

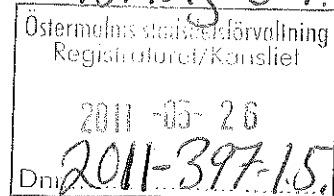


**STADSBYGGNADS
KONTORET**

Planavdelningen
Renoir Danyar
Tfn 08-508 266 59

PLANSAMRÅD
Enkelt planförfarande

2011-05-19



Till
Remissinstanser enligt lista
Sakägare m.fl.
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter och
ersättare

**Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för fastigheten Sjömannen
6, Nybrogatan 8 i stadsdelen Östermalm, S-Dp 2011-01999-54**

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär att gällande bestämmelser ändras från bostadsändamål till bostads- och centrumändamål.

För utbyte av information och synpunkter inbjudes härmed till samråd enligt 5 kap 28 § PBL (Plan- och bygglagen).

Förslaget visas under tiden 26 maj – 23 juni 2011 i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag - onsdag 9.00 – 16.00, torsdag 9.00 – 18.30, fredag 9.00 – 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Planförslaget visas även på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/sbk

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 23 juni 2011 inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm.

Den som inte framfört skriftliga synpunkter under samråd och eventuell betänketid, har inte rätt att överklaga ett eventuellt beslut att anta planen.

Renoir Danyar

Information om behandling av personuppgifter (se sista sidan)

Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Postadress Box 8314 S-104 20 Stockholm

Besöksadress Fleminggatan 4 Tfn 08-508 26 000 Fax 08-508 27 170

E-postadress stadsbyggnadskontoret@sbk.stockholm.se

Sändlista

Länsstyrelsen i Stockholm, Planavdelningen
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Miljöförvaltningen
Östermalms stadsdelsförvaltning
Trafikkontoret
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Storstockholms Brandförsvär
Stadsbyggnadsnämndens handikappråd
Trafikverket
Sakägare enligt fastighetsförteckning

