

Blivande Idéer AB
Sofia Zenitha Anner
Södra Hamnvägen 9
11541 Stockholm

Beslut att bevilja tidsbegränsat bygglov

Byggnadsarbetena får inte påbörjas förrän tekniskt samråd hållits och startbesked lämnats

Ärendet avser:	Uppställning av containrar, tidsbegränsat lov 5 år
Fastighet:	Ladugårdsgärdet 1:4, Södra Hamnvägen 9, Ladugårdsgärdet
Bygglovssökande:	Blivande Idéer AB, Sofia Zenitha Anner
Byggherre:	Blivande Idéer AB
Kontrollansvarig:	Mats Strömgren
Tidsfrist påbörjad:	2023-06-22
Ansökan komplett:	2023-06-22
Handläggare:	Viktoria Söderman
Beslutsdatum:	2023-06-22
Beslutsfattare:	Viktoria Söderman

Beslutet omfattar

Uppställning av containrar, tidsbegränsat lov 5 år.
Total BTA: 1418 kvm. Varav det flexibla planområdet har max tillåten BTA på 413 kvm. Maximal höjd för åtgärden: 9,2 meter.

Tidsbegränsning: lovet gäller 5 år från och med bygglovet
beslutsdatum.

Beslut

Tidsbegränsat bygglov beviljas för uppförande av containrar med stöd av 9 kap. 33 § PBL.

Byggherrens förslag till kontrollansvarig (KA) godtas. KA är certifierad med behörighet K.

Giltighetstid

Lovet gäller i 5 år från den dag då beslutet vann laga kraft.
Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Senast den dag lovet upphör att gälla ska byggnaden eller byggnadsverket vara avvecklad i enlighet med avvecklingsplanen, om inte nytt bygglov beviljats. Gör inte detta ska stadsbyggnadsnämnden behandla åtgärden/byggnaden som olovlig vilket kan medföra sanktionsavgifter.

Beslutet är fattat inom gällande delegationsordning.

Handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan: inkom 2023-06-22

Orienteringskarta: inkom 2023-06-22

Fasadritningar, 10 st.: inkom 2023-06-22

Planritningar, 12 st.: inkom 2023-06-22

Ritning, plan/sektion: inkom 2023-06-22

Sektionsritning: inkom 2023-06-22

Typritningar containers, 7 st.: inkom 2023-06-22

Avvecklingsplan: inkom 2023-06-22

Underlag för beslutet

Handlingar som utgör underlag för beslutet

Verksamhetsbeskrivning: inkom 2023-06-12

Gestaltungsunderlag: inkom 2023-06-22

Bilaga, klusterindelning: inkom 2023-06-22

Bilaga, publika områden: inkom 2023-06-22

Brandskyddsbeskrivning: inkom 2023-03-27

Risk-PM: inkom 2023-06-16

Tillgänglighetsutlåtande: inkom 2023-06-20

Underrättelse om ansökan

Kända sakägare har erbjudits möjlighet att lämna synpunkter (enligt 9 kap. 25 § PBL). Fastigheten Ladugårdsgärdet 1:4, som bygglovsansökan avser, är en traktfastighet. Sakägare som bedöms vara berörda utgörs av de närliggande grannarna. Grannbyggnaden (den som ligger öster om det berörda området) ägs av S:t Erik Markutveckling AB. Den byggnad som ligger direkt västerut arrenderas av sökanden (ägs också den av S:t Erik Markutveckling AB). I anslutning till området som ärendet gäller ligger mark som ägs av Stockholm Hamnar. Även Fastighetskontoret, Gasnätet Stockholm AB och Stockholm Parkering har grannhört. I ett senare skede har även Region Stockholm hörts, då de bedömts kunna vara berörda eftersom de har verksamhet i närheten. De har dock inte bedömts vara sakägare.

Kungörelse har varit införd i ortstidningar den 2023-04-26 t.o.m. 2023-05-10.

