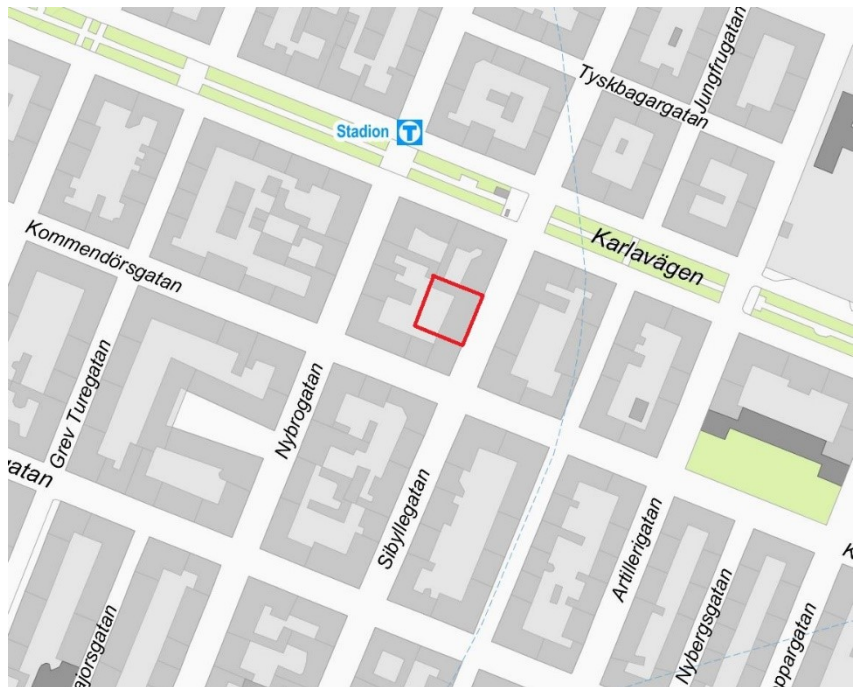


## Planbeskrivning

### Detaljplan för fastigheten Forellen 1 i stadsdelen Östermalm i Stockholm, Dp 2018-09079-54



Planområdet markerat med en röd rektangel.

**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[stockholm.se](http://stockholm.se)

## **Sammanfattning**

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

Detaljplanen medger bostäder och centrumändamål i bottenvåningen. Syftet med planen är att bekräfta nuvarande användning och göra det befintliga gårdshuset i en våning planenligt. Planen medger ingen ytterligare tillbyggnad, men möjliggör att gårdshuset kan byggas om från lokal till bostad.

## **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 som tillåts byggas om till en lägenhet.

Ingen förändring sker i dagvattenhanteringen i jämförelse med nuläget. Med egenskapsbestämmelse regleras att gården inte får hårdgöras i större utsträckning än dagsläget i syfte att säkerställa att den befintliga dagvattenhanteringen inte försämras.

## **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**

Samråd: 2019-11-09 – 2019-12-17

Granskning: 2020-03-04 – 2020-04-01

Antagande: Kvartal 2 2020

## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	4
Tidigare ställningstaganden .....	5
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>6</b>
Mark och vegetation .....	6
Geotekniska förhållanden .....	6
Hydrologiska förhållanden .....	6
Dagvatten .....	7
Stadsbild och befintlig bebyggelse .....	7
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	7
Offentlig och kommersiell service .....	8
Gator och trafik .....	8
Störningar och risker .....	9
<b>Planförslag .....</b>	<b>9</b>
Gator och trafik .....	10
Teknisk försörjning .....	10
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>11</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	11
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	11
Stadsbild .....	12
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	12
Störningar och risker .....	12
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	13
Barnkonsekvenser .....	13
<b>Tidplan .....</b>	<b>13</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>13</b>
Organisatoriska frågor .....	13
Verkan på befintliga detaljplaner .....	13
Fastighetsrättsliga frågor .....	13
Ekonomiska frågor .....	14
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 som tillåts byggas om till en lägenhet.

