

Samrådsredogörelse Detaljplan för Ynglingen 10 i stadsdelen Östermalm, Dp 2012-17433

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Hur samrådet bedrivits.....	2
Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande.....	2
Statliga och regionala myndigheter och förbund	2
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	3
Övriga remissinstanser	5
Sakägare enligt fastighetsförteckning	6
Övriga, ej sakägare	7
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	8
Föreslagna förändringar.....	8

Sammanfattning

Planförslaget sändes ut på samråd 2014-11-11 till 2014-12-23.

Under samrådet har cirka 30 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget, Stockholms stadsmuseum och Rådet till skydd för Stockholms skönhet avstyrker men anser att en mindre påbyggnad kan vara möjlig. Östermalms stadsdelsnämnd framför synpunkter att man saknar en motivering till varför man på Jungfrugatan 23 ska frångå bebyggelseprincipen med lägre byggnader i kvarterens centrala delar. 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 helhetlig stadsbyggnadsanalys för Jungfrugatan som helhet samt att förslaget kraftigt avviker från rådande stadsbyggnadsprincip i stenstadens trånga rutnät.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet: frågor kring påbyggnadens höjd, utbredning och utformning, planbestämmelser kring befintlig tunnelbana och utformningsbestämmelser. Kontoret föreslår att förslaget studeras vidare utifrån rådande stadsbyggnadsprinciper som finns utmed Jungfrugatan.

Stadsbyggnadskontoret

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

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Planändringen syftar till att genom om- och tillbyggnad möjliggöra för tillkommande bostäder samt bekräfta befintlig verksamhet inom fastigheten genom att reglera byggrättens storlek respektive reglering av föreskriven användning i gällande plan för 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.

Hur samrådet bedrivits

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. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Östermalm tisdag 11 november 2014. Samrådsmöte hölls 2014-11-27 i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 där ca 25 personer närvarade.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

”Föreslagen totalhöjd överstiger inte kvarterens bebyggelsesiluett varmed Länsstyrelsen bedömer att påbyggnaden är acceptabel sett utifrån riksintressesynpunkt.”

”Nedan ger Länsstyrelsen synpunkter i rådgivande syfte. Föreslagen påbyggnad är avläsbar med vissa arkitektoniska beröringspunkter med 1960-talsbyggnadens fasaduppbyggnad. Husets nuvarande låga skala, som ansluter till den lokala gatumiljöns mått, försvinner med påbyggnaden, samtidigt som befintlig 1960-tals arkitektur påverkas. Gestaltungs- och varsamhetsprinciper regleras inte av plankartan, varmed dessa frågor flyttas fram i bygglovskedet. Med tanke på kvarterets höga kulturhistoriska värden finns det skäl till att koppla

gestaltungsprinciper i planbeskrivningen till planbestämmelser, kompletterande med varsamhetsbestämmelser för befintliga värden.”

Trafikförvaltningen (SII)

Trafikförvaltningen vill uppmärksamma att utredning angående tillkommande laster från påbyggnaden bör göras samt att ett genomförandeavtal bör tecknas. Förekomsten av stomljud och vibrationer bör också studeras. Trafikförvaltningen anser vidare att planbeskrivningen bör kompletteras med störningsbestämmelser. Plankartan behöver även kompletteras med tunnelbanans sträckning inklusive skyddszon och information om lägsta schaktdjup.

Storstockholms Brandförsvär

”SSBF har inte kännedom om några riskobjekt i närområdet som är av sådan art att de bedöms kunna medföra sådana risknivåer för föreslagen detaljplan att de behöver utredas vidare i planarbetet.” SSBF ser inga problem med möjligheten till räddningsinsatser utifrån tillgängligt material.

Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter i ärendet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Plankartan ska kompletteras med störnings- och varsamhetsbestämmelser samt att tunnelbanans sträckning redovisas. Kompletterande utredningar beträffande stomljud och lastberäkningar ska utföras.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Lantmäterimyndigheten

Plankartan bör kompletteras med ett lägsta schaktdjup för att tydliggöra att befintlig tunnelbanan är belägen under mark. Befintliga rättigheter för tunnelbanan bör även noteras i planbeskrivningen.

Stadsdelsnämnden

Östermalms stadsdelsnämnd har två synpunkter dels att fastigheten inte uppfyller nybyggnadsstandard med avseende på tillgänglighet och att det saknas information/förklaring om varför den rådande stadsbyggnadsprincipen med lägre byggnation i kvarterens mittdelar nu frångås.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

MHN framhåller att aktuell cykelparkeringsnorm bör redovisas i planhandlingarna.

Trafikkontoret

TK anser att 1,5-2 cykelplatser per lägenhet bör tillskapas i och med förändringen. ”Trafikkontoret ser negativt på att bostadsentrén görs tillgänglig. För att angörningen ska fungera måste en tillgänglighetsanpassad entré kunna nås inom 25 m.”

Exploateringskontoret

Ingen erinran.

Stockholms stadsmuseum

”Stadsmuseet anser att planförslaget bör omarbetas. Föreslagen påbyggnad vid Jungfrugatan är för hög.”

