

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Ynglingen 10 i stadsdelen

Östermalm i Stockholm Dp 2012-17433

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	2
Synpunkter inkomna under granskning	2
Remissinstanser	2
Sakägare enligt fastighetsförteckningen.....	3
Yttranden för sent inkomna.....	13
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	14
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej	
tillgodosetts	16
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	16

Sammanfattning

Planen 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. 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, Trafikförvaltningen och lantmäterimyndigheten framför önskemål om införande av bestämmelsen ”T” avseende befintlig tunnelbana, vidare önskar trafikförvaltningen ett förtydligande av lägsta schaktdjup och konstruktions krav avseende buller och vibrationer. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att innergården bibehålls i sin helhet och att påbyggnaden ej utförs.

Utifrån inkomna synpunkter föreslås plankartan att förtydligas med följande förtydliganden, på plankarta och i planbeskrivning.

- Konstruktionskrav med avseende på buller och vibrationer.

Stadsbyggnadskontoret

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

Kontorets bedömer att en rimlig avvägning gjorts mellan enskilda och allmänna intressen inom detaljplanen. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas med ovanstående revideringar.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

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*.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats 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. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser

Länsstyrelsen 115

Länsstyrelsen har inget att erinra med avseende på planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad

Vid arbeten som medför sprängning och borrhning m.m. ska Fortum kontaktas för godkännande då fastigheten ligger inom riskavstånd till undermarksanläggning.

Lantmäterimyndigheten 136

Påpekar att det under rubriken Fastighetsrättsliga frågor – Rättigheter, i planbeskrivningen, hänvisas till t- samt x-områden vilka är markreservat, och varför det bör framgå. Planläggning för befintlig tunnelbaneanläggning bör säkras med användningsbestämmelser, ”T”, istället för markreservat, och att det uppstår otydligheter kring frågan om kommunens skyldighet för att sköta underhållet för allmänna platser PBL 6:21.

Trafikförvaltningen

Påpekar att bestämmelser angående stomljud ska införas på plankartan och bestämmelsen ”T” under rubriken ”Användning av mark” samt att lägsta schaktdjup bör definieras istället för ”t”. Handlingarna bör revideras med hänseende till ovanstående synpunkter. Förvaltningen ser ingen risk för påverkan på tunnelbanans anläggning och trafik avseende den planerade bebyggelsen.

Storstockholms brandförsvär

Påpekar att utrymning med hjälp av räddningstjänsten inte är applicerbart på delar av tillbyggnaden inne på gården. Därmed måste utrymning därifrån dimensioneras utan räddningstjänstens stegutrustning i den fortsatta projekteringen.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen**Boende, Kommendörsgatan 25**

Anser att en mer detaljerad solstudie behöver utföras då den utförda endast redovisar solljusförhållandena vid två datum. Troligtvis kommer våning ett och två inte få något solljus alls efter ett förverkligande av planförslaget, vilket även kommer att försämra boendemiljön väsentligt. Anser vidare att informationen om samråd inte delgetts bostadsrättsföreningen på ett korrekt sätt.

Boende, Sibyllegatan 30

Anser att planförslaget förstör den vackra och påkostade innergården samt att insynen ökar, vilket försämrar boendemiljön väsentligt. Anser vidare att fastighetsägaren gett en helt undermålig information angående deras pågående fastighetsförändringsarbete.

Brf Ynglingen 1

Anser att planen ej ska genomföras på grund av att boendemiljön då påtagligt kommer att försämras. På- och tillbyggnationen kommer att förändra gårdsmiljön från en fristad med fritt ljusinsläpp till en industri liknande miljö som avviker från den befintliga, vackra, stadsmiljön, vidare kommer planförslaget att medföra förlust av ljus, fri vy mot himlen, ökad insyn, risk för ökade bullerstörningar, ökad brandrisk, förfylad bebyggelsemiljö, och sämre luftkvalité. Vi anser vidare att frågan om ljusflöde till våra lägenheter inte är fullständigt utredd.

Nuläget för vår fastighet, Ynglingen 1, är att byggnaden är lägre än samtliga omkringliggande byggnader mot Jungfrugatan och Kommendörsgatan vilket medför att vi har full insyn in i våra lägenheter. Ynglingen 1 är även bullerutsatt från fordonstrafik och vid brandkårsutryckningar från den närliggande brandstationen på Östermalmsgatan.

Dagsljuset är även begränsat i lägenheterna, trots att samtliga lägenheter är genomgående, mycket på grund av att vår fastighet är lägre än omgivande byggnader samt att Ynglingen 10:s gård ligger högre än Ynglingen 1:s gård. Gårdarnas inbördes läge i höjd medför även att gården i Ynglingen 1 redan idag är mycket ljusfattig. Mot gårdssidan kan vi däremot njuta av fri utsikt över himmelen mot Karlavägen i norr och åt öster över Jungfrugatan. I linje med den lugnare och ljusare miljön mot gården har flera bostadsrättsägare investerat i balkonger mot gården och en stor vindsvåning byggdes i år med flera terrasser mot gården.

