

Handläggare
Torbjörn Johansson
Telefon 08-508 282 84**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av fastigheten Sirius 11, i stadsdelen Norrmalm, Vasastaden (utbyggnad av gårdshus)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Bo Bergman

Nina Åman

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 13 juni 2013 (§28) att anta detaljplan för del av fastigheten Sirius 11, i Vasastaden. Beslutet överklagades av tre sakägare, två privatpersoner och en bostadsrättsförening. Länsstyrelsen beslutade den 9 oktober 2013 att upphäva stadsbyggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret överklagade länsstyrelsens beslut enligt delegationsordningen (delegation 1b) som beslutades i stadsbyggnadsnämnden den 14 november 2013 (§25). Utlåtandet avsåg yttrande till mark- och miljödomstolen över länsstyrelsens beslut att upphäva antagen plan. Den 26 mars 2014 dömde Mark- och miljödomstolen i Nacka att avslå stadsbyggnadsnämndens överklagande.

Bakgrunden till planärandet var att en boende, med godkännande av bostadsrättsföreningen som äger fastigheten, ansökt om planändring för att möjliggöra en utbyggnad av befintligt gårdshus inom fastigheten Sirius 11. Fastigheten är belägen på Västmannagatan 48 i Vasastaden. Det befintliga gårdshuset i ett plan, innehåller endast en bostad och står idag på mark som i gällande plan inte får bebyggas. Utbyggnaden avser bostadsändamål.

Stadsbyggnadskontoret

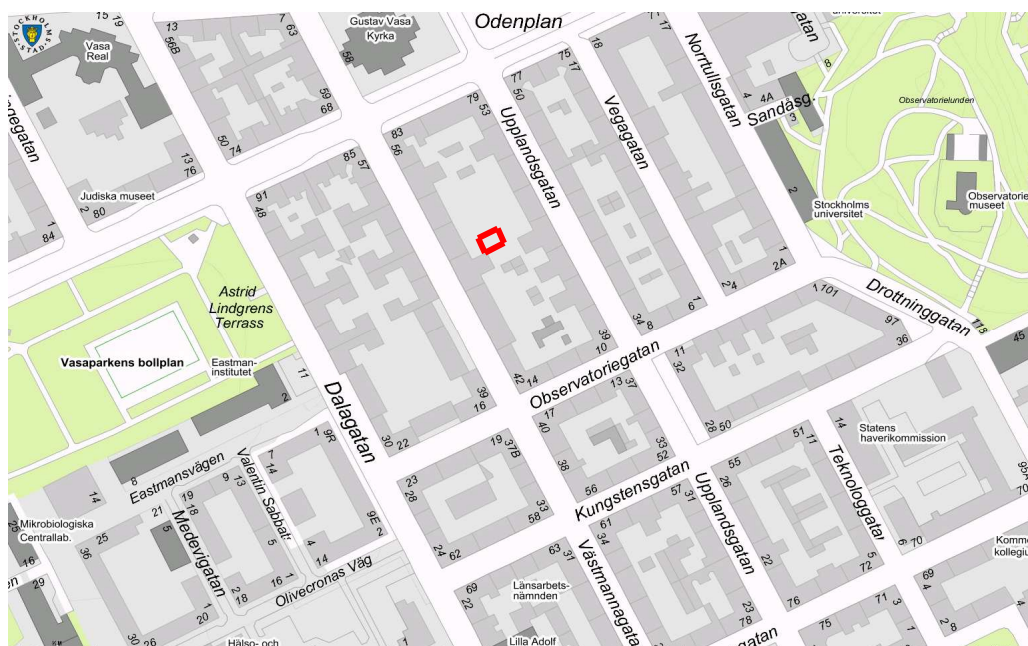
Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Kontoret anser det möjligt att i ny plan, bekräfta gårdshuset och medge den föreslagna utbyggnaden för bostadsändamål. Detta genom att upprätta nya planhandlingar som bl.a. bättre redovisar de intresseavvägningar som görs och vilka konsekvenser de innebär de boende.

Utlåtande

Bakgrund

En av de boende, har med godkännande av bostadsrättsföreningen, ansökt om planändring av förelagd stadsplan för att bekräfta befintligt gårdshus på mark som ej får bebyggas samt möjliggöra en mindre tillbyggnad av huset.



