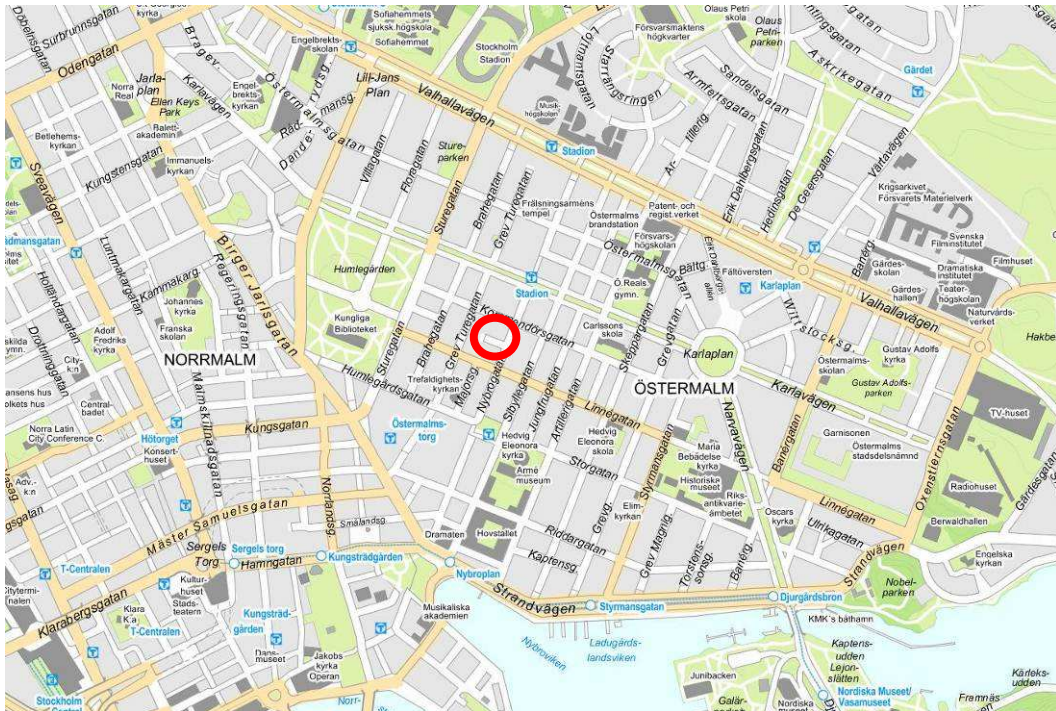


## Planbeskrivning Detaljplan för Guldfisken 18 i stadsdelen Östermalm, S-Dp 2014-03802



## Innehåll

<b>Planbeskrivning Detaljplan för Guldfisken 18 i stadsdelen Östermalm, S-Dp 2014-03802.....</b>	<b>1</b>
<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
Handlingar .....	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Plandata .....	3
Tidigare ställningstaganden .....	4
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>5</b>
Natur .....	5
Hydrologiska förhållanden.....	5
Befintlig bebyggelse.....	5
Landskapsbild/stadsbild.....	5
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	5
Gator och trafik .....	6
Störningar och risker .....	7
<b>Planförslag .....</b>	<b>7</b>
Ny bebyggelse.....	7
Gator och trafik .....	9
Teknisk försörjning.....	9
Gestaltungsprinciper .....	9
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>10</b>
Behovsbedömning.....	10
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	10
Landskapsbild/ stadsbild .....	11
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	11
Störningar och risker .....	12
Ljusförhållanden och lokalklimat.....	12
<b>Tidplan .....</b>	<b>12</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>13</b>
Organisatoriska frågor.....	13
Ekonomiska frågor.....	13
Tekniska frågor.....	13
Genomförandetid .....	13

## 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 bygglovskedet är

- *Brandskyddsbeskrivning* (för ombyggnad till bostäder samt träningslokal) (Bjerkning AB, 2012)
- *PM Akustik* (ACAD-Internationl AB, 2011-10-20)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Emma Byström samt karttekniker Lina Hallberg.

### Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att bekräfta ombyggnation till bostäder, användningsbestämmelse samt tillkommen tak- och gårdsutbyggnad.

### Plandata

#### Läge, areal, markägoförhållanden

Fastigheten ligger längs med Nybrogatan på Östermalm och fastighetsägare är Oscar Properties. Tomten är ca 1 190 kvm.



