



STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN
Mattias Olsson
Tfn 08-508 27 261

Bilaga 2

SAMRÅDSHANDLING
DNR 2012-17433
2014-11-04
1(16)



Planbeskrivning
Detaljplan för kv. Ynglingen 10 i stadsdelen
Östermalm, S-Dp 2012-17433



Planområdet markerat med en röd rektangel.



Innehåll

Planbeskrivning Detaljplan för Ynglingen 10 i stadsdelen Östermalm, S-Dp 2012-17433.....	1
Innehåll	2
Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar	4
Natur	4
Geotekniska förhållanden	5
Miljökvalitetsnormer för vatten	5
Befintlig bebyggelse.....	5
Stadsbild	6
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	7
Gator och trafik	7
Störningar och risker	8
Planförslag	8
Befintlig och ny bebyggelse.....	8
Gator och trafik	10
Teknisk försörjning.....	11
Bebyggelse	11
Konsekvenser	12
Behovsbedömning.....	12
Miljökvalitetsnormer för vatten	12
Landskapsbild/ stadsbild	12
Störningar och risker	12
Ljusförhållanden och lokalklimat.....	13
Tidplan	14
Genomförande	14
Organisatoriska frågor.....	14
Verkan på befintliga detaljplaner	15
Fastighetsrättsliga frågor	15
Ekonomiska frågor.....	15
Tekniska frågor.....	15
Genomförandetid	15

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

Bullerutredning Kv. Ynglingen 10, (Structor, 2013-10-17)

Solstudier (Nyréns arkitektkontor, Måns Kärnekull, 2014-05-12)

Medverkande

Planen är framtagen av Mattias Olsson på stadsbyggnadskontorets planavdelning. Planbeställare är Fabege genom Brita Lindqvist.

Beställarens arkitekt är Nyréns Arkitektkontor genom Måns Kärnekull.

Planens syfte och huvuddrag

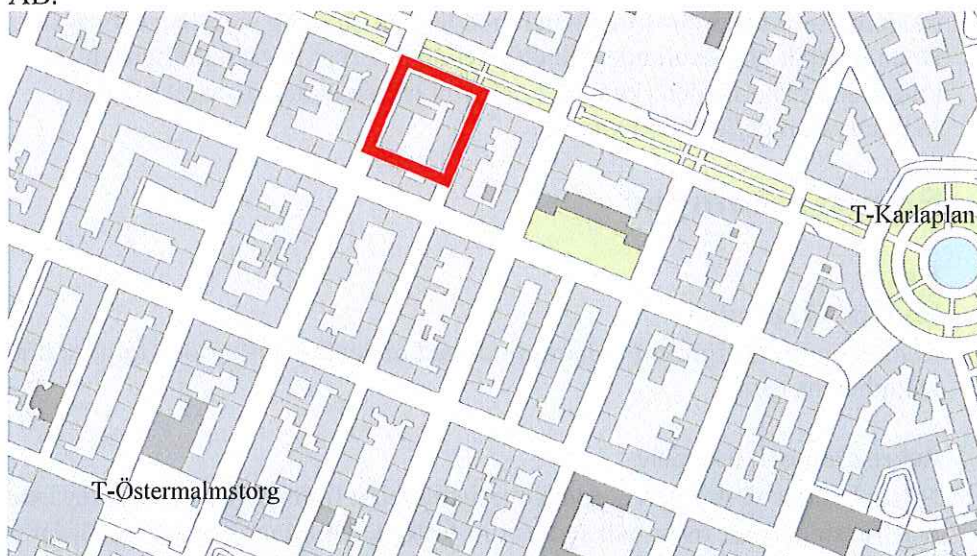
Syftet med planen är att möjliggöra för tillkommande bostäder och befintliga verksamhetslokaler genom att ändra föreskriven användning i gällande plan för fastigheten. Tillkommande bostäder planeras genom en påbyggnad av befintligt bostadshus på Jungfrugatan 23, vilken ingår i Kv. Ynglingen 10, Östermalm. Förslaget innebär ett tillskott på cirka 16 nya lägenheter. Planförslaget innebär i ett större perspektiv en förtätning av centrala Stockholm vilket överensstämmer med intentionerna i *Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm*.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Ynglingen 10 i sin helhet, belägen mellan Sibyllegatan, Karlavägen, Jungfrugatan och Kv. Ynglingen 1 och 2

Planområdet omfattar cirka 3250 kvm och ägs av Fabege Stockholmsynglingen AB.



