

## Planbeskrivning

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



*Planområdet markerat med en röd rektangel.*

## Sammanfattning

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

Planförslaget möjliggör att befintliga verksamheter även fortsättningsvis kan finnas kvar i fastigheten. Fastighetens nuvarande byggrätt överförs från gällande plan. Planförslaget möjliggör även att befintliga teknikvåningar inryms i byggrätten. Planen föreslår vidare att möjliggöra förrådsbyggnad för bostadskomplement på gård med en total yta av maximalt 25 m<sup>2</sup> och att bevarande- och varsamhetsbestämmelser införs för befintliga byggnader mot Karlavägen avseende fasader respektive material. Inga tillkommande bostäder föreslås.

## Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[stockholm.se](http://stockholm.se)

**Planens syfte och huvuddrag**

Syftet med planen är att bekräfta befintliga verksamheter i fastigheten. Planen föreslår vidare att förrådsbyggnad för bostadskomplement på gård med en total yta av maximalt 25 m<sup>2</sup> möjliggörs och att bevarande- och varsamhetsbestämmelser införs för befintliga byggnader mot Karlavägen avseende fasader respektive material.

**Miljöbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010:900) 4 kap 34 § och miljöbalken, MB (1998:808) 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras.

## Innehåll

<b>Sammanfattning.....</b>	<b>1</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	4
Tidigare ställningstaganden .....	5
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>5</b>
Natur .....	5
Geotekniska förhållanden .....	6
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	6
Befintlig bebyggelse .....	6
Stadsbild .....	6
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	7
Gator och trafik .....	7
Störningar och risker .....	8
<b>Planförslag .....</b>	<b>8</b>
Gator och trafik .....	8
Teknisk försörjning .....	9
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>9</b>
Behovsbedömning .....	9
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	9
Landskapsbild/ stadsbild .....	9
Störningar och risker .....	9
<b>Genomförande .....</b>	<b>10</b>
Organisatoriska frågor .....	10
Verkan på befintliga detaljplaner .....	10
Fastighetsrättsliga frågor .....	10
Ekonomiska frågor .....	11
Tekniska frågor .....	11
Genomförandetid .....	11

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Medverkande

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

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att bekräfta befintliga verksamheter i fastigheten. Planen föreslår vidare att förrådsbyggnad för bostadskomplement på gård med en total yta av maximalt 25 m<sup>2</sup> möjliggörs samt att bevarande- och varsamhetsbestämmelser införs för befintliga byggnader mot Karlavägen avseende fasader respektive material.

Planförslaget innebär i att befintliga verksamheter i fastigheten bekräftas, vilket bestämmelserna bostäder, centrumändamål, kontor och parkering möjliggör.

### Plandata

#### Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Ynglingen 10 i sin helhet, belägen mellan Sibyllegatan, Karlavägen, Jungfrugatan och fastigheterna Ynglingen 1 och 2. Planområdet omfattar cirka 3250 m<sup>2</sup> och ägs av Fabege Stockholmsynglingen AB.



Planområdet markerat med en röd rektangel.

## **Tidigare ställningstaganden**

### **Översiktsplan**

Enligt stadens översiktsplan berörs det aktuella området av strategi ett 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.

### **Gällande detaljplaner**

Följande detaljplaner berörs av den föreslagna detaljplanen.

#### *Stadsplan* Pl 1203 (fastställd 1933 -06-14)

Planen omfattar kvarteren Ynglingen och Brännaren och anger bostads- och handelsändamål.

#### *Stadsplan* Pl 1661 A (fastställd 1937-01-22)

Planen gäller reglerande av vissa kvarters hörnavskärning.

#### *Stadsplan* Pl 6908 (fastställd 1968-07-16)

Planen reglerar byggnadsdjup.

#### *Stadsplan* Pl 7575A (fastställd 1979-11-27)

Planen reglerar tilläggsbestämmelser angående Zonplan 70 och lägenhetsstorlekar.

#### *Stadsplan* TDp 2002-11341 (laga kraft 2004-05-27)

Planen reglerar upphävande av vindsinredningsförbud.

Samtliga detaljplaner avses ersättas av denna detaljplan.

### **Riksintressen**

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård – Stockholms innerstad med Djurgården.

## **Förutsättningar**

### **Natur**

#### **Mark och vegetation**

Marken inom fastigheten är hårdgjord med undantag för 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

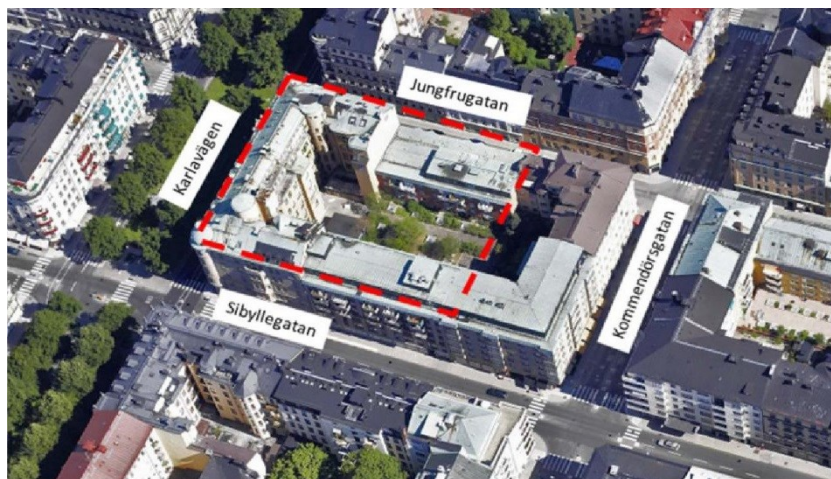
Markförhållanden inom planområdet består enligt stadens geologiska karta av berg i dagen, morän och lera. Området är inte beläget inom område där ras eller skred kan befaras.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvatten från planområdet ska i största möjliga mån omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi.