De föreslagna byggnaderna har stora fönster, terrass och franskabalkongen vilket kommer att skapa bullerstörningar från musikspelande, barnskrik och ökad insyn till våra sovrum. Samt att leda till en ökad trängsel, brist på ljus och en omänsklig boendemiljö.

Trafiksituationen är i dagsläget mycket ansträngd på grund att Jungfrugatan är smal och att danskolan genererar mycket biltrafik för elevers hämtning och lämning. Samanlagt kommer detta att, under byggtiden, leda till en uppenbar säkerhetsrisk för utryckningsfordon framkomligheten till fastigheterna.

Är det etiskt försvarbart att överskrida de oåterkalleliga nackdelarna det skulle medföra i form av förstörd boendemiljö, buller och insyn samt den kulturmiljöpåverkan ett genomförande av planförslaget skulle komma att medföra?

Vi skulle även önska att det beaktas i granskningsskedet att vår bostadsförening inte nåtts av informationen angående byggnadsplanerna sedan 2013. Vi anser att denna omständighet beror på bristande informationsöverföring men inte underlåtelse från er eller vår sida.

Vidare framförs att husbyggen bättre görs utanför innerstaden, då Stockholm inte har brist på mark, där kan man dessutom bygga höga hus med många boende.

Kompletterande bilaga med utlåtande från; Advokat Flygia Inger Byman

Föreningen motsätter sig starkt den föreslagna detaljplanen eftersom det inte finns förutsättningar för att anta detaljplanen med befintligt underlag. Planförslaget har tagits fram i direkt strid med PBLs regler angående samråd med berörda sakägare, hyresgäster och bostadsrättsinnehavare med flera. Samrådshandlingarna redovisade endast en liten utbyggnad på gården och i huvudsak en

påbyggnad av gatufastigheten, ingen information fanns om planerna på att bebygga innergården. Det saknas således formella förutsättningar att anta planen i föreliggande skick.

Eftersom planförslaget är så kraftig förändrat mellan samråd och granskning så skulle det ha givits ett nytt diarienummer, vilket inte har gjorts. Det kan antas att kommunens förfarande, att utforma ett helt nytt förslag under samma ärendenummer som tidigare, har skett i syfte att kringgå PBL:s regler om samråd med sakägare och andra boende i området. Det torde vara uppenbart att kommunens underlåtenhet att samråda om förslaget medför att planförslaget inte har beretts i erforderlig utsträckning med avseende på byggnaders lämpliga placering med hänsyn till hälsa och säkerhet samt skydd mot uppkomst och spridning av brand. Brandskyddsutredning saknas.

Bristande redovisning av nyttan med planen och avsaknad av redovisning av vilka avvägningar som skett mellan motstående intressen. Utformningen av bebyggelsen på innergården är olämplig. Redovisningen av antalet tillkommande lägenheter är missvisande, då flera lägenheter kommer att försvinna på grund av de tillkommande byggnadsvolymer. Nettotillskottet kommer att bli endast 8 stycken tillkommande lägenheter vilka kommer att försämra boendemiljön för 120 personer, varav 40 barn, i befintliga hus i direkt anslutning till planområdet. Danskolan med 2000 elever kommer inte heller att kunna vara kvar, på platsen, och bedriva sin hälsofrämjande verksamhet vilken är unik för Stockholm.

Kommunen är skyldig att inte bara tillvarata fastighetsägarens, Ynglingen 10:s, intressen utan även se till boendemiljön på platsen som i någon mån medför ljusinsläpp av dagsljus.

Ynglingen 1 ligger flera meter lägre än Ynglingen 10:s gård varför Ynglingen 1:s gård redan i utgångsläget har sämre ljusinflöde än övriga fastigheter i kvarteret. Ynglingen 1 har en liten och mycket mörk gård. Ynglingen 1 är ett lägre hus än omgivande även mot omgivande gator varför ljusinsläppet dagtid i huvudsak sker från gården. Att lägenheterna är genomgående ändrar inte detta. Den planerade bebyggelsen medför att möjligheten till solinsläpp för flertalet lägenheter som redan är begränsat nu helt försvinner.

Gårdarna i kvarteret är sammanbyggda och samtliga boende använder i praktiken gårdarna gemensamt, varför det kommer att få en kraftig påverkan på boendemiljön för samtliga boenden i omkringliggande kvarter. Hyresevärderna anser avslutningsvis att det stadsbyggnadsnämnden beslöt i samrådsskedet, sänkningen av påbyggnadsprojektet mot Jungfrugatan på grund av minskat ljusintag, är samma skäl som föreligger i granskningsskedet fast för

Ynglingen 1. Föreningen förutsätter att kommunen utreder brandskydd, hälsa och säkerhet, konsekvenserna för underliggande T-bana och att samrådeskedet tas om.