Valbara

Stockholms Stadsmuseum
Stokab
Skanova

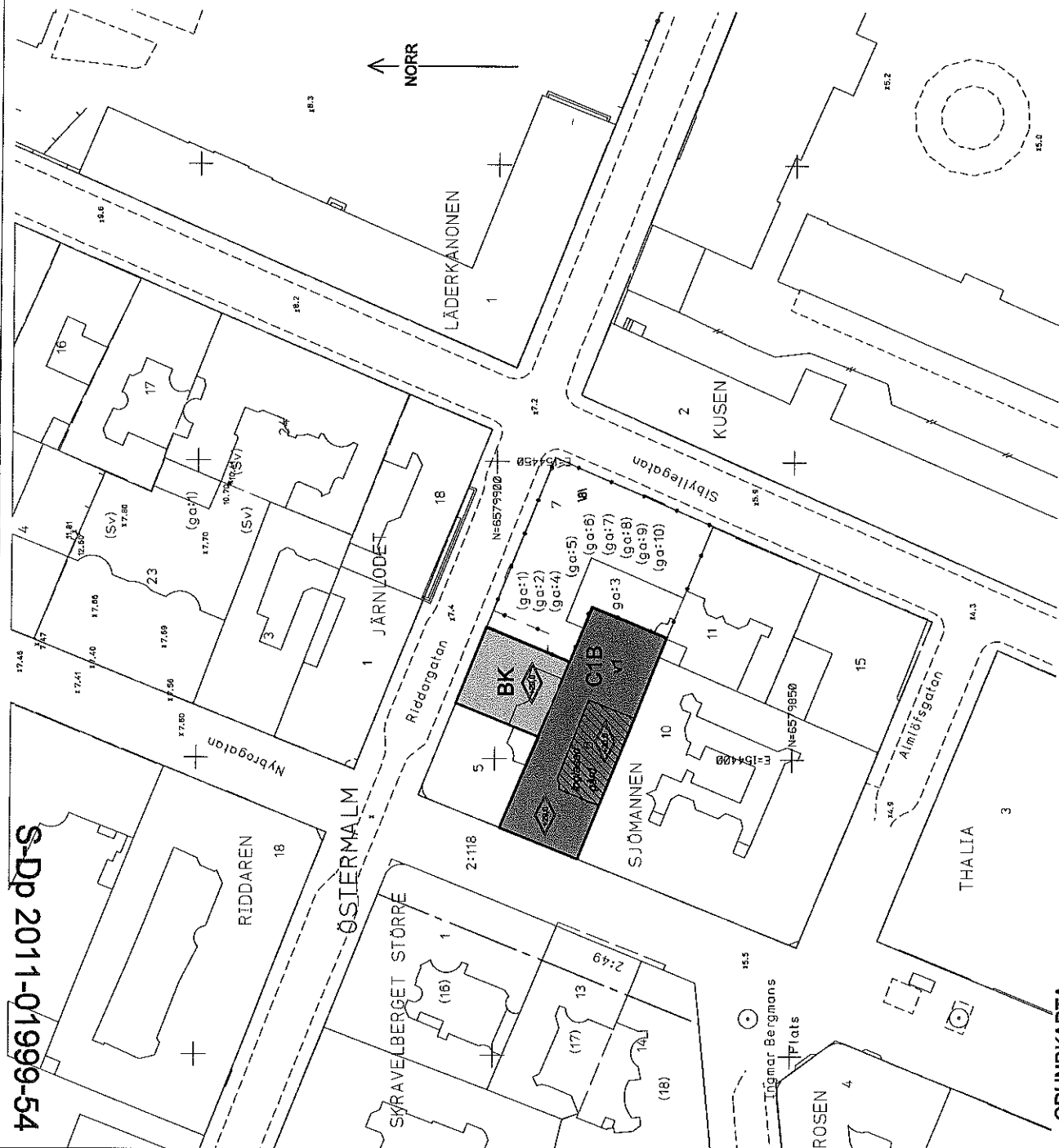
Interna instanser

Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnberedningen
Stadsmättningsavdelningen, Geodatasektionen
Stadsmättningsavdelningen, KLM Plangrupp
Stadsbyggnadsexpeditionen
Bygglovsavdelningen
Receptionen i Tekniska Nämndhuset

Information om behandling av personuppgifter

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret registreras för administration och uppföljning. Personuppgifter behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PuL). Handlingar och e-post som inkommer till stadsbyggnadskontoret blir allmänna handlingar och kan komma att lämnas ut enligt offentlighetsprincipen. Uppgifterna kan komma att läggas ut på vår webbplats.

Stadsbyggnadsnämnden är personuppgiftsansvarig för behandlingen av personuppgifter. Stadsbyggnadsnämnden är skyldig att till var och en som skriftligen ansöker om det, en gång per kalenderår, lämna besked om vilka personuppgifter om denne som behandlas. För eventuell rättelse av felaktiga uppgifter kontakta stadsbyggnadskontoret.



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

Användning av mark

- Kvartermark
- Bestädd och kontor
- Centrum och fiskerisänkning samt bostäder.
- Verksamheter ska vara av icke störande karaktär.
- Innergård får överbyggas enbart med glasak

Utformning, utförande

- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- V1
- Byggnadens gatuplan mot Nybrogatan får ej inrymma bostäder
- Tak på övergissad gård ska i huvudsak utformas i enlighet med illustrationen i planbeskrivningen. Glasstaket ska uppföras till en totalhöjd av maxmalt + 20,5 meter över kommunens nollplan.

Störningsskydd

- Trafikbuller
- Bostäder ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (infraljudvärde) utanför fönster.
- Bostäder ska utformas så att ekvivalent ljudnivå i bostadsrum inte överstiger 30 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dBA mellan kl. 22.00-06.00.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden sluter 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

UPPLYSNINGAR

- Planen består av:
 - plankarta med bestämmelser
 - TTA planen hör:
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning
- Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL) med tillämpning av enkelt planförfarande.

