

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

Antagande av förslag till detaljplan för fastigheten Sjölejonet 3 i stadsdelen Vasastan (5–6 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Maria Sahlstrand

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att på innergården till fastigheten Sjölejonet 3 möjliggöra en tillbyggnad med fem-sex bostäder i anslutning till befintligt gathus. Tillbyggnadens utformning ska relatera till befintligt kulturhistoriskt värdefullt gathus inom fastigheten genom fasadmateriell, fönstersättning och kulör. Utformningen av tillbyggnaden och gården anpassas för att säkerställa tillgänglighet, utrymningskrav och dagvattenhantering.

Fastigheten Sjölejonet 3 uppfördes under 1910-talet och är grönklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Den 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 plats som den tidigare gårdsbebyggelsen.

Planarbetet har särskilt studerat ljus- och skuggförhållanden, befintlig bebyggelses kulturvärden och utrymningsmöjligheter sett till brandsäkerhet, för att säkra goda boendekvaliteter i såväl ny som befintlig bebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

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

UTLÅTANDE

Syfte

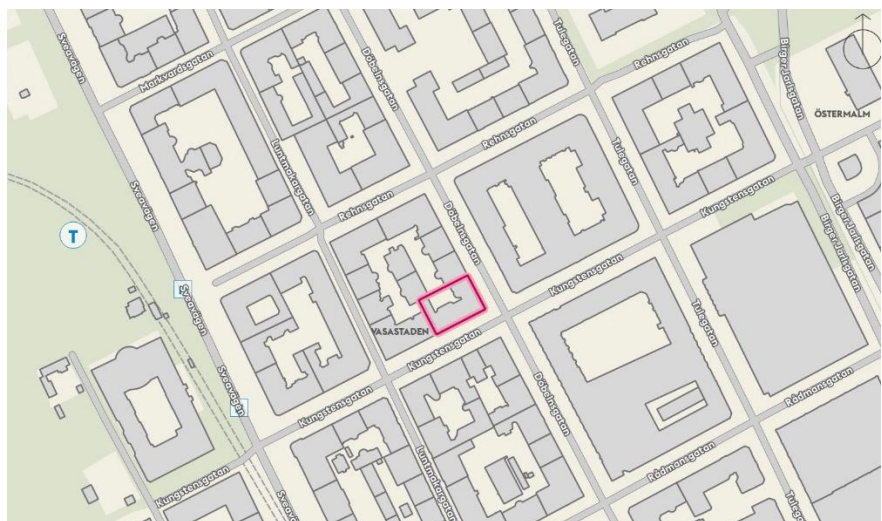
Syftet med detaljplanen är att på innergården till fastigheten möjliggöra en tillbyggnad med fem-sex bostäder i anslutning till befintligt gathus. Tillbyggnadens utformning ska relatera till befintligt kulturhistoriskt värdefullt gathus genom fasadmateriell, fönstersättning och kulör. Utformningen av tillbyggnaden och gården anpassas för att säkerställa tillgänglighet, utrymningskrav och dagvattenhantering.

Bakgrund

Plandata

Planområdet ligger i stadsdelen Vasastaden i Norrmalms stadsdelsnämndsområde. Planområdet ligger 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

För planområdet gäller stadsplan PL 7778 från 1981, vars genomförandetid har gått ut. I planen är fastigheten Sjölejonet 3 planlagd för bostadsändamål och har skyddsbestämmelsen *q*. Det innebär att befintlig byggnads yttre form inte får förvanskas eller att dess värde inte får minskas ur kulturhistorisk synpunkt.

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 den gällande översiktsplanens intentioner om att komplettera inom befintlig struktur i stenstaden efter behov.

Riksintressen

Planområdet ligger i sin helhet inom riksintresset för Stockholms innerstad.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Kvarteret ingår i Stockholms stenstad med dess karaktäristiskt brutna taklandskap och kvarter uppbyggda i de tidiga rutnätssystem som alltjämt 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.



Bild som visar gathuset på fastigheten Sjölejonet 3, som är grönklassad av Stadsmuseet.

Trafik och kollektivtrafik

Döbelnsgatan, som är den mest trafikerade gatan som angränsar planområdet, har idag en belastning om cirka 3800 fordon per dygn. Det kan jämföras 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. Från planområdet är det promenadavstånd till bland annat Observatorielunden, Vanadislunden och Humlegården.

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. Gården är underbyggd, men växtbäddar ska placeras på gården för att bidra till att fördröja fastighetens dagvatten.

Riskfrågor

Risker kopplat till brand har särskilt studerats under planarbetet, för att säkerställa att gårdsbebyggelsen kan utrymmas på ett säkert sätt.

Föroreningar

I kvarteret har det sedan tidigare funnits två drivmedelsstationer, däremot ingen inom fastigheten Sjölejonet 3. Vid tidigare undersökningar av marken vid de tidigare drivmedelsstationerna påträffades inga markföroreningar.

Trygghet

Stockholm stads trygghetsmätning från 2017 visar att 6 % av boende i området känner sig otrygga i sitt bostadsområde, vilket går att jämföra med 7 % som är snittet för staden.

