

**Handläggare**  
Tony Andersson  
Telefon 08-508 27 318Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för tillbyggnad inom fastigheten Sjölejonet 3 i stadsdelen Vasastan (6 lägenheter)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

T.f. planchef

Maria Sahlstrand

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Syftet med planarbetet är att pröva möjligheten till en tillbyggnad på fastigheten Sjölejonet 3:s gård, som innebär ett tillskott på cirka sex hyresrätter.

Fastigheten Sjölejonet 3 uppfördes under 1910-talet och är grönklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering och innehåller i huvudsak bostäder. Fram till 1970-talet fanns det en tillbyggnad i samma höjd som gathuset på gården. Den tillbyggnad som nu föreslås är placerad på samma ställe som den tidigare gårdsbebyggelsen som revs.

Det är angeläget att under planarbetet vara uppmärksam på att goda boendekvaliteter i såväl den befintliga bebyggelsen som den föreslagna kan erhållas. Dagsljusförhållanden samt eventuell insynsproblematisering ska studeras under planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja planarbetet i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

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

## UTLÅTANDE

### Syfte

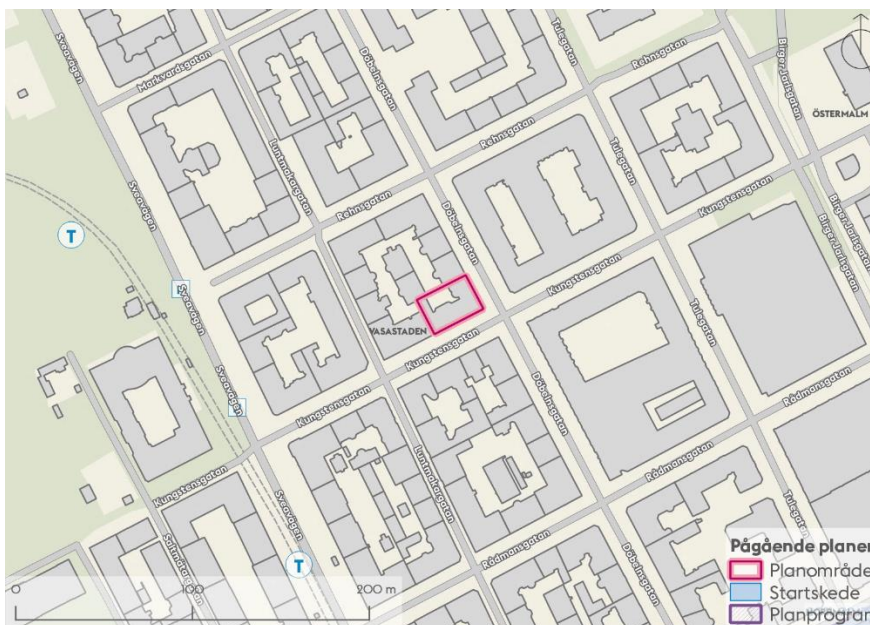
Syftet med planarbetet är att pröva möjligheten till en tillbyggnad på gården som innebär ett tillskott på cirka sex hyresrätter med goda boendekvaliteter i såväl den befintliga bebyggelsen som den föreslagna.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet ligger i Vasastan, Norrmalms stadsdelsnämndsområde, väster om korsningen Döbelnsgatan/Kungstensgatan.

Fastigheten Sjölejonet 3 är en av åtta fastigheter inom samma kvarter. Fastigheten är i dag bebyggd med ett flerbostadshus i sex våningar som ligger mot gata.



Karta som visar planområdets avgränsning. Observatorielunden till vänster i bild.

#### Gällande detaljplan

Sjölejonet 3 är planlagd för bostadsändamål och har skyddsbestämmelsen  $q$  där befintlig byggnads yttre form inte får förvanskas eller att dess värde inte får minskas ur kulturhistorisk synpunkt. Detaljplanen, PL 7778, fastställdes 1981 och genomförandetiden har gått ut.

#### Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Fastighets AB Stenhaga och har en areal på cirka 660 kvm. Befintlig byggnad upptar cirka 3/4 av markytan.

## Övergripande beslut och styrande dokument

### Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

### Riksintressen

Planområdet ligger i sin helhet inom riksintresset för Stockholms innerstad. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att förslaget inte innebär risk för skada på riksintresset.

## Nuvarande förhållanden

### Stadsbild

Kvarteret ingår i Stockholms stenstad med dess karaktäristiskt brutna taklandskap och kvarter uppbyggda i de tidiga rutnätssystem som alltså styr kvarterens storlek och form.