SAMRÅDSHANDLING

Förslag
Detailplan för fastigheten
Sjömannen 6
i stadsdelen Östermalm i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2011-05-19

Emelie Eriksson
planchef
Renor Danyar
handläggare
antagen av
laga kraft

GRUNDKARTA

- Kvarter-områdesgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsgräns 3D
- Registernummer
- Byggnad
- Väg / gångbanelinje
- Träd
- Säket

- Markhöjd
- Mur
- Stödmur
- Koordinatsystem: Sver89 18 00 i plan och stadens (RH 00) i höjd
- Måtklass II
- Upprättad av Stadsplaneringsavdelningen

Skala 1:500
Originalformat A2
50m
10 0

Östermalms stadsdelsförvaltning
Registraturet i Konsliet
2011-05-26
Dnr 2011-397-15.1

Bi-laga 2



STADSBYGGNADS KONTORET

Planavdelningen
Renoir Danyar
Tfn 08-508 266 59

Bilaga 3

PLANBESKRIVNING

2011-05-19

Östermalms stadsdelsförvalning
Registraturet/Kansliet

2011-05-26

Dnr 2011-397(6) 153

S-Dp 2011-01999-54

Förslag

Detaljplan för fastigheten

Sjömannen 6

i stadsdelen Östermalm

i Stockholm

S-Dp 2011-01999-54

HANDLINGAR

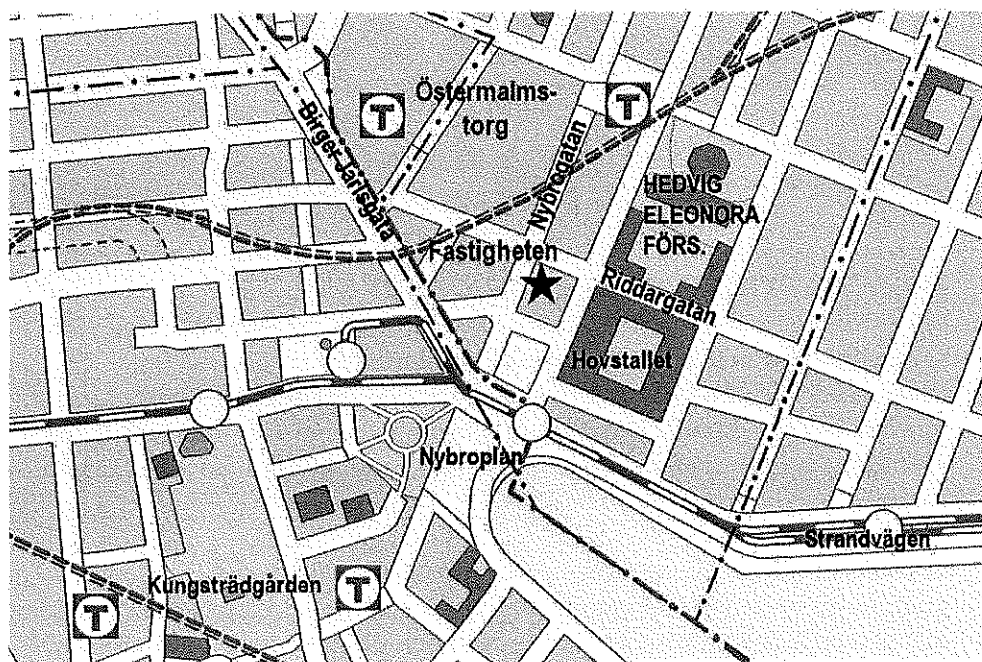
Planen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning och en genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att gällande bestämmelse för huvudbyggnaden ändras från bostäder så att den även kan användas för centrum och friskvårdsanläggning.

PLANDATA

Planområdet omfattar endast fastigheten Sjömannen 6 med en totalarea av ca 775 kvm.