Service, idrott och kultur

Serviceutbudet är generellt stort och brett i innerstaden, särskilt gällande kommersiell, kulturell och social service. Utbudet är mindre vad gäller idrott.

Teknisk försörjning

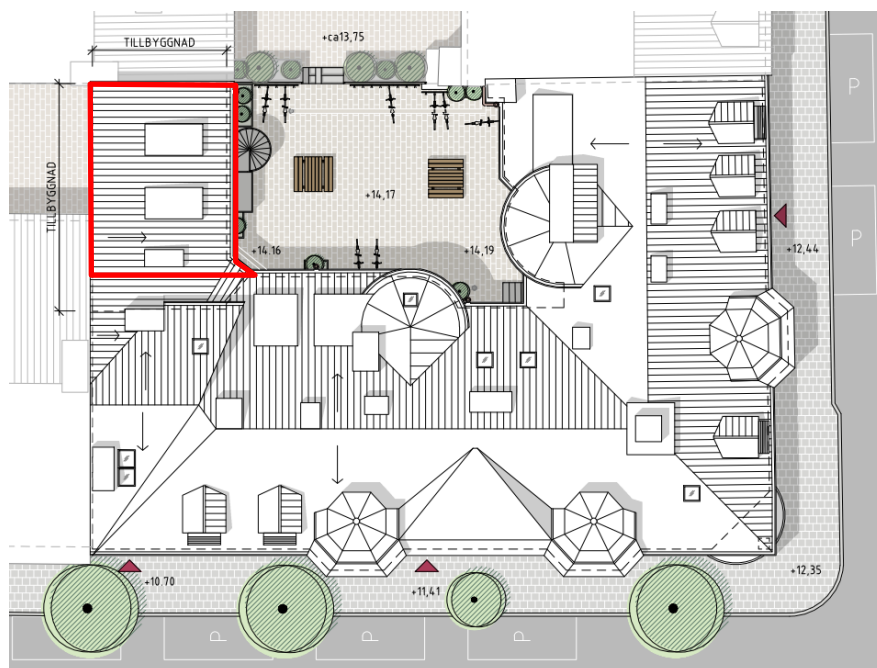
Bebyggelsen inom planområdet är kopplad till befintliga vatten och avloppsledningar samt befintliga el-, tele- och fjärrvärmeledningar.

Planförslaget

Planförslaget innebär att nuvarande bebyggelse inom fastigheten Sjölejonet 3 görs planenlig samt att en ny tillbyggnad på gården för bostadsändamål möjliggörs där en tidigare riven tillbyggnad varit uppförd. Den föreslagna tillbyggnaden innehåller fem-sex nya lägenheter och utformningen anpassas efter befintligt gathus. Lägenheterna utryms via en brandtrappa i anslutning till balkongerna.

Markens användande föreslås fortsatt vara bostadsändamål, med verksamheter i bottenvåning mot Döbelnsgatan och Kungstensgatan. Byggrätten utökas jämfört med befintlig detaljplan, genom att byggrätt ges för den föreslagna tillbyggnaden.

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



Illustrationsplan som visar tillbyggnadens placering inom fastigheten (röd linje) och innergårdens utformning. Bild: Nordisk Kombination Arkitekter 2020

Den nya tillbyggnadens utformning ska anpassas till befintligt hus exempelvis gällande våningshöjd, fönster och fasad i ljus puts, för att efterlikna den tidigare rivna gårdsflygeln.

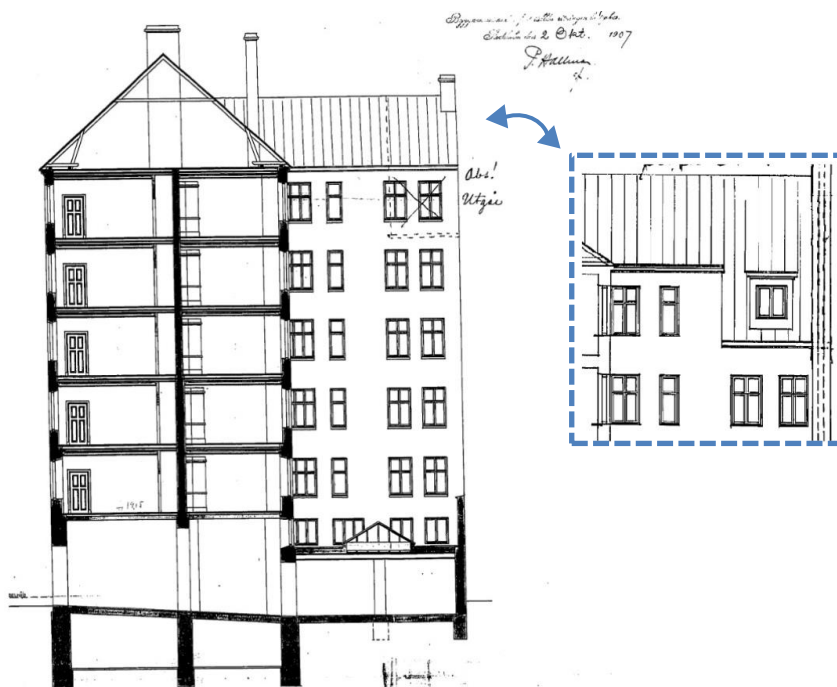


Bild som visar tidigare riven gårdsflygel, från bygglovsritning från 1907 (befintligt gathus i genomskärning).