### Kulturmiljö

Fastigheten Sjölejonet 3 är grönklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering vilket betyder att bebyggelsen inom fastigheten är av särskilt värde ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Gällande detaljplan innehåller bestämmelser om skydd av kulturvärden för det befintliga gathuset.



*Gathuset på fastigheten Sjölejonet 3 är grönklassad av Stadsmuseet.*

#### Trafik och kollektivtrafik

Döbelnsgatan har idag en belastning om cirka 3800 fordon per dygn vilken är den mest trafikerade gatan invid planområdet. Det är att jämföra med Sveavägen som har 22 500 fordon per dygn. Planområdet ligger i anslutning till flertalet busslinjer och T-banestationer. Närmaste T-banestation är Rådmansgatan som ligger 200 meter bort.

#### Miljö

Innergården är väl skyddad från stadens omgivande buller från trafik med mera. Innergården är idag hårdgjord med ett par planteringslådor.

#### Vattenfrågor

Planområdet ligger i närheten av vattenförekomsten Strömmen. Miljökvalitetsnormen för Strömmen har satts till måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus med undantag för överallt överskridande ämnen. Planområdet är kopplat till kombinerat ledningsnät för dagvatten samt vatten och avlopp. Planförslaget innebär ingen förändring av andelen hårdgjorda ytor.

#### Översvämningsrisk

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det inte finns någon risk för översvämning vid ett kraftigt skyfall.

#### Riskfrågor

Inga risker har identifierats inom eller i anslutning till planområdet.

#### Föroreningar

I kvarteret har det sedan tidigare funnits två bränslestationer, dock ingen inom fastigheten Sjölejonet 3. Miljöförvaltningen rekommenderar att en översiktlig provtagning av markföroreningar görs vid markarbeten.

#### Buller

Av stadens översiktliga bullerkartläggning framgår att den nya tillbyggnaden kommer att vara skyddad från trafikbuller av befintliga gathus. Bullernivåerna på gården ligger mellan 45-50 dBA.

#### Sociala frågor

Stockholms stads trygghetsmätning från 2017 visar att 6% av de boende i området (Gustav Vasa) känner sig otrygga i sitt bostadsområde, vilket är färre än de 7% som är snittet för staden.

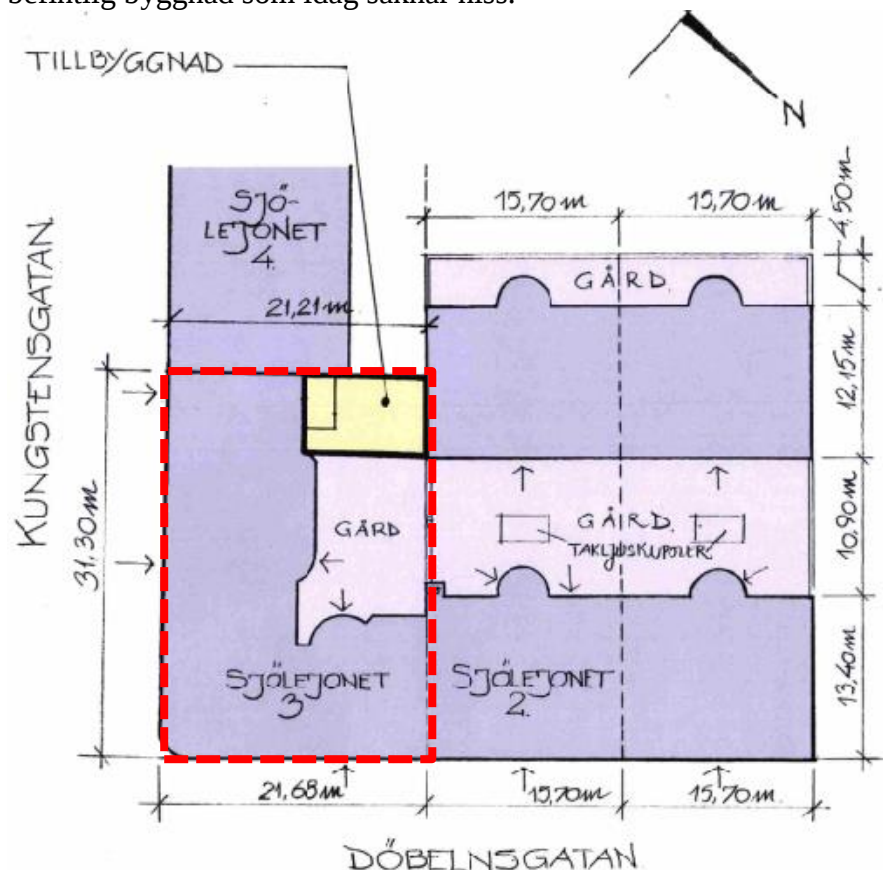
#### Teknisk försörjning

Bebyggelsen inom planområdet är kopplad till befintliga vatten och avloppsledningar samt befintliga el-, tele- och fjärrvärmeledningar.

