

Handläggare
Martina Norrman
Telefon 08- 508 275 82**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Humlegården 49 i stadsdelen Östermalm (4 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

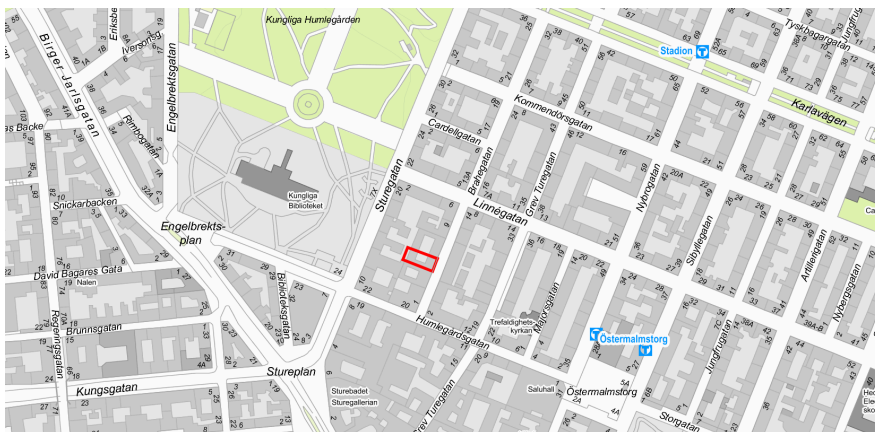
Thomas Stoll

Martin Schröder

Sammanfattning

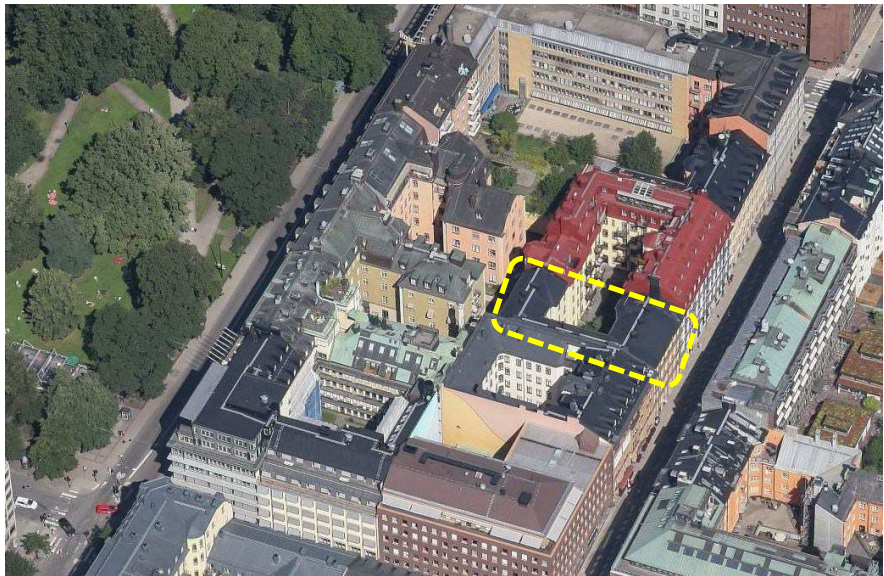
Fastigheten Humlegården 49 är belägen strax öster om Humlegården på Östermalm och gränsar i öster till Brahegatan.

Fastigheten ägs av JE Österling förvaltning AB och utgörs av ett bostadshus i fyra våningar mot Brahegatan och gårdshus med sammanlänkande så kallade halvhus i fyra våningar. Fastigheten används för bostadsändamål och rymmer 24 lägenheter. Projektet innebär en påbyggnad på befintliga byggnader så att ytterligare fyra lägenheter kan tillskapas.



Översiktsbild med fastigheten markerad med rött.

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



Fastigheten Humlegården 49 markerad med streckad, gul linje.

Syfte

Detaljplanen syftar till att bygga på en våning och höja takvinkeln på befintliga byggnader inom fastigheten Humlegården 49 för att skapa ytterligare fyra lägenheter. Samtidigt kan också befintliga, planstridiga gårdsbyggnader bekräftas i detaljplanen.

