

Granskningsutlåtande Detaljplan för Kumlet 23 i stadsdelen Östermalm i Stockholm Dp 2021-03452

Innehåll

Innehåll	1
Sammanfattning	2
Bakgrund	3
Synpunkter inkomna under granskning.....	4
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	18
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	18
Sol- och dagsljus, ökad insyn.....	18
Stadsbyggnadsprocessen, stadsutveckling och detaljplanering i Stockholms stad	19
Gårdshusets byggnadsvolym och placering	20
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	22

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra uppförande av ett nytt gårdshus med ca 11 lägenheter på fastigheten Kumlet 23. Ett vidare syfte är att reglera delar av byggnadens volym och utformning samt hantering av dagvatten och skyfall. Befintligt gathus på fastigheten ges bestämmelser som överensstämmer med befintlig byggnadsvolym samt med varsamhetsbestämmelser för utformning. Centrumverksamhet medges i bottenvåningen där det för närvarande finns kontorslokaler. Planförslaget ställdes ut för granskning 17 maj 2023 till 24 juni 2023. Under granskningen har 46 yttranden inkommit.

Länsstyrelsen liksom miljöförvaltningen framför att de inte har några synpunkter på förslaget. Flertalet remissinstanser har ingen erinran men framför synpunkter i sak. Skönhetsrådet är emot planförslaget. Stadsmuseet menar att ett gårdshus kan vara möjligt. Trafikförvaltningen önskar planbestämmelse om stomljud. De synpunkter som framförs av sakägare och boende gäller främst gårdshusets volym och utbredning, skuggning och dagsljusförhållanden både för befintliga och nya bostäder. Förslaget riskerar att innebära försämrade boendekvaliteter även vad gäller ökad insyn samt minskat gårdsutrymme. Boende på Kumlet 23 framför att gården är mycket uppskattad och nyttjas för allehanda sammankomster. De anser att den gemensamma gårdsytan blir mindre och att grönska försvinner. Boende i hela kvarteret uppskattar upplevelsen av den fria rymden och det gemensamma gröna gårdsrummet och ser helst att gårdsbyggnaden inte uppförs. Frågan om likabehandling och möjligheten till ytterligare exploatering på intilliggande fastigheter i kvarteret framförs liksom önskemål om en gemensam planering av byggrätter inom kvarteret.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förhållandena gällande tillgången till sol- och dagsljus är acceptabla med tanke på områdets centrala läge i Stockholms innerstad. Kontoret bedömer att gårdshuset genom sin utformning är väl anpassat till platsens förutsättningar och den omgivande bebyggelsen.

Enligt den stadsbyggnadsprincip som bedrivs i Stockholm är det framförallt i stadens stadsutvecklingsområden som en övergripande planering för större områden sker. Inom stenstaden provas förslag och önskemål om exploatering i första hand från fall till fall, från fastighet till fastighet. Alla fastighetsägare har möjlighet att få sin sak prövad. I arbetet och vid avvägningen mellan olika intressen, såväl allmänna som enskilda, kan dessutom utfallet innebära att

olika fastigheter får en ökad eller minskad byggrätt, dvs. ibland inte lika stor värdeökning/minskning som omgivande fastigheter. Detta strider inte emot likabehandlingsprincipen då förutsättningarna ofta skiljer sig i olika fall.

Inkomna synpunkter under granskningen föranleder en ändring av planförslaget. Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om högsta nivå för stomljud i bostäder från tunnelbana. Kontoret anser att denna komplettering utgör en mindre ändring och föranleder ingen ny granskning.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av ett nytt gårdshus med ca 11 nya bostäder inom fastigheten Kumlet 23. Detaljplanen syftar till att ge gårdshuset ett samtida uttryck som samspelar med det befintliga gatuhuset och samtidigt bidrar till upplevelsen av ett ljust gårdsrum som är varsamt mot kvarterets historia och som värnar boendemiljöernas kvaliteter. Gårdshuset ges utformningsbestämmelser som knyter an till gatuhusets kvalitativa material och varma kulörpalett. Det befintliga gathusets volym regleras och omfattar befintlig byggrätt. Detaljplanen syftar även till att bevara gathusets ursprungliga karaktär och arkitektoniska värden varför varsamhetsbestämmelser införs på plankartan. Centrumverksamhet medges i gatuhusets bottenvåning där det för närvarande finns kontorslokaler. Detaljplanen syftar även till att säkra tillräckligt utrymme för dagvatten- och skyfallshantering.

Granskning

Aktuell detaljplan ställdes ursprungligen ut för granskning den 17 maj 2023 till 13 juni 2023. Granskningstiden förlängdes till den 24 juni 2023 då en felaktig samrådsredogörelse först ingått i granskningshandlingarna. Information om både ursprunglig och förlängd granskningstid skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Underrättelse om granskning samt förlängning anslogs på kommunens digitala anslagstavla. 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 (bedömning i sin helhet)

Länsstyrelsen har tagit emot förslag till detaljplan för fastigheten Kumlet 23, Skeppargatan 48 i stadsdelen Östermalm, Dp 2021-03452 för granskning. Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av ett gårdshus med ca 11 lägenheter på innergården. Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i vår granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget. Länsstyrelsens dnr: 402-25715-2023.

Storstockholms brandförsvaret, Lantmäterimyndigheten, Miljöförvaltningen, Trafikverket, Utbildningsförvaltningen, Ellevio AB. Har inget att erinra eller har inga synpunkter på förslaget

Stockholm Exergi, Distribution och anläggning.

Stockholm Exergi har befintliga fjärrvärme- och/eller fjärrkyleledningar inom planområdet. Tunnlar finns i närhet av planområdet. Stockholm Exergi önskar tidig information om eventuella ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar. Kontakt för godkännande tas vid aktiviteter som innebär sprängning, fullborrning, linsågning, hydraulspräckning, bergspräckning, pålning, spontslagning, bergtätning eller liknande arbeten. Åtgärder i Stockholm Exergis distributionsanläggningar utförs av Stockholm Exergi och bekostas av byggaktören. I övrigt ingen erinran.

Stockholm vatten och avfall. (Avfall)

SVOA meddelar att all insamling av förpackningar senast 2027 ska ske fastighetsnära och att källsortering av förpackningar behöver möjliggöras i fastigheten. Avfallshanteringen ska följa riktlinjerna som finns i ”Projektera och bygg för god avfallshantering Stockholm Vatten och Avfall önskar att de fraktioner som ska samlas in listas i planbeskrivningen. Vidare informeras att hantering av fett från verksamheter och att typgodkänd fettavskiljare ska finnas samt att angöringsplats för tömning av fettavskiljare behöver planeras tidigt under planarbetet.