Planområdets läge markerat med rött.

Syfte och huvuddrag

Planen syftar till att ändra gällande plan genom att ta bort föreskriven mark som ej får bebyggas på innergården inom del av fastigheten Sirius 11, där det idag står ett mindre gårdshus. Planen syftar dessutom till att möjliggöra en mindre tillbyggnad av gårdshuset. Detta för att tillföra yta för bostadsändamål.

Plandata

Fastigheten Sirius 11 är belägen på Västmannagatan 48 i stadsdelen Norrmalm, Vasastaden. Fastigheten ägs av bostadsrättsföreningen Sirius 11. Planändringen gäller ca 150 kvm av fastigheten Sirius 11.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Pågående markanvändning är stadsbebyggelse, innerstadsbebyggelse. Innerstadsbebyggelsen utgörs huvudsakligen av det rutnätsindelade planmönster som lades ut på malmarna från mitten av 1600-talet till slutet av 1800-talet. Bebyggelsen karaktäriseras av slutna, rätvinkliga kvarter i fem till sex våningar.

Byggnadsordningen

Byggnadsordningen anger områdets stadsbyggnadskaraktär som stenstad.

Detaljplan

För fastigheten gäller stadsplan för kv. Sirius m.m. inom stadsdelen Vasastaden i Stockholm, Pl. 5764 C från 1969. För fastigheten gäller idag användningsbestämmelsen Br som medger att *området endast får användas för bostadsändamål, dock får bottenvåningen inredas för affärs- och kontorsändamål*. Användningen medges endast för bebyggelsen mot gatan. Innergården avsågs som en stor lekplats för kvarterets barn och är därför angiven som en enda sammanhängande yta. Gården får endast byggas under med planterbart bjälklag. Stadsplanen tog därmed inte hänsyn till befintlig gårdsbebyggelse inom kvarteret som därmed blev planstridig. Våningsantalet i gatuhuset sattes till sju våningar med förbud mot vindsinredning.

År 2004 togs en detaljplan för södra Vasastaden m.m. fram (Dnr 2003-10095-54) i syfte att upphäva gällande förbud mot vindinredning samtidigt som varsamhetsbestämmelser infördes för att tydliggöra plan- och bygglagens varsamhetskrav. Planen omfattar de fastigheter med bostadsanvändning inom Norrmalm och Vasastaden söder om Odenplan som har förbud mot vindsinredning, däribland kvarteret Sirius. Gårdshusen inom kvarteret reglerades inte och förblev planstridiga.

Bygglov

Stadsbyggnadsnämnden beviljade bygglov för gårdshuset den 19 juni 2012, DNR 2012-05355 trots att Stadsbyggnadskontoret föreslagit att avslå ansökan om bygglov. Stadsbyggnadsnämnden anförde att det befintliga gårdshusets planstridighet funnits och

accepterats på platsen sedan årtionden. Förslaget ansågs vara framtaget med stor varsamhet och att föreslagna om- och tillbyggnader är lämpliga och välanpassade trots att tillbyggnaden kommit att ligga på mark som inte får bebyggas. Avvikelsen från gällande plan sågs som liten, förenlig med planens syfte och av ringa betydelse när fastighetens storlek ställs i relation till prickmarkens utbredning. Med hänsyn till detta och vid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap. 1 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) beviljades bygglov i enlighet med bestämmelserna i 9 kap. 30 §. Beslutet kom dock att överklagas av en av grannarna vilket föranledde ansökningen om planändring.

Upphävd detaljplan

Under våren 2013 pågick arbetet med att ta fram ny detaljplan (Dnr 2013-00881-54) för denna del av fastigheten Sirius 11, i Vasastaden. Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 13 juni 2013 (§28) att anta detaljplanen. Beslutet överklagades av tre sakägare, två privatpersoner och en bostadsrättsförening. De yrkade att Länsstyrelsen ska upphäva den antagna planen i sin helhet med bl.a. motiveringen att kommunen är skyldig att föra en särskilt noggrann avvägning mellan berörda enskilda intressen när ett allmänt intresse saknas.

