

Planbeskrivning

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



Planområdet markerat med en röd rektangel.

Stadsbyggnadskontoret

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

Innehåll

Planbeskrivning Detaljplan för Ynglingen 10 i stadsdelen Östermalm, S-Dp 2012-17433	1
Innehåll	2
Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar	5
Natur	5
Geotekniska förhållanden	5
Miljökvalitetsnormer för vatten	5
Befintlig bebyggelse	5
Stadsbild	7
Kultuhistoriskt värdefull miljö	8
Gator och trafik	8
Störningar och risker	9
Planförslag	10
Befintlig och ny bebyggelse	10
Gator och trafik	14
Teknisk försörjning	14
Bebyggelse	15
Konsekvenser	15
Behovsbedömning	15
Miljökvalitetsnormer för vatten	16
Landskapsbild/ stadsbild	16
.....	11
Störningar och risker	18
Ljusförhållanden	18
Tidplan	19
Genomförande	19
Organisatoriska frågor	19
Verkan på befintliga detaljplaner	19
Fastighetsrättsliga frågor	20
Ekonomiska frågor	20
Tekniska frågor	21
Genomförandetid	21

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är
Bullerutredning Kv. Ynglingen 10, (Åkerlöf Hallin Akustik, 2016-02-22)

Solstudier (Nyréns arkitektkontor, 2016-06-01)

Medverkande

Planen är framtagen av Mattias Olsson på stadsbyggnadskontorets planavdelning. Planbeställare är Fabege Stockholmsynglingen AB.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra för tillkommande bostäder och att bekräfta befintliga verksamheter. Tillkommande bostäder planeras genom en påbyggnad av befintligt bostadshus på Jungfrugatan 23 och tillbyggnader på gård. Förslaget innebär ett totalt tillskott av cirka 16 lägenheter. Planförslaget innebär i ett större perspektiv en förtätning av centrala Stockholm vilket överensstämmer med intentionerna i *Översiktsplan för Stockholm*.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Ynglingen 10 i sin helhet, belägen mellan Sibyllegatan, Karlavägen, Jungfrugatan och kv. Ynglingen 1 och 2. Planområdet omfattar cirka 3250 kvm och ägs av Fabege Stockholmsynglingen AB.



Planområdet markerat med en röd rektangel.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt stadens översiktsplan berörs det aktuella området av strategi 1 som innebär att centrala Stockholm ska fortsätta att stärkas.

Kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras. Att förvalta Stockholms kulturhistoriska värden är en central del i planeringen för stadens utveckling. Det är möjligt att göra moderna tillägg både i samspel med och i medveten kontrast till omgivande bebyggelse utan att de grundläggande karaktärsdragen går förlorade. Utveckling och förtätning ska huvudsakligen ske inom ramen för den befintliga strukturen. Utgångspunkten för detta är den beskrivning av stadens karaktärer som görs i Stockholms byggnadsordning.

Stockholms byggnadsordning

Den enhetliga höjdskalet i det sena 1800-talets byggda stadslandskap utgör grunden för innerstadens stadsbild och siluett. Stadens front mot vatten och det sena 1800-talets stadsplanestruktur har särskilt värde. Stenstadens mångsidighet och den täta integrationen av bostäder och verksamheter är viktiga att slå vakt om.

Detaljplan

Fastigheten omfattas av flera gällande stadsplaner; Pl 1203 (1933-06-14), Pl 1661A (1937-01-22), Pl 6908 (1968-07-16), Pl

7575A (1979-11-27) och TDp2002-11341 (2004-04-22).
Samtliga detaljplaner ska ersättas av ny detaljplan.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård – Stockholms innerstad med Djurgården. I gällande översiktsplan ligger Kv. 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*).

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Marken inom fastigheten är hårdgjord med undantag buskar och mindre träd på fastighetens gård.

Rekreation och friluftsliv

Några kvarter väster och nordost om fastigheten finns parkerna Humlegården och Tessinparken, öster och sydost om fastigheten ligger Ladugårdsgärdet och Djurgården på ett avstånd av cirka 1 km.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Markförhållanden inom planområdet består enligt stadens geologiska karta av berg i dagen, morän och lera. Området är inte beläget inom område där ras eller skred kan befaras.

