



Handläggare: Emma Byström
Tfn 08-508 26 657

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Ynglingen 10 i stadsdelen Östermalm (ca 16 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

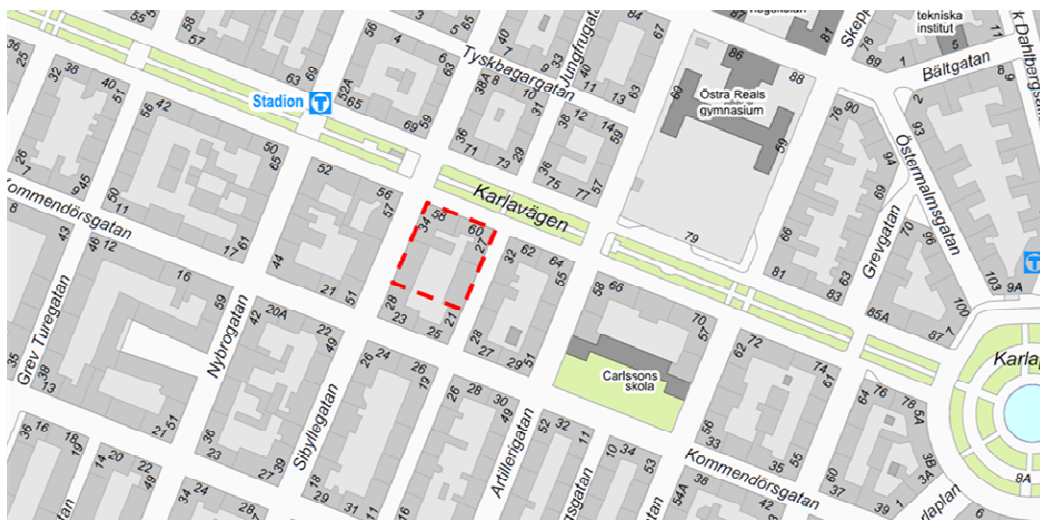
Susanne Lindh

Bo Bergman

Nina Åman

Sammanfattning

Förslaget innebär en påbyggnad på tre våningar av den lägre del av fastigheten Ynglingen 10 som vetter mot Jungfrugatan. Påbyggnaden innebär cirka 16 nya lägenheter samt att gården bebyggs med en utbyggnad för att få plats med trapphuset centralt i byggnaden. Syftet med planen är också att bekräfta pågående användning samt ge planstöd åt befintlig bebyggelse inom fastigheten. Kontoret föreslår att förslaget kan prövas i en planprocess.



Orienteringskarta med planområde markerat i rött.

Utlåtande

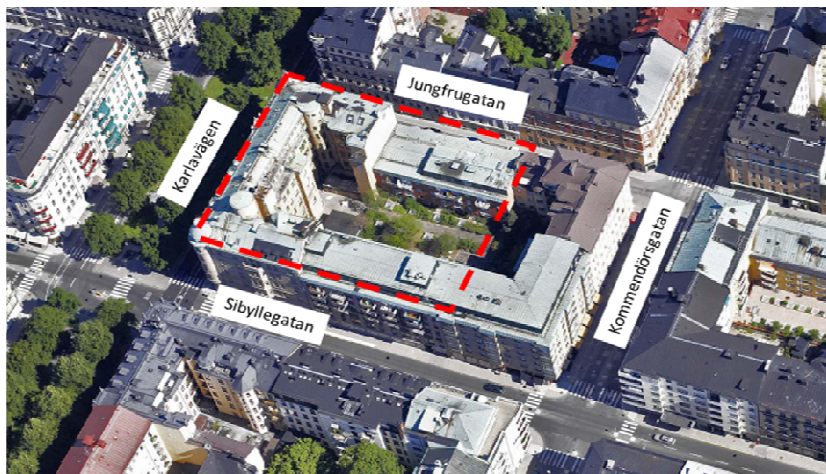
Syfte

Bebyggelsen inom kvarteret Ynglingen utgörs av bostäder och kontor i fyra till sju våningar. Fastighetsägaren har studerat möjligheten att förädla bebyggelsen inom fastigheten och har sett en möjlighet i att tillskapa ytterligare bostäder i kvarteret genom en påbyggnad av ett av bostadshusen med adress Jungfrugatan 23.

Övriga byggnader som saknar byggrätt ska ges planstöd både vad gäller placering och användning.

Befintlig miljö

Fastigheten ligger på stadsdelen Östermalm i Stockholm och omgärdas av gatorna Karlavägen, Sibyllegatan och Jungfrugatan. I söder gränsar Ynglingen 10 till de båda mindre fastigheterna Ynglingen 1 och 2 som gränsar till Kommendörsgatan. Alla hus i kvarteret, förutom tre, har enligt Stadsmuseet ett särskilt högt kulturhistoriskt värde (grön markering på klassificeringskartan).

