

## **Samrådsredogörelse Detaljplan för Humlegården 49 i stadsdelen Östermalm, Dp 2016-02540**

### **Innehåll**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>1</b>
<b>Bakgrund .....</b>	<b>2</b>
Förslagets syfte och huvuddrag .....	2
Hur samrådet bedrivits .....	2
<b>Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande .....</b>	<b>3</b>
Statliga och regionala myndigheter och förbund .....	3
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar .....	4
Övriga remissinstanser .....	7
Sakägare enligt fastighetsförteckning .....	8
Övriga, ej sakägare .....	9
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>10</b>
Föreslagna förändringar .....	11

### **Sammanfattning**

Planen syftar till att möjliggöra en tillbyggnad på fastighetens befintliga hus och ge dem en ändrad takvinkel så att det blir möjligt att skapa vindslägenheter i två plan. Planens syfte är också att bekräfta befintliga planstridiga gårdsbyggnader i detaljplanen samt möjliggöra en utbyggnad i hörnen av byggnaderna mot gården. Vidare syftar planen till att säkerställa byggnadens arkitektoniska kvalitéer och de stadsbildsmässiga värdena som byggnaden bidrar med.

Planförslaget sändes ut på samråd 2016-10-18 – 2016-11-29. Under samrådet har 20 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller utformning ur ett kulturhistoriskt perspektiv och utrymning vid brand. De flesta sakägare och övriga boende som

framfört synpunkter önskar att påbyggnaden sänks och utformningen ändras.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har skuggpåverkan, fönstersättning i det tillkommande nedre takfallet samt brandutrymningen studerats vidare i det fortsatta planarbetet. Kontoret föreslår att förslaget ändras så att ett fönster tas bort från det tillkommande nedre takfallet mot gatan och fönstren placeras oregelbundet i förhållande till befintliga fönster nedanför. Planlösningen i de tillkommande lägenheterna har också justerats så att det blir möjligt att tillgå två utrymningsvägar för de tillkommande lägenheterna.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta arbetet.

## **Bakgrund**

### **Förslagets syfte och huvuddrag**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en tillbyggnad på fastighetens befintliga hus och ge dem en ändrad takvinkel så att det blir möjligt att skapa vindslägenheter i två plan. Planens syfte är också att bekräfta befintliga planstridiga gårdsbyggnader i detaljplanen samt möjliggöra en utbyggnad i hörnen av byggnaderna mot gården. Vidare syftar planen till att säkerställa byggnadens arkitektoniska kvalitéer och de stadsbildsmässiga värdena som byggnaden bidrar med.

### **Hur samrådet bedrivits**

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2016-10-18 – 2016-11-29. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Annonser om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Östermalm, tisdagen den 18 oktober. Samrådsmöte hölls 2017-10-27 i Tekniska Nämndhuset där tre personer närvarade.

## **Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne.

### **Statliga och regionala myndigheter och förbund**

#### **Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget enligt 5 kap. 14 § PBL. Däremot påpekar man att en justering av plankartan kan göras. K2-bestämmelsen är en utformningsbestämmelse då den gäller för tillkommande fönster i nedre takfallet.

#### **Storstockholms Brandförsvär**

Lägenheten på baksidan av våning 5, som enligt brandskyddsbeskrivningen ska utredas vidare, nås ej av brandförsvarets stegutrustning. Lägenheten har följaktligen ingen alternativ utrymningsväg och behöver dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens stegutrustning, exempelvis med hjälp av Tr2 - trapphus.

Det är osäkert om de två lägenheterna på våning 6, som uppges utrymmas mot gatan med hjälp av räddningstjänstens maskinstege, kommer kunna nås. Detta beror framför allt på att våningen är indragen från fasad men också på grund av att gatan utanför är mycket smal och belamrad med parkerade bilar. Det bör säkerställas att brandförsvarets höjdfordon kan nå dessa. Indragna våningsplan kan ibland omöjliggöra åtkomlighet, beroende på vinkel.

#### **Trafikverket**

Ingen erinran.

#### **Försvarsmakten**

Ingen erinran.

#### **Luftfartsverket**

Ingen erinran.

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Varsamhetsbestämmelsen k2 utgår i granskningshandlingarna och istället regleras takkuporna i det nedre takfallet med en utformningsbestämmelse f2. Lägenhetsfördelningen har justerats i granskningshandlingarna så att varje lägenhet har två utrymningsvägar och lägenheterna på våning 6 bedöms kunna utrymmas med hjälp av en stigbrygga utmed takfallet. Detta beskrivs i den reviderade brandutredningen och i planbeskrivningen.*

**Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar****Lantmäterimyndigheten**

Område för ledningsrätt ("Lr" i grundkartan) bör kompletteras med djupbyggnadsrätt för att säkerställa att ledningsrätten inte skadas vid byggnation, såsom grundläggning och borrhning för bergvärme.