Yttranden

Janne Selenius på Newsec (förvaltare på uppdrag av S:t Erik Markutveckling AB) inkom 2023-05-08 med ett grannetyttrande där synpunkter kring tekniska installationer och brandrisk framfördes. Placering av tekniska anslutningar så som vatten och el behöver placeras bort från fasad samt uppfylla krav på installation samt material, enligt yttrandet. Markplacerad vattenslang som förser området med vatten idag bör demonteras. Ledningar/kablar bör inte gå över grannens mark. Gällande brand önskas distans mellan containrar och befintlig byggnad. En distans önskas också för att möjliggöra underhåll av fasad.

Kontoret kan konstatera, med brandskyddsbeskrivning som underlag, att placeringen av containrar intill fasadliv inte gör att risk för brandspridning föreligger, så länge sökanden uppfyller gällande krav och det som beskrivs i brandskyddsbeskrivningen. Därmed bedömer kontoret att det inte finns skäl att neka placeringen av containrar utifrån detta perspektiv. I ett mail inkommet 2023-06-15 skriver S:t Erik Markutveckling att de i överenskommelse med sökanden kan godta containrarnas placering intill fasad, och att de även kommer avtala kring de tekniska installationerna. Därmed bedömer kontoret att någon risk för betydande olägenhet för grannen inte föreligger.

Rolf Källberg på Gasnätet Stockholm inkom 2023-05-11 med synpunkter angående den reservgasanläggning som ligger cirka 50 meter från det för ärendet berörda området. Man menar att stora samlingar personer är olämpligt i gasanläggningens närhet. Sammanfattningsvis kräver man att en riskutredning tas fram som visar placering och utförande av den föreslagna åtgärden, så att det uppfyller tillämpliga säkerhetskrav med hänsyn till den närliggande verksamheten. Samt att det säkerställs att tillfarterna till gasanläggningen aldrig blockeras.

Kontoret bedömer att det i det av sökanden framtagna risk-PM framgår att man genom åtgärder uppfyller de lagkrav som finns – i praktiken handlar det om en barriär som fungerar som EI60-avskiljning samt att människor inte ska uppmuntras att uppehålla sig inom ytan mellan gascistern och ärendeområdet. Förslaget har reviderats och uppnås uppfylla de krav som ställs på denna typ av verksamhet. Därmed bedöms frågan hanterad.

Remisser

Ärendet har remitterats till Trafikkontoret (TK), Exploateringskontoret, Stockholms hamnar, Stockholm vatten och avfall (SVOA) samt Storstockholms brandförsvaret (SSBF).

TK tillstyrker åtgärden, med följande villkor: avlastningsplats för leveranser ska inrymmas inom arrendeområdet och inte hanteras på gata. Vid behov av ev. lastplats på gata ska Trafikkontoret kontaktas innan bygglov beviljas. Se bilaga.

SVOA (avfall) tillstyrker åtgärden. Se bilagor.

SVOA (VA) tillstyrker åtgärden, se bilaga. Detta efter revidering av förslaget för att anpassa det efter den VA-ledning som löper genom området. Uppställning av containrar i mer än en våning vid den norra entrén samt för EI60-barriären i söder accepteras av SVOA, även om de inkräktar på den fria ytan som behövs ovan vattenledningen – det är en acceptabel avvikelse från deras riktlinjer, då sökanden så långt det varit möjligt gått SVOA till mötes.

SSBF har inkommit med ett remissvar där de ifrågasätter lämpligheten i att tillåta en verksamhet som leder till att fler människor vistas i Frihamnen, ett område där det bedrivs riskfyllda verksamheter (där vissa är känsliga för störningar/är samhällsviktiga). Man rekommenderar att staden tar ett helhetsgrepp och tar ställning till vilken typ av verksamhet som önskas bedrivas i området. Vidare önskar man förtydliganden kring skydd för personer som befinner sig på de övre planen inne på området (det handlar om risken med de intilliggande gascisternerna, se mer under Yttranden). Samt att man trycker på vikten av att även personer som vistas inne i containrar som används som skyddsbarriär skyddas.

