

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

## **Antagande av förslag till detaljplan för Humlegården 49 i stadsdelen Östermalm (4 lägenheter)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder

## **Sammanfattning**

Planområdet utgörs av fastigheten Humlegården 49 på Brahegatan 5 och ägs av JE Österling Förvaltning AB. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en tillbyggnad på fastighetens befintliga hus och medge en ändrad takvinkel så att det blir möjligt att skapa vindslägenheter i två plan. Planen syftar också till att säkerställa byggnadens arkitektoniska kvalitéer och de stadsbildsmässiga värdena som byggnaden bidrar med.

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 förslaget av Stadsmuseet och Skönhetsrådet. Brandförsvaret framförde också synpunkter på möjligheterna till brandutrymning. 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

*Bilagor: Granskningsutlåtande, samrådsredogörelse,  
planbeskrivning rev. 2016-06-12, plankarta.*

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. Brandskyddsbeskrivningen och texten under rubriken ”Brand och säkerhet” i planbeskrivningen har reviderats så att det nu finns en beskrivning av hur utrymning från de befintliga lägenheterna mot bakgården kan ske.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas av stadsbyggnadsnämnden.



*Fastigheten Humlegården 49 är belägen mitt i kvarteret Humlegården på Östermalm. Planområdet är markerat med en röd rektangel.*

## Utlåtande

### Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en tillbyggnad på fastighetens befintliga hus och medge 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 att 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.

## **Bakgrund**

### **Planområdets läge och markägförhållanden**

Fastigheten Humlegården 49 är belägen mitt i kvarteret Humlegården på Östermalm. I öster gränsar fastigheten till Brahegatan. Fastigheten som utgör planområdet ägs av JE Österling Förvaltning AB.

### **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.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Humlegården 49 är en av kvarterets få kvarvarande byggnader från 1800-talet som bevarar stora delar av sin karaktär. Byggnaden har arkitektoniska kvaliteter och bidrar till stadsbilden samtidigt som den håller ihop kvarteret och gatubilden i och med sin strama gestaltning. Fastigheten är gulmarkerad på Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket innebär att fastigheten har bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

### **Översiktsplan**

Planområdet ingår i stadskärnan och city. Strategin för dessa delar av staden bör enligt översiktsplanen vara att fortsätta stärka centrala Stockholm genom ytterligare förtätningar. Förtätningar i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras, och marken ska utnyttjas så effektivt som möjligt.

### **Detaljplaner**

För fastigheten gäller följande detaljplaner:

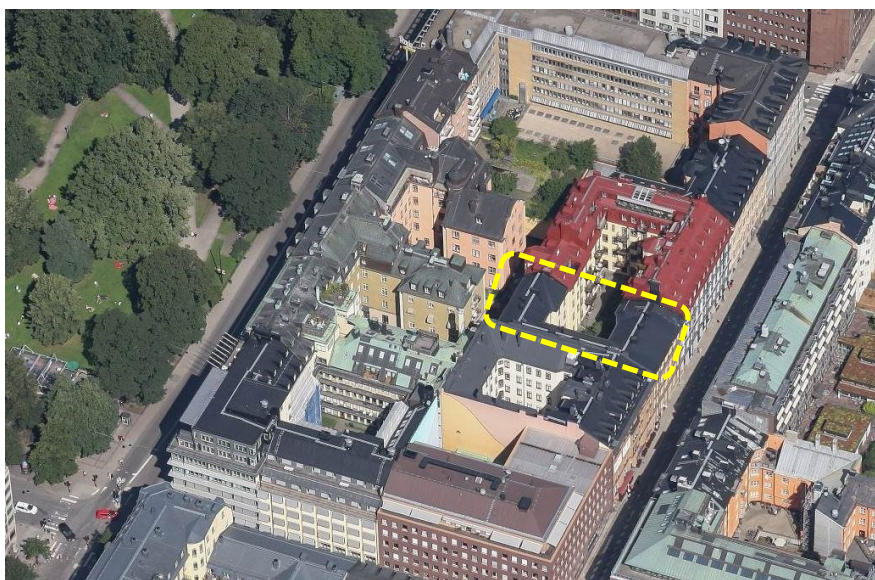
Detaljplan 2134B anger markanvändning bostäder. Högst 5 respektive 4 våningar närmast gata om allt används till bostäder, högst 6 respektive 5 våningar då nedersta våningen är affärsändamål el dyl. Högsta takvinkel 30 grader.

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.