Planområdet markerat med en röd rektangel.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt stadens översiktsplan, Promenadstaden, berörs det aktuella området av strategi 1 som innebär att centrala Stockholm ska fortsätta att stärkas. Kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras. Att förvalta Stockholms kulturhistoriska värden är en central del i planeringen för stadens utveckling. Det är möjligt att göra moderna tillägg både i samspel med och i medveten kontrast till omgivande bebyggelse utan att de grundläggande karaktärsdragen går förlorade. Utveckling och förtätning ska huvudsakligen ske inom ramen för den befintliga strukturen. Utgångspunkten för detta är den beskrivning av stadens karaktärer som görs i Stockholms byggnadsordning.

En grundläggande kvalitet i innerstaden är blandningen mellan bostäder och arbetsplatser. Ur ett hållbarhetsperspektiv är det viktigt att även arbetsplatser lokaliseras till kollektivtrafiknära lägen.

Stockholms byggnadsordning

Den enhetliga höjdsplanen i det sena 1800-talets byggda stadslandskap utgör grunden för innerstadens stadsbild och siluett. Stadens front mot vatten och det sena 1800-talets stadsplanestruktur har särskilt värde. Stenstadens mångsidighet och den täta integrationen av bostäder och verksamheter är viktiga att slå vakt om.

Detaljplan

Fastigheten omfattas av flera gällande stadsplaner; Pl 1203 (1933-06-14), Pl 1661A (1937-01-22), Pl 6908 (1968-07-16), Pl 7575A (1979-11-27) och TDp2002-11341 (2004-04-22). Samtliga detaljplaner ska ersättas av ny detaljplan.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård – Stockholms innerstad med Djurgården. I *Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm* ligger Kv. Ynglingen 10 inom stadsbebyggelsen *Innerstadsbebyggelse* och inom riksintresset Stockholms innerstad med tät och enhetlig stenstadsbebyggelse. Detta innebär att bevarande och utveckling behöver ta särskild hänsyn till kulturhistoriska värden (kapitel 2 och 3 i Översiktsplanen, samt bilagan *Riksintressen enligt miljöbalken*).

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Marken inom fastigheten är hårdgjord med undantag buskar och mindre träd på fastighetens gård.

Rekreation och friluftsliv

Några kvarter väster och nordost om fastigheten finns parkerna Humlegården och Tessinparken, öster och sydost om fastigheten ligger Ladugårdsgärdet och Djurgården på ett avstånd av cirka 1200 meter.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Markförhållanden inom planområdet består enligt stadens geologiska karta av berg i dagen, morän och lera. Området är inte beläget inom område där ras/skred kan befaras och behöver därmed inte utredas vidare.

