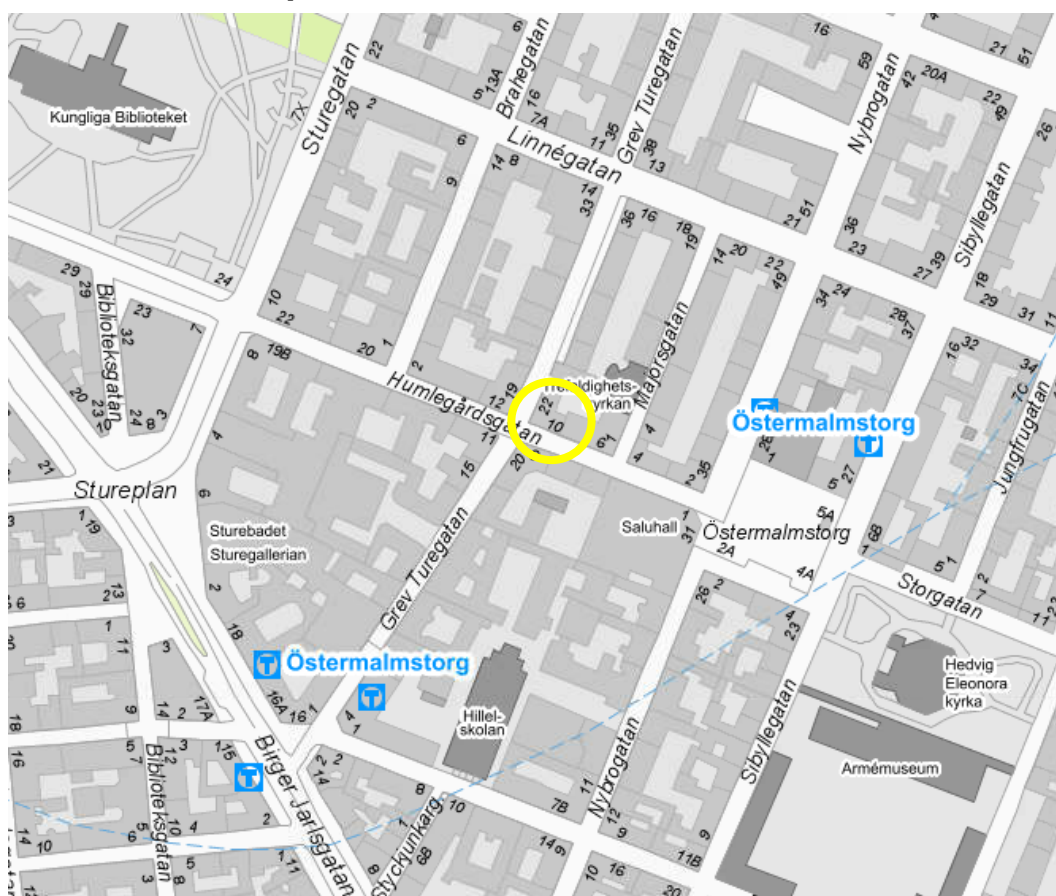


Planbeskrivning Detaljplan för fastigheterna Repslagaren 31 och Östermalm 1:13, i stadsdelen Östermalm, S-Dp 2018-08986



Stadsbyggnadskontoret

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

Innehåll

Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar	5
Natur	5
Geotekniska förhållanden	5
Hydrologiska förhållanden	5
Dagvatten	5
Stadsbild och befintlig bebyggelse	6
Kulturhistoriskt värdefull miljö	7
Offentlig och kommersiell service	7
Gator och trafik	7
Störningar och risker	7
Planförslag	8
Gator och trafik	8
Teknisk försörjning	9
Konsekvenser	9
Undersökning om betydande miljöpåverkan	9
Miljökvalitetsnormer för vatten	10
Stadsbild	10
Kulturhistoriskt värdefull miljö	10
Störningar och risker	10
Ljusförhållanden och lokalklimat	11
Barnkonsekvenser	11
Tidplan	11
Genomförande	11
Organisatoriska frågor	11
Verkan på befintliga detaljplaner	11
Fastighetsrättsliga frågor	12
Ekonomiska frågor	13
Tekniska frågor	13
Genomförandetid	13

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Planförfarande

Planen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter 2 januari 2015.

Medverkande

Planen är framtagen av Per Jacobsson på stadsbyggnadskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att bekräfta befintlig bebyggelse. Befintlig byggnad står idag på mark som är planlagd för gata i gällande detaljplan, vilket gör att en del av byggnaden är planstridig. I detta planförslag ändras användningen från gatumark till kvartersmark på den del av fastigheten där byggnaden står. Vidare kommer planen att pröva möjligheten att reglera 3D-fastighetsbildning.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget på Östermalm, i hörnet mellan Humlegårdsgatan och Grev Turegatan, mellan Östermalmstorg och Humlegården. Planområdet är ca 485 m² stort och omfattar fastigheten Repslagaren 31 samt fastigheten Östermalm 1:13. Båda fastigheterna ägs av bostadsrättsföreningen Grev Turegatan 22/Repslagaren 31.



