

Samrådsredogörelse

Detaljplan för fastigheten Kumlet 23 i stadsdelen Östermalm, Dp 2021-03452

Innehåll

Bakgrund	3
Samrådsförslagets syfte och huvuddrag	3
Hur samrådet bedrivits	3
Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande	3
Statliga och regionala myndigheter och förbund	3
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	9
Övriga remissinstanser	12
Sakägare och boende enligt fastighetsförteckning	14
Övriga, ej sakägare	23

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra ytterligare bostäder inom fastigheten Kumlet 23. Planförslaget sändes ut på samråd 25 januari 2022 – 8 mars 2022. Under samrådet har 49 yttranden inkommit.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget behöver förtydliga hur de nya takkuporna på det befintliga gathuset påverkar stadsbilden med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården. Utöver detta bör redovisning av buller för gathuset samt förekomst av lättflyktiga ämnen som bensen kompletteras och uppdateras. Kommunen behöver även tydliggöra konsekvenserna vid översvämning. Länsstyrelsen önskar en fördjupad studie av koppartakets inverkan på möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten. Miljö- och hälsoskyddsnämnden avråder från koppartak. Kulturförvaltningen bedömer att ett nytt gårdshus kan vara möjligt att genomföra ur kulturhistorisk synvinkel eftersom huset får en låg och indragen volym. De anser vidare att takkuporna på gathuset kan innebära en förvanskning av byggnadens tak. Skönhetsrådet avstyrker gårdshuset men tillstyrker vindsbostäder i gathuset. Övriga remissinstanser framför synpunkter i sak.

Sakägare och närboende menar att förslaget riskerar att innebära försämrade boendekvaliteter vad gäller sol- och dagsljusförhållanden, ökad insyn samt minskat gårdsutrymme.

Efter samrådet har fastighetsägaren tillika byggaktören beslutat att inte inreda vindslägenheter i gathuset. Det innebär att takkupor inte längre anordnas. Gårdshusets byggnadsarea (utbredning på marken) minskas vilket innebär att avstånd mellan gathus och gårdshus ökar från 10,5 till 12 meter.

Efter samrådet bearbetades gårdshuset och byggnadens volym har minskats i bredd med cirka 1,5 m mot gathuset. Denna förändring ökar avståndet mellan det nya huset och gatuhuset Kumlet 23 från 10,5 m till 12,0 m. Detta har en positiv påverkan på det diffusa dagsljuset, en förbättring av dagsljusfaktor inom intervall +0,1% - 0,3% förväntas på gatuhusets lägsta fyra våningar. En mindre förbättring av tillgången till direkt soltillgång sker också för samma del av gatuhuset. För fastigheten Kumlet 15, innebär förändringen en marginell förbättring av dagsljus och solljus i rum som vetter mot öster.

I det efterföljande planarbetet har stadsbyggnadskontoret beslutat att förse det befintliga gathuset med varsamhetsbestämmelser för att bevara husets ursprungliga värden och karaktärsdrag. För gårdshuset har plankartan försetts med utformningsbestämmelser för material i fönster och räcken samt att utanpåliggande balkonger inte får anordnas. Lovplikten har utökats att även gälla underhålls och ändringsåtgärder för gathuset.

Tekniska utredningar för dagvatten- och skyfallshantering, dags- och solljus samt markföroreningar har uppdaterats och kompletterats.

Kontoret bedömer att förhållandena vad gäller tillgången till sol- och dagsljus är acceptabla med hänvisning till områdets centrala läge i Stockholms innerstad. Vidare anser kontoret att gårdshuset genom sin utformning är väl anpassat till platsens förutsättningar.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna har hanterats så att planförslaget kan tas vidare till granskning.

Bakgrund

Samrådsförslagets syfte och huvuddrag

Samrådsförslaget syftade till att möjliggöra 22 nya bostäder inom fastigheten Kumlet 23. En ny byggnad med 19 lägenheter föreslogs på innergården. I ett befintligt gathus föreslogs 3 nya vindslägenheter där dagsljus i lägenheterna skulle ordnas via nya takkupor. Med hänsyn till stadsbilden föreslogs att takkupor skulle vara indragna från fasadlivet för att minska synligheten från gatan. I gathuset medgavs centrumverksamhet i bottenvåning där det för närvarande finns kontorslokaler. Gårdshusets byggrätt reglerades i höjd och volym så att byggnaden underordnade sig intilliggande bebyggelse. Gårdshusets fasader görs ljusa för att förbättra möjligheten till goda dagsljusförhållanden i de befintliga lägenheterna.

Föreslagna dagvattenåtgärder för fördröjning och rening förses med en bestämmelse på plankartan.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 25 januari 2022 – 8 mars 2022. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Lappar med information om samrådet sattes upp på portar i närområdet. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Fyrkanten samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i Östermalm 29 januari 2022. Med anledning av den då rådande pandemin hölls inte ett publikt samrådsmöte under samrådstiden. Möjligheten att kontakta ansvariga stadsplanerare för att ställa frågor har funnits under samrådstiden.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen (bedömning i sin helhet)

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör

riksintresse för kulturmiljövården och miljökvalitetsnormer för vatten samt hälsa och säkerhet med avseende på buller, förorenade områden och risk för översvämning. Kommunen behöver förtydliga hur de nya takkuporna på det befintliga gatuhuset påverkar stadsbilden med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården. Bedömningar och konsekvenser avseende miljökvalitetsnormer för vatten behöver omfatta hela planområdet. Konsekvenser för de nya bostäderna i gatuhuset avseende buller behöver hanteras. Eventuell förekomst av lättflyktiga ämnen i grundvattnet behöver redovisas. Kommunen behöver även tydliggöra konsekvenserna vid översvämning. Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till kulturmiljö, miljökvalitetsnormer för vatten och planbestämmelser.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Riksintresse för kulturmiljövården

Kvarteret ingår i område av riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården. Kvarteret är en del av det sena 1800-talets stadsbyggande med bestämda hushöjder samt 1900-talets stadsbyggande och bebyggelseutveckling. Här är bland annat stadsbilden, gatumiljön och taklandskapet viktiga för bevarande av de riksintressanta uttrycken. Länsstyrelsen anser att antalet takkupor på gatuhuset innebär en relativt stor påverkan på takets karaktär mot gatan så som de beskrivs i planbeskrivningen. Illustrationen på sidan 21 i planbeskrivningen ger intrycket att taket kommer att bestå av mer takkupor än takyta. Anpassning och utformning av takkuporna framgår inte av samrådshandlingen. För att det ska vara möjligt att bedöma förslaget inverkan på de riksintressanta uttrycken anser Länsstyrelsen att planbeskrivningen behöver kompletteras med en tydligare redovisning av takkupornas påverkan på stadsbilden utifrån lämpliga vyer och i gatumiljön sett från gatan. Ni behöver redovisa jämförande illustrationer före och efter, från lämpliga siktlinjeavstånd. Plankartan kan, med stöd av utfallet i redovisningen, behöva kompletteras med bestämmelser för takkupornas höjd, utformning och placering mot gatan för att säkerställa att tillräcklig hänsyn tas till riksintressets uttryck.

Miljökvalitetsnormer för vatten

I planbeskrivningen nämns inte hur förslaget förhåller sig till den åtgärdsnivå som kommunen arbetar efter. Kommunen behöver komplettera handlingen med ett resonemang utifrån åtgärdsnivån och motivera eventuella avsteg. Kommunen bedömer i planbeskrivningen att förslaget inte påverkar möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten i recipienten.

Dagvattenutredningen omfattar endast gården och föreslaget gårdshus men inte gathuset. Utredningar och bedömningar behöver

avse hela planområdet för att Länsstyrelsen ska kunna bedöma påverkan på recipienten. Dagvattnet får enligt planbeskrivningen inte förorenas med tungmetaller eller andra miljögifter, men samtidigt föreslås koppartak på det nya gårdshuset. Koppar ger upphov till skadliga effekter på vattenlevande organismer och är ett särskilt förorenande ämne i bedömning av ekologisk status. Trots att hela planområdet inte ingår i nuvarande bedömning kan Länsstyrelsen konstatera att förslaget enligt redovisade beräkningar leder till en möjlig försämring för recipienten avseende ekologisk status oavsett rening av dagvattnet, vilket inte är acceptabelt.

Hälsa och säkerhet

Buller

I planbeskrivningen redovisas endast buller för det nya huset på innergården. Eftersom nya bostäder även tillkommer i det befintliga bostadshuset behöver bullersituationen där redovisas och eventuella planbestämmelser införas i plankartan för att planförslaget ska bli lämplig med hänsyn till människors hälsa.

Förorenade områden

I närheten av planområdet har det legat två bensinstationer. Båda objekten är undersökta med avseende på föroreningar som kan förekomma i marken vid bensinstationer, men i Länsstyrelsens EBH-stöd finns ingen information om att grundvattnet är undersökt.

Kommunen behöver säkerställa och visa att det inte finns bensen och andra lättflyktiga ämnen, som hanteras på bensinstationer, i grundvattnet. Bensen är cancerframkallande och flyktigt, vilket betyder att det kan övergå i ångfas och tränga in i byggnader där det kan utgöra risk för människors hälsa.

Översvämningsrisk

Vid planering av ny bebyggelse i områden med befintlig bebyggelse behöver kommunen göra vad som krävs för att förbättra översvämningsituationen i hela planområdet.