”Stadsmuseet anser att en lägre, arkitektoniskt genomarbetad påbyggnad med anpassning till grannhuset i Ynglingen 1 samt till stadsplanemönstret, är möjlig. Stadsmuseet har ingen erinran mot förändringar i bottenvåningen eller en mindre utbyggnad mot gården.” ”kulturhistoriskt viktigt att stadsplanetanken om lägre byggnader i kvarterens mitt längs de smalare gatorna fortfarande är avläsbar, särskilt vid Jungfrugatan där variationerna i höjd fortfarande är påtaglig.”

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

”Rådet anser att det inom riktlinjerna för stadsbyggnadstraditionen finns utrymme för en påbyggnad av fastigheten Ynglingen 10 men att den då skal utformas på ett för gaturummet anpassat sätt där inte byggnadens plushöjd överstiger den för byggnaden på motsatt sida gaturummet och indragen med 45 graders vinkel från befintlig takfot.”

Rådet beskriver och hänvisar till bland annat 1876 års byggnadsordning vilken definierar relationen mellan gators bred och hushöjder. Rådet skriver vidare ”Det är ideal ljusförhållanden och höjder på byggnader i den täta stenstadden som skapat de livsförhållanden vi idag känner igen som den attraktiva stadsmässigheten.”

Rådet saknar även en samlad analys av den samantagna konsekvensen gällande påbyggnader i cityområdet.

SISAB

Ingen erinran.

Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor

”Rådet anser att alla möjligheter att förbättra tillgängligheten måste tas till vara.”

Stockholms Stads parkerings AB

Ingen erinran.

Stockholm Business region AB

Ingen erinran.

Östermalms stadsdelsförvaltning - Parkmiljöavdelningen

Förvaltningen anser att gestaltningen av fasader och utformningen av innergården bör utvecklas. Förbättringsförslag som vidare tas upp är att det nya föreslagna taket bör utformas som ett grönt tak då de föreslagna åtgärderna på innergården förmodligen ej är tillräckliga.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Plankarta och planbeskrivning ska kompletteras med förtydligande angående befintlig tunnelbana. Förslaget ska bearbetas och redovisa en fullt tillfredställande, tillgänglig, entréförhållande. Den rådande stadsbyggnadsprincipen frångås till förmån för att tillskapa fler bostäder. En cykelparkeringsnorm ska redovisas i projektet. Tillgång till cykelrum finns i fastigheten.

Planförslaget ska omarbetas för att ta hänsyn till den för Jungfrugatan rådande stadsbyggnadsprincipen med lägre byggnader i kvarterens centrala delar. Åtgärder att än effektivare omhänderta dagvatten i fastigheten ska studeras vidare i planprocessen.

Övriga remissinstanser

Stockholm Vatten AB

Ingen erinran.

Fortum Distribution AB

Ingen erinran.

AB Fortum Värme

Området ligger inom riskavstånd till undermarksanläggning. Vid någon form av sprängning, borrhning m.m ska Fortum kontaktas för godkännande.

TeliaSonera Skanova Access AB

Ingen erinran.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Fastighetsägaren informeras om att Fortum ska kontaktas för godkännande av undermarkarbeten som innefattar sprängning, fullborrning, linsågning, hydralspräckning eller bergspräckning.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

MH, BG, BF

Anser att ett genomförande av planen, påtagligt försämra livskvaliten för de närboende, att påbyggnaden bryter mot rådande stadsbyggnadsprincip och skulle innebära en ekonomisk värdeförstöring. Vidare anser boenden i Brf Brännaren 7. ”I första hand att den planerade påbyggnaden på Jungfrugatan 23 inte ska beviljas. I andra hand att den planerade påbyggnaden blir lägre än tre våningar så att dagsljuset kan nå ner på Jungfrugatan och så att rådande stadsbyggnadsprincip kan bibehållas. I båda fallen förbehåller vi oss rätten att tillsammans med sakägare i andra berörda fastigheter längs Jungfrugatan kräva fastighetsägaren till Jungfrugatan 23 för försämrade kvalitativa och ekonomiska värden till följd av påbyggnaden.” Ovanstående ställningstagande grundar sig på följande argument; ”Jungfrugatan är en synnerligen smal gata, vilket innebär att en påbyggnad med hela tre våningar av fastigheten på andra sidan gatan helt skulle förändra och försämra dagsljusets möjligheter att komma in i berörda lägenheter.” ”Fastigheter med ljusa lägenheter betingar på dagens bostadsmarknad i Stockholm betydligt högre pris än när lägenheterna är skuggiga eller mörka.”

CF

Sakägaren vill underkänna planen på grund av att påbyggnaden skulle komma att förstöra gatubilden genom att bryta mot den konsekvent genomförda bebyggelsetraditionen, med lägre hus i kvarterens mittdelar, längsmed Jungfrugatan. Vidare påpekar sakägaren: ”Kommer att bli mörkt för de som bor i huset mittemot, bor själv på våning 3 och inser att man knappt kommer se himlen, än mindre kommer någon sol att nå lägenheten och de som bor på plan 1 och 2 kommer att få totalt mörker.”.

