

Granskningsutlåtande Detaljplan för Humlegårdsmästaren 4 i stadsdelen Östermalm i Stockholm Dp 2020- 03314

Innehåll

Innehåll	1
Sammanfattning	2
Bakgrund	2
Synpunkter inkomna under granskning.....	3
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	13
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	13
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	14

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en tillbyggnad om fem våningar (inklusive inredd vind) på gården på fastigheten Humlegårdsmästaren 4. Detaljplanen syftar även till att göra de delar av befintliga byggnader inom Humlegårdsmästaren 4 och 5 planenliga och säkerställa kulturhistoriska värden i den befintliga bebyggelsen. Planförslaget skickades ut för granskning 2023-02-15 – 2023-03-14. Under granskningen har 68 yttranden inkommit, av dessa var 52 likalydiga. Flera remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget och en framför önskemål om förtydligande i planhandlingarna. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att den tillkommande byggnadsvolymen inte uppförs. Det framförs bland annat att förslaget innebär betydande olägenheter för de boende i form av sämre ljusförhållanden, ökad insyn, det alltför korta avståndet till befintlig bebyggelse, att gårdsbyggnaden tar bort fri rymd på gården samt skapa störningar under byggtiden.

Sammantaget gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att gårdsmiljön är möjlig att komplettera med en ny byggnadsvolym trots den påverkan som volymen innebär.

Inkomna synpunkter föranleder att information avseende tunnel för starkströmsledning har adderats. I övrigt har ett par redaktionella justeringar gjorts i planbeskrivningen. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att uppföra en tillbyggnad om fem våningar (inklusive inredd vind) på gården på fastigheten Humlegårdsmästaren 4. Detaljplanen syftar även till att göra de delar av befintliga byggnader inom Humlegårdsmästaren 4 och 5 planenliga och säkerställa kulturhistoriska värden i den befintliga bebyggelsen.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2023-02-15 – 2023-03-14. 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

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget.

Svenska Kraftnät

Svenska kraftnät framför att de saknar information i planbeskrivningen om tunnel för starkströmsledning. De framför att följande information bör finnas med: ”Inom aktuellt planområde bygger/har byggt Svenska kraftnät en tunnel för starkströmsledning inom projektet Anneberg-Skanstull Tunnel (City Link2). Tunneln kommer att ligga under aktuell detaljplan för Humlegårdsmästaren 4 och 5. Då information om tunneln är belagd med restriktioner ska kontakt tas med Svenska kraftnät för fortsatt planering och hantering. Tunneln omfattas av ledningsrätt inom ett område av 25 meter i diameter kring tunnelns mittpunkt. Inom detta område får fastighetsägaren inte ändra markanvändningen.

Enligt ledningsrättsbeslutet får fastighetsägaren inte i närheten av ledningsrättsområdet spränga, borra eller ändra marknivå utan medgivande från Svenska kraftnät. Det innebär att det finns begränsningar för fastighetsägaren att exempelvis installera bergvärme.”

Svenska kraftnät vill vara samrådspart i bygglovsprövningen och hållas informerade om byggmetoder vid genomförandet av detaljplanen.

Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på planförslaget.

Postnord

Postnord har lämnat information om placering av postbox. I övrigt har Postnord inga synpunkter på planförslaget

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Bostadsrättsföreningarna Humlegården JS, Humlegårdsmästaren 1 samt Humlegårdsmästaren 2

De tre bostadsrättsföreningarna lämnar in en gemensam skrivelse. Utöver detta lämnar 51 boende i dessa föreningar in lika skrivelser där de ställer sig bakom det yttrande som bostadsrättsföreningarna gemensamt lämnat in. Utöver dessa har 8 st boende i samband med egna yttranden uttryckt samma stöd.

I återgivandet av det inkomna yttrandet nedan anges de tre föreningarna och de boende gemensamt för ”de boende”.

De boende lämnar 2 bilagor till yttrandet. Bilaga 1 är ett yttrande från arkitekt anlitad av bostadsrättsföreningarna, i syfte att utvärdera aktuellt planförslag och hänvisas till att påvisar att den föreslagna gårdsbyggnadens placering och utformning kommer att medföra betydande olägenheter för de boende i kvarteret. Bilaga 2 är stadsbyggnadsnämndens protokoll från nämnd 2021-06-22, med avseende på beslut i ärende §2, Tapeten 5,6 och 7, Dnr 2021-04560.