Dagvattenutredningen (Structor, 2021-11-08) beskriver att översvämningsituationen bedöms vara likvärdig i befintlig och planerad situation. Det finns dock risk för stående vatten på upp till 70 cm mot befintlig fasad. Kommunen behöver redogöra för konsekvenserna av översvämnningar, exempelvis om vatten riskerar att rinna in i portar till gatuhuset samt om utrymningen från husen påverkas negativt. Eventuella tillkommande riskreducerande åtgärder behöver regleras i plankartan. För mer information, se Länsstyrelsens *Rekommendation för hantering av översvämnning till följd av skyfall*.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL*Kulturmiljö*

Länsstyrelsen delar bedömningen att byggnaden inklusive gårdsmiljön är en värdefull kulturmiljö som illustrerar ett kulturhistoriskt intressant byggnadsideal. Att bygga igen den tidstypiska, välbevarade och grönskande gårdsmiljö som hör till byggnaden innebär negativa konsekvenser för kulturvärdena. För att bättre uppfylla anpassnings och varsamhetskraven i PBL kan den nya byggnaden förses med ett sadeltak i sammanockhöjd som intilliggande gårdshus. Ett platt tak är avvikande i miljön.

Formaliafrågor*Miljökvalitetsnormer för vatten*

Länsstyrelsen vill informera kommunen om att från och med den 22 december 2021 gäller nya föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster varför vissa uppgifter i planen kan vara inaktuella (se <https://viss.lansstyrelsen.se/>). En skillnad mot tidigare är att miljökvalitetsnormen nu kan skilja sig åt mellan olika kvalitetsfaktorer för samma vattenförekomst. Det möjliggör att de kvalitetsfaktorer som är svåra att förbättra till det ursprungliga målåret (2015) kan medges en tidsfrist eller få mindre stränga krav. Kommunen bör vid behov uppdatera informationen i detaljplanen så att den överensstämmer med de nya miljökvalitetsnormerna för de berörda vattenförekomsterna. Kommunen bör ta ställning till om detta påverkar den bedömning av påverkan på möjlighet att följa miljökvalitetsnormerna som kommunen tidigare gjort för planläggningen och i sådant fall redogöra för det.

Bullerkartan i planbeskrivningen bör förtydligas eftersom det saknas information om typ av buller och vilka bullernivåer de olika färgerna representerar.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Region Stockholm, Trafikförvaltningen SLL

Har inga synpunkter på förslaget. Lämnar information inför genomförande om byggande intill tunnelbana. Informationen har överlämnats till byggaktören.

Storstockholms Brandförsvär

Brandförsvaret bevakar möjligheten till räddningsinsats och påpekar att vindsvåningens lägenheter är indragna/inskjutna från fasad. Om räddningstjänstens stegutrustning är en förutsättning för alternativ utrymning från dessa lägenheter bör det i planprocessen säkerställas

att framkomlighet och åtkomlighet för SSBF:s höjdfordon är möjlig och att stegutrustning direkt kan ansluta till fönster eller balkong.

Inskjutna våningsplan kan ibland omöjliggöra åtkomlighet, beroende på vinkel. Vidare bör nödställda kunna påkalla uppmärksamhet inifrån lägenheten genom att exempelvis vara synlig från gatan. Ett säkert trapphus, så kallat Tr2 trapphus, kan användas för utrymning i de fall åtkomst och tillgänglighet för räddningstjänstens höjdfordon inte kan säkerställas i den mån att räddningstjänsten kan utgöra alternativ utrymningsväg.

Trafikverket och Luftfartsverket

Har ingen erinran.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Riksintresset Stockholms innerstad och Djurgården, kulturmiljö

Efter samrådet har fastighetsägaren och tillika byggaktören beslutat att inte inreda vindslägenheter i gathuset. I och med detta kommer inga vindskupor att ordnas i gathuset. Under samrådet pekade Brandförsvaret på svårigheter i åtkomligheten till de nya lägenheterna. Detta tillsammans med behovet av förråd för de boende har medfört att vindslägenheter inte längre är aktuellt.

För gårdshuset har i huvudsak ett platt tak valts. Ett platt tak ger möjlighet att anordna en takträdgård och dessutom ger ett platt tak i förhållande till ett sadeltak, bättre ljusförhållanden i intilliggande bostäder.

Miljökvalitetsnormer för vatten

I planbeskrivningen förtydligas att dagvattenutredningens analyser och åtgärder hanterar hela planområdet. Efter samrådet har fastighetsägaren beslutat att inte längre ha koppartak på gårdshuset. Dagvattenutredningen och i förlängningen planbeskrivningen har uppdaterats utifrån de nya förutsättningarna och utifrån de nya föreskrifterna för kvalitetskrav för vattenförekomsten.

