

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Humlegården 49 i stadsdelen

Östermalm i Stockholm Dp 2016-02540

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	2
Synpunkter inkomna under granskning	2
Remissinstanser	2
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	6
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	6
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	7

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. Planförslaget skickades ut för granskning 2017-04-26 – 2017-05-24. Under granskningen har 10 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget, dock avstyrks det av Stadsmuseet och Skönhetsrådet. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att den föreslagna påbyggnaden sänks eller att den befintliga takhöjden bibehålls. 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. Stadsbyggnadskontoret anser också 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.

Stadsbyggnadskontoret

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

Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av förslaget.
Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

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.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning 2017-04-26 – 2017-05-24. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser

Länsstyrelsen
Ingen erinran.

Lantmäterimyndigheten
Ingen erinran.

AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad
Fastigheten är ansluten till gasnätet, i övrigt ingen erinran.

Storstockholms brandförsvär (SSBF)

SSBF påpekar att det inte framgår i varken planbeskrivning eller brandskyddsbeskrivning hur brandförsvärets bärbara stegar ska kunna nå lägenheterna som vetter mot baksidan. För att dessa ska vara åtkomliga behöver en portik eller liknande passage anordnas för att tillgodose att stegutrustningen inte behöver bäras längre än 50 meter. Baserat på tillhandahållet underlag gör SSBF bedömningen att framkomligheten för brandförsvärets bärbara stegar ej är tillgodosedd för dessa lägenheter. Brandförsväret skriver att detta egentligen är en fråga för byggskedet men den behöver möjliggöras i plan. Om räddningstjänstens utrustning ska kunna nyttjas som alternativ utrymningsväg behöver ovanstående frågor utredas.

Besvärberättigade

Brf Brahegatan 7, genom Jan Engström kompletterande samrådsyttrande 2017-03-30

Föreningen anser att motivet att återskapa en samhörighet mellan byggnaderna inom fastigheterna Humlegården 49 och 50 inte kan anses relevant då denna sammankoppling fanns så var båda fastigheterna fyra våningar höga och nu föreslås istället att båda fastigheterna ska bli sex våningar höga.

De anser att orsaken till att deras fastighet har tillåtits en höjning med två våningar är att dessa inte skuggar lägenheter i andra fastigheter.

Föreningen bifogar en skuggutredning utförd på uppdrag av Brf Brahegatan 7, som enligt deras mening tydligt visar att deras fastighet får väsentligt försämrade ljusförhållanden för lägenheterna, om än inte för gården. Föreningen framför också att studien visar att fastigheten Brahegatan 12 påverkas.

Brf Brahegatan 7 påpekar också att den föreslagna utbyggnaden med fyra etagelägenheter endast ger större lägenheter i förhållande till om den hade gjorts som en sedvanlig vindsutbyggnad, inte fler lägenheter.

Föreningen vill också tillrättalägga vad som framförts i ansökan om att sopor, som tidigare har evakuerats via deras fastighet, skulle göra det även i fortsättningen. Brf Brahegatan 7 påpekar att fastighetsägarna inom de båda fastigheterna inte har kommit överens om en lösning och att byggaktören nu är hänvisad till att lösa sin sopevakuerings på egen hand.

Bostadsrättsföreningen framför slutligen att om den föreslagna planförändringen genomförs så innebär det att Humlegården 49 invändigt och mot gården i sin helhet blir en nyproducerad

fastighet, om än med en gammal fasad mot Brahegatan. Föreningen påpekar att staden, när bygglov beviljades för ombyggnad av kontor till bostad i deras fastighet tryckte på vikten av att fastigheten inte förvanskas.

Brf Brahegatan 7, genom Jan Engström och Christian Lundgren Bostadsrättsföreningen framför att de inte motsätter sig en vindsutbyggnad men att skäl saknas att bygga på fastigheten med två plan, förändrad takvinkel och en höjning med 4,7 meter. Detta ger enligt föreningen inte fler lägenheter än en utbyggnad av befintlig vind utan förändring av takvinkeln, endast mer exklusiva etagelägenheter. Föreningen anser också att det inte finns godtagbara motiv för att förändras en väl bevarad 1800-talsfastighet enligt förslaget och att förändringen är extrem då rundade tak inte förekommer på bostadshus i stenstaden. Föreningen anser vidare att Brahegatans naturliga lutning ner mot Humlegårdsgatan blir helt avhuggen och att den nuvarande harmoniska övergången mellan Humlegården 49 och Humlegården 50 förstörs.