Länsstyrelsen gick på deras överklagan och beslutade den 9 oktober 2013 att upphäva stadsbyggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen. Länsstyrelsens motivering är att klagandena har framfört invändningar mot att kommunen inte har motiverat en intresseavvägning mellan enskilda och allmänna intressen i ärendet, enligt 2 kap. 1 § PBL. Länsstyrelsen konstaterade således att kommunen när en ny detaljplan upprättas alltid ska beakta olika berörda intressen. Vid prövningen ska kommunen därför alltid bl.a. göra en prövning om den bebyggelse som blir möjlig leder till betydande olägenheter för närboende. Vad gäller detaljplanen för del av Sirius 11 anser Länsstyrelsen att några allmänna samhällsintressen inte anförts till stöd för den förändring som den aktuella detaljplanen innebär. När det gäller ärenden av förevarande slag, dvs. där detaljplanen inte motiveras av något allmänt intresse utan innefattar i första hand en avvägning mellan motstående enskilda intressen, bör enligt Länsstyrelsen mening en särskilt noggrann prövning krävas av om planen utgör en i olika hänseenden rimlig avvägning mellan berörda intressen. Även om man som boende i en tätbebyggd storstadsregion som Stockholm får tåla en högre grad av olägenhet i sin omgivning, är det ändå av vikt att kommunen i planhandlingen preciserar hur avvägningen har gjorts. Länsstyrelsen hänvisar till att regeringen i flera beslut har upphävt detaljplaner på grund av avsaknaden av en noggrant redovisad

avvägning mellan enskilda motstående intressen, t.ex. regeringens beslut den 21 februari 2002, M2000/1052/hs/P. Länsstyrelsen anser att kommunen i förevarande ärende inte har redovisat någon prövning om bebyggelsen är godtagbar från angivna utgångspunkter. I bl.a. samrådsredogörelsen från 24 maj 2013 anför Länsstyrelsen att kommunen endast uttalar att aktuell tillbyggnad till befintligt gårdshus är en rimlig och välavvägd komplettering inom kvarteret. Vilka motstående enskilda intressen eller vilka avvägningar som har beaktats framgår inte enligt Länsstyrelsens mening tillräckligt av planhandlingarna. Mot bakgrund av ovan anförda fann Länsstyrelsen att kommunens beslut ska upphävas.

Stadsbyggnadskontoret överklagade länsstyrelsens beslut enligt delegationsordningen (delegation 1b) som beslutades i stadsbyggnadsnämnden den 14 november 2013 (§25). Utlåtandet avsåg yttrande till mark- och miljödomstolen över länsstyrelsens beslut att upphäva antagen plan. Stadsbyggnadsnämnden ansåg att Länsstyrelsen gjort en felaktig bedömning. Skälen för överklagandet var; att förslaget innebar en marginell försämring för klagande men skapar desto nytta för den familj som bor i gårdshuset; att Länsstyrelsen inte beaktat de bedömningar som har gjorts och hur avvägningen mellan olika intressen har redovisats i ärendet, att prövningen av de motstående intressena har varit noggrann och med hänsyn till den begränsade påverkan som förslaget medför har redovisningen av avvägningen getts en rimlig omfattning, att planen beaktar ett kulturhistoriskt intresse av att så långt möjligt behålla äldre gårdsbebyggelse samt att staden har ett övergripande intresse av att höja exploateringsgraden i innerstaden och utnyttja innergårdar effektivare.

Den 26 mars 2014 dömde Mark- och miljödomstolen i Nacka att avslå stadsbyggnadsnämndens överklagande. Domstolens motivering var att av planhandlingarna inte framgår vilka konsekvenser planen kan få för kringboende och vilken avvägning som gjorts mellan dessa. Dessa brister i kommunens underlag enligt domstolen är av sådan karaktär att handlingarna inte kan anses utgöra en tillräcklig redovisning av intresseavvägningen i planärendet. Det är inte uppenbart att felet saknat betydelse för avgörandet. Domstolen ansåg att bristerna därför ska leda till ett upphävande av planen. Att kommunen i mark- och miljödomstolen redovisat sin uppfattning i frågorna förändrade inte denna bedömning.