Fastigheten markerad i rött.

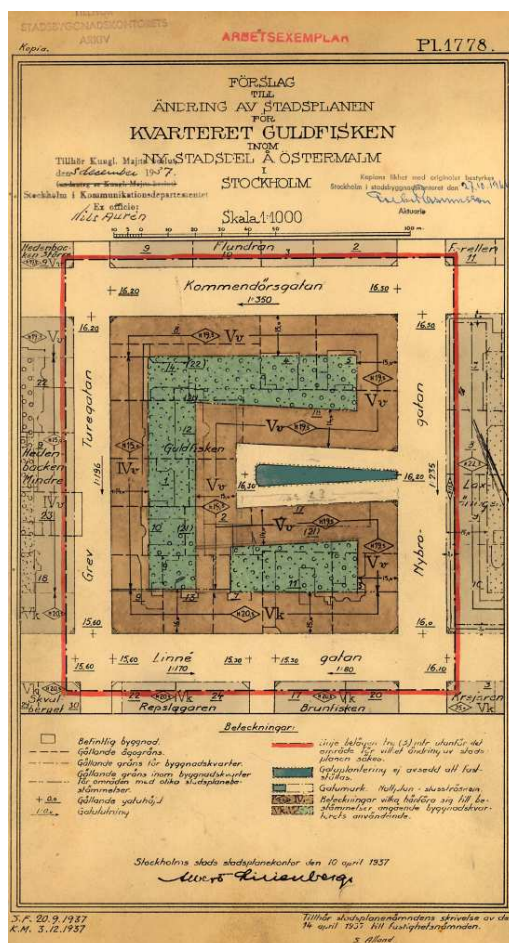
## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm är området utpekad som tät stadsbebyggelse.

### Detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan Pl. 1778 (fastställd 1937), Tp. 6908 (fastställd 1968) samt Tp. 7575A (fastställd 1979). Pl. 1778 reglerar enbart byggnadens placering på mark, höjd och våningsantal. Tp 6908 begränsar underbyggnadsrätten med anledning av tunnelbanan. Tp 7575A innebär en generell bostadsanvändning i alla våningsplan utöver föreskrifter för undervåning och bottenvåning.



### Kommunala beslut i övrigt

Två bygglov har getts för takpåbyggnaden (2011 samt 2013). Båda överklagades. Det senaste bygglovet fastställdes i december 2013 efter att Länsstyrelsen upphävt inhibition.

År 2011 beviljades ett tidsbegränsat bygglov för gårdsutbyggnaden.

### Riksintressen

Fastigheten är en del av riksintresset Stockholms innerstad.

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Tät stadsbebyggelse råder omkring fastigheten.

#### Rekreation och friluftsliv

Stadsparker som Humlegården samt större rekreationsområden såsom Gärdet och Djurgården finns inom behörigt avstånd till fastigheten.

### Hydrologiska förhållanden

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för övergångsvattnet Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS december 2012 har Strömmen måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för övergångsvattnet är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

#### Dagvatten

Dagvattnet avleds i dagsläget i kombinerat system till reningsverket Norra Henriksdal.

### Befintlig bebyggelse

Guldfisken 18 uppfördes 1935-1939 efter ritningar av Erik Lallerstedt för att inhysa Postkontoret Sthlm 5 samt kontorslokaler och bostäder. Byggherre var Kungl. Byggnadsstyrelsen. Det har också funnits ett gym på plan 3 och 4. Gården täcktes då av en inbyggd lastkaj vilken tillhörde posten.

### Landskapsbild/stadsbild

Fastigheten ligger på Östermalm där det råder tät stadsbebyggelse.

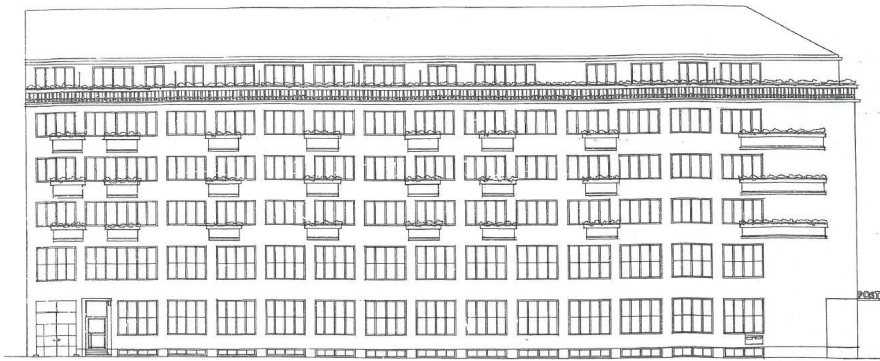
### Kulturhistoriskt värdefull miljö

#### Bebyggelse

Fastigheten är grönmärkad på klassificeringskartan, och har ett särskilt kulturhistoriskt värde. Huset har ursprungligen en funktionalistisk karaktär, som bland annat uttrycks genom en stramt och rakt avslutad takfot.



