

Bilaga till ”Blankett för grannhörande och delgivningskvitto”. 2020-02-05 Dnr 2019-1625

Kapsylen ek för, Rudan Större 3
Tjärhovsgatan 44-46, 116 28 Stockholm

Stadsbyggnadsnämnden godkände den nya detaljplanen för Sandbacken Mindre 38, 39, s:44 trots den höga exploateringsgraden. En bidragande orsak var fastighetsägarens satsning på bostäder. I planbeskrivningen står det: ”Stadsbyggnadskontoret är positivt till att utveckla den berörda delen av kvarteret och bidra till ett ökat bostadsutbud i Stockholms innerstad.” I nämndens beslut den 15:e december 2016 står bl.a.: ”Stadsbyggnadsnämnden välkomnar 132 lägenheter i ett central läge.”

Bygglovsansökan redovisar totalt 15 lägenheter. Av dessa lägenheter är 12 st. ettor och tvåor. Är det ett lägenhetshotell för SKR:s tjänstemän, vilket antytts av fastighetsägarens representant tidigare? Bostäderna bidrar knappast till ett ökat bostadsutbud för stockholmarna.

Stadsbyggnadsnämnden skriver vidare: ”Mitt emot den föreslagna bebyggelsen finns kulturhuset Kapsylen med bland annat konsertverksamhet. Med hänsyn till detta är det viktigt med bullerreducerande åtgärder alternativt en annan disponering av lägenheterna i bygglovsfasen.”

Vi har noterat att nybyggnaden mitt emot vår fastighet nu bara ska inrymma kontor och kommersiella lokaler. Risken att vår konsertverksamhet och musikgruppernas inlastning nattetid skall leda till klagomål blir därmed mindre. Den höga byggnaden kommer dock att omöjliggöra vår nuvarande verksamhet med ateljéer och gallerier (i tre plan) som är beroende av dagsljuset genom våra stora fabriksfönster mot norr.

Om fastighetsägaren genomför bygget av ytterligare 117 lägenheter som föreslagits i detaljplanen, kräver detta att drygt 4000 kvm av de föreslagna kontorsytorna tas i anspråk (enbart mycket små lägenheter). **Om så inte görs föreslår vi att nämnden reducerar byggrätten närmast vår fastighet till endast källare och ett plan över mark. Den kommersiella lokalen (restaurang i förslaget) och den upphöjda gården skulle då inte inskränka på dagsljuset vilket gynnar samtliga verksamheter runt gården. Ljuset skulle också göra det möjligt att göra gården till en grönskande stadslunga.** Kontorsytan som avgår uppgår bara till 1237 kvm enligt bygglovsansökan.

Utdrag ur fastighetsägarens hållbarhetspolicy: ”SKL Fastigheter och Service ägs av Sveriges Kommuner och Regioner och drivs som dotterbolag för att äga och förvalta fastigheter och tillhandahålla kontorsnära servicetjänster. Vår vision är att hållbarhetsarbetet ska utgöra en integrerad del av verksamheten och utgå från en helhetssyn på hur SKL FS påverkar samhället, ur såväl ett ekonomiskt, miljömässigt som ett socialt perspektiv.” Det är vackra ord som förpliktigar.

Vi är oroadade över att byggarbeten ska skada vår fastighet vars grundläggning delvis är på lera. Sättningar har tidigare påverkat byggnaden, men våra regelbundna mätningar visar inga förändringar i dagsläget. Vibrationer påverkar fastigheten, vilket vi märker vid förekommande brandkårsutryckningar. En hög nybyggnad nära vår gamla kapsylfabrik kräver med största sannolikhet att fastigheten måste grundförstärkas. Till detta kommer störningar som drabbar våra ljudstudios, förskolan, m.fl.. Att lanterninerna på den föreslagna överbyggda gården sticker upp 45 cm över gårdsbjälklaget bekymrar oss inte.

Stadsbyggnadsnämnden har beslutat att bygglov ska beslutas av nämnden. Vi ser fram emot att nämnden tar ett helhetsgrepp på exploateringen av Sandbacken mindre 38, 39 och s:44. Vi har mycket material om vår verksamhet som skickas vid förfrågan. Nämnden är också välkommen att besöka vårt exceptionella självförvaltade kulturhus. Se även <https://kapsylen.se>

Vänliga hälsningar

På uppdrag av styrelsen för Kapsylen ek för

Styrelseledamot Per Liedner, ark SAR/MSA

Formverkstan arkitekter AB
Tjärhovsgatan 44
116 28 Stockholm

08 - 640 95 05
070-739 53 27
per@formverkstan.se
www.formverkstan.se