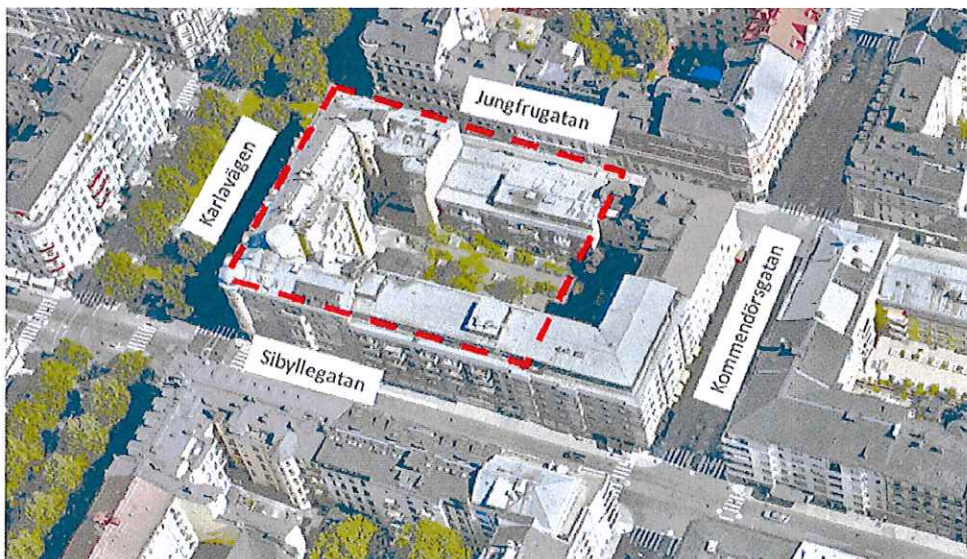
Miljö kvalitetsnormer för vatten

Dagvatten från planområdet ska i största möjliga mån omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Andelen hårdgjord yta inom området kommer att öka då tillbyggnaden tar bort cirka 40 kvm planteringar på innergården. Planteringarna skall ersättas i sin helhet antingen på gård eller på tak i enlighet med stadens dagvattenstrategi om lokalt omhändertagande av vatten och Promenadstaden– översiktsplan för Stockholm. Dagvattenfördröjande åtgärder med växtbäddar och bevattning av befintliga träd och grönbäddar på gård avses att genomföras.

Befintlig bebyggelse

Byggnaden som föreslås påbyggas ingår i den större fastigheten Ynglingen 10 och har adressen Jungfrugatan 23. Den är rustikt uppbyggd med stenkädd sockel, tegelfasad och asymmetriskt placerade burspråk i fyra våningar inklusive bottenvåning. Huset uppfördes 1964-1968 och ritades av arkitekten Hack Kampmann. Ungefär samtidigt uppfördes det något högre huset mitt över kvarteret, med adressen Sibyllegatan 30 och 32, av samme arkitekt. Stadsmuseet har inte klassificerat dessa båda hus, men kvarteret ingår i riksintresset *Stockholms innerstad med Djurgården*.



Fastigheten Ynglingen 10 markerad.



Del av fastigheten Ynglingen 10 och Jungfrugatan 23 markerad med svart pil.

Stadsbild

Fastigheten ligger i stadsdelen Östermalm i Stockholm och omgärdas av gatorna Karlavägen, Sibyllegatan och Jungfrugatan. I söder gränsar Ynglingen 10 till de båda mindre fastigheterna Ynglingen 1 och 2 vilka i sin tur gränsar till Kommendörsgatan. Alla hus i kvarteret, förutom tre, har enligt Stadsmuseet ett särskilt högt kulturhistoriskt värde (grön markering på klassificeringskartan). I kvarteret Ynglingen 10 finns bostäder och kontor, i bottenvåningarna inryms olika typer av verksamheter, antalet våningar varierar mellan fyra till sju.



Jungfrugatans bredd är cirka 12 meter, att jämföra med de närliggande gatorna Sibyllegatan, Artillerigatan och Kommendörsgatan vilka är cirka 18 meter breda. Byggnaderna i den smalare gatusektionen har anpassats efter detta faktum och är därför lägre än dess motsvarigheter på de bredare gatorna, även bredden på de individuella byggnaderna upplevs som mindre.

Byggnaderna längs med Jungfrugatan skapar tillsammans en mycket harmonisk och samlad gatumiljö trots att de härrör från flera olika tids- och stilepoker och har en varierande takfotshöjd. Signifikant för Jungfrugatans samtliga kvarter, från Starrbäcksängen till Hedvig Eleonora kyrka, är att kvarterens centrala delar är lägre än i kvarterens byggnader vilka möter de bredare öst-västliga gatorna, som exempelvis Karlavägen, Linnégatan och Kommendörsgatan. Stadsplanen har således anpassat bebyggelsen för att kunna tillgodose drägliga dagsljusförhållanden i lägenheterna utmed gatan, trots den smala gatubredden. Att på detta sätt placera en lägre bebyggelse i kvarters mittdelar återfinns även på de närliggande gatorna Majorsgatan och Grev Turegatan, det är även den rådande stadsbyggnadsprincipen i stenstadens trånga rutnät.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

De två byggnader som har sina huvudfasader mot Karlavägen, i kvarteret Ynglingen 10, är grönklassade samt hela kvarterets gård. Byggnaden som är föreslagen för påbyggnation är ej ännu kulturhistoriskt klassad av Stockholms stadsmuseum. Kulturklassningarna av byggnaderna längs med Jungfrugatan, varierar mellan ännu ej- till blå klassade byggnader. Den största andelen av byggnader längsmed Jungfrugatan är grönklassade.

Bebyggelsen längs med Jungfrugatan följer tydligt den rådande stadsbyggnadsprincipen vad det gäller lägre bebyggelse i kvarterens mittdelar.

