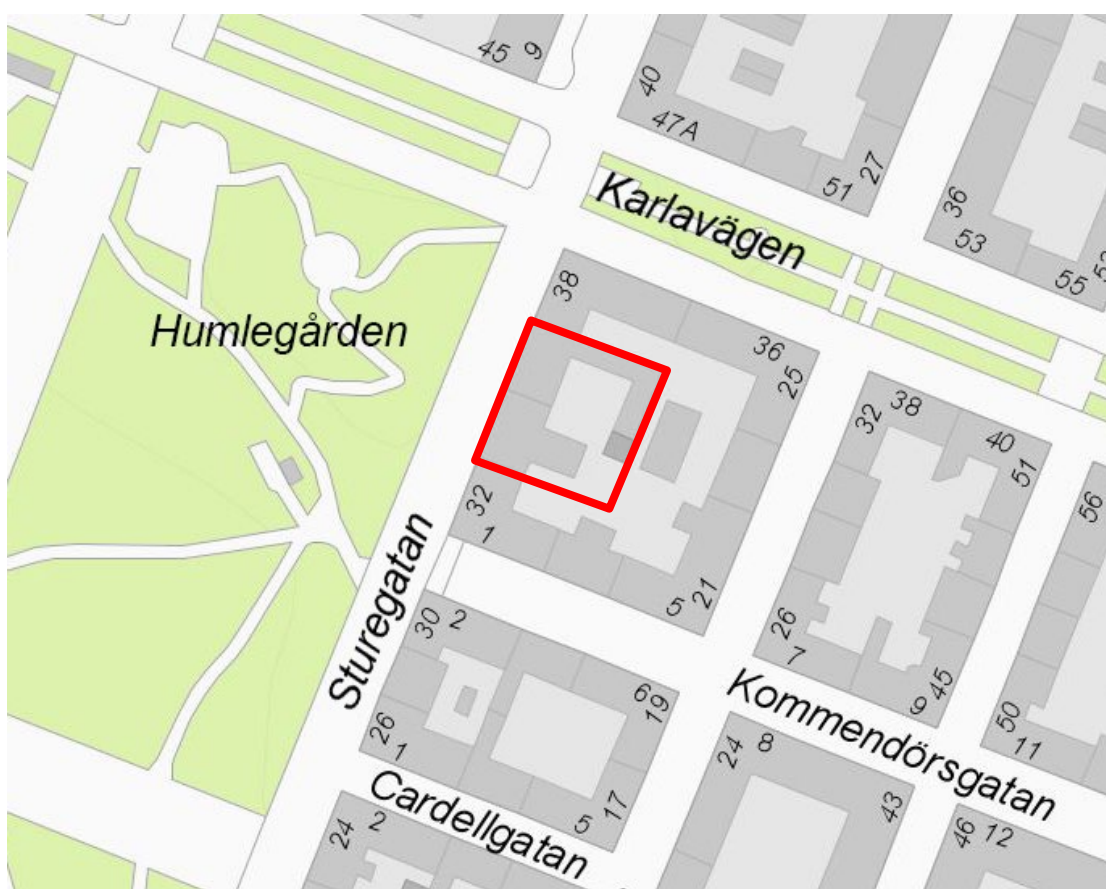


Laga kraft 2024-05-30

**Planbeskrivning**  
**Detaljplan för Humlegårdsmästaren 4 och 5 i**  
**stadsdelen Östermalm, Dp 2020-03314**



**Stadsbyggnadskontoret**

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

## **Sammanfattning**

### **Planens syfte och huvuddrag**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av en tillbyggnad på gården på fastigheten Humlegårdsmästaren 4. Detaljplanen syftar även till att göra de delar av befintliga byggnader inom Humlegårdsmästaren 4 och 5, som idag strider mot gällande detaljplaner, planenliga och säkerställa kulturhistoriska värden i den befintliga bebyggelsen.

Den tillkommande bebyggelsen bedöms möjliggöra cirka 12 lägenheter, samt att genom regleringen av kulturmiljövärden genom plankartan ge den befintliga bebyggelsen ett långsiktigt skydd mot förvanskning.

Planområdet utgörs av fastigheterna Humlegårdsmästaren 4 och 5, som ägs av Fastighets AB Virtuosen 7 och Fastighets AB Virtuosen 5.

### **Miljöbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

### **Tidplan**

Granskning:	februari 2023 – mars 2023
Antagande:	juni 2023

## Innehåll

<b>Sammanfattning.....</b>	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>5</b>
Handlingar .....	5
Planens syfte och huvuddrag .....	5
Plandata .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	7
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>9</b>
Befintlig bebyggelse .....	9
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	11
Natur .....	14
Geotekniska förhållanden .....	14
Hydrologiska förhållanden .....	15
Dagvatten .....	16
Offentlig service .....	16
Kommersiell service .....	16
Gator och trafik .....	16
Störningar och risker .....	17
<b>Planförslag .....</b>	<b>20</b>
Ny bebyggelse .....	20
Gestaltungsprinciper .....	23
Befintlig bebyggelse .....	25
Skydds- och varsamhetsbestämmelser .....	25
Omgivande miljö, park, gaturum .....	26
Gårdsrum, grönska .....	26
En klimatsmart och tålig stad .....	27
Gator och trafik .....	28
Teknisk försörjning .....	30
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>35</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	35
Naturmiljö .....	35
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	35
Stads- och landskapsbild .....	35
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	35
Störningar och risker .....	37
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	38
Tillgänglighet .....	42
Barnkonsekvenser .....	42
<b>Tidplan .....</b>	<b>43</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>43</b>
Organisatoriska frågor .....	43

Verkan på befintliga detaljplaner .....	43
Fastighetsrättsliga frågor .....	43
Ekonomiska frågor .....	45
Tekniska frågor .....	45
Genomförandetid .....	45

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Antikvarisk förundersökning* (AIX, 2021-03-25)
- *Antikvarisk konsekvensbeskrivning* (AIX, 2022-10-05)
- *Solstudie* (Lugnet Arkitektur, 2022-11-04)
- *Studie dagsljus och direkt solljus, kvarteret Humlegårdsmästaren* (ACC Glas och Fasadkonsult, 2022-11-17)
- *Förstudie dagsljus, tillkommande byggnad Humlegårdsmästaren 4* (ACC Glas och Fasadkonsult, 2022-10-05)
- *Förstudie dagsljus, befintlig byggnad Humlegårdsmästaren 4.* (ACC Glas och Fasadkonsult, 2021-05-07)
- *Dagvattenutredning* (Nova Terra, 2023-02-02)
- *Miljöteknisk markundersökning* (Tyréns 2022-10-03)
- *Brandskyddstekniskt utlåtande* (Briab Brand och Riskingenjörerna AB, 2022-11-02)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Carl-Henrik Barnekow, konsultsamordnare på stadsbyggnadskontoret och Oscar Jarheim, kartingenjör på Stadsbyggnadskontoret, i samarbete med plankonsult Helena Ackelman på Tengbomgruppen AB.

Gestaltningförslaget för ny byggnad är framtagen av Lugnet Arkitektur på uppdrag av fastighetsägaren.

### Planens syfte och huvuddrag

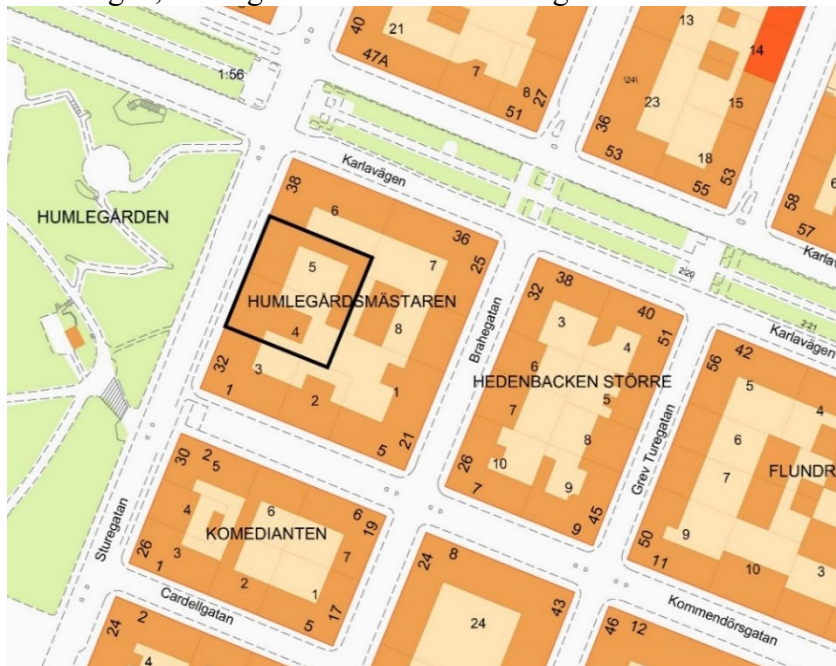
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av en tillbyggnad på gården inom fastigheten Humlegårdsmästaren 4. Detaljplanen syftar även till att göra de delar av befintliga byggnader inom Humlegårdsmästaren 4 och 5 som idag strider mot gällande detaljplaner planenliga, samt säkerställa kulturhistoriska värden i den befintliga bebyggelsen genom införandet av skydds- och varsamhetsbestämmelser. Den tillkommande bebyggelsen bedöms möjliggöra cirka 12 lägenheter.



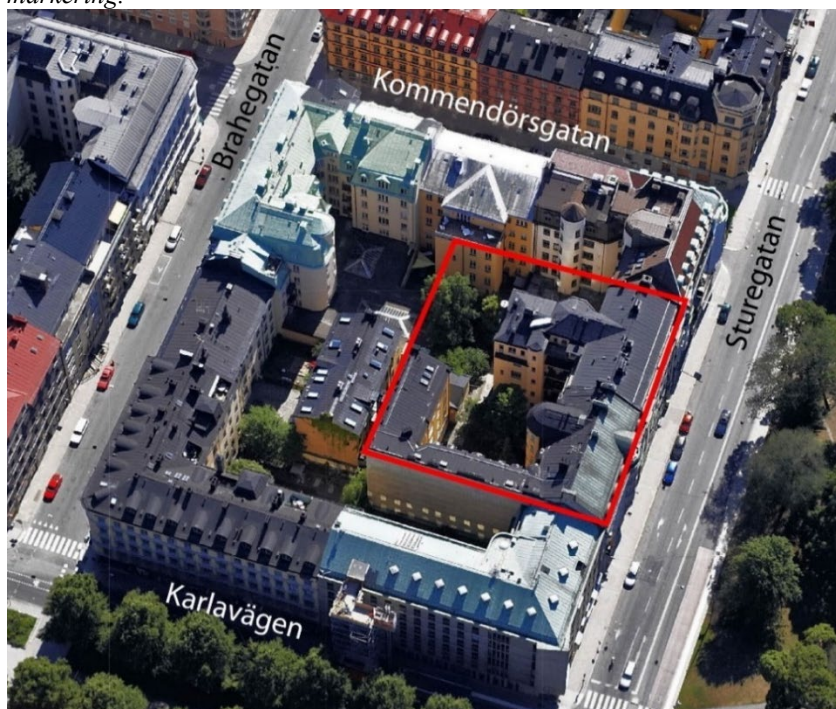
## Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet har adress Sturegatan 34-36 och består av fastigheterna Humlegårdsmästaren 4 och 5. Bebyggelsen på fastigheterna uppfördes åren 1877-1878. Läget är centralt på Östermalm, invid Humlegården. Kvarteret omges av Sturegatan, Karlavägen, Brahegatan och Kommendörsgatan.



Karta som visar planområdets utbredning. Planområdet är inom svart markering.



