

**Handläggare**  
Erik Isacson  
Telefon 08-508 27 301Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Start PM för detaljplan för Forellen 1, Östermalm (1 bostad)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi  
StadsbyggnadsdirektörThomas Stoll  
AvdelningschefMaria Sahlstrand  
Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Planområdet omfattar fastigheten Forellen 1 som ägs av bostadsrättsföreningen Forellen 1. Planens syfte är att möjliggöra ombyggnation av en del av en befintlig läkarmottagning till ytterligare en bostadsrättslägenhet. Den del som avses byggas om ligger till största del inom en envånings tillbyggnad mot innergården. Den del av läkarmottagningen som ligger mot Sibyllegatan kommer att fortsatt fungera som lokal.

I dagsläget står byggnadsdelen på innergården på mark som inte får bebyggas, och bygglov för ändringen kan därför inte ges. Planförslaget innebär att befintlig byggnad görs planenlig och att bygglov därefter kan ges för ombyggnationen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbetet i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

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

## UTLÅTANDE

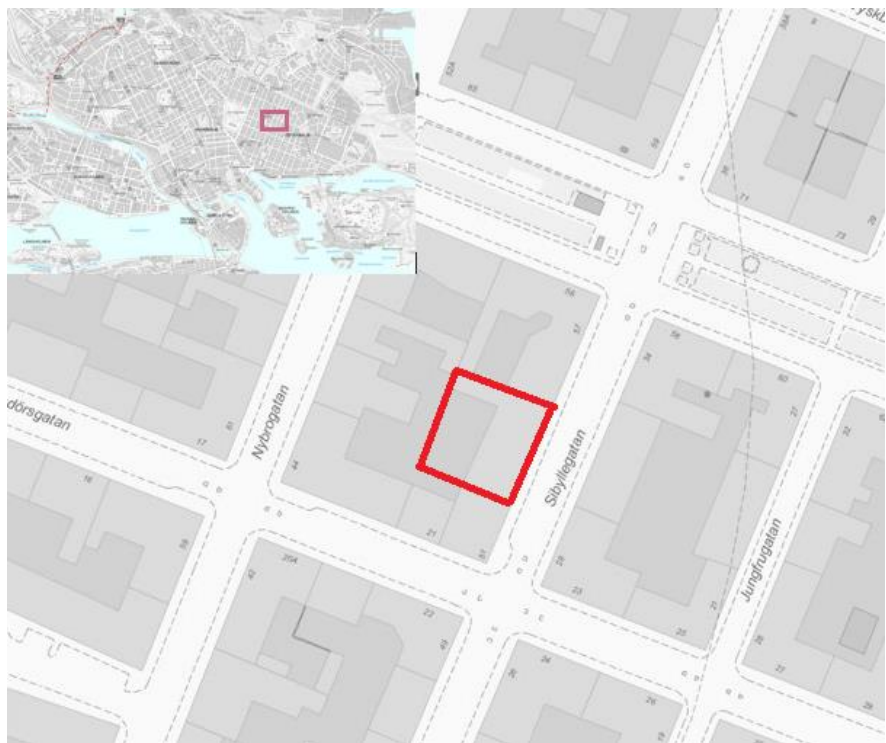
### Syfte

Planens syfte är att möjliggöra en ombyggnad av del av en lokal för läkarmottagning till lägenhet samt bekräfta befintlig bebyggelse och användning.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet, som ligger omkring 300 meter norr om Östermalms-torg, utgörs av fastigheten Forellen 1 med adress Sibyllegatan 53. Arealen uppgår till ca 970 kvm.



Karta som visar planområdets avgränsning.

