



Martin Bucht
Innerstad
Telefon: 08-508 263 82
martin.bucht@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-10-09

Ändrad detaljplan för del av Riddarsporren 23 och 24 i Vasastaden. Remiss av planförslag.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på ändrad detaljplan inom del av fastigheterna Riddarsporren 23 och 24 i Vasastaden, S-Dp 2007-36128-54.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Planförslaget innefattar uppförande av ett nytt bostadshus på fastigheten Riddarsporren 24, innehållande 13 lägenheter som ska upplåtas med hyresrätt. Byggherre är Svenska Bostäder AB. Förslaget kommer inte att medföra några investeringskostnader av betydelse för kontoret. Den föreslagna byggnaden kommer att ligga nära befintlig bebyggelse, vilket medför störningar avseende insyn och ljusförhållanden för boende i grannhuset. Frågan bör studeras vidare i planprocessen. I övrigt har kontoret inget att erinra mot planförslaget.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostadsändamål inom kvarteret Riddarsporren i Vasastaden. Remissen ska besvaras senast den 2008-10-15.



Planområdet.

Exploateringskontoret beslutade 2008-03-13 att anvisa marken inom området till Svenska Bostäder AB. Marken ska upplåtas med tomträtt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2008.



Platsen idag.

Planområdet innehåller idag en trappanläggning samt infart till en garageanläggning. Bägge funktionerna kommer att finnas kvar, men omorganiseras inom området.

Tidigare beslut

2008-02-07 Start-PM antaget i stadsbyggnadsnämnden.

2008-03-13 Markanvisning beslutad i Exploateringsnämnden

Förslag till ny detaljplan

Planens syfte är att möjliggöra en komplettering av kvarterets bebyggelse mot Hagagatan genom att tillåta en byggnad som ansluter i höjd till omkringliggande befintlig bebyggelse. Den planerade byggnaden föreslås innehålla 13 lägenheter, som ska upplåtas med hyresrätt. Parkering för de planerade lägenheterna kommer att lösas genom att 0,55 platser per lägenhet reserveras befintligt garage.



Illustration: Föreslaget byggnad.

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

- Förhållande till omkringliggande fastigheter

Komplettering av innerstadsbebyggelse innebär ofta att närliggande bebyggelse påverkas. I detta fall är avståndet till befintliga bostäder mindre än vanligt, vilket leder till påverkan avseende ljusförhållanden och insyn. Stadsbyggnadskontoret bedömer att konsekvenserna är påtagliga, men inte oacceptabla.

Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med Svenska Bostäder AB enats om att Svenska Bostäder AB bör erbjuda ersättningslägenheter till de boende som störs mest.

Exploateringskontoret ser ingen anledning att göra en annan bedömning än stadsbyggnadskontoret i frågan.



-Ekonomiska konsekvenser

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Nettonuvärdet av tomträttsavgälderna beräknas uppgå till ca 8 mnkr.

Stadens utgifter i projektet kommer att bli små och inskränker sig till anslutningsavgiften för VA, vilken kommer att uppgå till ca 160 000 kr. Projektet kommer inte att belasta kontorets driftbudget.

-Genomförande

Det krävs att en ca en meter bred markkremsa överförs från intilliggande fastighet, Riddarsporren 23. Denna fastighet är upplåten med tomträtt till en bostadsrättsförening. Markkremsan ska enligt gällande tomträttsavtal vara avsatt för den allmänt tillgängliga befintliga trappanläggningen, vilket gör att den i princip saknar värde för tomrättsinnehavaren. Förhandlingar med bostadsrättsföreningen om en frivillig överlåtelse av området har inletts. När detaljplanen vinner laga kraft finns det möjlighet att genom fastighetsreglering överföra markkremsan utan överenskommelse.

I övrigt har kontoret ingen del i genomförandet av projektet.

-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med antingen enkelt eller normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret har inte tagit ställning i frågan ännu. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under hösten år 2008.

Mot bakgrund av de låga investeringskostnaderna kommer genomförandebeslut att fattas av kontoret på delegation.

Exploateringskontorets förslag till beslut / Remissmaterialet

Insyns- och ljusproblematiken bör analyseras ytterligare i planprocessen. I övrigt har kontoret har inget att erinra mot förslaget.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

Slut