Brf Brahegatan 7 anför att förslaget innebär olägenheter för deras fastighet både när det gäller försämrade ljusförhållanden och genom det totala stilbrott som uppstår i förhållande till den tidstypiska miljö som de till stora kostnader har återskapat i sin fastighet.

Föreningen framför att deras erfarenhet annars är att staden är mycket angelägen om att fastigheter och gårdsmiljöer utvecklas varsamt för att värna om ursprungliga byggstilar.

BRF Brahegatan 12

Föreningen framför att de inte motsätter sig en vindsutbyggnad men att skäl saknas att bygga på fastigheten med två plan, förändrad takvinkel och en höjning med 4,7 meter. Detta ger inte fler lägenheter än en utbyggnad av befintlig vind utan förändring av takvinkeln, endast mer exklusiva etagelägenheter.

Bostadsrättsföreningen anser också att det inte finns godtagbara motiv för att förändras en väl bevarad 1800-talsfastighet enligt förslaget och att förändringen är extrem då rundade tak inte förekommer på bostadshus i stenstaden. Föreningen anser vidare att Brahegatans naturliga lutning ner mot Humlegårdsgatan blir helt avhuggen och att den nuvarande harmoniska övergången mellan Humlegården 49 och Humlegården 50 förstörs. Både kvarteret Humlegården och kvarteret Skvalberget är tar ut höjdskillnaden i gatan genom ”trappning” av de byggnader som utgör gatans sträckning.

Föreningen framför slutligen att förslaget skulle medföra en förstörelse av de stadsgestaltungsprinciper som hela Stockholms malmar bygger på och att om planförslaget går igenom så kommer det att uppstå en ny praxis

Boende Brahegatan 7 (Gunvor Engström och Jan Engström)
Instämmer helt i vad som anförts av Brf Brahegatan 7. De vill också lägga till att om förslaget genomförs så förstörs Humlegården 49:s karaktär av 1800- talsfastighet helt och hållet när det gäller fastighetens utseende mot gården. De boende framför också att den föreslagna utbyggnaden helt skulle eliminera den utsikt de har från sin lägenhet och att detta påverkar värdet av deras lägenhet samt att förslaget har ändrats under planarbetets gång. De boende påpekar att denna typ av värdepåverkan har beaktats i andra fall där detaljplaner ändrats och att om förslaget skulle genomföras förutsätter de att frågan om rätt till kompensation för värdeminskning beaktas i det fortsatta arbetet med detta ärende.

Boende Brahegatan 7D, kv. Humlegården 50 Nelli Wisniewska Englén

Boende på Brahegatan 7 D framför att den täta bebyggelsestrukturen och husens höjder redan idag innebär att det direkta solljuset är begränsat på gården under vår och höst. Ett genomförande av planförslaget kommer att innebära att lägenheter inom Humlegården 50 påverkas så att de inte längre uppfyller dagsljuskraven i BBR, enligt den boende. För att undvika förändringarna i framförallt solljusinfall skulle tillbyggnaden av huskroppen som gränsar till Humlegården 56 behöva sänkas.

Den boende framför vidare att det fortsatta planarbetet ytterligare bör utreda påverkan på riksintresset för Stockholms innerstad med Djurgården så att planen utformas så att byggnadens kulturhistoriska värden kan säkras. Den boende anser att de föreslagna påbyggnaderna kan komma att innebära förvanskning av de kulturhistoriska värdena samt medföra negativ påverkan på stadsbilden. Med detta som bakgrund bör enligt den boende en bebyggelseantikvarisk utredning genomföras.

Den boende påpekar att denna i huvudsak inte har några synpunkter på tillbyggnaden av gatuhuset men att denna motsätter sig höjden på tillbyggnaderna av "gårdsflygel" och "gårdshus" och att de kulturhistoriska värdena inte har utretts eller beaktats i detaljplaneförslaget.

