

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Ylva Bengtsson

2023-04-05

Dnr SBN 2023-93

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked i Innerstaden för Eremiten 1 (Stolplyckekapellet)

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplanprövning i Innerstaden för Eremiten 1 (Stolplyckekapellet) tillåts.

Ärende

Ansökan om planbesked har inkommit från fastighetsägaren till Eremiten 1 (Stockplyckekapellet) med begäran om ändrad användning av fastigheten. Fastighetsägaren önskar ändra användningen i befintlig detaljplan från "allmänt ändamål" till "bostad". Kapellet bedöms kunna inrymma en bostad.

Stolplyckekapellet uppfördes år 1930. På bottenvåningen finns idag en mindre och en större samlingssal och ett kök. Övervåningen användes tidigare som bostad, ett rum och kök. Idag är det en förening som hyr lokalen.

Byggnaden bedöms ha stora kulturhistoriska värden, det gäller sammanhang i staden samt byggnadens exteriör och interiör. Bedömningen är att platsen och byggnaden utgör särskilt värdefull bebyggelse i enlighet med plan- och bygglagen 8 kap 13 § och får därmed inte förvanskas. Byggnaden omfattas inte av skydd enligt kulturminneslagen.

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att en planprövning kan tillåtas. Det har betydelse för det allmänna intresset att byggnaden hålls i vårdat skick, har en lämplig användning och att den finns kvar i sitt sammanhang med parken och omgivande bebyggelse. Om den planläggs för bostadsändamål blir frågan om hur parken avgränsas mot den privata fastigheten en viktig fråga i planarbetet liksom hur byggnadens värden exteriört och interiört ska tas om hand och säkerställas.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked Eremiten 1 – Beslut om planbesked.docx

Planbesked Eremiten 1 Ansökan – om planbesked.pdf

Planbesked Eremiten 1 Utredning - Beslut om planbesked.pdf

Bakgrund

Fastighetsägaren Vasaparken har 2023-01-31 inkommit med begäran om ändrad användning av fastigheten Eremiten 1 i stadsdelen Innerstaden. Fastighetsägaren önskar ändra användningen i befintlig detaljplan från "allmänt ändamål" (A) till "bostad" (B). Byggnaden skulle då inrymma en bostad. Åtgärden är inte möjlig att hantera i bygglov utan kräver planändring. Fastigheten är belägen i området mellan Tränggatan, Kaserngatan och Djurgårdsgatan (se karta nedan).

Stolplyckekapellet uppfördes år 1930. Det inrymmer en mindre och en större samlingssal och ett kök i bottenvåningen. Övervåningen användes tidigare som bostad, ett rum och kök. Den nuvarande fastighetsägaren förvärvade byggnaden år 2020 från Svenska kyrkan. Det var då en församling som hyrde kyrkan och nu är det en förening. Kyrkan omfattas inte av skydd enligt kulturminneslagen.



Karta, Eremiten 1 markerad med röd kulör. Till höger foto på kapellet från år 1950 (Digitalt museum).

Utredning

Miljön runt kapellet med parken och byggnaderna runt parken samt kapellet bedöms ha stora kulturhistoriska värden som en helhetsmiljö. Byggnaden i sig med sin placering i parken bedöms också ha mycket stora kulturhistoriska värden. Bedömningen är att såväl kapellets exteriör som interiör inte får förvanskas.

Fastigheten med kapellet omges av en kommunal park, Kapellplan. Idag finns ingen tydlig gräns mellan kapellets tomtgräns och parken, utan det upplevs som en helhet. Hur detta förhållande ska fungera vid en ändrad användning där det troligen kommer att finnas behov av en privat zon är en viktig fråga att hantera i planarbetet. Liksom hur parkering och angöring ska lösas till byggnaden då det kan bli svårt att lösa på fastigheten så att det blir trafiksäkert och inte stör samspelet med parken.

I planarbetet bör också utredas om det finns andra möjliga användningar av byggnaden som medger flexibilitet i användandet på byggnadens villkor.

Stadsplaneringsavdelningen bedömer att följande frågor blir särskilt viktiga att utreda under arbetet med detaljplanen:

- Platsens och byggnadens kulturhistoriska värden och hur de ska bevaras och säkerställas vid en förändrad användning. Detta gäller såväl byggnadens interiör som exteriör.
- En förändrad användnings påverkan på parken och närmiljön och vilken grad av privatisering som platsen/parken kan tåla.
- Parkering/angöring, vilket kan bli svårt att lösa på den egna fastigheten på grund av platsens värden och förutsättningar.
- Andra möjliga användningar utifrån byggnadens förutsättningar för att ge en framtida flexibilitet och samtidigt inte förvanska byggnadens värden.

Bedömning

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att en planprövning kan tillåtas.

Byggnaden bedöms ha stora kulturhistoriska värden, det gäller sammanhang i staden samt byggnadens exteriör och interiör. Bedömningen är att platsen och byggnaden utgör särskilt värdefull bebyggelse i enlighet med plan- och bygglagen 8 kap 13 § och får därmed inte förvanskas.

Vad gäller avvägningen mellan det enskilda och allmänna intresset så finns det ett intresse från fastighetsägaren att kunna utnyttja byggnaden på ett annat och bredare sätt än idag, önskemålet är bostad. Det har betydelse för det allmänna intresset att byggnaden hålls i vårdat skick, har en lämplig användning och att den finns kvar i sitt sammanhang med parken och omgivande bebyggelse. Byggnadens exteriör och interiören bedöms omfattas av förvanskningsförbud i enligt plan- och bygglagen. Fastighetsägaren kan därför räkna med att det kommer att krävas aktiv medverkan av byggnadsantikvarisk expertis i planarbetet och även under en framtida ombyggnad.

Tid

Arbetet bedöms inledas 2028 och kunna vara slutfört till tidigast 2029. Tiden för planens slutförande baseras på var i prioriteringsordningen ärendet placerats. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras. Planen kan bli aktuell att starta tidigare om Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer det lämpligt att planen startas tillsammans med andra, till ytan mindre planer, med en extern konsult som projektleder.

Jämställdhet

Frågan om jämställdhet kommer att behandlas i planarbetet. Det är viktigt att så väl planprocessen som själva åtgärden bedöms utifrån att flickor och pojkar, män och kvinnor får likartad insyn i planarbetet och har möjlighet att ta del av och tycka till om bedömningarna som görs i planarbetet.

Barnperspektiv

I parken finns möjlighet till utevistelse och lek. Parken kantas av uppvuxna träd som ger en fin inramning och vistelsemiljö för personer i alla åldrar. Den nya användningen av byggnaden bedöms inte påverka den funktionen. Miljön runt parken och byggnaden upplevs som lugn och gatorna runt parken är sparsamt trafikerade.

Upplysning

Beslutet om att detaljplanprövning tillåts innebär att kommunen bedömer att det är befogat att pröva förslaget. Planbeskedet föregriper inte den detaljplaneprocess då förslagets lämplighet och genomförbarhet slutligt prövas. I den processen kan förslaget behöva justeras eller planarbetet avbrytas.

Ett ramavtal ska tecknas mellan kommunen och den sökanden innan planprövning kan påbörjas. I avtalet regleras fördelningen av planarbetets kostnader.

Ett planbesked kan enligt 13 kap. 2§ plan- och bygglagen (2010:900) inte överklagas.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Fastighetsägaren/sökanden