avläsbar ur kulturmiljösynpunkt. Förslaget har även en "lätthet" i sin gestaltning.

I och med det gällande förslaget så planeras delar av fasaden mot gården att iordningställas och ett grönt tak att anläggas i samband med att påbyggnaden uppförs. De fönster som tas bort sparas för att kunna användas vid behov.

Fläktbyggnaden uppförs inte i koppar eftersom koppar bidrar till föroreningar. Det anses inte aktuellt att flytta den till den norra sidobyggnaden. Dess volym och placering anses som rimlig i förhållande till kvarterets övergripande gestaltning.

Gator och trafik**Cykelparkering**

Trafikkontoret är positiva till att antalet cykelparkeringar planerade för fastigheten följer stadens riktlinjer. De påminner om att cykelparkeringar i garaget ska ha hög tillgänglighet genom bland annat automatiska dörröppnare. Det ska strävas efter en god belysning och sikt som bidrar till god säkerhet och en känsla av trygghet för cyklister. Det bör även finnas möjlighet att låsa sin cykel.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret instämmer med trafikkontorets yttrande.

Teknisk försörjning

Stockholm Vatten och Avfall skriver att det viktigt att se över dimensioneringen av avfallsutrymmet för att säkerställa att befintlig kapacitet kommer klara även den planerade kontorspåbyggnaden. För att bidra till stadens mål om ökad matavfallsinsamling bör system för detta möjliggöras. Det bör möjliggöras för fastighetsnära insamling av förpackningar. Det är viktigt att hämtfordon kan framföras och angöras i området. Stockholm Exergi har ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla inom fastigheten som måste beaktas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Synpunkter på avfallsutrymmen och ledningar har framförts till byggaktören. Planen ändrar inte på omgivande gator och påverkar inte befintliga angoringsmöjligheter.

Hälsa och säkerhet

Storstockholms brandförsvär har frågor om bland annat åtkomsten för deras höjdfordon samt utrymning. Det lyfter även att inskjutna våningsplan kan omöjliggöra åtkomst för höjdfordon beroende på vinkeln.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Inför granskningen gjordes en utredning för att säkerställa brandsäkerheten.

Miljö- och klimataspekter

Stockholm vatten och avfall skriver att det är positivt att planen skapar möjligheter till dagvattenåtgärder som gröna tak. Detta bör även framgå som text i plankartan.

Att använda koppar som material till påbyggnadens taklister bör undvikas. Om det trots allt används så bör så mycket av det vatten som faller på kopparlisterna ledas till det gröna taket för rening enligt förslag i dagvattenutredningen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret anser inte att möjligheterna för dagvattenåtgärder är något som ska framgå i text i plankartan. En sådan beskrivning hör hemma i planbeskrivningen. I och med genomförandet av planen så minskar den totala mängden koppar. Ingen ny koppar tillförs byggnaden. Avsikten är att de strategier som presenteras i dagvattenutredningen ska följas.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Planförslaget bör inte ha tagits fram.
- Att byggnader inte ska byggas på i innerstaden.
- Att det byggs kontor och inte bostäder.
- Att boende påverkas negativt med ökad skuggning, insyn, och minskad utsikt.
- Att planarbetet fortsatt trots rådande pandemi.
- Att stadsbyggnadsnämnden inte tagit ställning till förslaget efter samrådet, inför granskning.

- Att påbyggnaden inte dras tillbaka mer och endast utförs i en våning.
- Det bör ha tagits fram en strategi som visar hur gårdar påverkas och hur gårdsmiljön kan kompenseras.
- Värdet på bostäder kan påverkas negativt.
- En analys av arbetsplatser togs inte fram.
- Planunderlagen och analyserna är bristfälliga och otydliga, särskilt då det handlar om hur boende i området påverkas.
- En barnkonsekvensanalys togs inte fram.
- Det saknas en beskrivning av radonförekomst.
- Planen reglerar nockhöjd, och inte totalhöjd.
- Att förslaget bryter mot gällande plan samt 1874 års byggnadsstadga
- Planen innehåller inga prognoser/mätningar avseende dagsljusinsläpp i befintliga bostäder.
- Byggtiden kommer vara störande och leda till otrygghet när främmande personer vistas i kvarteret. Det har inte gjorts analyser av hur själva bygget påverkar buller och ljusförhållanden eller utsöndringen av damm.
- Fläktbyggnaden kommer att låta och är ful.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

I planförslaget finns tydliga intressekonflikter mellan fastighetsägaren till Törnet 10 som vill bygga på sin fastighet, och boende i tre bostadsrättsföreningar (två i kvarteret och en på andra sidan Rosengatan) vilkas boendemiljö påverkas negativt av förslaget. Förslaget påverkar inte de stora kvaliteter som kommer av att bo centralt i innerstan med stadens puls och promenadavstånd till ett stort utbud av olika parker, torg, butiker, restauranger, biografer, bibliotek, konsertsalar, teatrar, museum m.m.

Sammantaget bedöms detaljplanens konsekvenser inte vara så stora att de motiverar en justering av föreslagen påbyggnad. Planförslaget är förenligt med Översiktsplanen och programmet för City. Planförslaget bidrar till fler kontorsytor i City och innebär ett effektivare markutnyttjande i ett läge med god kollektivtrafik, vilket väger upp mot den negativa påverkan på boendemiljön.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet och under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser**Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22§ PBL.