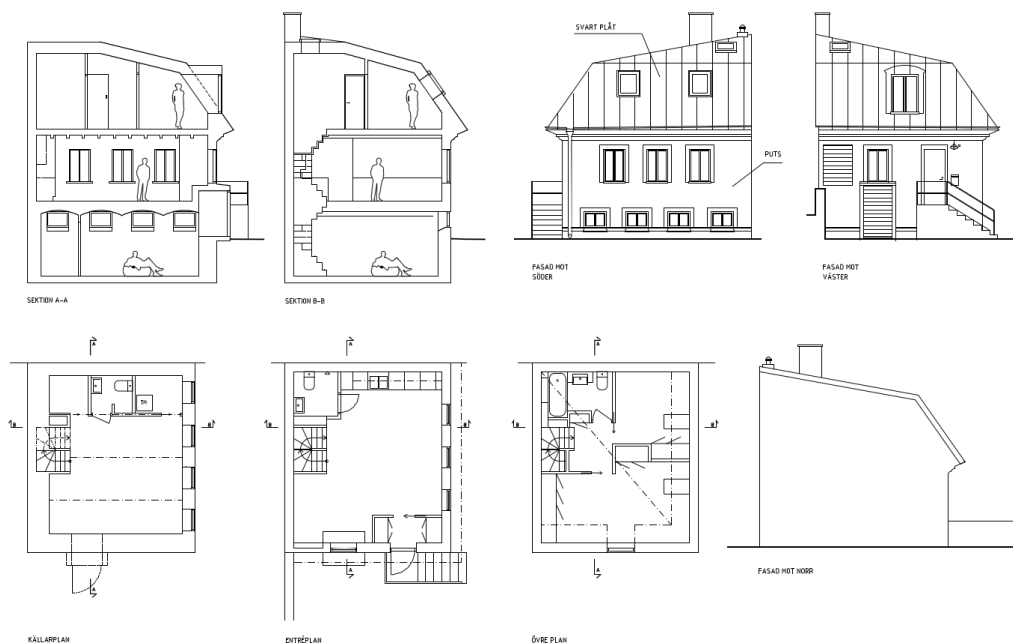
Riksintressen och förordnanden

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård.

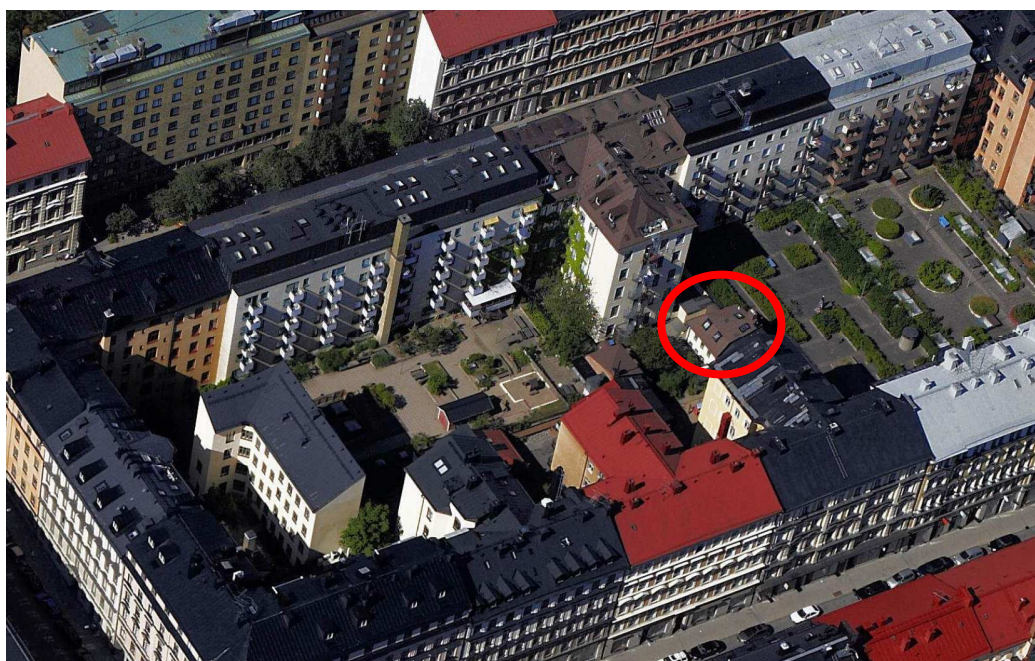
Nuvarande förhållanden

Befintlig bebyggelse

Fastigheten inrymmer ett 5 vånings flerbostadshus mot gatan med en gårdshusutbyggnad mot gården samt två mindre enbostadshus på gården. Det berörda gårdshuset nyttjades som kontorslokal under senare delen av 1900-talet fram till 2003. Sedan 2003 används det som bostad.