Boende, Kommendörsgatan 25

Beskriver att innergården i dagsläget inte har något solljus samt ligger mot norr och är dessutom belägen 2,5 meter lägre än Ynglingen 10:s gård. Anser vidare att det är tråkigt att man så energiskt vill planlägga för endast 16 lägenheter vilket helt kommer att bygga bort den vackra innergården, man borde istället bygga lägenheter i den del av Ynglingen 10 som vetter mot Karlavägen samt eventuellt en vånings påbyggnad på Jungfrugatan 23, istället.

Boende, Jungfrugatan 30

Emotsätter sig planförslaget, då bland annat skulle innebära ökad insyn, ökat buller från balkonger och terrasser, lägenhetsvärden, minskat ljusinsläpp av himmelsljus, minskad grönska på gården, och minskad utsikt och utblick mot himmeln. Dessutom skulle ett antagande av planen riskera att beslutet blir prejudicerande och vägen ligger öppen för liknade tillbyggnader på gårdar runt om i Stockholm. En följd av detta skulle bli en försämrad boendemiljö för mångdubbelt fler Stockholmare än de boende som nu drabbas negativt. Konsekvenserna blir att många bostadsrättsinnehavare får se sina investeringar minska i värde till förmån för ett fåtal stora fastighetsägare.

Virtuosen Fastighets AB/Einar Mattsson Byggnads AB 127

Fastighetsägare till Ynglingen 2.

Anser att den utförda solstudien inte är tillräckligt omfattande för att kunna ge information om konsekvenserna för ljuset till lägenheterna under hela året, befarar dock att ljusinsläppet kommer att påverkas negativt på grund av tillbyggnationen och att den bör ses över.

Boenden, Jungfrugatan 30

Bostadsrättsföreningen på Jungfrugatan 30 anser att skuggdiagram saknas, takkupor är inte redovisade i planbeskrivningens sektioner, anordningar för ventilation samt rökkanaler är inte redovisat, för att tillgodose drägliga dagsljusförhållanden behöver påbyggnaden mot Jungfrugatan dras in några meter, insyn kommer att öka, planförslaget redovisar stora terrasser och stora fönster vilket kommer att bli mycket integritetskränkande för oss, avvikande och oharmonisk utformning med stora terrasser och stora fönster, terrasserna kommer dessutom att kunna bli en mycket stor ljudstörningskälla, dansskolans ökade fönsterytor i gatuplan ger risk för ljudläckage från verksamheten, mycket trafik på Jungfrugatan förvärrar genomförandet, problem med cyklar som kör mot körriktningen på den trånga Jungfrugatan, utforma påbyggnaden likt den underliggande fasaden och sänk genomförandetiden till maximalt cirka 2 år.

Boende, Jungfrugatan 30

Boende i fastigheten Brännaren 9 på Jungfrugatan 30 emotsätter sig detaljplaneförslaget blanda annat på grund detaljplanehandlingarna är bristfälliga och otydlig varför medborgarnas insyn är satt ur spel, redogörelse från tidigare samråd saknas, politikernas beslut finns inte redovisade, bild på sid 4 och 6 i planbeskrivningen ger ett felaktigt intryck av hur smal Jungfrugatan verkligen är eller hur stor del av Ynglingen 1:s gårdsutrymme som påverkas av förslaget, bild på sid 6 i planbeskrivningen ger en snedvriden presentation av hur det verkligen ser ut på grund av placeringen av text ruta med innehållet "Jungfrugatan", bild på sid 7 i planbeskrivningen är tagen på vintern varför det ej framgår hur solen kommer ner på fasaderna större delen av året, bild sid 10 i planbeskrivningen ser påbyggnaden högre ut i förhållande till byggnad på Jungfrugatan 21 vilket är felaktigt, bilder på sid 11 i planbeskrivningen är väldigt svåra att förstå det framgår dock att tillbyggnaderna är stora kolloser som menligt kommer att påverka dem som bor där, bilder på sid 12 i planbeskrivningen saknas takkuporna på byggnaden på Jungfrugatan 30 vilket skapar en skev bild, bild 13 i planbeskrivningen framgår inte de stora terrasserna av illustrationen och bilder på sid 17 i planbeskrivningen är bildvinkeln tagen så att det inte framgår hur Ynglingen 1 drabbas utan att bilden är redovisad så att det inte framgår att detta är en uppskattad grön gård. Vidare anser boenden att solstudien skulle redovisats ur en annan vinkel så att fasadernas ljuspåverkan på framförallt Ynglingen 1 framkommit, att det vid granskingen inte hållits något möte, på utställningen fanns en mycket bättre grundkarta än den som blivit utskickad samt en något större förstoring av solstudien vilket samantaget ger att man inte kan lita på informationen, ingen modell fanns på utställningen vilket hade behövts, mycket anmärkningsvärt att planförslaget inte bearbetats med hänsyn till stadsdelsförvaltningens synpunkter rörande grönytor, påbyggnadens takvinkel är oklart redovisad så det är fortfarande oklart hur det kommer att gestalta sig samt hur mycket dagsljus som kommer att tas från gatumiljön på Jungfrugatan och där belägna bostäder, ett förverkligande av planförslaget riskerar att bli prejudicerande och kommer därmed att skapa mörka schakt inom stenstaden vilket ger försämrade förhållanden för alla dem som bor på dessa gator, boendemiljön kommer att förändras med avseende på ljusintag, rekreation och skapa en förändrad bullersituation.

