

Anna-Britta Järliden

Byggnadsnämnden

Detaljplan för Skeppet 12, Kevinge strand 20, Danderyd Beslut om granskning

Ärende

Byggnadsnämnden har i beslut, 2015-06-16, § 50, uppdragit åt miljö- och stadsbyggnadskontoret att i en planprocess pröva förutsättningarna för tillbyggnad samt ändrad användning av fastigheten Skeppet 12 från kontor till bostäder.

Ett planförslag togs fram och plansamråd genomfördes under tiden december 2016 - januari 2017. De inkomna synpunkterna under samrådet innehåller främst kritik mot den föreslagna byggnadens storlek och utformning samt synpunkter på rådande trafiksituation och parkering. Efter samrådstiden har planförslaget ändrats på flera punkter och granskning genomfördes under april - maj 2018. Under granskningen har strax över 100 yttranden inkommit. Synpunkterna berör även i detta skede till största delen det föreslagna husets utformning och storlek samt trafik och parkering. I synpunkterna framförs även kritik mot planprocessen och planhandlingarna samt kommunens avvägning mellan allmänt och enskilt intresse.

Byggnadsnämnden beslutade 2018-06-13, § 45, att ny granskning, med omarbetat förslag för Skeppet 12, ska genomföras. Det nya förslaget ska motsvara befintlig byggnad i höjd.

Ett nytt planförslag har därefter tagits fram. Planförslaget innebär att användningen inom Skeppet 12 ändras från kontors- till bostadsändamål samt medger en utökad byggrätt. Det nya förslaget omfattar totalt 14 lägenheter. Krav ställs på en parkeringsplats per lägenhet. Alla parkeringsplatser placeras i markplan inom Skeppet 12, norr och öster om byggnaden. Det befintliga parkeringsgaraget förblir intakt och den befintliga rätten för Stockholms golfklubb att nyttja dessa platser bibehålls. Kommunledningskontoret bedömer att planförslaget bör ställas ut för granskning.

Anna-Britta Järliden

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att granskning ska genomföras för förslag till detaljplan för Skeppet 12.

Bakgrund

Byggnadsnämnden har i beslut 2015-06-16, § 50, uppdragit åt miljö- och stadsbyggnadskontoret att i en planprocess pröva förutsättningarna för tillbyggnad samt ändrad användning av fastigheten Skeppet 12 från kontor till bostäder.

I översiktsplanen anges att fastigheten ligger inom ett bebyggelseområde.

Gällande detaljplan för området är D77 från 1996 tillsammans med D90 från samma år. Enligt gällande detaljplaner är användningen kontor med garage i källare och på plan 1. Byggnad får uppföras i tre våningsplan med en största bruttoarea om 1700 kvm ovan mark för kontor och garage. Vind får inte inredas, medan suterräng får anordnas. Gällande fastighetsplan fastställdes 1996.

Ett planförslag togs fram och samråd genomfördes under tiden december 2016 - januari 2017 och granskning under april-maj 2018. Ett samrådsmöte/Öppet hus hölls den 19 januari 2017. Uppskattningsvis 70-80 närboende deltog.

Under samrådsskedet inkom sammanlagt ca 80 yttranden inkommit. De inkomna synpunkterna innehåller främst kritik mot den föreslagna byggnadens storlek och utformning samt synpunkter på rådande trafiksituation och parkering. Efter samrådstiden har planförslaget ändrats på flera punkter. Byggnaden har sänkts med en våning och det översta våningsplanet föreslås utformas indraget från fasaderna. Antalet lägenheter har minskats från 28 till 19 och för varje lägenhet krävs en parkeringsplats. Inget nytt garage under mark genomförs. Föreslagna loftgångar har tagits bort och hisschakten har flyttats in i byggnaden, liksom avfallshanteringen. De föreslagna balkongerna har fått ett minskat djup från 2,4 till 1,2 respektive 1,8 meter. Krav ställs på att fasadmaterialet ska vara trä och mer preciserade krav ställs på dagvattenhanteringen.

Under granskningstiden inkom strax över 100 yttranden. Synpunkterna berör även i detta skede till största delen det föreslagna husets utformning och storlek samt trafik och parkering. I synpunkterna framförs även kritik mot planprocessen och planhandlingarna samt ifrågasätter kommunens avvägning mellan allmänt och enskilt intresse.

Anna-Britta Järliden

Utifrån de synpunkter som inkommit under granskningen har inga betydande förändringar i planförslaget skett och planen har lämnats vidare till byggnadsnämnden, som 2018-06-13, § 45, har beslutat att ny granskning, med omarbetat förslag för Skeppet 12, ska genomföras. Det nya förslaget ska motsvara befintlig byggnad i höjd.

Förslag till detaljplan

Nu aktuellt planförslag innebär att användningen inom Skeppet 12 ändras från kontors- till bostadsändamål samt medger en utökad byggrätt. Planförslaget medger det befintliga parkeringsgaraget i två plan i souterräng samt ovanpå det bostäder i två våningar. Bostäderna ersätter de befintliga kontorslokalerna och får en högsta nockhöjd som motsvarar den befintliga byggnadens. Fastighetsägaren har inkommit med ett förslag innehållande totalt 14 lägenheter. Lägenheterna nås via entréer från den norra sidan av byggnaden. I byggnadens nedre bostadsplan placeras utrymmen för teknik, cykelparkering samt förvaring av rullstolar och barnvagnar. Miljörum placeras på gården norr om byggnaden.

Parkering för de nya lägenheterna anordnas i markplan norr och öster om den befintliga byggnaden, med tillfart från Kevinge strand, öster om fastigheten. Förslaget innehåller 14 p-platser till 14 lägenheter. Det befintliga parkeringsgaraget förblir intakt och den befintliga rätten för Stockholms golfklubb att nyttja dessa platser bibehålls och föreslås förstärkas genom möjligheten att parkeringsplanen regleras in i Skeppet 10 genom tredimensionell fastighetsbildning.

Behovsbedömning – motiverat ställningstagande

Enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 4 kap 34 § och miljöbalken (MB 1998:808) 6 kap 11 § ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen/programmet bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt plan- och bygglagen eller miljöbedömning enligt miljöbalken. Länsstyrelsen i Stockholm delar denna bedömning.

Kommunledningskontorets yttrande

Planförslaget har ändrats i enlighet med byggnadsnämndens beslut 2018-06-13, § 45, så att högst två våningar med bostäder tillåts tillkomma. Ytterligare förändringar som har skett är att carport tillåts och att miljörummet har flyttats ut ur byggnaden. De främre balkongerna tillåts, liksom i samrådsförslaget, få ett djup om maximalt 2,4 meter. Kommunledningskontoret bedömer att planförslaget bör ställas ut för granskning.



Anna-Britta Järliden

Datum
2018-11-28

Diarienummer
KS 2015/0464

David Grind
Plan- och exploateringschef

Anna-Britta Järliden
Planarkitekt

Bilagor
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning med illustration