Befintligt gårdshus. Illustration: Planbeställaren/Gustav Appell Arkitektkontor.



Gårdshuset markerat med röd ring.

Kulturmiljö

Bebyggelsen på fastigheten är gulklassad och är således av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Gator och trafik

Planändringen berör ett gårdshus varför det inte påverkar eller påverkas av gator och trafik.

Angöring och parkering

Angöring och entré till gårdshuset sker idag från Västmannagatan, via gatuhusets trapphus. Fastigheten har tillgång till ett underjordiskt garage under annan del av kvarteret Sirius med infart från Västmannagatan.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i ett bra kollektivtrafikläge med närhet till Odenplans tunnelbanestation och flertalet busslinjer.

Mark och vegetation

Marken inom fastigheten är hårdgjord med undantag för enstaka träd och buskar. Innergården inom fastigheten Sirius 11 är lägre än de anslutande gårdarna eftersom det inte finns något garage under fastigheten.

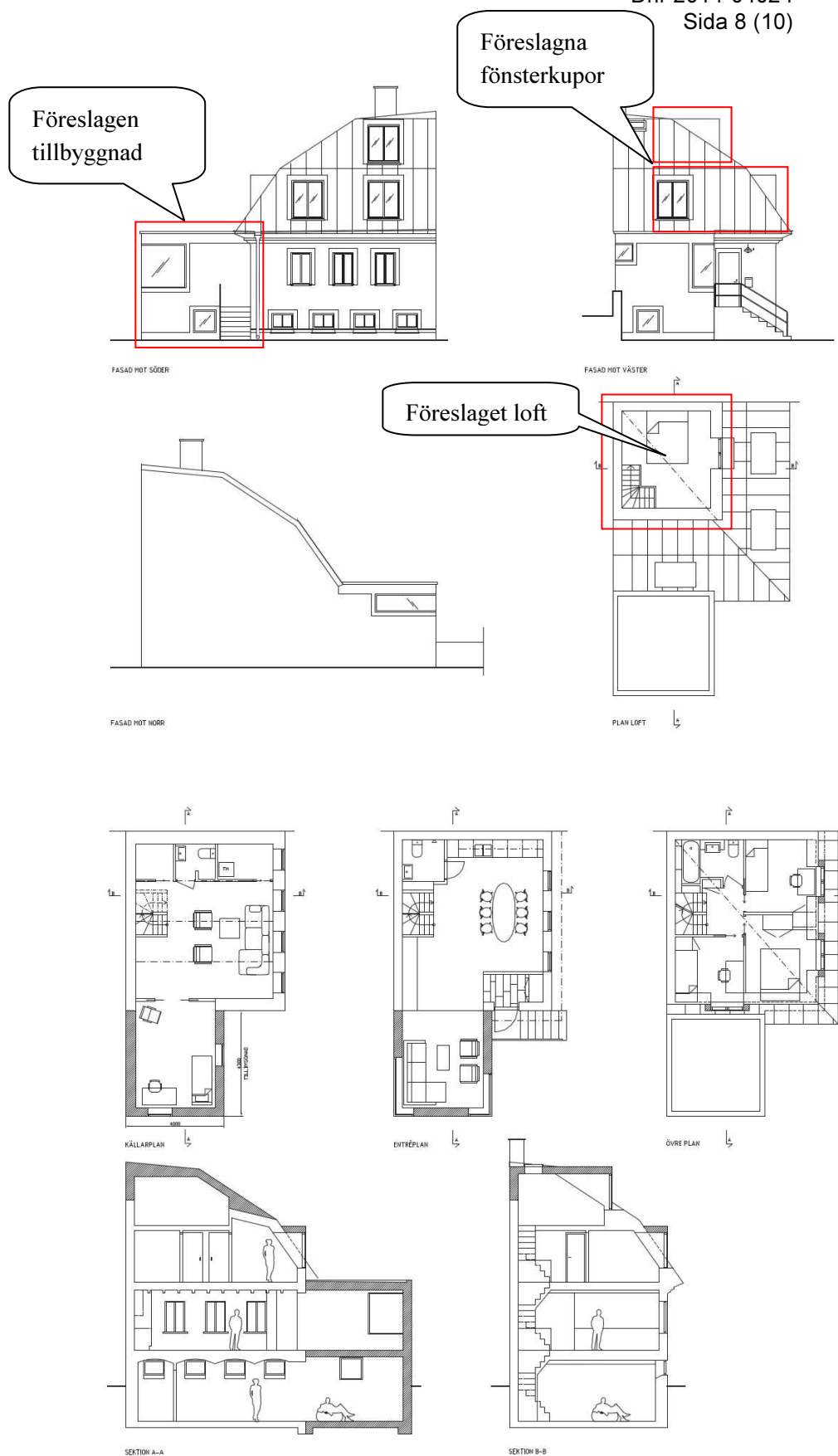
Förslaget

Planändringen syftar till att bekräfta gårdshuset samt tillåta en mindre tillbyggnad om ca 16 kvm markyta i ett våningsplan och källarplan. Tillbyggnaden kommer att omfatta två rum, ca 16 kvm i vardera planet. Det nedre planet utgörs huvudsakligen av en mindre del av huvudbyggnadens källare, som idag används som förråd.

Ombyggnaden kommer även innefatta en nödvändig takomläggning och i samband med detta göra om tre befintliga takfönster till fönsterkupor och möjliggöra ett mindre loft.

Den planerade tillbyggnaden ska följa gårdshusets färg. Fönster placeras i hörnen för att minska in- och utsyn men ändå släppa in dagsljus till bl.a. källarplanet.

Bostadsrättsföreningen Sirius 11 ställer sig positiva till förslaget och har på en extrainsatt föreningsstämma godkänt förslaget.



Gårdshuset med föreslagen tillbyggnad och förändring av taket (skrafferat).

Illustration: Planbeställaren/Gustav Appell Arkitektkontor.