### Beslut i Stadsbyggnadsnämnden

I start-PM som godkändes 2016-04-28 beskrevs att syftet med planen är att möjliggöra en tillbyggnad på befintliga hus i ett plan och samtidigt ändra takvinkeln så att det blir möjligt att inreda det nya vindsplanet och på så sätt skapa fyra etagelägenheter. Planförslaget innebär att nya lägenheter kan tillskapas inom ramen för redan existerande infrastruktur och i ett mycket attraktivt bostadsläge.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet i enlighet med stadsbyggnadskontorets förslag.

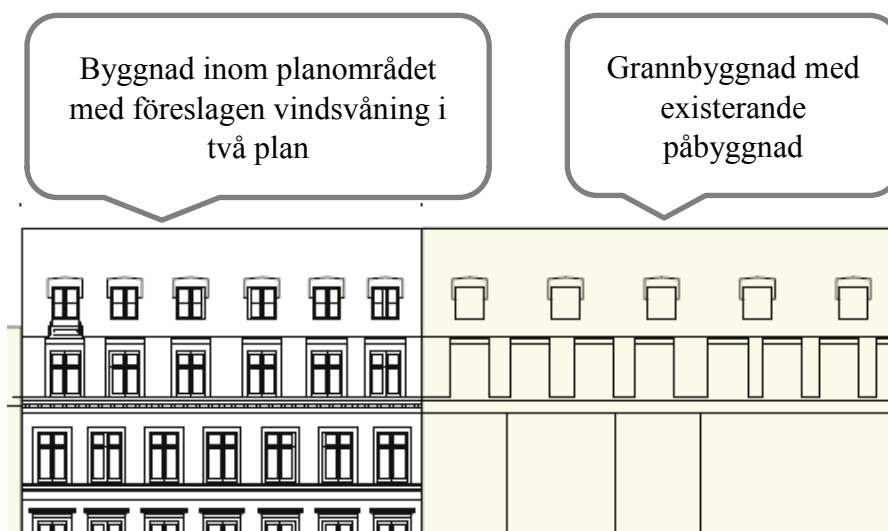


*Flygfoto över kvarteret Humlegården med planområdet markerat. Till vänster syns Humlegården. Gatorna som omger kvarteret är Linnégatan i norr, Sturegatan i väster, Humlegårdsgatan i söder och Brahegatan i öster, vilken också gränsar till planområdet.*

### Planförslaget

Avsikten med en ny detaljplan för den aktuella fastigheten är att möjliggöra en påbyggnad på befintlig fastighet i två plan samt att förse de båda trapphusen med hissar. Det beräknas kunna tillskapas fyra nya hyreslägenheter i de nya vindsplanen. Planen gör det också möjligt att komplettera befintliga lägenheter med balkonger samt att bygga ut huset på gårdssidan med 25 m<sup>2</sup> BYA (100 m<sup>2</sup> totalt tillkommande BTA) i de två inre hörnen på gården i fyra våningar. Takvolymen med vindsvåningar innehåller cirka 700 m<sup>2</sup> BTA. Detaljplanen bekräftar också idag befintliga men planstridiga gårdsbyggnader.

Byggnadens kulturhistoriska värden säkras genom varsamhetsbestämmelser gällande bland annat fönstersättning och fasadutformning mot gatan samt genom rivningsförbud av fasad mot Brahegatan.



*Utformningen av takpåbyggnaden mot Brahegatan är utformad för att samspela med den intilliggande fastighetens byggnad som redan har en påbyggnad och ändrad takvinkel. I det aktuella förslaget har kuporna i det nedre takfallet dock gjorts färre och med en fri placering i förhållande till underliggande fönster för att skapa ett nättare intryck och en tydligare prägel av takfönster.*

Mot gården föreslås taket ha en välvd form på alla tre sidor för att ge så stor användbarhet som möjligt. De välvda takvolymerna mot gården förses med både inskurna fönster och utskjutande takkupor. I gårdsmiljön ger denna utformning en harmonisk och tilltalande fond över det med grannen gemensamma gårdsrummet.





*Byggnadernas hörn föreslås fasas mot gården, genom en komplettering av de befintliga byggnaderna för att skapa en mjukare fond. Även halvcirkelformade balkonger föreslås mot innergården, samt en terrass på den nedersta av tillkommande våningar (våning fem på bilden).*



*Sektion över förslaget. Grön linje visar existerande byggnad, röd linje visar befintlig byggrätt i enlighet med nu gällande detaljplan och grå tjock linje visar förslagets utformning.*

## Planförslagets konsekvenser

### Stadsbild

Den föreslagna påbyggnaden bedöms ha en varsam utformning som har liten påverkan på stadsbilden. Byggnadens tak mot Brahegatan har en mindre framträdande roll i och med det smala gaturummet, vilket minskar inverkan på stadsbilden.

### Kulturhistoriskt värdefull byggnad

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



*Bild utan respektive med planförslag från Brahegatans högre del, mot Humlegårdsgatan. Den svarta pilen visar vilken byggnad som är aktuell.*

### Ljusförhållanden och utsikt

Solstudier har genomförts (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB, 2016-08-25 och Stockholms stadsbyggnadskontor 2017-02-27) och finns bilagda till handlingarna. Solstudierna visar att skillnaderna i skuggning sker främst på den egna fastigheten och gården. Vid vår- och höstdagjämning påverkas de lägre våningarna och terrassen på grannfastigheten (Humlegården 50) och bottenvåningen på fastigheten mitt emot (Skvalberget 10).

Utsikten från intilliggande vindsvåningar kan försämrats med planförslaget. Stadsbyggnadskontoret anser dock att ny- och ombyggnationer är en naturlig del av en stads förändring. Stockholm är en stad och region som har en kraftfull befolkningstillväxt och det finns därmed ett stort behov av nya bostäder. Förtätningar inom den befintliga stadsstrukturen är ett allmänt intresse och innebär ett bra sätt att utnyttja befintlig infrastruktur och att skapa nya bostäder inom ramen för redan ianspråktagen mark.

#### Genomförande och ekonomi

Projektet gör det enligt fastighetsägaren möjligt att sätta in en hiss i fastigheten, vilket är positivt för hyresgästerna. Inga åtgärder kommer att vidtas i samband med planläggning eller genomförande som belastar staden. Fastighetsägaren står för alla kostnader.

### Planprocess

#### Samråd

Planförslaget sändes ut på samråd 2016-10-18 – 2016-11-29. Under samrådet kom 20 yttranden in. Stadsmuseet och skönhetsrådet avstyrkte förslaget med hänsyn till att byggnadens kulturmiljömässiga värden och utformningen av takkuporna. Övriga remissinstanser tillstyrkte planförslaget men brandförsvaret hade synpunkter på möjligheterna till utrymning. De flesta sakägare och övriga boende som framförde synpunkter önskade att påbyggnaden skulle sänkas och att utformningen skulle ändras.

Med anledning av de synpunkter som framfördes under samrådet studerades frågor om skuggpåverkan, fönstersättning i det tillkommande nedre takfallet samt brandutrymningen vidare i det fortsatta planarbetet. Kontoret ändrade förslaget så att ett fönster togs bort från det tillkommande nedre takfallet mot gatan och fönstren placerades oregelbundet i förhållande till befintliga fönster nedanför, i enlighet med Stadsmuseets synpunkter. Planlösningen i de tillkommande lägenheterna justerades också så att det blir möjligt att tillgå två utrymningsvägar för de tillkommande lägenheterna.

#### Granskning

Planförslaget skickades ut för granskning 2017-04-26 – 2017-05-24. Under granskningen inkom 10 yttranden. Brandförsvaret hade återigen synpunkter på utrymning och de flesta sakägare och övriga boende som framförde synpunkter önskar att den föreslagna påbyggnaden sänks eller att den befintliga takhöjden bibehålls.



### Revidering efter granskning

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.

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Kontoret bedömer att planförslaget överensstämmer med stadens strategiska intentioner i översiktsplanen, vilken bland annat pekar på förtätning i centrala lägen där befintlig service och infrastruktur kan användas. Stadsbyggnadskontoret ser det också som positivt att nya hyreslägenheter kan tillskapas i den här aktuella delen av staden samt att det ges ekonomiska förutsättningar att sätta in en hiss i aktuell byggnad, vilket således ger en förbättrad tillgänglighet till bostäderna inom fastigheten.

Förslaget är utformat för att passa ihop med intilliggande byggnad och intrycket samt påverkan av taket är mycket litet i det smala gaturummet som Brahegatan utgör, varför stadsbyggnadskontoret anser att förslaget inte har någon påverkan på riksintresset Stockholms innerstad eller på stadsbilden. Byggnadens strama gestaltning mot Brahegatan, som håller ihop kvarteret skyddas också genom en varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud av fasaden mot gatan.

De rundade takvolymerna som föreslås mot gården bedöms av kontoret som en skonsam och mjuk utformning som samtidigt möjliggör ett effektivt utnyttjande av vindsvåningarna.

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 i förhållande till möjligheten att tillskapa nya hyreslägenheter i ett mycket attraktivt läge.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta förslaget till detaljplan.

**SLUT**