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10§ PBL.

Ellevio

Har inget att erinra.

Exploateringskontoret

Exploateringskontoret noterade i samrådet att ett servitut behövs för x-områdena. I övrigt har de inget att erinra.

Hyresgästföreningen Norrmalm

Hyresgästföreningen vänder sig mot att man bygger på husen i staden på höjden. De motsätter sig även att det byggs fler kontor i innerstaden, då dessa redan är överrepresenterade med trafik- och kommunikationsproblem. Man har byggt bostäder i City för att få en tryggare stad. Då ska det inte byggas fler kontor. Förslaget innebär mer skugga och skymmer för befintlig bebyggelse. Det är olämpligt att förtäta den täta stadskärnan genom att bygga på höjden så att den redan mörka staden blir ännu mörkare. Bygg istället ut staden, men stoppa exploateringen av vår stad.

Kulturstrategiska staben, Stadsutvecklingsenheten

Stadsutvecklingsenheten bedömer att föreslagen detaljplan är möjlig att genomföra. Dock bör ett antal punkter beaktas. Törnet 10 har höga arkitektoniska värden och därför bör gestaltning och färgsättning av tillkommande påbyggnad noga övervägas. Det är viktigt att kontrasten mellan hög- och lågdel bibehålls och är fortsatt tydlig. Om renovering av befintliga fasader görs i samband med påbyggnaden bör ädelputsens mönstring och den ursprungliga färgsättningen återställas. Fönster och dörrar som byggs för bör återanvändas i påbyggnaden eller sparas på plats för senare återanvändning.

Stadsutvecklingsenheten är positiv till att skydds- och varsamhetsbestämmelser tillförs detaljplanen. Dock bör dessa markeras med ”q” och ”k” i de berörda byggnadsdelarna på plankartan.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på planförslaget.

Luftfartsverket

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

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) har ingen erinran. MHN tillströkte planförslaget under samrådet under förutsättning att brister i luftutredningen åtgärdades för att resultaten i utredningen skulle bli trovärdiga. Inför granskningen har bristerna i luftutredningen åtgärdats.

Norrmalms stadsdelsförvaltning

Planen överensstämmer med översiktsplanen och Visionen för City och bidrar på så sätt till att bibehålla områdets attraktionskraft genom att skapa förutsättning för företagande. Förvaltningen hade dock hellre sett att planförslaget innefattade bostäder för att möta översiktsplanens mål om att berika innerstadens centrala delar med nya bostäder.

Planen har en negativ inverkan på boendemiljön i kvarteret.

Solstudierna visar att flera lägenheter och gårdarna får försämrat solljus. Hade påbyggnaden utgjorts av lägenheter hade ökade boendemöjligheter kunnat kompensera för försämrade solljusförhållanden. De boendes miljö behöver prioriteras framför mer kontorsyta.

Det är viktigt att ta fram en fördjupad solstudie för att få en bättre uppfattning om hur föreslagen påbyggnad kommer påverka boendemiljön.

Påbyggnader präglar utvecklingen i stadsdelsområdet. Det behövs ett helhetstänk och en strategi för denna utveckling som visar hur till exempel friytetillgången påverkas i och med att bostadsgårdar bebyggs. Denna typ av förtätningar bör innebära kompensationshöjande åtgärder på gårdsmiljön i form av berikad vegetation och ökade vistelsevärden för alla åldrar. Goda

solljusförhållanden för boende samt förbättrad grönstruktur bör prioriteras i denna del av den täta stenstaden.

Med anledning av rådande pandemi bör formerna för medborgardialog ses över. När det är svårt att erbjuda fysiska samrådsmöten behöver det säkerställas att det finns goda alternativa möjligheter för olika målgrupper att ta del av samrådsmaterial och lämna synpunkter.

Skönhetsrådet

Skönhetsrådet tillstyrker förslaget med erinran om att endast en vånings påbyggnad är möjlig och att den ska utföras i en lättare karaktär. Indraget på 70 cm är i minsta laget och bör utökas för att skapa större avläsbarhet mellan byggnadernas ursprungliga och tillkommande delar.

Stockholm Business Region

Bolaget ser positivt på ökningen av antalet kontorsplatser i de centrala delarna av staden. Det ökar möjligheten till ytterligare arbetsplatser i city. Bolaget vill gärna se att varje detaljplan och därefter granskningshandling har med en analys över arbetsplatser och vilka möjligheter det innebär att fler företag kan hyra in sig. En variation av kontorsytor på olika adresser i staden skapar en diversifierad hyresmarknad som gynnar mindre och nystartade företag. Det är också viktigt för innerstaden att ha kontor blandat med bostäder för att säkerställa ett levande stadsliv dygnet runt.

Stockholm Exergi

Vi har ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla inom fastigheten som måste beaktas. Annars ingen erinran avseende fjärrvärme och fjärrkyla. Ingen erinran gällande undermarksanläggningar.

Stockholm Vatten och Avfall (Avfall)

Det är viktigt att se över dimensioneringen av avfallsutrymmet för att säkerställa att befintlig kapacitet kommer klara även den planerade kontorspåbyggnaden. För att bidra till stadens mål om ökad matavfallsinsamling bör system för detta möjliggöras. Det bör möjliggöras för fastighetsnära insamling av förpackningar. Det är viktigt att hämtfordon kan framföras och angöras i området.

