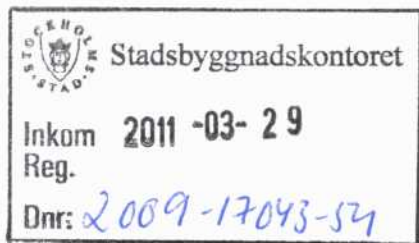


BRF GOOD TEMPLAR

YTTRANDE
2011-03-29

sid 1 (4)

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 StockholmYttrande över förslag till detaljplan för fastigheten Grinden 21 i stadsdelen Kungsholmen,
S-Dp 2009-17043-54

Brf Good Templar (föreningen) äger fastigheten Grinden 11 och har i egenskap av sakägare fått tillfälle att yttra sig över förslaget. Föreningen anser att förslaget inte bör genomföras. Förslaget innebär ett ingrepp i föreningens fastighet i form av minskad trivsel för de boende i framför allt föreningens gårdshus och en värdeminskning av deras lägenheter. Därmed minskar hela fastigheten i värde. Även från mer allmänna utgångspunkter får förslaget negativa följder, både för de boende i området och för hela Stockholm. Det är ogenomtänkt att bygga på hus i denna stadsdel och den föreslagna utformningen är olämplig. Dessutom ökar belastningen på offentlig och privat service.

Föreningen gör följande närmare överväganden.

Föreningens fastighet är ett äldre stenhus från slutet av 1800-talet och inrymmer 37 bostadsrättslägenheter och 5 lokaler. I gårdshuset finns 15 bostadsrättslägenheter som samtliga har fönster mot gården närmast Grinden 21. Huset har tre våningar, medan Grinden 21 har fem våningar, dvs. det senare är nästan dubbelt så högt. Redan idag skymms föreningens gårdshus så att solen snabbt försvinner bakom Grinden 21. Därtill kommer att dagsljuset är begränsat. Gårdshusets lägenheter är övervägande små med ett eller två rum och kök, en del med fönster endast mot den aktuella gården. Ett tilltänkt sjuvåningshus skulle därför förmörka lägenheterna avsevärt. Den solstudie som gjorts är begränsad till att avse solens placering vid vissa tidpunkter och visar inte hur mycket sol som faktiskt kommer att försvinna. Förslaget saknar närmare utredning om t.ex. antalet minskade soltimmar i gårdshusets lägenheter. Dessutom saknas en redovisning av det minskade dagsljuset. Slutligen bör hänsyn tas till att

föreningen också har ett mindre gårdshus med en lägenhet, som ligger ännu närmare Grinden 21 och som visserligen kanske inte får mindre soltimmar eftersom det ligger så lågt, men som kommer att få dagsljuset ytterligare begränsat så att även den lägenheten blir mörkare.

Sammantaget står det alltså klart att lägenheterna i föreningens gårdshus förmörkas väsentligt och att trivseln för de boende minskar. Lägenheterna kommer också att minska i värde, vilket påverkar hela fastighetens värde. Föreningen har ännu inte utrett värdeminskningen närmare och det kommer säkert bli svårt att exakt fastställa denna, eftersom många faktorer påverkar marknadsvärdet, men så mycket kan sägas att lägenheterna idag har ett värde på i genomsnitt 60 000 – 70 000 kr/kvm och det kan därför antas att de ersättningskrav som kan påräknas kommer att ligga relativt högt. Det är som nämnts svårt att säga hur stor värdeminskningen blir, men säkert är att det kommer att röra sig om miljonbelopp. Det ska också anmärkas att föreningens hus är klassade som särskilt värdefulla och att bebyggelsen därför inte får förvanskas (3 kap. 12 § PBL). Även om föreningens hus inte förändras rent fysiskt kan det ifrågasättas om inte förslaget genom ingreppet i husen strider mot dessa regler eller åtminstone mot syftet med reglerna.

Vid en närmare granskning av det presenterade förslaget kan konstateras att det är betydligt omarbetat i förhållande till det ursprungliga förslag som fanns. Ursprungligen försökte man anpassa påbyggnaden till den befintliga bebyggelsen, vilket hade varit mycket bättre. Istället blev det helt annorlunda, en högre byggnad utan anpassning till befintlig bebyggelse. Det påstås visserligen att sådana hänsyn tagits, men helt uppenbart har man struntat i det. T.ex. påstås att påbyggnaden höjdmässigt ”tar tag” i hörnhuset Grinden 16, vilket är direkt felaktigt. Det är visserligen riktigt att hus tidigare har tillåtits att ”sticka upp”. Det har dock varit fråga om vissa hörnhus och dessa måste också betraktas som enstaka undantag, som inte kan tas till intäkt för att tillåta den nu aktuella påbyggnaden. Högre hörnhus byggs i många städer, bl.a. Stockholm, i syfte att visa början eller slutet på ett område eller en gata samt ibland för att ge människorna i staden ett fokus, som gör det lättare att känna igen platser och stadsrum. I Stockholm och inte minst på Kungsholmen har sedan länge funnits en utpräglad filosofi om hur staden bör utformas, vilket medfört att Stockholm skiljer sig väsentligt från andra huvudstäder i Europa. Stockholms innerstad är unik med relativt låga byggnader, vilket gett oss möjlighet att på ett naturligt sätt lättare kunna integrera alla ljusa grönområden, parker och övrig rymd i staden. Detta är också en av anledningarna till att turister från hela världen väljer