Kontoret konstaterar att det aktuella området är planprogramsområde, och helhetsgreppet som efterfrågas kommer hanteras i planarbetet. Det aktuella ärendet gäller ett tidsbegränsat lov och därför bedöms det motiverat att en just nu outnyttjad yta nyttjas, även om verksamheten avviker från industri-/hamnverksamheten.

Riskfrågan bedöms vara hanterad i och med förtydligande från sökanden.

Stockholms hamnar och Exploateringskontoret har inte besvarat remissen. Kontoret har dock haft dialog med Exploateringskontoret, som inte har några invändningar mot förslagen åtgärd.

Gällande detaljplan eller områdesbestämmelse

Fastigheten saknar detaljplan eller områdesbestämmelser.

Tillämpliga bestämmelser

Det behövs bygglov för nybyggnad enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 PBL.

Tidsbegränsat lov får ges för en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt 9 kap. 30-32 §§ PBL enligt 9 kap. 33 §.

Gällande lagar och föreskrifter

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) PBL.

Plan- och byggförordningen (SFS 2011:338) PBF.

Miljöbalken (SFS 1998:808) MB.

Boverkets byggregler (BFS 2011:6) BBR.

Bedömning och motivering**Planenlighet och detaljplanekrav**

Byggnaden ligger utanför detaljplanelagt område.

Kontoret bedömer inte att detaljplanekravet infaller, ej heller att det föreligger krav på MKB. Det handlar om en tidsbegränsad åtgärd som inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Åtgärden innebär att ett antal containrar placeras inom ett avgränsat område i Frihamnen, en yta som är asfalterad och inte bedöms ha några särskilda värden avseende natur, kulturmiljö eller andra aspekter. Verksamheten som kommer bedrivs, en temporär kulturell zon med såväl enskilda som mer publika verksamheter, bedöms ha ringa omgivningspåverkan. Evenemang planeras äga rum som under kortare tidsintervaller (enstaka dagar) kan komma att generera 500-1000 pers (1-3 gånger per säsong, och generellt fram till kl. 22 men i vissa fall kan det komma att ansökas om senare stängning). Detta innebär ett större in- och utflöde av människor, men då det finns god tillgång till lokaltrafik bedöms att flertalet av dessa gäster inte kommer anlända med bil. Det går att angöra området från olika håll, och det finns väl tilltagna ytor runt omkring. Det buller som kan uppstå bedöms inte innebära betydande olägenhet: dels är området av sådan karaktär att allmänheten får räkna med visst buller härifrån, men sedan beskrivs verksamheten som att de flesta publika aktiviteter är mindre och genomförs dagtid. De verksamhetsutövare som hyr containrar bedöms inte orsaka betydande buller. I övrigt bedömer kontoret att den nya verksamheten inte kommer att medföra behov av samordning för exempelvis vatten- och avlopp samt avfallshantering.

Kontoret bedömer inte att användningen kommer att få en betydande miljöpåverkan.

Permanent bygglov för containers kan inte beviljas därför att åtgärden saknar planstöd, samt att åtgärden avviker från områdets ordinarie användning (industri/hamn).

Tillfälligt behov

Det finns direktiv om att inom ramen för planarbetet i Frihamnen utreda möjligheterna för kulturverksamheter i området (att få till en stadsdel där kulturliv är ett naturligt inslag i stadsbilden). Där bedöms verksamheten som avses i detta bygglovsärende, tillsammans med de forskningsprojekt som bedrivs, kunna ge värdefull information in i planarbetet. Det finns dessutom från stadens håll ett tillfälligt behov av att aktivera platsen, i väntan på att området ska planeras, även om det är just att projektet väntas informera planarbetet som är det huvudsakliga motivet.

Utöver detta anför sökanden följande som skäl för tidsbegränsat bygglov:

På grund av att hyresfastigheten är ett 100 år gammalt trähus och har begränsningar när det kommer till specialventilation, heta arbeten osv. finns inte möjlighet att inrymma hela den infrastruktur av verkstäder som behövs för verksamheten. Genom att förlägga vissa av verkstäderna till containers på parkeringsplatsen utanför huset löser vi behovet på kort sikt. Inom 5 års sikt behöver Blivande hitta en större lokal som inrymmer alla verkstäder under samma tak både på grund av sammanhållningen i verksamheten men också på grund av de logistikutmaningar som kommer av att ha en uppdelad verksamhet.