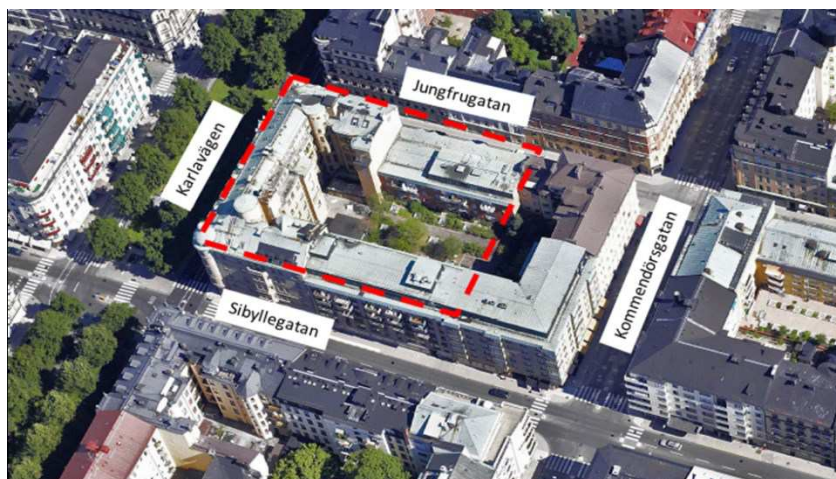
Miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvatten från planområdet ska i största möjliga mån omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

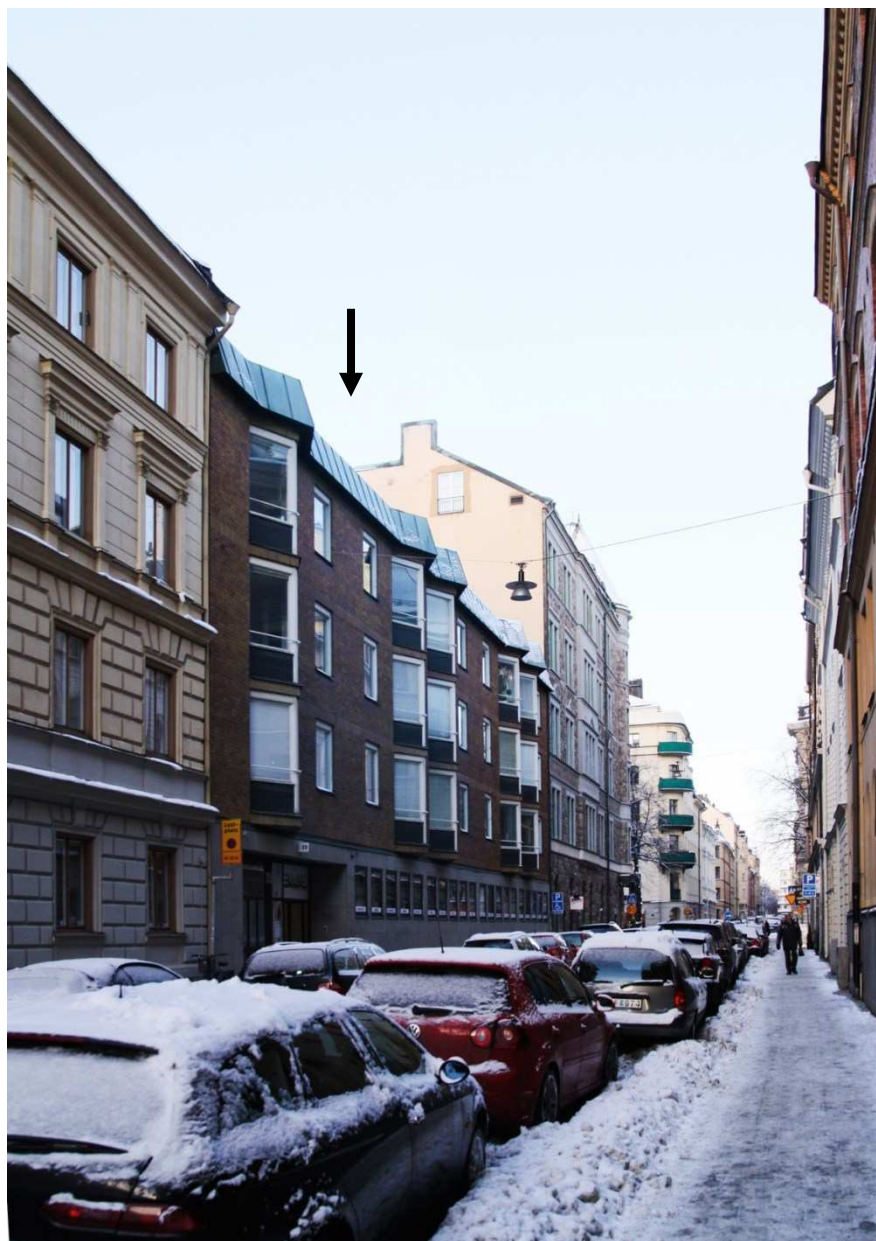
Befintlig bebyggelse

Byggnaden som föreslås påbyggas är en del av fastigheten Ynglingen 10 och har adressen Jungfrugatan 23. Befintlig byggnad är rustikt uppbyggd med stenkädd sockel, tegelfasad och asymmetriskt placerade burspråk i fyra våningar inklusive bottenvåning. Huset uppfördes mellan år 1964-1968 och ritades