Stockholm vatten och avfall. (VA)

Stockholm Vatten framför att sedumtak är positivt och att dimensionerande flöden minskar med föreslagen åtgärd med fördröjning. Att använda koppar som material bör undvikas enligt Stockholm Stads dagvattenstrategi. Bolaget ser därför helst att koppar inte används som takmaterial.

Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen meddelar att tunnelbanan passerar under mark strax norr om planområdet. Trafikförvaltningen önskar att överenskommelser om att tunnelbanans anläggning klarar av lasterna behöver träffas innan detaljplanen går upp för antagande.

Utredning om buller och stomljud har studerats. Genomförda mätningar för stomljud ifrågasätts och mätningar bör utföras enligt NT ACOU 098 och för maximal ljudnivå med tidsvägning FAST. Därtill önskas att plankartan kompletteras med en skyddsbestämmelse för stomljud. ”Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljudsnivå i rum för sömn och vila ej överskrider 32 dB(A) FAST vid tågpassage.”

Vidare framförs information och önskemål till exploitören inför detaljplanens antagande och byggande. Genomförandeavtal kan behöva tecknas för att säkerställa detaljplanens genomförande i förhållande till tunnelbanans anläggning. Alla kostnader som uppstår för Region Stockholm på grund av intrånget ska bäras av exploitören.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Rådet avstyrker förslaget till detaljplan och vänder sig mot själva idén om att uppföra gårdshus. I början av 1900-talet revs många gårdshus eftersom de orsakade mörka, trånga och ohygieniska bostadsmiljöer. Efter att Norrmalsregleringen ebbat ut och det på 1970-talet stod klart att stora delar av den traditionella stenstaden skulle få stå kvar var stadens inställning att gårdarna skulle vara luftiga, ljusa och tillgängliga för de boende att vistas på. Det ledde i en rad fall till sammanslagning av fastigheter och tillhörande gårdar för att skapa större ytor. Kv. Kumlet är ett resultat av just en sådan sammanslagning av två mindre fastigheter 1965. Det gårdshus som fanns på fastigheten revs i samband med att det nu befintliga gatuhuset byggdes 1968. Gårdshusets avlägsnande kompenseras med att den nya byggnaden fick en större byggrätt. Den befintliga byggnaden är således både större och djupare än omgivande 1800-talsbebyggelse. Att idag tillföra ett gårdshus skulle därför innebära en överexploatering av fastigheten.

Slutligen redovisas att gårdsmiljön på fastigheten Kumlet 23 är gestaltad av trädgårdsarkitekten Charlie Pikulinsky. Arbetsritning från 1968 finns. Ritningen finns enkelt åtkomlig på Bygg- och plantjänsten och borde ingå i planunderlaget.

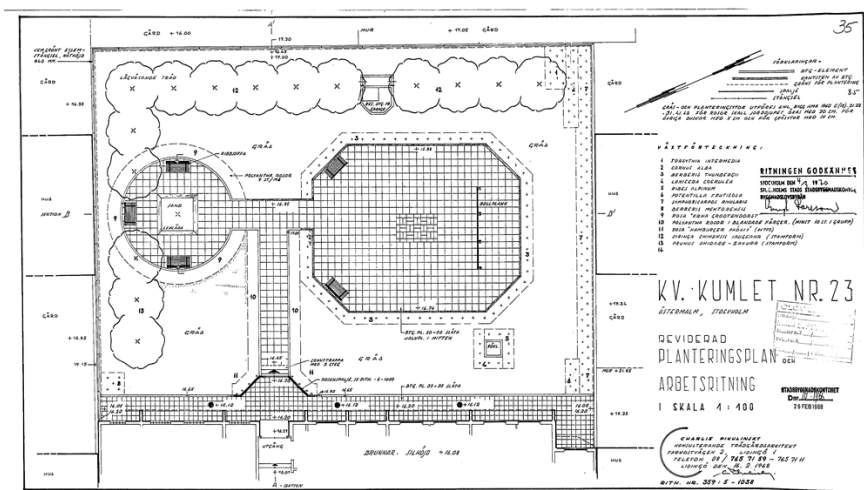


Bild: Arbetsritning för ursprunglig utformning av gården.

Stadsmuseet, kulturförvaltningen

Stadsmuseet hänvisar i stor utsträckning till kulturförvaltningens remissvar under samrådet. I denna skrivelse framförs att ett nytt gårdshus kan vara möjligt ur kulturhistorisk synvinkel eftersom huset får en låg och indragen volym. Gathuset kvaliteter och ursprungliga kontext bör fortsättningsvis kunna avläsas. Stadsmuseet är positivt till att varsamhetsbestämmelser för gathuset har införts på plankartan liksom att takkupor utgått ur förslaget. Denna prövning bör ske i ett bygglovsförfarande. Påpekar vidare att planbeskrivningen inte återger kulturförvaltningens remissvar i samrådet utan ett tidigare remissvar. Däremot återges det senaste remissvaret i samrådsredogörelsen.

Sakägare och boende enligt fastighetsförteckningen

Boende, Kumlet 20 (125, 132)

Inkommer med två skrivelser. Framför att tidigare insända synpunkter kvarstår. Är boende med fönster endast mot gården. Förslaget med ett gårdshus på fastighet Kumlet 23 är helt oacceptabelt och kommer leda till stor skada för samtliga boende mot gården i kvarteret idag då det kommer att försämra boendesituationen för majoriteten av de boende mot gården på grund av minskat ljusinsläpp, ökad insyn och minskad känsla av rymd. Ägare av lägenheter på de lägre planen kommer att lida ekonomisk skada då deras boenden minskar i värde.

Förslaget sticker ut från nuvarande bebyggelse i hela kvarteret. Det föreslagna gårdshuset är en fyrkantig koloss med platt tak som inte på något sätt passar med övrig bebyggelse med äldre gårdshus med sadeltak.

Befarar störningar under byggtiden och skriver att hemarbete kommer att försvåras. Akustiken inom kvarteret är redan idag

extremt oförlåtande. Ljud på gården studsar mellan fastigheterna och stör otroligt mycket.

Det är inte försvarbart att en privat hyresvärd ska få försämra för hundratals boende för att maximera sina hyresintäkter i ett historiskt och färdigbyggt kvarter på centrala Östermalm. Nyttan av ett fåtal nya hyresrätter kan inte anses överväga den både permanenta och mycket kraftiga tillfälliga skada byggnationen av den nya fastigheten kommer åsamka hundratals existerande boende. Förslaget bör avslås i nästa skede av processen, om inte kommer det överklagas i varje möjlig instans av boende i kvarteret.

Boende, Kumlet 23 (126)

Har bott på fastigheten i 27 år. Byggande av ett gårdshus berör alla i kvarteret med cirka 13 fastigheter och hundratals boende. Den gröna gården bildar ett grönområde för unga och gamla att lapa sol och luft. Att Olov Lindgren AB med så gått renommé och omsorg om hyresgästerna föreslår ett gårdshus är obegriplig. Tänk om, tänk nytt.