## Planförslaget

Planförslaget innebär att nuvarande bebyggelse inom fastigheten Sjölejonet 3 görs planenlig och att en ny tillbyggnad på gården för bostadsändamål möjliggörs där tidigare riven tillbyggnad stått. Den föreslagna tillbyggnaden ska förhålla sig till befintligt gårdshus inom kvarteret. Markens användning föreslås fortsatt vara bostadsändamål, med verksamheter i bottenvåning mot Döbelnsgatan och Kungstensgatan. Byggrätten utökas något jämfört med befintlig detaljplan, då byggrätt ges för den föreslagna tillbyggnaden.

Tillbyggnaden kopplas på befintligt trapphus i gathuset. Detta medför tillkommande av en hiss vilket även ökar tillgängligheten i befintlig byggnad som idag saknar hiss.



Skiss som visar tillbyggnadens placering inom fastigheten och kvarteret.  
Planområdesgräns i rött och tillbyggnad i gult.  
Bild: Nordisk Kombination Arkitekter.





*Bild på gården som den ser ut idag. Befintligt gårdshus till höger i bild och gathuset till vänster. Träplanket är gräns mot Sjölejonet 4. Här emellan föreslås den nya tillbyggnaden.*

## **Planförslagets konsekvenser**

### **En växande stad**

#### **Bostadsförsörjning**

Totalt tillskapas sex stycken nya lägenheter (hyresrätter).

#### **Näringsliv och kompetensförsörjning**

Planförslaget bidrar positivt till omgivande lokala näringsliv och till Stockholms stads närings- och kulturliv som helhet, på grund av de tillskapade lägenheternas centrala läge.

#### **Kulturmiljö i en växande stad**

Stadsmuseet anser att platsens kulturhistoriska värden inte påverkas av det föreslagna planarbetet.

### **En sammanhängande stad**

#### **En socialt sammanhållen stad**

Planförslaget är av begränsad omfattning. Sex tillkommande hyresrätter i innerstaden bedöms vara positivt tillskott ur ett socialt perspektiv.

#### **Trafik och mobilitet**

Boendeparkering finns på kringliggande gator. Ingen ytterligare parkering skapas med anledning av tillkommande lägenheter.

**God offentlig miljö**

Planförslaget är av begränsad omfattning. Eftersom den föreslagna nya bebyggelsen ligger på bostadsgården påverkas inte den offentliga miljön.

**En klimatsmart och tålig stad****Grön och vattennära stad**

Miljöförvaltningen bedömer att en enklare dagvattenutredning bör utföras som redovisar hur dagvattnet från området ska omhändertas. Fokus bör vara på att begränsa tillförsel av dagvatten till det kombinerade avloppsnätet.

**Klimat, miljö, hälsa och säkerhet**

Frågor som kommer att utredas i planarbetet är klimatanpassning (stödjande ekosystemtjänster) av fastighetens gårdsutrymmen med avseende på skydd mot strålningsvärme vid värmeböljor, utrymning vid brand, dagsljus- och skuggförhållanden samt markföroreningar.

Planförslaget innebär inga konsekvenser avseende buller, luft eller dagvatten.

**Planprocess****Process**

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet redovisas för nämnden för ett nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

**Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. Miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

**Tidplan**

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Start-PM	13 juni 2019
Samråd	Q3 2019
Granskning	Q4 2019
Antagande	Q1 2020

**Planavtal**

Planavtal har tecknats med Fastighets AB Stenhaga för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att detaljplaneförslaget med en ny tillbyggnad för bostadsändamål på gården inom fastigheten Sjölejonet 3 är lämpligt på platsen. Tillbyggnaden är placerad i enlighet med en tidigare gårdsbebyggelse som revs på 1970-talet. Tillgängligheten inom det befintliga gathuset kommer öka när en ny hiss tillkommer.

Planarbetet kommer att fokusera på att skapa goda boendekvaliteter i såväl den befintliga bebyggelsen som den föreslagna, varför dagsljusförhållanden samt eventuell insynsproblematik ska studeras under planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan som avses i Plan- och bygglagen och Miljöbalken. Sex tillkommande hyresrätter i innerstaden bedöms vara positivt för stadens bostadsförsörjning.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

**SLUT**