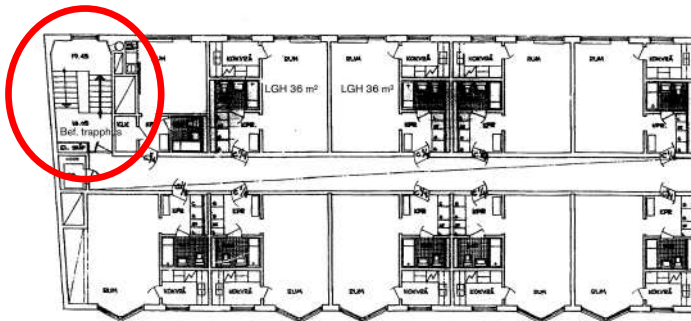


Fastigheten Ynglingen 10 markerad.

Den aktuella byggnaden ingår i den större fastigheten Ynglingen 10 och har adressen Jungfrugatan 23. Den är rustikt uppbyggd med stenkädd sockel, tegelfasad och asymmetriskt placerade burspråk i fyra våningar inklusive bottenvåning. Huset uppfördes 1964-1968 och ritades av arkitekten Hack Kampmann. Ungefär samtidigt uppfördes det något högre huset mitt över kvarteret, med adressen Sibyllegatan 30 och 32, av samme arkitekt. Stadsmuseet har inte klassificerat dessa båda hus, men kvarteret ingår i riksintresset *Stockholms innerstad*.



Befintlig byggnad i rött tegel (markerad med pil) ut mot Jungfrugatan vilken föreslås att byggas på.



PLAN AV VÅN. 1 TD.

Befintlig planlösning med trapphus i det nordvästra hörnet.



Befintlig gård. Bilden till höger visar den byggnad som föreslås byggas på och som i så fall kommer byggas ut på gården.

Markägförhållanden

Fastigheten ägs av Fabegé Stockholmsynglingen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I *Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm* ligger Ynglingen 10 inom stadsbebyggelsen *Innerstadsbebyggelse* och inom riksintresset Stockholms innerstad med tät och enhetlig stenstadsbebyggelse. Detta innebär att bevarande och utveckling behöver ta särskild hänsyn till kulturhistoriska värden (kapitel 2 och 3 i Översiktsplanen, samt bilagan *Riksintressen enligt miljöbalken*).

Detaljplan

Fastigheten omfattas av flera gällande stadsplaner; Pl 1203 (1933-06-14), Pl 1661A (1937-01-22), Pl 6908 (1968-07-16) och Pl 7575A (1979-11-27) och ändring av detaljplan P2002-11341 (2004-04-22). Tanken är att alla dessa ska ges planstöd i ny detaljplan.

Föreslagen förändring

Förslaget innebär att den lägre del som vetter ut mot Jungfrugatan byggs på med tre våningar på befintlig tegelbyggnad, vilket tillskapar ca 1200 kvm BTA bostadsyta.

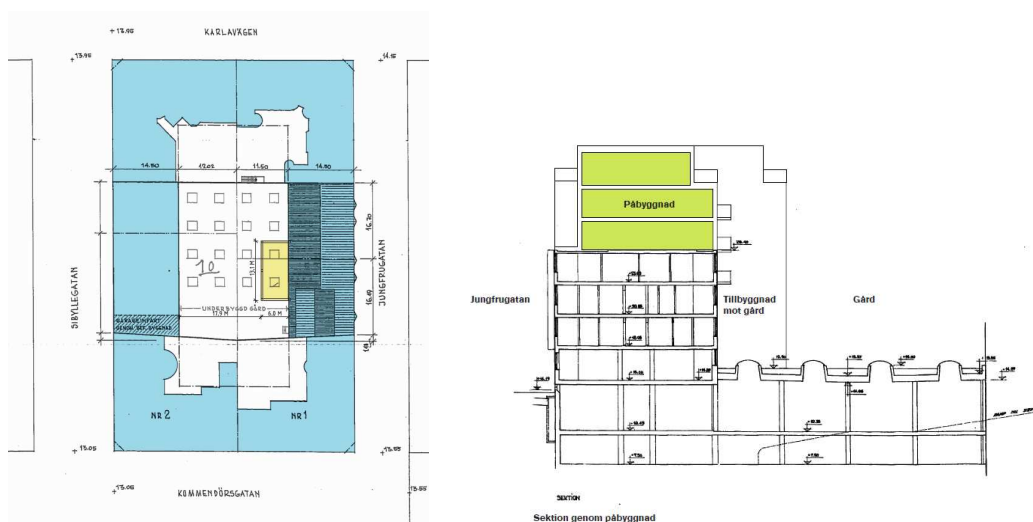


Föreslagen påbyggnad i tre våningar ut mot Jungfrugatan.