Vidare anser boenden att det är oklart om planen tillåter terrasser eller balkonger, de stora glaspartierna i påbyggnaden mot vår fastighet på Jungfrugatan 30 ger full insyn mellan våra lägenheter, oklarheter kring hur högt fläktanordningar får uppföras, att det saknas grund i översiktsplanen att förtäta innerstaden, att

planförslaget inte överensstämmer innehållet i Arkitektur Stockholm: strategier för stadens gestaltning, stora terrasser på en smal gata förbättrar inte den kvalitativa upplevelsen eller förbättrar den gemensamma stadsmiljön, barnperspektivet saknas, inga gröna tak finns redovisade, planarbetet har inte tagit hänsyn till att bullret på gården kommer att öka och bli störande, antalet tillkommande lägenheter är oklart cirka 16 totalt eller cirka 16 i gårdstillbyggnaderna, stor förödelse för ett litet antal tillkommande bostäder, planförslaget riskerar medföra att viktiga befintliga kvaliteter byggs bort utan att nya värden tillskapas, den mänskliga skalan försätts helt ur spel med två nya bostadskollosser på innergården samt att den befintliga arkitekturen tar många viktiga hänsynstaganden medans den tillkommande arkitekturen är direkt okänslig.

Boende, Jungfrugatan 30

Anser att planförslaget medför betydande olägenheter i form av betydligt minskade boende kvaliteter på grund av ökad insyn, minskat solljus, oharmoniska terrasser vilka bryter mot utseendet på övrig bebyggelse, ökat buller av störande ljud från personer som vistas på terrasserna, försämrad framkomlighet på grund av att fler bilburna flyttar in till den redan mycket svåra trafiksituationen som råder på platsen, infrastrukturen är inte gjord för att klara den ökade belastningen, säkra utrymningsvägar kan ifrågasättas, problematiskt att gå och cykla med barn på grund av felparkerade bilar, värdeminskning på bostadsrätter, trängsel under byggperioden samt att fönster kommer att behövas bytas för att klara den nya ljudsituationen från bygget samt personer på de tillkommande terrasserna. Bygg istället på grönområden och industritomter utanför befintlig bebyggelse istället för att trycka in människor i en redan överbefolkad innerstad.

Boende, Boenden, Kommendörsgatan 25

Ansluter sig till föreningens gemensamma utlåtande och vill även framföra att ett genomförande av planförslaget kommer att få en byggnad direkt utanför sovrumsfönster och altanen, ökad direkt insyn, mörkare och därmed kraftigt försämrad boendemiljö, påverka lägenheternas marknadsvärde negativt, anser att planförslaget strider mot områdets skyddsintresse samt att det krävs en miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken.

Boenden, Jungfrugatan 23

Hyresgäster av lokalen under den befintliga gården i Ynglingen 10 anser att detaljplaneförslaget inte redovisar hur verksamheten blir påverkade, det är nu redovisat som om alla dagsljusinsläpp kommer att förvinna vilket skulle försämma arbetsmiljön väsentligt för vår personal och för våra elever, kommer det att krävas tillkommande pelare i våra lokaler vilket skulle göra det omöjligt för oss att

bedriva vår verksamhet på platsen och hur kommer vår verksamhet att påverkas under byggtiden?