Ingen förändring sker i dagvattenhanteringen i jämförelse med nuläget. Med egenskapsbestämmelse regleras att gården inte får hårdgöras i större utsträckning än dagsläget i syfte att säkerställa att den befintliga dagvattenhanteringen inte försämras.

### **Plandata**

Planområdet omfattar fastigheten Forellen 1 och uppgår till 962 kvadratmeter. 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.

### 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 sju våningar får ordnas, varav bottenvåningen måste utgöras av lokal för affärsändamål eller liknande om sju 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 rumsenheter (3 rum och kök).

*Detaljplan* Dp 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

#### Mark och vegetation

Fastigheten utgörs av en huvudbyggnad utmed Sibyllegatan med tillhörande gårdshus. Innergården är delvis belagd med gatsten. Övriga delar består av rabatter och två större lövträd. Gården omfattar drygt 360 kvadratmeter.

#### Geotekniska förhållanden

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.

##### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS i januari 2020 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Miljö kvalitetsnormer 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 tributyltennföreningar.

### **Dagvatten**

Dagvatten inom fastigheten leds idag i kombinerat ledningsnät till reningsverket i Henriksdal. Enligt Stockholms stads dagvattenstrategi ska dagvattnet i möjligaste mån tas omhand inom befintlig fastighet. Miljöförvaltningen bedömer att stadens åtgärdsnivå för dagvatten inte behöver tillämpas för aktuell detaljplan då denna inte kommer att medge någon nybyggnation, utan endast en mindre ombyggnation av befintlig byggnad.

### **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 vad gäller fasadutformning, inredning av vind till bostäder och förändringar av bottenvåningen. Bottenvåningen utgörs av lokaler för en läkarmottagning samt en möbel- och inredningsbutik.



*Fasad mot Sibyllegatan. Foto: Martin Wernersson, WSP.*

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Planområdet ligger i sin helhet inom riksintresset för kulturmiljövård, Stockholms innerstad med Djurgården. Den enskilda byggnaden på Forellen 1 är av Stadsmuseet gulklassad vilket innebär att bebyggelsen är ”positiv för stadsbilden och med ett visst kulturhistoriskt värde”. Det är den lägsta av Stadsmuseets klassningsgrader.



## Offentlig och kommersiell service

### Skola och förskola

Närmaste skola är den fristående grundskolan Carlssons skola, belägen cirka 200 meter öster om planområdet. Inom 300 meter från planområdet finns fem förskolor, både kommunala och fristående förskolor.

### Sjukvård

Ytterligare en läkarmottagning finns i samma kvarter.

Vårdverksamhet finns även inom grannkvarteret Ynglingen på andra sidan 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, som förutom körbanan även rymmer kantstensparkering samt relativt breda trottoarer på bägge sidor. Det saknas separata cykelbanor. Cykling sker i blandtrafik.

Bilparkering sker på gatan. Ett allmänt parkeringsgarage finns inom kvarteret Ynglingen, på motsatt sida av Sibyllegatan.



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



#### Kollektivtrafik

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

#### Tillgänglighet

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

### Störningar och risker

#### Luft

Enligt miljöförvaltningen beräknas halten av NO<sub>2</sub> inom planområdet för det 8:e värsta dygnet ligga på mellan 36 och 48 µg/m<sup>3</sup>, vilket understiger miljökvalitetsnormen som säger att maximalt 60 µg/m<sup>3</sup> inte får överskridas. För partiklar, PM10, beräknas halten inom planområdet ligga på mellan 20 och 25 µg/m<sup>3</sup> för ett medeldygn. Miljökvalitetsnormen anger att 50 µg/m<sup>3</sup> inte får överskridas.

#### Buller

Enligt stadens översiktliga bullerkartläggning från 2012 uppgår det dygnsekvivalenta bullret på innergården till mellan 40 och 45 dB. Den ekvivalenta bullernivån vid fasaden mot Sibyllegatan uppgår till mellan 55 och 60 dB ekvivalent.

