

Handläggare
Agnes Hustad
Telefon: 08-50826746

Stadsbyggnadsnämnden

Planärende på granskning, del av Tegelbruket 4 m.fl.

Kontorsyttrande

Ärendet

Kontoret har mottagit rubricerad detaljplan för granskning. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en utveckling av tidigare S:t Eriks ögonsjukhus genom att området omvandlas till kvartersbebyggelse för i huvudsak bostäder. Förslaget innehåller cirka 230 lägenheter, cirka 7 000 kvm kontor, en förskola om totalt fyra avdelningar (ca 64 barn) och ett antal kommersiella lokaler. Parkering sker under mark. Angöring och inlastning sker från gatan. Två äldre byggnader längs Fleminggatan bevaras och utvecklas, vilket skapar möjlighet för befintlig vårdcentral att fortsatt finnas kvar.

Förslaget var på samråd under perioden 2020-01-28 till 2020-03-10. Kontoret yttrade sig inte under samrådet.

Kontorets analys

Kontoret noterar att förslaget efter samrådet ändrats vad gäller användningsbestämmelsen S1- från ”Förskola **ska** anordnas till en minsta lokalyta om 640 kvm. Förskolegård ska anordnas till en yta om minst 640 kvm” till ”Förskola **får** anordnas till en minsta lokalyta om 730 kvm totalt inom planområdet. Vid förskoleanvändning ska en förskolegård anordnas till en yta om minst 700 kvm.”

Det är bra att det framgår av planhandlingarna hur stor förskola som planen förväntas kunna inrymma nu när det inte längre är ett krav i detaljplanen. Det är också bra att man anger i planbeskrivningen

FastighetskontoretFleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

minsta storlek på utomhusyta per barn som anses acceptabelt. Kontoret tycker dock att användningsbestämmelsen S1 har blivit mindre tydlig och har ett par frågor som borde förklaras och förtydligas i handlingarna:

- Varför måste nu *minsta* inom- och utomhusyta regleras? Bedömer stadsbyggnadsnämnden det inte vara ok att en förskola om färre än 4 avdelningar etableras på platsen? Dvs hellre ingen förskola än en liten, tex föräldrakooperativ?
- Varför har man använt skrivningen ”*totalt inom planområdet*”? Det kan uppfattas som att det inom hela planområdet skulle kunna inrymmas en eller flera förskolor men bestämmelsen S1 finns bara inom del av planområdet.

Kontoret anser också att en egenskapsbestämmelse om minsta takhöjd i bottenvåning bör adderas till den del som omfattas av användningen S1 för att säkerställa så att funktionen förskola möjliggörs.

Vidare anser kontoret att bestämmelsen ”*Bebyggelsen ska utformas i huvudsak enligt de illustrationer som finns under rubriken ”Ny bebyggelse” i planbeskrivningen s.33-35 samt i huvudsak med tillhörande arkitekturprogram*” är otydlig samtidigt som alldeles för detaljerad med hänsyn till detaljplanens syfte. Vad innebär till exempel bestämmelsen om det *inte* blir en förskola i kvarter 2? Kontoret hänvisar till 4 kap 32§ PBL - Detaljplanen får inte vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till planens syfte.

Slut

Fastighetskontoret

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Lena Lien, Avdelningschef	2023-12-12