

**Handläggare**  
Mattias Olsson  
Telefon 08-508 27 261Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Antagande av förslag till detaljplan för Ynglingen 10 i stadsdelen Östermalm (16 lägenheter)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder

### **Sammanfattning**

Fastigheten Ynglingen 10 ligger inom stadsdelen Östermalm i Stockholm och omgärdas av gatorna Karlavägen, Sibyllegatan och Jungfrugatan. Fastigheten ägs av Fabege Stockholmsynglingen AB.

Planen syftar till att genom om- och tillbyggnad möjliggöra för tillkommande bostäder samt bekräfta befintlig verksamhet inom fastigheten genom att reglera bygggrättens storlek respektive reglering av föreskriven användning i gällande plan för fastigheten. Planförslaget skickades ut för granskning 2016-09-14 – 2016-10-12. Under granskningen har 36 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget men framför synpunkter i sak. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att gården bibehålls i sin helhet och att planförslaget ej utförs. Kontoret bedömer att en rimlig avvägning gjorts mellan enskilda och allmänna intressen inom detaljplanen.

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

### *Bilagor*

*Plankarta, planbeskrivning, granskningsutlåtande, remiss- och  
samrådsredogörelse.*

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. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

Utifrån inkomna synpunkter föreslås planförslaget att revideras med förtydliganden angående, konstruktionskrav med avseende på buller och vibrationer.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.



Planområdet markerat med en röd rektangel.

## UTLÅTANDE

### Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för tillkommande bostäder och att bekräfta befintliga verksamheter. Tillkommande bostäder planeras genom en påbyggnad av befintligt bostadshus på Jungfrugatan 23 samt tillbyggnader på gård inom fastigheten Ynglingen 10. 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*.

### Bakgrund

Planarbetet inleddes med start-PM som behandlades av stadsbyggnadsnämnden i maj 2013, där nämnden beslutade att starta planarbetet samt att bygglov ej får ges per delegation. Plansamråd genomfördes under november – december 2014 vilket sedan redovisades i stadsbyggnadsnämnden i maj 2015.

### Beslut

I enlighet med kontoret och förslaget reviderades med avseende på gatuhusets höjd samt att utöka bebyggelsen på innergården.

### Planområdets läge och omfattning

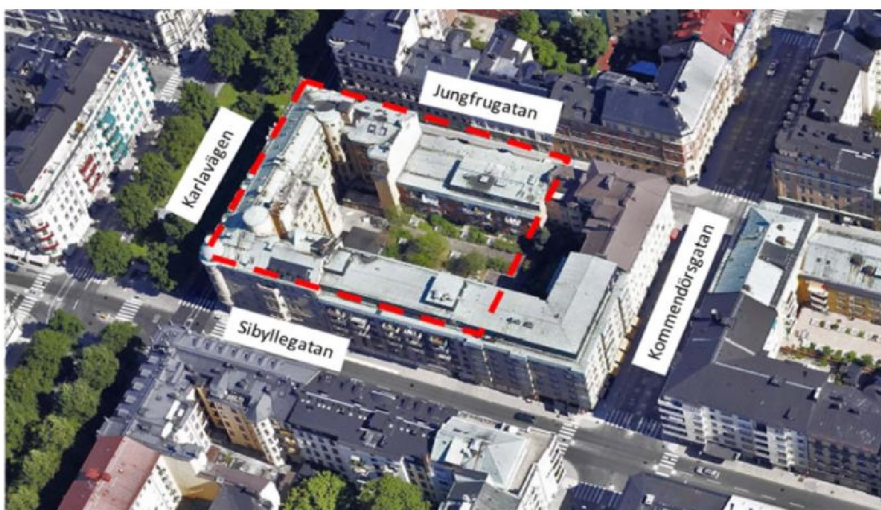
Planområdet omfattar fastigheten Ynglingen 10 i sin helhet, belägen mellan Sibyllegatan, Karlavägen, Jungfrugatan och kv. Ynglingen 1 och 2. Planområdet omfattar cirka 3250 kvm. I söder gränsar Ynglingen 10 till de båda mindre fastigheterna Ynglingen 1 och 2 som gränsar till Kommendörsgatan.