av arkitekten Hack Kampmann. Ungefär samtidigt uppfördes det något högre huset mitt över kvarteret, med adressen Sibyllegatan 30 och 32, vilket även det är ritat av Hack Kampmann. Stadsmuseet har inte klassificerat dessa båda hus, men kvarteret ingår i riksintresset *Stockholms innerstad med Djurgården*. De befintliga byggnaderna vilka vetter mot Karlavägen är grönklassade och uppförda vid 1900-talets början.



Fastigheten Ynglingen 10 markerad.



Del av fastigheten Ynglingen 10 och Jungfrugatan 23 markerad med svart pil.

Stadsbild

Fastigheten ligger i 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 vilka i sin tur gränsar till Kommendörsgatan. I kvarteret Ynglingen 10 finns bostäder och kontor, i bottenvåningarna inryms olika typer av verksamheter, antalet våningar varierar mellan fyra till sju.

Jungfrugatans bredd är cirka 12 meter, att jämföra med de närliggande gatorna Sibyllegatan, Artillerigatan och Kommendörsgatan vilka är cirka 18 meter breda. Byggnaderna i

den smalare gatusektionen har anpassats efter detta faktum och är därför lägre än dess motsvarigheter på de bredare gatorna, även bredden på de individuella byggnaderna upplevs som mindre.

Byggnaderna längs med Jungfrugatan skapar tillsammans en mycket harmonisk och samlad gatumiljö trots att de härrör från flera olika tids- och stilepoker och har en varierande takfotshöjd. Signifikant för Jungfrugatans samtliga kvarter, från Starrbäcksängen till Hedvig Eleonora kyrka, är att kvarterens centrala delar är lägre än i kvarterens byggnader vilka möter de bredare öst-västliga gatorna, som exempelvis Karlavägen, Linnégatan och Kommendörsgatan. Stadsplanen har således anpassat bebyggelsen för att kunna tillgodose drägliga dagsljusförhållanden i lägenheterna utmed gatan, trots den smala gatubredden. Att på detta sätt placera en lägre bebyggelse i kvarters mittdelar återfinns även på de närliggande gatorna Majorsgatan och Grev Turegatan, det är även den rådande stadsbyggnadsprincipen i stenstadens trånga rutnät.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

De två byggnader som har sina huvudfasader mot Karlavägen, i kvarteret Ynglingen 10, är grönklassade samt dess gård.

Byggnaderna som är föreslagna att kompletteras med tillbyggnader respektive påbyggnad är ej ännu kulturhistoriskt klassade av Stockholms stadsmuseum. Kulturklassningarna av byggnaderna längs med Jungfrugatan, varierar mellan ännu ej-till blå klassade byggnader. Den största andelen av byggnader längsmed Jungfrugatan är grönklassade.

Bebyggelsen längs med Jungfrugatan följer tydligt den rådande stadsbyggnadsprincipen vad det gäller lägre bebyggelse i kvarterens mittdelar.

Gator och trafik

Biltrafik

Inom fastigheten finns ett garage med drygt 40 parkeringsplatser vilket nås från Sibyllegatan.

Gång- och cykeltrafik

Fastigheten ligger i ett gynnsamt läge för gång- och cykelpendling. Inom fastigheten finns tvåcykelrum.

Kollektivtrafik

Tunnelbanestation finns vid Östermalmstorg och Karlaplan. Busslinjer trafikerar närområdet.

Angörning och tillgänglighet

Fastigheten har olika entréer för verksamheter och bostäder vilka nås från Karlavägen, Sibyllegatan och Jungfrugatan.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Miljöförvaltningen bedömer att trafikbuller utgör den viktigaste miljö- och hälsofrågan att ta hänsyn till i detaljplaneringen och att redovisa i planhandlingarna.

Energi

Energieffektiviseringar är en mycket viktig åtgärd i arbetet med att minska klimatförändringarna. Vid en tillbyggnad är det lämpligt att se över det befintliga samt den tillkommande byggnadens energianvändning.