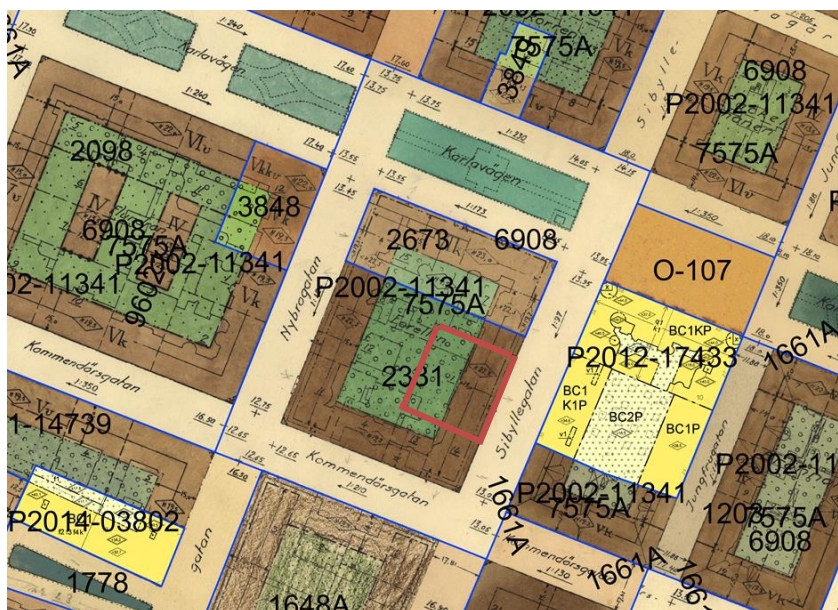


*Snedbild över kvarteret Forellen. Forellen 1 markerad med röd linje.*

#### Gällande detaljplaner

2331, fastställd 9 februari 1940

Stadsplanen, numera gällande som detaljplan, medger bebyggelse upp till 22,3 meter ovan gatan. Inom Forellen 1 saknas bestämmelse om våningsantal, men planen reglerar att bottenvåning ska innehålla lokaler om 7 våningar uppförs. Översta våningen ska vara indragen. På gården får lokaler och verksamheter som inte är störande finnas under bjälklaget. I övrigt får gården inte bebyggas, vilket innebär att den del av byggnaden som är uppförd i en våning inom innergården saknar byggrätt.



Gällande planer i området. Planområdet markerat med röd linje.

#### Pl6908

Tillägget innebär en komplettering med en begränsning av byggnadsdjupet till maximalt två våningar under angränsande gata, om inget annat framgår av den gällande planen.

#### Pl17575A, fastställd 27 november 1979.

Tillägget innebär en komplettering med användningsbestämmelse för bostäder som saknas i plan 2331. Vidare regleras att nya byggnader för bostäder ska utformas så att den genomsnittliga lägenheten får minst 4 rumsenheter (3 rum och kök) i snitt.

#### P2002-11341,

Tilläggsplan som innebär att förbudet mot vindsinredning upphävs. Takfönster och vindskupor får ordnas i den mån det inte är olämpligt ur kulturmiljösynpunkt.

#### Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av bostadsrättsföreningen Forellen 1.

### Övergripande beslut och styrande dokument

#### Översiktsplan

Planområdet är inte särskilt utpekad i översiktsplanen men ingår i området Östermalm. För Östermalm nämns i översiktsplanen ett behov av att förstärka det offentliga rummet och komplettera befintlig struktur med grönska och fickparker.

#### Riksintressen

Planområdet ligger i sin helhet inom riksintresset för Stockholms innerstad. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att förslaget inte



påverkar riksintressets uttryck på något sätt som skulle kunna innebära skada.

### Nuvarande förhållanden

#### Stadsbild

Planområdet ligger centralt på Östermalm, inom stenstadens rutnät. Kvarteret har varierad bebyggelse i 5-7 våningar. Vissa fastigheter har inredda vindsvåningar. Bebyggelsen inom kvarteret är uppförd mellan 1881 och 1967. Byggnaden inom Forellen 1 är den äldsta byggnaden i kvarteret. Den nuvarande utformningen av fasaden gjordes 1942.



*Fasad mot Sibyllegatan*

#### Kulturmiljö

Byggnaden är gulklassad enligt Stadsmuseet, vilket innebär att byggnaden bedöms ha en positiv inverkan på stadsbilden. Aktuell byggnad saknar kulturhistoriska skyddsbestämmelser i nuvarande detaljplan.

#### Trafik och kollektivtrafik

Fastigheten ligger i ett läge med goda kollektivtrafikförbindelser. Tunnelbanestationerna Stadion och Östermalmstorg ligger inom 300 meter från fastigheten. Busshållplats finns på Sibyllegatan direkt i anslutning till planområdet samt längs Karlavägen.

#### Miljö

##### Vattenfrågor

Planområdet ligger i närheten av vattenförekomsten Strömmen. Miljökvalitetsnormen för Strömmen har satts till måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus med undantag för överallt överskridande ämnen.