Snedbild (2006) som visar planområdet (röd linje)

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

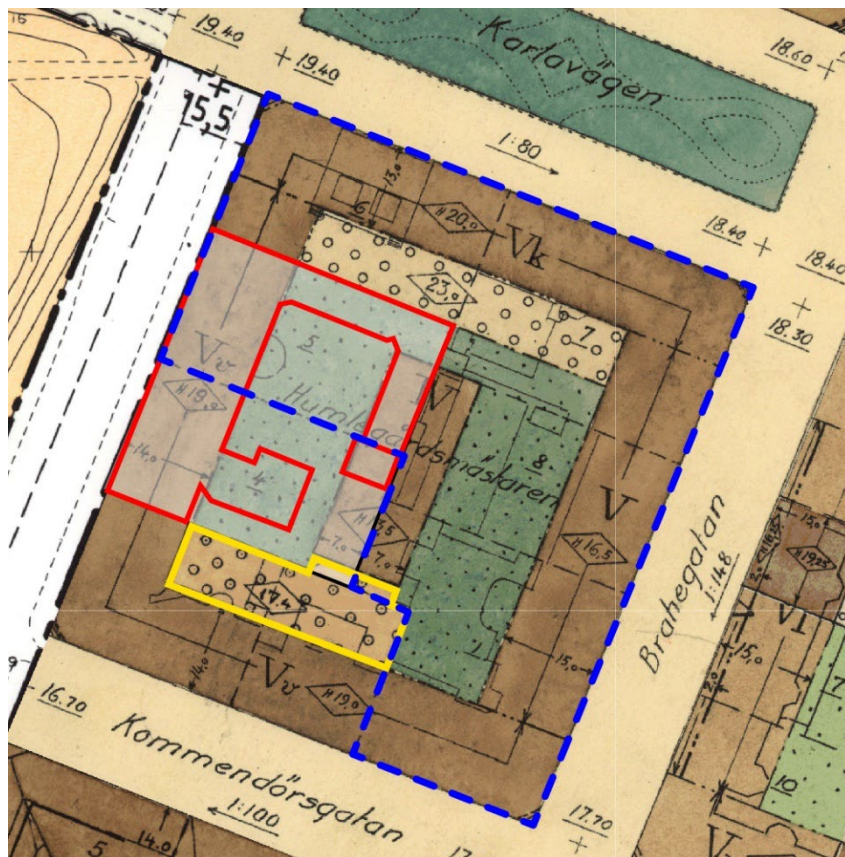
I översiktsplanen anges kvarteret som ”område där komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov”. Projektet överensstämmer med stadens övergripande ambitioner att fortsätta stärka centrala Stockholm genom täta och attraktiva stadsdelar. Ny bebyggelse i befintligt bostadskvarter är ett tillskott i en växande stad.

### Detaljplaner

Inom kvarteret Humlegårdsmästaren finns idag flera gällande planer. För planområdet, och större delen av kvarteret, gäller PL 1752A från 1936 som mot gata medger hus i fem våningar samt ett gårdshus i fyra våningar. Gårdsbyggnaderna inom planområdet uppfördes innan planen från 1936 togs fram, vilket innebär att de idag är helt eller delvis planstridiga. Den del av gårdsbyggnaden inom Humlegårdsmästaren 5 som ligger inom byggrätten är i fem våningar medan planen medger en byggnad i fyra våningar, vilket innebär att denna del också är planstridig. Planen från 1936 anger ingen användning.

På gården inom den södra delen av kvarteret gäller PL 5068 A från 1957 som medger en gårdsöverbyggnad i en våning (inom gul linje på bilden nedan). Det sydöstra hörnet av Humlegårdsmästaren 4 berörs av denna plan.

För hela kvarteret gäller PL 6908 från 1967 (tilläggsplan). Planen begränsar byggnadsdjupet till högst två källarvåningar, högst sju meter under gata.



Gällande planer i kvarteret Humlegårdsmästaren. Planområdet är markerat i svagt vitt med befintliga byggnader som röda linjer. Blå streckad linje visar tDp 2002-11341. Gul linje visar PL 5068A. För hela kvarteret gäller PL 7578A, PL6908 samt Zonplan 70.

För hela kvarteret gäller PL 7575A från 1979 (tilläggsplan). Planen anger kvarteret som "bostadsområde" i linje med Zonplan 70. Tidigare godkänd annan användning får fortsätta finnas. Byggnaden kan ha uppförts för annat ändamål eller kan efter bygglov ha inretts för annat ändamål. Eventuell tidigare angiven användning av bottenvåningen får fortsätta gälla, dvs. att affärsändamål får finnas mot Karlavägen.

För hela kvarteret utom Humlegårdsmästaren 2, 3 och 4 gäller DP 2002-11341 (tilläggsplan). Planen upphäver befintliga planers förbud mot att inreda vind samt lägger till en varsamhetsbestämmelse avseende takkupor och takfönster.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 oktober 2020 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för aktuella fastigheter.



Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 28 april 2022 att godkänna redovisningen av plansamrådet och att ge kontoret i uppdrag att upprätta reviderat planförslag och ställa ut förslaget för granskning.

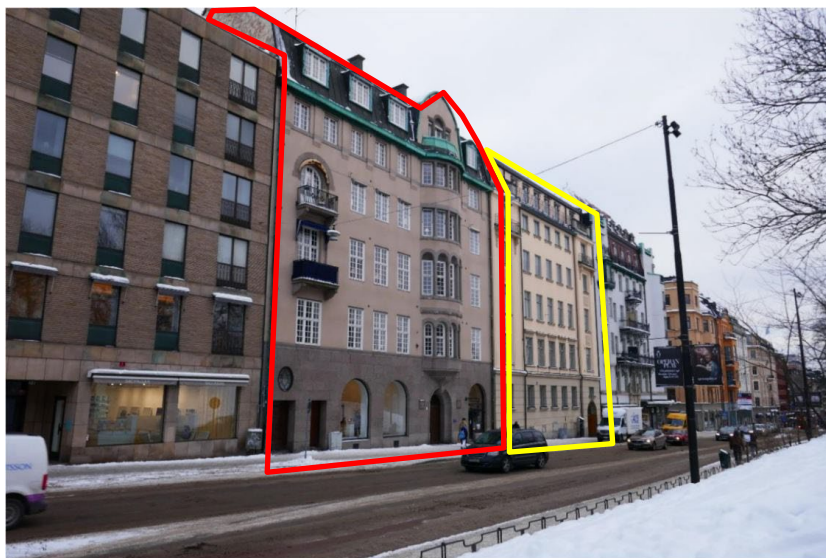
#### Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövård (enligt 3 kap miljöbalken), Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115).

### Förutsättningar

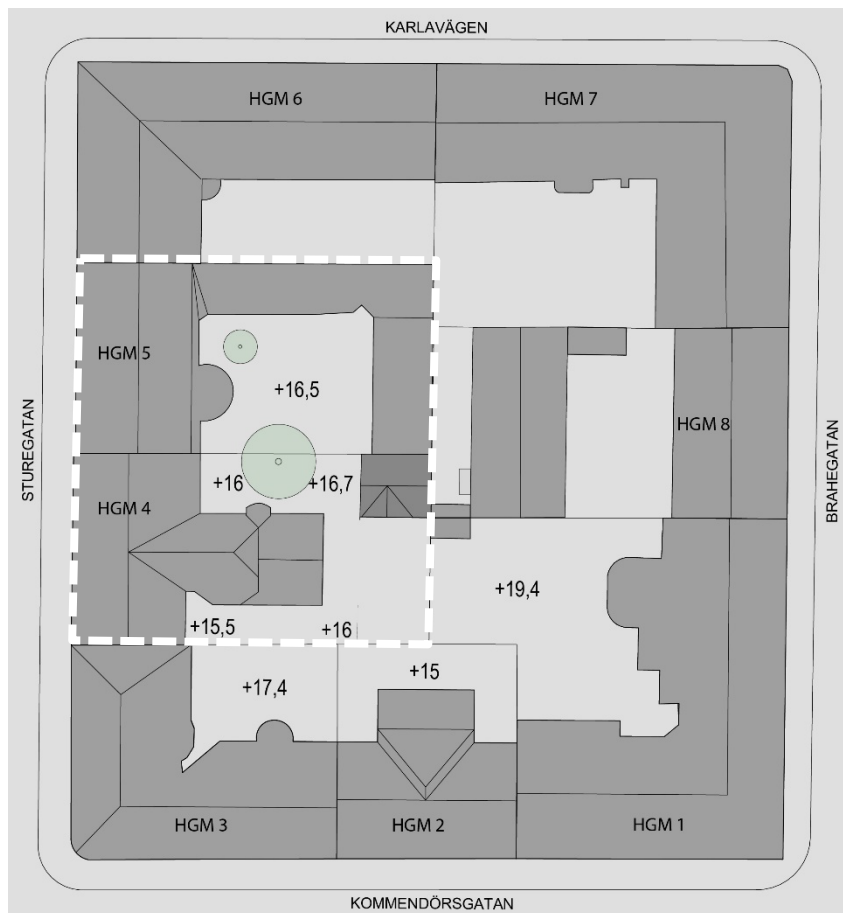
#### Befintlig bebyggelse

Kvarteret Humlegårdsmästaren består av bebyggelse uppförd åren 1876-1880. Undantaget är byggnaden i hörnet Karlavägen-Sturegatan som är uppförd 1967. Kvarteret är kringbyggt med gatuhus om fem till sex våningar och på fastigheterna Humlegårdsmästaren 4, 5 och 8 finns gårdsbebyggelse uppförd.



*Gatufasader längs med Sturegatan. Mitt i bilden Humlegårdsmästaren 5 (röd markering) respektive Humlegårdsmästaren 4 (gul markering). Foto: AIX.*

På Humlegårdsmästaren 4 och 5 är gårdsbebyggelsen i fem våningar och möter den föreslagna platsen för förtätning med en brandgavel respektive fönster i gaveln. På Humlegårdsmästaren 4 finns även en lägre gårdsbyggnad i en till två våningar, det s.k. Brygghuset. Denna byggnad inrymmer idag förråd och avfallshantering.



*Situationsplan över kvarteret med planområdet markerat med vit streckad linje. Fastighetsbeteckningar förkortade från Humlegårdsmästaren till HGM. Plushöjder visar de olika nivåer gårdarna ligger på i anslutning till föreslagen tillbyggnad. Befintliga träd/större buskage är markerade med gröna cirklar. Föreslagen tillbyggnad markerad i mörkare grå. Bild: Lugnet Arkitektur.*

Gatuhuset på Humlegårdsmästaren 5 innehåller fem större lägenheter (ca 200 kvm-340 kvm) mot Sturegatan samt en mindre lägenhet. Två av de stora lägenheterna innehåller även en integrerad verksamhetsdel (naprapat, tandläkare). Bottenvåningen mot gatan inrymmer två butikslokaler. Gårdsbyggnaden på Humlegårdsmästaren 5 innehåller nio lägenheter.

Byggnaden på Humlegårdsmästaren 4 innehåller en till två kontorslokaler per kontorsvåningsplan, för närvarande totalt nio. Därutöver finns i gathuset en större lägenhet (ca 320 kvm) samt en mindre lägenhet i gårdsflygeln. Mot gatan är första våningsplanet upphöjt från gatunivån. Källaren i båda fastigheterna innehåller lager, förråd och teknikutrymmen.

På Humlegårdsmästaren 8 är gårdsbyggnaden i tre och en halv våning och innehåller bostäder. Avståndet mellan denna byggnad

och fastighetsgräns till Humlegårdsmästaren 4 och 5 är cirka 4,4 meter. Fasaden som den föreslagna nya byggnaden möter är byggnadens långsida och innehåller fönster och balkonger.

Gården på tre av de angränsande fastigheterna, Humlegårdsmästaren 1, 3 och 6 är överbyggd med en våning och ligger därför på en högre nivå.



*I bilden till vänster syns den lägre gårdsbyggnaden på Humlegårdsmästaren 4 med den bakomliggande gårdsbyggnaden på Humlegårdsmästaren 5. Byggnaden med en balkong är gårdshuset på Humlegårdsmästaren 8. Bilden till höger visar släppet mellan gårdsbyggnaderna sett från Humlegårdsmästaren 5 (närmast i bild till vänster) där en ny byggnad föreslås. Foto: Stadsbyggnadskontoret*

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

#### Bebyggelse

Planområdet ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö och är del av riksintresse för kulturmiljövård. Humlegårdsmästaren 5 är i Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering grönklassad, vilket innebär "Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt". Humlegårdsmästaren 4 är gulklassad, vilket innebär att bebyggelsen på fastigheten bedöms ha "positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde." Övriga fastigheter inom kvarteret är klassade gul eller grön. En fastighet, Humlegårdsmästaren 6, är inte klassad.

En antikvarisk förundersökning har tagits fram, vilken preciserar de kulturhistoriska värdena.

För Humlegårdsmästaren 5 beskrivs att byggnaden uppfördes 1876 och om- på- och tillbyggdes fullständigt 1910-1913, vilket präglar byggnaden än idag. Exteriör och interiör omgestaltades i dåtidens nationalromantiska arkitektur med tydliga jugendmässiga inslag. Allt utfört i hög kvalitet avseende både utformning, hantverk och material. Lägenheterna mot gatan var stora och hade påkostade inredningar medan lägenheten i gårdshuset var betydligt mindre och enklare. Senare har ändringar gjorts i planlösning och lägenhetsindelningar.