Luft

Miljö kvalitetsnormen för NO₂ samt PM₁₀ överskrids inte inom planområdet eller på omgivande gator.

Planförslag

Befintlig och ny bebyggelse

Ett lägre bostads- och kontorshus påbyggs med en bostadsvåning, antalet våningar föreslås öka från dagens fyra våningar till sammanlagt fem våningar, mot Jungfrugatan. Utbyggnation av bostadshus sker även på gården, där den sammanlagda ökningen av byggnadsvolymen ger cirka 16 stycken tillkommande lägenheter i fastigheten. Den nya volymen hämtar sin indelning från den befintliga byggnadens fasadindelning i syfte att skapa en ny arkitektonisk helhet med befintlig byggnad och den nya adderade byggnadsvolymen. In mot gården byggs två tillbyggnader vilka möjliggör nya trapphuslägen och bättre planlösningar. Materialen i de nya husvolymerna är tegel, plåt och ljus puts. Projektets fortsatta gestaltning ska studeras vidare i bygglovsskedet.

Påbyggnader kan ha balkonger mot gård men mot gata ska det inte finnas balkonger allt för att maximera den begränsade tillgången på solinstrålning och dagsljus. Lägenheterna mot gårdsrummet bör utformas med fönster i minst två väderstreck. Terrasser får förekomma mot Jungfrugatan som en del integrerad del av det tillkommande sadeltaket.

I gatuplan öppnas fasaden upp med inslag av ett antal tillkommande, något större, fönsterpartier vilket möjliggör bättre kontakt mellan gatan och verksamheten i lokalerna. I byggnaderna mot Karlavägen sker inga förändringar i och med planarbetet, förutom att den befintliga användningen bekräftas.



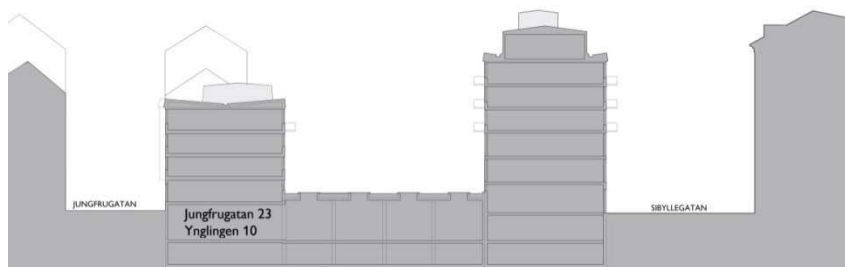
Fasad mot Jungfrugatan.



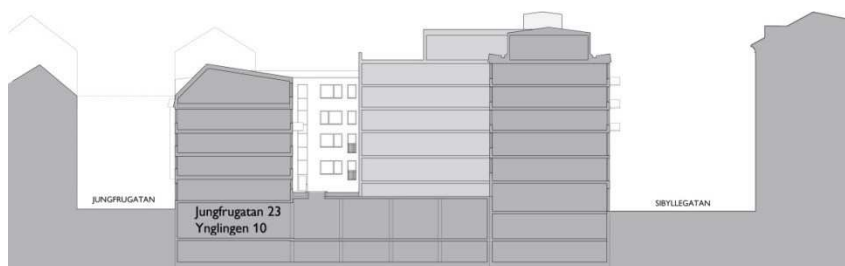
Fotomontage från innergård söderut.



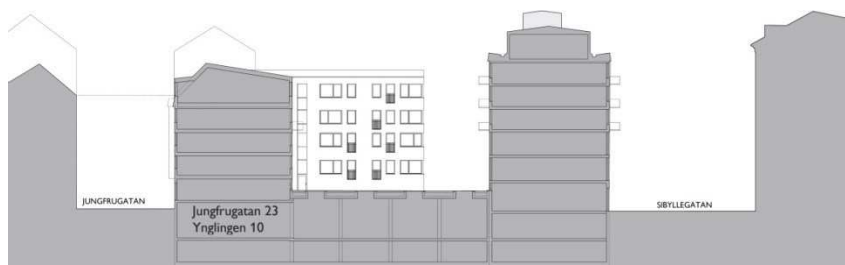
Fotomontage från taknivå söderut.



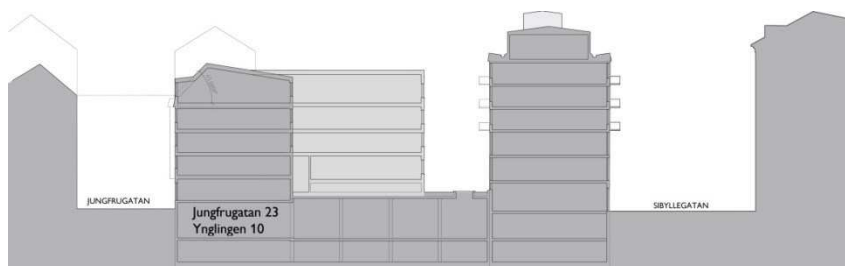
Sektion mot söder genom fastigheten Ynglingen 10 befintlig situation.