De boende motsätter sig detaljplaneförslaget och den föreslagna gårdsbyggnaden. Planförslaget anses medföra betydande olägenheter och sänkt boendekvalitet för de boende. Tillkommande byggrätt anses inte utgöra ett positivt tillskott till Stockholms bostadsmarknad.

Nuvarande innergård utgörs idag av ett öppet område, där den föreslagna gårdsbyggnaden anses sluta det öppna området och bilda en egen innergård i kvarteret. Gårdsbyggnaden anses ta bort rymd på gården och minska siktlinjer.

De boende framför att eftersom den föreslagna gårdsbyggnaden förutsätter placering nära inpå befintlig bebyggelse innebär det en väsentlig ökad insyn, både vad avser befintliga bostadshus och insyn i lägenheterna i den föreslagna gårdsbyggnaden. Förtätningen anses vara olämplig då avståndet från den planerade gårdsbyggnaden till befintliga balkonger på bostadshuset på Humlegårdsmästaren 8 uppgår till endast ca 3,9 meter, vilket är orimligt påträngande. Det framförs att avståndet mellan den föreslagna gårdsbyggnaden på Humlegårdsmästaren 4 och bostadshuset på Humlegårdsmästaren 2 kommer att uppgå till endast 9,4 meter, vilket även utgör en påträngande och olämplig förtätning till men för de boende på Humlegårdsmästaren 2. Även om byggnaden har sänkts sedan samrådsförslaget anses den fortfarande vara för hög.

Avseende insyn hänvisas till en dom i Mark- och miljööverdomstolen (den 13 januari 2020 i mål nr P 4145-19) där en detaljplan upphävdes på grund av att ny bebyggelse skulle medföra en insyn i befintlig bebyggelse som innebar en betydande olägenhet. Det anses att avståndet mellan föreslagen ny bebyggelse och befintlig bebyggelse i denna detaljplan är jämförbara med förhållandena i den aktuella domen.

Den föreslagna gårdsbyggnadens placering anses i yttrandet innebära att nyttjanderättshavarna i befintliga fastigheter skulle få sämre sol- och ljusförhållanden, främst för de boende i gårdshuset på Humlegårdsmästaren 8, men även för de boende i Humlegårdsmästaren 1 och då främst under eftermiddagen. Det framförs att för flera lägenheter skulle förlusten av ljus bli upp emot flera timmar per dag vilket medför en påtaglig försämring för flera lägenheter, som redan i dagsläget har begränsat dagsljusinfall, får ytterligare försämring av och detta anses inte vara acceptabelt. Det framförs att byggnaden uppförs 3,9 meter från befintliga balkonger vilka helt kommer förlora direkt ljusinsläpp. Att mindre sol faller på den ljusa fasaden på byggnaden på Humlegårdsmästaren 1 innebär att mindre ljus reflekteras ned på gården som då blir väsentligt mörkare. Även gården på Humlegårdsmästaren 4 och 5 kommer bli mörkare. Även om byggnaden har sänkts sedan samrådsförslaget anses den fortfarande innebära för stor negativ påverkan avseende sol- och ljusförhållanden.

De boende anser att redovisningen av påverkan på dagsljus är missvisande och ger en felaktig bild av negativ påverkan. Påvisad minskning av dagsljus i Humlegårdsmästaren 2 och 8 visas minska med 0,1-0,2 procent. De boende framför att befintlig dagsljusfaktor är mindre än 0,5% i vissa lägenheter, vilket medför att dagsljusfaktorn försämras med 20-40%, vilket bör förtydligas. Försämringen anses vara anmärkningsvärt hög och anses ej ska tillåtas.

De boende framför hänvisning till annat planärende, där stadsbyggnadsnämnden tog beslut om att avbryta planärendet inom fastigheterna Tapeten 5,6 och 7, med anledning av att planförslaget riskerade att försämra boendekvaliteten i befintliga bostäder och inte bedömdes utgöra ett positivt tillskott (SBN 22/6 2021, Dnr 2021-04560). De boende framför att utmaningar och problem i detta detaljplaneärende även finns i denna detaljplan, de boende önskar att det inför beslut i detta ärende fästs särskild vikt vid de ställningstaganden som gjorde i samband med beslutsfattandet avseende Tapeten 5,6 och 7 och att planarbetet i första hand bör avbrytas. De boende anser att i jämförelse har ett genomförande av denna detaljplan en i sammanhanget betydligt större negativ

inverkan på de boendes fastigheter och de boende jämfört med förutsättningarna för fastigheterna Tapeten 5,6 och 7.

