

Anna-Britta Järliden

Byggnadsnämnden

## **Detaljplan för Skeppet 12, Kevinge strand 20**

### **Beslut om antagande av detaljplan**

#### **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 årsskiftet 2016/2017. De inkomna synpunkterna under samrådet innehåller främst kritik mot den föreslagna byggnadens storlek och utformning samt synpunkter på rådande trafiksituation och parkering. Efter samrådet ändrades planförslaget, bland annat genom att föreslagen byggnad sänktes med en våning. Granskning har därefter genomförts i tre vändor. Vid varje tillfälle har fler än 100 yttranden inkommit, många av dem innehållande en standardtext som kräver att planförslaget återremitteras för omarbetning så att kontor kan ombildas till bostäder men i befintlig byggnad samt att trafik och parkeringssituationen måste lösas. Många kritiserar kommunens hantering av detaljplanen samt framhåller att planhandlingarna inte är tillräckligt detaljerade. Genomförda granskningsomgångar har lett ytterligare justeringar i planhandlingarna. Tillåten maximal höjd på byggnaden har sänkts motsvarande ytterligare en våning och ett krav på takvinkel har tillförts planhandlingarna. Byggnadens utformning har bearbetats vidare och säkerställs genom exploateringsavtal. Ett stort antal sakägare har under planprocessen kommit in med synpunkter som inte har tillgodosetts.

Planförslaget innebär att användningen inom Skeppet 12 ändras från kontors- till bostadsändamål samt medger en utökad bygggrätt. Fastighetsägaren har inkommit med ett förslag innehållande totalt 14 lägenheter, 7 i vardera planet. Krav ställs på en parkeringsplats per lägenhet, vilka placeras i markplan. Det befintliga parkeringsgaraget förblir intakt och den befintliga rätten för Stockholms golfklubb att nyttja dessa platser bibehålls.



Anna-Britta Järliden

Granskningsyttrandena under senast genomförda granskning har endast lett till mindre ändringar i planhandlingarna, som föreslås skickas till byggnadsnämnden för beslut om antagande.

### **Kommunledningskontorets förslag till beslut**

1. Byggnadsnämnden beslutar att anta föreliggande förslag till detaljplan.
2. Byggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan inte kan antas leda till någon betydande miljöpåverkan, varför ingen miljöbedömning har gjorts.

### **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 har varit ute på samråd under tiden december 2016 - januari 2017 och granskning i tre omgångar; under april - maj 2018 samt januari - februari och april - maj 2019. Ett samrådsmöte/öppet hus hölls den 19 januari 2017. Uppskattningsvis 70-80 närboende deltog.

Under samrådsskedet inkom sammanlagt ca 80 yttranden. De inkomna synpunkterna innehåller främst kritik mot den föreslagna byggnadens storlek och utformning samt synpunkter på rådande och befarad framtida trafiksituation och parkeringssituation. 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. Ingen ny garagedel under mark tillkommer. 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.

Anna-Britta Järliden

Under granskning 1 inkom strax över 100 yttranden. Synpunkterna berör fortfarande till största delen det föreslagna husets utformning och storlek samt trafik och parkering. I synpunkterna framförs även kritik mot planprocessen och planhandlingarna. Flera ifrågasätter kommunens avvägning mellan allmänt och enskilt intresse. Inkomna yttranden under granskning 1 har lett till att den maximala tillåtna nockhöjden sänktes med 3,5 meter, motsvarande en våning. Antalet lägenheter minskades till 14 med krav på minst en parkeringsplats per lägenhet. Carport och miljöbyggnad tillåts norr om byggnaden och ska förses med grönt tak. Tillåtet maximalt djup på balkongerna längs södra fasaden ändrades från 1,8 till 2,4 meter.

Under granskning 2 inkom 130 yttranden varav 80 med en standardtext som kräver att planförslaget återremitteras för omarbetning så att kontor kan ombildas till bostäder men i befintlig byggnad samt att trafik och parkeringssituationen måste lösas. Efter granskning 2 höjdes den maximala tillåtna nockhöjden med 0,5 meter som resultat av att ett krav på minsta takvinkel om 13 grader lades till. Tillåtet maximalt djup på balkongerna längs byggnadens kortsidor ändrades från 1,2 till 2,1 meter. Nya skisser togs fram med en byggnad mer lik omgivningen. Genom exploateringsavtal säkerställs att planen genomförs i enlighet med framtagna skisser.

Under granskning 3 inkom sammanlagt 150 yttranden varav drygt 100 med samma standardtext som under förra granskningen. Fortfarande anses att byggnaden är för stor och främmande i den kringliggande miljön. Många påtalar att plankartan med tillhörande bestämmelser inte är tillräckligt detaljerad. Inkomna yttranden under granskning 3 har resulterat i att tillåtet balkongdjup har minskats från 2,4 till 2,1 meter och en bestämmelse om att balkonger inte får glasas in.

Ett stort antal sakägare har under planprocessen kommit in med synpunkter som inte har tillgodosetts. Dessa har sammanställts i en samrådsredogörelse för samrådsskedet respektive ett granskningsutlåtande för genomförda granskningar. Dessa bifogas tjänsteutlåtandet.

### **Förslag till detaljplan**

Planförslaget 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 i 1,5 våning. Fastighetsägaren har inkommit med ett förslag innehållande totalt 14 lägenheter, 7 i vardera planet. Lägenheterna nås via entréer från den norra sidan av byggnaden. Miljörum placeras på gården norr om byggnaden.



Anna-Britta Järliden

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.

### **Miljöbedömning**

Enligt PBL 4 kap 34 § och MB 6 kap 11 § ska en miljöbedömning utföras om program eller planer kan antas leda till en betydande miljöpåverkan. Enligt kommunledningskontorets bedömning kan planen inte antas leda till någon betydande miljöpåverkan då det handlar om en mindre förändring i sammanhanget. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

### **Kommunledningskontorets synpunkter**

Inkomna synpunkter under granskningen har endast lett till några mindre ändringar i planhandlingarna. Ändringarna är inte så omfattande att planförslaget behöver skickas ut på nytt. Planhandlingarna biläggs ärendet

David Grind  
Plan- och exploateringschef

Anna-Britta Järliden  
Planarkitekt

### **Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande
- Planhandlingar för antagande:**
2. Plankarta med bestämmelser
3. Planbeskrivning
- Övriga handlingar:**
4. Samrådsredogörelse
5. Granskningsutlåtande