

**Handläggare**  
Leila Massih  
Telefon: 08508093046

**Till**  
Norrmalms stadsdelsnämnd  
2020-02-13

## **Detaljplan för fastigheten Sjölejonet 3**

Remiss från stadsbyggnadskontoret

### **Förslag till beslut**

1. Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Norrmalms stadsdelsnämnd till samråd om förslag till detaljplan för fastigheten Sjölejonet 3, som ligger i korsningen av Döbelnsgatan och Kungstensgatan. Syftet med föreslagna plan är att på innergården till fastigheten möjliggöra en tillbyggnad med fem bostäder.

Enligt förvaltningen överensstämmer planförslaget med Stockholms stads översiktsplan då den bidrar till målet om att berika innerstadens centrala delar med fler nya bostäder. Samtidigt vill förvaltningen påpeka att påbyggnader och tillbyggnader av till exempel gårdshus, i stor utsträckning präglar stadsutvecklingen inom Norrmalms stadsdelsområde. Enligt förvaltningen behövs det ett helhetstänk och en strategi för denna utveckling som visar hur till exempel friytetillgången påverkas i och med att bostadsgårdar bebyggs.

## Bakgrund

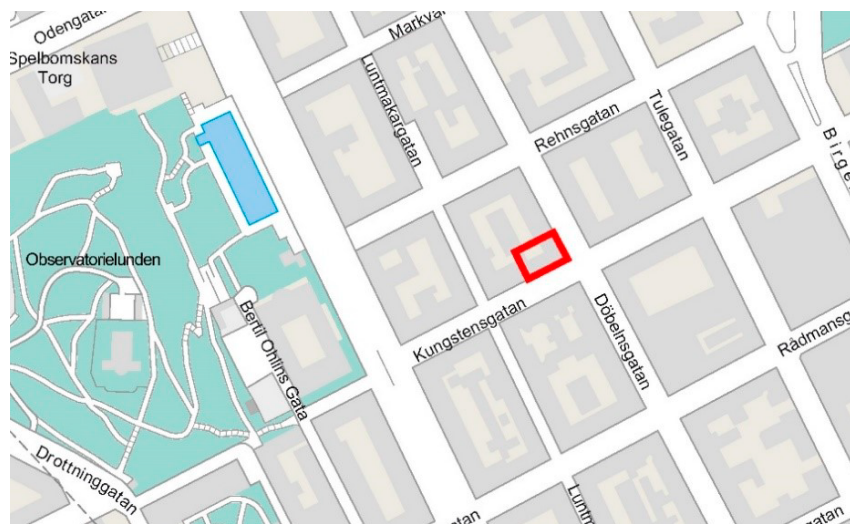
Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Norrmalms stadsdelsnämnd till samråd om förslag till detaljplan för fastigheten Sjölejonet 3, som ligger i korsningen av Döbelnsgatan och Kungstensgatan. Remisstiden pågår från 17 december 2019 till 4 februari 2020. Planförslaget visas i Tekniska nämndhuset på Fleminggatan 4 samt på stadsbyggnadskontorets webbplats [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Norrmalms stadsdelsnämnd har fått förlängd remisstid till den 14 februari 2020.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av parkmiljöavdelningen norra innerstaden.

## Ärendet

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



Planområdet markerad med röd ram.

## Befintliga förhållanden

Planområdet omfattar cirka 660 kvm och ligger väst om korsningen av Döbelnsgatan och Kungstensgatan. Fastigheten Sjölejonet 3 är en av åtta fastigheter inom samma kvarter och ägs av Fastighets AB Stenhaga.

Inom planområdet finns en befintlig byggnad som uppfördes år 1907. Den är typisk för sin tid med bland annat burspråk, småspröjsade fönster, putsad fasad och brant takfall. Fram till 1970-

talet fanns det en tillbyggnad på innergården, i anslutning till gathuset.

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

### Föreslagen plan

Planförslaget innebär 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. Användningsbestämmelsen föreslås fortsatt vara bostadsändamål, med verksamheter i bottenvåning mot Döbelngatan och Kungstensgatan. Byggrätten föreslås utökas något jämfört med tidigare plan.