Boenden, Jungfrugatan 23

Hyresgästerna anser att detaljplaneförslaget inte ska antas på grund av att fastigheten idag har en fin innergård vilken är grön oas som används av boenden, barn och anställda i fastighetens verksamheter samt att fastighetens lägenheter är väl utformade med avseende på dagsljus och utblickar. Vidare framförs att planförslaget kommer att bli sämre ur dagsljus hänseende än det tidigare samrådsförslaget vilket redovisade en mindre gårdsutbyggnation, förslaget redovisar inte det riktiga värdet av gården utan fokuserar på hur det kan bli efter ett genomförande, dagsljuset kommer att kraftigt minskas, gården med alla dess värden kommer att försvinna, baren mister sin lek yta, ingen plats för gårdsfester och samkväm, trafikförvaltningens och lantmäterimyndighetens yttranden har inte beaktats, Stadsmuseets yttrande har inte beaktats med avseende på mindre gårdsutbyggnad, solstudien är bristfällig, ökad brandrisk, samt att förslaget strider mot BBR med avseende på utsikt, solinstrålning, buller och brand samt att förslaget strider mot PBL ur insyn och buller hänseenden, vilket samantaget starkt inkräktar på privatlivet. Vidare framförs att trafiksituationen är mycket svår, ökad risk för bullerstörningar från barnskrik, prat och musik.

Vidare framförs att husbyggen bättre görs utanför innerstaden, då Stockholm inte har brist på mark, där kan man dessutom bygga höga hus med många boende. Det finns även kontor i fastigheten Ynglingen 10 som skulle kunna ombildas till lägenheter och långt fler bostäder skulle då kunna tillskapas än planförslaget i sig självt.

Bilaga med komplettering från; advokat Wesslau Söderqvist

Hyresgästerna är fortsatt bekymrade över de brister som uppdagats angående planärendets handläggning som till exempel att planförslaget framtagits i direkt strid med PBL:s regler angående samråd, vilket med bland annat ger till följd att detaljplanen inte kan antas i ärendet som det nu föreligger. Ur rättslig synpunkt är det intressant att veta, i ett verksamt prejudikat, när en modifiering ska övergå till att utgöra ett nytt förslag varom nytt samråd ska ske. Hyresgästerna anser att så nu är fallet i föreliggande ärende.

Boende, Jungfrugatan 23

Anser att planförslaget skapar negativ påverkan på kringliggande fastigheters lägenheter samt att den befintliga fastighetens lägenheter är väl utformade och bevarandevärda avseende på dagsljus och utblickar. Vidare framförs att bullerrisken ökar, ljusinsläppet blir inte tillräckligt stort, ingen fri vy mot himmelen, utredningen om ljusinflöde är bristfällig, gestaltningen riskerar att oåterkalleligt förändra stadsbilden på Östermalm, enskilda och

allmänna hänsyntagande har inte gjorts i enlighet med PBL och bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden har inte beaktats i tillräcklig utsträckning i enlighet med PBL. Vidare framförs att planläggningen inte tagit hänsyn till PBL:s krav med avseende på miljö och hälsa. Vidare framförs att trafiksituationen är mycket svår och skapar bullerstörningar från kollektivtrafik, utryckningsfordon samt från dansskoleverksamheten vars elever hämtas och lämnas med bil. Att bebygga gården med hus skulle ta bort lek ytor, möjlighet att njuta av blommande buskar, att sola, att plocka frukt från fruktträd och att äta lunch gården.

Virtuosen Fastighets AB Lars Olof Larsson
Önskar en kompletterande solstudie som redovisar Ynglingen 2:s gårdsfasad.

Boende, Jungfrugatan 30

Anser att vill underkänna planen på grund av att planförslaget medför betydande olägenheter och minskad boendekvalitet, minskad tillgång på sol, ljus och rymd, men menar också för att en ny praxis vad det gäller gårdsbyggnader skulle startas i och med godkännande av detaljplanen. Framför vidare att en konsekvensanalys av en innergård förtätningspraxis skulle innebära för staden som helhet och att det kan ifrågasättas om på- och tillbyggnaden är förenlig med de varsamhetsprinciper som framhålls i gällande översiktplan – Promenadstaden. Vidare framhålls att planförslaget redovisas på ett sätt som gör det mycket svårt att skapa sig en bild av hur det färdiga förslaget kommer att gestalta sig och frågar sig självt om detta är gjort, avsiktligt, för att dölja de stora negativa konsekvenserna, förslaget kommer att få för innergården samt för Jungfrugatan ur miljö-, kulturmiljömässiga hänseenden samt som prejudikat för den resterande staden.

Vidare framhålls att fasader och fotomontage i planbeskrivningen ger en direkt missvisande bild av påbyggnaden på Jungfrugatan 23 kommer att gestalta sig, och då speciellt terrasserna där det inte framgår hur överdimensionerade och artfrämmande för stadsmiljön, som de avses att bli samt att det saknas analys för parkering, lekytor, grönområden, sophantering och brandskydd. Vidare kan det ifrågasättas om påbyggnaden på Jungfrugatan 23 inte kommer att ökas i höjdled på grund av tillkommande ventilationsutrustning, påbyggnaden skulle även påverka gatuperspektivet mot Hedvig Elionora kyrka på ett mycket negativt sätt om de väldiga terrasserna skulle bli verklighet samt att solstudierna i detta läge inte är övertygande eller heltäckande. Avslutningsvis tas frågan om byggtid upp vilken sakägaren anser ska var maximalt två år.

