

**Handläggare**  
Boel Noro Svärd  
Telefon: 0850826755

## Granskning av detaljplan för Båtvaggan 1, Dnr 2017-19118

Kontorsyttrande

### Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en teknikbyggnad avsedd som brandgasschakt till Förbifart Stockholm vid Sättra varv. I samband med detta planläggs varvet samt en av fastighetskontorets byggnader. Kontorets byggnad Rostock torp planläggs med användningen B bostad samt C1 centrumanvändning – preciserat med kulturverksamhet och café. Fastighetskontoret anser detta vara lämpliga användningsbestämmelser. Torpet får även skydds- och varsamhetsbestämmelser och bestämmelse att byggnadshöjden inte får överstiga befintlig. Torpets angöring säkras genom att en g-yta markeras ut över den framtida varvsfastigheten där vägen ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för angöring. Ett servitut behöver därmed tecknas för denna yta.

Detaljplanen medger en framtida fastighetsbildning för torpet med tillhörande trädgård. Marken är belagd med prickeprickmark det vill säga att den inte får bebyggas. Då användningen bostad ingår anser kontoret att marken bör få bestämmelsen korsprickeprickmark istället, det vill säga att mindre förrådsbyggnader och komplement får byggas, för att passa med den tillåtna användningen bostad.

### Detaljplanen

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en teknikbyggnad avsedd som brandgasschakt till Förbifart Stockholm vid Sättra varv.

Fastighetskontorets byggnad Rostock torp planläggs med användningen bostad (B) samt C1 centrumanvändning – preciserat med kulturverksamhet och café. Torpet får även skydds- och varsamhetsbestämmelser i form av r, q1 och k1. R (r) innebär rivningsförbud, q1 säger att det är en kulturhistorisk värdefull byggnad som inte får förvanskas och k1 säger att ”underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Material och metoder avseende underhåll och ändring ska väljas utifrån byggnadens kulturhistoriska förutsättningar”. Torpet har även försetts med en

bestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd i meter ovan angivet nollplan så att byggnadshöjden inte ska kunna överstiga befintlig. Torpets angöring säkras genom att en g-yta markeras ut över den framtida varvsfastigheten där vägen ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning/servitut för angöring.

Det finns en risk för översvämning från Mälaren för området närmast vattnet. Rostock torp ligger däremot en bit bort från vattnet och dessutom högre upp och innefattas inte. Dagvattnet rinner idag genom trädgården med tanke på lutningen. I detaljplanen planeras för dagvattenmagasin på den framtida varvsfastigheten. Enligt planbeskrivningen beräknas den personsäkerhetsmässiga risken vad gäller giftiga gaser, brandgas, explosioner eller dylikt från brandgasschaktet som låg.

### **Kontorets analys**

#### **Användningsbestämmelser**

Kontoret anser att de föreslagna användningsbestämmelserna är lämpliga. I dagsläget hyrs byggnaden ut som ateljé.

#### **Skydds- och varsamhetsbestämmelser**

Kontoret anser att de föreslagna skydds- och varsamhetsbestämmelserna är lämpliga.

#### **Fastighetsreglering**

Kontoret är positiva till att området för Rostock torp med tillhörande trädgård möjliggörs att bilda egen fastighet.

#### **Angöring**

Den föreslagna angöringen till Rostock är lämplig. Kontoret ämnar ingå i gemensamhetsanläggning för angöringen.

#### **Prickmark**

Kontoret anser att den föreslagna prickmarken på Rostock torps tomt bör justeras till korsprickmark för att tillåta mindre förrådsbyggnader och komplement för att passa till de tillåtna användningarna bostad, kulturverksamhet och café. Det kan till exempel röra sig om förråd eller sophertering. Här bör även beaktas att delar av den plana ytan även behövs för att parkera bil.

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Lars Björk, Avdelningschef	2022-03-01
Olga Ekstam, Enhetschef	2022-02-28