*Guldfisken 18, Nybrogatan, 1961. Foto NE Grundén. Från Digitala Stadsmuseet.*



POSTHUS I KV. GL  
Fasad mot den öppna gatan  
E.

*Originalritningar av Erik Lallerstedt.*

## **Gator och trafik**

### **Gatunät**

Fastigheten vetter mot en gränd (tidigare inlastning för posten) samt ut mot Nybrogatan. Innerstadstrafik råder.

### **Biltrafik**

På Nybrogatan går det att parkera längs med trottoaren.

### **Gång- och cykeltrafik**

Längs Nybrogatan finns ingen markerad cykelbana.

### **Kollektivtrafik**

I närheten finns Östermalms tunnelbanestation.

### **Tillgänglighet**

Gatustrukturen är inte påtagligt tillgänglighetsanpassad.

## Störningar och risker

### Buller, vibrationer

Fastigheten är relativt trafikbullerutsatt. Mot Nybrogatan är den ekvivalenta trafikbullernivån 60-65 dBA. Fasad mot gränden har mestadels ljudnivåer under 55 dBA. I hörnet mot Nybrogatan överstigs 55 dBA (detta gäller 5 meter fasad). Fasader mot gården har nivåer som understiger 55 dBA.

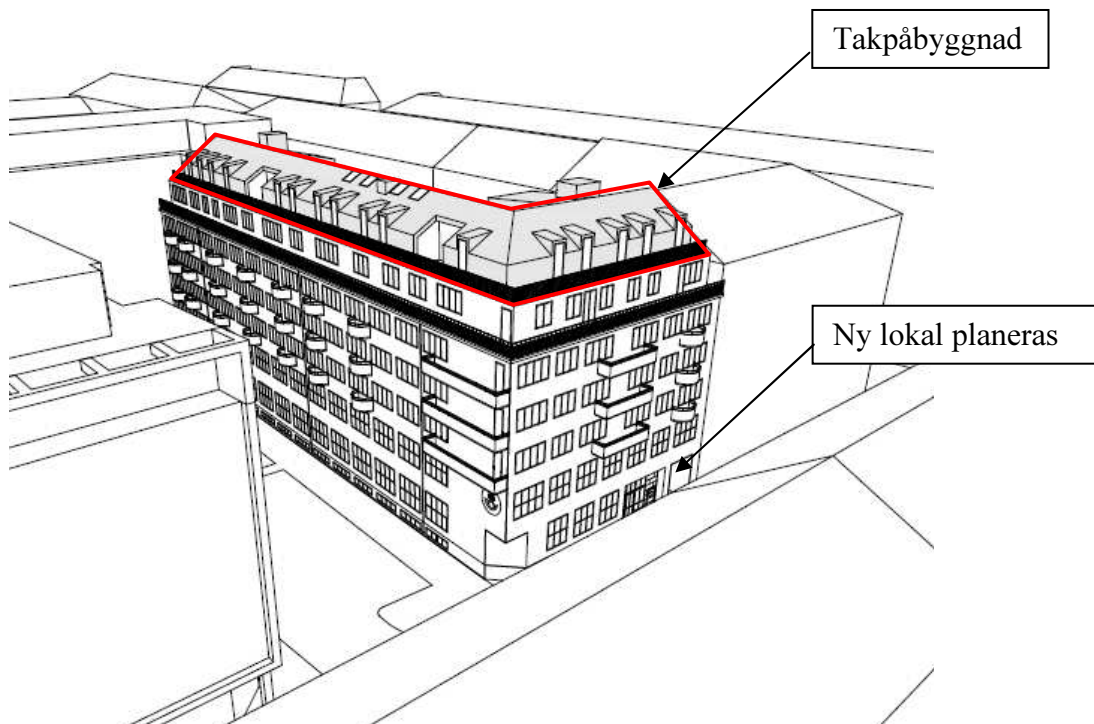
## Planförslag

Planen bekräftar befintligt bygglov gällande en påbyggnad på en våning samt bekräftar ombyggnaden av den gamla lastkajen till en träningslokal. Taket till gårdsutbyggnaden utformas till största möjliga mån med sedumtak. Användningen sätts till bostäder med möjlighet till lokaler samt centrumändamål i bottenplan.

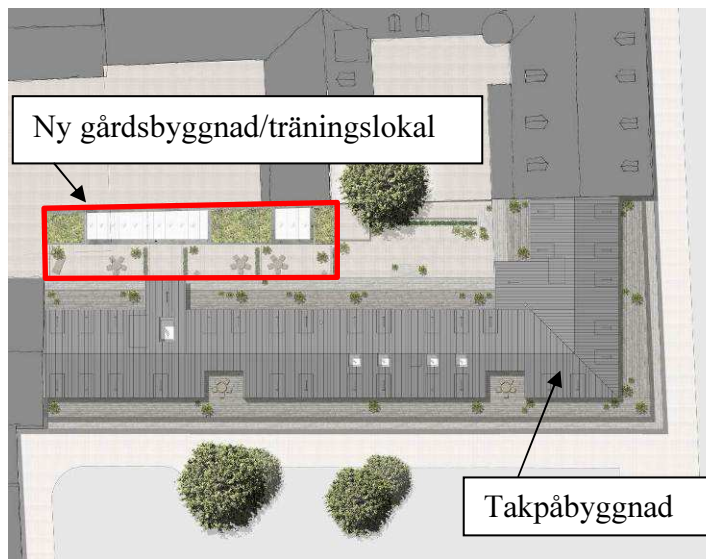
## Ny bebyggelse

### Övergripande

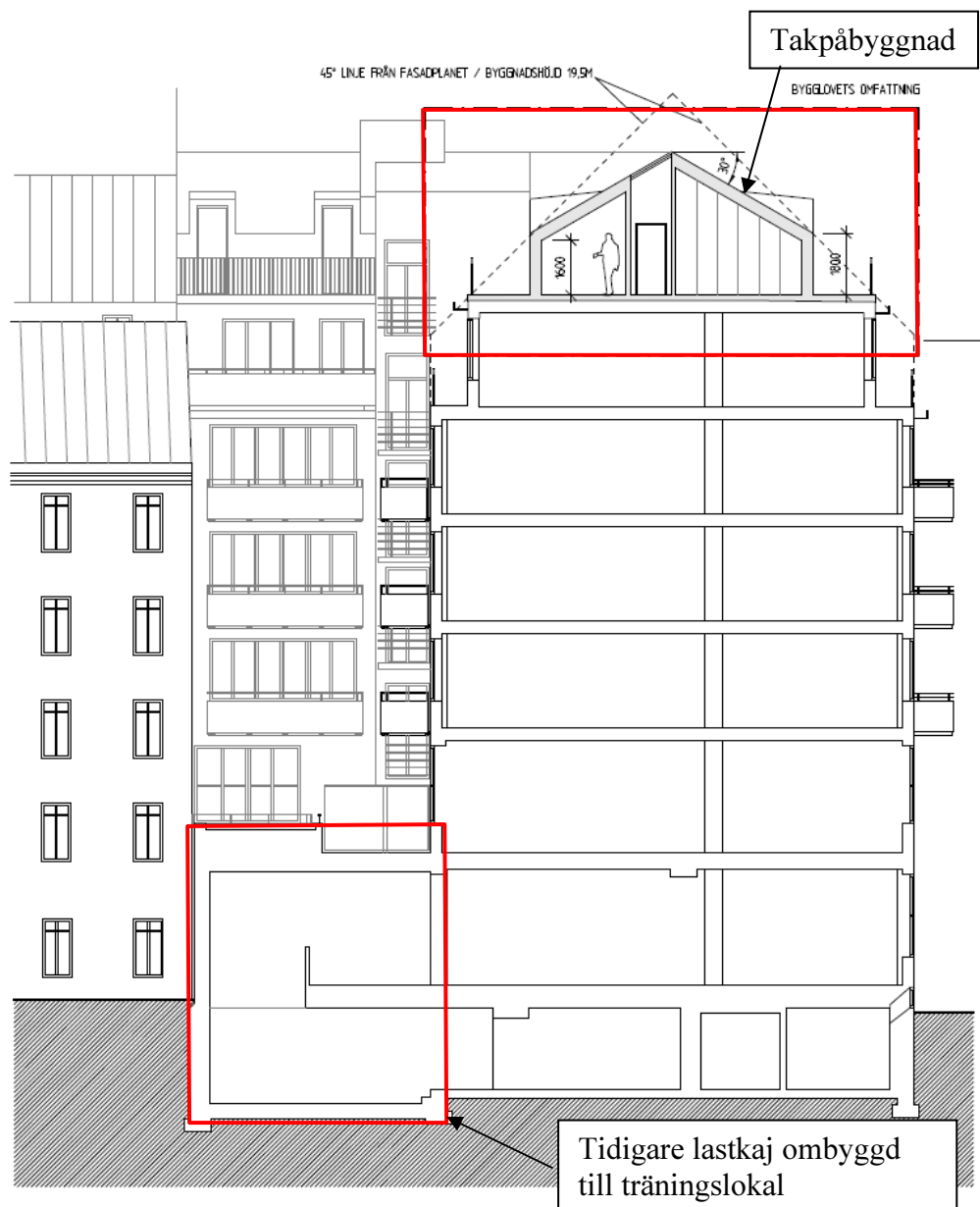
Förslaget möjliggör ombyggnad till 55 bostadsrätter, en takpåbyggnad på en våning samt ombyggnad av den gamla lastkajen till en träningslokal.



*Flygerspektiv över fastighet där förslag till takpåbyggnad syns tydligt (markerad i rött).*



Situationsplan.



Sektion som visar tillbyggnad på taket samt gårdsutbyggnaden.



## **Gator och trafik**

### **Biltrafik**

Bilparkering sker runtomkring fastigheten i befintliga garage. Fastigheten består av flera smålägenheter (1 och 2 rok) och närheten till Östermalmstorgs tunnelbanestation, samt innerstadsbussar, är cirka 200 m vilket innebär att behovet av bil inte anses så stort.

## **Teknisk försörjning**

### **Vattenförsörjning, spillvatten**

Vattenförsörjning och spillvatten är anslutet till Stockholm Vatten. Taket till träningslokalen kommer att till största möjliga mån bestå av sedum, vilket bedöms innebära en förbättring av hantering av dagvatten.

### **El/Tele**

Fastigheten är ansluten hos Fortum för el abonnemang.

### **Energiförsörjning**

Fastigheten värms med fjärrvärme med vattenburna radiatorer. Lägenheterna i takpåbyggnaden har golvvärme. Träningslokalen har fjärrkyla som abonneras av Fortum.

### **Avfallshantering**

Sopor hanteras i gatuplan via två stycken soprum med avdelningar för bostadssopor och sopor från lokalerna. Kylt soprum är inritat för kommande tacobar (i lokal ut mot gata).

### **Räddningstjänst**

Bostäderna som ansluter till Trapphus 1 (mot Nybrogatan) utryms via trapphuset och som alternativ väg via fönster. Fönster mot gatan nås via räddningstjänstens höjdfordon. Bostäder som ansluter till trapphus 2 (träningslokalen) utryms via detta trapphus. Trapphuset utformas som ett Tr 2-trapphus varvid denna accepteras som enda utrymningsväg.

## **Gestaltungsprinciper**

### **Bebyggelse**

Byggnadens ursprungliga karaktärsdrag, såsom fönstersnickerierna i trä samt balkongerna i ”funkisstil”, skyddas i plan genom en varsamhetsbestämmelse. Takpåbyggnaden förhåller sig inom 45 graders vinkel från byggnadshöjden mot både gatu- och gårdssida. Takkupor samt två stycken takaltaner ger karaktär åt påbyggnaden.

### **Omgivande miljö, park, gaturum**

Gårdsrummet får en förbättrad miljö i och med att den gamla lastkajen byggts om till en träningslokal. Taket till lokalen kommer att, där möjlighet finns, planteras med sedumtak och därmed tillföra grönska åt gården. Resterande del av taket släpper ned ljus till lokalen samt verkar som uteplats åt bostäderna.



Blivande sedumtak.

*Taket till träningslokalen.*

## 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 översiktsplan. 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

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Nybrogatan. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Norra Henriksdals reningsverk. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### Landskapsbild/ stadsbild

Det som syns av takpåbyggnaden från gatuplan är takkuporna. Därmed ändras inte stadsbilden nämnvärt av det nya förslaget.



*Takpåbyggnaden syns knappt från gatunivå.*

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

Byggnaden har kompletterats med balkonger lika befintliga i enlighet med Erik Lallerstedts originalritning för bostäder från 1934. Takpåbyggnaden har utrustats med ett nytt räcke lika befintligt på underliggande kungsvåning. De kopparklädda originalportarna vid genomfarterna mot Nybrogatan 57 och 57 A har bevarats och renoverats.



*Bevarade kopparklädda originalportar.*

## Störningar och risker

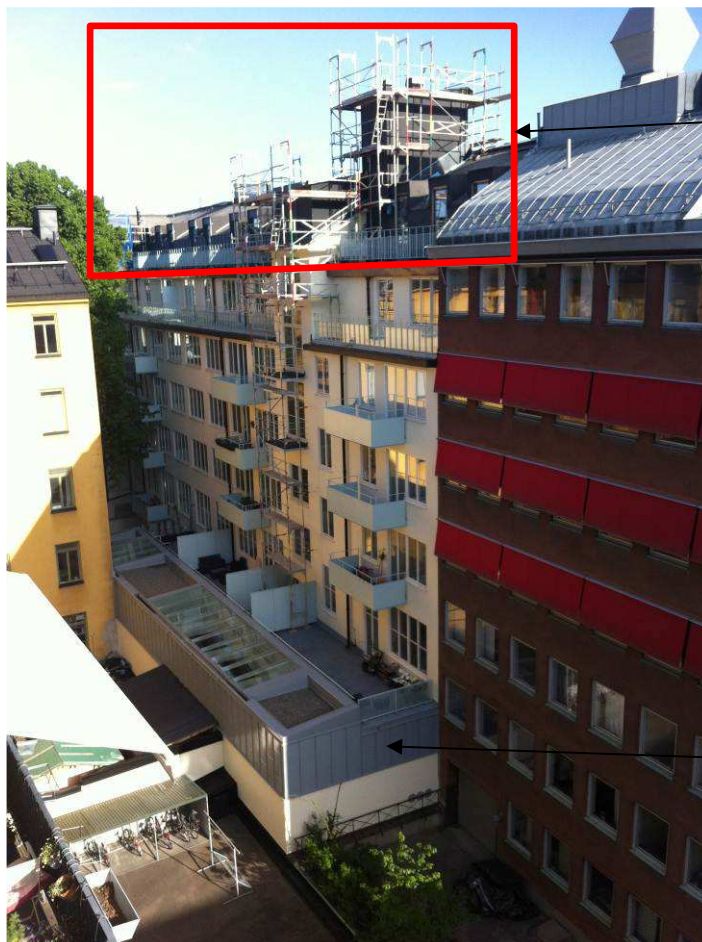
### Buller

För att uppfylla bullerkraven inomhus vid ny-/ombyggnad av lägenheter, ljudklass C, har innerglasen ersatts med en ljudlamellruta.

Mätning av ljudstörning från glasiglos, vilka står i gränden, har genomförts. Då glasiglos töms vid sophämtning kommer ljudkrav inomhus att överstigas men detta sker inte nattetid och inte varje dag varför störningen bör kunna accepteras.

### Ljuförhållanden och lokalklimat

Ljuförhållanden för närliggande fastigheter påverkas något negativt av den nya takpåbyggnaden i och med att byggnaden höjts en våning.



Tillkommande våning

Den tidigare lastkajen  
ombyggd till träningslokal.

## Tidplan

Samråd	27/6 2014 – 31/8 2014
Utställning	Höst 2014
Antagande	januari 2015



## Genomförande

### Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Exploatören är ansvarig för alla genomförandefrågor på kvartersmark.

### Avtal

Avtal har gjorts mellan staden och byggherre/exploatör i upprättande av detaljplanen.

### Ekonomiska frågor

Grönkompensation

Taket till träningslokalen kommer att till största möjliga mån bestå av sedumtak.

### Tekniska frågor

Fastigheten är ansluten till de befintliga näten för el och till stadens vatten- och avloppsnät.

Dagvatten

Befintligt ledningsnät används.

### Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till fem år från den dag planen vinner laga kraft.