En förtätning av ett kvarter får inte innebära påtagliga försämringar för grannfastigheterna och de nyttjanderättshavare som lever och bor där. I sammanhanget påpekar de boende att med förslaget kommer endast 12 lägenheter att kunna uppföras. Tillförandet av denna begränsade bygggrätt ska vägas mot de påtagliga försämringar som detaljplanen medför för övriga boende i kvarteret som uppskattningsvis uppgår till ca 200 lägenheter. De anser att de nackdelar planförslaget innebär för de boende inte övervägs av nytta för allmänheten.

De boende anser att det måste finnas andra fastigheter i Stockholms innerstad där förtätningar kan åstadkommas utan så påtagliga försämringar som för fastighetsägarna och dess nyttjanderättshavare. I sammanhanget förtjänar också påpekas att ett tillskott av bostäder skulle kunna uppnås om de areor i fastigheterna Humlegårdsmästaren 4 och 5, som idag enligt uppgift nyttjas för kontor, avkontoriserades och kontorsytorna därefter istället nyttjas för sin ursprungliga användning i form av bostäder.

De boende framför att den föreslagna gårdsbyggnaden även skulle innebära betydande olägenheter under själva uppförandet framför allt med hänsyn till att byggnationen ska äga rum inne på en innergård, vilket kommer att leda till omfattande störningar. Problematiken är visserligen övergående, men ändå av betydelse för de boende.

Det framförs även att byggetableringsproblematiken är ett problem med anledning av att kvarteret saknar en öppning där material, byggmaskiner etc. kan föras in på innergården på fastigheten Humlegårdsmästaren 4. Detta medför att en lyftkran kommer att behövas uppställas vid korsningen Sturegatan och Kommendörsgatan för att lyfta in nödvändig materiel i kvarteret. Etableringen och det övriga arbetet med att uppföra den föreslagna byggnaden på fastigheten Humlegårdsmästaren 4 skulle, med hänsyn till den begränsade åtkomsten i kvarteret, innebära en betydande olägenhet för de boende. Det anses att genomförandet av byggnationen enligt detaljplanen inte vare sig redovisar hur byggnationen är tänkt att ske, vilka tidsaspekter som kommer ifråga, etableringspåverkan på befintliga fastigheter och påverkan på dess nyttjanderättshavare.

Vidare anser de boende att istället för att uppförda den föreslagna gårdsbyggnaden på Humlegårdsmästaren 4 borde fastighetsägaren

istället återplantera de träd som fastighetsägaren låtit ta ner inför starten av förevarande detaljplanen.

Något servitut för tillkommande fönster på den östra sidan av den föreslagna gårdsbyggnaden som vetter mot Humlegårdsmästaren 1 kommer inte att medges av Bostadsrättsföreningen Humlegårdsmästaren 1.

Om föreslagen exploatering godkänns, utan att hela kvarterets behov och möjligheter belysts och värderats, försvåras övriga fastighetsägares möjligheter att utveckla sina fastigheter på bästa sätt. Det är inte försvarbart att enbart ändra detaljplanen för fastigheterna Humlegårdsmästaren 4 och 5 utan att ändra detaljplanen för hela kvarteret.

De boende avser att överklaga ett framtida beslut till antagande av detaljplanen.

Besvärberättigade

EJB

EJB anser att föreslagen byggrätt uteslutande uppfyller ett exploateringsintresse utan hänsyn till vare sig hälsa, miljö och en hållbar utveckling. Genomförandet av den aktuella detaljplanen anses inte tillgodose nuvarande hyresgästers miljö- hälso- och ljusförhållanden och samtidigt utplånas fastighetens kulturmiljö genom att bygga till en byggnad med permanenta störningar för hela kvarteret Humlegårdsmästaren. Att bebygga en oerhört liten gård med begränsat rörelseutrymme bedöms av EJB vara såväl lag- och miljöstridigt som hänsynslöst mot befintliga boende och lokaler. Ny byggnad på innergården innebär uppenbara risker för att råka ut för skador genom brott eller pga olyckshändelser.