Boende, Kumlet 15 (130)

Bor med fru och två små barn på fastigheten Kumlet 15. Anser det orimligt att direkt och diffust solljus försvinner helt och hållet. Det finns ingen anledning till förtätning i gamla kvarter. Förslaget är ekonomiskt drivet av Olov Lindgren och inte till nytta för befintliga boende. Huset är för högt. Om man vill skapa boende bygg i 1 eller 2 plan. Takterrassen på en trång innergård fyller ingen funktion utan ökar insynen i ett flertal bostäder och försämrar möjligheten till god sömn vid kalas med hög musik. Ta bort den extra lådan ovanpå. Den skapar endast mer skugga.

Boende, Kumlet 23 (131)

Önskar att det inte byggs ett hus på den fina gröna gården då de inte längre skulle kunna se grönska och himmel från lägenheten. En fin rekreationsplats för barn och äldre skulle försvinna. Byggande av ett gårdshus strider mot att utveckla hållbarare städer med biologisk mångfald och mot de globala målen 2030. Gården skulle i stället kunna öppnas till äldreboendet så att fler kan njuta av den gröna gården. Medsänder foton över gården.



Foto: Gården på Kumlet 23.

Två boende, Kumlet 15 (140)

Motsätter sig förslaget då hela innergården kommer att skuggas och ljuset i lägenheten stängas ute. Fastighetens lägenheter kommer att gå ner i pris, luften bli sämre och djurlivet kommer att påverkas.

Boende, Kumlet 15 (142). Ställer sig emot förslaget.

Brf Kumlet 21 (143)

Motsätter sig förslaget. Uppförandet av fastigheten kommer att påverka dagsljusinsläpp speciellt till de lägenheter som ligger längre ner i fastigheten. Den stora öppna gemensamma innergården som i dagsläget finns i kvarteret är en lugn oas. Gården används flitigt av boende i gårdshuset eftersom dessa lägenheter (15 st) är små (14-25 kvm) och de boende av den anledningen under den ljusa tiden på året vistas en hel del på gården. Under uppförandetiden kommer en hel del både buller och byggdamm att försämra boendemiljön i grannfastigheterna. Bygget kommer även att påverka marknadsvärdet på lägenheterna.

Boende, Kumlet 23 (144)

Trots att den reviderade planen för gårdshuset minskat till 11 lägenheter och inga vindslägenheter önskas inte detta. Gården är vacker och grönskande och används för rekreation. Ett gårdshus kommer att ta bort mycket av den miljön. Därtill kommer det att bli ett mindre ljusintag i fler lägenheter. Bor på femte våningen och kommer att ha utsikt över den planerade terrassen på taket. Ett gårdshus med mindre lägenheter kommer också att påverka ljudnivån. Fler hyresgäster kommer att behöva nyttja de offentliga utrymmena och det kommer att bli mindre tyst för dem med sovrummen mot gården. Därtill kommer det att bli trångt med parkeringsplatser.

Boende, Kumlet 23 (145)

Bor med familjen på Skeppargatan 48 och känner stor oro över det planerade gårdshuset. Har förståelse för att det rådet bostadsbrist i

Stockholm och dess kranskommuner och att det behövs fler lägenheter. Trots detta bör innergårdar fredas.

Gårdar, parker och grönområden är mycket viktiga för att tillgodose välmående och folkhälsa för boende inom staden. Ett hus på innergården skulle medföra påverkan på ljusinsläpp och insyn för de boende runt innergården. Innergården kommer ej längre att kunna fungera lika väl som en fin, grön lugn plats.

Hoppas att Stadsbyggnadskontoret lyssnar och tar hänsyn till oron som många av de boende kring innergården känner. Vill inte ha ett gårdshus på innergården.

Boende, Kumlet 15 (147)

Motsätter sig kommunens förslag för Kumlet 23 att bebygga en del av fastighetens gård med ett flerfamiljshus. Redovisar text från Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 §, 6§ samt 9§ i vilken sammanfattningsvis anges att planläggning ska ske med hänsyn till bl.a. naturvärden och miljöaspekter. Bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, naturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Särskilda miljömässiga värden skall skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen skall göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras. Vidare får byggnation inte ske så att byggnadsverket medför betydande olägenhet.

Är boende i en lägenhet på första våningen i gatuhuset på Skeppargatan 52. Har fönster och balkong mot den lilla innergård och gårdshus som ligger på kort avstånd mitt emot vilket gör utsikten på gårdssidan mycket begränsad. Utsikten hänför sig i allt väsentligt till den vy som utbreder sig vid utblicken till grannfastighetens och kringliggande fastigheters gård.

Föreslagen byggnation kommer att medföra avsevärda negativa konsekvenser för henne och flera i kvarteret. Ljusinsläppet i lägenheten begränsas avsevärt och solinflödet minskas. Känslan av instängdhet ökas markant när utsikten mot gården med träd, buskar och blommor ersätts av vyn av ett gårdshus. Betydelsen av tillgång i utsiktshänseende av växtlighet och öppna vyer i en tätbebyggd stad som Stockholm kan inte nog överskattas särskilt i den sterila miljö som Skeppargatan erbjuder med total avsaknad av träd, buskar och annan växtlighet.

Boende, Kumlet 21 (153)

Motsätter sig förslaget. Uppförandet av fastigheten kommer att negativt påverka dagsljusinsläpp till lägenheten samt den känslan av öppenhet och lugn som fås genom den stora innergården och all grönska som ryms i denna. Det härliga ljusinsläppet var en av de främsta orsakerna köpet av lägenhet. Även den öppna innergården kommer att påverkas negativt. Det kommer vara otroligt störande med buller och byggdamm och påverka tillvaron väldigt mycket då alla fönster från lägenheten är mot innergården.

Marknadsvärdet kommer att påverkas negativt och därmed privatekonomin.

Sex boende, Kumlet 23, (155)

Inkommer med skrivelse samt 6 bilder (ett urval redovisas) som representerar flera hyresgäster som sedan 1970-80 talen bott på fastigheten. I skrivelsen framförs att Olov Lindgrens bygger bostäder som är långsiktigt hållbara med hög kvalitet, effektiv och grundlig skötsel, där långsiktig kvalitet fått gå före kortsiktiga vinster. Ett gott exempel är fastighetens speciellt utformad för huset och arkitektur av Charlie Pikulinsky (1922-2013). Dagens trädgårdsmiljö visar spår av ideal att av solidaritetsskäl skapa en miljö för samvaro och gemenskap där både vila och lek får plats.