Ändamålet med ledningsrätten bör framgå (bräddavloppsmagasin). Humlegården 49: s gränser är inte lagligen bestämda, vilket ska framgå. Vid fastighetsbildning som påverkar gränserna måste fastighetsbestämning av gränserna göras. Inom planområdet medges tredimensionell fastighetsbildning. Det ska framgå och det bör tydliggöras att gränserna också måste fastighetsbestämmas vid sådan fastighetsbildning. Det bör även noteras i planbeskrivningen att 3D-fastighetsbildning medför att ett flertal rättigheter behöver bildas. Prövning av fastighetsbildningsåtgärder och behov av bildande av rättigheter prövas i lantmäteriförrättning, vilket bör framgå.

**Östermalms Stadsdelsnämnd**

Stadsförvaltningen är positiv till detaljplaneförslaget som är i linje med översiktsplanen för Stockholm där det anges att den centrala staden ska stärkas och fortsätta utvecklas. Tillskapandet av bostäder i den centrala staden främjar en hållbar utveckling inte minst på grund av de goda möjligheterna till hållbart resande. Den föreslagna påbyggnaden bedöms ha en tillräckligt varsam utformning varför förändringen av stadsbilden kan anses acceptabel.

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Ingen erinran.

**Trafikkontoret**

Ingen erinran.

### Stockholms stadsmuseum

Stadsmuseet framför att enligt BBR, Boverkets byggregler, är flertalet byggnader uppförda före 1920-talets bebyggelseexpansion och som har sin huvudsakliga karaktär bevarad, att se som särskilt värdefulla i enlighet med 8 kap 13 § PBL. Detta eftersom de idag utgör en så begränsad del av byggnadsbeståndet. Enligt museet kan den aktuella byggnaden anses höra till denna kategori.

Museet vidhåller att det är olyckligt att så många av det sena 1800-talets byggnader blir påbyggda, vilket i förlängningen gör att stadens årsringar inte bevaras. Enligt Stadsmuseet är det anmärkningsvärt att planförslaget sedan behovsbedömningen har utökats med en våning och att utformningen ändrats väsentligt. Museet anser dessutom att ombyggnadsritningar inte ska tryckas på plankartan. Takformen är enligt Stadsmuseet främmande i Stockholms byggnadskultur, liksom takkupor med ovanpåliggande balkonger. Det är museets åsikt att takets formspråk i sin helhet, inte enbart mot gatan, bör ansluta till befintlig byggnads arkitektur.

Vidare anser museet att föreslagna planbestämmelser är olämpliga. Befintliga takkupor på intilliggande fastighet är inte några bra förebilder då de är senare tillkomna och inte heller harmonierar med byggnadens arkitektur. Från kulturhistorisk synvinkel ska takkupor inte placeras för tätt, inte vara lika stora som övriga fönster och behöver inte följa fasadens fönsterindelning. Med hänvisning till ovanstående avstyrker museet förslaget till detaljplan.

### Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet anser att förslaget kan te sig tämligen oförargligt i det aktuella, mycket smala, gaturummet eftersom effekterna av den dubbla vindsinredningen inte blir fullt synlig. Rådet ser dock allvarligt på förslagens prejudicerande effekt om mycket stora takpåbyggnader regelrätt tillförs stenstadens kvarter. Stora välvda tak må ha använts på kontinenten i bostadssammanhang under 1700- och 1800-talet men det är inte i enlighet med svensk Byggnadstradition och därför, enligt rådets mening, inte ett argument för åtgärden ifråga. Enligt rådets uppfattning förrycker således takpåbyggnaderna husets proportioner och de ”utfyllnader” på gården som föreslås för att få bättre planlösning innebär exploateringen av gården som är en resurs för boende att använda och att titta på. Skönhetsrådet anser dock att en vindsinredning av byggnaden är möjlig förutsatt att den görs i ett plan och inom 45-gradersvinkeln. Takkuporna bör vidare placeras i indraget läge i förhållande till fasaden, d.v.s. inte i liv denna eftersom takvåningen inte bör uppfattas som en integrerad del av den ursprungliga fasaden. Skönhetsrådet avstyrker förslag till detaljplan.

Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor  
Inga synpunkter.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*På plankartan finns en bestämmelse om att lägsta schaktningsnivå är 7 meter under intilliggande gata. Bräddavloppsmagasinet inklusive skyddszonen som ledningsrätten rör, ligger under denna marknivå. Planen bedöms genom denna bestämmelse hindra skada på ledningsrätten. I övrigt har planhandlingarna justerats i enlighet med Lantmäterimyndighetens synpunkter.*

*Kontoret bedömer med bakgrund av byggnadens värden att förslaget utgör en acceptabel förändring av stadsbilden eftersom att påverkan mot Brahegatan inte kan anses vara betydande.*

*Byggnadens strama gestaltning som håller ihop kvarteret bedöms inte påverkas då fasaden bevaras och skyddas genom en varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud. Byggnaden är från början samkomponerad med grannfastighetens byggnad och förslaget bidrar till att återskapa byggnadernas samhörighet mot Brahegatan. Byggnadens proportioner bedöms vidare inte påverkas avsevärt, då påbyggnaden sker indraget i förhållande till underliggande fasad samt utformas som en del taket.*

*Den rundade takformen bedöms av stadsbyggnadskontoret inte påverka stadsbilden allvarligt då den endast föreslås mot gården. I Stockholm kan man dock hitta exempel på rundade tak från flera tidsepoker. Som exempel kan nämnas Riddarhuset, Centralstationen, Centralposthuset, Oscarsteatern samt Drottningholms slott. Stadsbyggnadskontoret bedömer därför den föreslagna utformningen inte är främmande i Stockholms stadsmiljö.*



*Byggnader med rundade tak vid Scheelegatan/ Fleminggatan samt Norrlandsgatan/ Mäster Samuelsgatan.*

*Utformningen av takkuporna i det nedre takfallet har reviderats så att de nu är sex stycken istället för de tidigare sju och de är nu placerade fritt i förhållande till underliggande befintliga fönster.*

### **Övriga remissinstanser**

#### **Stockholm Vatten Avfall AB**

Stockholm Vatten Avfall har inga synpunkter på aktuellt förslag till detaljplan, men vill för kännedom meddela att fastigheten idag har hämtning av avfall som på sikt behöver åtgärdas. Att hämta avfall i säck är en tung manuell hantering som på grund av arbetsmiljökrav bör fasas ut. Vid ombyggnationer bör därmed möjligheterna för att förbättra befintlig sophantering alltid tas i beaktning i planarbetet.

#### **Stockholm Vatten AB**

Befintliga va-serviser till fastigheten förutsätts användas.

Lägsta Vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +50 m vilket vid normalt anordnande av installationen kan innebära att intern tryckstegring erfordras för tappställen över nivån +30 m. Sådan tryckstegring bekostas ej av Stockholm Vatten.

#### **Fortum Distribution AB**

Området ligger inom riskavstånd till undermarksanläggning. Vid eventuella aktiviteter som innebär sprängning, fullborrning, linsågning, hydralspräckning eller bergspräckning ska Fortum kontaktas för godkännande.

#### **Stockholm Gas**

Fastigheten har en aktiv gasservis med ett antal gasspisar. Möjlighet finns att även i de nya lägenheterna installera gasspis om avtal tecknas.

#### **Ellevio AB**

Ingen erinran.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Det har inte bedömts som möjligt att ändra förutsättningarna för sophämtning som en del av planarbetet. Detta skulle kräva stora förändringar av entrén för att åstadkomma en förbättring, vilket inte bedöms lämpligt ur kulturmiljösynpunkt.*



## **Sakägare enligt fastighetsförteckning**

### **BRF Brahegatan 7**

Framför följande synpunkter:

- Den föreslagna höjningen av taket kommer att på ett oacceptabelt sätt inkräkta på ljusinsläpp till gården på föreningens fastighet.
- Solljusutredningen är svårtolkad och är inte trovärdig. Gården upplevs redan nu som djupt liggande. Med den föreslagna utbyggnaden kommer den att upplevas som ett schakt.
- Med förslaget blir fastigheten konstlat hög i förhållande till grannfastigheterna eftersom Brahegatans lutning där fastigheterna ligger motsvarar ungefär ett våningsplan per fastighet.
- Taklinjen på gårdshuset i fastigheten Humlegården 50 går i liv med taklinjen på Humlegården 49 på ett sätt som för oss ser helt naturligt ut. En påbyggnad av Humlegården 49 skulle ingalunda upplevas som naturlig sedd från fastigheternas gårdsutrymmen. Sett från Brahegatan uppfattar man i nuläget inte att fastigheterna har olika höjd.

### **Boende Brahegatan 7**

Framför följande synpunkter:

- Humlegården 49:s karaktär av 1800-talsfastighet förstörs helt och hållet när det gäller fastighetens utseende mot gården.
- Önskar att rätten till kompensation för värdeminskning beaktas i det fortsatta arbetet med detta ärende

### **Boende Brahegatan 7D**

Framför följande synpunkter:

- Solljuset på gården begränsas ytterligare under vår och höst.
- Lägenheter inom Humlegården 50 påverkas så att de inte längre uppfyller dagsljuskraven i BBR.
- Huskroppen som gränsar till Humlegården 56 behöva sänkas.
- Det fortsatta planarbetet bör ytterligare utreda påverkan på riksintresset så att planen utformas så att byggnadens kulturhistoriska värden kan säkras.



