

Handläggare: Anna-Maria Klint
Telefon: 08-508 10 452

Till
Östermalms stadsdelsnämnd

Yttrande över förslag till detaljplan för Stallmästaren 5 och 6, Banérgatan 10 och Linnégatan 76, inom stadsdelen Östermalm, S-Dp 2006-19666-54

Förslag till beslut

Stadsdelsnämnden beslutar att godkänna och överlämna stadsdelsförvaltningens svar på remissen angående ny detaljplan för Stallmästaren 5 och 6, Banérgatan 10 och Linnégatan 76, inom stadsdelen Östermalm, S-Dp 2006-19666-54.

Solveig Bellander
t f stadsdelsdirektör

Anders Lindgren
chef Kultur och Miljö

Sammanfattning

Fastighetsägaren till Stallmästaren 5 och 6 önskar bygga på sina fastigheter med en indragen takvåning inrymmande bostäder. Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett planförslag som medger en sådan påbyggnad. Planen tas fram med enkelt planförfarande. Förvaltningen tillstyrker planförslaget i denna del på villkor att indragningen preciseras.

Den föreslagna planändringen inbegriper också tre stora förändringar som inte alls framhålls i remissmaterialet:

- bostadvåningen på våning två trappor i de båda fastigheterna "får inrymma lokaler för kontor"
- kravet på garageplatser under gård slopas
- fastigheternas djupbegränsning slopas (=ökad byggrätt)

Förvaltningen anser att dessa tre planändringar ska hanteras med normalt planförfarande.

Förvaltningen motsätter sig att kontoren på våning två trappor legaliseras. Om kravet på bostadsanvändning bibehålls där, finns en viss chans att detta våningsplan på sikt kan återgå till varaktigt bostadsanvändning. (Fastighetsägaren undersöker för närvarande möjligheten att återställa del av våning två trappor upp till bostäder.) Förvaltningen anser även

att kravet på parkeringsplatser inom fastigheterna ska bibehållas med tanke på den brist på parkeringsplatser som råder inom stadsdelen.

Ärendets beredning

Stadsbyggnadskontoret har remitterat ärendet till Östermalms stadsdelsförvaltning med begäran om svar senast 2007-03-15. Svarstiden har på förvaltningens begäran framflyttats för att ärendet ska kunna tas upp i stadsdelsnämnden; tjänsteutlåtandet ska vara stadsbyggnadskontoret tillhanda senast 2007-03-16, protokollet senast 2007-03-23.

Ärendet har beretts av programområde Kultur och Miljö.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Stallmästaren 5 och 6 önskar bygga på sina fastigheter, som har platta tak, med en indragen takvåning inrymmande bostäder. Åtgärden kräver detaljplaneändring. Stadsbyggnadskontoret har därför upprättat ett detaljplaneförslag – ny detaljplan för de båda fastigheterna – som förvaltningen nu har fått på samråd. Ärendet hanteras med enkelt planförfarande.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan Pl 5772 antogs 1963-03-12. Kvartersmarken ska användas för bostäder, ”dock skall bottenvåningen inredas för affärs- eller kontorsändamål. Efter byggnadsnämndens prövning *och då särskilda skäl föreligger* (förvaltningens kursivering) må även våning 1 trappa upp inredas för affärs- eller kontorsändamål under förutsättning att den står i direkt förbindelse med de kommersiella lokalerna i bottenvåningen”.

Bebyggelsen ska ligga längs angränsande gator (Narvavägen, Banérgatan, Linnégatan). Husbredden får uppgå till högst 14.0 m, byggnads taklist får förläggas högst +30.0 m över stadens nollplan. Högst sju våningar får uppföras. Taket ska vara ”platt”.

Inom kvartersmark får ej anordnas mer än två källarvåningar till ett sammanlagt djup av högst 7 m under angränsande gata. Gården får endast underbyggas för garageändamål.

Utfartsförbud mot gata råder för hela fastigheten utom vid Linnégatan närmast grannfastigheten Stallmästaren 17.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse följer volymmässigt gällande detaljplan. När fastigheterna bebyggdes i början på 1960-talet, gavs bygglov för kontor i hela våning en trappa upp. Sedermera har bygglov meddelats för två ambassader i bostadslägenheter i Stallmästaren 6 (en på våning två trappor upp, en på våning sex trappor upp). Idag är hela bostadsvåningen på våning två trappor upp i både Stallmästaren 5 och 6 kontoriserad i strid mot gällande plan. Förvaltningen har inte lyckats hitta något bygglov för denna utökning av kontorsytan.

Planförslaget

I planbeskrivningen uppges *planens syfte* vara ”att ge möjlighet till påbyggnad med en takvåning på befintliga bostadshus”.

Byggrätten ovan mark är densamma som i gällande plan med tillägg för en påbyggd takvåning. ”Denna förläggs indragen från gatufasaden för att underkasta sig den känsliga kulturhistoriska miljön. Takvåningen ökar fastigheternas bostadsyta med ca 700 kvm, 7 lägenheter”.

Under rubriken Planbestämmelser i planförslaget kan man läsa att kvartersmarken ska användas för bostäder, ”bottenvåning mot gata ska inrymma lokaler för centrumändamål och våning 1 och 2 trappor får inrymma lokaler för kontor”.

Bestämmelser om husbredd och antal våningar, husdjup och garageanvändning, utfartsförbud från fastigheterna samt förbud mot stängsel och lanterniner på gård har slopats i det nya planförslaget.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen är beredd att tillstyrka ett tillägg till gällande detaljplan, där fastighetsägaren ges möjlighet att bygga på Stallmästaren 5 och 6 med en indragen takvåning för bostadsändamål. Förvaltningen betraktar påbyggnaden som marginell i stadsrummet. Ärendet borde kunna hanteras med enkelt planförfarande – en uppgörelse mellan fastighetsägaren och dennes rågrannar. Alla torde enligt förvaltningens uppfattning välkomna ytterligare några bostäder i stadsdelen. En precisering av indragningen efterlyses dock i planen.

Den föreslagna planändringen inbegriper också tre stora förändringar, som inte alls är förenliga med planens syfte. Ändringarna framhålls inte heller speciellt i remissmaterialet:

- bostadvåningen på våning två trappor i de båda fastigheterna "får inrymma lokaler för kontor"
- kravet på garageplatser under gård slopas
- fastigheternas djupbegränsning slopas (=ökad byggrätt)

Förvaltningen anser att så stora frågor ska hanteras med normalt planförfarande så att stadsdelens invånare får information om vad som är på gång.

Förvaltningen motsätter sig att kontoren på våning två trappor upp legaliseras. Om kravet på bostadsanvändning bibehålls där, finns en chans att detta våningsplan på sikt kan återgå till varaktig bostadsanvändning. (Fastighetsägaren undersöker för närvarande möjligheten att återställa del av våning två trappor upp till bostäder.) Förvaltningen anser även att kravet på parkeringsplatser inom fastigheterna ska bibehållas med tanke på den brist på parkeringsplatser som råder inom stadsdelen.

Förvaltningen ifrågasätter också borttagandet av bestämmelser om husbredd, husdjup och utfartsförbud från gällande plan. Utfartsförbudet kan kanske tas bort i vissa delar men är helt befogat mot Narvavägen och där staden har stängt av Banérgatan och anlagt en cykelbana. Gatuavstängningen kan komma att slopas när trafikkontoret ser över trafikföringen på Östermalm. Då finns åter behov av utfartsförbud hela vägen.

Bilagor

1. Missiv
2. Samrådshandling