Boende, Jungfrugatan 23
Innehåll saknas i yttrandet.

Boende, Jungfrugatan 23

Anser att planförslaget skapar negativ påverkan på kringliggande fastigheters lägenheter samt att den befintliga fastighetens lägenheter är väl utformade och bevarandevärda avseende på dagsljus och utblickar. Vidare framförs att bullerrisken ökar, ljusinsläppet blir inte tillräckligt stort, ingen fri vy mot himmelen, utredningen om ljusinflöde är bristfällig, värdeminskning på kringliggande bostadsrätter, gestaltningen riskerar att oåterkalleligt förändra stadsbilden på Östermalm, enskilda och allmänna hänsyntagande har inte gjorts i enlighet med PBL och bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden har inte beaktats i tillräcklig utsträckning i enlighet med PBL. Vidare framförs att planläggningen inte tagit hänsyn till PBL:s krav med avseende på miljö och hälsa. Aslutningsvis framförs starka synpunkter mot den selektiva underlagsinhämtningen som Stockholms stad denna gång valt att göra, exempelvis så fick Stadsmuseet ingen möjlighet att yttra sig i granskningsskedet, yttranden skulle ha inhämtats från samtliga remisinstanter.

Boende, Jungfrugatan 23

Anser att planförslaget skapar negativ påverkan på kringliggande fastigheters lägenheter samt att den befintliga fastighetens lägenheter är väl utformade och bevarandevärda avseende på dagsljus och utblickar. Vidare framförs att bullerrisken ökar, ljusinsläppet blir inte tillräckligt stort, ingen fri vy mot himmelen, utredningen om ljusinflöde är bristfällig, värdeminskning på kringliggande bostadsrätter, gestaltningen riskerar att oåterkalleligt förändra stadsbilden på Östermalm, enskilda och allmänna hänsyntagande har inte gjorts i enlighet med PBL och bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden har inte beaktats i tillräcklig utsträckning i enlighet med PBL. Vidare framförs att planläggningen inte tagit hänsyn till PBL:s krav med avseende på miljö och hälsa. Aslutningsvis framförs starka synpunkter mot den selektiva underlagsinhämtningen som Stockholms stad denna gång valt att göra, exempelvis så fick Stadsmuseet ingen möjlighet att yttra sig i granskningsskedet, yttranden skulle ha inhämtats från samtliga remisinstanter.

Boenden, Kommendörsgatan 25

Anser att planförslaget ej ska genomföras och instämmer till fullo med CH:s yttrande daterat 2016-10-11. Framhåller vidare att ljusinsläppet från gårdssidan kommer att påverkas negativt vid ett genomförande av planförslaget.

Boende, Jungfrugatan 23

Anser att det saknas information om hur lägenheterna i fastigheten på Jungfrugatan 23 kommer att förändras i och med ett eventuellt genomförande av planförslaget, att det inte finns analyser över dagsljusflödet våningsvis, insynen kommer att öka, dansverksamheten kommer att förlora sitt dagsljusinsläpp samt att det är svårt att ge adekvata synpunkter då det saknas information i enlighet med ovanstående synpunkter. Mer information och analyser av hur planförslaget kommer att påverka boenden krävs.

Boenden, Sibyllegatan 30

Hyresgäster i fastigheten motsätter sig planförslaget i dess helhet och anser vidare att informationen angående planarbetet varit bristfällig eller uteblivit helt, befintliga bostäder kommer att försvinna och bruttotillskottet av nya bostäder kan då inte bli 16 stycken, buller kommer att öka, ingen förväntad luftkvalité analys finns, insynen ökar, foton och fotomontage är missvisande, unik arkitektur förstörs, ett kulturarv förstörs, en kulturmiljö förstörs, konsekvenserna för verksamhetslokalerna under gården är inte utrett ur arbetsmiljösynpunkt då dagljusinsläpp i tak försvinner, planhandlingarna är ogenomtänkt med avseende på antalet tillkommande lägenheter, gården kommer helt att försvinna och ersättas med gångar mellan husen, var ska de flytta vars lägenheter försvinner, barna- och mödravårdcentral berörs, läkarmottagningar berörs och genom att behålla ett gammalt diarienummer så har man sluppit samråd. Skillnaden är markant mellan samråds- och granskningsförslaget, då samrådsförslaget hade tyngdpunkt på gatuhuset, mot granskningsförslagets tyngdpunkt på gårdsutbyggnation. Netto blir 8 stycken bostäder.

