

**Handläggare**  
Mattias Olsson  
Telefon 08-508 27 261**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden**Redovisning av plansamråd och  
ställningstagande inför granskning av förslag till  
detaljplan för Ynglingen 10 i stadsdelen  
Östermalm (cirka 16 lägenheter)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och uppdrar åt kontoret att skicka ut detaljplanen för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Bo Bergman

Martin Schröder

**Sammanfattning**

Planområdet omfattar fastigheten Ynglingen 10 i sin helhet, belägen mellan Sibyllegatan, Karlavägen, Jungfrugatan och fastigheterna Ynglingen 1 och 2. Planområdet omfattar cirka 3250 kvm och ägs av Fabege Stockholmsynglingen AB. Plansamråd angående Ynglingen 10 hölls under perioden 11 november - 23 december 2014. Syftet med planen är att möjliggöra för 16 stycken nya lägenheter, genom påbyggnad och utbyggnad av byggnad inom Ynglingen 10, samt att bekräfta befintliga verksamheter inom fastigheten. Förslaget utgör en del av att nå det bostadsbyggnadsmål som staden har.

Under samrådet har cirka 30 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget, Stockholms stadsmuseum och Rådet till skydd för Stockholms skönhet avstyrker förslaget, men anser att en mindre påbyggnad kan vara möjlig. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter är negativa till planförslaget, framför allt vad gäller hanteringen av påbyggnadens storlek, påverkan på befintliga ljusförhållanden och avsaknaden av en stadsbyggnadsanalys för Jungfrugatan som helhet samt att förslaget kraftigt avviker från rådande stadsbyggnadsprincip i stenstadens trånga rutnät.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet. Inriktning för det fortsatta arbetet inför granskning bör vara att minska våningsantalet mot Jungfrugatan och istället utöka fastigheten på gården, i syfte att bibehålla antalet lägenheter.

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

Bilaga: Samrådsredogörelse

### Syfte och bakgrund

Planändringen syftar till att möjliggöra för tillkommande bostäder genom om- och tillbyggnad samt bekräfta befintlig verksamhet inom fastigheten. Tillkommande bostäder planeras genom en påbyggnad av befintligt bostadshus på Jungfrugatan 23, vilken ingår i fastigheten Ynglingen 10, inom stadsdelen Östermalm. Förslaget innebär ett tillskott på cirka 16 nya lägenheter.

Planområdet omfattar fastigheten Ynglingen 10 i sin helhet, belägen mellan Sibyllegatan, Karlavägen, Jungfrugatan och fastigheterna Ynglingen 1 och 2. Planområdet omfattar cirka 3250 kvm och ägs av Fabege Stockholmsynglingen AB. Planförslaget innebär i ett större perspektiv en förtätning av centrala Stockholm vilket överensstämmer med intentionerna i *Promenadstaden–översiktsplan för Stockholm*.



Planområdet markerat med en röd rektangel.

### Samrådsförslag

Ett lägre bostads- och kontorshus byggs på med tre bostadsvåningar. Antalet våningar föreslås öka från dagens fyra våningar till sammanlagt sju våningar. Denna ökning i byggnadsvolym ger cirka 16 stycken tillkommande lägenheter i fastigheten. Den nya volymen hämtar sin indelning från den befintliga byggnadens fasadindelning i syfte att skapa en arkitektonisk helhet av befintlig byggnad och den nya adderade byggnadsvolymen. In mot gården byggs en tillbyggnad som möjliggör ett nytt trapphusläge. Material i påbyggnaden är tegel och puts. Projektets fortsatta fasadgestaltning studeras vidare i bygglovsskedet.

Påbyggnadens första två våningar placeras i befintlig byggnads fasadliv, den tredje våningen är indragen för att mildra intrycket rent visuellt från gaturummet, himmelsljus ges också bättre förutsättningar att nå ner till gaturummet och till lägenheterna på motstående sida av Jungfrugatan. Påbyggnaden kan ha balkonger

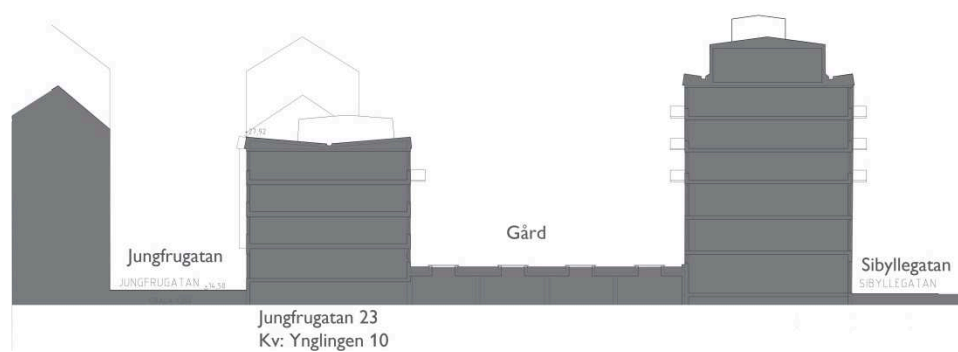
mot gård men mot gata ska det inte finnas balkonger eller terrasser då målet är att minimera hinder för solinstrålning och dagsljus. I gatuplan öppnas fasaden upp med tillkommande, något större, fönsterpartier vilket möjliggör bättre kontakt mellan gatan och verksamheten i lokalerna.