Gatufasaden är i princip oförändrad sedan 1913 och består av naturstensklädd sockelvåning, putsade övervåningar med inslag av natursten i fönsteromfattningar, listverk och burspråskolonetter, balkonger med smidesräcken, kopparplåt på tak, skorstenar, gesimsrännor, takkupor, listverk och balkongfront, spröjsade fönster och balkongdörrar av trä, stora ospröjsade skyltfönster, ytterportar och butiksdörrar av trä och slutligen den skulpturala stendekoren i form av ansikten som flankerar huvudentrén och kolonnetternas kapital.

Gårdsfasaderna är lika välbevarade de men har en helt annan karaktär än gatufasaden. De består av sockel av natursten, putsade fasader som spritputsade i bottenvåning och slätputsade i övre våningar, profilerade listverk och lisener med krönande valvbågar i puts, balkonger och franska balkonger med dekorativa räcken av smidesjärn, småspröjsade fönster av trä, glasade ytterdörrar av trä, plåtklädda takkupor, skorstenar och takfall.

Interiören håller hög kvalitet och består av följande kulturhistoriskt värdefulla delar från 1913 i entréer, trapphus och bostadsrum. Denna lista är det som avses i planbestämmelsen k1 på plankartan, *Fast inredning som preciseras på sid 12-13 i planbeskrivningen ska behållas till sin utformning:*

- planlösning i entréer och trapphus
- rumssamband i bostadsvåningar mot gata som rumsfiler och centrala rum som inre hallar
- golv av marmor, kalksten, terrazzo, parkettgolv och brädgolv
- trappor av marmor och kalksten
- profilerade fotlister av trä och sten
- bröstpaneler av trä
- väggbeklädnader av marmor
- väggpaneler av ädelträ som mahogny
- väggpaneler av målat trä

- snidade detaljer som kolonner av mahogny, kolonnetter av trä
- väggar och dörrar kring hisschakt av dekorativt utformat smidesjärn
- par-, enkel-, och skjutdörrar av trä med fyllningar av trä och glas
- spröjsade fönster och balkongdörrar, ytterportar av trä
- blyinfattade fönster med kulörta glas i dekorativa mönster
- profilerade fönster- och dörrfoder
- dörr- och fönstersmygpaneler
- beslag av mässing på dörrar och fönster
- skulpturala ornament av stuck på väggar och tak
- profilerade taklister och takrosetter
- välvda innertak
- dekorationsmålningar i tak och på väggar
- spisomfattningar av marmor
- dolda värden som övermålade paneler av ädelträ som mahogny och övermålade dekorativa tak- och väggmålningar

Humlegårdsmästaren 4 uppförs 1877-1878 och byggnaden utformades på samma sätt som Humlegårdsmästaren 5, både avseende fasader och interiör. År 1923 genomgår byggnaden stora förändringar. Huset byggs på med två våningar varav den övre var så kallad kungsvåning med indragen fasad innanför en smal takterrass mot gatan. Gatufasaden ändras i tidens stil, 1920-tals klassicism, men även med stildrag från rokokon. Gårdshuset byggs på med två våningar och ett nytt trapphus tillkommer. Planlösningen i lägenheterna ändras och den fasta inredningen förnyas. Senare har fönstersnickerierna byts ut liksom takterrassens smidesräcke och plåtavtäckningar.

På gården uppfördes redan på 1870-talet en mindre byggnad för dass och tvättstuga. På 1920-talet renoveras även det huset och får en tidsenlig fasad med pilastrar och lunettfönster samtidigt som dass tas bort och ersätts med förråd och soprum. Senare har byggnaden förenklats genom utbyte av dörrar, igensättning av fönster och rivning av pilastrar.

Gatufasaden är i huvudsak oförändrad sedan 1923 och består av stensockel, putsade över våningar med listverk, omfattningar, pilastrar, rusticering, dekorplattor, konsoler, och postament av puts, balusterdockor av sten, dekorativa smidesräcken på balkonger samt ytterport med överljus av trä. Gatuhusets huvudentré och trapphus har i huvudsak kvar 1920-talets



utformning i form av stengolv, putsade väggar och tak, kryssvalv och hålkäl, väggar kring hisschakt av smidesjärn samt blyinfattade fönster.

Tvättstugans fasader är bevarade från 1920-talet i dess övre delar medan bottenvåningen är förändrad. Bevarandevärda delar är putsade fasader, plåttak, mezzaninfönster i långsidan och rundbågigt fönster i gaveln.

#### Fornlämningar

I planområdet finns inga kända fornlämningar.

### Natur

#### Mark och vegetation

Gårdsytan på Humlegårdsmästaren 4 och 5 delas av de två fastigheterna, de boende kan röra sig över fastighetsgränsen. Mot Humlegårdsmästaren 1 och 3 är en nivåskillnad då gårdsytan på dessa fastigheter är upphöjd en våning, med ett underbyggt garage/förråd. Även mot Humlegårdsmästaren 2 är det en nivåskillnad, då denna gård ligger lägre.

Inom fastigheterna Humlegårdsmästaren 4 och 5 finns ett träd, planteringar och plattsatta gångar. På kartbilden på sid 10 illustreras nivåskillnaderna och träd.

#### Rekreation

I planområdets närområde finns allmänna parken Humlegården, som bedöms ha kvaliteter såsom grön oas, lekplats, bollek, skate/bmxåkning, promenad, rofyllighet, blomprakt, picknick/solbad, pulkaåkning, evenemang, uteservering och folkliv. Även närliggande Karlavägen bedöms inneha rekreativa kvaliteter i form av promenadstråk, grön oas, blomprakt och folkliv.

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

Jordarterna inom fastigheten är enligt SGU:s jordartskarta urberg med ytlager av morän.

#### Ras/skred

Ras eller skred bedöms inte utgöra någon risk inom planområdet.

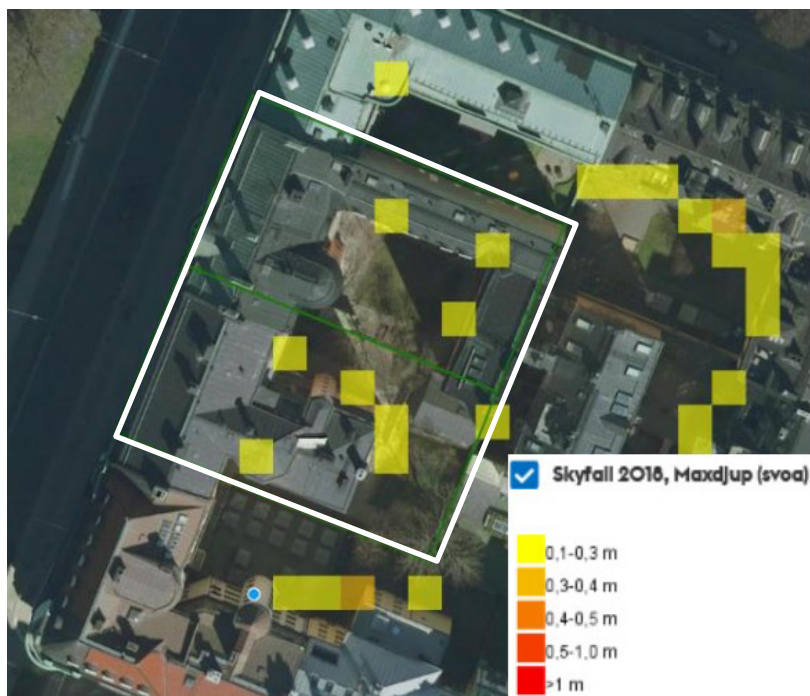
#### Markradon

Risk för markradon har inte utretts inom planarbetet, byggnader ska uppföras i enlighet med fastställda gränsvärden för radon.

## Hydrologiska förhållanden

### Översvämningsrisker

Skyfallsmodelleringen för Stockholms stad visar att det idag finns flera platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall (0,1-0,3m djup). Modelleringen är gjord vid ett intensivt skyfall med 100-års återkomsttid.



*Skyfallskartering – maxdjup (Stockholms vatten och avfall, 2018).*

*Planområdet är markerat med vit linje.*

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Strömmens tillrinningsområde. Enligt VISS, november 2022, har Strömmen otillfredsställande ekologisk status. Kvalitetskravet för Strömmen är otillfredsställande ekologisk status till år 2039. Vattenförekomsten påverkas av en hamnanläggning för sjöfart. Kvalitetskravet innebär ett undantag från kravet att nå god ekologisk status. Det mindre stränga kravet är enbart kopplat till fysisk påverkan av hamnanläggningen. All fysisk påverkan ska trots det mindre stränga kravet åtgärdas så långt det är möjligt och rimligt. För alla andra typer av påverkan gäller att god status ska uppnås på kvalitetsfaktornivå.

Avseende kemisk status uppnår Strömmen ej god kemisk status. Enligt miljökvalitetsnormen ska god kemisk ytvattenstatus redan vara uppnådd med undantag i form av tidsfrister och mindre stränga krav för ett antal ämnen.

**Dagvatten**

Avrinningen från fastigheterna samlas idag upp via brunnar och ledningar i marken inom fastigheten. Dagvattnet leds via kombinerat ledningsnät tillsammans med avloppsvatten till Henriksdals reningsverk, där det renas och sedan släpps ut i Strömmen.

**Offentlig service****Skola och förskola**

Närmaste grundskolor är Carlssons skola (årskurs F-9), Hedvig Eleonora skola (årskurs F-6), och Tyska skolan (F-9). Till dessa är det cirka 500-700 meter. Inom 700 meter nås både Östra Reals gymnasium och Tyska skolans gymnasium. Närmaste förskola är Nybergsgatans montessoriförskola på Grev Turegatan.

Det behov av förskola och skola som detaljplanens genomförande innebär, bedöms kunna rymmas inom befintliga förskolor och skolor.

**Sjukvård**

Närmaste sjukhus är Sophiahemmet norr om Valhallavägen. Det finns en vårdcentral ca 250 meter från planområdet, vid Karlavägen. Tandläkarmottagningar finns inom kvarteret.

**Kommersiell service**

De boende inom planområdet har god tillgång till service och kulturutbud inom närområdet. I kvarteret har Handelsbanken kontor, dessutom finns flertalet restauranger och caféer ut mot Karlavägen. Utöver detta finns i kvarteret bland annat skomakare, fastighetsmäklare, tryckeri, advokatfirma, galleri, frisörer och hudvårdsmottagning. Planområdet ligger 450 meter norr om Stureplan, med närhet till stadens kommersiella centrum.

**Gator och trafik****Gatunät**

Kvarteret omges av huvudgatan Karlavägen, sekundära huvudgatan Sturegatan, samt lokalgatorna Brahegatan och Kommendörsgatan. Fastigheterna inom planområdet angörs från Sturegatan.

**Biltrafik**

Både Karlavägen och Sturegatan har cirka 13 000 fordonsrörelser per dygn. Brahegatan och Kommendörsgatan har låga trafikflöden, cirka 300 fordon/dygn.

Sturegatan är för allmän trafik enkelriktad norrut. Söderut, mot Stureplan, är körfältet endast för buss, taxi och cykel. Norrut längs Sturegatan, förbi planområdet, råder stoppförbud över hela dygnet och bussfält närmast bebyggelsen.

Inom Humlegårdsmästaren 4 och 5 finns ingen bilparkering idag. Både verksamma och boende hänvisas till stadens gatuparkering i närområdet.

#### Gång- och cykeltrafik

Fastigheterna nås direkt från Sturegatan med både gång och cykel. Ett cykelfält finns längs Sturegatan, placerat mellan busskörfält och trottoar.

Cykelparkering finns idag av enkel standard på gården. Lägenhetsförråd på vind och /eller källare används också för cykelförvaring.

#### Kollektivtrafik

Planområdet har mycket god tillgång till kollektivtrafik med tunnelbana inom 300 meter och busshållplats inom 100 meter.