- De föreslagna påbyggnaderna kan komma att innebära förvanskning av de kulturhistoriska värdena samt medföra negativ påverkan på stadsbilden. Med detta som bakgrund bör en bebyggelseantikvarisk utredning genomföras.

### Övriga, ej sakägare

Brf Brahegatan 12

Framför följande synpunkter:

- Vill överklaga att som känd sakägare inte blivit inbjudna till samråd
- Kräver att bli inbjudna till samrådet, att samrådstiden förlängs och att åsikterna som framförs av föreningen tas in i underlaget för det fortsatta planarbetet.
- Föreningen kommer att söka skadestånd för den försämring och värdeminskning som sker av föreningens fastighet och dess medlemmars lägenheter.
- Stockholms Stad är skyldig att samråda med berörda sakägare
- Medför en förstörelse av de stadsgestaltungsprinciper som hela Stockholms malmar bygger på, där stora nivåskillnader trappas av och där husens höjd i respektive kvarter anpassats utifrån rådande topografi, för att skapa en harmonisk rytm och se till att solljuset når även smala gator, där nivåskillnader inom kvarter är stora.
- Entréväning och våningsplan 1, 2, 3, 4 utgörs av enkeltvåda lägenheter mot Brahegatan, vars ljusförhållande på ett orimligt sätt kommer att försämrats om den tilltänkta påbyggnaden kommer att genomföras.
- 8 balkonger vetter åt gatan och har idag, trots den mörka och smala gatan tillgång till viss sol genom att det väderstreck och den ovannämnda ”trappningen” som idag existerar i de två, mot varandra, vettande kvarteren Humlegården och Skvalberget.
- Föreningen kommer snarast att initiera en solstudieprocess för att dokumentera hur ljusinsläpp kommer att försämrats för våra berörda lägenhetsinnehavare.

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*De kringboende oroar sig för försämrade ljusförhållanden. En fördjupad solstudie har genomförts inför granskningen, av stadsbyggnadskontorets stadsmättningsavdelning. Den visar samma resultat som den tidigare utredningen men är mer detaljerad. En utförligare beskrivning av förslaget konsekvenser avseende skuggning har förts in i planbeskrivningen. Stadsbyggnadskontoret anser att man i det centrala läget i staden har anledning att räkna med en förtätning som kan medföra förändringar gällande ljus – och utsiktsförhållanden och den påverkan som planförslaget medför bedöms som acceptabel.*

*Flera kringboende lyfter också fram att planförslaget gör skada på stadsbilden. Stadsbyggnadskontoret bedömer att påverkan på stadsbilden mot Brahegatan är godtagbar ur kulturmiljö- och riksintressesynpunkt, då takpåbyggnaden delvis har anpassats till intilliggande byggnad samt att taken knappt uppfattas i det trånga gaturummet Mot gården bedömer kontoret att det ur kulturmiljösynpunkt finns utrymme att göra en mer påtaglig förändring och att den föreslagna rundade formen möjliggör en utbyggnad med en intressant och respektfull utformning.*

*Vad gäller krav på ersättning för planskada som bostadsrättsföreningarna Brahegatan 7 och Brahegatan 12 ställt, menar stadsbyggnadskontoret att ett genomförande av planen endast medför marginell påverkan på föreningens rättigheter.*

*BRF Brahegatan 12 framför att de är sakägare och att staden är skyldig att samråda med berörda sakägare. Stadsbyggnadskontoret har bjudit in till samråd i enlighet med PBL (2010:900) 5 kap 11, 12 §§. Brf Brahegatan 12 bedöms av Stadsbyggnadskontoret inte vara känd sakägare. Den fördjupade solstudien visar att de boende inom föreningen inte påverkas av förslaget ur ljussynpunkt.*

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda  
ställningstagande**

Synpunkter har under samrådet förts fram gällande anpassning till kulturmiljö samt effekter på befintlig bebyggelse i form av ökad skuggning.

De förändringar som planförslaget innebär för boendemiljön för de kringliggande bostäderna – ökad skuggning och försämrad utsikt – är acceptabla med hänsyn till läget i innerstaden, och att olägenheten inte kan antas vara betydande i PBL:s mening

**Föreslagna förändringar**

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har följande frågor att studerats vidare:

- Solljus
- Brandutrymning
- Takkupornas utformning i det nedre takfallet mot Brahegatan

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att en av de tidigare föreslagna takkuporna i det nedre takfallet mot Brahegatan tas bort samt att en bestämmelse om rivningsförbud förs in på plankartan.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Stadsbyggnadskontoret anser att man i det centrala läget i staden har anledning att räkna med en förtätning i enlighet med nu aktuellt planförslag som kan medföra förändringar gällande ljusförhållanden.

Martin Schröder  
planchef

Martina Norrman  
stadsplanerare