### Befintlig bebyggelse

I planområdets södra del är byggnaderna uppförda kring 1960-talets mitt. Stadsmuseet har inte klassificerat dessa byggnader, men kvarteret som helhet ingår i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Byggnaderna som vetter mot Karlavägen är grönklassade och uppförda vid 1900-talets början. Kvarterets gård är grönklassad.



*Fastigheten Ynglingen 10 markerad med röd rektangel.*

### 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 och källarplan 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 i kvarters mittdelar än dess motsvarigheter på de bredare gatorna. Även byggnadernas fasadbredd är mindre i den smalare gatusektionen vilket skapar en behaglig, upplevelserik och småskalig rytmisering längsmed Jungfrugatan.

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 byggnaderna i kvarterens mittdelar är lägre än i de som möter de bredare östvästliga gatorna, som exempelvis Karlavägen, Linnégatan och Kommendörsgatan. Stadsplanen har således anpassat bebyggelsen för att tillgodose drägliga dagsljusförhållanden i lägenheterna utmed gatan, trots den smala gatubredden. Att på detta sätt placera en lägre bebyggelse i kvarters mittdelar är den rådande stadsbyggnadsprincipen i stenstadens trånga rutnät, vilket även återfinns på de närliggande gatorna Majorsgatan och Grev Turegatan.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Bebyggelse**

Enligt Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering är de två byggnader som har sina huvudfasader mot Karlavägen och fastigheten Ynglingen 10:s gård särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt (grön klassning). Övriga byggnader i fastigheten Ynglingen 10 är ännu ej klassade.

#### **Gator och trafik**

##### **Biltrafik**

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

##### **Gång- och cykeltrafik**

Fastigheten ligger i ett mycket gynnsamt läge för gång- och cykelpendling. Inom fastigheten finns två cykelrum.

**Kollektivtrafik**

Tunnelbana finns vid Östermalmstorg, Stadion och Karlaplan samt ett flertal innerstadsbusslinjer varav två stombusslinjer, allt inom gångavstånd från planområdet.

**Angörning och tillgänglighet**

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

**Störningar och risker****Buller, vibrationer**

Miljöförvaltningen bedömer att trafikbuller utgör den viktigaste miljö- och hälsofrågan.

**Luft**

Miljö kvalitetsnormen för NO<sub>2</sub> samt PM10 överskrider inte inom planområdet eller på omgivande gator.

**Planförslag**

Planförslaget bekräftar befintliga verksamheter inom fastigheten. Planen möjliggör en framtida blandad användning inom fastigheten. Den nya planen möjliggör användningarna bostäder, centrum, kontor och parkering. Vidare möjliggörs uppförande av byggnad för bostadskomplement på gård med en total yta av maximalt 25 m<sup>2</sup>. Befintlig byggrätt överförs från gällande plan. Byggnader mot Karlavägen föreslås att i planen kompletteras med bestämmelserna q och k, i syfte att säkerställa dess kulturhistoriska värde, ursprungliga volym, fasadutformning och byggnadsdelar, samt att material lika befintliga ska användas vid exempelvis underhållsarbeten.

**Gator och trafik****Biltrafik**

Inom fastigheten finns drygt 40 p-platser.

**Gång- och cykeltrafik**

Cykelparkering sker i fastighetens befintliga cykelrum.

**Kollektivtrafik**

Tunnelbanestation finns vid Östermalmstorg och Karlaplan. Busslinjer trafikerar närområdet.

**Tillgänglighet**

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



### **Teknisk försörjning**

Vattenförsörjning, spillvatten

Fastigheten är ansluten till befintliga vatten- och spillvattenledningar.

El/Tele

El- och teleledningar finns framdragna till fastigheten.

Energiförsörjning

Fastigheten är ansluten till befintligt fjärrvärmenät.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske i enlighet med stadens riktlinjer.

### **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 översiktsplan. 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.

#### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Planförslaget innehåller ej förslag till förändringar av omhändertagandet av dagvatten. Marken inom fastigheten är hårdgjord med undantag för buskar och mindre träd på fastighetens gård.

#### **Landskapsbild/ stadsbild**

Detaljplaneförslaget medger ingen betydande förändring i förhållande till gällande plan från år 1933 varför påverkan på stadsbild ej berörs.

#### **Störningar och risker**

Planförslaget föreslår att befintliga verksamheter bekräftas vilket möjliggör att bygglov kan sökas med stöd i den föreslagna planen. Störningar och risker i och med ett förverkligande av den föreslagna planen bedöms vara minimala jämfört med dagens situation. Trafikbuller utgör den viktigaste miljö- och hälsofrågan inom planområdet.

## **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 Fabege 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.

Detaljplanen omfattar endast 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 prövas 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.

#### 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.

**Tekniska frågor**

Vatten, avlopp och dagvatten

Bebyggelsen inom planområdet är kopplad till befintliga vatten och avloppsledningar.

El, tele och fjärrvärme

Bebyggelsen inom planområdet är kopplat till befintliga el-, tele och fjärrvärmeledningar.

**Genomförandetid**

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

Martin Schröder  
Planchef

Mattias Olsson  
Planarkitekt