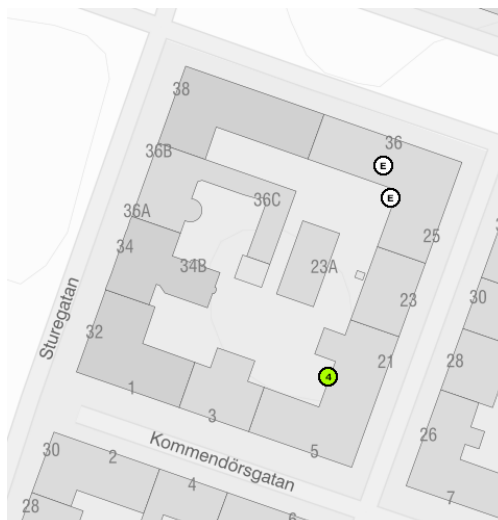
#### Tillgänglighet

Då det råder stoppförbud längs Sturegatan kan angöring inte ske direkt längs Sturegatan. För angöring är de boende och verksamma hänvisade till Kommendörsgatan. Avståndet är ca 48 meter till Sturegatan 34 och ca 75 meter till Sturegatan 36B. Längs Karlavägen, norr om planområdet, finns busshållplats närmast korsningen med Sturegatan. Närmaste angöringsmöjlighet på Karlavägen ligger därför cirka 70 meter från Sturegatan 36B.

#### Störningar och risker

##### Förorenad mark

I grannfastigheter till planområdet finns det av Länsstyrelsen utpekade objekt med risk för markföroreningar.



*Utepekade objekt med risk för markföroreningar. (Utdrag ur Länsstyrelsens kartering av potentiellt förorenade områden)*

Det södra objektet på kartan ovan har varit en verkstadsindustri med halogenererade lösningsmedel, objektet i mitten har varit en bensinstation och objektet längst norrut har varit ett tungmetallgjuteri. Cirka 100 meter sydöst om kvarteret, på Kommendörsgatan 9, har en kemptvätt varit belägen.

En miljöteknisk markundersökning är framtagen (Tyréns 2022-10-04). Inom denna har provtagning av mark och porgas skett i aktuellt område. Halterna av föroreningar i de analyserade jordproverna visar på haltförhöjningar avseende PAH-ämnen (PAH-H) samt av flera tungmetaller (bly, kvicksilver och koppar). De högsta halterna påvisades för bly och kvicksilver där påvisade föroreningsnivåer överstiger Naturvårdsverkets riktvärdesgräns för mindre känslig markanvändning (MKM). Halterna av dessa ämnen överstiger även Stockholms stads storstadsspecifika riktvärden för aktuell markanvändning.

De påvisat förhöjda halterna av PAH och tungmetaller bedöms härstamma från i gamla stadsområden typisk förekommande fyllningsjord, med inslag av byggavfall och blandjordar. Det bedöms som troligt att denna fyllningstyp inte är unik för nu undersökt fastighet (Humlegårdsmästaren 4), utan att den kan förutsättas förekomma allmänt inom aktuellt kvarter. Spridning av föroreningar från gammal fyllningsjord kan antas vara starkt begränsad, då de föroreningar som idag kvarstår i marklagren i stor utsträckning är bunden till markpartiklar och därigenom i ringa grad benägna att mobiliseras. Att varaktigt utbildat grundvatten ej förekommer i marklagren är ytterligare gynnsamt



ur ett riskperspektiv, då spridning med grundvattenströmmar ej kan uppkomma.

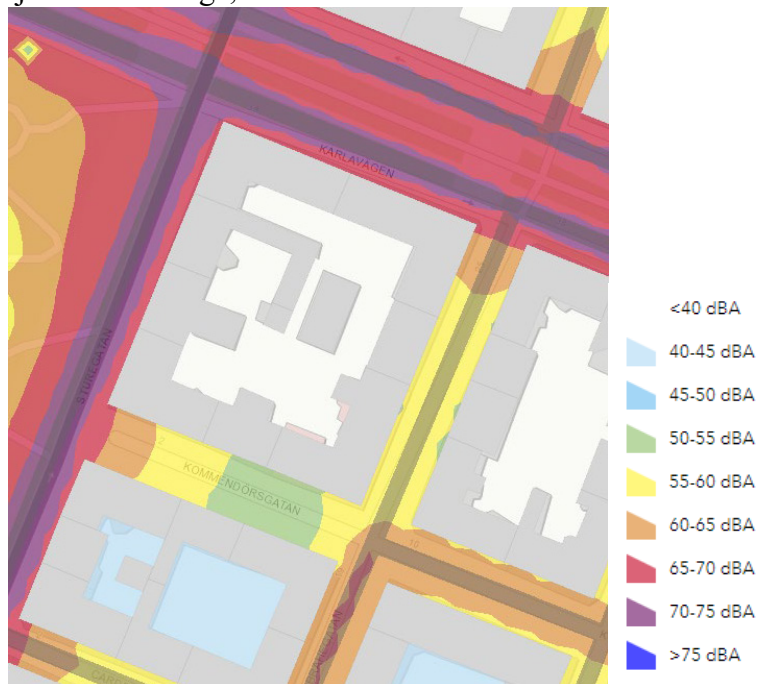
De mätningar av föroreningsinnehåll i porgas som utförts indikerar att klorerade kolväten förekommer i låga halter inom undersökningsområdet. Haltnivåerna bedöms inte ge upphov till risk för människors hälsa, vare sig i de nuvarande eller framtida boendemiljöer.

#### Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 25-30  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Halten av kvävedioxid är 36-48  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid överskrids dock på Sturegatan och Karlavägen.

#### Buller, vibrationer

Både Karlavägen och Sturegatan har cirka 13 000 fordonsrörelser per dygn och bullernivåerna från trafik längs dessa gator är 65-75 dBA (ekvivalent dygnsmedelvärde). Brahegatan och Kommendörsgatan har låga trafikflöden (300 fordon/dygn) och bullernivåer längs dessa är 50-65 dBA. Inom gårdsmiljön är ljudnivåerna låga, med bedömda nivåer under 50 dBA.



Utdrag ur Stockholm stads bullerkarta, ekvivalent ljudnivå över dygnet.

Utifrån information från fastighetsägaren finns inte fläktar eller dylikt på närliggande byggnader som orsakar bullerstörningar på gården.

Farligt gods

Inga leder för farligt gods finns i planens närområde.

## Planförslag

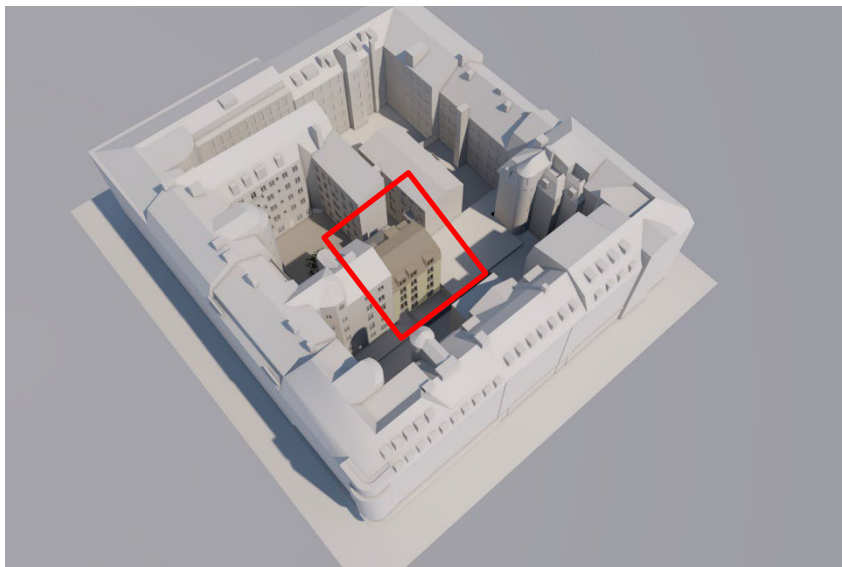
### Ny bebyggelse

#### Övergripande

Planförslaget innebär att gården på Humlegårdsmästaren 4 kompletteras med ett flerbostadshus i fem våningar inklusive inredd vind. Cirka 12 bostäder kan inrymmas i byggnaden. Bostäderna som tillförs avses vara hyresrätter. Detaljplanen möjliggör att kontor kan finnas i bottenvåningen. Den nya gårdsbyggnaden ansluter direkt mot gaveln på huvudbyggnadens gårdsflygel och mot det befintliga lägre gårdshuset i en till två våningar. De gavelfönster som vetter mot den nya bebyggelsen i befintligt hus (tillhörande kontor och bostad), som med planförslaget byggs emot, ersätts med nya fönster på nord- och sydfasaden i befintlig byggnad.



*Situationsplan över kvarteret, där förslag till kompletterande byggnad är inritad (markerad med mörkare grå samt röd ruta). Bild: Lugnet Arkitektur.*



*Modellbild över kvarteret, från sydväst. Förslag till ny byggnad markerad med röd ruta och avvikande kulör. Bild: Lugnet Arkitektur.*



*Fotomontage med föreslagen ny gårdsbyggnad, sett från gården Humlegårdsmästaren 5. (Lugnet Arkitektur)*

Den föreslagna byggnaden har en enkel kvadratisk grundform, där de två nedersta våningarna är förhöjda. Byggnaden är lägre än intilliggande gårdsbyggnader på Humlegårdsmästaren 4 och 5. Detaljplanen reglerar *nockhöjden* och *byggnadshöjden* på den nya byggnaden. Genom *utformningsbestämmelse* regleras att *taket ska utformas som sadeltak eller mansardtak. Takkupor tillåts uppföras till en maximal total bredd om halva takets längd och ska fördelas på 3 stycken takkupor mot söder och minst 2 stycken takkupor mot norr*, vilket regleras med planbestämmelse

f3. Bestämmelse f5 möjliggör att *hisstopp* tillåts *uppföras utöver angiven byggnadshöjd, till en maximal höjd om +34,0 meter över nollplanet. Hisstoppen ska placeras centrerat på taket.* Byggnadens placering regleras genom gränsdragning för byggrätt respektive mark som ej får bebyggas.



*Fotomontage med föreslagen ny gårdsbyggnad, sett från gården Humlegårdsmästaren 1. (Lugnet Arkitektur)*



*Fasad/Sektion mot söder, mot Humlegårdsmästaren 3. Sturegatan till vänster i bild. Bild: Lugnet Arkitektur*



*Sektion genom ny byggnad och gårdsbebyggelse, gatubyggnad. Kommendörsgatan till höger i bild. Tillkommande volym markerad med röd ruta. Bild: Lugnet Arkitektur.*



Det befintliga lägre gårdshuset inom fastigheten

Humlegårdsmästaren 4, Brygghuset, bevaras och byggs samman med den nya byggnaden. Brygghuset planeras fortsätta användas för avfallshantering och bostadskomplement. För att nå det övre planet på Brygghuset föreslås ett anslutande sadeltak som möjliggör passage från den nya byggnaden.

Österut, mot Humlegårdsmästaren 1 och 8, föreslås den nya byggnaden placeras i fastighetsgräns. Om denna fasad önskas förses med fönster behövs ett servitut med fastighetsägaren för Humlegårdsmästaren 1. Överenskommelse om ett sådant servitut finns inte i dagsläget och tillbyggnaden visualiseras därför i planförslaget utan fönster på denna fasad.

Mot söder, mot Humlegårdsmästaren 2, placeras byggnaden i liv med befintlig gårdsflygels fasad, vilket är cirka 4,4 meter från fastighetsgräns. Avståndet till byggnaden på Humlegårdsmästaren 2 är cirka 9,4 meter. På grannfastigheten Humlegårdsmästaren 8, nordost om ny byggnad, är dess befintliga bostadsbyggnad lokaliserad till cirka 4,4 meter från fastighetsgräns till Humlegårdsmästaren 4 och 5. Den nya byggnaden placeras i linje med södra fasaden på denna byggnad. (Se situationsplan sid 20).

Tillbyggnadens entré nås vid en portik som även tillåter fortsatt passage mellan fastighetens södra och norra gård, som i sin tur ansluter till gården som tillhör Humlegårdsmästaren 5 (se illustration sid 27). Tillbyggnaden innehåller trapphus och hiss och inrymmer tre lägenheter per normalplan, varav två genomgående och en enkelsidig.

#### Gestaltungsprinciper

Det är av stor vikt att den nya byggnadens gestaltning, material och kulörer samspelar väl med omkringliggande bebyggelse, särskilt då kvarterets byggnader i olika grad har ett kulturhistoriskt värde och miljön som helhet är kulturhistoriskt värdefull. Historiskt sett har fasader mot gatan getts en mer påkostad fasadgestaltning och gårdsbebyggelse utformades med enklare fasader. Ett vanligt inslag i stenstaden är slätputsade gula gårdsfasader, vilket stämmer in på kvarteret.