*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.*

**Norrmalms stadsdelsförvaltning**  
Parkmiljöavdelningen norra innerstaden

Sankt Eriksgatan 117  
Box 45075  
10430 Stockholm  
Växel 08-508 090 00  
Fax 08-508 09 099  
norrmalm@stockholm.se  
stockholm.se

Den föreslagna tillbyggnaden uppförs mellan befintligt gathus och gårdshus. I tillbyggnaden ryms fem lägenheter, fyra mindre lägenheter och en större där lägenheten på översta våningen byggs ihop med befintlig lägenhet i gathuset. Tillbyggnaden är, från gården sett, fem våningar där varje våning utgörs av en ny lägenhet med samma takhöjd likt befintliga lägenheter i gathuset. Det

föreslagna våningsantalet speglar antalet våningar som den tidigare rivna byggnaden hade. Längst ner i tillbyggnaden placeras en tillgänglig tvättstuga och ett soprum med kapacitet att täcka hela fastighetens behov. Tillbyggnadens tak lutar svagt in mot fastighetens gård.

### *Gestaltungsprinciper*

Den nya tillbyggnaden ska anpassa sig i skala och formspråk till den omgivande befintliga bebyggelsen. Den tillkommande byggnaden har goda möjligheter att smälta in i den omgivande gårdsmiljön med sitt enkla uttryck. Fasaden ska vara putsad i ljus kulör. Varje lägenhet i tillbyggnaden har tre fönsteröppningar mot innergård där det mellersta fönstret även har en balkongdörr. De föreslagna fönstren ansluter i storlek, form, material och uttryck till det befintliga gathusets fönster. Balkong medges mot innergård.

För att uppfylla de krav som motiveras av fastighetens särskilda kulturhistoriska värden införs skyddsbestämmelser för dessa på plankartan. För gatuhuset ska särskild hänsyn tas till fönster, burspråk, takfall, fasadmaterial och karaktäristiska originaldetaljer. Det är bland annat viktigt att fastighetens fönster med småsprojs i en mörk nyans behåll. Gathuset skyddas även genom rivningsförbud. Den tillkommande tillbyggnaden ska underordna sig och anpassas till befintliga värden inom fastigheten.



**Norrmalms stadsdelsförvaltning**  
Parkmiljöavdelningen norra innerstaden

Sankt Eriksgatan 117  
Box 45075  
10430 Stockholm  
Växel 08-508 090 00  
Fax 08-508 09 099  
norrmalm@stockholm.se  
stockholm.se

Miljöbild 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 2019

### *Gård*

Gården är idag underbyggd vilket innebär att möjligheterna till att plantera grönska är begränsade, däremot planeras ett antal växtbäddar placeras vid fasad på gården. Förutom att de tillför grönska bidrar växtbäddarna till att fördröja fastighetens dagvatten.

På gården föreslås en plattform uppföras som har en brandteknisk funktion för uppställning av stege men som även fungerar som förrådsutrymme för cyklar. Invid plattformen föreslås sittplatser och plantering som integreras i strukturen. Utomhus på gården finns plats för cirka 25 cyklar och i port mot Döbelnsgatan finns inomhusparkering för barnvagnar och cyklar.

### *Angöring och tillgänglighet*

Den nya tillbyggnaden angörs från Kungstengsgatan. En ny hiss anläggs för att öka tillgängligheten både till nya och befintliga lägenheter i det befintliga trapphuset som tillbyggnaden ansluter till. För att uppfylla tillgänglighetskraven kompletteras entrén från gatan med en ny personlyft som kopplar ihop gatuplan med gårdsplan. Den befintliga trappan i entréhallen rivs och flyttas längre in i hallen för att skapa det utrymme som krävs. Via korridor på gårdsplanet nås trapphuset och den nya hissen.

### **Konsekvenser**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan - och bygglagen (PBL) och Miljöbalken (MB) att en miljöbedömning behöver göras.

Frågor om miljö kvalitetsnormer för vatten, stadsbild, kulturhistoriska värden, buller, ljusförhållanden och barnkonsekvenser har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Nedan följer ett utdrag från stadsbyggnadskontorets konsekvensanalys.

### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten negativt då näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs.

### *Stadsbild*

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslag till bebyggelse på gården har anpassats i höjd och utseende så att tillkommande bebyggelse kommer att smälta in i Vasastans taklandskap. Stadsbyggnadskontoret bedömer även att den planerade nya

bebyggelsen kommer att passa in i storkvarterets bebyggelsemönster.