Stockholm har behov av fler temporära kulturella zoner som skapar dynamik och stärker stadens attraktionskraft ur ett internationellt perspektiv. Blivande har lång erfarenhet av att organisera nyskapande kulturell verksamhet och vill använda platsen för att bygga upp såväl kulturellt som finansiellt kapital inför att göra en större expansion genom att flytta till en lokal i storlek med Banankompaniet

Lämplighet

Byggnaderna uppfyller kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Kontoret bedömer, med gestaltungsbeskrivning som underlag, att den variation i olika kulturella verksamheter och den variation i utformning som åtgärden innebär är lämplig i det stadslandskap som är Frihamnen. Det kreativa uttrycket kan verka positivt för platsen. Höjdmässigt kommer antal containrar variera mellan 1-3 stycken, vilket bedöms vara lämpligt på platsen.

Åtgärden bedöms vara lämplig för sitt ändamål, och bedöms inte innebära någon betydande olägenhet för omgivningen.

Verksamheten kan medföra visst buller i form av musik och ökat

flöde av människor. Kontoret bedömer dock inte att olägenheten är betydande med hänsyn till områdets användning och storskalighet.

Krav på lämplig avfallshantering samt trafiksäker lastning och lossning bedöms vara uppfyllda enligt 2 kap. 6 § PBL.

Utformning

Byggnaden är av tillfällig karaktär och eftersom den inte kommer vara uppförd i mer än 5 år kan den därmed anses vara godtagbar enligt Plan- och bygglagens mening. Kontoret bedömer att gestaltningen, så som den beskrivs i underlaget, kommer tillföra platsen ett kreativt uttryck på ett sätt som passar i området ifråga, med en bibehållen industriell karaktär men med utrymme för konstnärligt uttryck.

Notera gällande typritningar, containrar: exakta utförandet (så som utformning av fönster, placering av dessa) kan avvika från det som redovisas i ritning, då detta är just typritningar. Syftet är framför allt att fastställa de olika typerna av containrar/moduler (lägre/högre moduler, samt kortare/längre moduler).

Tillgänglighet

Avsteg från krav på tillgänglighet medges vad gäller de containrar som inte kommer användas för publikt ändamål eftersom åtgärden är temporär. De publika delarna, så som en övre terrass inom klustret ”Folly”, kommer att göras tillgängliga. En toalett för rörelsehindrade (RWC) kommer att ordnas inom området. En dedikerad parkeringsplats för rörelsehindrade är tänkt att tillskapas intill området (där finns gott om parkeringsyta i dagsläget). Det finns även möjlighet att göra anpassningar av de privata containrarna, se typritningar. Tekniska egenskapskrav prövas inför startbesked. Tillgänglighetsutlåtande finns.

Samlad bedömning

Permanent bygglov för containers kan inte beviljas därför att åtgärden saknar planstöd, samt att åtgärden avviker från områdets ordinarie användning (industri/hamn).

Byggnaderna är av tillfälligt behov och verksamheten bedöms utgöra en tillfällig användning därför att den syftar till att under denna tidsperiod ge värdefull information till planarbetet gällande eventuell framtida etablering av platser för kultur i detta område (med hänvisning också till de forskningsprojekt som bedrivs, som väntas utgöra värdefull input i planarbetet).

Stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden i övrigt uppfyller kraven i tillämpliga bestämmelser i kapitel 2 och 8 PBL.

Upplysningar

Avgift

En faktura kommer att skickas separat där avgift för ovanstående beslut framgår. Byggnadsnämndens avgifter framgår av kommunfullmäktige fastställd taxa. Om reduktion av avgiften blir aktuell kommer det att redovisas på fakturan.

Ansvar

Efter beslut om startbesked ska åtgärden utföras enligt fastställda ritningar. Byggherren ansvarar för att arbetena utförs enligt plan- och bygglagen och föreskrifter som utfärdats med stöd av PBL. Vid ändringar av beviljat bygglov ska ny ansökan lämnas till stadsbyggnadsnämnden. Inga bygglovspliktiga ändringar får ske utan att nytt lov beviljats.