Översiktlig bild med planområdet markerat med röd rektangel.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet ingår i området Östermalm i översiktsplanen. För innerstaden föreslås kompletteringar i befintlig struktur för att förstärka det offentliga rummet och för att skapa större kontinuitet i stadsväven.

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan P1 1934 från 1937, tillsammans med två tillägg, P1 6908 och P2002-11341, från 1968 respektive 2002. Tilläggen reglerar djupbyggnadsbegränsningar samt upphäver förbud mot vindsinredning.

Riksintressen

Stockholms innerstad med Djurgården är av riksintresse för kulturmiljövården vilket regleras i 3 kap. miljöbalken. Riksintresset ska skyddas mot påtaglig skada, vilket innebär att områdets kulturhistoriska värden ska bevaras och skyddas från åtgärder som medför påtaglig negativ påverkan. Eftersom planförslaget inte innebär någon nybyggnad bedöms planförslaget inte ha någon påverkan på riksintresset.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Fastigheterna utgörs av byggnader och en innergård som är underbyggd.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt stadens byggnadsgeologiska karta består marken inom fastigheterna av lera. Planområdet är bebyggt och omfattar inte något område där ras eller skred kan befaras.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Enligt stadens skyfallskartering finns ett par mindre områden på innergården som kan löpa risk att översvämmas. Maxdjupet vid ett skyfall har beräknats till mellan 0,1 och 0,3 meter.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Strömmens tekniska avrinningsområde. Strömmen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Enligt vatteninformationssystem Sverige (VISS) i maj 2021 är aktuell ekologisk status för Strömmen otillfredsställande och Strömmen når ej god kemisk status.

Miljö kvalitetsnormen för Strömmen har satts till måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus med undantag för överskridande nivåer av bromerade difenyletrar och kvicksilver. I det uppdaterade förslaget till ny miljö kvalitetsnorm har Strömmen försämrat sin ekologiska status till Otillfredsställande ekologisk status 2039.

Dagvatten

Dagvatten från delar av planområdet går via dagvattenledningar direkt till Strömmen. Resterande dagvatten går via det kombinerade avlopps nätet till Henriksdals reningsverk för att efter rening släppas ut i Strömmen.

Stadsbild och befintlig bebyggelse

Planområdet ligger centralt på Östermalm, inom stenstadens rutnät. Kvarteret har varierande bebyggelse i fyra till sex våningar, varav många byggnader har butiker i bottenvåningen. Den norra delen av Grev Turegatan är breddad enligt gällande detaljplan, PL 1934. En liten del med bland annat fastigheten Repslagaren 31 har behållit en smalare gatubredd från 1800-talets struktur.

Bebyggelsen i kvarteret är främst från 1940-, 50- och 70-talen, med undantag av tre byggnader från 1800-talet. Trefaldighetskyrkan från 1894 ligger utmed Majorsgatan, och Repslagaren 2 från 1852 bredvid fastigheten Repslagaren 31 på Grev Turegatan. Byggnaden inom Repslagaren 31 uppfördes 1861 som bostadshus. Det är den näst äldsta byggnaden i kvarteret. År 1921 byggdes huset om och på med en våning, samtidigt som vinden inreddes.



*Befintlig byggnad i hörnan Grev Turegatan/Humlegårdsgatan.
Foto: Ebba Älvgren, WSP.*

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planområdet ligger i sin helhet inom riksintresset för kulturmiljövård, Stockholms innerstad med Djurgården. Fastigheten är gulmarkerad på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta, vilket betyder att fastigheten med bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller är av visst kulturhistoriskt värde.

Offentlig och kommersiell service

I byggnadens entréplan ryms idag en mäklarbyrå, apotek samt frisörsalong.

Skola och förskola

Ett antal förskolor ligger i närheten av planområdet. Närmaste förskolorna ligger strax norr om planområdet längs Grev Turegatan samt på Riddargatan vid Stureplan.

Närmsta grundskola ligger på Riddargatan, drygt 200 meter söder om planområdet.

Gator och trafik

Fordonstrafiken längs Grev Turegatan är enkelriktad mot söder. Humlegårdsgatan är enkelriktad mot Östermalmstorg.

Gång- och cykeltrafik

Cyklning sker i blandtrafik på Humlegårdsgatan och Grev Turegatan.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i ett läge med goda kollektivtrafikförbindelser. Närmaste tunnelbanestation är Östermalmstorg, vars närmsta ingång ligger knappt 150 meter öster om planområdet. Ett flertal busslinjer trafikerar Sturegatan och Sibyllegatan strax väster respektive öster om planområdet.