Bakgrund

Bebyggelsen inom fastigheten Humlegården 49 uppfördes 1881-82. Intilliggande fastighet Humlegården 50 ritades och byggdes i ett sammanhang med den aktuella fastigheten och de bildar tillsammans visuellt en fasad mot gatan och en sammanhängande bebyggelse runt en gemensam gård.

Planområdets läge och omfattning

Fastigheten Humlegården 49 är belägen mitt i kvarteret Humlegården på Östermalm. I öster gränsar fastigheten till Brahegatan och i söder, väster och norr gränsar fastigheten till fastigheterna Humlegården 56, Humlegården 15 respektive Humlegården 50.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av JE Österling förvaltning AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Den aktuella fastigheten ingår i stadskärnan och city och ingår därmed i strategi ”fortsätt förstärka centrala Stockholm”.

Riksintresse

Humlegården 49 är en del av Stockholms innerstad och ingår i Riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården.

I preciseringen av riksintresset nämns den täta och enhetliga stenstadsbebyggelsen bl.a. med bestämda hushöjder, som bebyggelsen inom Humlegården 49 är en del av.

Detaljplan

För fastigheten gäller följande detaljplaner:

Detaljplan 2134B anger markanvändning bostäder. Högst 5 resp 4 våningar närmast gata om allt används till bostäder, högst 6 resp 5 våningar då nedersta våningen är affärsändamål el dyl. Högsta takvinkel 30 grader.

Pl. 6908 innebär ett tillägg om byggnadsdjup högst 7 meter under vidliggande gata och 2 källarvåningar.

Pl. 2002-11341 innebär tillägg om upphävande av vindsinredningsförbud.

Bygglov och övriga beslut

Bygglov söktes 2001 för tillbyggnad och inredning av vind till 4 lägenheter samt fasadändring. Ansökan avslogs av stadsbyggnadsnämnden 2005-06-09. Bygglov för samma ändringar söktes igen 2007. Stadsbyggnadskontoret föreslog avslag för bygglov för ovan angivna ändringar med hänvisning till planavvikelse (gårdsbyggnader på prickmark) och överskriden byggnadshöjd samt att de föreslagna tillbyggnader och fasadändringarna innebar en sådan förändring att byggnadernas kulturhistoriska värde påverkas negativt.

Stadsbyggnadsnämnden beviljade bygglov 2007-06-09. Grannar överklagade därefter beslutet till länsstyrelsen som tog ställning i ärendet 2008. Bygglovet upphävdes då planmässigt hinder ansågs föreligga. Länsstyrelsen menar dock att föreslagen åtgärd mot Brahegatan kan godtas som en mindre avvikelse och anser att förslaget inte är olämpligt med hänsyn till stadsbilden eller byggnadens kulturhistoriska värde. Vad gäller olägenheter från de klagande grannarna i form av minskat ljusinsläpp, ökad insyn och minskad ostördhet har länsstyrelsen inte funnit anledning att pröva detta då planmässigt hinder föreligger.



Fasaderna på Humlegården 49 till vänster och Humlegården 50 till höger.

Kulturmiljö

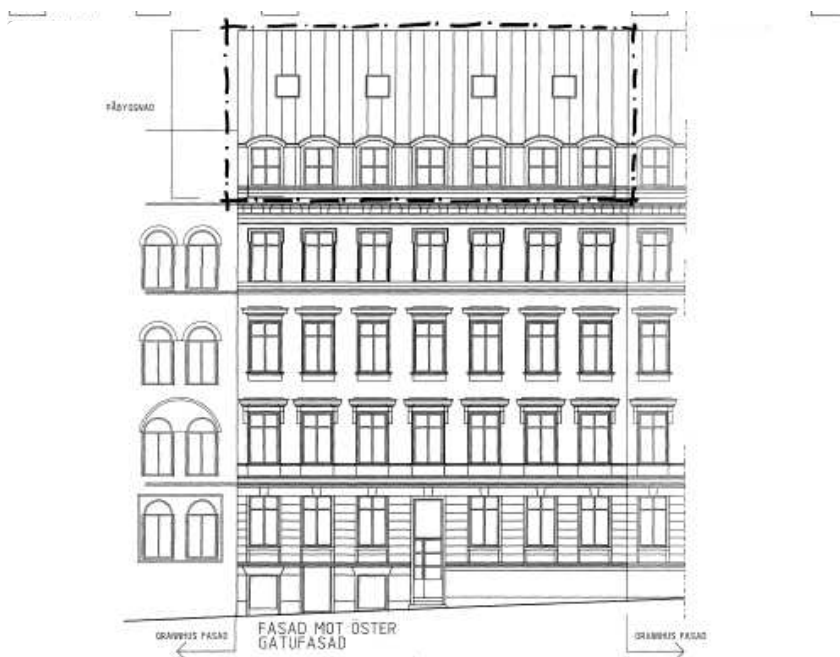
Humlegården 49 är enligt Stadsmuseets klassificering kategoriserad som gul, vilket innebär att bebyggelsen är av positiv bebyggelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Planförslaget