Planområdes läge i stadsdelen

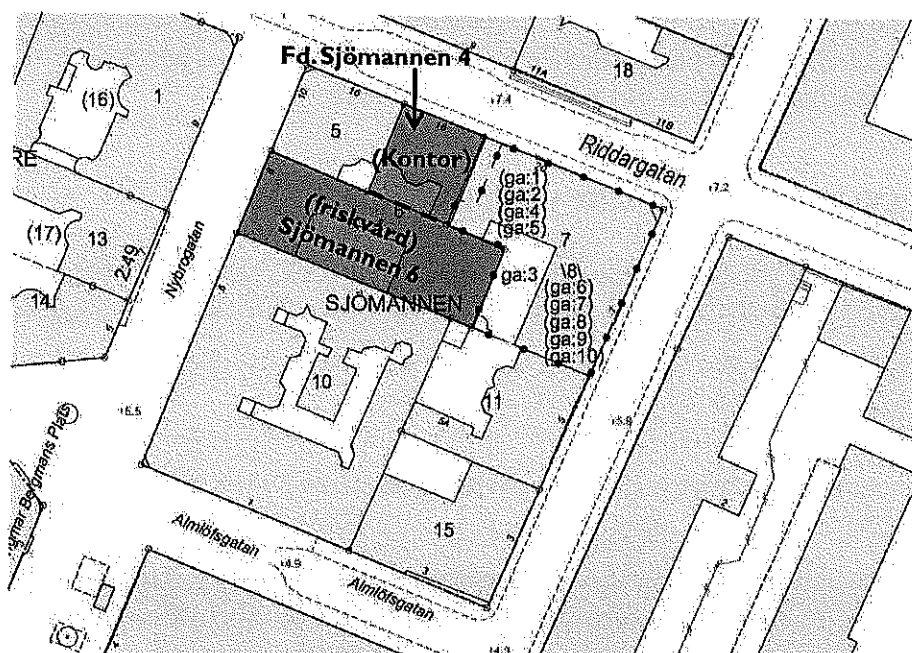
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Bakgrund

Millimeter Arkitekter har på uppdrag av fastighetsägaren Nybroriddaren AB inkommit med en ansökan om detaljplaneändring för rubricerad fastighet.

Befintlig fastighet tillkom 2007 efter en genomförd fastighetsreglering av fastigheterna Sjömannen 6 respektive 4.

I stadsplanen Pl 2071, fastställd 1939, har byggnadens användningsändamål ej angetts. I tilläggsplanen Pl 7575 A, fastställd 1979 har användningssättet specificerats som bostadsändamål med bibehållna föreskrifter för undervåning och bottenvåning i stadsplanen. Dessutom har en skärskild övergångsbestämmelse införts som avser att gälla för byggnader vilka ursprungligen uppförts för annat ändamål än bostad, eller efter bygglov inretts till annat ändamål än bostadsändamål.



Markägoförhållanden

Fastigheten är privatägd

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Översiktsplan och kulturhistoriska värden

Planområdet är i Stockholms Översiktsplan 99 angivet som stenstad vilket innebär att dess grundläggande karaktärsdrag ska bevaras i planering och förändring av stenstaden. Stenstaden klassas som kulturhistoriskt värdefull miljö.

I promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, framförs att i planeringen ska staden bevara och utveckla de kulturhistoriska värdena och tillgodose riksintressen för kulturmiljövärden. Enligt denna ingår planområdet i stenstaden där ”ny

2011-05-26

3(6)

S-Dp 2011-01999-54

Dnr 2011-397-1653

bebyggelse kan ske på stenstadens villkor". Den fysiska planeringen får göras mer flexibel så att kommande etableringsbehov kan tillgodoses på ett enkelt sätt. Möjligheten till ökad flexibilitet i lokalanvändningen bör uppmärksammas samt att planeringen bör ta fasta på behovet av en mångfald av attraktiva och gränsöverskridande mötesplatser både utomhus och inomhus.

I Stockholms byggnadsordning anges området som stenstad.