Störningar och risker**Förorenad mark**

Inom angränsande fastighet norr om planområdet har en tidigare grafisk industri haft verksamhet. I verksamheten kan tungmetaller och lösningsmedel ha använts, vilket i så fall innebär en potentiell källa för föroreningar. En risk skulle kunna vara gaser som kan transporteras från en eventuell förorening eller förorenat grundvatten till byggnaden. Under planarbetet kan mätning av

inomhusluften komma att bli aktuell för att utreda om eventuella föroreningar kan ha spridit gaser till planområdet.

Luft och buller

Miljökvalitetsnormerna för luft klaras inom planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde), att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten kvävedioxid är 36-48 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Planområdet är utsatt för trafikbuller från de angränsande gatorna Grev Turegatan och Humlegårdsgatan. Ekvivalenta ljudnivåerna ligger enligt beräkningar från Stockholms stads bullerkarta på 60-70 dB(A) utmed Humlegårdsgatan. På innergården ligger trafikbullernivåerna väsentligt lägre, med ekvivalenta ljudnivåer kring 40-50 dB(A).

Planförslag

Planförslaget innebär att nuvarande byggnad inom planområdet görs planenlig genom att planområdet planläggs för bostadsändamål och centrumändamål. Ingen ny bebyggelse möjliggörs.

Planen reglerar att centrumverksamhet ska ordnas i entréplan och att bostäder får ordnas ovan entrévåningen. Bebyggelsens omfattning regleras av en bestämmelse om nockhöjd på maximalt 30 meter över nollplanet. Detta motsvarar nuvarande nockhöjd, inklusive en viss marginal på knappt en halv meter. Vidare reglerar detaljplanen en minsta och största takvinkel, mellan 20 och 45 grader. Detta innebär att befintlig byggnad blir planenlig enligt planförslaget, men att nuvarande byggnad i stor utsträckning utgör en maximal exploatering.

Planen reglerar också lägsta nivå för schaktning på 3 meter över nollplanet. Regleringen gör det möjligt med källare ner till cirka 4,5 till 5,5 meter under befintlig gatunivå.

Gator och trafik

Planförslaget utökar byggrätten för bostäder och minskar motsvarande mark som idag är planlagd som gata. Byggrätten för bostäder omfattar den del av gatumarken som är bebyggd, och förslaget får därmed inte någon praktisk påverkan på gatumiljön eller parkeringssituationen.

Tillgänglighet

Krav på tillgänglighet inom befintlig byggnad finns i Boverkets byggregler och regleras därför inte i planen. Vid eventuella ändringar i byggnaden kommer kraven att aktualiseras.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Ingen förändring sker i dagvattenhanteringen i jämförelse med nuläget. Byggnaden kommer fortsatt att vara ansluten till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp.

El/Tele

Befintlig byggnad är ansluten till el- och telenätet.

Energiförsörjning

Fastigheten är idag ansluten till och uppvärmd med fjärrvärme. Planförslaget medför ingen förändring i uppvärmningsätt.

Avfallshantering

I dagsläget sker avfallshanteringen i form av kärl som hämtas i soprum i källaren. Planförslaget innebär ingen ökad exploatering och avfallshanteringen föreslås därför fortsätta som idag.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Planområdet är begränsat i storlek och redan bebyggt.

Planförslaget medför inte någon utökad byggrätt. Användningen bostäder och centrumverksamhet bedöms inte heller vara något som kan antas leda till någon betydande miljöpåverkan.

Sammantaget bedöms inte den planerade verksamheten medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800) för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget innebär ingen förändring mot dagens bebyggelse och bedöms därför inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen. Dagvatten från planområdet avleds dels via dagvattenledningar direkt till Strömmen och dels i kombinerade avloppsledningar. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Stadsbild

Planförslaget innebär att befintlig byggnad blir planenlig, men innebär samtidigt att ingen byggrätt utöver den befintliga byggnadens utbredning medges. Planförslaget bedöms inte få någon påverkan på stadsbilden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget bedöms inte få någon påverkan på de kulturhistoriska värdena på fastigheten eller på omgivande fastigheter. Planförslaget bedöms inte heller påverka riksintresset för Stockholms innerstad då den befintliga byggnaden avses stå kvar.

Störningar och risker

Buller

Planen bedöms inte påverka bullernivåerna inom eller i angränsning till planområdet.