Sektion mot söder genom fastigheten Ynglingen 10, planförslaget, sektion A-A.



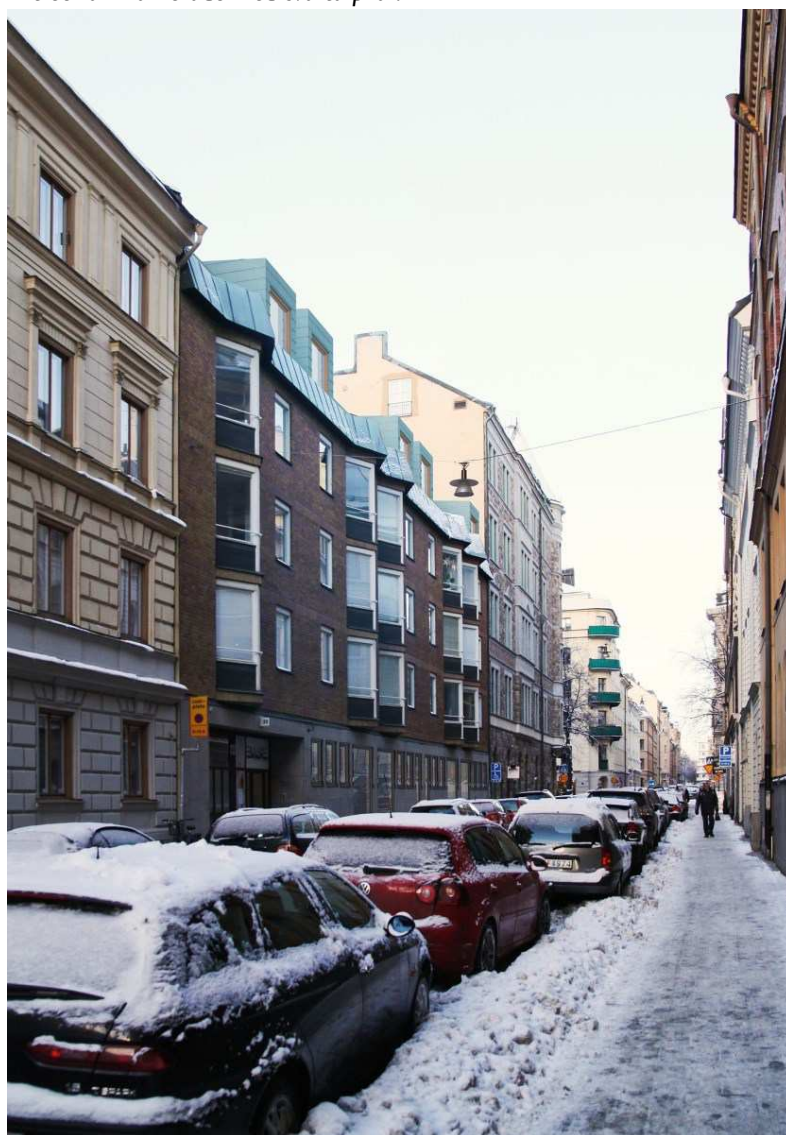
Sektion mot söder genom fastigheten Ynglingen 10, planförslaget, sektion B-B.



Sektion mot söder genom fastigheten Ynglingen 10, planförslaget, sektion C-C.



Situationsplan av planförslaget, bemärk även sektionsmarkeringar A-B-C.
Entréer är markerade med svarta pilar.



Jungfrugatan 23 med föreslagen påbyggnad.

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget ryms inom befintligt gatunät.

Biltrafik och parkering

Inom fastigheten finns drygt 40 p-platser. I dagsläget finns enbart heldygnshyror. Vid en komplettering med ytterligare bostadsyta kan det vara lämpligt att gå över till dagshyra respektive natthyra för att effektivare nyttja garaget.

Gång- och cykeltrafik

Sammanlagt tre cykelrum iordningsställs inom fastigheten vilka tillsammans ska inrymma motsvarande 2,5 parkeringsplatser per 100 m² BTA för bostäder, samt 0,2 parkeringsplatser per anställd inom fastighetens verksamheter.

Kollektivtrafik

Tunnelbanestation finns vid Östermalmstorg och Karlaplan. Busslinjer trafikerar närområdet.

Tillgänglighet

Fastigheten uppfyller idag inte de krav som ställs på nyproducerad bostads-bebyggelse avseende tillgänglighet för främst rörelsehindrade. Möjlighet att anordna handikapparkeringsplatser finns i garageplan och på gatumark vid huvudentré. För att huvudentrén skall fungera för rörelsehindrade ska hiss anpassas till befintliga höjdskillnader.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Fastigheten är ansluten till befintliga vatten- och spillvattenledningar. Dagvatten från planområdet ska fördröjas omhändertas inom den egna fastigheten så långt som möjligt, enligt stadens dagvattenstrategi. Dagvatten får endast anslutas mot befintlig dagvattenservice efter fördröjning i samråd med Stockholms Vatten.

El/Tele

El- och teleledningar finns framdragna till fastigheten och kan anslutas.

Hänsyn ska tas till befintliga serviceledningar inom området.

Energiförsörjning

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Avfallshantering skall ske i enlighet med stadens riktlinjer. Soprummen ska vara tillgängliga för de boende och verksamheterna i fastigheten. Sophantering och övriga tekniska utrymmen som krävs för fastighetens drift och skötsel ska inrymmas inom given byggnadsvolym.

Räddningstjänst

Brandförsvaret SSBF ser inga problem med möjlighet till räddningsinsatser avseende planerad bebyggelse. Möjlighet till räddningsinsatser måste dock beaktas i det fortsatta planarbetet och i projekteringen, detta i synnerhet vid utformning av utrymning med hjälp av räddningstjänsten.

Bebyggelse

Gestaltungsprinciper

Förslaget att öka antalet våningar på en befintlig byggnad i detta känsliga läge, med den trånga gatusektionen, dagsljusproblematiken och Jungfrugatans varierande byggnadshöjder med konsekvent lägre byggnader i kvarterens mittdelar, ger till följd att det ska eftersträvas att skapa en ny harmonisk helhet tillsammans med den befintliga fasaden och ha som konkret mål att minimera effekten av på- och utbyggnaden med avseende på ljusinsläpp, direkt solinstrålning och dagsljus.

Omgivande miljö, park, gaturum

Fastigheten är omgiven av hårdgjorda ytor med gaturum på samtliga sidor. Befintlig växtlighet på gård ska tillskapas genom tillkommande växtbäddar samt att befintlig växtlighet sparas där det är möjligt.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 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 har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvattnet ska i första hand tas om hand inom fastigheten. I andra hand skall fördröjning av dagvattnet ske inom fastigheten innan avledning sker till den befintliga dagvattensservisen.

Andelen hårdjord yta inom området kommer att öka då tillbyggnaden tar bort cirka 50 m² planteringar på innergården. Planteringarna skall ersättas i sin helhet antingen på gård eller på tak i enlighet med stadens dagvattenstrategi om lokalt omhändertagande av vatten. Dagvattenfördröjande åtgärder med växtbäddar och bevattning av befintliga träd och grönbäddar på gård är planerat att genomföras.

Landskapsbild/ stadsbild

Förslaget innebär en höjning av byggnaden mot Jungfrugatan med en våning. Höjningen är inom ramen för liknande en vindsinredning inom en nypåbyggnad, med ett takfall mot gata inom vilket de nya lägenheterna inordnas. Kvarterets gårdsrum förändras från en stilla innergård med rumsliga utblickar till en mer tät miljö med kortare och färre utblickar. Förslaget innebär att den rådande stadsbyggnadsprincipen med gatukvarterens lägre mittdel i huvudsak bibehålls. Höjningen medför att Jungfrugatan får ett marginellt minskat ljusinfall.

Utsikten från Ynglingen 1 och 2 söder om Ynglingen 10 kommer att få sin gårdsutsikt begränsad till endast det egna gårdsrummet, förutom öppningen mellan gatuhuset i väster vid Sibyllegatan och motstående gårdsutbyggnad. Flertalet av lägenheterna i Ynglingen 1 och 2 är dubbelsidiga, vilket även gäller för lägenheterna i Ynglingen 10.

Genomförandet av planförslaget innebär även att bottenvåningen längs med Jungfrugatan blir mer öppen vilket tillför gaturummet liv.



Befintlig situation, fotografi från gård, Ynglingen 2, norrut.



Fotomontage med planförslaget från gård, Ynglingen 2, norrut.

Störningar och risker

Buller

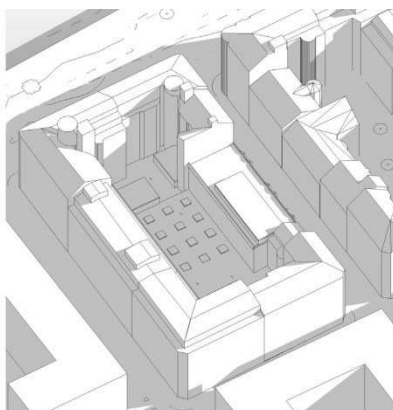
Hänsyn ska tas i den kommande detaljprojekteringen så att gällande riktlinjer och värden för maximal ljudnivå inomhus uppfylls. Hälften av de tillkommande boplingsrummen förläggs mot tyst sida. Bullerkrav gäller endast tillkommande lägenheter.

Luftkvalitet

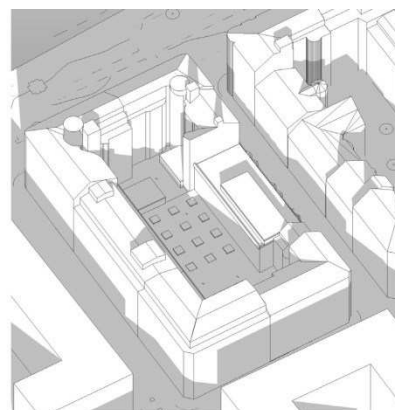
Miljökvalitetsnormen för NO₂ samt PM₁₀ överskrider inte inom planområdet eller på omgivande gatunät.

Ljushöghållanden

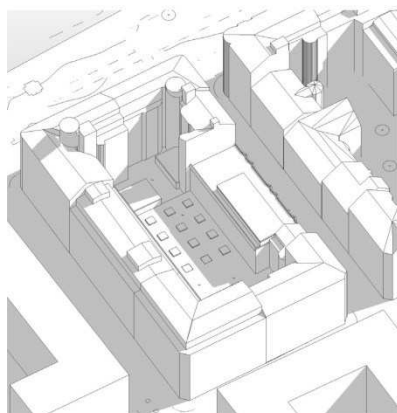
Solstudier visar att skuggningen av kringliggande bostadshus, på Jungfrugatans östra sida, ökar med cirka en halv bostadsvåning. Utbyggnaden på gård kommer att skugga del av den befintliga byggnadens gårdsfasad mot väster. Solbelysningen av Jungfrugatan påverkas marginellt av påbyggnaden.



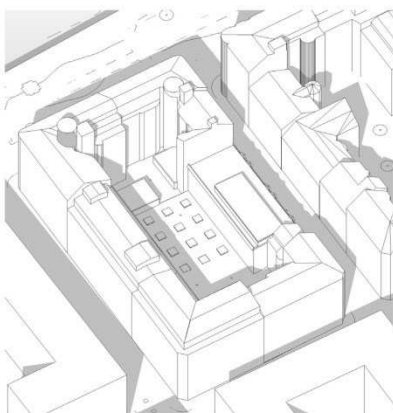
22 Mars kl 09:00



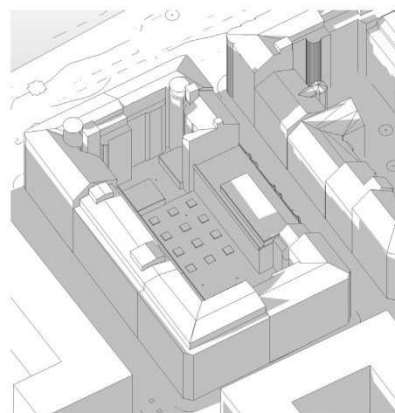
22 Mars kl 15:00



22 Juni kl 09:00

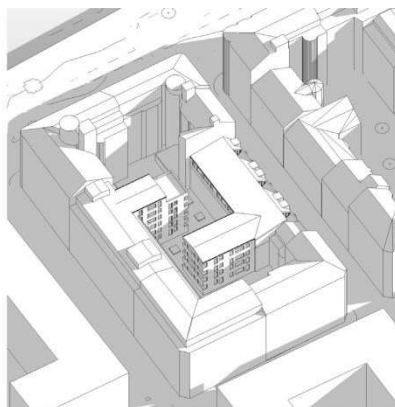


22 Juni kl 15:00

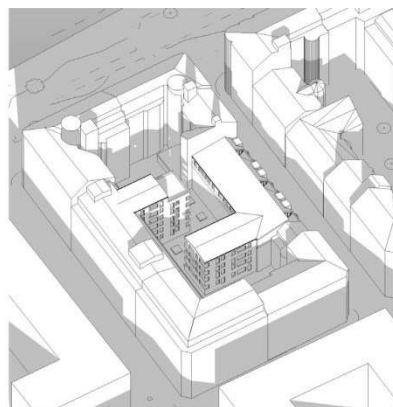


22 Juni kl 19:00

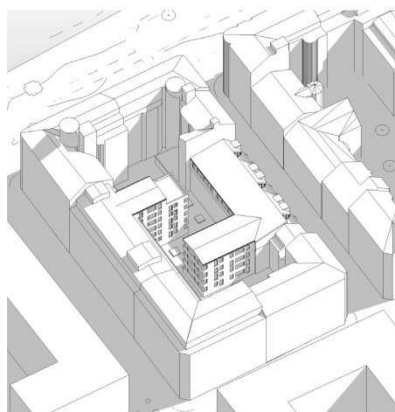
Solstudier av befintlig situation, Nyréns arkitektkontor.



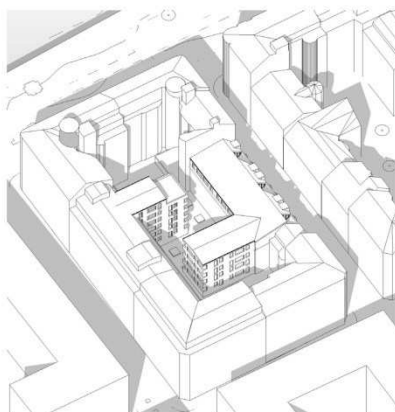
22 Mars kl 09:00



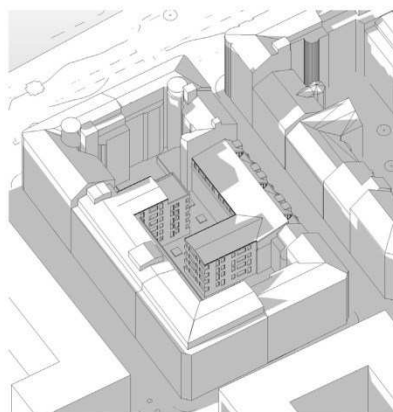
22 Mars kl 15:00



22 Juni kl 09:00



22 Juni kl 15:00



22 Juni kl 19:00

Solstudier med föreslagen påbyggnad, Nyréns arkitektkontor.

Tidplan

Utställning 2016-09-14 till 2016-10-12

Antagande 1:a kvartalet 2017

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Planbeställaren ansvarar för planens genomförande.

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplanen och myndighetsutövning genom planavtal med beställaren.

Huvudmannaskap

Planen omfattar endast kvartersmark.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 1203, Pl 7575A, Pl 1661A, Pl 6908 och TDp 2002-11341 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Ynglingen 10, som ägs av Faberge Stockholmsynglingen AB.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar markanvändning inom kvartersmark (bostad, kontor, centrumändamål och parkering).

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Hela Ynglingen 10 är idag lokaliserad inom kvartersmark. Inga områden för allmän platsmark avsätts i planförslaget.

Planområdet ska utgöras av en eller flera separata fastigheter.

Fastighetsbildning är inte nödvändig för planens genomförande.

Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar.

Rättigheter

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande. Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas. Rättigheter har avsatts för t- samt x-områden där rätten kan säkras genom inrättande av servitut.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Inrättande av fastighetsindelningsbestämmelser bedöms ej som nödvändigt, fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund. Fastighetsindelningsbestämmelser saknas idag inom området.

Ekonomiska frågor

Enligt planavtal ska planbeställaren bekosta planarbete samt för kostnader för genomförande och iordningställande av kvartersmark inom planområdet.

Eventuell flytt av ledningar eller anläggningar bekostas av planbeställaren.

Anslutningsavgifter bekostas av planbeställaren.

Tekniska frågor

Vatten, avlopp och dagvatten

Bebyggelsen inom planområdet är kopplad till befintliga vatten- och avloppsledningar. Hänsyn ska tas till befintliga serviceledningar inom området.

Dagvatten från planområdet ska i största möjliga mån omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi. Dagvatten får endas anslutas mot befintlig dagvattenservis efter samråd med Stockholms Vatten.

El, tele och fjärrvärme

Bebyggelsen inom planområdet är kopplat till befintliga el-, tele- och fjärrvärmeledningar. Hänsyn ska tas till befintliga servisledningar inom planområdet. Vid projektering ska det utredas om ledningar kan vara kvar i befintligt läge eller behöver flyttas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Martin Schröder
Planchef

Mattias Olsson
Planarkitekt