Stockholm Vatten och Avfall (Vatten)

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

Fastigheten har separata serviser för spill- respektive dagvatten som båda kopplas på den kombinerade ledningen i Luntmakargatan.

Det är positivt att planen skapar möjligheter till dagvattenåtgärder som gröna tak. Detta bidrar till att minska dagvattenflöden och föroreningsbelastning. Detta bör även framgå som text i plankartan.

Att använda koppar som material till påbyggnadens taklister bör undvikas. Om det trots allt används så bör så mycket av det vatten som faller på kopparlisterna ledas till det gröna taket för rening enligt förslag i dagvattenutredningen. Att använda koppar som material bör undvikas enligt Stockholms stads miljöprogram, Stockholms stads kemikalieplan och Stockholm stads dagvattenstrategi. Koppar bör därför inte användas som tak- och fasadmateriäl.

Storstockholms brandförsvär

Utifrån riskidentifieringen har inga riskkällor hittats i närheten av planområdet som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer.

Påbyggnaden bör planeras på ett sådant sätt att åtkomlighet för våra höjdfordon mot byggnadens fasad skapas. Om räddningstjänstens utrustning kommer nyttjas vid alternativutrymning bör det i planprocessen säkerställas att framkomlighet och åtkomlighet för stegutrustning är möjlig. Detta kräver även att uppställningsplatser för höjdfordon eller bärbara stegar anordnas. Dock är utrymning utan räddningstjänstens hjälp, förslagsvis genom implementering av Tr2-trapphus, att föredra. De två planerade våningarna är indragna från fasaden. Om stegutrustning är en förutsättning för alternativ utrymning från dessa våningsplan för det säkerställas att höjdfordon kan nå dessa. Inskjutna våningsplan kan ibland omöjliggöra åtkomlighet, beroende på vinkel.

Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen har inget att erinra.

Trafikkontoret

Trafikkontoret är positiva till att antalet cykelparkeringar planerade för fastigheten följer stadens riktlinjer. Cykelparkeringar i garaget ska ha hög tillgänglighet genom bland annat automatiska dörröppnare. Det ska strävas efter en god belysning och sikt som bidrar till god säkerhet och en känsla av trygghet för cyklister. Det bör även finnas möjlighet att låsa sin cykel. Tegnérsgatan mellan

Sveavägen och Birgerjarlsgatan har kompletterats med målade cykelfält.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Boende 1

Planförslaget ska inte genomföras. Det innebär att en enskild fastighetsägare får en ökad byggrätt på bekostnad av boendemiljön. Den ökande byggrätten medför skada och olägenhet för boendet på Tegnérsgatan 19. Det innebär försämrat dagsljusinfall, ökad insyn, ökad skuggning och bortfall av utsikt. Uteplatsen på gården kommer att få avsevärt begränsat solljus vilket är en stor olägenhet då gården och ljusinsläppet är redan idag mycket begränsat. Gården är en viktig del i boendet då det bara är smålägenheter i vår Brf. Vi bor på tredje våningen med endast ett fönster, samt en balkong mot den byggnadskropp som planeras byggas på. Det blir mörkare i lägenheten och ingen sol på balkongen. Den föreslagna påbyggnaden kommer ge en kraftigt försämrad boendemiljö. Värdet av balkongerna och bostadsgården upphör till stor del. Vi kommer att störas av buller och andra olägenheter från byggnationen. Det finns många tomma kontorslokaler i cityområdet, därav ingen nytta för allmänheten att tillåta detta planförslag då det är otillräckligt ur hänsyn till befintliga förhållanden, särskilt då folk arbetar mer hemifrån, inte bara i Coronatider.

Boende 2

Motsätter sig förslaget. Nya kontorslokaler ska inte tillåtas på bekostnad av boendekvaliteter. En kontorsfastighetsägares önskan ska inte väga tyngre än tre bostadsrättsföreningar. Förslaget innebär försämrade ljusförhållanden för lägenheter och gården. Gården har i dagsläget ont om solljus och detta förslag försämrar ytterligare. Det minskade solljuset leder till att grönskan på gården försvinner. Det leder också till ökad insyn. Värdet på våra lägenheter minskar. Samråd bör dessutom inte ha skett under Coronapandemin.

Boende 3

Vi yrkar att förslaget inte ska genomföras. Stadsbyggnadskontoret har i sina handlingar medvetet bortsett från den stora påverkan förslaget får för Brf Törnet 4 och lägenheterna i föreningen. Planbeskrivningen beskriver i huvudsak förhållandena och

gestaltningen mot Rosengatan. Konsekvenserna för boende i kvarteret beskrivs mycket kortfattat.

Solförhållandena för lägenheterna i samtliga våningsplan påverkas negativt av skuggbilden. Bilden i planbeskrivningen (sid. 16) visar hur hela gården skuggas, samt gårdsfasaden och de lägenheter som endast har fönster mot gården. Enbart den illustrationen borde omöjliggöra den föreslagna byggnaden. Stadsbyggnadskontoret anser inte detta värt att beakta. Det har inte heller beaktats att det efter beviljade bygglov sedan 2005 finns flera lägenheter i BRF:en som endast har fönster mot gården och kommer få nästan varaktig skugga.