Bilaga med utlåtande från;

Sakkunnig: Olof Antell, Kasby 15, 741 93 Knivsta, som anser att planförslaget kommer att medföra att fastighetens exploatering blir extremt hög, får bristfälligt dagsljus, gården blir skuggad, möjligt att bygga påbyggnaden med gällande plan, gårdsyta försvinner, lägenheter kommer att behöva rivas, fina planlösningar går till spillo, ljusförhållanden för befintliga omkringliggande bostäder kommer avsevärt att försämrats samt att förslaget är så omfattande att det borde ha lämnats ut för samråd till samtliga angränsande fastighetsägare, hyresgäster och bostadsrättsinnehavare.

Boende, Jungfrugatan 23

Anser att planförslaget är väldigt felaktigt.

Boende, Jungfrugatan 23

Anser att planförslaget skapar negativ påverkan på kringliggande fastigheters lägenheter samt att den befintliga fastighetens lägenheter är väl utformade och bevarandevärda avseende på dagsljus och utblickar. Vidare framförs att bullerrisken ökar, ljusinsläppet blir inte tillräckligt stort, ingen fri vy mot himmelen, utredningen om ljusinflöde är bristfällig, gestaltningen riskerar att oåterkalleligt förändra stadsbilden på Östermalm, enskilda och allmänna hänsyntagande har inte gjorts i enlighet med PBL och bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden har inte beaktats i tillräcklig utsträckning i enlighet med PBL. Vidare framförs att planläggningen inte tagit hänsyn till PBL:s krav med avseende på miljö och hälsa. Vidare framförs att trafiksituationen är mycket svår och skapar bullerstörningar från kollektivtrafik, utryckningsfordon samt från dansskoleverksamheten vars elever hämtas och lämnas med bil, att bebygga gården med hus skulle ta bort lek ytor, möjlighet att njuta av blommande buskar, att sola, att plocka frukt från fruktträd och att äta lunch gården.

Boenden, Kommendörsgatan 25

Vill instämma med XX, XX och XX:s yttrande, samt tillägga att det enda solljus som nu kommer in i vårt rum mot gården under sommarhalvåret nu kommer att försvinna, det kommer att upplevas som vi bor i en grop då vår gård är lägre än Ynglingen 10:s gård och att insynen kommer att öka.

Yttranden för sent inkomna

Boende, Kommendörsgatan 25

Anser att planförslaget skapar negativ påverkan på kringliggande fastigheters lägenheter samt att den befintliga fastighetens lägenheter är väl utformade och bevarandevärda avseende på dagsljus och utblickar. Vidare framförs att värdeminskningen på bostadsrättslägenheterna med upp till 25% på grund av den negativa påverkan av planförslaget, bullerrisken ökar, ljusinsläppet blir inte tillräckligt stort, ingen fri vy mot himmelen, utredningen om ljusinflöde är bristfällig, oacceptabel insyn, gestaltningen riskerar att oåterkalleligt förändra stadsbilden på Östermalm, enskilda och allmänna hänsyntagande har inte gjorts i enlighet med PBL och bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden har inte beaktats i tillräcklig utsträckning i enlighet med PBL. Vidare framförs att planläggningen inte tagit hänsyn till PBL:s krav med avseende på miljö och hälsa.

Boenden, Kommendörsgatan 23

Ynglingen 2:s brf medlemmar är mycket kritiska till planförslaget och säger, nej, till planförslaget.

Eftersom ett genomförande av förslaget kommer att medföra att innergården och lägenheterna blir mörkare, dagsljuset blir även en stor bristvara, grönyterna på gården kommer att minska eller helt försvinna, småbarnens lektyor kommer att minskas eller helt försvinna, gården kommer att asfalteras, lägenheterna i de lägre våningsplanen kommer avsevärt att minska i värde och det blir svårare att hitta nya boenden vid byte eller försäljning. Om planen genomförs får det konsekvenser inte bara för dagens boenden utan även årtionden fram i tiden. Kommunen måste leta och hitta nya lediga markområden som lämpar sig bättre för byggnation, än att stjäla våra små lek- och grönytor, för den nybyggnation som vi behöver. Vidare framförs en önskan om att kommunen tar tillbaks sitt förslag eller att stadsbyggnadsnämnden avslår tillbyggnaden på vår innergård.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Granskningsförslaget

Planförslaget har omarbetats i enlighet med vad som beskrevs i samrådsredogörelsen, påbyggnaden på Jungfrugatan 23 har minskats i syfte att möjliggöra att Jungfrugatans karaktär och kulturhistoriska värden kan bibehållas samt fortsatt avläsbara. För att bibehålla möjligheten till samma antal tillkommande lägenheter har planförslaget utökats på fastighetens gård, detta har inneburit att boenden i lägenheter runt gården, inklusive boenden i Ynglingen 1 och 2, har påverkats mer av denna lösning än av samrådsförslaget där utbyggnaden mot gården var mindre och ej innefattade tillbyggnad av byggnaden på Sibyllegatan 30. Det är fullt normalt och fullt möjligt att planprojekt förändras mellan samråd och granskning. I detta fall gjordes förändringen på grund av remissinstansers och sakägares yttranden och önskemål. Omarbetningen mellan samråd- och granskningsskedet har gjorts utan att sakägarkretsen har påverkats, planområdet är det samma i de olika planskedena.