Den nya gårdsbyggnaden bör likt traditionen gestaltningsmässigt underordna sig gatubebyggelsen. Detaljplanen reglerar den nya byggnadens utformning genom planbestämmelsen fl: *Byggnad ska utformas med putsad fasad och i kulör som harmoniserar*



*med gårdsfasadernas färgskala inom kvarteret.* Inom kvarteret förekommer den för Stockholm typiska gula fasadkulören, i olika toner, till exempel på Humlegårdsmästaren 4 och 8. Humlegårdsmästaren 5 har däremot en röd fasadkulör som är ovanligare i staden. Även ljusa, vita kulörer förekommer inom kvarteret.

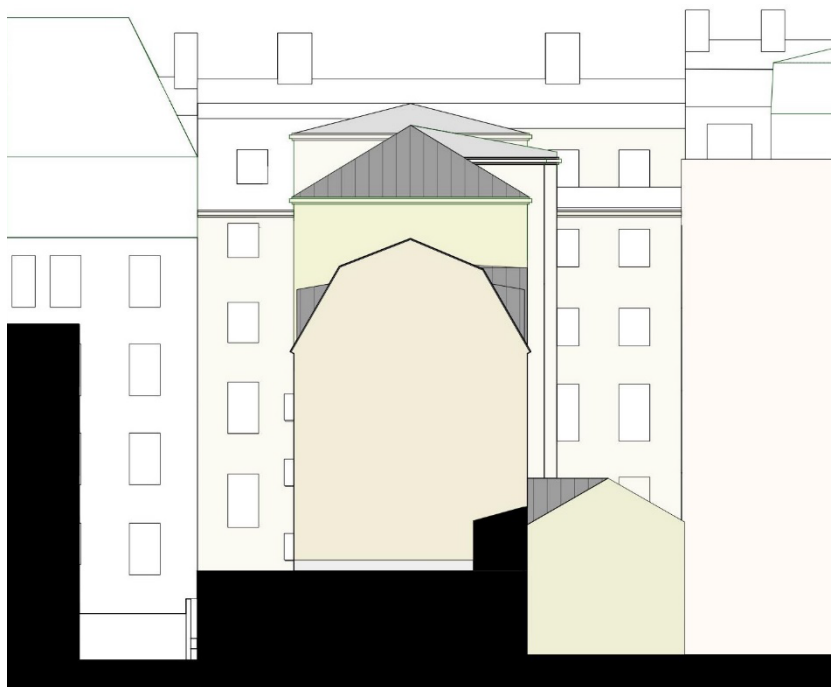


*Till vänster Humlegårdsmästaren 4, till höger Humlegårdsmästaren 5. (Bild AIX)*

Planförslaget visualiseras med en ny byggnad utförd i slät puts i en ockragul kulör. Detaljplanen reglerar med bestämmelse *f4* att *balkonger får utföras som fransk balkong med ett maximalt djup om 0,5 meter*. Ytskikt, kulörer, belysning och materialval i portgången bör utformas för att utgöra en värdig och trygg entré. Förutom eventuella balkonger och takkuporna bryter också hisstoppen igenom byggnadens enkla grundgeometri på tillbyggnadens norra sida. Mot söder tillåts en terrass eller upphöjd uteplats tillhörande bostad i bottenvåningen att uppföras, i anslutning till befintlig mur.



*Sektion/fasad för planförslaget med kompletterande byggnad. Ny byggnad visualiserad i slät puts i en ockragul kulör. I denna sektion är Sturegatan till höger. Bild: Lugnet Arkitektur.*



*Fasad mot öster, mot Humlegårdsmästaren 1. Det svarta i bild framför tillbyggnaden är den påbyggda innergården på Humlegårdsmästaren 1. Bild: Lugnet Arkitektur*

### **Befintlig bebyggelse**

Inom planområdet bekräftas befintlig bebyggelse med användningarna *bostad (B)*, *centrum (C)* och *kontor (K)*. Mot gatan ska bottenvåningen i byggnaden på Humlegårdsmästaren 5 även fortsatt innehålla *lokaler för centrumverksamhet (C1)*.

*Våning 2 och 3 får inrymma centrumverksamhet. På övriga plan tillåts ej centrumverksamhet.*

Befintlig bebyggelse har kulturhistoriska värden som motiverar att de planläggs med *förbud mot rivning (r1)* samt i olika omfattning *skydds- och varsamhetsbestämmelser (q respektive k)*, se nedan. I den antikvarisk förundersökningen preciseras de kulturhistoriska värdena som ligger till grund för skydds- och varsamhetsbestämmelserna, se planbeskrivning sid 12-13.

### **Skydds- och varsamhetsbestämmelser**

För befintlig bebyggelse omfattar detaljplanen skydds- och varsamhetsbestämmelser. För Humlegårdsmästaren 5, (både gatuhus och gårdshus) regleras att *Byggnadens exteriör mot gata och gård ska bevaras, samt att planlösning i byggnadens entréer och trapphus ska bevaras (q1)*. Vidare regleras att *Fast inredning*

*som preciseras på sid 12-13 i planbeskrivningen ska behållas till sin utformning (k1).*

För Humlegårdsmästaren 4 regleras att *Byggnadens karaktärsdrag mot gata vad gäller volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling samt detaljeringsnivå ska bibehållas (k2).*

Brygghusets gavel avses byggas om, där *varsamhetsbestämmelse (k3)* anger att *vid förändring ska gavelfasaden till så stor del som möjligt återfå den utformning den fick vid ombyggnaden 1923. Mezzaninfönstren i långfasaden ska antingen behållas synliga på insidan av vinden eller flyttas till nytt läge inom byggnaden. Nya dörrar ska ges en utformning som överensstämmer med byggnadens karaktär.*



Utdrag av på- och tillbyggnadsritning av brygghuset/tvättstugan, 1924, med fönster och dörrar i trä. (ALX, 2021-03-25)

### **Omgivande miljö, park, gaturum**

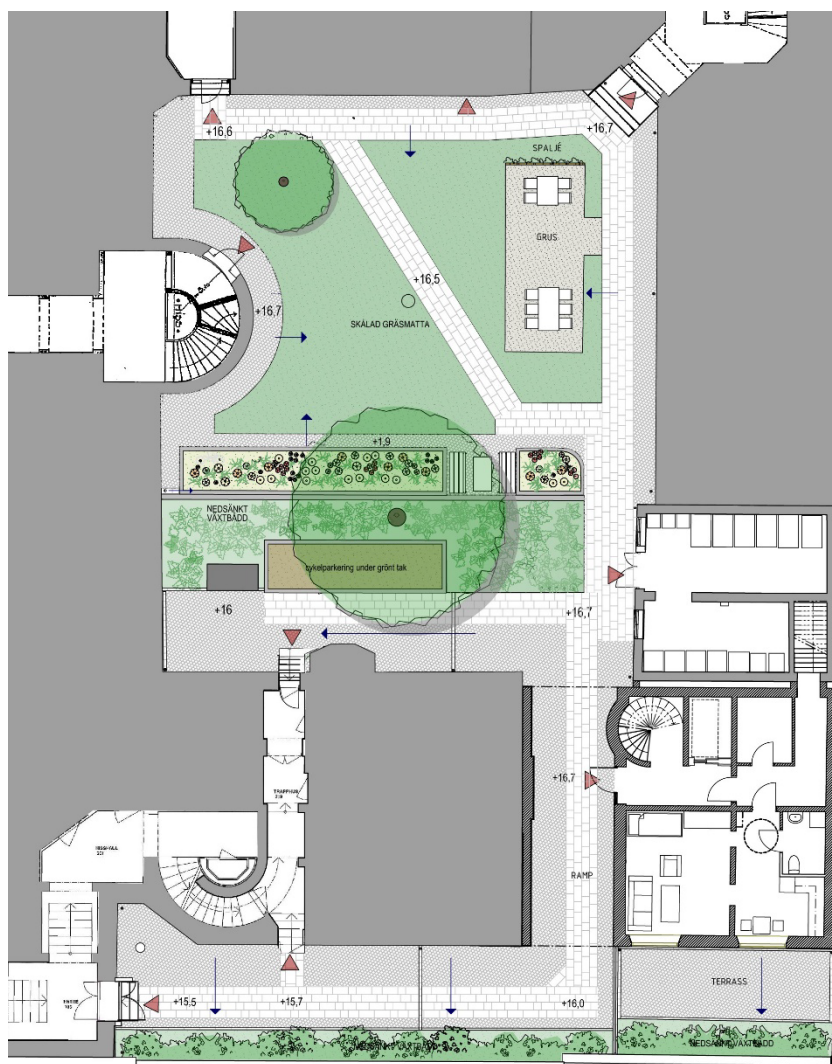
Då planförslaget innebär en komplettering på gården påverkar inte förslaget upplevelsen av den offentliga miljön, däremot påverkas upplevelsen av den privata gårdsmiljön.

### **Gårdsrum, grönska**

I det norra gårdsrummet finns ett större träd, en lönn. Detta träd skyddas i planförslaget genom egenskapsbestämmelse; *Trädet får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädssjukdom eller om det utgör en fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nytt träd av samma art.* Detta kompletteras med ändrad lovplikt, att marklov krävs för fällning av detta träd.

I samband med genomförandet av ny byggnad planeras att gårdsmiljön rustas upp och utvecklas med ny gångväg, cykelparkering med väderskydd, planteringar och uteplats med möblering för de boende på gårdens mest solbelysta läge i nordöst. Förändringarna i gårdsmiljön bidrar till en bättre

tillgänglighet till nya bostäder och vistelsevärden men är även nödvändig för att skapa en god dagvattenhantering och hantering av risk för översvämning vid skyfall.



*Illustrationsplan yttre miljö inom gården. Bild: Lugnet Arkitektur.*

### **En klimatsmart och tålig stad**

Enligt översiktsplanen ska bebyggelsen utformas energieffektivt och med utgångspunkt i att de material som används har så låg miljöpåverkan som möjligt. För att möjliggöra en klimatsmart växande stad ska byggnaderna kännetecknas av hållbara energilösningar, smart miljöteknik och anpassningar till framtida klimatförändringar.

Den föreslagna byggnaden har goda möjligheter att utformas utifrån detta. Stadens solkarta visar på god tillgång till solinstrålning inom planområdet, vilket visar på goda förutsättningar för exempelvis installation av solceller eller solfångare på tak. Vid projektering bör energibehovet minskas

genom att i så hög grad som möjligt tillgodogöra sig energin från solinstrålning för uppvärmning. Samtidigt bör byggnaden utformas så att den inte värms upp för mycket under varma sommardagar, genom att skärma solinstrålningen när solen står som högst.

### **Gator och trafik**

#### **Biltrafik**

Detaljplanen reglerar inte bilparkering för de befintliga bostäderna. Parkeringstalet för de tillkommande bostäderna har utifrån stadens riktlinjer och applicering av gröna parkeringstal uppskattas till två parkeringsplatser (beräknat för 12 mindre lägenheter).

Fastighetsägaren till Humlegårdsmästaren 4 och 5 äger genom samma koncern flera fastigheter inom gångavstånd på Östermalm där dessa bilplatser tillgängliggörs genom servitut, en lösning benämnd ”parkeringsköp”. Avsikten är att två platser i garaget i fastigheten Brandmästaren 10, Jungfrugatan 16, ska tillgängliggöras Humlegårdsmästaren 4. Avståndet till detta garage är 600 meter. Fastighetsägaren har även möjlighet att erbjuda de boende plats i bilpool.

Det låga parkeringstalet förutsätter att fastighetsägaren erbjuder de boende ett mobilitetspaket. Detta kan exempelvis inkludera cykelparkering av god standard, lätt nåbara cykelrum, förbättrade cykelfaciliteter (ex fast cykelpump, automatisk dörröppnare för cykel i cykelrum etc.), informationspaket i tidigt skede där nya resmöjligheter belyses.

Besöksparkering sker i allmänna, öppna parkeringsgarage eller som allmän gatuparkering. Närmaste parkeringshus ligger på Östermalmsgatan/Floragatan respektive Birger Jarlsgatan/David Bagares gata.

#### **Gång- och cykeltrafik**

Planförslaget bedöms inte medföra konsekvenser för gång- och cykeltrafik. Det kommer även i fortsättningen vara möjligt att röra sig mellan gårdsrummen på fastigheterna Humlegårdsmästaren 4 och 5.

Inom det norra gårdsrummet, på den skuggade delen tillhörande Humlegårdsmästaren 4 föreslås tillkommande cykelparkering med högre standard än nuvarande, låsbart i två våningar under tak med plats för cirka 30 cyklar. Det innebär ett tillskott med ca



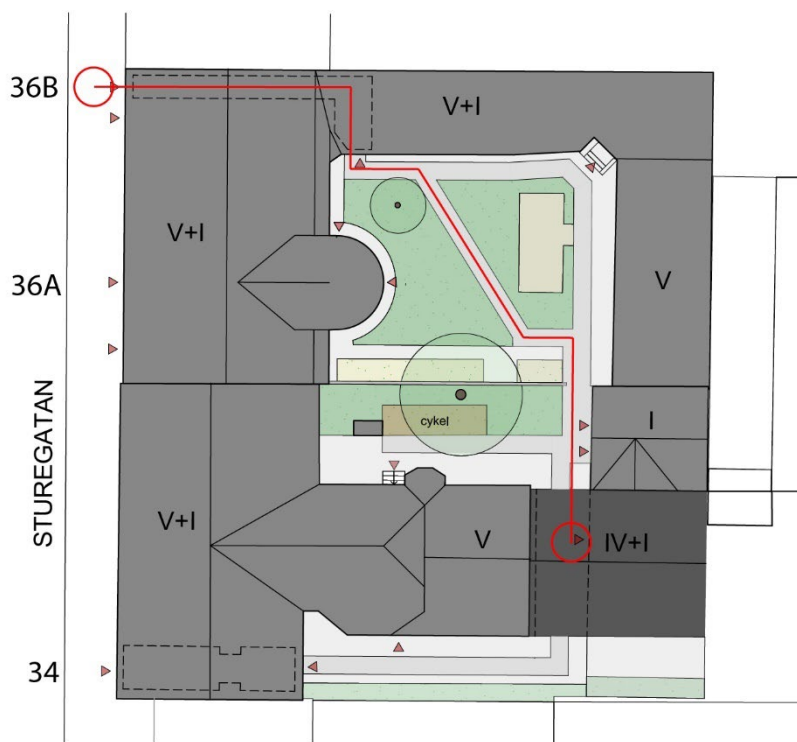
15 cykelplatser på gården, vilket motsvarar 2,5 platser per 100 kvm tillkommande BTA. Gårdsparkeringen kommer att kunna användas av boende i bägge fastigheterna. Cyklarna leds in och ut mot Sturegatan via en tillgänglig passage i norra delen av Humlegårdsmästaren 5.

#### Kollektivtrafik

Planförslaget bedöms inte medföra konsekvenser för kollektivtrafiken.

#### Tillgänglighet

Den befintliga entrén till Sturegatan 34 utgör den nya byggnadens huvudsakliga ingång från gatan. Denna entré är dock otillgänglig med trappa och nivåskillnad och därför anordnas en tillgänglig entré via Humlegårdsmästaren 5, Sturegatan 36B. För att säkerställa denna tillgängliga entréväg krävs att ett servitut mellan fastigheterna upprättas.

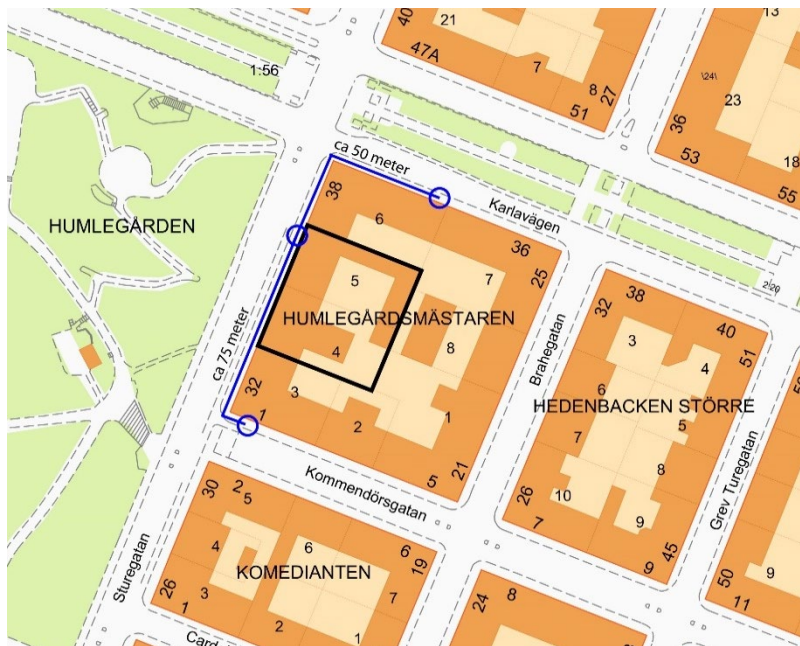


*Tillgänglig entré kan anordnas via Sturegatan 36B, se röd markering. För avstånd, se bild på sid 34.*

Längs Sturegatan råder stoppförbud. Det innebär att angöringsplats och möjlighet att anordna parkering för rörelsehindrad i enlighet med BBR:s krav vid nybyggnation, inom 25 meter, ej går att uppfylla idag. Staden ser över att förbättra möjligheten genom anläggande av lastplats/angöringsplats längs Sturegatan, vilket i så fall sker

utanför genomförandet av denna detaljplan. Närmaste angöring kan idag ske från Kommendörsgatan eller Karlavägen, inom 50-75 meter, vilket för fastigheternas förutsättningar och gatuutformning av Sturegatan i detta fall anses som en acceptabel lösning.

Dessa förutsättningar för fastigheten innebär att det inte är möjligt att uppnå kravet i BBR 3:112 avseende parkering inom 25 m från entrén utan ett avsteg behöver ske. Stockholms stad anser att det genom fastigheternas läge, byggnadernas placering, Sturegatans utformning och förutsättningar är skäligt med avsteg av från kraven i BBR avseende avstånd till parkering i enlighet med BBR 3:511 och 3:514. I genomförandet av projektet förbättras tillgängligheten till fastigheterna genom ombyggnation av entrén genom port Sturegatan 36B görs tillgänglig då befintliga trappsteg ersätts med ramp.



*Kartbild som visar avstånd till närmaste angöringsmöjlighet, med dagens trafikreglering, från port Sturegatan 36B.*

### **Teknisk försörjning**

Vattenförsörjning, spillvatten

Tillkommande bebyggelse inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet.

Planförslaget bedöms inte medföra konsekvenser för den tekniska försörjningen, utöver den nödvändiga utbyggnaden för försörjning av föreslagen bebyggelse.

### Dagvatten

Planförslaget innebär en mindre ökning av andelen hårdgjord yta då byggnaden anläggs på gårdsmiljö. Omhändertagandet av dagvatten ska följa stadens riktlinjer. En dagvattenutredning är framtagen (Nova Terra, 2023-02-02)

Vatten som hamnar på taken på de befintliga byggnaderna inom planområdet leds idag ofördröjt via ledning till anslutningspunkt.

Dagvattenutredningen föreslår att tak som lutar in mot gården ansluts med stuprörsutkastare och rännalsplattor till nedsänkta regnväxtbäddar/torrdamm på gården. Tak som lutar mot kommunal mark (koppark och plåttak) bedöms vara svåra att leda om mot gården för fördröjning och därför föreslås dessa även fortsatt vara anslutna via ledning till anslutningspunkt.

Beräkningar i dagvattenutredningen är baserade på att tak som lutar mot gården får en ny anslutning mot gårdsytan och på så vis kan det dagvattnet fördröjas och renas inom gården. Om det i senare projekteringsskede beslutas att dessa tak ej kan ansluta till gårdsytan behöver andra kompletterande åtgärder för dagvattenhantering inom planområdet utredas, beräknas och implementeras.

Dagvattnet på den nya byggnadens tak föreslås ledas till regnväxtbädd på norra respektive södra gården. Dagvattnet som hamnar på norra eller södra gården leds till nedsänkta gräsytor och nedsänkta regnväxtbäddar. Taket på cykelparkeringen på gården anläggs med sedumtak som delvis fördröjer dagvatten. Förslaget innebär att befintliga planteringsytor och gårdsmiljö byggs om jämfört med nuläge. Genom denna ombyggnation med skålade gräsytor och tillskapandet av nedsänkta regnväxtbäddar tillförs en ökad fördröjnings- och reningskapacitet till gården.

Volymberäkningar visar att det krävs en fördröjningsvolym om totalt 21 m<sup>3</sup> i dessa lösningar för att kunna omhänderta 20 mm vatten. Detaljplanen reglerar genom planbestämmelse *n2* att *marken ska vara genomsläpplig*. Enligt beräkningarna minskar dagvattenflödet från planområdet med ca 6 l/s jämfört med nuläget.



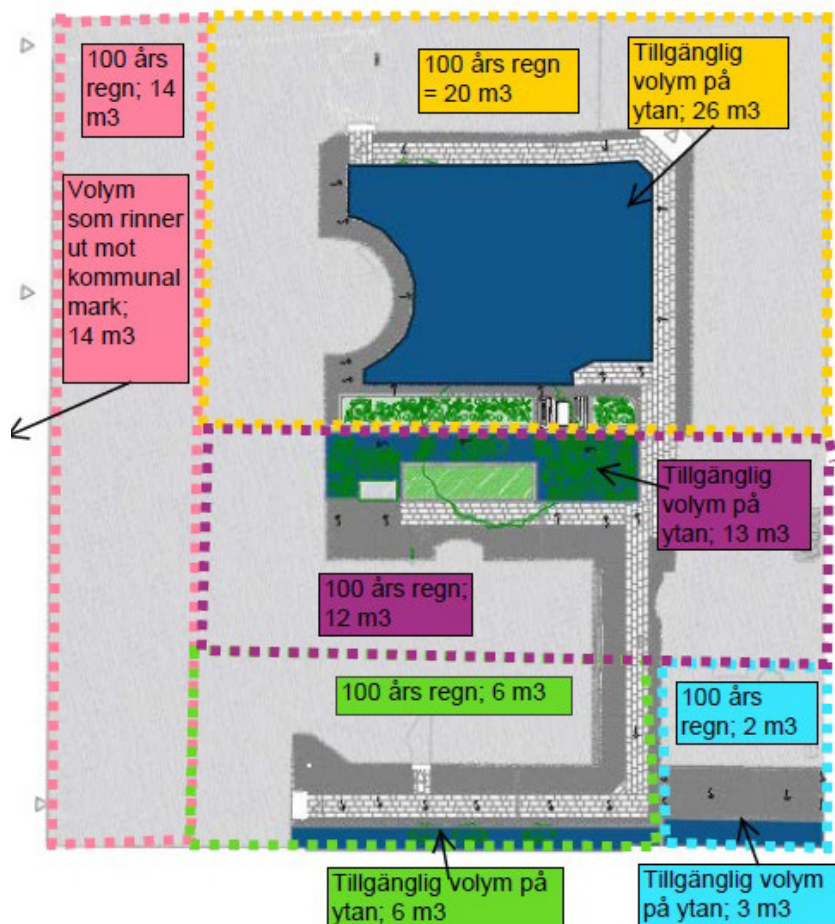
*Förslag på placering av dagvattenanläggningar (ur dagvattenutredning, Nova Terra).*

### Skyfall

Då innergården är en kringbyggd gård går det inte att leda ut skyfallsflöden ut på gatan utan detta behöver omhändertas inom kvarteret. I dagvattenutredningen och på illustrationsplan på sid 27 redovisas en förändrad höjdsättning av marken på gården så att ytorna lutar från fasad mot de föreslagna skålade gräsyterna samt de nedsänkta regnväxtbäddarna där dessa lösningar har en tillräckligt stor magasinvolym för att omhänderta skyfallsvatten vid ett 100-årsregn med 10 minuters varaktighet. Beräkningarna visar att lösningarna inom gårdsmiljön för Humlegårdsmästaren 4 och 5 sammantaget behöver kunna magasinera minst 40 kubikmeter vatten. Detta säkerställs genom planbestämmelse b1: *Gårdsmiljön ska utformas för att kunna omhänderta skyfall i enlighet med framtagna dagvattenutredning.*

Höjdsättning och dagvattenanläggningarnas utformning behöver följas upp och säkerställas i detaljprojektering inför bygglovgivning.

Dagvattenutredningen visar beräkningar på volym vatten vid skyfall, för respektive yta inom gården, se bild nedan.



*Beräkningar av volym vatten vid skyfall för respektive yta, respektive beräknad tillgänglig volym med föreslagna dagvatten- och skyfallslösningar inom planområdet. (ur dagvattenutredning, Nova Terra)*

#### El/Tele

Tillkommande bebyggelse antas kunna ansluta till befintligt elnät.