Förslaget innebär en tillbyggnad på befintliga hus i ett plan samtidigt som takvinkeln ändras så att det blir möjligt att inreda det nya vindsplanet och på så sätt skapa fyra etagelägenheter. Tillbyggnaden föreslås göras i såväl gårdshuset som i gathuset. Byggnaden inom intilliggande fastighet Humlegården 50 har gjort en påbyggnad på den ursprungliga huskroppen. Det är viktigt att en påbyggnad på byggnaden inom fastigheten Humlegården 49 utförs så att båda byggnaderna upplevs som samstämmiga. Lutningen på taket bör av denna anledning ansluta till intilliggande tak, liksom takfoten.

Gestaltningen av påbyggnaden bör inte avvika från byggnadens formspråk.

I samband med att en ny detaljplan upprättas föreslås även gårdshusets befintliga volym och placering bekräftas.



Förslag till påbyggnad på det befintliga gathuset. Tillbyggnaden är markerad med streckad linje.



Fotografi från Brahegatan.

Planförslagets konsekvenser

Stadsbyggnadskontoret har inhämtat underlag för behovsbedömning från berörda förvaltningar. Miljöförvaltningen bedömer att trafik- och eventuellt fläktbuller utgör den viktigaste miljö- och hälsofrågan att ta hänsyn till i planarbetet. Miljöförvaltningen anser att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Storstockholms brandförsvär (SSBF) påpekar att bostäder som endast vetter mot innergård och är belägna högre än fyra våningar (11 meter) inte kommer att kunna använda sig av räddningstjänstens

stegutrustning som alternativ utrymningsväg. Dessa bostäder måste istället dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens stegutrustning. De nya bostäderna som föreslås i gathuset förefaller enligt SSBF kunna nyttja räddningstjänstens utrustning som alternativ.

Trafik – och fläktbuller

Trafikbullernivåerna på Brahegatan ligger enligt stadens övergripande beräkningar runt 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

Det finns även fläktar på angränsande takytor. Dessa kan orsaka bullerstörningar till planerade bostäder.

En enklare bullerstudie kommer att utföras. Utifrån denna kommer det under planarbetet att fortsätta studeras hur projektet kan klara bestämmelserna i förordningen om trafikbuller (2015:216) samt aktuella riktvärden för verksamhetsbuller.

Stadsbild

I planprocessen kommer det att studeras hur påbyggnaden kan utföras på ett för det befintliga huset varsamt sätt. Påbyggnaden ska samtidigt anpassas till intilliggande fastighet Humlegården 50, så att fasaderna uttryck fortsätter att vara enhetligt.

Ljusförhållanden

Inom ramen för planarbetet kommer det att studeras hur den föreslagna påbyggnaden påverkar ljusförhållandena på gården och intilliggande bostäder.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Kontoret bedömer att 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 dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Tidplan

Följande tidplan har bedömts för den fortsatta detaljplanprocessen:

Start – PM	2 kv. 2016
Plansamråd	3 kv. 2016
Granskning	1 kv. 2017
Antagande i SBN	2 kv. 2017

Planavtal har träffats med byggherren JE Österling Förvaltning AB.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Planförslaget innebär att nya lägenheter kan tillskapas inom ramen för redan existerande infrastruktur och i ett mycket attraktivt bostadsläge.

Stadsbyggnadskontorets ställer sig positiv till en påbyggnad på befintlig byggnad under förutsättning att förändringen utförs med god arkitektonisk kvalitet. Påbyggnaden bör också utföras i samstämmighet med den redan utföra påbyggnaden på Humlegården 50.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT