

Betr detaljplan för Albano och Norra Djurgården 2:2 m fl Dp 2008-21530-54

Inledning

Fastigheten Norra Djurgården 1:51 har sedan 2008 ingått i området för ovannämnda detaljplan men nu i utställningsskedet plötsligt och utan förklaring blivit utesluten. Detta är ett mycket egendomligt förfarande från stadens sida särskilt mot bakgrund av att vi tidigare ansökt om bygglov för studentbostäder och därvid fått avslag med hänvisning till att det pågår ett planarbete för vår fastighet vilket först måste avvaktas. Ännu egendomligare är att precis det runda bostadshus som vi sökt lov för på vår fastighet, genom en utvidgning av planområdet nu dyker upp på stadens mark alldeles i närheten på andra sidan Värtabanan. Vad är förklaringen till denna kopiering och flyttning av vårt förslag?

Bakgrund

Fastigheten 1:51 ligger nu omgiven av den utställda planen. Fastigheten berörs alltså i hög grad av planförslaget med dess för fastigheten olyckliga konsekvenser. Trots detta är fastigheten i den 24 sidor långa planbeskrivningen omnämnd endast en gång och då som "en före detta industribyggnad". Inte heller har den behandlats med någon hänsyn i själva planen. Detaljplanen strider således både mot 2 kap 2 § PBL om beaktande av kulturvärden och mot 5 kap 26 § PBL om planbeskrivningens obligatoriska innehåll

Inom fastigheten ligger en kulturhistoriskt värdefull industribyggnad kallad Albano Smide. Den uppfördes som färgfabrik år 1888 åt Ferniss-Aktiebolaget. Åren 1930 till 1968 fungerade den som mejeri innan den övertogs av Albano Smides och Mekaniska verkstad. Byggnaden är formad som en vinkel med sin långa sida utefter Värtabanan järnväg och den korta mot Albanos gamla industriområde. Huset är i sin helhet byggt av mörkrött tegel. Den långa delen i två höga våningar med vind är idag omsorgsfullt renoverad och var tänkt att bli ett museum för gamla hästvagnar. Då bygglov ännu ej erhållits för detta används byggnaden

fortfarande för verkstadsändamål. Den korta delen blev år 2007 skadad av brand och har p g a juridiskt/ekonomiska oklarheter ännu inte blivit återställd.

Kulturmiljö

Miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) från mars 2012 påpekar att Albano Smide är den enda industribyggnad som fortfarande finns kvar i Albanos stora industriområde. Anläggningen har av Stockholms Stadsmuseum getts stadens näst högsta kulturhistoriska klassning och är "särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt". Enligt 13 § 8 kap PBL får den inte förvanskas. Vidare finns på den norra kortare byggnadsdelen sedan 1994 en ovanligt stor och väl synlig graffitimålning. Fråga är väckt om byggnadsminnesförklaring.

Med anledning av ovanstående konstateranden rekommenderas i denna MKB: "En lämplig detaljutformning är i många fall avgörande för konsekvenserna. Vid fortsatt projektering och detaljplanering bör följande aspekter hanteras: Detaljutformning av området närmast industribyggnaden Albano Smide bör göras så att byggnaden så långt möjligt synliggörs i sin nya miljö."

Men i detaljplanen gör man precis tvärtom.

I stället för att låta byggnaden fortsätta att ligga fritt vill man dölja hela den sydöstra långa sidan med en hög betongtunnel och gångbro. Mellan tunnel, bro och husvägg bildas ett schakt som är två meter brett och drygt tio meter djupt. Dvs huset göms och befintliga stora fönsteröppningar blir omöjliga att använda. Och ändå kunde gångbron lika gärna gå i markhöjd på andra sidan om järnvägen.

Mot den norra längan har det tidigare varit en grön parkslutning med en uppfartsväg till byggnadens entré åt detta håll. *Se bifogade bilder.* I planen ersätts slutningen med en stor trappa som fortsätter ända upp till tunnelns tak och därmed döljer en stor del av husväggen och samtidigt hindrar tillträde till denna entré. Även här bildas ett smalt och djupt schakt mellan byggnad och trappa.

Inte bara själva husväggen utan också den gamla graffitimålningen blir svårare att se p g a nya universitetsbyggnader alldeles inpå. Likaså skymms de reklamtavlor vars existens innebär ett viktigt bidrag till kulturhusets ekonomi.

Naturmiljö

Enligt gällande detaljplan för marken norr om Albano Smide är nästan all mark ända upp till infarten till Alba Nova planlagd som park. Planen i fråga heter Teknikhus för Norra länken, har nummer Dp/TDp 2004-05427A-54 och fick laga kraft den 10 april 2008. Teknikhuset är en låg byggnad i en våning utmed Värtabanan, huset sticker inte ens upp över banvallen. I planbeskrivningen betonas vikten av att dalstråket hålls öppet med fri sikt och teknikhuset skall t o m ha grästak för att inte störa parkmiljön. Parken beskrivs som "Öppen anlagd park, pelouse, som en del i ett öppet parkstråk med fri vy från Brunnsviken in i dalstråket mellan Albanoberget och Teknikhöjdsberget, ett komplement till den gustavianska parken vid Haga. I planen finns illustrerat ett område n1 för plantering av förslagsvis ädellövsträd mot banvallen." I genomförandebeskrivningen står att det är Akademiska Hus som har ansvar för att denna allmänna plats blir iordningsställd och tillgänglig för allmänheten.

I den nya detaljplanen medges i stället höghus i parken

Där det idag är parkmark enligt gällande plan föreslås hus med upp till 8 våningars höjd över banvallen. Rimligen är detta ett brott mot 4 kap 7 § Miljöbalken om skydd av nationalstadsparken. Dessutom innebär det förstås en kraftig försämring av Albano Smides närmiljö. Inte heller detta ianspråktagande av planlagd parkmark omnämns i den nya planbeskrivningen.

Järnvägens risker

Albano Smide ligger alldeles intill Värtabanan med dess godstrafik med explosiva och brandfarliga ämnen. Riskerna med detta beskrivs utförligt i Fördjupad Riskanalys av den 12 mars 2012 med tillhörande bilaga, FAGO-påverkan på bebyggelse i Albano i närheten av Värtabanan, daterad den 16 december 2011. Men kulturbyggnaden Albano Smide är inte ens omnämnd.

Däremot diskuteras ingående hur de nya byggnaderna skall skyddas. Så t ex förutsätts att järnvägen kapslas in i en kraftig betongtunnel. Ändå antas att sprängkraften inne i tunneln kan bli så stark att "Byggnader i närheten av tunneln bör utföras som rasdämpande med kraftiga och sega konstruktioner t ex platsgjuten stomme.

Ännu värre är att explosionskrafter och eldslågor kan spruta ut ur tunneln vid dess mynningar. Detta anses så farligt att inga byggnader får placeras närmare mynningen än 25 meter. Trots detta låter detaljplanen tunnelns västra mynning ligga omedelbart bakom och intill Albano Smide.

Planen riktar alltså en enorm blåslampa mot den gamla byggnaden.

Detta är synnerligen anmärkningsvärt med tanke på att byggnaden är uppmurad av tegel och alltså så långt från en "rasdämpande och seg konstruktion" som man kan komma. Vidare skrivs i den fördjupade riskanalysen att "samlingslokaler, undervisningslokaler, bostäder eller hotell" skall förläggas på ett avstånd av minst 25 meter från tunnelns mynning. Detta innebär att fastigheten helt oförskyllt drabbas av en betydande värdeminskning till följd av inskränkningen av den framtida användbarheten. Den utställda planen bryter således mot en av portalparagraferna i PBL nämligen 1 kap § 5 om att även enskilda intressen skall beaktas.

Fastighetens tillfarter

Även vad gäller trafikförhållandena innebär planen en allvarlig försämring. Fastighetens gårdsplan är för liten för att långa lastfordon skall kunna vända särskilt om de dessutom medför släp. Därför har Albano Smides fastighet servitutsrätt att ta väg över angränsande fastighet 1:8. Detta gör det möjligt för långa fordon att stanna på befintlig lokalväg något norr om Albano Smide och sedan backa in på gården.

I föreliggande planförslag har lokalvägen lagts ut till universitetsmark. Dessutom föreskrivs att denna mark i gränsen mot Roslagsvägen skall utformas som en trappa och trädplanteras. Det skulle med andra ord bli fysiskt omöjligt att ta in långa fordon på fastigheten på det sätt som sker idag. Planen visar i stället en infart som ligger vinkelrätt mot Roslagsvägen. Vilket innebär att långa fordon måste ställa sig tvärsöver Roslagsvägen innan de kan backa in till Albano Smide. Något som knappast är genomförbart i praktiken med tanke på Roslagsvägens täta trafik.

Planen hindrar alltså infart med långa fordon till industribyggnaden.

När industribyggnaden uppfördes anlades också en smal men körbar väg upp till fastighetens övre norra del och därvarande entré. Vägen går alltså över grannfastigheten 2:2 1 men har aldrig blivit inskriven som servitut. Det har räckt med att den av hävd kunnat användas i mer än hundra år. Sträckningen framgår av kartbilden i tidigare nämnd detaljplan för Teknikhuset.

Planen hindrar även möjligheten att använda den övre entrén

En del av vägen blev dessvärre förstörd när ett teknikutrymme för Norra Länken skulle byggas helt nära Albano Smides byggnad. Då det är av vikt att även denna entré kan användas bör vägen återställas i körbart skick. I den nya planen är dock en stor del av utrymmet för denna väg disponerat för en jättelik trappa.

Slutsats

Ovan nämnda konsekvenser som helt förtigits i planbeskrivningen, gör planen oacceptabel. Planen måste revideras i följande avseenden:

- * Den gamla byggnaden friläggs genom att tunnel och bro tas bort på den östra sidan, den stora trappan avlägsnas från den norra sidan, tidigare tillfart till den övre entrén återställs och marken planteras i enlighet med nu gällande detaljplan.
- * Tunnelmynningen flyttas bort minst 25 meter från det befintliga huset.
- * Infarten ändras så att långa fordon med släp kan backa in till Albano Smide. Bäst ordnas detta genom att nuvarande lokalväg får finnas kvar.

Den nödvändiga revideringen förutsätter att hela detaljplanen dras tillbaka för omarbetning alternativt att ett undantag görs för ett område runt fastigheten 1:51 och det inom ett avstånd av minst 75 meter från industribyggnaden.

För Lars Eriksson Gräv & Transport AB
genom Stefan Eriksson

Bilaga: Ytterligare synpunkter på planprocess och planhandlingar: