

HandläggareLina Constantino
Telefon: 08-508 10 017**Till**Östermalms stadsdelsnämnd
2014-12-16**Förslag till detaljplan för Kvarteret Ynglingen 10 i
stadsdelen Östermalm**

Remiss från stadsbyggnadskontoret S-Dp 2012-17433

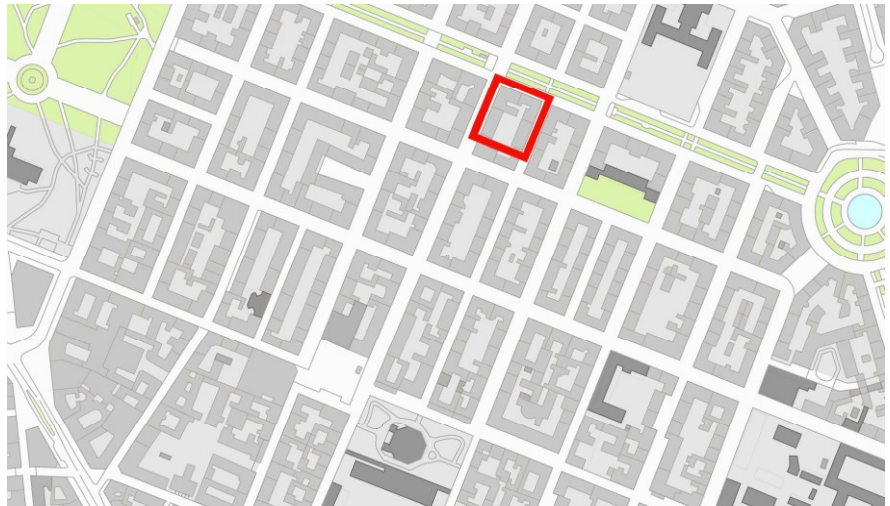
Förvaltningens förslag till beslut

Remissen besvaras med stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Teenie Bennerholt
t.f. stadsdelsdirektörBritt Mattson
avdelningschef**Sammanfattning**

Stadsbyggnadskontoret har inbjudit bland andra Östermalms stadsdelsförvaltning till samråd om förslag till detaljplan för Ynglingen 10. Planen syftar till att skapa möjlighet för tillkommande bostäder genom en påbyggnad av befintliga bostadshus på Jungfrugatan 23, samt att ge möjlighet till verksamhetslokaler i husets bottenvåning.

Förvaltningen är positiv till påbyggnaden. Men anser att principerna för gestaltning och dagvattenhantering kan utvecklas mer och redovisas tydligare i planhandlingarna.



Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har inbjudit bland andra Östermalms stadsdelsförvaltning till samråd om förslaget till detaljplan för Ynglingen 10. Planförslaget visar under tiden den 11 november – 23 december i Fyrkanten, Tekniska nämndhuset, Fleminggatan 4 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida www.stockholm.se/detaljplaner. Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 23 december ha inkommit till Stockholms stadsbyggnadskontor.

Ärendet

Planen syftar till att skapa möjlighet för tillkommande bostäder genom en påbyggnad av befintliga bostadshus på Jungfrugatan 23 samt att ge möjlighet till verksamhetslokaler i husets bottenvåning. Fastighetsägare är Fabege Stockholmsynglingen AB, och tomten är ca 3250 kvm.

Tidigare ställningstagande

I Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm är området utpekat som *innerstadsbebyggelse* samt tät och enhetlig stenstadsbebyggelse. Kvarteret ingår i riksintresset *Stockholms innerstad med Djurgården*. Detta innebär att detaljplanen behöver ta särskild hänsyn till kulturhistoriska värden.

Stockholms byggnadsordning

Den enhetliga höjdskalet i det sena 1800-talets byggda stadslandskap utgör grunden för innerstadens stadsbild och siluett. I byggnadsordningen beskrivs att stenstadens mångsidighet och den

täta integrationen av bostäder och verksamheter är viktiga att slå vakt om.

Förutsättningar

Dagvatten från planområdet ska i största möjliga mån omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi.

Byggherren får inte genom val av byggmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Andelen hårdgjord yta inom området kommer att öka då tillbyggnaden tar bort ca 40 kvm planteringar på innergården. Dagvattenfördröjande åtgärder med växtbäddar och bevattning av befintliga träd och grönbäddar på gård avses genomföras.

Befintlig bebyggelse, gator och trafik

Byggnaden uppfördes 1964-1968 och ritades av arkitekten Hack Kampmann. Stadsmuseet har inte klassificerat dessa båda hus men kvarteret ingår i riksintresset *Stockholms innerstad med Djurgården*.

Jungfrugatans bredd är ca 12 meter, de närliggande gatorna, Sibyllegatan, Artillerigatan och Kommendörsgatan är ca 18 meter. Byggnaderna i den smalare gatusektionen har anpassats efter detta faktum och är därför lägre än dess motsvarigheter. Signifikant för Jungfrugatans samtliga kvarter är att de högre byggnaderna vetter ut mot de bredare gatorna, mot de smalare gatorna i mittkvarteren är det lägre bebyggelse. Stadsplanen har således anpassat bebyggelsen för att kunna tillgodose drägliga dagsljusförhållanden i lägenheterna utmed gatan, trots den smala gatubredden.

Inom fastigheten från Sibyllegatan nås ett garage med drygt 40 parkeringsplatser. Inom fastigheten finns 2 stycken cykelförråd.

Planförslag

Ett lägre bostads- och kontorshus byggs på med tre bostadsvåningar, antalet våningar föreslås öka från dagens fyra till sammanlagt sju våningar. Denna ökning i byggnadsvolym ger 16 tillkommande lägenheter i fastigheten. Byggnadsvolymen avses utformas från den befintliga byggnadens fasad mot gatan och in mot gården byggs en tillbyggnad med nytt trapphus för att få till bättre planlösning för de planerade lägenheterna. Påbyggnadens första två våningar placeras i befintlig byggnads fasadliv, den tredje våningen är indragen för att mildra intrycket visuellt samt att förbättra solljusets möjlighet att nå ned till gaturummet. I gatuplan öppnas fasaden upp med större fönsterpartier vilket möjliggör bättre

kontakt mellan gatulivet och verksamheterna i lokalerna. Projektets fortsatta gestaltning studeras i bygglovskedet.

Gestaltungsprinciper

Förslaget vill 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. Gårdsrummet ska upplevas grönt med befintliga träd och växtlighet i växtbäddar.



Jungfrugatan 23, med föreslagen påbyggnad

Parkering

Vid en komplettering med ytterligare bostadsyta kan det vara lämpligt att gå över till dagshyra respektive natthyra för att effektivare nyttja garaget. Ytterligare cykelrum kan iordningställas i garaget och bör så göras i enlighet med Stockholms översiktsplan – Promenadstaden.

Tillgänglighet

Fastigheten uppfyller idag inte de krav som ställs på nyproducerad bostadsbebyggelse avseende tillgänglighet för rörelsehindrade. Det finns möjlighet att ordna handikappsparkeringsplatser i garageplan och på gatan vid huvudentré. En anpassning av trapphus/hiss krävs för att huvudentrén ska fungera för rörelsehindrade, utredning kring detta kommer att fortsätta i bygglovsskedet.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi. Dagvatten får endast anslutas mot befintlig anläggning i samråd med Stockholm Vatten.

Konsekvenser

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

Miljö kvalitetsnormer för vatten

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

Landskapsbild/stadsbild

Förslaget innebär en höjning av byggnaden Jungfrugatan 23, vilket frångår rådande stadsbyggnadsprincip med lägre mittdel mot smalare gata. Detta medför att Jungfrugatan blir mindre ljus och upplevelsemässigt trängre. Genomförandet av planförslaget innebär också att bottenvåningen längs med Jungfrugatan blir mer öppen vilket tillför gaturummet liv.

Störningar och risker

Hänsyn ska tas i den kommande detaljprojekteringen så att gällande riktlinjer och värden för buller uppfylls. Hälften av boningsrummen ligger mot den tysta gården. Bullerkraven gäller endast påbyggda lägenheter.

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

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom parkmiljöavdelningen norra innerstaden.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är positiv till den föreslagna planen som bidrar till att uppfylla översiktplanens mål om att tillgodose dagens och framtidens behov av nya bostäder i centrala Stockholm.

Angående gestaltning av innergården så vill förvaltningen framföra att ersätta 40 kvm plantering är komplicerat. Att ersätta på det sätt

som föreslås är förmodligen inte tillräcklig kompensation. När man nykonstruerar taket för hela Ynglingen 10, bör man ta tillfället i akt att skapa ett grönt tak för att förbättra kapaciteten att ta hand om dagvattnet vid exempelvis nederbördstoppar som skyfall och snösmältning.

Vad gäller gestaltungsprinciperna så är de inte så utvecklade varken vad det gäller utformningen av innergården eller fasaden. Detta är något som förvaltningen tycker kan utvecklas och redovisas tydligare i planhandlingarna.

Bilagor

1. Inbjudan till samråd
2. Planbeskrivning
3. Karta