Översvämningsrisker

Planförslaget innebär ingen förändrad risk för översvämning. Befintliga lågpunkter inom innergården innebär en viss risk för översvämning. Maximalt djup för stående vatten är dock relativt litet med mellan 0,1 och 0,3 meter, varför kontoret bedömer att det inte föreligger någon risk för hälsa och säkerhet kopplat till översvämningsrisker.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Ingen förändring beträffande ljusförhållanden eller lokalklimat bedöms ske med anledning av planens genomförande.

Barnkonsekvenser

Planens genomförande bedöms inte innebära några konsekvenser för barn.

Tidplan

Planarbetet bedöms kunna pågå med följande tidplan:

Samråd	2021-06-22 till 2021-08-16
Granskning	Kvartal 4 2021
Antagande	Kvartal 1 2022

Genomförande**Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Planbeställaren ansvarar för planens genomförande.

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för att upprätta detaljplanen och för myndighetsutövning i samband med prövning av bygglov.

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar enbart kvartersmark.

Avtal

Planavtal finns tecknat mellan Stockholms stad, stadsbyggnadskontoret, och sökanden, bostadsrättsföreningen Grev Turegatan 22/Repslagaren 31. Avtalet reglerar kostnaden för upprättande av detaljplanen.

Verkan på befintliga detaljplaner

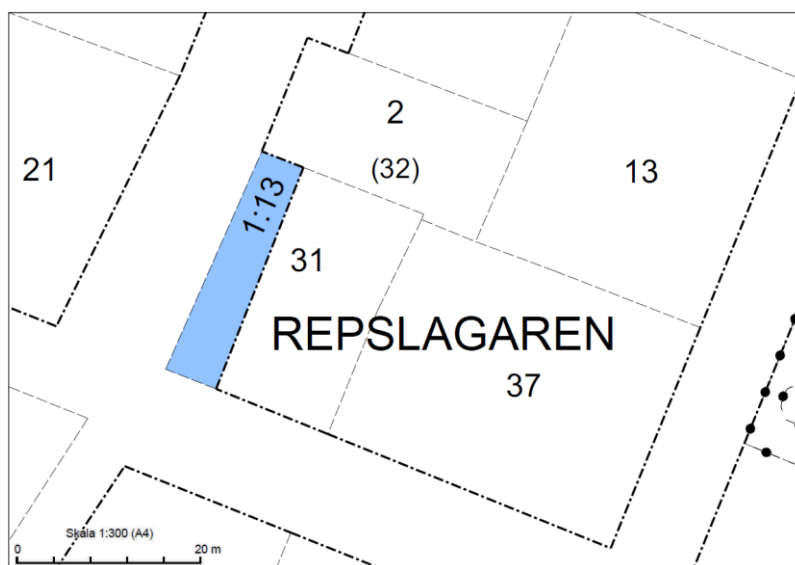
Planförslaget innebär att befintlig detaljplan och tillägg till detaljplanen, PI 1934, PI 6908 samt TDp 2002-11341-54, helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelningar) upphör enligt följande: B36/1963 upphör för Repslagaren 31 och Östermalm 1:13.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Båda fastigheterna Repslagaren 31 och Östermalm 1:13 ägs av bostadsrättsföreningen Grev Turegatan 22/Repslagaren 31. Ingen ändring av ägoförhållandena föreslås vid ett genomförande av detaljplanen.



Blåmarkerat område i kartan ovan illustrerar allmän plats, gata, som i och med denna plan föreslås bli kvartersmark.

Fastighetsreglering av det blåmarkerade området till Repslagaren 31 kan bli aktuellt.

Användning av mark

Inom planområdet ändras markanvändningen inom fastigheten Östermalm 1:13 från allmän plats, gata, till bostadsändamål och centrumverksamhet i entréplan.

Fastighetsbildning

Planförslaget möjliggör att den del av området som idag utgörs av fastigheten Östermalm 1:13, kan läggas samman med fastigheten Repslagaren 31. Ansökan om fastighetsreglering görs av fastighetsägaren till lantmäterimyndigheten.

Servitut

Båda fastigheterna inom planområdet, Repslagaren 31 och Östermalm 1:13, belastas av ett officiälservitut som innebär att fastigheten Repslagaren 37 har rätt till utrymningsväg på Repslagaren 31 och Östermalm 1:13. Planförslaget innebär inte någon förändring av servitutet.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen väntas inte få några ekonomiska konsekvenser för staden. Stadens kostnader för framtagandet av detaljplanen regleras i avtal med sökanden.

Tekniska frågor

Vatten, avlopp och dagvatten

Fastigheten är ansluten till kommunala ledningar i form av vatten-, dagvatten- och avloppsledningar.

El/Tele och fjärrvärme

Planförslaget innebär ingen förändring i el-/telenätet eller fjärrvärmenätet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen fått laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills den ersätts eller upphävs.

Maria Sahlstrand
Planchef

Per Jacobsson
Stadsplanerare