Gator och trafik

Gatunät

Fastigheten ligger i stadsdelen Östermalm i Stockholm och omgärdas av gatorna Karlavägen, Sibyllegatan och Jungfrugatan.

Biltrafik

Inom fastigheten från Sibyllegatan nås ett garage med drygt 40 p-platser.

Gång- och cykeltrafik

Fastigheten ligger i ett gynnsamt läge för gång- och cykelpendling. Inom fastigheten finns två stycken cykelrum.

Kollektivtrafik

Tunnelbanestation finns vid Östermalmstorg och Karlaplan. Busslinjer trafikerar närområdet.

Angörning och tillgänglighet

Fastigheten har olika entréer för verksamheter och bostäder vilka nås från Karlavägen, Sibyllegatan och Jungfrugatan.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Miljöförvaltningen bedömer att trafikbuller utgör den viktigaste miljö- och hälsofrågan att ta hänsyn till i detaljplaneringen och att redovisa i planhandlingarna.

Energi

Energieffektiviseringar är en mycket viktig åtgärd i arbetet med att minska klimatförändringarna. Vid en tillbyggnad är det lämpligt att se över det befintliga samt den tillkommande byggnadens energianvändning.

Luft

Miljö kvalitetsnormen för NO₂ samt PM₁₀ överskrids inte inom planområdet eller på omgivande gator.

Planförslag

Befintlig och ny bebyggelse

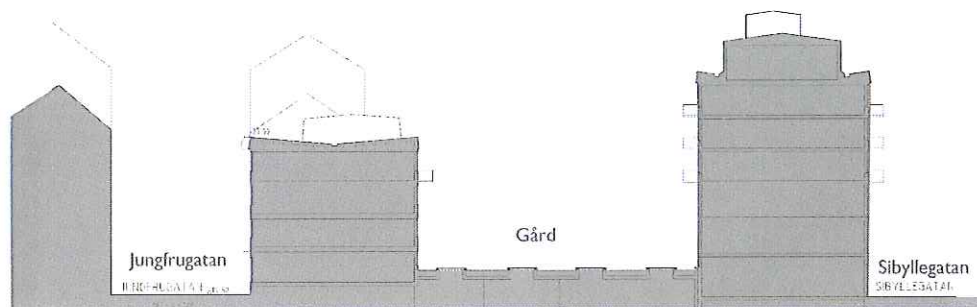
Övergripande

Ett lägre bostads- och kontorshus påbyggs med tre bostadsvåningar, antalet våningar föreslås öka från dagens fyra våningar till sammanlagt sju våningar. Denna ökning i byggnadsvolym ger 16 stycken tillkommande lägenheter i fastigheten. Den nya volymen hämtar sin indelning från den befintliga byggnadens fasadindelning i syfte är att skapa en ny arkitektonisk helhet av befintlig byggnad och den nya adderade byggnadsvolymen. In mot gården byggs en tillbyggnad som möjliggör ett nytt trapphusläge vilket möjliggör bättre planlösningar för de tillkommande lägenheterna. Material i påbyggnaden är tegel och puts. Projektets fortsatta gestaltning studeras vidare i bygglovsskedet.

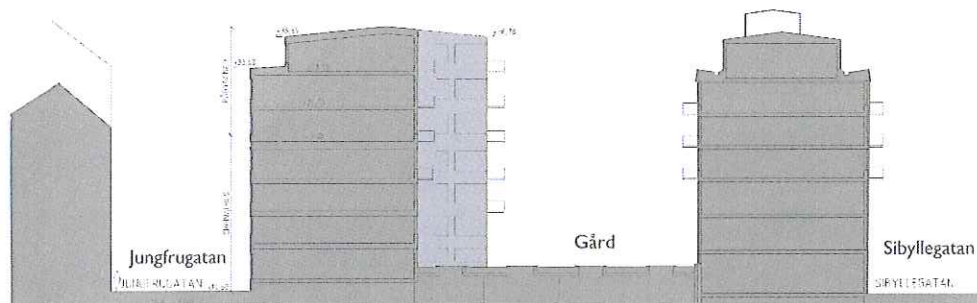
Påbyggnadens första två våningar placeras i befintligbyggnads fasadliv, den tredje våningen är indragen för att mildra intrycket rent visuellt från gaturummet, sol- och himmelsljuset ges också bättre förutsättningar att nå ner till gaturummet och till lägenheterna på motstående sida. Påbyggnaden kan ha balkonger mot gård men mot gata ska det inte finnas balkonger eller terrasser, allt för att maximera den begränsade tillgången på solinstrålning och dagsljus. I gatuplan öppnas fasaden upp med inslag av ett antal tillkommande, något större, fönsterpartier vilket möjliggör bättre kontakt mellan gatan och verksamheten i lokalerna.