När byggnaden på Törnet 10 uppfördes så gjordes det för att få in mer ljus på gården. Planen redovisar inga argument för att frånga detta utan konstaterar att det blir sämre ljusinsläpp och att det påverkar vistelsevärdena för barn och övriga på gården. Någon barnkonsekvensutredning har inte tagits fram.

I planen läggs särskild vikt vid att det ska vara en indragen fasad mot just Rosengatan. Det visar att man tycker att påbyggnadens utseende och konstruktion mot innergården saknar betydelse. Det borde tvärtom vara så att påbyggnaden borde dras in från gården för att få in mer ljus och skapa mindre insyn. Påbyggnaden borde dessutom vara lägre (men helst inte byggas alls).

Siktlinjerna från föreningens påverkas kraftigt men enligt planbeskrivningen påverkas inga viktiga siktlinjer. Det visar hur betydelselöst man ser på de boende som får sina siktlinjer blockerade av bebyggelsen. Även utsikten kommer att försämrast för många.

Förslaget missgynnar oproportionerligt den befintliga boendemiljön. De negativa konsekvenserna för omgivningen och de boende har ensidigt och oproportionerligt undanhållits och bortprioriterats till fördel för Törnet 10. Planen ger endast stöd till Törnet 10 och dess ägares kommersiella intressen. Det är inte rimligt att de boende ska få en försämrad boendemiljö och sänkt värde på vår förening och lägenheter till fördel för fastighetsägaren. Vi boende finansierar deras vinst. Det behövs inte mer kontorsyta i City (om något så skulle det behövas fler bostäder).

I planhandlingarna står det att ”planarbetet genomförs med standardförfarande”. Det stämmer inte eftersom samrådet inte genomförs med normalt samrådsmöte som medger öppen diskussion och samtal med ansvariga tjänstemän. Det finns ingen

anledning redovisad som pekar på att denna planförändring behöver påskyndas i särskild ordning på det sätt som nu sker.

Boende 4

Förslaget är märkligt och ogenomtänkt och bör inte genomföras. Vi instämmer i yttrandet från vår bostadsrättsförening. Vi ställer oss frågande till hur stort kontorsbehovet är efter pandemin. Alla spår en nedgång och då bör ni se över den analys som ni tidigare gjort eftersom situationen har förändrats så drastiskt.

Boende 5

Förslaget innebär att framförallt vår gård drabbas av minskat ljusinsläpp, vilket även påverkar träd och annan grönska som redan behöver mer ljus. Förslaget innebär även mindre solljus och ökad insyn på våra balkonger och lägenheter. Det vore märkligt att tillåta detta projekt eftersom vi har invaggats i tron om att det finns ett avtal som skrevs när kontorsfastigheten byggdes som begränsar byggnadens höjd för att bostäderna skulle få ljus och att insynen skulle begränsas. Kontoret används även på kvällar och helger så de negativa konsekvenserna av insyn från kontorspåbyggnaden uppstår även under dessa tider.

Boende 6

Motsätter sig förslaget. Förslaget innebär en ökning av en enskild fastighetsägares byggrätt på bekostnad av boendemiljön. Förslaget medför skada och olägenhet. Det bidrar till försämrat dagsljusfall, ökad insyn, ökad skuggning och bortfall av utsikt. Det leder även till ett minskat ekonomiskt värde av bostaden när den ska säljas. Även bostadsgården och balkongerna påverkas negativt av samma skäl. Gården har redan begränsat med solljus och används ofta då det är bara smålägenheter i bostadsrättsföreningen. Själva byggarbetet kommer vara störande, bland annat på grund av buller. Det finns många tomma kontorslokaler i cityområdet och därför behöver detta planförslag inte genomföras.

Planen innebär att fläkthuset med dess störande ljud kommer närmare min balkong. Det är dessutom fult och blir sannolikt ännu fulare om det inte får vara i koppar. Det ser ut att vara större än den befintliga. Om planen går igenom bör fläkten flyttas till taket på den norra sidobyggnaden.

Yrkade på att samrådstiden skulle förlängas juni månad ut eftersom hon inte nåddes av information från stadsbyggnadskontoret utan från grannarna i bostadsrättsföreningen bredvid.

I planbeskrivningen är det otydligt att höjderna inte anges där det beskrivs hur höjder regleras.

Stadsbyggnadskontorets rekommendation till fastighetsägaren för Törnet 10 bör vara att låta byggnaden stå kvar i befintligt skick, men gör iordning fasaden och anlägg ett grönt tak.

Boende 7

Detaljplanen ska inte antas. Planförslaget har utarbetats utan hänsyn till de boendes intresse av en god boendemiljö, det skadar bostadsrättsföreningen och innebär betydande olägenheter för de boende. Som ägare till en av de små lägenheter (22 kvm) som har sina enda fönster mot gården är jag särskilt drabbad. Sedan samrådet har fem lägenheter i Brf Tegnérsgatan 19 legat ute för försäljning.

