



Handläggare: Hanna Berg, Patrik Ståhl
Tfn: 508 09 064, 508 09 050

Till
Norrmalms stadsdelsnämnd

Förslag till detaljplan för fastigheten Rörstrand 8– Svar på remiss från Stadsbyggnadskontoret.

Förslag till beslut

Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.

Ylva Tengblad
Stadsdelsdirektör

Lars B Strand
Vik. avdelningschef

Sammanfattning

Norrmalms stadsdelsnämnd har fått ett förslag på detaljplan för fastigheten Rörstrand 8 på remiss från stadsbyggnadskontoret. Planförslaget syftar till att möjliggöra tillbyggnad av gatuhuset så att dess vind kan inredas för bostäder, samt att gårdshuset byggs till för att rymma kontor och bostäder.

Stadsdelsförvaltningen ser positivt på att ny bostadsyta tillkommer i området, vilket säkerställs genom planförslaget. Till följd av att gårdshuset efter ombyggnaden kommer att inrymma bostäder anser förvaltningen att friyta bör prioriteras framför parkeringsplatser på gården. Förvaltningen uttrycker dock önskemål om att ersättande parkeringsplatser placeras under markplanet på aktuell fastighet. En besvärande omständighet är att ljusförhållandena för boende på Wallingatan 16 försämrats. Dock anser förvaltningen att denna försämring måste sättas i relation till att 600 kvm bostadsyta tillkommer, vilket bör vara ett överordnat intresse i

sammanhanget. Att grönska, exempelvis i form av ett eller ett par träd, förläggs på gården i samband med ombyggnationen, bör vara ett av villkoren för byggrätten. Förvaltningen anser vidare att planförslaget är i linje med översiktsplan för Stockholm 1999, där värdet av varierad och blandad markanvändning med bostäder på malmarna framhålls.

Ärendets beredning

Detta tjänsteutlåtande har utarbetats av avdelningen för strategi och stöd. Förvaltningen har haft samtal med Arne Fredlund på Stadsbyggnadskontoret samt besökt berörd fastighet. Stadsbyggnadskontorets samrådsmöte kommer att äga rum den 22 oktober 2002.

Bakgrund

Den 23 september 2002 har förslag på detaljplan för fastigheten Rörstrand 8 inom stadsdelen Norrmalm, S-Dp 2002-06969-54, inkommit för remissyttrande från Stadsbyggnadskontoret. Remissen skall besvaras senast den 1 november 2002.

Planförslaget syftar till att möjliggöra tillbyggnad av gatuhuset så att dess vind kan inredas för bostäder, samt att gårdshuset byggs till för att rymma kontor och bostäder. Planändringen är beställd av fastighetsägaren, Elund fastighets AB.

Nuvarande förhållanden

Fastigheten Rörstrand 8 består av ett flervåningshus som vetter mot Wallingatan 18 samt ett gårdshus. Gården mellan husen upplåts idag av fastighetsägaren till fyra parkeringsplatser. Fastigheten innehåller idag kontor och bostäder. Fastigheten ingår i ett område som enligt översiktsplan 1999 för Stockholm är av riksintresse för kulturminnesvården. Gatubebyggelsens enhetliga höjdskala utgör grunden för stadsbild och siluett enligt denna plan.

Planförslaget

Planförslaget innebär att man genom en vindsinredning i gatuhuset skapar mer bostadsyta. Ombyggnaden av vinden sker genom att taket isoleras och takkupor byggs, vilket medför att takhöjden kommer att höjas med knappt 0,5 meter. Gårdshuset ersätts med ett nytt fyravåningshus för kontor och bostäder. Dess bakre fasad förläggs i linje med fastighetsgränsen mot Rörstrand 18 och 31. Den främre fasaden kommer sammanfalla med det nuvarande gårdshusets främre fasad. Det nya gårdshusets totalhöjd kommer att bli fem meter över nuvarande totalhöjd. Planförslaget förutsätter att de parkeringsplatser som idag finns på gården försvinner. Förslaget innehåller cirka 2000 kvm BTA ovan gårdsplanet varav minst 600 kvm skall vara bostäder. Bygglov för de föreslagna förändringarna finns.

Miljökonsekvensbeskrivning

Den föreslagna nybyggnationen innebär att vissa delar av angränsande fastighet får försämrade ljusförhållanden. Det kan konstateras att de boende i fastigheten på Wallingatan 16 kommer att få försämrade ljusförhållanden under vissa tidpunkter på dagen. Fastigheterna Rörstrand 18 och 31 drabbas inte av försämrade ljusförhållanden enligt den ljusstudie som genomförts av Wedelfors Arkitekter AB. Under den tid som ombyggnationen pågår kommer störningar för de boende i aktuell fastighet och angränsande fastigheter att uppstå i form av buller, byggdamm etc. Efter ombyggnationen kommer avgaser och buller på gården till aktuell fastighet försvinna till följd av att de fyra parkeringsplatser som finns där idag försvinner.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen ser positivt på att ny bostadsyta byggs i området, vilket säkerställs genom planförslaget. Till följd av att gårdshuset kommer att inrymma bostäder anser förvaltningen i enlighet med Plan- och bygglagen 3 kap. 15§ att vid avvägning mellan parkeringsplatser och friyta skall det senare prioriteras. En avvägning är i detta sammanhang nödvändig på grund av gårdens mycket begränsade yta. En besvärande omständighet är att ljusförhållandena för boende på Wallingatan 16 försämrats. Dock anser förvaltningen att denna försämring måste sättas i relation till att 600 kvm bostadsyta tillskapas, vilket bör vara ett överordnat intresse i detta fall. Förvaltningen anser vidare att planförslaget är i linje med översiktsplan för Stockholm 1999, där värdet av varierad och blandad markanvändning med bostäder på malmarna framhålls.

Förvaltningen vill även trycka på vikten av att möjlighet till källsortering finns i fastighetens gemensamhetsutrymmen så att utrymmeskrävande och på andra sätt störande återvinningsstationer kan undvikas i gatumiljön. Det är mycket angeläget att detta kommer till stånd.

Önskvärt vore om nya parkeringsplatser ersätter de som försvinner till följd av ombyggnationen av fastigheten, så att bristen på parkeringsplatser inte förvärras i området. Detta blir särskilt intressant med tanke på att många arbetsplatser tillskapas vid ombyggnationen. Parkeringsplatserna kan förslagsvis placeras under markplanet på aktuell fastighet.

Fastighetsägaren bör åläggas att inrymma gröna inslag som till exempel ett eller flera träd för att förbättra miljön på gården i samband med ombyggnationerna.

Bilagor

1. Remisshandlingar ang. förslag t. Dp fastigheten Rörstrand 8, dnr 2002-06969-54
2. Norrmalms barnchecklista, 2002-10-04