Boende Brahegatan 7B, Sigbrit Kvarning Mats Wallenstein

Boenden anser att planförslaget inte kan antas på grund av att förslaget skulle innebära en stor negativ påverkan på ljustillgången för lägenheterna i Brf Brahegatan 7, särskilt den föreslagna höjningen av gårdshuset. Boenden ställer sig frågande till om det är rimligt att två nya stora etagelägenheter skall förstöra miljö och trivsel för 29 lägenheter när det går att göra två bra och lönsamma lägenheter på vindsplanet utan att höja gårdshuset.

Boenden anser också att förslaget medför en oharmonisk förändring av takhöjden inom kvarteret då den föreslagna takhöjden för gårdshuset på Humlegården 49 blir högre än övriga gårdshus trots att Humlegården 49 finns på den nedre delen av kvarteret.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Takets formspråk i sin helhet, inte enbart mot gatan, bör ansluta till befintlig byggnads arkitektur.
- En eventuell vindsinredning av byggnaden bör göras i ett plan och inom 45- gradersvinkeln.
- Kompensation för värdeminskning ska beaktas i det fortsatta arbetet med detta ärende.
- Huskroppen som gränsar till Humlegården 56 bör sänkas.
- Påbyggnaden bör göras lägre.
- Påverkan på riksintresset bör utredas så att planen utformas så att byggnadens kulturhistoriska värden kan säkras.
- En bebyggelseantikvarisk utredning bör genomföras.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Brand

Med anledningen av brandförsvarets synpunkter har en bestämmelse som medger trappor för utrymning mot bakgården lagts till i plankartan. Brandskyddsbeskrivningen har reviderats liksom texterna under rubrikerna "Räddningstjänsten" och "Brand och säkerhet" i planbeskrivningen.

Kulturmiljöfrågor

Under samrådet inkom det synpunkter från stadsmuseet och skönhetsrådet angående förslagets utformning i förhållande till kulturmiljön. Boende omkring planområdet har också yttrat sig under granskningen angående kulturmiljöfrågor. Kontoret bedömer med bakgrund av det 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.

Påverkan på grannar och sophantering

Flera kringboende har oroar sig för försämrade ljusförhållanden. En fördjupad solstudie har genomförts inför granskningen, av stadsbyggnadskontorets stadsmättningsavdelning. Studien visar samma resultat som den tidigare utredningen men är mer detaljerad. Studien visar att bostäderna inom Brf Brahegatan 12 inte påverkas av planförslaget. I den solljusstudie som bilades till det kompletterande samrådsyttrande från Brf Brahegatan 7 och Brf Brahegatan 12 har inte tagits hänsyn till höjdskillnader varför utredningen som är utförd av stadsbyggnadskontoret anses mer tillförlitlig. Påverkan på bostäder och gård inom fastigheterna Humlegården 49 och 50 bedöms utifrån solstudien som acceptabla. 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.

Vad gäller krav på ersättning för planskada som bostadsrättsföreningarna Brahegatan 7 och Brahegatan 12 har ställt, menar stadsbyggnadskontoret att ett genomförande av planen endast medför marginell påverkan på föreningens rättigheter. Det som anges i början av planarbetet är endast en inriktning om vad som ska utredas och det är naturligt att förslaget ändras under planarbetets gång.

Avseende den fråga som har tagits upp angående sophantering så bedömer kontoret att frågan inte påverkar detaljplanen. En lösning på hur sopevakeringen ska hanteras måste hittas även utan detaljplanens genomförande.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontoret bedömer att planförslaget överensstämmer med stadens strategiska planering i översiktsplanen, vilken bland annat pekar på förtätning i centrala lägen där befintlig service och infrastruktur kan användas.

Synpunkter har under samrådet förts fram gällande anpassning till kulturmiljö samt effekter på befintlig bebyggelse i form av ökad skuggning. Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget inte har någon påverkan på riksintresset Stockholms innerstad eller på stadsbilden, då förslaget mot gatan är utformat för att passa ihop med intilliggande byggnad och att intrycket av taket är mycket litet i det smala gaturummet. Byggnadens strama gestaltning som håller ihop

kvarteret bedöms inte påverkas då fasaden bevaras och skyddas genom en varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud.

De förändringar som planförslaget innebär för boendemiljön för de kringliggande bostäderna – ökad skuggning och försämrad utsikt – är acceptabla med hänsyn till läget i innerstaden.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Martin Schröder
planchef

Martina Norrman
stadsplanerare