Illustration som visar tillbyggnadens inpassning mellan gathuset till vänster i bild och gårdshuset till höger i bild. Vita streck visar tillbyggnadens placering. Bild: Nordisk Kombination Arkitekter 2020

I tillbyggnaden ryms ett nytt hisschakt, fem mindre lägenheter och en vindsvåning som kan byggas ihop antingen med lägenheten under eller med befintlig lägenhet i gathuset.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget ligger i linje med stadsbyggnadsmålet ”En växande stad” och bidrar till målet om att Stockholm ska kunna fortsätta att växa och utvecklas som en öppen, tolerant, och välkomnande stad med olika typer av bostäder. Planförslaget bidrar med fem-sex bostäder till målet om att bygga fler bostäder.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget bidrar positivt till omgivande lokalt näringsliv samt till Stockholms stads närings- och kulturliv som helhet, genom ökat kundunderlag med boende i centralt läge.

Kulturmiljö i en växande stad

Kontoret anser att platsens kulturhistoriska värden inte påverkas av det föreslagna planarbetet. Stadsbyggnadskontorets bedömning är även att förslaget inte påverkar riksintresset för Stockholms innerstads uttryck på något sätt som skulle kunna innebära en skada på riksintresset.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget är av begränsad omfattning och bedöms få liten påverkan på områdets sociala hållbarhet eller sett till barnperspektivet.

Trygghet

En förtätning med bostäder i stadens centrala delar ligger i linje med stadens mål att öka nattbefolkningen för en tryggare stad under alla tider på dygnet.

Jämställdhet

Bostäder i ett centralt läge nära service och kommunikationer, anses positivt ur flera sociala aspekter, bland annat ur ett jämställdhetsperspektiv, då det är tillgängligt även för icke bilburna.

Trafik och mobilitet

Boendeparkering finns på kringliggande gator. Ingen ytterligare bilparkering skapas med anledning av tillkommande lägenheter. Nya cykelparkeringar möjliggörs på gård och i förråd.

God offentlig miljö

Planförslaget är av begränsad omfattning och bedöms inte påverka den offentliga miljön.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Planen medför ingen ökning av hårdgjorda ytor. För att inte öka föroreningsbelastningen till recipienten Strömmen föreslås framtagna dagvattenutredning att dagvatten leds till fördröjning i nya växtbäddar på gården, som är underbyggd.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Riskfrågor med avseende på brandskydd har särskilt studerats under planarbetet. Planförslaget innebär att lägenheterna kan utrymmas via en brandtrappa i anslutning till balkongerna. Planförslaget innebär inga konsekvenser avseende buller eller MKN för luft eller vatten.

Inga markarbeten kommer att bli aktuella i genomförandet av planen.

Teknisk försörjning
Tillbyggnaden kopplas på befintliga ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele och el som finns framdragna i anslutning till planområdet.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Planförslaget var på plansamråd från 2019-12-17 till 2020-02-04. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Planförslaget ställdes ut för granskning mellan 2020-10-09 och 2020-10-27. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Samlade synpunkter

Inkomna yttrandena under samrådet gällde bland annat parkering, skuggning och utrymningskrav. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget. Inkomna synpunkter föranledde mindre revideringar av planförslaget gällande brandutrymning, cykelförvaring och takhöjd bland annat.

Under granskningen inkom endast yttranden från remissinstanser, vars synpunkter gällde formuleringar i planhandlingarna. Efter granskningen har plankartans gräns justerats i enlighet med den fastighetsbestämning som Lantmäteriet utfört samt mindre förtydliganden i planhandlingarna. I övrigt har inga ändringar gjorts.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i nämnden 2019-06-13 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

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

Start-PM	13 juni 2019
Samråd	17 december 2019 – 4 februari 2020
Granskning	9 oktober 2020 - 27 oktober 2020
Antagande	10 december 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 till en ny tillbyggnad för bostadsändamål på gården inom fastigheten Sjölejonet 3 är lämplig på platsen.

Planförslaget ligger i linje med målen i översiktsplanen om en växande stad, genom kompletteringar i enlighet med strategin för stenstaden. Det ligger också i ett centralt och service- och kollektivtrafiknära läge vilket är bra ur så väl sociala aspekter, som jämställdhet och ökad trygghet, som ekologiska hållbarhetsaspekter, som minskat transport- och resursbehov. Tillskottet med nya boende bidrar också med ökat kundunderlag till omgivande närings- och kulturliv. Planförslaget bidrar till ökad tillgänglighet inom det befintliga gathuset genom att en ny hiss tillkommer.

Planförslaget är väl anpassat till befintlig miljö och påverkar inte riksintresset för Stockholms innerstad.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan som avses i Plan- och bygglagen och Miljöbalken.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen.

SLUT