Gällande plan

För fastigheten gäller idag Pl 2071, fastställd 1939, TP 7575A, fastställd 1979 samt TP 2002-11341 laga kraft vunnen 2004. I den första tilläggsplanen har användningssättet och ändamålet definierats och preciserats medan i den senare har bestämmelse om "Vind får ej inredas" upphävts för fastigheten Sjömannen.

Befintliga förhållanden

Kvarteret Sjömannen är beläget på Östermalm, inramat av Nybrogatan, Riddargatan och Sibyllegatan och Almlöfsgatan. Idag utgörs fastigheten av två byggnadsdelar, en huvudbyggnad i fem våningar mot Nybrogatan som inrymmer friskvårdsanläggning (World Class), och en flygelbyggnad i fyra våningar mot Riddargatan som innehåller kontor.



Huvudbyggnaden, som från början hade beteckningen Sjömannen 6, består av två byggnadsdelar, ett gathus och ett gårdshus samt en källarvåning. Gathuset fanns före 1880 då flygelbyggnaden byggdes till. 1877 uppfördes en magasinsbyggnad på gården. Huvudbyggnaden har aldrig inrymt bostäder utan ursprungligen byggdes som textilfabrik. Under 1920-talet flyttade Tekniska Institutet in i byggnaden och någon gång under 1970-talet flyttade Beckmans skola in, som sedan några år tillbaka har flyttat därifrån. Idag inrymmer byggnaden friskvårdsanläggningen World Class. Verksamheten har sedan en tid tillbaka bedrivits med tillfälligt bygglov. Huvudbyggnaden har, under det tillfälle ny verksamhet etablerats, genomgått stora ombyggnader. Inner gården har därtill överbyggt med ett glastak och nyttjas för närvarande som gymutrymme.

Sidobyggnaden eller flygelbyggnaden, som hade beteckning Sjömannen 4, har vid olika tillfällen inrymt både bostäder och kontor. Idag inrymmer den uteslutande kontor.

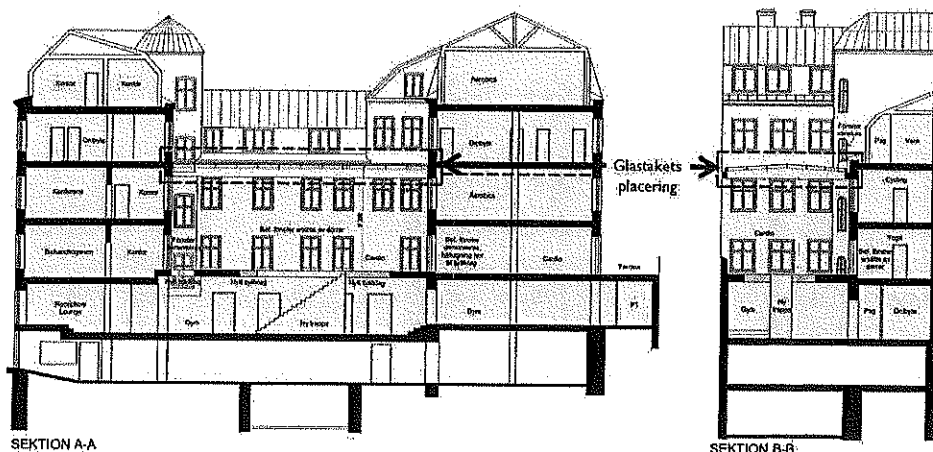
Enligt Stadsmuseets klassificering är byggnaden gulmarkerad vilket innebär att fastigheten är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.



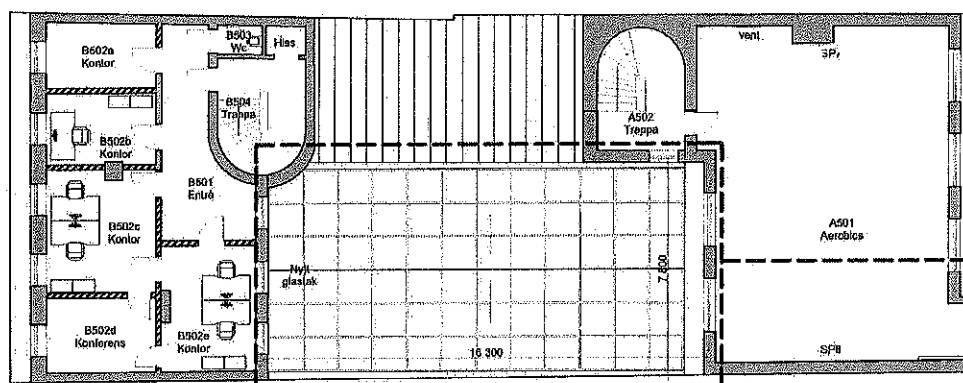
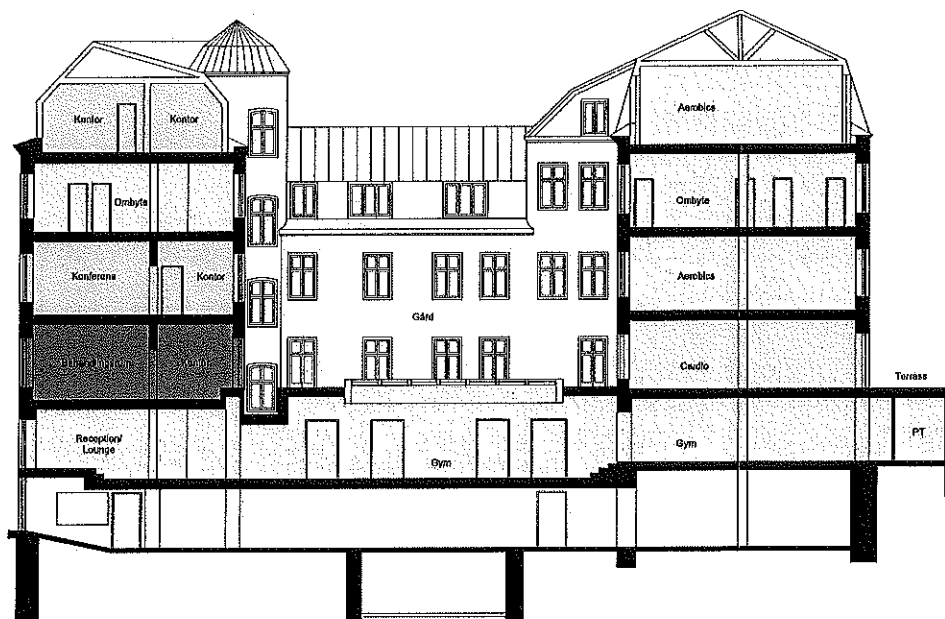
Huvudbyggnaden sedd från Nybrogatan

Förslaget

Förslaget innebär att genom ändring av detaljplanen möjliggöra friskvårdverksamhet i huvudbyggnaden så att nuvarande friskvårdsverksamhet, som bedrivits med tillfälligt bygglov, kan permanentas. Gällande bestämmelser, nämligen bostadsändamål med kommersiellt utrymme i gatuplan, gäller även i fortsättningen. Däremot får flygelbyggnaden användas enbart som kontor och/eller bostäder. Planändring berör enbart byggnadens interiörer utan att påverka byggnadens utformning exteriört. Det idag med tillfälligt bygglov uppförda glastaket över gården kommer efter planändringen bli planenligt och därmed permanentas.



Planen ger inte rätt eller möjligheter att ändra befintlig byggnads takfall eller takvinklar.



Parkering

Fastigheten saknar idag egna parkeringsplatser utan parkering sker på gatan. Fastigheten ligger i ett attraktivt och bra kollektivtrafikläge, ca 250 meter från Östermalms tunnelbanestation och ca 170 meter från bussarna och spårvagnen vid Nybroplan.

Ett cykelställ för ett tiotal cyklar har anordnats inom gården som hör till flygelbyggnaden.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ 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.