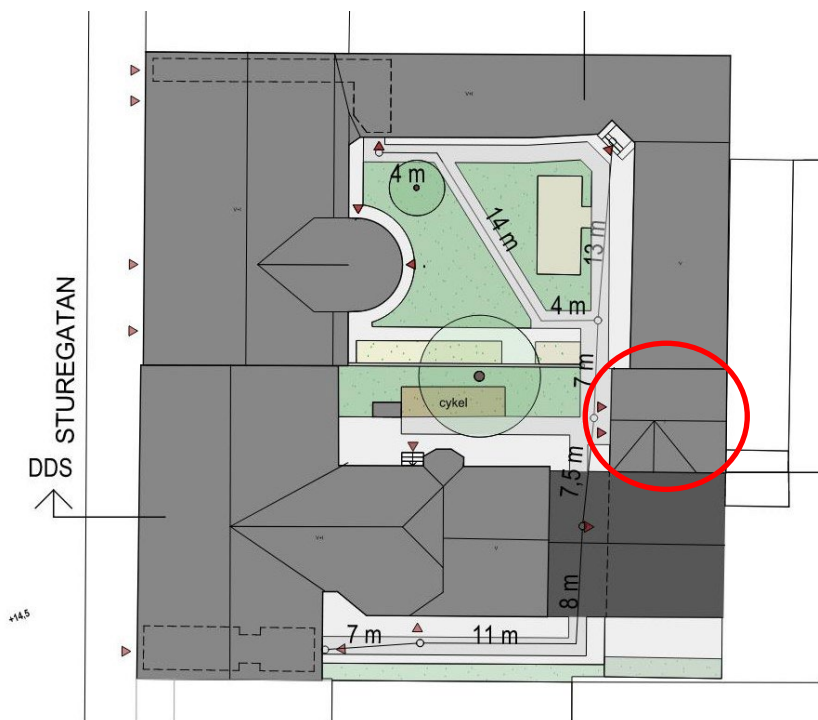
#### Energiförsörjning

Fastigheten är ansluten till befintligt fjärrvärmenät.

#### Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med Stockholm Vatten- och avfalls rutiner. Bottenvåningen i det befintliga lägre gårdshuset används idag för avfallshantering och planeras att byggas om till miljörum för både fastighet Humlegårdsmästaren 4 och 5. Sopbilar angör via Sturegatan 36B och når miljörummet i den befintliga gårdsbyggnaden via gården. Avståndet från gatan till miljörum är cirka 48 meter, vilket är längre än de rekommenderade 10 metrarna. De tillkommande boende når miljörummet inom 10 meter från entré.





Kartbild som visar gångavstånd över gården. Miljörum lokaliseras i befintlig gårdsbyggnad på Humlegårdsmästaren 4, se röd markering. Bild: Lugnet Arkitektur.

### Räddningstjänst

Ett brandskyddstekniskt utlåtande är framtaget. Trapphuset i den tillkommande byggnaden utförs som s.k. TR2-trapphus för att säkerställa utrymningsmöjlighet vid brand.

Nuvarande byggnaders brandskydd och utrymningsmöjligheter bedöms inte påverkas av den tillkommande byggnaden.

Byggnaden bedöms inte blockera åtkomst för räddningsinsats på innergården. Framkomlighet och tillgänglighet för räddningstjänsten bör beaktas i den fortsatta projekteringen. Åtkomst till innergården ska säkerställas.

### Begränsning av schaktdjup

I planförslaget finns en begränsning av schaktdjup, *lägsta schaktningsnivå är +7 meter över nollplanet. Detta gäller ej för schaktning för underjordiska tunnlar och ledningar.*

Begränsningen av schaktdjup är reglerat med hänsyn till befintlig ledningsrätt under en stor del av planområdet, samt den reglering som gäller idag i området enligt detaljplan Pl 6908 (med anledning av tunnelbana).

## Konsekvenser

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Detaljplanens konsekvenser redovisas utförligare nedan under rubrikerna Naturmiljö, Miljökvalitetsnormer för vatten, Stads- och landskapsbild, Kulturhistoriskt värdefull miljö, Störningar och risker, Ljusförhållanden och lokalklimat, Tillgänglighet och Barnkonsekvenser.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

### Naturmiljö

Allmänna naturvärden och biologisk mångfald bedöms inte påverkas.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Enligt dagvattenutredningen medför planförslaget då renings- och fördröjningsåtgärder implementeras att föroreningstransporterna från planområdet minskar efter exploatering, bortsett från koppar som kommer bli oförändrad från dagens situation. Befintligt koppartak lutar ut mot gatan. Att ansluta koppartakets dagvatten till en regnväxtbädd skulle innebära en invändig dragning igenom fastigheten med stuprören vilket anses vara tekniskt svårt att genomföra. Planområdet bedöms trots det ha en positiv påverkan för att uppnå MKN för recipienten Strömmen

Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### Stads- och landskapsbild

En ny gårdsbyggnad bedöms inte påverka den klassiska stenstadens värdebärande uttryck, då den ska underordna sig gatubebyggelsen.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

En antikvarisk konsekvensbeskrivning är framtagen (AIX, 2022-10-05) Riksintresset bedöms inte påverkas av tillbyggnaden. Stenstadens kvalitéer och karaktär påverkas inte av tillbyggnaden

eftersom den till skala och karaktär bedöms smälta in i sin omgivning och inte heller kommer synas från omgivande gator.

#### Hänsyn till omgivande bebyggelse i kvarteret

Den f.d. tvättstugan (Bryggghuset) på Humlegårdsmästaren 4 och den f.d. verkstadsbyggnaden på Humlegårdsmästaren 8 är de enda äldre bevarade gårdshusen för andra verksamheter än boende som finns kvar i kvarteret. Tvättstugan bevaras men kommer till stor del att underordna sig tillbyggnaden. Detta leder till viss skalförskjutning av gårdens bebyggelse, men främst minskar öppenheten och tätheten ökar i kvarterets inre. Detta bedöms dock inte påverka kvarterets kulturhistoriska värde då inga byggnader rivs och genom att kvarterets inre har genomgått många förändringar sedan 1870-talet. De kvalitéer som påverkas, som öppenhet och grönska, bedöms inte som en förvanskning av kvarterets kulturhistoriska värde.

#### Påverkan på planområdets kulturhistoriska värde

Utifrån befintliga kulturhistoriska värden ges befintlig bebyggelse inom både Humlegårdsmästaren 4 och 5 skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser samt skyddas mot rivning i planförslaget.

De kulturhistoriska värden som Humlegårdsmästaren 4 besitter bedöms inte påverkas i så stor grad av tillbyggnaden att de är en förvanskning. Detta eftersom dessa värden främst är kopplade till den välbevarade gatufasaden från 1920-talet och byggnadens materialitet. Fasader mot gården är typiska för staden men ter sig anonyma. Den helhet som skapades vid 1920-talets ombyggnad har tappats på grund av flera små ändringar under de senaste nittio åren. Den fasad som byggs för är inte heller intakt bevarad och saknar arkitektonisk betydelse för byggnaden som helhet. Den f.d. tvättstugan, som har ett kulturhistoriskt värde, bevaras och integreras i den nya byggnaden. Byggnadens långsida mot den öppna gården byggs för. Långsidan är förvanskad sedan tidigare med ståldörrar men mezzaninfönstren från 1920-talets ombyggnad finns kvar. Dessa döljs av det nya huset. Däremot återställs gavelfasaden delvis. Tvättstugans kulturhistoriska värde kan därför till stora delar bibehållas. Genom återställande av gavelfasaden återfår den mer av sitt 1920-talsmässiga uttryck och bidrar till gårdens miljömässiga trevnad.

Gårdsmiljön ändras på tomtens sydöstra del eftersom en stor del av gården bebyggs och därmed försvinner öppenheten, grönska och äldre markbeläggning samt förhållandet mellan det stora bostadshuset och den lilla tvättstugan.

## Störningar och risker

### Förorenad mark

Utifrån påträffade markföroreningshalter bedöms åtgärder vara nödvändiga. Tungmetaller och PAH-H i halter över gräns för Naturvårdsverkets riktvärde för boendemiljöer (KM) och även riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM) förekommer inom fastigheten. Förekommande halter gör att schaktmassor som uppkommer i samband med framtida exploatering behöver sändas till mottagningsanläggning med tillstånd att ta emot aktuella föroreningshalter. Hantering av förorenade massor ska ske i kommunikation med tillsynsmyndighet i enlighet med gällande föreskrifter.

Vid genomförande av schakt bör, i sådant fall att lös jord avses att lämnas kvar på plats, också prover tas i schaktbotten och schaktväggar (kontrollprovtagning), för att säkerställa att den jord som lämnas kvar håller låga föroreningshalter.

Utförd undersökning bygger på stickprovstagning och det kan inte uteslutas att det lokalt kan förekomma högre föroreningshalter, trots att detta inte har identifierats i markmiljöundersökningen. Om massor med misstänkt avvikande och högre föroreningsinnehåll påträffas vid kommande schaktarbete - genom lukt och okulär bedömning - bör provtagning därmed göras av dessa före borttransport. Kompletterande provtagning kan också komma att krävas i sådant fall massor avser att återanvändas, för att ytterligare säkerställa att aktuellt material håller tillfredställande låga föroreningshalter.

Uppföljande provtagning av luft bedöms inte behövas då hittills genomförd provtagning av porgas tydligt indikerar att föroreningsnivåerna av luftföroreningar håller halter tydligt under de riktlinjer som finns uppställda för boendemiljöer.

Detaljplanen reglerar att *"markföroreningar ska vara avhjälpta och/eller skyddsåtgärder ha vidtagits så att marken blir lämplig för avsett ändamål innan startbesked för nybyggnad ges."*

### Buller

Riktvärdena för trafikbuller bedöms klaras för den föreslagna nya byggnaden på innergården.

Utifrån information från fastighetsägaren finns inte fläktar eller dylikt på närliggande byggnader som orsakar bullerstörningar på gården.

Byggarbete kommer att ske i nära anslutning till befintliga bostäder, vilket innebär risk att byggarbeten kan upplevas som störande. Miljöförvaltningen betonar därför hänsyn bör tas till befintliga bostäder i ett genomförandeskede samt att exploatören informerar närboende om kommande arbete, för att förebygga störningar.

#### Luft

Staden bedömer att planförslaget inte kommer medföra att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids inom planområdet. Bedömningen grundar sig på att byggnationen sker på en innergård som är skyddad från luftföroreningar på angränsande gator. Byggnationen bedöms inte heller påverka luftföroreningshalterna på de angränsande gatorna.

#### Översvämningsrisker

Inom planområdet finns flera platser där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Genom att förändra markens höjdsättning och skapa tydliga lågpunkter på mitten av gården skapas ett ytligt magasin dit vatten vid skyfall leds.

Fastighetsägaren bör även se över gårdens höjdsättning så att det inte finns några instängda eller lokala lågpunkter intill fasad som kan orsaka fuktskador på fastigheten vid skyfall.

#### Ljuförhållanden och lokalklimat

##### Sol, skugga

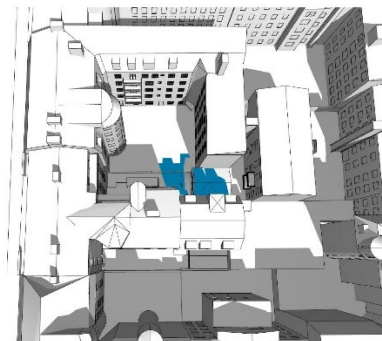
En solstudie har tagits fram för att belysa de förändringarna avseende sol/skugga för gård och fasader som planförslaget innebär. För mer detaljerade bilder hänvisas till solstudien.