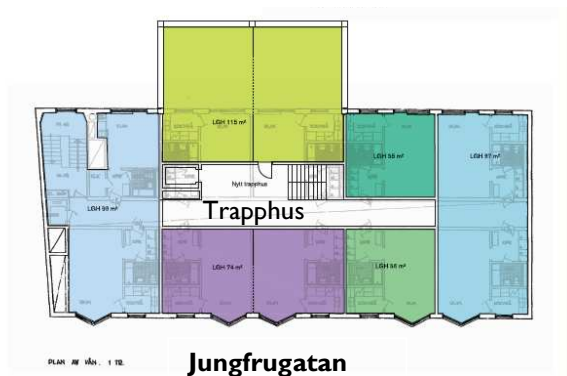
Ny fasad med föreslagen påbyggnad ut mot Jungfrugatan.

För att levandegöra och aktivera gatan ska det under planprocessen även utredas ifall det är möjligt att omgestalta bottenvåningens fasad och inrymma publika verksamheter i bottenvåningen.



Illustrationsplan som visar fastigheten samt den föreslagna utbyggnaden på gården. Sektionen visar påbyggnaden samt utbyggnaden på gården.

Gård



Planlösning som visar utbyggnaden på gården, ny placering av trapphus samt omfördelning av lägenheter.

Frågor att utreda

Buller

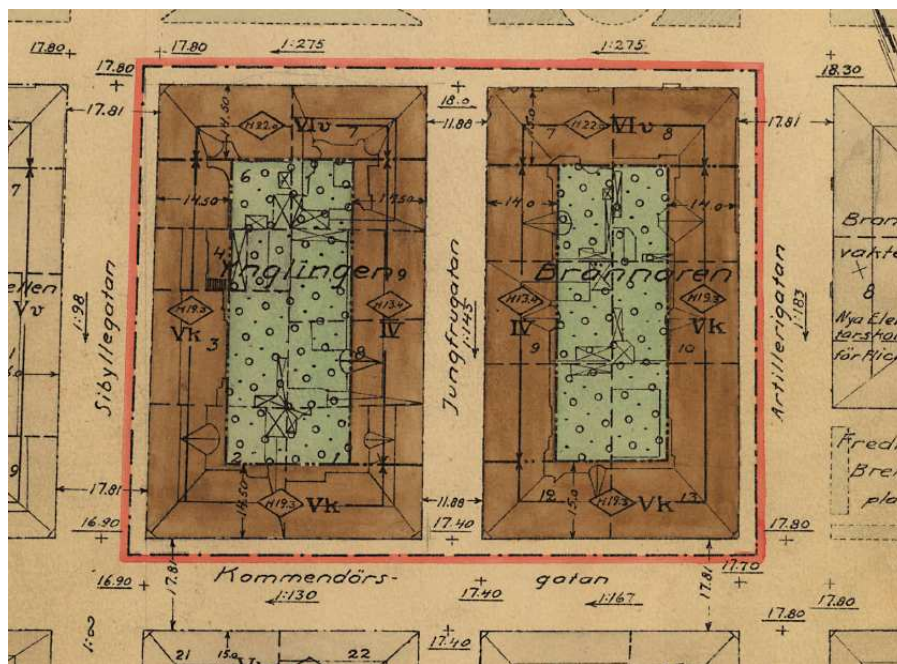
Bullernivåerna mot Jungfrugatan ligger enligt stadens övergripande beräkningar mellan 50 och 60 dBA ekvivalent nivå. Beräknade trafikbullernivåer på tysta och bullriga sidor samt vid uteplatser behöver redovisas. Om speciallösningar i form av t.ex. inglasade balkonger måste tillämpas ska detta motiveras särskilt.

Gestaltning

Gestaltning, skala och utformning med hänsyn till stadsbild och omgivande byggnader samt solljus- och bullerförhållanden.

Konsekvenser av förslaget

Rådande stadsplan med maximal byggnadshöjd på 13,4 m på fastigheterna mitt i kvarteren på Jungfrugatan innebär att solljus når gatan och fastigheterna under stor del av dagen trots att gatan är smal (11,8 m). Ljusinsläppet skapar en känsla av ljus och rymd, något som den föreslagna påbyggnaden kommer att motverka. Samma planeringsprincip följer på andra delar av Jungfrugatan.



Utsnitt ur gällande stadsplan PI 1203 (1933-06-14).

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller



internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Planprocess och tidplan

Planen genomförs med normalt planförfarande. Planerad tid för samråd är under tredje kvartalet 2013. Antagande av planen beräknas ske under första kvartalet 2014.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Kontoret bedömer att förslaget är möjligt att pröva i en planprocess. Hänsyn behöver tas till rådande stadsbild.