## Dagvatten

Planområdet är kopplat till kombinerat ledningsnät för dagvatten samt vatten och avlopp. Planförslaget innebär ingen förändring av andelen hårdgjorda ytor. Miljöförvaltningen bedömer att ingen separat dagvattenutredning krävs i detta planärende.

## Riskfrågor

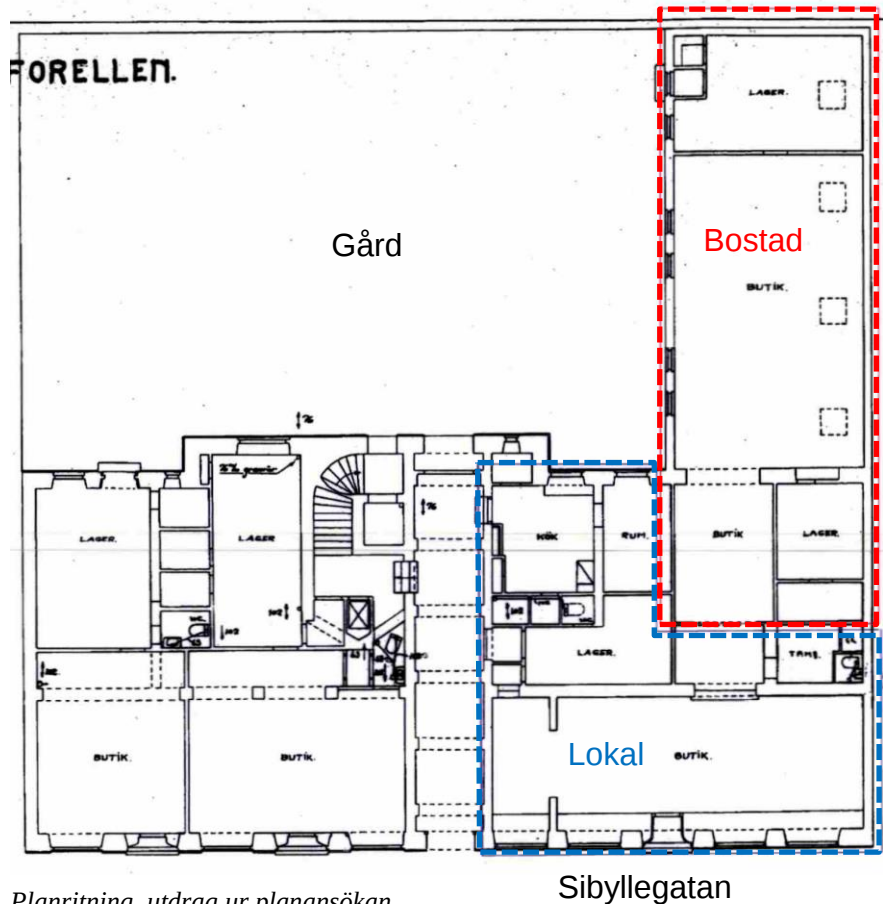
Planområdet ligger inte i närheten av några särskilt utpekade riskkällor. Närmaste rekommenderade led för farligt gods är Tegeluddsvägen och Norra länken, omkring 1,5 km norr om planområdet.

## Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp.

## Planförslaget

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



*Planritning, utdrag ur planansökan*

### **Planförslagets konsekvenser**

Planförslaget får mycket begränsade konsekvenser i och med att nuvarande användning och bebyggelse föreslås bekräftas. Det innebär att den befintliga utbyggnaden i en våning på innergården görs planenlig och att det i sin tur leder till möjligheten att bygga om delar av husläkarmottagningen till bostad. Planförslaget innebär ingen synlig förändring från gatan och innebär inte heller någon ökad andel hårdgjorda ytor eller liknande. En ny, större bostadsrättslägenhet kan skapas i ett centralt läge med mycket goda kollektivtrafikförbindelser.

Enligt förslaget på ombyggnad av lokalen till bostad framgår att takfönster avses monteras. Dessa kommer att vara synliga från innergården och från de lägenheter som har fönster mot innergården. Dock bedöms inte någon befintlig lägenhet få någon påverkan i form av ökad insyn då takfönstren är placerade så pass lågt i förhållande till befintliga lägenheter.

### **En växande stad**

Bostadsförsörjning, näringsliv och kompetensförsörjning  
Ett genomförande av planen i enlighet med ansökan ger en ny lägenhet på bekostnad av delar av en befintlig läkarmottagning. Förslaget innebär således en marginell påverkan på bostadsförsörjningen och även en marginell påverkan på näringslivets utveckling.