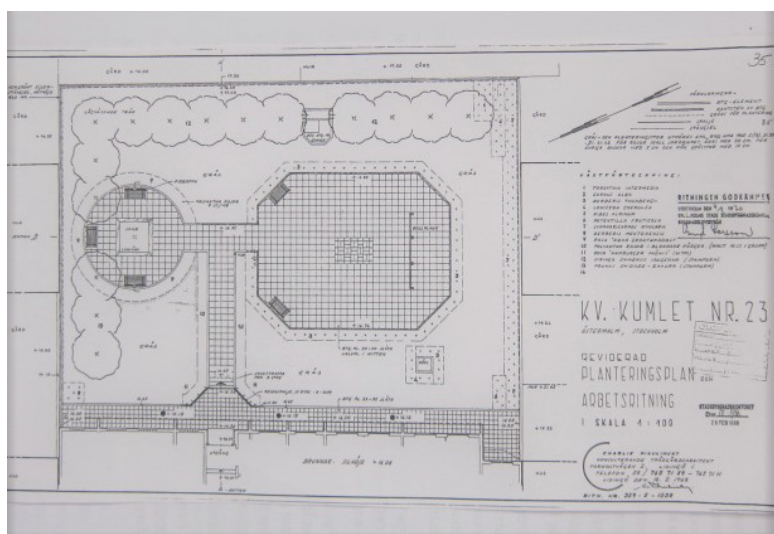


Bild: Arbetsritning för ursprunglig utformning av gården.

Noteras att det tidigare förslaget om tillbyggnad av tre vindsvåningar i gathuset har utgått. Såvida det inte återkommer *en passant* (Sbk anm: i förbigående, i förbifarten). För vilket ändamål tycks man planera för att uppföra tre takkupor? De invändningar som redan framförts mot minskat förvaringsutrymme gäller naturligtvis alltså.

Den ändrade planen medför ett antal olägenheter. Gathuset från 1967 är betydligt bredare än de hus som en gång stod på tomten vilket innebär att med ett nytt gårdshus blir den gemensamma fria ytan väsentligt mindre.



Bild: Äldre foto från år 1966 med gathus och gården före rivning.

Möjligheten till uteplatser med parasoller och utegrill försvinner. Här förekommer barnkalas, studentmottagningar, 50-årsfester, kompismiddagar, fikastunder m.m.

Besluten om att riva det tidigare gathuset och det tidigare gårdshuset måste ha varit kopplade till varandra. Båda husen revs 1966.



Foto: Gårdsmiljö.

Sammantaget blev resultatet en öppen och ljus plats, där gårdshusets rivning möjliggjorde att gathuset kunde byggas ut och att samtidigt innergården fick en stor grönyta. En ändrad detaljplan skulle omintetgöra denna koppling. Gårdshusets medför inte bara direkta konsekvenser för den gemensamma ytans omfattning utan även att lägenheterna på gårdshusets markplan får fyra egna uteplatser. Därtill kommer att den lägre delen framför gathuset breddas.

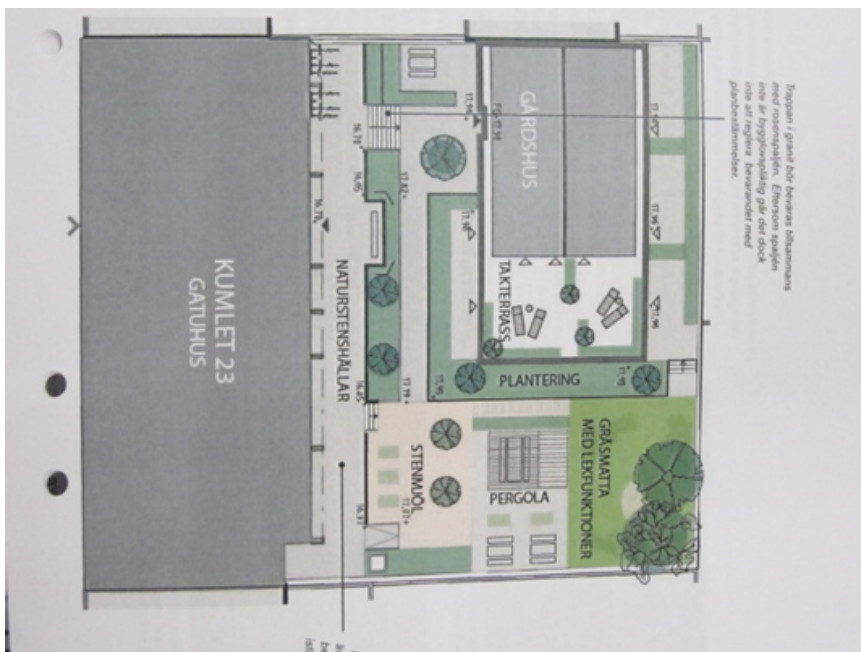


Bild: Situationsplan med nytt gårdshus och utformning av gården.

Redan idag är delar av innergården och utrymmet utmed gathusets yttervägg belamrade med cyklar. Antalet lär knappast minska med fler och yngre hyresgäster. Gårdshusets hyresgäster kommer fatt å direkt tillgång till det underjordiska garaget men antalet platser (41 st) ökas inte.

Ambitiösa mätningar och bedömningar har gjorts beträffande ändrade ljusförhållanden för gathusets lägenheter. Inte minst fastigheterna Skeppargatan 52 och 54 liksom förskolan Grevlingen på Grevgatan och Linnégårdens äldreboende förlorar både solljus och grön miljö. Ifrågasätter att mätningarna utgår från förhållandena vid vår- och höstdagjämning. Det är väl i första hand mellan slutet av april och början av september, som man gärna sitter ute på balkongen för att sola, vila, läsa, dricka kaffe, äta middag. Äldreboendet Linnégården får dessutom en betydligt mindre inspirerande och hälsosam livsmiljö att erbjuda sina boende. Den förändrade miljön påverkar även intilliggande bostadsrättsfastigheternas ekonomiska värde.

10 boende i Kumlet 15, Kumlet 18, Kumlet 22, Kumlet 23, Brf Kumlet 18. Skrivelser (156) (157) (160), (163), (174), (175), (177). Instämmer i de synpunkter som framförts av 5 boende i deras skrivelse daterad 2023-06-13. *(Sbk anm: Kontoret tolkar yttrandet hänvisat till nummer 155 i diariet. Det yttrandet diarietfördes 15 juni 2023 och är daterat XX juni 2023.*

Boende Kumlet 15 (162)

Boende i gårdshuset, våning 2. Markerad med röd pil i bild. Är i första hand totalt emot att en ny byggnad uppförs på en sådan fin innergård. Den nya byggnaden är inte placerad jämnt med gårdshuset, utan sticker ut en bra bit vilket ger boende med fönster och balkong en vägg att titta mot samt mycket försämrade ljusförhållanden.

NYA FÖRSLAGET

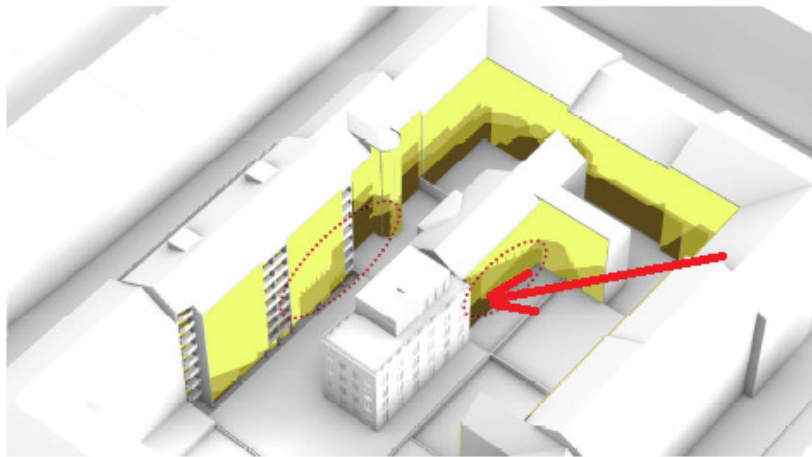


Bild: Solstudie. Källa: ACC Glas och fasadkonsult, 2022.

Om ny byggnad ändå tillåts är en bättre lösning att byggnaden byggs jämnt med gårdshuset Skeppargatan 52 A för inte försämma både utsikten och ljusförhållandena för boende där.

Boende Kumlet 23 (164)

Hänvisar till Fastighetstidningen med artikel publicerad 19 juni 2023 som sammanfattningsvis redovisar att grönska och goda shoppingmöjligheter står högst på svenskarnas önskelista i den hållbara staden. Blir beklämd över att fin grönska tas bort hus och att ett gårdshus kläms in. När Olov Lindgren övertog fastigheten på Skeppargatan 48 revs gatuhus och gårdshus. Istället byggdes ett större hus för att värna mer grönska och en fin gård.

Tre boende Kumlet 15 (165), (170), (166)

Inkommer med var sin likartad skrivelse. I skrivelse 165 och 170 redovisas förutom synpunkter utdrag ur utredningar kopplade till planförslaget.

I skrivelserna från de boende framförs att hela kvarteret Kumlet har ett unikt öppet gårdsrum som utgör en viktig del av stadsdelens historia och har stor betydelse för boende inom kvarteret.

Förtätningen skulle förstöra den unika gårdsmiljö och medföra en betydande försämring av boendemiljön för alla boende i kvarteret. Den nya byggnaden planeras på den mest gröna delen av hela gårdsrummet. Detta går stick i stäv med målen för hållbar stadsutveckling och behovet av gröna ytor inom staden.

Dagsljusbedömningen visar att flera fastigheter påverkas starkt negativt av minskat sol- och dagsljus till följd av den nya huskroppen. I bedömningen anges att dagsljuset för Kumlet 15 blir ”avsevärt begränsad” vilket är den högsta påverkansnivån. Den nya huskroppen har förskjutits i förhållande till Kumlet 15:s gårdshus vilket ytterligare försämrar dagsljusförhållandena.

Ifrågasätter att mätningarna gällande dagsljuset utgår från förhållandena vid vår- och höstdagjämning, tidpunkter som inte motsvarar den period som balkongerna utnyttjas mest. Det är snarare perioden över våren, sommaren och sensommaren som boende sitter ute för att njuta av sol och värme. Även utsikten försämras vilket har en negativ påverkan på påverkar fastigheternas ekonomiska värde.

Anser slutligen att den antikvariska konsekvensanalysen inte är objektiv utan tar tydlig ställning för exploateringen.

Boende (170) på 1 trappa på Kumlet 15, anför dessutom att från balkongen har man en vacker utsikt mot grönska som ger en känsla av rymd och som med ett nytt hus försvinner. Familjens frukostar, luncher och middagar under vår, sommar och sensommar försämras avsevärt. Under byggtiden kommer buller från arbetsplatsen att påverka under en längre tid.

Förstår att staden vill förtäta och att en kommersiell aktör vill öka sina intäkter, men vinsten av ett begränsat antal lägenheter i ett hus torde viktas som liten i jämförelse med det omfattande ingrepp det innebär för oss som är grannar (inklusive alla runt hela gårdsrummet). Frågar sig slutligen om hyresföretagets och stadens beslutsfattare och planerare skulle se positivt på förslaget om det var deras egen boendemiljö det handlade om?

Boende Kumlet 15 (169)

Bilägger sammanställning av bilder samt Start-Pm och samrådsredogörelse.

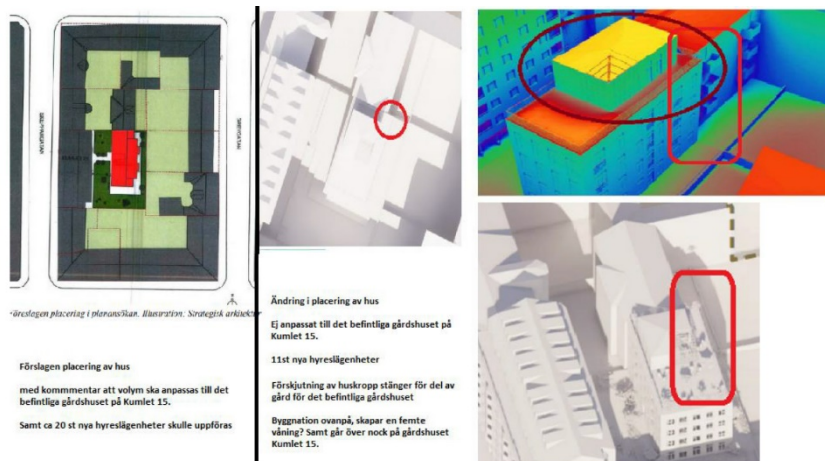


Bild: Sammanställning av bilder från planbesked, planbeskrivning, solstudie.

Motsätter sig bestämt uppförande av ett gårdshus. Nyttan av 11st hyresrätter kan inte anses överväga den åverkan byggnationen orsakar närområdet (buller, nedskräpning, trafik, parkering, byggbodas, damm, förhindrad framkomlighet etcetera) i minst 18 månader samt att den nya fastigheten gravt försämrar boendemiljön för hundratal redan existerande boende.

Det föreslagna gårdshuset är inte väl anpassat efter platsens förutsättningar. Förskjutningen av gårdshuset medför skuggning av gårdshus på Kumlet 15 samt skymd sikt från balkonger och fönster. Det tilltänkta gårdshuset bör anpassas till befintligt gårdshus på Kumlet 15 och inte gå utanför befintlig huskropp. Enligt skrivning i Start-Pm sid 7-8 ska anpassning av placering och volym ske till angränsande gårdshus på Kumlet 15 och gathuset på Kumlet 23 samt hänsyn tas till övriga befintliga fastigheter. Enligt föreslagen placering i planansökan är huskroppen placerad i linje med befintligt gårdshus på Kumlet 15.

Frågar sig vidare varför Länsstyrelsens bedömning, vilken redovisas i samrådsredogörelsen, frångåtts om att gårdsbyggnaden bör förses med ett sadeltak i samma nockhöjd som intilliggande gårdshus då ett platt tak är avvikande i miljön.

Motsätter sig även byggnationen ovanpå det platta taket som sticker upp ovan nockhöjd gårdshus Kumlet 15 och medför ytterligare försämring av ljusinsläpp för granngårdar och boende. Gårdshuset bör ha en lägre och mer indragen profil. Undrar även om det undersökts och säkerställts att åverkan ej sker på gårdshuset till Kumlet 15, uppfört 1887.

Boende Kumlet 19 (181)

Boende på andra våningen Grevgatan 51 framför att den föreslagna byggnaden i princip skulle ta bort värdet av innergårdarna för övriga fastigheter, markant minska ljusinsläpp och därmed minska

trivseln. Boende i området har valt det på grund av lugnet och närheten till grönområden. Det finns få grönområden i närheten. Tråkigt om denna innergård försvann. Många i föreningen är äldre och kan inte ta sig till lugna grönområden längre bort.

Bostadsrättsföreningen Kumlet 19, (172) genom ombud Bostadsrättsföreningen framför att förslaget inte är förenlig med översiktsplanens riktlinjer om behovet av kopplingar mellan stadsdelar och kompletteringar inom befintlig struktur. Förslaget medför en påtaglig ökning av bostäder på fastigheten, vilket inte kan anses utgöra en komplettering. Vidare syftar inte förslaget till att kopplingar kan utvecklas eller att nya kan skapas, eller att befintlig struktur kompletteras för att förstärka det offentliga rummet för att skapa större kontinuitet i stadsväven. Förslaget följer inte översiktsplanen har därmed misslyckats att fungera som vägledande då BRF Kumlet 19 planerar sin fastighet och gemensamma ytor. Konsekvenserna överstiger vida planens nytta för allmänheten. Det finns andra lägen som är bättre lämpade att exploatera med bostäder enligt översiktsplanen.

Förslaget är inte förenligt med likabehandlingsprincipen inför lagen. Förslaget avstyrkes i sin helhet till dess att ett omtag som innefattar hela kvarteret görs. Önskar att stadsbyggnadskontoret noggrant överväger konsekvenser för sakägare och fastigheter i kvarteret. Vilka fastigheter får bebygga sin gård och vilka får det inte? Hur säkerställs likabehandlingsprincipen inför lagen och hur säkerställs att det blir en rättvis fördelning av byggrätt?

Förordar att stadsbyggnadskontoret tillsammans med kvarterets alla föreningar gemensamt undersöker hur gården får exploateras. Det kan sedan ligga till underlag för en detaljplan, vilket skulle gynna enskilda fastigheter och även bereda väg för att fler bostäder skulle kunna byggas som uppfyller kravet på god hänsyn och helhetssamverkan. Ett helhetstänk om vilka gårdar som får bebyggas saknas, inte bara i det aktuella kvarteret utan även inom hela Östermalm. Översiktsplanen behandlar inte frågan, och det prövas inte ytterligare i föreliggande förslag till detaljplan. Det verkar som om att det är ”först till kvarn, får först mala” som gäller? Ställer sig frågan hur fastigheten Kumlet 21 kommer att ha möjlighet att framöver exploatera sin gård på ett liknande sätt, tex med ett punkthus i fyra plan?

Med hänsyn till gällande detaljplan, där ett högre gathus på fastigheten Kumlet 23 medgavs i samband med rivning av det dåvarande gårdshuset på fastigheten på 60-talet, har BRF Kumlet 19 och dess medlemmar ej haft anledning att förvänta sig att gården på fastigheten Kumlet 23 bebyggs på det sätt som föreslås.

Förslaget innebär en påtaglig värdeminskning för föreningens fastighet. BRF Kumlet 19 har investerat stora summor i vad som idag är kvarterets, kanske en av stadsdelens, mest välskötta gröna

innergårdar. Gården är en värdefull rekreationsplats för föreningens medlemmar och utgör genom sina många planteringar ett värde för hela kvarteret sett till hantering av exempelvis dagvatten.

Ett flertal av lägenheterna i BRF Kumlet 19, är små och enkelsidiga och berörs av den ökade skuggningen, både direkt och indirekt. Föreningen noterar att det ej har gjorts detaljerade studier av påverkan på ljusinsläpp, såsom gjorts för samtliga lägenheter i Kumlet 23. Endast en skissartad och grov analys av direkt och indirekt skuggning har gjorts. Hänsyn har inte tagits till berörda lägenheters planlösning. Föreningen menar att hanteringen inte heller här skett i enlighet med likabehandlingsprincipen, och att den betydande olägenhet som den föreslagna ändringen av detaljplanen innebär ej i tillräcklig utsträckning har analyserats av stadsbyggnadskontoret.

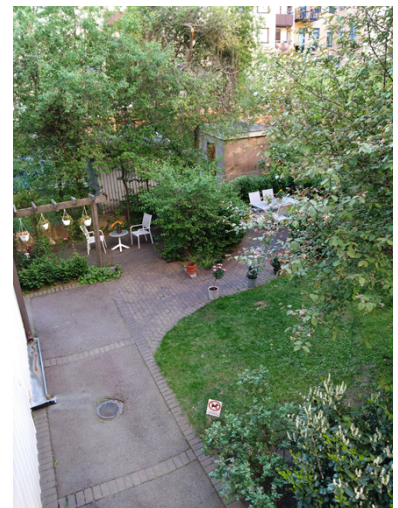
Två boende Kumlet 15 (173), (176)

Inkommer med i stort likalydande skrivelser.

Är av flera anledningar väldigt negativa. Det blir minskad grönska, mindre solljus och dagsljus. Kommer att bo vägg i vägg med byggarbete under en längre period. Har en ny familj som precis flyttat in i BRF Kumlet 15. Känner sig lurade då inte detta förväntades vid köp av lägenheten. Kommer att kräva någon form av kompensation ifall planen godkänns.

Boende Kumlet 21 (146)

Hoppas stoppa byggplanerna på Kumlet 23:s innergård. Har verkligen en vacker och trivsamt innergård! Inte minst märks det på fågellivet här. Har lagt märke till ett litet vitt fågelägg i ett av fågelbona i trädet närmast entrén till gården ifrån huvudhuset. Medsänder foton på gården och fågelbo. Ett urval redovisas



Foton: Till vänster fågelbo med fågel. Till höger, innergård.

Boende Kumlet 15 (171)

Ställer sig negativt till den nybyggnation vid Kumlet 23 då byggnationen negativt kommer påverka den vardagliga levnadstrivseln med kraftigt nedsatt solinsläpp och grönska. Byggnationen kommer även att innebära extremt mycket oväsen såsom buller och ljud samt risk för damm i luften.

Övriga**NN (129)**

Framför att detta är ett fantastiskt och välbehövligt projekt. Fler bostäder behövs. Varför är gårdshuset så litet? Det skulle lätt kunna byggas dubbelt så stort! Se på storlekarna och skalan i de omgivande kvarteren och bygg gärna lika tätt! Blir en bortslösad möjlighet annars, bygg fler bostäder och förtäta kvarteret så att det liknar sig självt från 1800-talet.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

Stadsbyggnadskontoret tillgodoser inte de som önskar att:

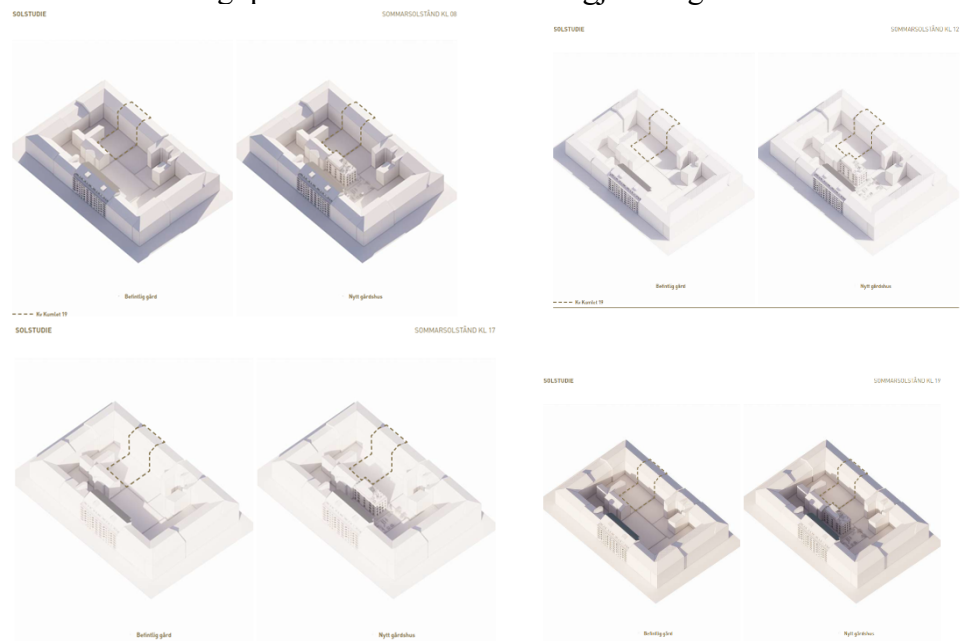
- gårdshuset inte uppförs.
- gårdshuset volym minskas eller placering ändras.
- lista med fraktioner för avfall redovisas i planbeskrivning.
- centrumändamål inte tillåts i befintligt gathus.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**Sol- och dagsljus, ökad insyn**

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att ett nytt gårdshus med verksamheter påverkar befintliga bostäder. Efter samrådet ändrades gårdshusets volym och placering. Avståndet mellan gathus och gårdshus ökades från 10,5 meter till 12 meter. Det innebar förbättrade förhållanden jämfört med samrådsförslaget.

Byggnaden placeras i den norra delen av gården, 12 meter från gathusets fasad. Vid bedömning av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet ska hänsyn även tas till områdets karaktär och förhållandena i staden. Med tanke på områdets läge i centrala Stockholm menar stadsbyggnadskontoret att påverkan inte är så stor att den innebär en betydande olägenhet i lagens mening. Reglering om att fasaden ska vara ljus görs för att ge förutsättningar att skapa goda ljusförhållanden i omgivande bostäder. Planförslagets platta tak skall öka förutsättningarna till bättre ljusförhållanden.

Enligt önskemål kompletteras solstudie för fastigheten Kumlet 19. De datum och tidpunkter för vilka skuggsituationen i kvarteret redovisas är enligt praxis vid höst- och vårdagjämning.



Studien visar att det nya gårdshuset endast ger en marginell påverkan sent på eftermiddagen.

Stadsbyggnadsprocessen, stadsutveckling och detaljplanering i Stockholms stad

Planprocessen startar med en planansökan. Fastighetsägare har möjlighet att inkomma med en ansökan. I ett planarbete utreds exploateringsförutsättningarna i varje enskilt fall. En ansökan rörande fastigheten Kumlet 23 inkom med en önskan om att få uppföra hyresrätter i ett nytt gårdshus.

Staden utför en förhandsbedömning för att pröva användningen på den önskade platsen. Allmänna och enskilda intressen vägs mot varandra samtidigt som den nya användningen ska följa Stockholms långsiktiga strategi, översiktsplanen.

Bebyggelseförslaget handlade om att uppföra ett nytt bostadshus i form av ett gårdshus på fastigheten. Staden har behov att fler bostäder av olika typer och upplåtelseformer. Fler bostäder i innerstaden följer översiktsplanens riktlinjer att stärka centrala staden och nyttja befintlig infrastruktur och service. Gården på fastigheten Kumlet 23 är den största i kvarteret. Det har tidigare funnits ett gårdshus. Kontoret gjorde bedömningen att fastigheten har goda förutsättningar att tillgodose behovet av bostäder. Förslaget redovisades för politikerna som beslöt att starta planarbetet.

I arbetet med detaljplanen prövas sedan idén mot platsens förutsättningar. Användning och utformning av platsens mark och

byggnader bestäms. Flera olika frågor utreds, till exempel bullerstörningar, solavskärmning, grundvattenpåverkan, andra risker eller särskilda kultur- och naturvärden. Hur detaljplanen arbetas fram regleras i Plan- och bygglagen och enligt gängse rutiner inom stadsbyggnadskontoret och där planförslaget kommuniceras med berörda sakägare och jämställda intressenter för ett breddat beslutsunderlag. Staden tar i planarbetet hänsyn både till privata och allmänna intressen samt balanserar dem mot varandra.

Översiktsplanen har inte någon vägledande information om byggnation på innergårdarna på Östermalm då den beskriver utvecklingen av Stockholm mer övergripande. I arbetet och vid avvägningen mellan olika intressen, såväl allmänna som enskilda, bedöms platser utifrån de specifika förutsättningarna. Planprocessen är en prövning av ett förslag genom hela processen och garanterar inte ett genomförande.

Den övergripande planering med ett helhetstänk som bostadsrättsföreningen Kumlet 19 tar upp bedrivs huvudsakligen i utpekade stadsutvecklingsområden, genom ÖP. Ofta då större verksamhets- och industriområden som omvandlas till blandad stadsbebyggelse med bostäder, arbetsplatser och service. Norra Djurgårdsstaden/Hjorthagen, Hammarby sjöstad för att nämna några. Inom stenstaden med sin i huvudsak befintliga struktur sker som nämnts ovan planeringen mer från fall till fall, fastighet till fastighet, och efter en planansökan.