### Markägoförhållanden

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

### Tidigare ställningstaganden

I 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*). Enligt 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.



Fastigheten Ynglingen 10 markerad.



## Planförslaget

Ett lägre bostads- och kontorshus påbyggs med en bostadsvåning, antalet våningar föreslås öka från dagens fyra våningar till sammanlagt fem våningar, mot Jungfrugatan. Nybyggnation av bostadshus sker även på gården, 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. Materialen i de nya husvolymerna är tegel, plåt och ljus puts. I byggnaderna mot Karlavägen sker inga förändringar i och med planarbetet, förutom att den befintliga användningen bekräftas. 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.

## 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 m<sup>2</sup> BTA för bostäder, samt 0,2 parkeringsplatser per anställd inom fastighetens verksamheter.



Situationsplan av planförslaget, entréer är markerade med svarta pilar. Påbyggnad och utbyggnader på gård är markerade med gula rektanglar.

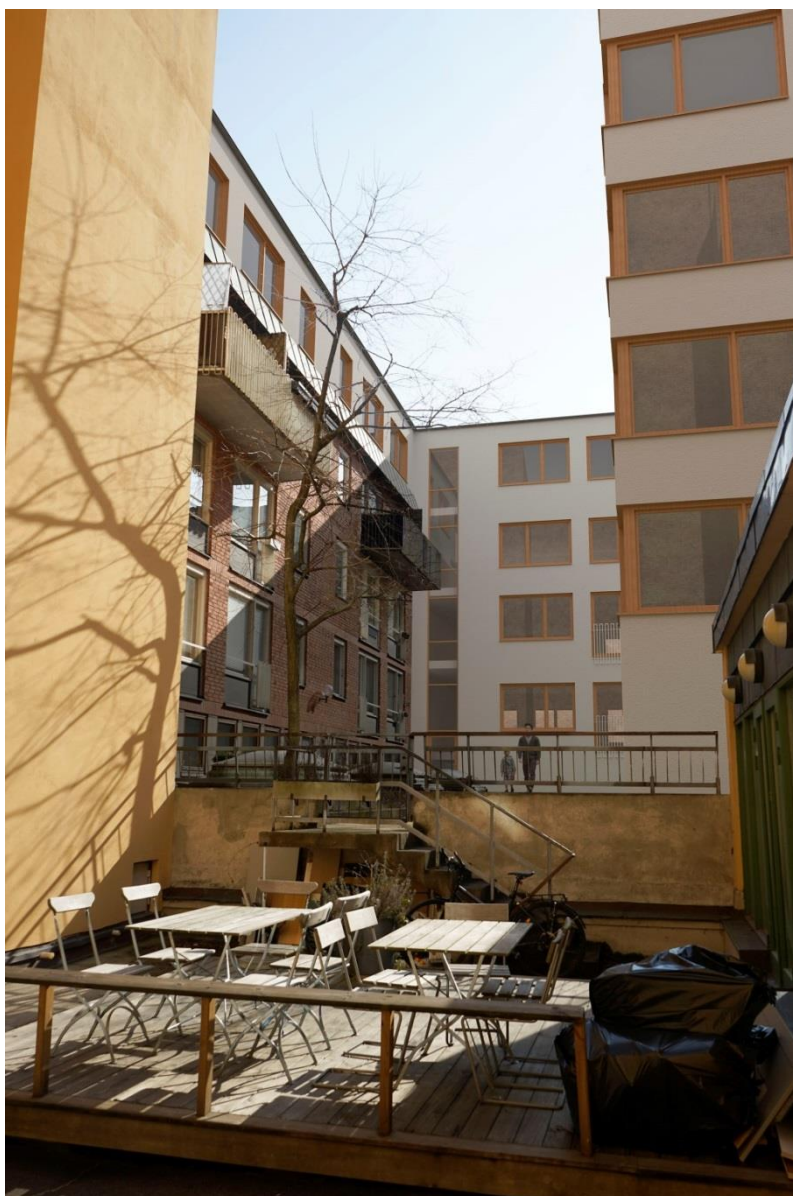


*Fasad mot Jungfrugatan med påbyggnad inom takvolymen, se gul rektangel.*



*Jungfrugatan 23 med föreslagen påbyggnad.*





*Fotomontage från innergård söderut, nya huskroppar med ljus puts.*



*Fotomontage från taknivå söderut, nya huskroppar med ljus puts.*

### **Planförslagets konsekvenser**

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. Förslaget innebär att den rådande stadsbyggnadsprincipen med gatukvarterens lägre mittdel i huvudsak bibehålls. Höjningen medför att Jungfrugatan får ett marginellt minskat ljusinfall.

Ynglingen 10:s gårdsrum bebyggs och blir en tät miljö med kortare och färre utblickar. 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, vilket ger att förändringen med avseende på utsikter och dagsljus även tillgodoses via Jungfrugatan respektive Kommendörsgatan. 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.

### **Planprocess**

#### **Samråd**

Planförslaget sändes ut på samråd 2014-11-11 till 2014-12-23. Under samrådet inkom cirka 30 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget, Stadsmuseet och Rådet till skydd för Stockholms skönhet avstyrker 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 helhetlig stadsbyggnadsanalys för Jungfrugatan som helhet samt att förslaget kraftigt avviker från rådande stadsbyggnadsprincip i stenstadens trånga rutnät. Stadsbyggnadsnämnden beslutar den 2015-05-07 att godkänna redovisningen av plansamrådet och ger kontoret i uppdrag att skicka ut förslaget för granskning i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