Kulturhistorisk värdering

Stadsmuseet klassificerar byggnaden på fastigheten som särskilt värdefull (grön klassad) ur kulturhistorisk och miljömässig synpunkt. Planen innehåller därför en bestämmelse att byggnaden inte får rivas samt att byggnadsexteriören inte får förvanskas.

Buller och störningar

Miljöförvaltningen har i "Underlag till behovsbedömning" påpekat att dennes hälsoskyddsavdelning har mottagit ett flertal klagomål angående dylika störningar. Vid besök på fastigheten under verksamhetens gång har emellertid inga bullerstörningar noterats eller märkts. De fläktar som sitter på taket är till stor del inbyggda och släpper därmed inte ifrån sig något märkbart buller.

Tillgänglighet

Både huvudbyggnaden och flygelbyggnaden är försedda med hiss. Tillgängligheten har vid ombyggnaden till friskvårdsanläggning, beaktats under bygglovsprövning.

Avfallshantering

Verksamheten är av denna typ och karaktär som inte alstrar mycket sop eller avfall. Den mängd av avfall som alstras samlas i ett (sopställe) byggnadens bottenplan och tömningen sker, enligt uppgifter från personalen, minst ett par gånger i veckan.

MEDVERKANDE

Planen har upprättats av stadsbyggnadskontorets planavdelning

Emelie Eriksson
planchef

Renoir Danyar
planarkitekt



STADSBYGGNADS KONTORET

Planavdelningen
Renoir Danyar
Tfn 08-508 266 59

Bilaga 4

Östermalms stadsdelsförvaltnings
Registraturet/Konstiet

2011-05-26

2011-397-153

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1(2)

2011-05-19

S-Dp 2011-01999-54

Förslag

Detaljplan för fastigheten

Sjömannen 6

i stadsdelen Östermalm

i Stockholm

S-Dp 2011-01999-54

BAKGRUND

Millimeter Arkitekter har på uppdrag av fastighetsägaren Nybroriddaren AB inkommit med en ansökan om detaljplaneändring för rubricerad fastighet. Befintlig fastighet tillkom 2007 efter en genomförd fastighetsreglering av fastigheterna Sjömannen 6 respektive 4.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planområdet omfattar fastigheten Sjömannen 6 vid Nybrogatan i Östermalm.

Ansvarsfördelning

Ansaret för genomförande av planen vilar på stadens förvaltningar samt fastighetsägare.

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovprövning.
- Fastighetsägaren svarar för genomförandet av projektet.

Tidplan

Planprocess

Planärendet handhas med enkelt förfarande, vilket innebär att stadsbyggnadsnämnden kan anta planen direkt efter samråd eller eventuell betänketid.

Samråd	2:a kvartal 2011
Eventuell betänketid	3:e kvartal 2011
Antagande	3:e kvartal 2011
Laga kraft (om ej överklagad)	4:e kvartal 2011

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Ägoförhållanden**

Fastigheten är privatägd.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildningsåtgärd.

Fastighetsplan

För planområdet finns inga gällande fastighetsplaner eller tomtindelningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Genomförande av planen innebär inga kostnader eller ekonomiska åtaganden för staden. Alla kostnader bärs av fastighetsägaren. Planen syftar enbart till ändring av gällande bestämmelser vilket innebär att planarbetet bekostas av staden i form av arbetsåtgång enligt ny taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet, fastställd av kommunfullmäktige 2010-06-21.

TEKNISKA FRÅGOR

Planen medför ingen utbyggnad av det allmänna ledningsnätet. Fastigheten är idag ansluten till de allmänna vatten-, avlopps- och elnätet.

MEDVERKANDE

Planärendet handläggs av Renoir Danyar, stadsbyggnadskontorets planavdelning. Genomförandebeskrivning har upprättats i samråd med Anna Bremberg vid lantmäterimyndigheten.

Emelie Eriksson
planchef

Renoir Danyar
planarkitekt