Stockholm som resmål. Därmed inte sagt att en variation av bebyggelsen är något negativt som invånarna inte vill ha, det är istället en av många frågor för en framtida utveckling av staden. Men att på detta sätt börja experimentera med byggnadshöjder i innerstaden är en väldigt farlig väg att gå. Speciellt nu när många nya och äldre områden med "mindre känslig" bebyggelse precis utanför tullarna håller på att exploateras. Syftet är att få Stockholms innerstad att växa utåt och kanske på höjden och det som kommer avgöra om dessa "nya" områden blir bra eller inte, beror på hur man går till väga samt hur man lyckas göra dessa unika för allmänheten. De som väljer att bo innanför tullarna i Stockholm gör det för de kvalitéer som finns och att då börja bygga på befintliga byggnader innan man ens sett hur nya bebyggelser kommer att fungera är oansvarigt och ogenomtänkt.

Genom att börja ge godkännanden för ökade byggnadshöjder på Fridhemsplan påbörjas en dominoeffekt som kommer resultera i att man ger klartecken för andra fastigheter i närheten att göra samma sak. Det kan möjligen vara acceptabelt om det bara gällde ett par påbyggnader i framtiden, men det vet alla att så kommer det inte att bli. Istället höjs ribban till nivåer som blir ren julafton för fastighetsägare, entreprenörer och arkitekter. En parallell kan dras till miljonprogrammet under 1960-70 talen där man med för lite kunskap och omtanke och med för mycket politik skapade miljöer, som på sikt blev svårhanterliga och som man fortfarande inte vet hur man ska hantera.

De studier som presenterats för denna tänkta påbyggnad har helt och hållet riktat in sig på frågan om hur volymen och utformningen kan komma att se ut från huvudgatan, dvs. St. Eriksgatan. Det påstås att St. Eriksgatan förmodligen "klarar av" en högre bebyggelse och att den presenterade påbyggnadens fasadliv "tar ett steg tillbaka" för att bli mera diskret. Om motsvarande påbyggnader tillåts på fastigheterna på andra sidan St. Eriksgatan klarar den uppenbart inte det. Det som i så fall händer och som förslaget även visar är att påbyggnaden "tar tag" i hörnhusets (Grinden 16) fasadliv och förlänger detta. Tillsammans kommer dessa att forma en väsentligt större volym än vad ett litet fotomontage eller två visar. Hörnhuset ger redan idag en mycket ljusfattig baksida för bostäderna som ligger samlade runt bakomliggande innergård och blir inte längre ett hörnhus vid Fridhemsplan, utan ett rörigt och opersonligt högt block som inte gynnar någon annan än den som har ett ekonomiskt intresse.

En sak är i alla fall säker, Fridhemsplan och St. Eriksgatan har inget att vinna på detta, tvärtom. Som nämnts saknas studier om hur livsmiljön och stadsrummet blir för de som bor runt den bakomliggande innergården. Här ska bortses från de knapphändigt presenterade solstudierna. Solstudier är också en sak, en annan är det mycket skarpa och raka fasadlivet som uppstår på denna baksida om den tänkta påbyggnaden blir verklighet. Detta stadsrum chippas redan idag efter luft, ljus och liv, då den är utsatt för en relativt hög trafikbelastning med ljud från inlastningsfordon och bilar på parkeringen. Det behövs inte stor fantasi för att inse att vad den allra minst behöver är en mer instängd och ljusfattig miljö. Som nämnts saknas också en ordentlig utredning om vad konsekvenserna blir för denna innergård om den utsätts för en påbyggnad. Stockholms stad har här en möjligheten att visa allmänheten att man tar hänsyn till de stadsrum som entreprenörer och byggherrar inte gärna stoltserar med. Bra arkitektur har människan och dess omgivning i fokus. Det har Stockholm idag och det ska inte byggas bort.

Slutligen ska påpekas att Västra Kungsholmen idag är ett av de områden där bostadsbyggandet har ökat mest och utbyggnaden pågår alltjämt. Det kan med fog antas att belastningen ökar på allmänna kommunikationer samt offentlig och privat service. Dagisköerna är redan långa och vårdcentraler har hög belastning. Även i butiker uppstår långa köer liksom till tunnelbana och bussar. Osäkerhet råder om spårvägen till city blir av och i så fall när den blir färdig. Biltrafiken är tät under dagtid alla dagar i veckan. Mot denna bakgrund framstår det som ogenomtänkt att bygga på hus just i detta område innan man känner till hur övrig utbyggnad kommer att påverka miljön för de som bor här idag. Anmärkas bör också att Grinden 21 av många säkert betraktas som ett av Kungsholmens fulaste hus och påbyggnaden kommer enligt de flesta inte att medföra en förbättring i det avseendet, snarare tvärtom eftersom fulheten kommer att framhävas ytterligare genom påbyggnaden.

På föreningens vägnar



Kristian Eriksson

ordförande

Kronobergsgatan 23 A

tel. 08-561 665 38 (arb)

Brf Good Templar
Kronobergsgatan 21
112 33 Stockholm