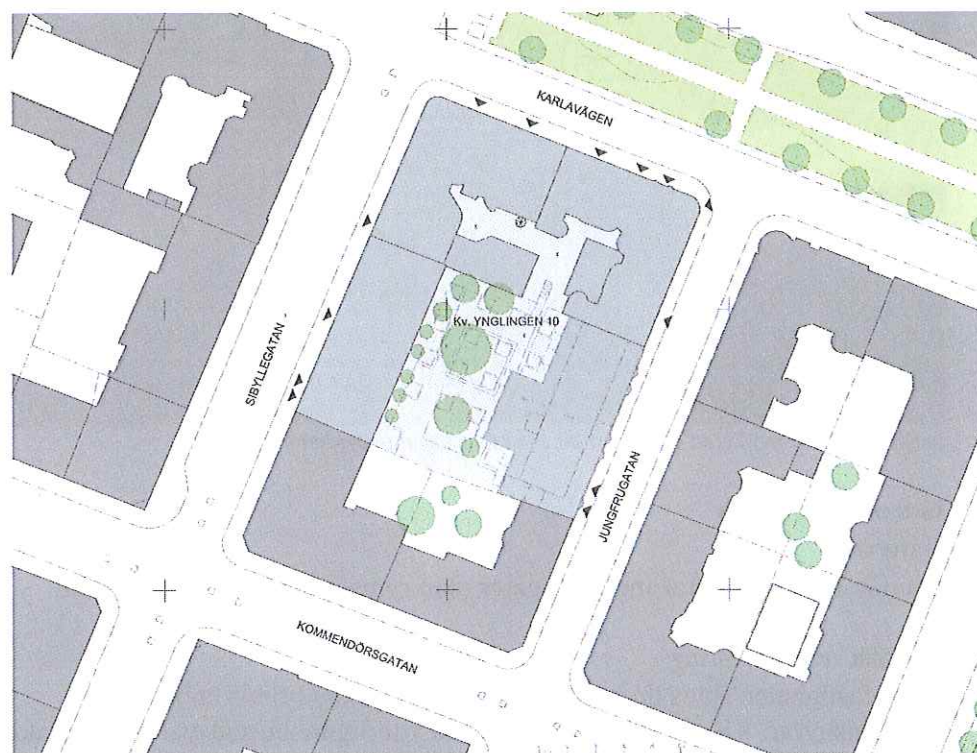
Fasad mot Jungfrugatan.



Jungfrugatan 23
Kv. Ynglingen 10
Sektion mot söder genom fastigheten Ynglingen 10 befintlig situation.



Jungfrugatan 23
Ynglingen 10
Sektion mot söder genom fastigheten Ynglingen 10 med föreslagen påbyggnad.



Situationsplan visandes utbyggnad mot gård, från befintligt fasad liv. Entréer är markerade med svarta pilar.



Jungfrugatan 23 markerad med svart pil, med föreslagen påbyggnad.

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget genererar inga nya gator utan ryms inom befintligt gatunät.

Biltrafik och parkering

Inom fastigheten finns drygt 40 p-platser. I dagsläget finns enbart heldygnshyror. Vid en komplettering med ytterligare bostadsyta kan det vara lämpligt att gå över till dagshyra respektive natthyra för att effektivare nyttja garaget.



Gång- och cykeltrafik

Inom fastigheten finns två stycken cykelrum. Ytterligare cykelrum kan iordningställas i garaget.

Kollektivtrafik

Tunnelbanestation finns vid Östermalmstorg och Karlaplan. Busslinjer trafikerar närområdet.