#### **Granskning**

Aktuell detaljplan skickades ut för granskning under perioden 2016-09-14 – 2016-10-12. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2016-09-14. Trafikförvaltningen framför

önskemål om förtydligande av lägsta schaktdjup, införande av bestämmelsen ”T” avseende befintlig tunnelbana och konstruktionskrav avseende buller och vibrationer. Huvuddelen av inkomna synpunkter har behandlat den föreslagna bebyggelsens storlek, minskningen av gårdsytan, minskat dagsljusinsläpp till befintliga bostäder, ökad insyn, ökat buller, ökad trafik, ökad risk för brandspridning, felaktig och otydlig handläggning-material samt brott mot den rådande kulturmiljön och bebyggelsetraditionen.

#### Revidering efter granskning

Utifrån inkomna synpunkter föreslås plankartan att förtydligas med följande förtydliganden.

- Konstruktionskrav med avseende på buller och vibrationer.

Revideringen innebär inte att planförslaget behöver granskas på nytt, då revideringen uteslutande påverkar rättigheterna kring befintlig tunnelbana. I övrigt föreslås inga revideringar av planförslaget med avseende på inkomna yttranden.

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

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 kulturhistorisk hänsyn, så att miljön inte försämras avsevärt eller att miljön som helhet riskerar att förloras.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på förtätningen och anser att planförslagets tillkommande bostäder utgör ett värdefullt och bra tillskott inom ramen för befintligt bebyggelsestruktur och infrastruktur.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget inte innebär påtaglig skada för omgivande bebyggelse då pågående markanvändning inte påverkas eller fastighetens användning på annat sätt inskränks. Kontorets samlade bedömning är att de negativa konsekvenserna är i nivå med vad som kan anses vara normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt i Stockholms innerstad samt acceptabla och generellt rådande i en tät och växande storstadsregion. Den olägenhet som kan uppstå för närboende bedöms därmed inte utgöra en betydande olägenhet.

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 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.

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

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta förslaget till detaljplan.

SLUT