Konsekvenser för miljön

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010:900) 4 kap 34§ att en särskild miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget bedöms inte strida mot gällande översiktsplan, några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

Kulturmiljö

Den föreslagna tillbyggnaden av gårdshuset anses inte minska den gulklassade bebyggelsens kulturhistoriska värde. Ur kulturhistorisk synpunkt är det viktigt att understryka att den nya byggnadshöjden inte överstiger omkringliggande bebyggelse.



Gårdshuset med tillbyggnad. Illustration: Planbeställaren/Gustav Appell Arkitektkontor.

Buller

Bullernivåerna anses vara låga eftersom det är ett gårdshus.

Brandskydd

Brandsäkerheten för tillbyggnaden av gårdshuset måste studeras vidare.

Tillgänglighet

Kravet på ett angöringsavstånd på max 25 meter från allmän gata till entréport går ej att uppfylla. Ett undantag görs då huset är befintligt och endast rymmer en bostad. Angöring kommer att ske på samma sätt som tidigare, vid entrén till befintligt gatuhus.

Konsekvenser för barn

Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för barn. Omsorg bör läggas på utformningen av gårdsytan för att främja användningsmöjligheten för barn som bor i byggnaderna.

Ekonomi och genomförande

Utbyggnaden sker helt på privat mark. Detaljplanearbetet finansieras genom planavtal med beställaren.

Planprocess och tidplan

De förändringar planförslaget innebär bedöms vara av begränsad betydelse, varför ett enkelt planförfarande utan programsamråd tillämpas.

Om planen inte överklagas efter beslut om antagande kan en preliminär tidplan se ut enligt följande:

Start-PM	Juni	2014
Plansamråd	Augusti	2014
Antagande i byggnadsnämnden	Oktober	2014
Byggstart	4 kv.	2014

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att tillstyrka förslaget att ta upprätta nya planhandlingar som bättre redovisar de intresseavvägningar som görs och vilka konsekvenser de innebär de boende.

SLUT