**Midsommar  
09.00**



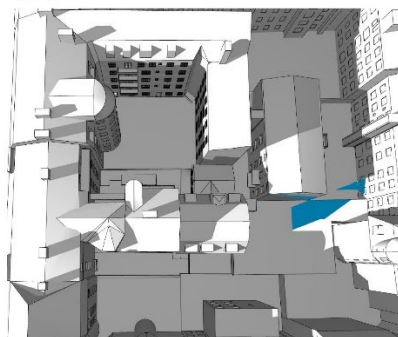
**Midsommar  
12.00**



**Midsommar  
15.00**



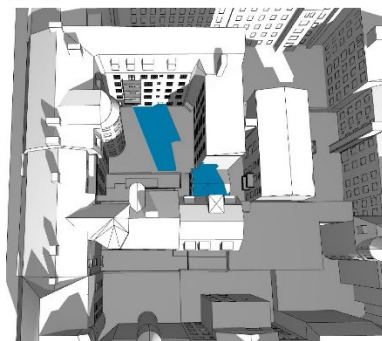
**Midsommar  
17.00**



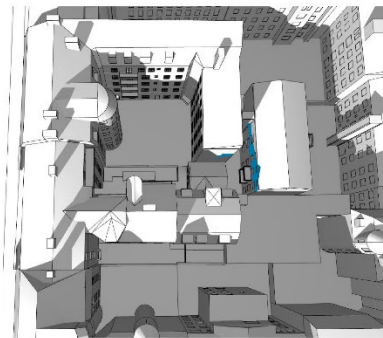
**Vårdagjämning  
09.00**



**Vårdagjämning  
12.00**



**Vårdagjämning  
15.00**



*Solstudie. De övre två raderna visar midsommar kl 09, kl 12, kl 15 och kl 17. De nedre två raderna visar höst-/vårdagjämning, kl 09, kl 12, kl 15. Blå yta i bilderna markerar tillkommen skugga från tillbyggnaden. Bild: Lugnet Arkitektur.*

Tillbyggnaden minskar tillgången till direkt sol. På den gemensamma gården för Humlegårdsmästaren 4 och 5 skuggar byggnaden då den placeras i en idag öppning i söder. Sommartid är den norra delen av gården även fortsättningsvis solbelyst och solinstrålning i bebyggelsen påverkas inte i stor utsträckning. Vid höst/vårdagjämning visar solstudien att gården med ny byggnad inte blir solbelyst av direkt sol, även vid denna tidpunkt påverkas dock inte bebyggelsen/bostäderna inom Humlegårdsmästaren 4 och 5.

I kvarteret i övrigt är det delar av västra fasaden på gårdsbyggnaden på Humlegårdsmästaren 8 som påverkas i störst utsträckning. Solstudien visar att vid höst/vårdagjämning är den översta våningen mot väster idag solbelyst kring kl 15, vid ett genomfört planförslag slår skuggan in för denna tid. Vid midsommar är förändringen att samma fasad, mot väster, till hälften skuggas mellan kl 14-15 i de lägre delarna. Vid kl 15 är översta två våningarna fortfarande solbelysta även med ny byggnad.

I övrigt påverkas gården på Humlegårdsmästaren 1 sommartid, med ökad skugga mellan kl 15-17.

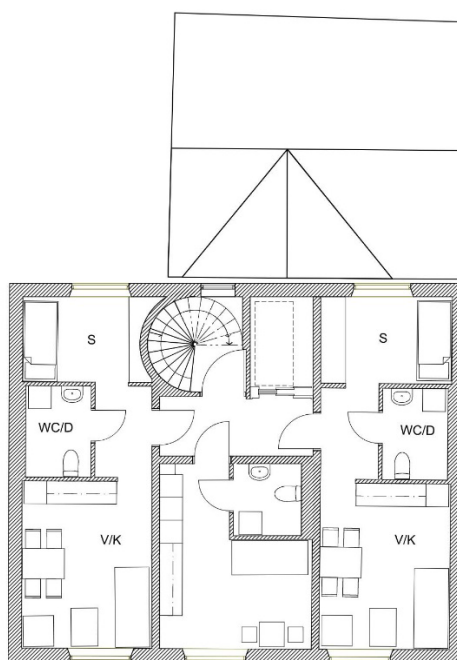
### Dagsljus

För ny bostadsbebyggelse regleras krav på dagsljusstillgång enligt Boverkets Byggregler (BBR). För befintliga bostäder finns inte samma lagkrav, i framtagna utredningar refereras dock till samma kravnivå som jämförelse. Tre studier avseende dagsljusstillgång interiört är framtagna. *Dagsljus och direkt solljus* (ACC 2022-11-17) visar den översiktliga tillgången till dagsljus inom hela kvarteret och hur planförslaget påverkar detta. *Förstudie dagsljus, tillkommande byggnad* (ACC 2022-10-05) visar möjligheterna att uppnå god tillgång till dagsljus i tillbyggnaden. *Förstudie dagsljus, befintlig byggnad* (ACC 2021-05-07) visar påverkan på dagsljus i de bostäder belägna i gaveln på Humlegårdsmästaren 4, där planförslaget innebär att befintliga fönster i gaveln ersätts med nya fönster på norr- respektive söderfasaderna.

Enligt dagsljusstudien är dagsljusstillgången i bostäderna i gårdsbyggnaden på Humlegårdsmästaren 5 relativt opåverkad av den nya byggnaden. För bostäderna i Humlegårdsmästaren 4, gårdsflygeln visas en lokal minskning av tillgängligt dagsljus, för de två lägenheter där fönster flyttas från gaveln till norr-

respektive södra fasaden. För Humlegårdsmästaren 3 visar studien att tillgången till dagsljus blir i stort sett opåverkad. För Humlegårdsmästaren 2 visar studien en reducering på 0,1-0,2% i dagsljusfaktor i ca 6st rum på de tre lägsta våningsplanen närmast mot den nya byggnaden. Studie av planlösningen visar att kök och matplats är påverkade. Mot den nya byggnaden är badrum placerad längs fasad och att vardagsrum har fönster mot sydöst innebär att alla rum längs fasaden inte påverkas av den föreslagna byggnaden. För Humlegårdsmästaren 1 bedöms att tillgången till dagsljus är relativt opåverkad. För gårdshuset på Humlegårdsmästaren 8 är en begränsad del av fasaden påverkad av ny byggnad. Dagsljusnivåerna på denna del av fasaden är idag låga på grund av det nära avståndet till befintlig byggnad och även på grund av att balkonger är placerade direkt ovanför fönster. Skillnaden i diffust dagsljus för dessa rum bedöms vara mellan 0,1-0,2 % i dagsljusfaktor.

För tillbyggnaden som detaljplanen möjliggör visar dagsljusstudien att alla rum uppfyller BBR:s krav på dagsljusfaktor. Att uppföra fönster åt öster, mot Humlegårdsmästaren 1, skulle förbättra dagsljusstillgången för rum i östra delen av byggnaden ytterligare, då detta möjliggör fönster i fler än ett väderstreck i dessa rum. För detta krävs servitut mellan fastigheterna.



*Exempel på normalplan i tillkommande byggnad. Bild: Lugnet Arkitektur.*

### Sammantagen bedömning konsekvenser ljusförhållanden och lokalklimat

Att uppföra en ny byggnad på gården, i närhet av befintliga byggnader, påverkar i olika omfattning tillgången på dagsljus i de befintliga bostäderna kring föreslagen byggnad och byggnaden innebär även att en del av gården och vissa fasader får mindre infallande direktsol, det vill säga mer skugga. Framtagna utredningar avseende påverkan på dagsljusstillgång och studier av sol/skugga visar hur den föreslagna byggnaden påverkar dessa värden. Stadsbyggnadskontorets sammantagna bedömning är att förslaget till viss del påverkar de befintliga boende genom påverkan på tillgången till dagsljus, sol och även ökad insyn. Planförslaget innebär en förändring av närmiljön för de boende. Staden förändras och växer på olika platser och på olika sätt. Staden bedömer att planförslaget innebär en väl avvägd och för detta centrala läge acceptabel förtätning där allmänintresset att tillskapa nya bostäder bedöms väga tyngre än de negativa effekter som planförslaget ger för enskilda boende. Efter samråd har förslaget justerats vilket innebär att den tillkommande byggnaden är lägre. Detta innebär att de negativa effekterna som påvisades under samrådet minskar, men de försvinner inte fullt ut.

### Tillgänglighet

Dagens trafik- och gatureglering på Sturegatan (stoppförbud) innebär att angöringsplats och möjlighet att anordna parkering för rörelsehindrad i enlighet med BBR:s krav vid nybyggnation, inom 25 meter, ej går att uppfylla. Närmaste angöring kan ske från Kommendörsgatan/Karlavägen inom cirka 50 meter. Staden ser över att förbättra möjligheten genom anläggande av lastplats/angöringsplats längs Sturegatan, vilket i så fall sker utanför genomförandet av denna detaljplan. Dessa förutsättningar för fastigheten innebär att det inte är möjligt att uppnå BBR idag utan ett avsteg behöver ske. I genomförandet av projektet förbättras tillgängligheten inom fastigheterna genom ombyggnation av entrén genom port Sturegatan 36B.

Med placering av miljörum i det befintliga brygghuset på gården, klaras ej rekommendationen om ett högsta avstånd om 10 meter mellan hämtfordon och avfallsutrymme.

### Barnkonsekvenser

Planförslaget innebär att gårdsytan inom Humlegårdsmästaren 4 och 5 minskar vilket kan innebära negativa konsekvenser för användningen av gården, särskilt ur ett barnperspektiv genom minskade ytor för lek och vistelse.

## **Tidplan**

Planen genomförs med standardförfarande och nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir till antagande.

Samråd juni-aug 2021

Ställningstagande i stadsbyggnadsnämnden april 2022

Granskning februari 2023 – mars 2023

Antagande i stadsbyggnadsnämnden juni 2023

## **Genomförande**

### **Organisatoriska frågor**

#### **Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan med tillhörande handlingar och svarar för myndighetsutövningen vid granskning av bygglov och bygganmälan. Ledningsägarna ansvarar för utbyggnad av ledningar. Byggaktören ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark.

#### **Huvudmannaskap**

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark. För anslutande allmän plats, Gata, är kommunen huvudman.

#### **Avtal**

Planavtal har tecknats med Fastighets AB Virtuosen 5 och Fastighets AB Virtuosen 7 för att täcka stadsbyggnadskontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner PL 1752A och PL 5068 A helt upphör att gälla inom planområdet. Även tilläggsplanerna PL 6908, PL 7575A samt DP 2002-11341 upphör helt att gälla inom planområdet.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Fastigheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattar hela fastigheterna:

- Humlegårdsmästaren 4, som ägs av Fastighets AB Virtuosen 7
- Humlegårdsmästaren 5, som ägs av Fastighets AB Virtuosen 5.

#### **Användning av mark**

Planförslaget möjliggör huvudsakligen för markanvändning för bostäder, centrumändamål samt kontor.



### Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm. prövas vid lantmåteriförrättning.

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildning.

### Konsekvenser för berörda fastigheter

- Humlegårdsmästaren 4: Utökad/ändrad byggrätt. Befintlig bebyggelse görs planenlig. Tillkommande skydds- och varsamhetsbestämmelser.
- Humlegårdsmästaren 5: Befintlig bebyggelse görs planenlig. Tillkommande skydds- och varsamhetsbestämmelser.

### Ledningsrätter

En ledningsrätt finns inom området, vilken belastar både Humlegårdsmästaren 4 och 5. Ledningsrättsområdet säkras genom begränsning av schaktdjup inom planområdet. Begränsningen för schaktdjup gäller ej för schaktning för underjordiska tunnlar och ledningar.

Svenska kraftnät innehar en tunnel för starkströmsledning under planområdet vilken omfattas av ledningsrätt inom 25 meter i diameter kring tunnelns mittpunkt. Då information om tunneln är belagd med restriktioner ska kontakt tas med Svenska kraftnät för planering och hantering. Enligt ledningsrättsbeslutet får fastighetsägaren inte i närheten av ledningsrättsområdet spränga, borra eller ändra marknivån utan medgivande från Svenska kraftnät. Det innebär att det finns begränsningar för fastighetsägaren att exempelvis installera bergvärme.

### Servitut

För att möjliggöra en tillgänglig entré via port Sturegatan 36B på Humlegårdsmästaren 5 krävs ett servitut.

Om fönster avses uppföras på den nya byggnadens fasad i fastighetsgräns mot Humlegårdsmästaren 1 krävs servitut för detta.

Då parkering avses ske i garage på annan fastighet behövs ett avtal/servitut angående detta.

**Ekonomiska frågor****Vatten och avlopp**

Fastighetsägaren ansvarar för samtliga kostnader vad avser anslutningspunkter och anslutning till vatten- och avlopp.

**El och tele m.m.**

Byggaktör ansvarar för och bekostar flytt av eventuella ledningar i samverkan med ledningsinnehavaren.

**Kostnader för miljöskyddsåtgärder**

Fastighetsägaren står för kostnader för eventuell sanering av mark.

**Tekniska frågor****Vatten och avlopp**

Tillkommande bebyggelse inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Eventuella ytterligare anslutningspunkter, till följd av ändrad användning, ansvarar fastighetsägaren för.

**Dagvatten**

Byggaktören ansvarar för och bekostar erforderliga dagvattenlösningar. I första hand ska dagvatten hanteras inom fastigheten. Dagvattnet ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen lokalt omhändertagande av dagvatten.

**El/Tele**

Befintliga el- och teleledningar finns i anslutning till planområdet.

**Fjärrvärme**

Befintliga fjärrvärmeledningar finns i anslutning till planområdet.

**Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år efter det att planen har fått laga kraft.