Tillgänglighet

Fastigheten uppfyller idag inte de krav som ställs på nyproducerad bostadsbebyggelse avseende tillgänglighet för främst rörelsehindrade. Möjlighet att anordna handikapparkeringsplatser finns i garageplan och på gatumark vid huvudentré. Om huvudentrén skall fungera för rörelsehindrade krävs anpassning av trapphus/hiss i avseende på höjdskillnader. Utredningen kring vilka krav som kommer att ställas på byggnaden i samband med omdisponeringen av lägenhetsytorna och påbyggnaden kommer att fortsätta i bygglovsskedet.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Fastigheten kan anslutas till befintliga vatten- och spillvattenledningar. Dagvatten från planområdet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi. Dagvatten får endast anslutas mot befintlig dagvattenservice efter fördröjning i samråd med Stockholms Vatten.

El/Tele

El- och teleledningar finns framdragna till fastigheten och kan anslutas. Hänsyn ska tas till befintliga serviceledningar inom området.

Energiförsörjning

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Avfallshantering skall ske i enlighet med stadens riktlinjer. Soprummen ska vara tillgängliga för de boende och verksamheterna i fastigheten. Sophantering och övriga tekniska utrymmen som krävs för fastighetens drift och skötsel ska inrymmas inom given byggnadsvolym.

Räddningstjänst

Brandförsvaret SSBF ser inga problem med möjlighet till räddningsinsatser avseende planerad bebyggelse. Möjlighet till räddningsinsatser måste dock beaktas i det fortsatta planarbetet och i projekteringen, detta i synnerhet vid utformning av utrymning med hjälp av räddningstjänsten.

Bebyggelse

Gestaltungsprinciper

Förslaget att öka antalet våningar på en befintligbyggnad i detta känsliga läge, med den trånga gatusektionen, dagsljusproblematiken och Jungfrugatans varierande byggnadshöjder med konsekvent lägre byggnader i kvarterens mittdelar, ger till följd att det skall eftersträvas att skapa en ny harmonisk helhet tillsammans med den befintliga fasaden och ha som konkret mål att

minimera effekten av på- och utbyggnaden med avseende på ljusinsläpp (direkt solinstrålning och dagsljus). I syfte att harmonisera med omgivningen och att minimera inverkan av påbyggnadens ljusskärmande effekt i den trånga gatusektionen och påverkan på befintliga boendekvalitéer.

Omgivande miljö, park, gaturum

Fastigheten är omgiven av hårdgjorda ytor med gaturum på samtliga sidor. Gårdsrummet i kvarteret upplevs grönt med befintliga träd och växtlighet i växtbäddar på det underbyggda gårdsbjälklaget.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Dagvattnet ska i första hand tas om hand inom fastigheten. I andra hand skall fördröjning av dagvattnet ske inom fastigheten innan avledning sker till den befintliga dagvattensservisen.

Landskapsbild/ stadsbild

Förslaget innebär en höjning av byggnaden på Jungfrugatan 23, med tre våningar. Förslaget innebär att den rådande stadsbyggnadsprincipen med gatukvarterens lägre mittdel nu frångås. Detta medför att Jungfrugatan blir mindre ljus och en upplevelsemässigt trängre gata.

Genomförandet av planförslaget innebär även att bottenvåningen längs med Jungfrugatan blir mer öppen vilket tillför gaturummet liv.

Störningar och risker

Buller

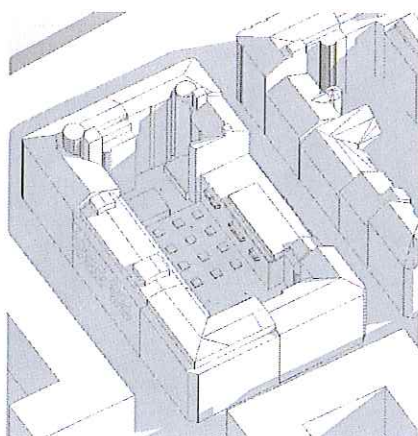
Hänsyn ska tas i den kommande detaljprojekteringen så att gällande riktlinjer och värden för maximal ljudnivå inomhus uppfylls. Hälften av de tillkommande boningsrummen förläggs mot tyst sida. Bullerkrav gäller endast påbyggda lägenheter.