#### **Kulturmiljö i en växande stad**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen inte innebär någon påverkan på kulturmiljön då förslaget innebär att nuvarande byggnad och användning bekräftas. Byggnaden är idag gulklassad, och har en viss positiv påverkan på omgivningen.

### **En sammanhängande stad**

#### **En socialt sammanhållen stad**

Planförslaget är av begränsad omfattning och bedöms inte få varken negativ eller positiv betydelse för social hållbarhet. Inte heller ur ett barnperspektiv eller ur ett jämställdhets- eller trygghetsperspektiv kan planen antas få några konsekvenser.

#### Trafik och mobilitet

En ny lägenhet skapas i ett läge med mycket goda kollektivtrafikförbindelser. Boendeparkering finns på kringliggande gator. Ingen ytterligare parkering skapas med anledning av tillkommande lägenhet.

#### God offentlig miljö

##### Arkitektur och gestaltning

Förslaget innebär ombyggnation av en mindre del av befintlig byggnad. Viss påverkan i form av t.ex. nya fönster och takfönster kan ske inom den låga byggnadsdelen på innergården. Förslaget påverkar inte gestaltning och utformning mot allmän platsmark/gatumark.

##### Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget har ingen påverkan på möjligheterna till kulturliv, rekreation eller idrott i området.

#### En klimatsmart och tålig stad

De förändringar som planen möjliggör är invändiga ändringar i befintlig byggnad. Planförslaget väntas därför varken bidra till eller försvåra möjligheterna till att uppnå en klimatsmart och tålig stad.

##### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Tillkommande bostad får fönster mot innergård och därmed låga bullernivåer. Enligt stadens övergripande bullerkartläggning beräknas den ekvivalenta bullernivån på innergården ligga på 46 dBA två meter över marknivån. Miljöförvaltningen bedömer att ingen separat bullerutredning är nödvändig.

Halten av partiklar PM10 ligger enligt beräkningar på 20-25 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) jämfört med miljökvalitetsnormen som ligger på 50 µg/m<sup>3</sup>. Den beräknade halten av kvävedioxid ligger på nivån 36-48 µg/m<sup>3</sup> och miljökvalitetsnormen är 60 µg/m<sup>3</sup>.

Miljökvalitetsnormerna för luft klaras således med marginal inom planområdet.

Dagvatten från planområdet leds i befintliga kombinerade ledningar till Henriksdals reningsverk och vidare till vattenförekomsten strömmen. Miljöförvaltningen bedömer att det inte krävs någon dagvattenutredning då planen inte innebär någon förändring av andel hårdgjord yta inom planområdet.

##### Teknisk försörjning

Byggnaden är befintlig och teknisk försörjning med el, vatten- och avlopp är indraget. Planförslaget bedöms inte innebära några



konsekvenser för den tekniska försörjningen.

## Planprocess

### Process

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planen kan hanteras med standardförfarande och nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden föreslås därför bli vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

### Samlade synpunkter

Miljöförvaltningen har lämnat underlag för miljö- och hälsofrågor, daterat 22 oktober 2018. Miljöförvaltningen har bedömt att miljökvalitetsnormerna för luft klaras inom planområdet och att bullernivåerna på innergården är så pass låga att dessa frågor inte kräver ytterligare utredning. Eftersom förslaget inte innebär någon påverkan på andel hårdgjorda ytor, tak etc. så bedöms inte heller någon dagvattenutredning krävas. Planförslaget kan enligt miljöförvaltningen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

Tillbyggnaden på innergården har enligt Stadsmuseet inget kulturhistoriskt värde i sig.

Stadsmuseet bedömer att förslaget inte har en sådan negativ inverkan på kulturmiljön att det krävs en MKB.

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen (2010) 4 kap 34 § eller miljöbalken 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till behovsbedömningen har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

### Tidplan

Följande tidplan föreslås för detaljplaneprocessen:

Start-PM	april	2019
Plansamråd	andra kvartalet	2019
Granskning	fjärde kvartalet	2019
Antagande i SBN	första kvartalet	2020

**Planavtal**

Planavtal har tecknats med Ultraplan IHO AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är lämpligt att genom en ny detaljplan bekräfta nuvarande bebyggelse och möjliggöra en ombyggnation av delar av den befintliga läkarmottagningen till en bostadsrättslägenhet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

SLUT