#### *Kulturhistoriska värden*

Enligt stadsbyggnadskontoret anpassas den nya bebyggelsen väl i skala och formspråk till omgivande bebyggelse. Planförslaget bedöms påverka befintliga fasader inom fastigheten väldigt lite då den nya tillbyggnaden står på samma ställe som en tidigare byggnad stått. De skyddsbestämmelser som föreslås bedöms som tillräckliga för att skydda den kulturhistoriska miljön vid ett genomförande av planförslaget.

#### *Buller*

Det tillkommande gårdshuset kommer att skyddas av gatuhuset från höga trafikbullernivåer på Döbelnsgatan och Kungstengatan. Utifrån Stockholms stads bullerkartläggning bedömer kontoret att ljudnivån inte kommer att överskrida riktvärdena.

#### *Ljusförhållanden*

Föreslagen placering av tillbyggnaden blir ett tillägg i den befintliga innergårdsmiljön där dess omgivande befintliga gårds- respektive gathus är antingen högre eller lika höga som den föreslagna byggnaden.

Dagsljusstudien som tagits fram under planarbetet visar att dagsljusinsläppet i befintliga lägenheter idag är undermåligt. Det är ingen stor skillnad i dagsljusinsläpp till de befintliga lägenheterna i kvarteret mellan dagsläget och efter tillkommande utbyggnad.

#### *Barnkonsekvenser*

Gården som föreslås bebyggas är i dagsläget till stor del hårdgjord där det inte finns några avsatta ytor för lekutrustning. Den gårdsyta som barn kan nyttja till lek utan lekutrustning minskas i föreslagen plan då planerad byggnad tar en bit av gården i anspråk.

#### **Tidplan för detaljplanen**

Samråd: 17 december 2019 till 4 februari 2020

Granskning: april 2020

Antagande: augusti 2020

**Normalmals stadsdelsförvaltning**  
Parkmiljöavdelningen norra innerstaden

Sankt Eriksgatan 117  
Box 45075  
10430 Stockholm  
Växel 08-508 090 00  
Fax 08-508 09 099  
normalm@stockholm.se  
stockholm.se

#### **Förvaltningens synpunkter**

Enligt förvaltningen överensstämmer planförslaget med Stockholms stads översiktsplan då den bidrar till målet om att berika innerstadens centrala delar med fler nya bostäder. Samtidigt vill förvaltningen påpeka att påbyggnader och tillbyggnader, av till exempel gårdshus, i stor utsträckning präglar stadsutvecklingen

inom Norrmalms stadsdelsområde. Enligt förvaltningen behövs det ett helhetstänk och en strategi för denna utveckling som visar hur till exempel friytetillgången påverkas i och med att bostadsgårdar bebyggs.

Enligt förvaltningen är det positivt att planförslaget innehåller förslag på att mer växtlighet tillförs på gården, i den mån det är möjligt. Detta för att göra den mer attraktiv och tillgänglig för vistelse, öka den biologiska mångfalden och för att skapa möjlighet till lokalt omhändertagande av dagvatten. Förvaltningen hade gärna sett att planförslaget redovisat hur lekvärdet på gården skulle kunna stärkas för att göra den mer attraktiv för barn att vistas på.

### **Synpunkter från Norrmalms råd**

Norrmalms pensionärsråd och Norrmalms råd för funktionshinderfrågor har tagit del av ärendet. Rådet för funktionshinderfrågor framför att de ser positivt på att detaljplanen har ett inkluderande tänk om tillgänglighet med lift/hiss och entré men efterfrågar information om även soprummet blir tillgänglighetsanpassat. Pensionärsrådet har inget att tillägga i ärendet.

Susanna Halldin Olsson  
stadsdelsdirektör

Therese Rosen  
avdelningschef

### **Bilagor**

1. Samrådsbrev
2. Planbeskrivning
3. Plankarta
4. Illustrationsmaterial
5. Dagvattenutredning
6. Skuggstudie
7. Dagljussimulering
8. Brandtekniskt utlåtande
9. Tjänsteutlåtande från stadsbyggnadsnämnden
10. Protokollsutdrag från stadsbyggnadsnämnden

**Norrmalms stadsdelsförvaltning**  
Parkmiljöavdelningen norra innerstaden

Sankt Eriksgatan 117  
Box 45075  
10430 Stockholm  
Växel 08-508 090 00  
Fax 08-508 09 099  
norrmalm@stockholm.se  
stockholm.se

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Susanna Halldin Olsson, stadsdelsdirektör	2020-01-23
Therese Rosen, avdelningschef	2020-01-23