EJB framför att tidigare framförda synpunkter inte tagits hänsyn till. Den föreslagna nybyggnaden på den lilla tomtmark som utgör innergård för de boende i Humlegårdsmästaren 4 strider klart mot gällande lag och miljöföreskrifter. Ingen har varit och kontrollerat hur befintliga hyresgäster kommer att drabbas utan man bortser att vi helt och hållet kommer att få stadigvarande klart försämrade ljusförhållanden.

EJB framför att fastighetsägaren brister i sin förvaltning och skötsel av fastigheterna. Bristande förvaltning av fastigheten har inneburit både fysiska och psykiska påfrestningar. Bla hänvisas till upprepade fuktskador och symptom som anses kan kopplas till dessa.

EJB är negativ till att soprum samnyttjas mellan Sturegatan 34 och 36, där sopor från bostäder och lokaler samlas. EJB framför svårigheter för rörelsehindrade att ta sig fram, nackdelar med ombyggnationer och tillfälliga lösningar för rörelsehindrade. Byggnadsarbeten kring kvarteret innebär ohälsosamma bullerstörningar, byggdamm, trafikstörningar mm. Handikappfordon har svårigheter att ta sig fram och blir inparkerade.

Fastighetsägaren påstår att de kan erbjuda garage för nya hyresgäster. Kostnaden för garage nämns däremot inte, och enligt tidigare besked skulle den överstiga 5000 kr/månad eftersom en garageplats år 2019 kostade 4245 kr på Karlavägen 64. Dessutom så har det inte heller angivits hur många garageplatser som finns tillgängliga.

Slutligen framförs att fastighetsägaren inte utan boendes godkännande kan bebygga innergården, då planförslaget innebär byggnation av innergården med konsekvens till sämre vädringsmöjligheter. Dessa anses ingå i hyran enligt hyresavtalet och strider därmed mot rättsprincipen att avtal ska hållas även vid ägarbyte.

BH

BH uppfattar det som redan bestämt att förslaget ska byggas men är i egenskap av granne negativt inställd till förslaget. BH anser inte att tillbyggnaden i det redan trånga gårdsutrymmet skulle göra Stockholm kulturellt rikare eller att byggnaden på annat sätt skulle tillföra något annat värdefullt för staden. Det bör i stället finnas plats för en sådan liten byggnad med samma tänkta funktion på någon annan och bättre plats. BH relaterar till tv-reportage med arkitekt som hävdade att folk inte bryr sig om hur man bygger. BH hävdar motsatsen.

MH m fl.

MH motsätter sig byggprojektet och begär att det inte godkänns. MH med familj bestående av allt från spädbarn till barn förskoleålder ser med fasa framför sig ett byggprojekt några meter från sovrummet. Att under två års tid få byggdamm och andra skadliga partiklar med allt vad det innebär i direkt fara för barn i den åldern till oljudet en sådan stor byggnation skulle skapa, gör att MH har svårt att se att de kan bo kvar givet faran för deras barn. Dr arbetar också jobbar hemifrån 2 dagar i veckan och bygget skulle innebära en omöjlighet att genomföra arbetsuppgifter på ett adekvat sätt.

När byggnaden är uppförd kommer den skymma allt ljusinsläpp till balkong, terrass och kök, samt skapa insyn till badrum, sovrum och kök. MH finner det märkligt att detta byggprojekt skulle innebära ökade boendemöjligheter då fastighetsägaren i aktuell fastighet mestadels har kontorsytor, vilket gör hela projektet än mer märkligt.

MH

MH, boende och yrkesverksam i kvarteret, framför klagomål planförslaget. MH framför att de som köpt bostäder i ett hus i innerstaden förväntar oss att staden har intresse av att skydda Stockholms vackra taklandskap och innergårdslandskap. Det förväntas inte förekomma störande, eller till och med förstörande, ingrepp i miljön.

MH framför att de som verkar yrkesmässigt i dessa området förväntar sig att det kommer att vara möjligt att fortsätta med deras verksamheter utan att staden tillåter allvarliga ingrepp i miljön som försvårar eller till och med omöjliggör fortsatt verksamhet. Den föreslagna planändringen strider mot allas intressen i området, utom möjligen en fastighetsägare som vill blir rikare.