*Fasad mot Jungfrugatan befintlig situation.*



*Fasad mot Jungfrugatan med föreslagen påbyggnad.*



*Sektion mot söder genom fastigheten Ynglingen 10 befintlig situation.*



*Sektion mot söder genom fastigheten Ynglingen 10 med föreslagen påbyggnad.*

### **Plansamråd**

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2014-11-11 - 2014-12-23. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Östermalm tisdag 11 november 2014. Samrådsmöte hölls i form av öppet hus 2014-11-27 i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 där ca 25 personer närvarade.

Under samrådet har 27 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget, Stockholms stadsmuseum och Rådet till skydd för Stockholms skönhet avstyrker i rådande form, men anser att en mindre påbyggnad kan vara möjlig. Östermalms stadsdelsnämnd framför att man saknar en motivering till varför man på Jungfrugatan 23 ska frånga bebyggelseprincipen med lägre byggnader i kvarterens centrala delar. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter är negativa till planförslaget.

För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för projektet, dnr 2012-17433. Planakten för ärendet finns tillgänglig i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4.

### **Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden**

#### **Stadsbild**

Samtliga sakägare anser att den förlagna påbyggnaden bryter mot rådande stadsbyggnadsprincip för stenstadens trånga rutnät och ger en negativ inverkan på stadsbild och den befintliga grannbebyggelsen. Stockholms stadsmuseum och Rådet till skydd för Stockholms skönhet avstyrker, men anser dock att en mindre påbyggnad kan vara möjlig.

De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter är negativa till planförslaget, framför allt vad gäller hanteringen av påbyggnadens storlek, påverkan på befintliga ljusförhållanden och avsaknaden av en stadsbyggnadsanalys för Jungfrugatan som helhet samt att förslaget kraftigt avviker från rådande stadsbyggnadsprincip i stenstadens trånga rutnät.

Rådet för Stockholms skönhet anser att problemen med gestaltningen av påbyggnaden handlar om mer än endast dess möte med byggnaderna på var sida om det aktuella bostadshuset. Problemet är storleken av påbyggnaden i förhållande till Jungfrugatans bredd.

**Påverkan på omgivande bebyggelse**

Enligt yttrande från sakägare anser man att samrådsförslaget innebär en ökad skuggpåverkan, bortfall av himmelsljus och sämre solförhållanden för gaturummet samt för fastigheter på motstående sida av Jungfrugatan. Samantaget anses detta resultera i en försämrad boendemiljö.

Stadsmuseet anser att redovisat förslag till påbyggnad inte tillför stadsmiljön några nya kvaliter.

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Den föreslagna påbyggnaden innebär att byggnadshöjden ökas kraftigt i förhållande till befintligt utförande och närliggande grannfastigheter. Föreslagen bebyggelse bryter mot den befintliga bebyggelsetraditionen på Jungfrugatan och för stenstadens trånga rutnät.

Ny- och ombyggnationer är en naturlig del av en stads förändring och påbyggnader innebär att förhållandena förändras inom kvarter och gatubebyggelse får nya möten med sina grannfastigheter.

Kontoret anser att en lämplig avvägning är att möjliggöra för en påbyggnad på fastigheten men att samrådsförslaget minskas i utbredning och höjd mot Jungfrugatan. En påbyggnad möjliggörs och nya lägenheter tillskapas inom fastigheten samtidigt som Jungfrugatans karaktär och kulturhistoriska värden bedöms kunna bibehållas. På motsvarande sätt bör föreslagen utbyggnation på gården studeras vidare till granskningen.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Synpunkter har framförts att den föreslagna påbyggnaden bryter mot rådande stadsbyggnadsprincip för stenstadens trånga rutnät och ger en negativ inverkan på stadsbild, befintliga grannbebyggelsen och boendemiljö. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en lämplig avvägning är att möjliggöra en påbyggnad av fastigheten men att samrådsförslaget minskas i utbredning och höjd mot Jungfrugatan, en påbyggnad blir då möjlig men Jungfrugatans karaktär och kulturhistoriska värden kan bedömas som bibehållna och fortsatt avläsbara.

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att påbyggnaden minskas och förhåller sig inom en 45 graders vinkel från befintlig takfot samt inte överstiger motstående, på Jungfrugatan, byggnadsnockhöjd. Möjligheten att utöka fastigheten på gården, i syfte att bibehålla antalet lägenheter, ska studeras vidare till granskning.

**Följande ändringar föreslås inför granskning:**

- Till granskningsskedet ändras förslaget så att påbyggnaden minskas och förhåller sig inom en 45 graders vinkel från befintlig takfot samt inte överstiger motstående, på Jungfrugatan, byggnads nockhöjd.
- En uppdaterad cykelparkeringsnorm ska redovisas i projektet.
- Åtgärder för effektivare omhändertagande av dagvatten ska studeras vidare i planprocessen.

**Följande synpunkter tillgodoses inte:**

- Att ej medge en påbyggnad.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan tas vidare till granskning efter gjorda bearbetningar.

SLUT