Luftkvalitet

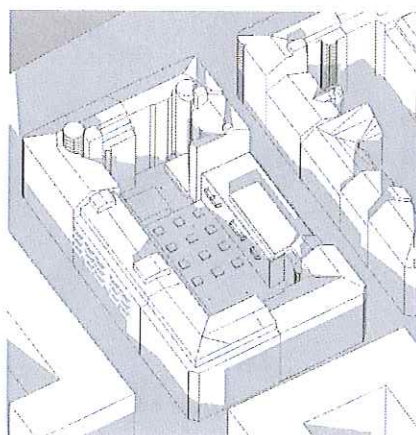
Miljö kvalitetsnormen för NO₂ samt PM₁₀ överskrids inte inom planområdet eller på omgivande gatunät. Värdena ligger på 36-48 µg/m³ dygn för NO₂ (MKN överskrids vid 60 µg/m³ dygn) samt 25-35 µg/m³ för PM₁₀ (MKN överskrids vid 50 µg/m³ dygn).

Ljusförhållanden

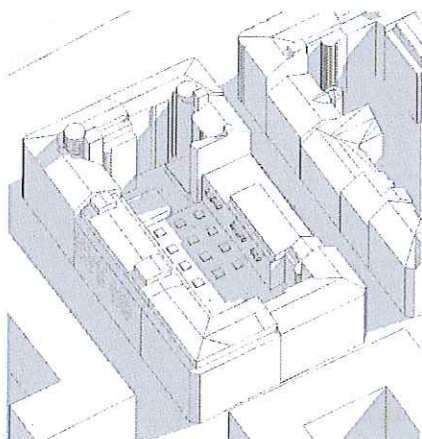
Solstudier framtagna av Nyréns arkitektkontor visar att skuggningen av kringliggande bostadshus ökar med cirka en till två bostadsvåningar. Utbyggnaden kommer att skugga del av den befintliga byggnaden mot gård. Det solljus som nåde ner till Jungfrugatan försvinner nu helt, i och med påbyggnaden, det vill säga eftermiddagar sommartid då gatan delvis var solbelyst.



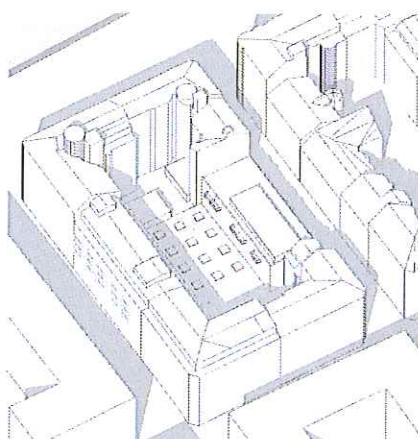
22 Mars kl 09:00



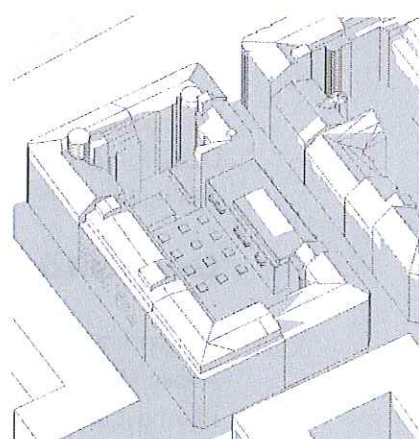
22 Mars kl 15:00



22 Juni kl 09:00

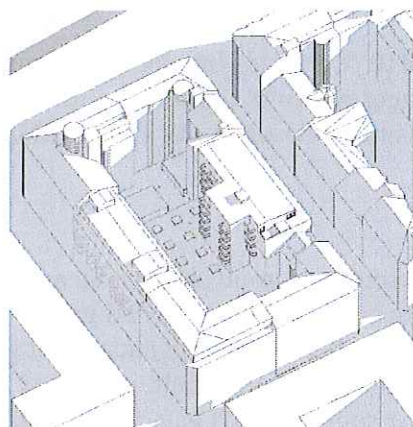


22 Juni kl 15:00

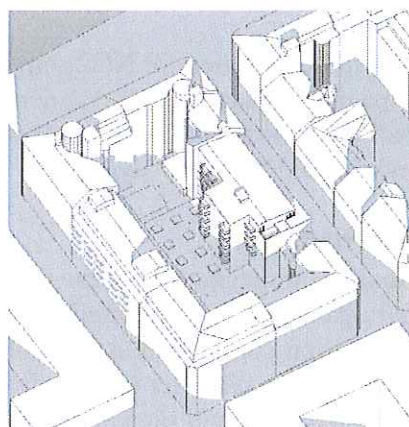


22 Juni kl 19:00

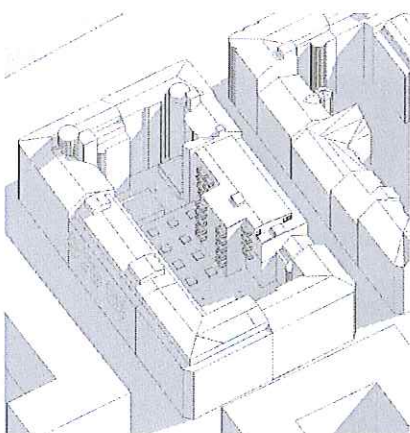
Solstudier av befintlig situation, Nyréns arkitektkontor.