MH anser att spränga in en byggnad på det sätt som föreslås kunna ske kommer att innebära en betydande värdeförstörelse för alla som bor och är yrkesverksamma i kvarteret då de inte kommer att kunna bedriva sina verksamheter under byggproduktionstiden, troligen i storleksordningen 2 år. Livskvaliteten kommer under denna tid att försämrast kraftigt och det kommer troligen tidvis inte ens att vara möjligt att bo eller sova där.

MH är frågande till vem som ersätter de boende för värdeförsämringen av lägenheterna. Vem ersätter de boende för alla problem som uppkommer under byggproduktionstiden? Vem ersätter områdets yrkesverksamma för kostnaden att hyra andra kontor under den störande byggtiden?

MH uppfattar det som obegripligt och överklagt att staden är intresserad av ett projekt som detta och tanken går snarast till frågan vem som är fastighetsägare som kan få staden med på ett projekt som detta. Stadens begäran om planändring måste ses ur helt andra perspektiv än frågan om att bygga några enstaka bostäder. Det går att bygga många bostäder på byggnaders befintliga tak, vilket skulle kunna skapa ett mycket stort antal bostäder men där är staden restriktiv med hänvisning till taklandskapet. MH framför att det finns ett oändligt antal goda skäl att även bry sig om gårdslandskapet i det här fallet. MH anser det orimligt att en fastighetsägares ekonomiska intressen eller några enstaka bostäder

ska kunna gå före alla andra och alla andras intressen. Det enda rimliga är att planändringen inte får genomföras.

CW och SW

CW och SW motsätter sig förslaget och begär att det inte godkänns. Det angivna byggprojektet skulle avsevärt försämra både boendemiljö, utsikt, ljusinsläpp och innebära en värdeminskning av vår fastighet. Dessutom kommer det att vara en omöjlighet att bo och jobba här under ett projekt som detta.

AA och NA

AA och NA motsätter sig förslaget och begär att det inte godkänns. Förslaget skulle för oss grannar innebära en katastrofal försämring i form av ljusinsläpp, boendemiljö och utsikt. Det innebär också en värdeminskning av fastigheten. Många av oss boende i fastigheten arbetar hemma och det skulle vara mer eller mindre omöjligt med det föreslagna projektet. Det blir också outhärdligt att bo här under perioden.

LJ och SJ

LJ och SJ uppskattar att viss hänsyn tagits till tidigare synpunkter men konstaterar det nya förslaget fortfarande är oacceptabelt och vädjar till politikerna att avslå förslaget.

LJ och SJ framför att den allmänna boendemiljön kommer att väsentligt försämrats för samtliga i de direkt påverkade 54 bostäderna. Försämrat ljusinsläpp i bostäderna och insyn i många av bostäderna måste beaktas. Den gröna lungan med den luftiga innergården förstörs.

LJ och SJ anser att det kommer att vara omöjligt att bo och arbeta i bostäderna under byggnationen under flera år pga. damm, smuts och oljud. Ny byggnad uppförs 4,4 m från fasad och 2,5 m från balkong. Under byggnationen kommer byggkranar och byggställningar troligen ännu närmare. Om förslaget godkänns blir alla 54 direkt berörda lägenheterna osäljbara. Ingen vill flytta in på en byggarbetsplats.

LJ och SJ framför att sbk beskriver att förslaget är negativt för boende i närliggande fastigheter, men väldigt lite hänsyn tas till detta. LJ och SJ är av åsikten att det torde vara helt omöjligt för alla och envar att över huvud taget förstå att allmänintresset att bygga 12 små lägenheter, skulle väga tyngre än att på många sätt helt förstöra boendemiljön för 54 direkt påverkade bostäder i grannfastigheterna. Antalet boende i dessa är troligen 130-140 personer att ställa mot 15-20 boende i planerade bostäder.

Dessutom bör hänsyn tas till att alla fastigheter i hela kvarteret påverkas mycket negativt under byggperioden, då allt måste ske med kran från Kommendörsgatan och Sturegatan. Logistiken kring byggnationen medför också ökad trafik.

LJ och SJ stödjer även övriga överklaganden som har kommit in från BRF med mer teknisk information, som styrker att förslaget ska avslås.