Om bostadsrättsföreningen Kumlet 21 inkommer med en förfrågan om exploatering på fastigheten kommer den att prövas enligt de rutiner som beskrivs ovan.

Gårdshusets byggnadsvolym och placering

En grundläggande förutsättning för detaljplanen är att den nya bebyggelsen ska ansluta till och inordna sig i den omgivande bebyggelsestrukturen: stenstadskvarter med mer representativa gathus och underordnade gårdshus. Stadsbyggnadskontoret bedömer att denna anpassning och inordning säkerställs i plankartan genom att gårdshusets högst tillåtna nockhöjd är lägre än gathusets.

Gårdshusets gavel ansluter till grannfastighetens brandgavel. Det är inpassat för samordning med garagets konstruktion och utifrån tekniska och juridiska aspekter med hänsyn till bland annat brand- och tillgänglighetskrav.

Minskat gårdsutrymme och minskad grönska.

Liksom under samrådet framförs kritik mot att gården blir mindre och att grönska därmed försvinner. Utgöra en god miljö för rekreation för vuxna och lek för barn såväl för befintliga som för tillkommande boende. Bostadsgårdar ska oavsett friytetillgång i närområdet vara välfungerande miljöer. Det är en del av planarbetet

att avväga att storleken på bostadsgården uppfyller behov av yta för kvartersgemensamma funktioner, inklusive sociala, och att rummet är rymligt nog att föra ner dagsljus. Utformningskrav för bostadsgård, som innebär att den blir grön, kan finnas utifrån klimatanpassningsbehov som att dämpa effekter av skyfall eller värmebölja. Takterrassen på gårdshuset skapar också bättre möjlighet till en solbelyst uteplats. Som boende i Stockholm måste man räkna med att staden växer och att närmiljön förändras och att nya hus kan placeras nära befintlig bebyggelse. Gårdshuset bidrar med fler hyresbostäder i staden vilket är ett välkommet inslag.

Dagvatten

I den dagvattenutredning som uppdaterades inför granskningsskedet föreslås grönyta på tak, regnbäddar och skelettjordar för fördröjning innan avledning till ledningsnätet. Koppartak föreslås inte längre på gårdshuset.

Stomljud från tunnelbana

Bestämmelse om högsta nivå för stomljud i bostäder införs på plankartan. Stomljudsutredning enligt Trafikförvaltningens önskemål görs i samband med bygglovsprövning.

Genomförande

Stadsbyggnadskontoret medger att det finns viss risk för att byggnads-, rivnings- och markarbeten innebär olika störningar för miljön och människors hälsa. Detaljplanen styr inte över störningar och/eller hur praktiska frågor ska lösas under byggtiden. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft tar andra processer och regler vid för att klargöra bygg- och genomförandefrågor (bygglov, tillstånd osv). Byggaktören är ansvarig för detta och stadsbyggnadskontoret förutsätter att byggaktören följer gällande regelverk och riktlinjer vid byggnation.

Övriga frågor

Planförslagets brist på överensstämmelse med översiktsplanen tas upp. Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget väl stämmer överens med de riktlinjer som framgår i översiktsplanen. Att fler bostäder kan tillskapas är en viktig del i strävan att skapa en trygg och levande stad i Stockholms centrala delar. Bostäderna kommer få god tillgång till kollektivtrafik och service. Den centrumverksamhet som regleras i gathuset bidrar till ett levande gaturum. Även om varken storlek eller upplåtelseform regleras i detaljplanen finner kontoret att de bostäder som föreslås, små och medelstora hyresrätter, följer riktlinjerna i översiktsplanen om fler bostäder av olika storlek, bostadstyp och upplåtelseformer.

Stockholm vatten och avfalls (SVOA) önskemål om redovisning av avfallsfraktioner i planbeskrivningen lämnas utan åtgärd. Vilka fraktioner som ska omhändertas är en fråga som inte hanteras i en detaljplan utan är en överenskommelse med fastighetsägaren.

Fraktionerna kan dessutom komma att ändras över tid. SVOA:s information och önskemål om framtida hantering av avfall har överlämnats till fastighetsägaren.

Stadsbyggnadskontoret noterar en oro för värdeminskning på bostäderna i och med det nya gårdshuset. Det finns inga säkra belägg eller studier som visar på att bostäder intill nya bostäder skulle sjunka i värde. Prisutvecklingen på bostadsrätter i Stockholm antyder snarare att förtätning inte har negativ inverkan på prisläget. Det är ofta andra faktorer som tillgång och efterfrågan, inkomster, realräntan, boendekostnad etcetera som påverkar priset.

Opartiskheten, och därmed tillförlitligheten hos de konsulter som genomfört delar av utredningarna ifrågasätts. I stort sett samtliga detaljplaner som tas fram av stadsbyggnadskontoret i Stockholms stad föregås av utredningsarbete som genomförs av konsulter. Konsulterna förväntas vara professionella och bidra med sin sakkunskap. De utredningar som konsulterna sedan levererar granskas inom staden och stadsbyggnadskontoret är i slutänden ansvarig för dess innehåll. Alla utredningar till planförslaget har genomgått samma granskning och det finns från stadsbyggnadskontorets sida ingen anledning till misstanke om utredningarnas innehåll.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontorets bedömer att planförslaget stämmer väl överens med stadens övergripande ambitioner att fortsatt stärka centrala Stockholm genom täta och attraktiva stadsdelar. Att fler bostäder kan tillskapas är en viktig del i strävan att skapa ett tryggt och levande City. Den blandade användningen med bostäder, kontor och handel innebär också att stadsmiljöns funktionsblandade karaktär kan bibehållas och utvecklas. Stadsbyggnadskontoret menar ett uppförande av ett gårdshus inom fastigheten ansluter till stenstadens rådande stadsbyggnadstradition. Planförslagets ambition att både utveckla och bibehålla stenstadens bostadskaraktär och arkitektoniska särart stämmer väl överens med stadens intention att säkerställa områdets kulturhistoriska värde. Planens genomförande kan stödja en positiv utveckling av City som levande stadsdel och kulturmiljö.

I avvägningen mellan konsekvenserna i de enskilda lägenheterna och det övergripande allmänna intresset att tillskapa nya bostäder i centrala och kollektivtrafiknära lägen, har stadsbyggnadskontoret gjort bedömningen att den olägenhet som befintliga lägenheter drabbas av inte är betydande i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL. Bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet utgår bland annat från områdets karaktär

och förhållandena i staden. Fastigheten Kumlet 23 ligger mycket centralt i Stockholm och att det finns anledning att räkna med förtätning av bebyggelse i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att de inkomna synpunkterna antingen har tillmötesgått eller besvarats med en tydlig motivering om varför så inte kunnat ske.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Maria Sahlstrand
planchef

Maria Borup
stadsplanerare

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