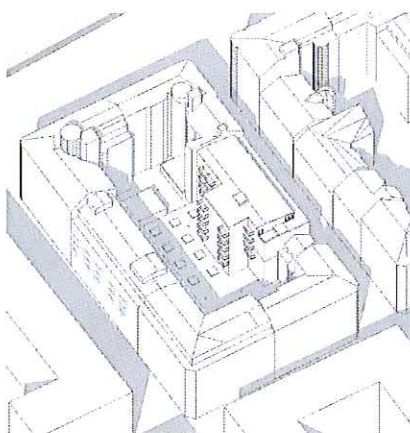
22 Mars kl 09:00



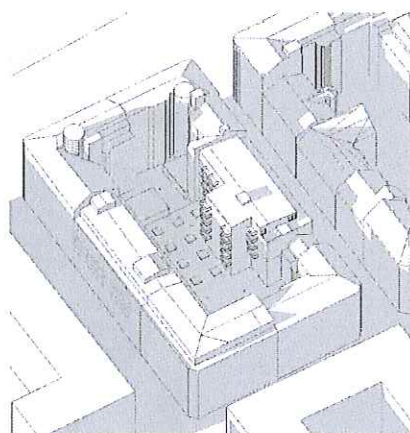
22 Mars kl 15:00



22 Juni kl 09:00



22 Juni kl 15:00



22 Juni kl 19:00

Solstudier med föreslagen påbyggnad, Nyréns arkitektkontor.

Tidplan

Samråd 2014-11-11 till 2014-12-23

Utställning 1:a kvartalet 2015

Antagande 2:a kvartalet 2015

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Planbeställaren/fastighetsägaren, Faberge Stockholmsynglingen AB, ansvarar för planens genomförande. Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplanen och myndighetsutövning genom planavtal med beställaren.

Huvudmannaskap

Planen omfattar endast kvartersmark.



Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 1203, Pl 7575A, Pl 1661A, Pl 6908 och TDp 2002-11341 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Ynglingen 10, som ägs av Fabege Stockholmsynglingen AB.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar markanvändning inom kvartersmark (bostad, kontor, centrumändamål och parkering).

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Hela Ynglingen 10 är idag lokaliserad inom kvartersmark. Inga områden för allmän platsmark avsätts i planförslaget. Planområdet ska utgöras av en eller flera separata fastigheter. Fastighetsbildning är inte nödvändig för planens genomförande. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar.

Rättigheter

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande. Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Inrättande av fastighetsindelningsbestämmelser bedöms ej som nödvändigt, fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund. Fastighetsindelningsbestämmelser saknas idag inom området.

Ekonomiska frågor

Enligt planavtal ska planbeställaren bekosta planarbete samt för kostnader för genomförande och iordningställande av kvartersmark inom planområdet.

Eventuell flytt av ledningar eller anläggningar bekostas av planbeställaren. Anslutningsavgifter bekostas av planbeställaren.



Tekniska frågor

Vatten, avlopp och dagvatten

Bebyggelsen inom planområdet är kopplad till befintliga vatten- och avloppsledningar. Hänsyn ska tas till befintliga serviceledningar inom området. Dagvatten från planområdet ska i största möjliga mån omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi. Dagvatten får endas anslutas mot befintlig dagvattensservis efter samråd med Stockholms Vatten.

El, tele och fjärrvärme

Bebyggelsen inom planområdet är kopplat till befintliga el-, tele- och fjärrvärmeledningar. Hänsyn ska tas till befintliga servisledningar inom planområdet. Vid projektering ska det utredas om ledningar kan vara kvar i befintligt läge eller behöver flyttas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Martin Schröder
Planchef

Mattias Olsson
Planarkitekt