MR

MR motsätter sig förslaget då en ny byggnad kommer att ha stark negativ påverkan på befintlig boendemiljö. MR ser det som orimligt att väga allmännyttan av 12 nya smålägenheter som större än den omfattande negativa inverkan detta skulle få för befintliga bostäder i hela kvarteret.

MR ser problem med logistik och trafiksituation under byggtiden. Stora störningar med smuts, damm och oljud under flera års tid vilket skulle göra det omöjligt att sälja lägenheten under perioden då ingen köpare skulle vilja flytta in på en byggarbetsplats.

Förslaget medför ökad insyn och försämrade möjligheter till dagsljus samtidigt som den öppna gårdsmiljön med lekmöjligheter på innergården för barn förstörs.

I övrigt hänvisas till de överklaganden som respektive BRF skickat in.

CC med familj

CC uppskattar att viss hänsyn tagits till tidigare synpunkter men konstaterar det nya förslaget fortfarande är oacceptabelt. CC överklagar förslaget då ny byggnad kommer att påverka befintliga boende och hela kvarteret på ett mycket negativt sätt såväl under byggperioden som efter byggnation.

CC anser att byggperioden kommer att ta gårdsytan i anspråk samt medföra stora störningar med smuts, damm och oljud. Hopplös logistik och trafiksituation under byggtiden.

Ljus och insyn samt allmän boendemiljö försämras väsentligt och den gröna lungan med öppen gårdsmiljö förstörs.

Ett eventuellt godkännande skulle förhindra ut- och inflyttning i alla 54 direkt berörda lägenheter under byggtiden. Lägenheterna blir osäljbara – ingen vill självklart flytta in på en byggarbetsplats.

CC kan inte tro att det är sant, att allmännyttan planerar att bygga 12 små lägenheter och samtidigt förstöra så mycket för så många,

inte bara i direkt närliggande fastigheter, men också i hela kvarteret. CC framför att sbk beskriver att förslaget är negativt för boende i närliggande fastigheter, men väldigt lite hänsyn tas till detta.

CC vädjar till de folkvalda politikerna att avslå planförslaget. Slutligen hänvisar CC till de överklaganden som respektive BRF skickat in, som CC ställer sig bakom.

Övriga

KW

KW är positiv till att det byggs fler bostäder åt Stockholm, och anser att det behövs.

Hyresgästföreningen Östermalm

Utifrån de negativa effekter förtätningen förväntas leda till, avstyrker Hyresgästföreningen Östermalm planförslaget. Hyresgästföreningen Östermalm ifrågasätter påståendet i planen att förtätningen skulle vara mer angeläget i ett centralt läge och därför skulle innebära ett tillmötesgående av allmänintresset, trots negativa effekter för boende i fastigheten.

Hyresgästföreningen är positiv till att det byggs nya bostäder, hyresbostäder som människor har råd att bo i och där bostaden går till bostadssökande för permanent boende med tillsvidarekontrakt. Det förekommer emellertid att lägenheter undandras från den reguljära bostadsmarknaden och hyrs ut som "lägenhetshotell" till både 2 och 3-dubbla hyror jämfört med de förhandlade hyrorna.

I detta ärende framgår inte om de planerade bostäderna kommer att hyras ut med bibehållen besittningsrätt och tillsvidarekontrakt och inte som hotellägenheter eller på annat sätt som kringgår förhandlad hyra. För Hyresgästföreningen och våra medlemmar, är det avgörande att de nya hyreslägenheter som tillförs hyresmarknaden hyrs ut med tillsvidarekontrakt och bibehållen besittningsrätt.