Gården

Kvarterets gårdsrum förändras från en stilla innergård med rumsliga utblickar till en mer 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.

Ljusstudier

Solstudierna 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, Jungfrugatan 23, byggnadens gårdsfasad mot väster. Solbelysningen av Jungfrugatan påverkas marginellt av påbyggnaden. Solstudierna är framtagna efter gängse principer där maximal respektive minimal solljusinstrålning infaller på byggnaderna. Då tillbyggnaderna ligger norr om Ynglingen 1 och 2 borde det innebära att skuggningseffekten uteblir.

Bostäder

Planförlaget har inte detaljbearbetat bostadshusets inre utformning med avseende på lägenheters planlösningar, trapphus och entréer. Detta ska detaljstuderas i den fortsatta bygglovs- och projekteringsprocessen. De föreslagna tillbyggnaderna innebär att lägenhetsstrukturen och trapphus kommer att behöva att ombearbetas och/eller kompletteras.

Buller

Bullerkällor på innergården är begränsade till det ljud som härrör från de boenden själva om man bortser från eventuella fläktljud och stadens allmänna bakgrundsbrus. Buller från kollektivtrafik och övriga fordon saknas på Stockholms slutna innergårdar varför bullernivån får anses som fullt acceptabel.

Brand

All erforderlig hänsyn, till utrymning och brandspridning, ska tas i enlighet med gällande regler under bygglovs- och genomförandeskedet.

Insyn

Gården blir trängre på grund av de tillkommande bostäderna vilket kommer att medföra att insynen kommer att öka. Avståndet mellan byggnader är som lägst 8 meter vilket har bedömts som ett godtagbart lägsta avstånd. Det är här viktigt att påpeka att flertalet av lägenheterna mot gården är genomgående.

Upprätta miljökonsekvensbeskrivning

Planens storlek och miljöpåverkan har inte bedömts att kräva miljökonsekvensutredning angående planförslagets påverkan på kulturmiljövärden av riksintresse, miljökonsekvensnormer för vatten och luft samt hälso- och säkerhetsfrågor, av stadsbyggnadskontoret eller någon remissinstans.

Information

Information angående samråd och granskning har skett enligt gängse rutiner.

Planbeskrivningens bildmaterial

Det är komplicerat att redovisa bildvinklar på gator och innergårdar på ett sätt så att bilden inte upplevs som förvrängd eller skev. Stadsbyggnadskontoret har eftersträvat att ge en så god bild som möjligt av planförslaget utan avsikt att försköna eller förvanska.

Trafik

Stockholmsstad driver aktivt en inriktning mot ett minskat bilberoende för att istället prioritera framkomligheten för cykel och gående samt med kollektivtrafik, denna planeringsförutsättning ger att byggnader finner sina lägen i befintliga bebyggelsestrukturer med närhet till kollektivtrafik, gång och cykelstråk. Parkeringsplatser för bilar har därför prioriterats lågt i planläggningen. Befintlig tunnelbana säkerställs med "t" samt en begränsning av möjligt schaktdjup för fastigheten. Detta då tunnelbanan är befintlig, saknar uppgångar eller andra tekniska utrymmen i fastigheten samt att planen förhåller sig konsekvent till övriga pågående detaljplanearbeten.

Värdeminskning

Att bostadsrätterna skulle sjunka i värde på grund av att staden växer och utvecklas borde inte stämma, det motsatta förhållandet borde snarare tala för en värdeminskning. När staden växer förändras även utblickar och miljöer.

Genomförandetid

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 att likställa med byggtid.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Ej uppföra någon byggnad på platsen.
- Upprätta miljökonsekvensbeskrivning.
- Att ta om samrådsprocessen.
- Att revidera plankartan med avseende på "T".

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

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

Under granskningen har flertalet synpunkter berört intressekonflikten mellan tillkommande bostäder och bevarandet av innergårdens kultur- och miljövärden samt mellan den nya påbyggnadens påverkan på Jungfrugatan samt dess påverkan på stadsbilden och riksintresset för Stockholms innerstad. Synpunkter har också framförts som ställer olika allmänna intressen emot varandra, samt enskilda intressen gentemot allmänna intressen. Stadsbyggnadskontoret har i planarbetet uppmärksammat dessa intressekonflikter och gjort avvägningen att de tillkommande värdena är högre än de som riskerar gå förlorade.

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.

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.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Martin Schröder
planchef

Mattias Olsson
stadsplanerare