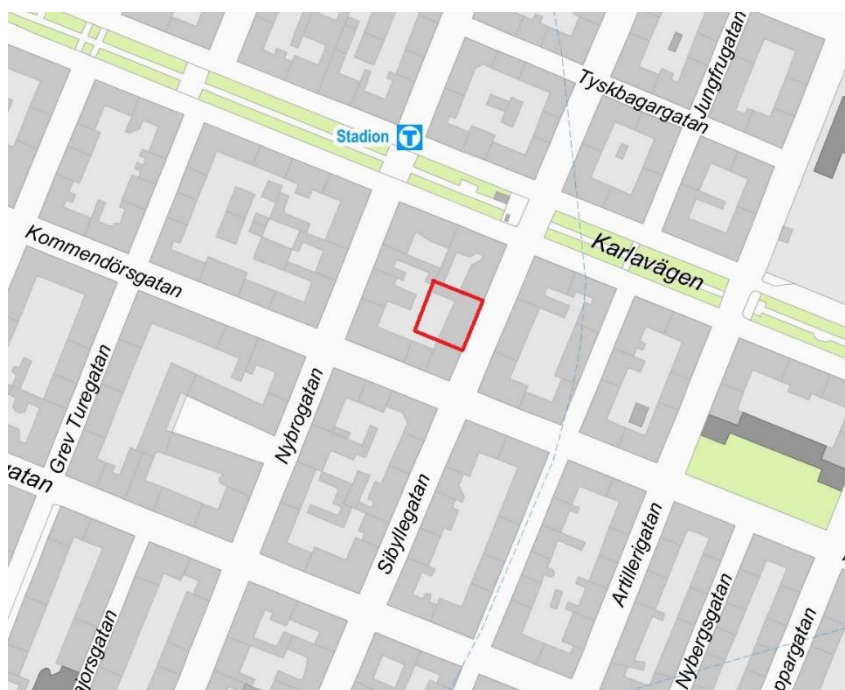


Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Forellen 1 i stadsdelen Östermalm, S-Dp 2018-09079



Planområdet markerat med en röd rektangel.

Sammanfattning

Planområdet utgörs av fastigheten Forellen 1, som ligger utmed Sibyllegatan på Östermalm i centrala Stockholm.

Planförslaget medger bostäder och centrumverksamhet i entré våningen. Syftet med planen är att bekräfta nuvarande användning och gör det befintliga gårdshuset i en våning planenligt. Planen medger ingen ytterligare tillbyggnad, men gårdshuset kan byggas om från lokal till bostad.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att bekräfta nuvarande markanvändning och möjliggöra ombyggnad av en del av en befintlig husläkarmottagning till en bostadslägenhet. En del av den aktuella byggnaden som föreslås bli möjlig att bygga om till bostad ligger på mark som i nuläget inte i får bebyggas. Denna del utgörs av en befintlig gårdsbyggnad i en våning som enligt planförslaget blir planenlig och kan ligga kvar och byggas om till en lägenhet.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

För planarbetet gäller följande tidplan:
Samråd 2019-11-09 till 2019-12-17. Preliminär tidplan för granskning är kvartal 2 2020 och antagande kvartal 2 eller 3 2020.

Innehåll

| | |
|---|-----------|
| Sammanfattning..... | 1 |
| Planens syfte och huvuddrag | 2 |
| Miljöbedömning | 2 |
| Tidplan | 2 |
| Inledning | 4 |
| Handlingar | 4 |
| Planens syfte och huvuddrag | 4 |
| Plandata | 4 |
| Tidigare ställningstaganden | 5 |
| Förutsättningar | 6 |
| Natur | 6 |
| Geotekniska förhållanden..... | 6 |
| Hydrologiska förhållanden | 6 |
| Dagvatten | 6 |
| Stadsbild och befintlig bebyggelse | 7 |
| Kulturrehistoriskt värdefull miljö | 7 |
| Offentlig och kommersiell service..... | 7 |
| Gator och trafik | 8 |
| Störningar och risker | 9 |
| Planförslag | 9 |
| Gator och trafik | 10 |
| Teknisk försörjning | 10 |
| Konsekvenser | 11 |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan | 11 |
| Miljö kvalitetsnormer för vatten..... | 11 |
| Stadsbild | 11 |
| Kulturrehistoriskt värdefull miljö | 11 |
| Störningar och risker | 12 |
| Ljusförhållanden och lokalklimat | 12 |
| Barnkonsekvenser | 12 |
| Tidplan | 12 |
| Genomförande | 13 |
| Organisatoriska frågor | 13 |
| Verkan på befintliga detaljplaner | 13 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 13 |
| Ekonomiska frågor..... | 13 |
| Tekniska frågor | 14 |
| Genomförandetid | 14 |

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Medverkande

Planen är framtagen av Erik Isacson på Stadsbyggnadskontoret.

Planförfarande

Planen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter 2 januari 2015.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att bekräfta nuvarande markanvändning och möjliggöra ombyggnad av en del av en befintlig husläkarmottagning till en bostadslägenhet. En del av den aktuella byggnaden ligger på mark som inte får bebyggas. Denna del utgörs av en befintlig gårdsbyggnad i en våning som enligt planförslaget blir planenlig och kan ligga kvar och byggas om till en lägenhet.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Forellen 1 och uppgår till 962 kvm. Fastigheten ägs av bostadsrättsföreningen Forellen 1.



Planområdet är markerat med en röd rektangel.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen för Stockholm anges att planområdet ligger inom område där kompletterande bebyggelse kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning. För Östermalm nämns i översiktsplanen ett behov av att förstärka det offentliga rummet och komplettera befintlig struktur med grönska och fickparker.

Gällande detaljplaner

Följande detaljplaner och tillägg berörs av den föreslagna detaljplanen. Planerna och tilläggen upphävs i sin helhet inom fastigheten Forellen 1 när denna plan vinner laga kraft.

Stadsplan Pl 2331 (fastställd 1940-02-09)

Stadsplanen reglerar byggnadshöjd till maximalt 22,3 meter över gata, ett maximalt husdjup från gatan på 15 meter och en maximal takvinkel på 30 grader. Vidare regleras att maximalt 7 våningar får ordnas, varav bottenvåningen måste utgöras av lokal för affärsändamål eller liknande om 7 våningar uppförs. Icke störande verksamheter får anordnas under gårdsbjälklaget, i övrigt får innergården inte bebyggas.

Stadsplan Pl 6908 (fastställd 1968-07-16)

Tillägget innebär en komplettering med en begränsning av byggnadsdjupet till två våningar under angränsande gata om inget annat anges i gällande plan.

Stadsplan Pl 7575A (fastställd 1979-11-27)

Tillägget innebär en komplettering med användningsbestämmelser för bostäder som saknas i plan P 2331. Tillägget reglerar också att nya byggnader för bostäder ska utformas så att den genomsnittliga lägenheten får minst 4 rumsenheten (3 rum och kök).

Detaljplan P 2002-11341 (laga kraft 2004-05-24)

Tillägg som innebär att förbudet mot vindsinredning upphävs. Möjlighet finns att ordna takfönster i den mån det inte är olämpligt ur kulturmiljösynpunkt.

Riksintressen

Planområdet ligger i sin helhet inom riksintresset för kulturmiljövård, Stockholms innerstad med Djurgården.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Fastigheten utgörs förutom av huvudbyggnaden utmed Sibyllegatan samt ett gårdshus även av en innergård om drygt 360 kvm. Planområdet utgörs till största delen hårdgjorda ytor. Två större lövträd finns på innergården inom fastigheten.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt stadens byggnadsgeologiska karta består marken inom fastigheten av berg i dagen. Planområdet är bebyggt och omfattar inte något område där ras eller skred kan befaras.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Enligt stadens skyfallskartering finns ett mindre område på innergården som löper risk att översvämmas vid skyfall. Maxdjupet vid ett skyfall har beräknats till mellan 0,1 och 0,3 meter.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS i juni 2019 har Strömmen otillfredställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Strömmen är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus. För den kemiska ytvattenstatusen finns undantag för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Undantag med tidsfrist till 2027 finns för antracen, bly och blyföreningar samt tributyltenn föreningar.

Dagvatten

Dagvatten inom fastigheten leds idag i kombinerade ledningsnät till reningsverket i Henriksdal. Enligt Stockholms stads dagvattenstrategi ska dagvattnet i möjligaste mån tas omhand inom befintlig fastighet.

Stadsbild och befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom fastigheten uppfördes ursprungligen 1881 och är den äldsta byggnaden inom kvarteret Forellen. Byggnaden har genomgått en del ändringar sedan den uppfördes, både vad gäller fasadutformning, inredning av vind till bostäder och förändringar av entrévåning. Entrévåningen utgörs av lokaler för läkarmottagning samt en möbel- och inredningsbutik.



Fasad mot Sibyllegatan. Foto: Martin Wernersson WSP.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planområde ligger i sin helhet inom riksintresset för kulturmiljövård, Stockholms innerstad med Djurgården. Den enskilda byggnaden på Forellen 1 är gulklassad vilket innebär att bebyggelsen är ”positiv för stadsbilden och med ett visst kulturhistoriskt värde”. Det är den lägsta graden av de byggnader som Stadsmuseet har klassificerat.

Byggnaden har under årens lopp byggts om och ändrats både invändigt och utvändigt med fasadändringar mot gatan. Bland annat har vindsvåningen inretts till lägenheter under slutet av 1980-talet.

Offentlig och kommersiell service

Skola och förskola

Närmsta skola är den fristående grundskolan Carlssons skola, belägen cirka 200 meter öster om planområdet. Inom 300 meter

från planområdet finns fem förskolor, kommunala samt Montessoriförskolor.

Sjukvård

Inom andra delar av kvarteret finns ytterligare en läkarmottagning. Viss vård finns även inom grannkvarteret Ynglingen på andra sidan av Sibyllegatan.

Gator och trafik

Gatunät, biltrafik och parkering

Närmaste gator är Sibyllegatan, som angränsar till planområdet, samt Karlavägen, Kommendörsgatan och Nybrogatan som omgärdar kvarteret Forellen. Sibyllegatan är en stadsgata med ett gaturum på cirka 18 meters bredd och rymmer förutom körbanan även kantstensparkering samt relativt breda trottoarer på bägge sidor. Det saknas separata cykelbanor. Cykling sker i blandtrafik.

Bilparkering sker på gatan. Ett mindre parkeringsgarage finns tvärs på andra sidan Sibyllegatan i kvarteret Ynglingen.

Gång- och cykeltrafik

Cykelparkering finns på innergården.



Södra delen av innergården har bland annat plats för cykelparkering och rymmer en mindre gårdsbyggnad för avfallsskär. Foto: Martin Wernersson WSP.

Kollektivtrafik

Närmaste tunnelbanestation är Stadion, vars entré vid Karlavägen ligger på ett avstånd av knappt 200 meter från planområdet. Östermalmstorgs tunnelbanestation ligger knappt 300 meter söderut längs Sibyllegatan. Ett flertal busslinjer passerar på Karlavägen strax norr om planområdet, samt längs Sibyllegatan.

Tillgänglighet

Fastigheten har entré från Sibyllegatan. Kantstensparkering finns utmed Sibyllegatan. Närmaste parkeringsplats för rörelsehindrade ligger utmed Sibyllegatan, omkring 11 meter från byggnadens port.

Störningar och risker

Luft

Enligt miljöförvaltningen beräknas halten av NO₂ inom planområdet för det 8:e värsta dygnet ligga på mellan 36 och 48 µg/m³, vilket understiger miljökvalitetsnormen som säger att maximalt 60 µg/m³ inte får överskridas. För partiklar, PM10, beräknas halten inom planområdet ligga på mellan 20 och 25 µg/m³ för ett medeldygn. Miljökvalitetsnormen anger att 30 µg/m³ inte får överskridas.

Buller, vibrationer

Trafikbuller är enligt miljöförvaltningen den viktigaste miljö- och hälsofrågan. Det slutna kvarteret har en innergård inom vilken bullernivåerna är låga.

Planförslag

Planförslaget innebär att nuvarande bebyggelse görs planenlig och att ytterligare en bostad kan inredas i befintlig byggnad på gården. Markens användande föreslås fortsatt vara bostadsändamål, med verksamheter i bottenvåning mot Sibyllegatan. Byggrätten utökas något jämfört med gällande detaljplan, då byggrätt ges för den befintliga byggnadsdelen mot innergården.

Planförslaget reglerar ävennockhöjden och en takvinkel på mellan 10 och 30 grader. Detta innebär att nuvarande byggnad fortsatt är planenlig och att någon möjlighet att bygga högre än den befintliga byggnaden inte möjliggörs med planförslaget. Vidare läggs prickmark på innergården för att säkerställa att gården inte bebyggs utöver vad som redan är bebyggt.



Gårdsbyggnaden som i planförslaget görs planenlig och kan byggas om till en lägenhet. Foto: Martin Wernersson WSP.

Gator och trafik

Planförslaget innebär ingen förändring i gatunätet eller parkeringssituationen.

Tillgänglighet

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer krav att ställas på tillgängligheten för den tillkommande bostaden.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Befintlig byggnad är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

El/Tele

Den befintliga byggnaden är ansluten till el- och telenätet.

Energiförsörjning

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske i enlighet med stadens riktlinjer. I dagsläget sker avfallshantering i form av kärl som hämtas från en mindre gårdsbyggnad på innergården.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Planens genomförande innebär att bygglov kan ges för ändrad användning inom en befintlig byggnad. Användningen som medges är bostäder och centrumverksamhet, vilket inte bedöms kunna medföra någon påverkan på miljön i jämförelse med nuläget. Planen bedöms sammantaget inte medföra någon väsentlig påverkan på människors hälsa och säkerhet eller kultur- eller naturmiljön.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800) 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. Förslaget innebär att redan befintlig markanvändning kan fortgå utan möjlighet till ytterligare bebyggelse. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Sibyllegatan. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Stadsbild

Planens genomförande påverkar enbart användningen av en befintlig gårdsbyggnad som inte syns från gatan och förslaget bedöms därför inte påverka stadsbilden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planens genomförande bedöms inte få någon påverkan på det kulturhistoriska värdet på fastigheten eller på omgivande fastigheter. Planförslaget bedöms inte heller påverka riksintresset Stockholms innerstad då ett genomförande innebär en invändig ändring och ombyggnad av en befintlig lokal.

Störningar och risker

Buller och luftkvalitet

Enligt stadens översiktliga bullerkartläggning från 2012 uppgår det dygnsekvivalenta bullret på innergården till mellan 40 och 45 dB. Den tillkommande lägenheten gränsar enbart till innergården, där bullernivåerna är klart under riktvärdena för buller vid bostadsbebyggelse. Den ekvivalenta bullernivån vid fasaden mot Sibyllegatan uppgår till mellan 55 och 60 dB ekvivalent. Även vid denna fasad klaras riktvärdena i trafikbullerförordningen på 60 dB vid fasad för bostäder över 35 kvm, och med marginal för bostäder under 35 kvm där riktvärdet är 65 dB.

Enligt de beräkningar som har gjorts för luftkvaliteten ligger nivåerna inom planområdet under gällande miljökvalitetsnormer för luft.

Översvämningsrisker

Planförslaget innebär ingen förändrad risk för översvämning. En befintlig mindre lågpunkt inom innergården medför viss risk för översvämning. Med ett beräknat maximalt djup på mellan 0,1 och 0,3 meter bedöms inte någon risk för hälsa och säkerhet kopplat till översvämningar.

Ljuförhållanden och lokalklimat

Då planförslaget innebär ombyggnad av en befintlig byggnad kommer inte någon påverkan på ljuförhållanden eller lokalklimat inom fastigheten eller för angränsande fastigheter att ske.

Barnkonsekvenser

Planens genomförande bedöms inte innebära några konsekvenser för barn.

Tidplan

Samråd om planförslaget hålls 2019-11-09 – 2019-12-17.
Preliminär tidplan för granskning är kvartal 2 2020 och antagande kvartal 2 eller 3 2020.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Planbeställaren ansvarar för planens genomförande.

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för att upprätta detaljplanen och för myndighetsutövning i samband prövning av bygglov.

Huvudmannaskap

Detaljplanen berör enbart kvartersmark. Staden är huvudman för allmän plats i form av gata (Sibyllegatan) i anslutning till planområdet.

Avtal

Ett planavtal mellan Stockholms stad, stadsbyggnadskontoret, och sökanden finns. Planavtalet reglerar kostnader för framtagande av detaljplanen.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 2331, Pl 6908, Pl 7575A samt P2002-11341 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen påverkar inte några rättigheter och kräver inte heller någon fastighetsreglering för att kunna genomföras.

Användning av mark

Markanvändningen inom planområdet är bostadsändamål och centrumändamål i entré våningen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning är inte nödvändig för att genomföra detaljplanen.

Rättigheter

Inga befintliga rättigheter finns inskrivna på fastigheten.

Ekonomiska frågor

Planen innebär inga kostnader för staden. Stadens kostnader i form av planläggning bekostas av sökanden och regleras i planavtal.

Tekniska frågor

Vatten, avlopp och dagvatten

Fastigheten är ansluten till kommunala ledningar i form av vatten-, dagvatten- och avloppsledningar.

El, tele och fjärrvärme

Fastigheten är ansluten till el- och telenätet samt fjärrvärme.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills den ersätts eller upphävs.

Maria Sahlstrand
Planchef

Erik Isacson
Stadsplanerare