Hyresgästföreningen ställer sig kritisk till att förtätning sker på en innergård och gårdsytan minskar. Därmed minskar ytor för lek och vistelse för vuxna och barn som bor i befintliga fastigheter. Tillbyggnaden uppges i planen minska tillgången till direkt sol och dagsljus i delar av de existerande byggnaderna. Boende i den planerade tillbyggnaden/gårdshuset får från start försämrad boendekvalitet, särskilt för barn och äldre.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Att den föreslagna gårdsbyggnaden ska utgå ur planförslaget.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Olägenheter för boende

Detaljplanen innebär en förändrad miljö inom gården och konsekvenser för de befintliga boende. Detaljplanen innebär en förändrad miljö inom gården och konsekvenser för de befintliga boende gällande ljusförhållandena och i vissa lägen även ökad insyn. Efter samråd minskades den föreslagna byggrätten med två våningar och smalnades av så den nu ligger i linje med befintlig gårdsbyggnad på Humlegårdsmästaren 4. Syftet med bearbetningen av volymen var att tydligare förhålla sig till principen om att gårdsbebyggelse ska underordna sig gatubebyggelsen och för att minska de negativa konsekvenserna för boende i kvarteret idag. I planförslaget till granskning är de negativa konsekvenserna för de boende därmed något mindre jämfört med samrådsförslaget.

Avseende ljus har både solstudie och dagsljusstudie tagits fram. Solstudien visar påverkan på direkt sol/skugga på gård och bebyggelse, medan dagsljusstudien visar påverkan på tillgång till dagsljus i lägenheterna, oberoende om solen skiner eller inte. Den nya byggnaden är placerad i ett nära avstånd till befintlig bebyggelse. Avseende direkt sol så påverkas gårdsmiljön inom Humlegårdsmästaren 4 och 5 och Humlegårdsmästaren 1 med ökad skugga. Den västra fasaden på gårdshuset på Humlegårdsmästaren 8 får mindre direkt solinstrålning på eftermiddag/kväll. Avseende dagsljus är tillgången relativt opåverkad för lägenheter inom Humlegårdsmästaren 1,3, 4 och 5. I Humlegårdsmästaren 2, söder om ny volym, får de tre nedre våningarna en reduktion av dagsljus i totalt 6 st rum. Här bedöms dagsljusfaktorn minska med 0,1-0,2%, från bedömd befintlig nivå på ca 1,0%. För gårdshuset på Humlegårdsmästaren 8 är dagsljusnivåerna idag låga på grund av det nära avståndet till befintlig byggnad men också på grund av balkonger placerade direkt ovanför fönster. Den nya byggnaden påverkar dagsljusnivåerna för de rum närmast den ny volymen. Dagsljusfaktorn bedöms i de påverkade rummen minska med 0,1-0,2% från bedömd befintlig nivå på ca 0,5%.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att gården är möjlig att komplettera med en ny byggnadsvolym trots den påverkan som volymen innebär.

Störningar under byggtid, genomförande

Uppförandet av en ny byggnad kommer att innebära störningar för befintliga boende. Dessa störningar är under en övergående period och bedöms vara tillfälliga. Det är byggherren som ansvarar för att byggarbeten inte stör närboende mer än nödvändigt.

Det är även byggherren som ansvar för att utföra byggnationen med lämplig metod, om exempelvis en lyftkran behövs. Detta regleras inte i detaljplanen.

Tunnel för starkströmsledning

Planbeskrivningen kompletteras inför antagande med information angående tunnel för starkströmsledning, dess ledningsrätt och restriktioner för fastighetsägaren med anledning av denna.

Boendeform

Detaljplanen reglerar inte vilken boendeform bostäderna inom detaljplanen ska upplåtas som. Fastighetsägaren avser att upplåta de nya bostäderna som hyresrätter.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan föreslagen byggrätt och olägenheter för boende kunnat identifieras.

Detaljplanen innebär en förändrad miljö inom gården och konsekvenser för de befintliga boende gällande ljusförhållandena och i vissa lägen även ökad insyn. Efter samråd minskades den föreslagna byggrätten med två våningar och byggnaden smalnades av så att den nu ligger i linje med befintlig gårdsbyggnad på Humlegårdsmästaren 4. Syftet med bearbetningen av volymen var att tydligare förhålla sig till principen om att gårdsbebyggelse ska underordna sig gatubebyggelsen och för att minska de negativa konsekvenserna för boende i kvarteret idag. I planförslaget till granskning är de negativa konsekvenserna för de boende därmed något mindre jämfört med samrådsförslaget. Sammantaget gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att gårdsmiljön är möjlig att komplettera med en ny byggnadsvolym trots den påverkan som en tillkommande volym innebär.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Maria Sahlstrand
planchef

Anine Rondén
stadsplanerare

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4

Box 8314

104 20 Stockholm

Telefon 08-508 27 300

stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

start.stockholm/detaljplaner