Påbyggnaden kommer blockera en stor del av dagsljusinfallet i lägenheter och på balkonger och gården. Avskärningsvinkeln för en lägenhet på våning 1 ökar från ca 27 till 40 grader. Lägenheterna på första våningen blir utan sol nio månader om året. Gården får i stort sett ingen sol alls utom vid midsommar. Möjligheterna att använda gården försvinner nästan helt. Folkhälsomyndigheten gav ut en kunskapssammanställning 2017 (Ljus och hälsa) där det visar att det finns ett samband mellan ljusstillgång och god hälsa. Påbyggnaden ökar även insynen i lägenheterna. När kontorsbyggnaden uppfördes 1955 tog man hänsyn till förhållandena på platsen och den känsliga boendemiljön. Planförslaget strider mot plan- och bygglagens bestämmelser att planläggning ska ske så att det inte medför betydande olägenhet för omgivningen (2 kap 9§ PBL).

Planförslaget tillgodoser inte något allmänt samhällsintresse. Det bedöms enbart ge en liten utökning av kontorsyta. Planförslaget är ensidigt utformat med utgångspunkt från en enskild fastighetsägars önskan om utökad kontorsyta. Det finns redan betydligt mer kontorsplatser än boende i området. Fler kontorsplatser bidrar inte till en blandad och levande stad. Det finns ingen proportionalitet mellan förslagets begränsade nytta för fastighetsägaren och dess stora skada för de boende.

Boende 8

Förslaget ska inte genomföras. Det innebär en betydande försämring av boendemiljön i tre fastigheter till förmån för en enskild fastighetsägare. Det är inte av riksintresse.

Törnet 3 drabbas hårdast och kommer endast kunna nyttja gården cirka en månad enligt solstudien. Gården har inte mycket annat att erbjuda än just soltimmar. Den nyttjas till största delen av de tio hushåll som endast har fönster mot norr (Tegnérgatan). Nyttjandet av balkongerna mot gården blir klart reducerat på grund av mindre sol och mer insyn. Påbyggnaden innebär att alla hus runt gården blir höga och skapar en känsla av fängelsevistelse. Den nuvarande lågdelen är en förutsättning för upplevelsen av rymd, ljusinsläpp och trivsel.

Planen beaktar inte Folkhälsomyndighetens råd från deras skrift *Ljus och hälsa*. För lite dagsljusinsläpp kan leda till depressioner, sömnsvårigheter och koncentrationssvårigheter. Planen innehåller inga prognoser/mätningar avseende dagsljusinsläppet.

De nedersta lägenheterna på plan ett mot gården blir i princip helt utan direkt sol. Även det totala dagsljusinsläppet minskar avsevärt i de nedersta våningarna och i synnerhet för de tio lägenheter som endast har fönster mot gården. Jag som bor på plan två mot gården förlorar ytterligare tre månaders direkt sol och kommer då ha knappt fyra månader kvar.

Byggnadstiden (genomförandetid 5 år) skulle medföra oacceptabla förhållanden på grund av höga bullernivåer (som förstärks av ekot inne på gården). Sol- och dagsljus kommer också minimeras när skyddstält används för bygget. Bygget kommer även leda till ökad otrygghet när främmande människor har tillgång till gårdarna. Många boende (pensionärer, studenter, såna som arbetar hemifrån) kommer att drabbas av dessa olägenheter eftersom de är hemma dagtid. I planhandlingarna redovisas inte buller- och ljusförhållanden samt utsöndring av byggdamm under själva byggtiden. Plasten som täcker byggställningen kommer smattra i vinden på natten. Det kommer inte vara möjligt att vistas i lägenheten.

Påbyggnaden utgör inte ett samhällsintresse då kontorsbeståndet är överrepresenterat i förhållandet till bostadsbeståndet i Stockholm. Många kontor är tomma. Många analytiker tror även att pandemin kommer påskynda en pågående utveckling där allt fler arbetar hemifrån vilket gör att kontorshyresgäster kommer minska sina ytor eller flytta från city till billigare lägen. Att hävda samhällsnyttan gentemot enskildas intressen är orimligt. Nettoinvandringen till Stockholm minskar för varje år. På sikt resulterar det i en död stad med kontor då folk flyttar till ytterområden och andra städer.

Gällande plan (Pl 4383) för Törnet 10 från 1955 anger att användningen får vara allt som ”inte kan förväntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevnaden.” Den föreslagna planen strider mot detta och därför borde en påbyggnad inte diskuteras. Detta syfte i gällande plan stryks med hänvisningen till riksintresse, men detta riksintresse har inte motiverats och argumenten som används för att ersätta Pl 4383 är inte hållbara.

Planbeskrivningen på 36 sidor upplåter endast 25 rader åt de tre bostadsfastigheternas fysiska miljö. I planbeskrivningen nedtonas vissa problem och andra utelämnas helt. Det har inte gjorts erforderliga uppskattningar eller mätningar. De har medvetet struntat att gå på djupet och undersöka eventuella skadeverkningar och det är ett brott mot objektivitetsprincipen. Hade man satt sig in i Folkhälsomyndighetens sammanställning och utfört erforderliga undersökningar och mätningar skulle antagligen detaljplanen inte kommit till stånd. Det är oproportionerligt att 640 kvm kontorsyta ska väga högre än påverkan på tre bostadsfastigheter. Hela förslaget vinklas till att handla om en enskild fastighetsägares intresse.

Stadsbyggnadskontorets tjänstemän har åsidosatt gällande lagtexter för att kunna genomföra detaljplanen. Enligt Förvaltningslagen 5§ får en myndighet bara vidta åtgärder som har stöd i rättsordningen (legalitetsprincipen), myndigheten ska vara saklig och opartisk (objektivitetsprincipen), samt att myndigheten vid ingripanden mot enskilda inte får ta till orimliga åtgärder i förhållande till olägenheter som kan antas uppstå för den som åtgärderna riktas mot (proportionalitetsprincipen).