Byggbodar

Beslutet ger inte rätten att ställa upp byggbodar i direkt anslutning till arbetsplatsen. För eventuella byggbodar krävs separat beslut om bygglov och startbesked.

Övriga tillstånd

Den sökande ansvarar för att tillstånd finns.

Byggåtgärder kräver fastighetsägarens/markägarens tillstånd.

Åtgärder på gatumark och parkmark kräver tillstånd från Polismyndigheten i Stockholms län.

För livsmedelshantering krävs tillstånd från miljöförvaltningen.

För skolverksamhet krävs tillstånd från Skolinspektionen.

Krav och förutsättningar för avfallshantering hanteras av Stockholm vatten.

Underrättelse om beslutet

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes tidningar, POIT,

www.bolagsverket.se/poit.

Delgivning och/eller information om fattat beslut skickas till berörda.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län, se bilaga.

Ärendets fortsatta hantering

Startbesked

Efter detta beslut om bygglov ska ett tekniskt samråd hållas. Inför samrådet ska byggherren ta fram en kontrollplan för de uppföljande kontrollerna samt relevanta ritningar och handlingar.

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. I samband med startbeskedet fastställs ovan nämnda kontrollplan.

Slutbesked

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats. Vilka handlingar som ska skickas till stadsbyggnadsnämnden inför slutbesked, fastställs i startbeskedet.

Sanktioner

Stadsbyggnadsnämnden ska ta ut byggsanktionsavgift av den som påbörjar ett bygge utan att ha fått startbesked eller den som tar en ny byggnad/byggnadsdel i bruk utan att ha fått slutbesked.

Stadsbyggnadsnämnden ska ta ut byggsanktionsavgift av den som inte återställt en plats eller ett byggnadsverk innan tiden för ett tidsbegränsat bygglov har gått ut.

Sanktionsavgifterna uppgår i de flesta fall till betydande belopp.

Förlängning av tidsbegränsat lov

Tidsbegränsat lov får ges för högst 10 år. Lovet kan efter ny ansökan och prövning förlängas men den sammanlagda tiden får dock inte överskrida 15 år.

Om den beviljade bygglovperioden inte är tillräcklig så måste ett nytt lov sökas där det tillfälliga behovet konkret motiveras på nytt. Nytt lov ska vara beviljat innan den första lovtiden går ut.

Senast den dag lovet upphör att gälla ska byggnaden vara borttagen/ åtgärden vara avvecklad, om inte nytt bygglov beviljats. Görs inte detta ska stadsbyggnadsnämnden behandla åtgärden/byggnaden som olovlig vilket kan medföra sanktionsavgifter. Fastighetsägaren kan föreläggas att vidta rättelse och föreläggandet kan vara förenat med fast och/eller löpande vite.

Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet

Remissyttrande från Stockholm Vatten och Avfall, Trafikkontoret, Storstockholms brandförsvaret.

Yttrande från sakägare

Hur man överklagar

Hur man överklagar

Stadsbyggnadsnämndens beslut överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Skrivelsen ska dock lämnas/skickas till:

Stadsbyggnadsnämnden
Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm

I skrivelsen ska du ange vilket beslut du överklagar och ärendets diarienummer (Dnr).

Redogör för varför du anser att nämndens beslut är felaktigt och hur du anser att beslutet ska ändras. Om du har handlingar som du anser stöder din ståndpunkt, så bör du skicka med dem. Du kan givetvis anlita ett ombud att sköta överklagandet åt dig.

Skrivelsen ska undertecknas och namnteckningen förtydligas.

Uppge också postadress och telefonnummer dagtid. Om du anlitar ett ombud ska ombudet underteckna skrivelsen och då bör också en fullmakt skickas med.

Tid för överklagande

Stadsbyggnadsnämnden måste ha fått din skrivelse **inom tre veckor** från den dag du fick del av beslutet, annars kan överklagandet inte tas upp till behandling.