### Planförslag

Planförslaget innebär att nuvarande bebyggelse görs planenlig och att en bostad kan inredas i befintlig byggnad på gården. Markens användning föreslås fortsatt vara bostadsändamål, med möjlighet till centrumändamål i bottenvåning och källare mot innergård. Centrumändamål ska anordnas i bottenvåning som vetter mot Sibyllegatan. I planförslaget utökas byggrätten något då byggrätt ges för den befintliga gårdsbyggnaden som idag är planstridig.

Planförslaget reglerar även nockhöjden 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 ges. Med prickmark reglerar planen att gården inte får bebyggas 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 för parkeringssituationen.

### **Tillgänglighet**

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

### **Teknisk försörjning**

#### **Dagvatten**

Ingen förändring sker i dagvattenhanteringen i jämförelse med nuläget. Takvattnet från befintlig huvudbyggnad leds idag via utkastare ut på innergården till rännalar av gatsten. Rännalarna leder dagvattnet mot lågpunkterna på innergården där det finns dagvattenbrunnar. Takvattnet från befintliga komplementbyggnader kommer fortsatt att ledas till växtbäddar via utkastare.

På innergården sker en viss fördröjning av dagvatten. Innergården har planteringar och träd samt genomsläpplig beläggning i form av gatsten med breda fogar. Den genomsläppliga beläggningen bidrar med flödesutjämning och rening. Dagvattnet infiltrerar i fogarna och när marken är mättad rinner dagvattnet ytligt mot lågpunkterna på innergården. För att

säkerställa befintlig dagvattenhantering regleras med egenskapsbestämmelse *n1* att högst två tredjedelar av marken får hårdgöras.

Fastighetens ledningsnät är anslutet till det kombinerade ledningsnätet i Sibyllegatan. Vatten från avloppsledningen renas därefter vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert.

#### Vattenförsörjning och spillvatten

Befintlig byggnad är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

#### El och Tele

Befintlig byggnad är ansluten till el- och telenätet.

#### Energiförsörjning

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

#### Avfallshantering

I dagsläget sker avfallshantering i form av kärl som hämtas från en mindre gårdsbyggnad på innergården. Då planförslaget inte medger någon nybyggnation kommer befintlig avfallshantering att fortgå.

### Konsekvenser

#### Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

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

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom ytterligare

näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen i jämförelse med nuläget. Förslaget innebär att redan befintlig markanvändning kan fortgå utan möjlighet till ytterligare bebyggelse.

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. Förslaget bedöms därför inte påverka stadsbilden.

### **Kulturarhistoriskt värdefull miljö**

Planens genomförande bedöms inte få någon påverkan på det kulturarhistoriska 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**

Den tillkommande lägenheten inom befintlig gårdsbyggnad gränsar enbart till innergården, där bullernivåerna underskrider aktuella riktvärden för buller vid bostadsbebyggelse. För fasad mot Sibyllegatan klaras trafikbullerförordningens riktvärden om 60 dB vid fasad för bostäder över 35 kvadratmeter, och med marginal för bostäder under 35 kvadratmeter där riktvärdet är 65 dB.

Även fortsättningsvis kommer nivåerna för miljö kvalitetsnormer för luft att klaras inom planområdet.

#### **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 översvämnningar.

**Ljusförhållanden och lokalklimat**

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

**Barnkonsekvenser**

Planens genomförande bedöms inte innebära några konsekvenser för barn.

**Tidplan**

Samråd: 2019-11-09 – 2019-12-17

Granskning: 2020-03-04 – 2020-04-01

Antagande: Kvartal 2 2020

**Genomförande****Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Planbeställaren ansvarar för planens genomförande.

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

**Huvudmannaskap**

Detaljplanen berör enbart kvartersmark.

**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 Dp 2002-11341 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 bottenvåning och källare.

**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