Planen går emot PBL 2 kap 1§ där det står att hänsyn ska tas till båda allmänna och enskilda intressen. Bedömningen ska utgå från vad som är en lämplig markanvändning. Utifrån proportionalitetsprincipen ska det finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen (jfr. pro 2009/10: 170 sid 160).

Stadsbyggnadskontoret har antagit att en planen inte medför betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL och MB att en miljöbedömning behöver göras. Detta utan att ha gjort en bedömning av ljusförhållanden och bullerberäkningar.

Den information som finns på Tekniska nämndhuset går inte att ta till sig när de endast har öppet en dag i veckan och under rådande pandemi kan man då man tillhör riskgrupp inte ta del av den informationen. Det handlar om demokrati.

Boende 9

Vi motsätter oss förslaget. Den föreslagna tillbyggnaden försämrar miljön på vår innergård och våra bostäder med minskat ljusinfall. Värde på bostäderna kommer att sjunka. Om kommunen trots allt går vidare med förslaget så måste innergårdsfasaderna på kontorshuset renoveras samt kontorens gård, som även måste tillföras mer grönska. Fasaderna är eftersatta och gården en dyster öken. Tillbyggnaden bör dras in ett par meter från innergårdens fasadlinje.

Boende 10

Vi motsätter oss förslaget. Den föreslagna påbyggnaden kommer försämma vår gård och öka insynen i vår lägenhet och därmed inskränka vår privata sfär och känslan av hemfrid. Påbyggnaden skulle reducera vår ljustillgång då vi enbart har fönster mot gården. Även marknadsvärdet på våra lägenheter sjunker.

Boende 11

Överklagar planen eftersom det påverkar insyn, utsikt, ljusförhållanden samt att själva bygget kommer orsaka störningar. Planen påverkar även innergårdsmiljön som kommer kännas mer instängd med sämre utsikt och en mindre privat miljö. Det påverkar även bostadsvärdet vid en eventuell försäljning.

Boende 12

Förslaget bör inte genomföras. Det påverkar vårt boende och vår bostadsgård negativt framförallt på grund av minskat solljus samt ökad insyn. Om tillbyggnaden tillåts får vi insyn direkt in i vårt sovrum. Kontorslokaler används alla tider på dygnet, alla dagar i veckan. Gården har stora kvaliteter och bidrar till ökade grannkontakter, något som riskerar att försvinna om solljuset försvinner.

Konsekvenserna av samrådsförslaget är knapphändigt beskrivet och det verkar inte som om de har vägts in i detaljplanen.

Illustrationerna som beskriver hur solljus påverkas är dessutom svåra att förstå. I granskningsförslaget är det bättre beskrivet och då framgår det att på vårvintern och hösten hamnar vår bostadsrätt i skugga av påbyggnaden. När Törnet 10 byggdes på 1950-talet tog man mer hänsyn till grannhusens ljusbehov. Det borde gälla även idag.

När vi ser att Stadsbyggnadskontoret går vidare med planerna till granskning trots alla invändningar efter samrådet verkar det som om de inte bryr sig om boendemiljön i City. Denna prioritering känns

underlig i en tid då fler arbetar hemifrån och framtiden för kontorsfastigheter är mer oviss än tidigare. Förslaget rimmar inte med stadens ambitioner om en levande innerstad genom att tillskapa fler bostäder i City. Det stämmer inte överens med att bygga mer kontor på bekostnad av boendemiljön.

Bonde 13

Protesterar mot förslaget då det kommer påverka vår boende- och livskvalitet med dramatiskt ökad insyn och försämrat ljusinsläpp.

Boende 14

Motsätter sig förslaget eftersom det leder till ökad insyn och sämre ljusförhållanden på både gården och i våra lägenheter.

Boende 15

Vår lägenhet är en mindre lägenhet (24 kvm) som endast har fönster och balkong mot innergården. Förslaget innebär att vi får mindre ljus i vår lägenhet och sol på vår balkong, samt på vår innergård. Balkongen och gården har ett stort värde då vi bor en bit bort från natur och utomhusvistelse.

Vi ställer oss frågande till behovet av fler kontorslokaler inne i stan och i just denna byggnad. Vissa av våningsplanen är ofta tomma. Vi ser också en ökad digitalisering och mer arbete hemifrån (vilket har accelererats i och med rådande pandemi). Att bygga kontor centralt går emot trend och tid. Man riskerar att förstöra boendemiljön för otaliga lägenhetsinnehavare samt sänka värdet på bostäderna för att få till kontorslokaler som inte behövs.

Boende 16

Planförslaget bör återremitteras för komplettering med utredning av konsekvenserna för berörda kringliggande fastigheter. Dessa frågor behandlas marginellt. Solstudien är bristfällig och visar förändring vid endast ett tillfälle och då när den är som minst märkbar. Det saknas beskrivning av radonförekomst och potentiell påverkan. Det är otydligt varför det finns ett grönt tak. Det finns ingen skötselplan.

Påbyggnaden kommer försämra boendemiljön i många lägenheter, men minskning av solljus, begränsning av utsikt och ökad insyn.

Med god och ökad tillgång på kontor i närområdet kan det inte vara försvarbart med att kraftigt försämra boendemiljön för ett antal fastigheter för att en enskild fastighet ska marginellt öka sina kontorsytor.

Förtryckt brev från boende

Tjugosju boende har skickat in samma text under samrådet. Nedan följer namnen på dessa personer samt en sammanfattning av texten.

Planförslaget ska inte genomföras. Det innebär att en enskild fastighetsägare får en ökad byggrätt på bekostnad av boendemiljön. Den ökande byggrätten medför skada och olägenhet för boendet på Tegnérgatan 19. Det innebär försämrat dagsljusinfall, ökad insyn, ökad skuggning och bortfall av utsikt. Uteplatsen på gården kommer att få avsevärt begränsat solljus vilket är en stor olägenhet då gården och ljusinsläppet är redan idag mycket begränsat. Gården är en viktig del i boendet då det bara är smålägenheter i vår Brf. Den föreslagna påbyggnaden kommer ge en kraftigt försämrad boendemiljö. Värdet av balkongerna och bostadsgården upphör till stor del. Vi kommer att störas av buller och andra olägenheter från byggnationen. Det finns många tomma kontorslokaler i cityområdet, därav ingen nytta för allmänheten att tillåta detta planförslag då det är otillräckligt ur hänsyn till befintliga förhållanden.

Övriga

Bostadsrättsföreningen Törnet 4

Bostadsrättsföreningen motsätter sig planförslaget. Det är anmärkningsvärt att staden föreslår att fler kontor ska byggas i City, dessutom till priset av att boendemiljön kraftigt försämras. Det är även anmärkningsvärt att *en* av kvarterets tre fastighetsägares önskan om att öka värdet på sin kontorsfastighet tillgodoses när det sker till priset av en värdeminskning för övriga.

Planen innebär minskat solljus i lägenheterna och gården samt besvärande insyn i lägenheterna. Vår gröna gård kommer att tyna på grund av brist på solljus. Växtligheten kommer att försvinna och boende kommer inte längre kunna nyttja gården. Den solstudie som tagits fram till samrådet är bristfällig och svårtolkad då endast tre datum presenteras. Det behövs även tydligare illustrationer. Det saknas en studie av allmänljuset och indirekt solljus, även i granskningen.

Förslaget bör inte fortsätta under rådande coronapandemi med alla sina restriktioner. Efter pandemin bör samrådet göras om på vanligt sätt om planarbetet fortsätter. Stadsbyggnadsnämnden bör ta ställning till ärendet innan stadsbyggnadskontoret fortsätter arbeta med det. Inget samrådsmöte hölls och ingen ledamot i

bostadsrättsföreningens styrelse kunde gå till Norrmalms stadsdelsnämnds sammanträde och framföra synpunkter eftersom samtliga tillhör en riskgrupp. Ärendet har pågått sedan 2017 men det är först i år som vi boende informerats.

Insynen kommer att öka i lägenheterna, och framförallt sovrummen. Även under kvällar och helger då kontoret används även under dessa tider.

Underlaget i startpromemoria (Start-PM) till stadsbyggnadsnämnden är bristande då det inte informerat nämnden om de negativa konsekvenserna för de boende i kvarteret. Att förslaget kan komma att leda till minskat solinfall och ökad insyn nämns väldigt kortfattat. Påverkan på det boende beskrivs mycket bristfälligt även i planbeskrivningen från granskningen med endast sjutton rader av totalt 36 sidor. Det står inte tydligt att påverkan är negativ. Det är inte tydligt att de lägenheter som är högst upp och saknar insyn nu får en insyn vilket är en helt ny företeelse och inte en ökning. En barnkonsekvensanalys bör ha gjorts.

Vi har följt stadens intentioner att fler ska bo i city och gjort om fem affärslokaler till bostäder. Dessa är enkelsidiga smålägenheter. Fyra av dem vetter enbart mot gården. De lägenheter vi skapat kommer sakna solljus och få mindre allmänljus från gården. Hur kan staden uppmuntra till fler lägenheter och sedan sabotera boendemiljön för dem?

Att det i dessa Coronatider byggs fler kontor är märkligt. I Törnet 10 finns det för närvarande tre tomma kontorslokaler med omedelbar uthyrning.

Det känns som vi boende inte existerar i stadsbyggnadskontorets ögon, att vi saknar betydelse. Man verkar vilja driva igenom planen utan insyn för oss boende. Ingen hänsyn har tagits till de synpunkter vi framfört.

Vi begär att den föreslagna detaljplanen avslås. Planen innebär kraftiga men för de boende i vår fastighet i form av uteblivet solljus och minskat allmänljus i lägenheterna, minskat sol- och allmänljus på gården och gårdsterrassen samt tillkommande ytterst besvärande insyn i lägenheterna.

Bostadsrättsföreningen Tegnérgatan 19

Bostadsrättsföreningen anser inte att planförslaget ska genomföras. Förslaget innebär en ökning av en enskild fastighetsägares byggrätt på bekostnad av boendemiljön för bostadsrättsföreningen. Den

ökade byggrätten medför skada och olägenhet för föreningen genom försämrat dagsljusinfall, ökad insyn, ökad skuggning, och bortfall av utsikt i lägenheter och på gården.

Många lägenheter är smålägenheter som är enkelsidiga mot gården. Lägenheterna i de nedre våningarna påverkas mycket kraftigt av den tillkommande skuggningen. Balkongerna i föreningen är mot gården, och de påverkas därför av förslaget.

Påbyggnaden kommer blockera en stor del av dagsljusinfallet i lägenheter och på balkonger och gården. Avskärningsvinkeln för en lägenhet på våning 1 ökar från ca 27 till 40 grader. Lägenheterna på första våningen blir utan sol nio månader om året. Gården får i stort sett ingen sol alls utom vid midsommar. Möjligheterna att använda gården försvinner nästan helt. Folkhälsomyndigheten gav ut en kunskapssammanställning 2017 (Ljus och hälsa) där det visar att det finns ett samband mellan ljustillgång och god hälsa. När kontorsbyggnaden uppfördes 1955 tog den hänsyn till förhållandena på platsen och den känsliga boendemiljön.

Eftersom planen reglerar nockhöjd och inte totalhöjd går det heller inte att helt förstå konsekvenserna av förslaget eftersom man inte vet hur stort sådant som ventilation, tekniska utrymmen, och solpaneler kan bli. Därför går det inte helt att förstå hur stor påverkan planerna får för bostadsrättsföreningen. I samrådsförslaget ges en byggrätt för att höja kontorsfastighetens gård drygt två meter i förhållande till befintlig nivå. En sådan höjning har inte redovisats i illustrationer i planbeskrivningen och skulle medföra stora negativa konsekvenser för våran bostadsgård.

Konsekvenserna för omkringliggande fastigheter beskrivs för kortfattat och inte i detalj. Någon barnkonsekvensutredning har inte tagits fram.

Planförslaget tillgodoser inte något allmänt samhällsintresse. Det bedöms enbart ge en liten utökning av kontorsyta. Planförslaget är ensidigt utformat med utgångspunkt från en enskild fastighetsägares önskan om utökad kontorsyta. Det finns redan betydligt mer kontorsplatser än boende i området. Fler kontorsplatser bidrar inte till en blandad och levande stad. Förslaget saknar en helhetssyn på vikten av att behålla attraktiva bostadsmiljöer i City.

Planförslaget strider mot plan- och bygglagens bestämmelser att planläggning ska ske så att det inte medför betydande olägenhet för omgivningen (2 kap 9§ PBL). Det finns ingen proportionalitet

mellan förslagets begränsade nytta för fastighetsägaren och dess stora skada för de boende.

Bostadsrättsföreningen Rosenbusken, Rosengatan 5

I samrådsskedet motsatte sig föreningen förslaget av följande skäl:

1. Värdet på bostäderna minskar. I lägenheter med fri utsikt mot norr (våning tre till sex) försvinner utsikten. Det är för närvarande det enda väderstreck som inte har kontorsbyggnader framför sig. Då Rosengatan är ovanligt smal leder förslaget till ökad insyn.
2. Förslaget bryter mot 1874 års byggnadsstadga relaterat till byggnaders höjd i relation till gatans bredd. Förslaget innebär att en mörk gata blir ännu mörkare.
3. Förslaget leder till ökad ohälsa på grund av mindre tillgång till dagsljus. Enligt folkhälsomyndigheten leder minskat dagsljus till följd av bebyggelse med en hög exploateringsgrad i stadsmiljöer till ökad folkohälsa.
4. Förslaget bryter mot stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringssystem då det föreslår en påbyggnad på en gulklassad fastighet.
5. Planens syfte om att skapa mer kontorsyta i staden håller inte då utvecklingen i samhället går åt motsatta håll med fler som arbetar hemifrån (vilket även rådande pandemi visat fungerar).
6. Bonde i bostadsrättsföreningen är i stort behov av parkeringsplatsen för rörelsehindrade som finns utanför vår port och behövs även under byggtiden.

Föreningen anser inte granskningsförslaget har bemött deras synpunkter. De har flera kommentarer på planhandlingarna i granskningsskedet som de anser är felaktiga. De anser att den föreslagna planen bör hålla sig till höjderna i gällande detaljplan. Det står felaktigt att det inte finns cykelbanor eller cykelfält på omgivande gator, vilket inte stämmer då det finns på Tegnergatan.

Fönsterna i påbyggnaden är markant större än de i originalfasaden vilket är negativt för oss som har sovrum mittemot då det bidrar till ökad insyn. Kontoret kan ha belysning på dygnet runt (exempelvis i trapphus) vilket bidrar till ljusföroreningar på kvällar och nätter.

I planbeskrivningen står det att förslaget inte påverkar några viktiga siktlinjer vilket inte stämmer då det påverkar boende i grannfastigheterna.

Att byggnadens indrag och avvikande gestaltning skulle göra skillnaden mellan det gamla och det nya avläsbar betyder inte att den inte bryter mot 1874 års byggnadsstadga samt gällande plan.

Planbeskrivningen konstaterar bara att bebyggelsen innebär en olägenhet för omkringliggande bostäder men saknar reflektioner eller förebyggande åtgärder relaterat till hur detta påverkar de närliggande bostadsrätterna och frågor som insyn, ljuspåverkan, skugga, ohälsa, värdeminskning etc.

Maria Sahlstrand
planchef

Per Jacobsson
stadsplanerare