SW

Anser att ett genomförande av planen skulle medföra en mörkare/tråkigare gatumiljö, riskerar även att försämra flera smala gator i Stockholm genom att förslaget skulle kunna komma att bli prejudicerande och ger en liten vinst i antal nya lägenheter, dels i siffror men framför allt i jämförelse med den stora försämring påbyggnaden innebär för befintliga bostäder och för gaturummet.

Ytterligare frågor framförs dels angående om att påbyggnaden eventuellt kommer att utökas med en extra tillkommande fläktrumsvåning. Synpunkter på att genomförandetiden 5 år är för lång framfördes också och Brf Brännaren 9 framför att en

genomförandetid på två år vore mer lämplig på grund av att byggnationen är bullrig och ytkrävande speciellt på en smal gata som Jungfrugatan.

RL

Sakägaren vill underkänna planen på grund av att påbyggnaden medför betydande olägenheter och minskad boendekvalitet, men menar också för att en ny praxis vad det gäller påbyggnader skulle startas i och med beviljande av detaljplanen. Sakägaren påpekar vidare att "Det bör åtminstone kunna krävas att en ordentlig analys görs med utgångspunkt från hur denna princip skulle kunna påverka staden som sådan" och att det kan ifrågasättas om påbyggnaden är förenlig med de varsamhetsprinciper som framhålls i gällande översiktsplan - Promenadstaden. Avslutningsvis tas frågan om byggtid upp vilken sakägaren anser ska var maximalt två år.

Övriga, ej sakägare

MA, UD, ME, VH, VP

Påpekar att det saknas en motivering varför rådande stadsbyggnadsprincip med lägre byggnader i kvarterens centrala delar nu frångås. Och framhåller risken med att frånga denna stadsbyggnadsprincip då det enligt hyrestagarna finns flera bostadsrättsföreningar på Jungfrugatan vilka skulle önska att bygga på sina fastigheter. "Beslutet för Ynglingen 10 kan därmed komma att medföra att en större del av Jungfrugatan blir mörkare och många fler bostäder och kontor förlorar sitt solljus. Vi anser att man bör ta hänsyn till detta och involvera alla på Jungfrugatan i denna diskussion. Vidare framförs att lägenheter norr om gårdsutbyggnaden kommer att skuggas vilket också bör ingå i diskussionen om ljusmiljön.

PC

Påpekar att föreslagen påbyggnad är mycket negativ för Jungfrugatan. "Den smala Jungfrugatan riskerar att bli till ett enda smalt dike."

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Påbyggnadsförslaget minskar det sol- himmelsljus som idag når gata och lägenheter. Påbyggnadsförslaget avviker från den rådande stadsbyggnadsprincipen i stenstadsens trånga rutnät, där byggnader i kvarterens mittdelar är lägre. Stockholm är en stad i kraftig förändring och ständig utveckling, att möjliggöra för ett ökat tillskott av lägenheter i innerstaden är positivt och något som främjar stadsutvecklingen i stort. Vid planläggningen av utökade byggrätter i det befintliga bostadsbeståndet vid gator i stenstadens trånga rutnät krävs stor kulturhistoriskhänsyn, så att miljön inte

försämras avsevärt eller att miljön som helhet riskerar att förloras. Kontoret anser att Ynglingen 10 kan påbyggas efter nedanstående justering av den påbyggda volymen. Kontoret föreslår att förslaget ändras så att påbyggnaden förhåller sig inom en 45 graders vinkel från befintlig takfot samt inte överstiger motstående byggnads nockhöjd.

Kontoret arbetar aktivt med frågor kring olika intressen, i arbetet inbegriper i allra högsta grad utformningsfrågor se PBL 2 Kap. Att omarbete förslaget från förhandsbedömningen har handlat om att testa möjligheten att anlägga en påbyggnad av den föreslagna volymen och antal våningar på platsen. En bearbetning av förslaget genomfördes inför samrådet, dels med uppgiften att inrymma förslaget mot fastigheten på Jungfrugatan 27 (norrut) i höjd samt att försöka att mildra intrycket av påbyggnaden från gaturummet.

Genomförandetiden får inte ges en kortare tid än 5 år se PBL 4 Kap. 21§. För att ge rimliga möjligheter att genomföra planen. Hur arbetet på en byggarbetsplats går till (tider och bullernivåer) regleras i annan lagstiftning. Genomförandetid är inte samma sak som byggtid.

Plankartan ska mer precist redovisa inom vilket område och med vilken yta, ventilationsschakt och hisstopp får uppföras.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan närliggande fastigheter, remissinstanser och planförslagets omfattning kunnat identifieras.

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att påbyggnaden minskas och förhåller sig inom en 45 graders vinkel från befintlig takfot samt inte överstiger motstående byggnads nockhöjd. En eventuell möjlighet att utöka tillbyggnaden mot gården bör också utredas.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare:

- Påbyggnadens volym, antal våningar och utformning.

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, byggnads nockhöjd. Möjligheten att utöka fastigheten på gården, i syfte att bibehålla antalet lägenheter, ska studeras vidare till granskning.

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

Martin Schröder
planchef

Mattias Olsson
stadsplanerare