Resultatet av beräkningarna visar över lag en förbättring gällande utsläppen av föroreningar, ingen förändring förväntas som är så pass stor att den påverkar miljökvalitetsnormerna. Enligt beräkningarna är det gathusets koppartak som står för majoriteten av föroreningsutsläppen till dagvattnet. Gathuset kommer dock inte göras om och omfattas därmed inte av åtgärdsnivån. Det är heller inte rimligt att anta att en förändring gällande avvattningen från taket kan ske då byggnaden inte ska göras om, speciellt eftersom den har invändig avvattning. Det nya gårdshuset beräknas inte medföra några försämringar gällande dagvattenkvaliteten, planen bedöms därför inte påverka recipientens möjlighet att uppnå

uppsatta miljö kvalitetsnormer.

Buller

Vindslägenheter i gathuset är inte längre aktuellt. Stockholm Stads bullerkarta visar att bullernivåer på gården inom Kumlet 23 inte överskrider riktvärden enligt trafikbullerförordningen. Karta med bullernivåer förtydligas i planbeskrivningen.

Spridning av flyktiga ämnen och bensen till grundvattnet

Länsstyrelsen nämner i sitt yttrande två före detta bensinstationer på fastigheterna Kumlet 16 och Kumlet 7 varifrån flyktiga ämnen eventuellt kan ha spridits via grundvatten till Kumlet 23.

Undersökning visar att bensinstationen på Kumlet 16 legat nedströms från Kumlet 23.

I närområdet är det endast två verksamheter som kunnat sprida flyktiga ämnen via grundvattnet till Kumlet 23. Från fastigheten Kumlet 7 och från fastigheten Vildsvinet 18 där det tidigare fanns en kemptvätt. Provtagning av inomhusluft i garage och källarlocal under gathuset visar på låga halter av tetraklormentan (TCM). Halterna underskrider det hälsoriskbaserade riktvärdet och bedöms inte utgöra någon hälsorisk för de som vistas i verksamhetslokaler i gatuplan eller boende på 1 våningen.

Det planerade gårdshuset anläggs på bjälklag ovan parkeringsgaraget som har ett separat ventilationssystem på grund av risk för kolmonoxid. Det bedöms inte föreligga någon hälsorisk för kommande boende i planerat gårdshus.

Översvämningsrisk

Översvämningssituationen bedöms vara likvärdig i befintlig och planerad situation. Inga rinnvägar byggs bort och lågpunkter flyttas inte. Den planerade exploateringen innebär en något ökad hårdgörandegrad inom planområdet vilket ökar andelen avrinning vid nederbörd. Beräkningar visar dock att om dagvattenanläggningar anläggs enligt åtgärdsnivån (20 mm) ökar inte risken för översvämning vid skyfall. Detta på grund av att fördröjningsvolymen som skapas kompenserar för den ökade avrinningen till följd av ökad hårdgörandegrad. En planbestämmelse finns på plankartan som visar att tillräckligt utrymme på gården kan sparas för dagvattenanläggningarna vilket bidrar till att motverka översvämning.

I det fall dagvatten på gården trots åtgärder skulle flöda mot gathusets entré, vid ett extremt skyfall kommer vattnet att rinna in under portarna över trösklarna och vidare ner till våningsplanen under entréplanen. Inga dörrpartier i byggnaden är täta mot

stående vatten. Under entréplanen finns källarplan och garageplan. Det kan därför inte bli något stående vatten i entréplanen som hindrar någon att ta sig in eller ut från byggnaderna vid ett extremt skyfall. Den avvattningsplan som har tagits fram uppfyller kraven med god marginal.

Möjlighet till räddningsinsats

Efter samrådet har fastighetsägaren beslutat att inte längre anordna vindslägenheter i gathuset. Brandförsvarets önskan om att säkerställa möjligheten till räddningsinsats vid utrymning av nya vindslägenheter är inte längre relevant.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Lantmäterimyndigheten
Ingen erinran.

Stadsdelsnämnden

Nämnden är positiv till hyreslägenheter i ett centralt läge. Påtalar emellertid försämrade sol- och dagsljusförhållanden i befintliga lägenheter och att gårdsytan minskar vilket är negativt för barn och äldre. Påpekar att påbyggnader på tak och tillbyggnader på innergårdar har ökat i den redan täta stenstaden. Ett helhetstänk och en strategi för påverkan på friytetillgången behövs.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Nämnden anser att frågan avseende dagvatten behöver studeras vidare då mängden och halten av koppar i dagvattnet beräknas öka i och med planförslaget och ett alternativt takmaterial till koppar bör studeras i det fortsatta planarbetet. Om man väljer att gå vidare med koppartak måste dagvattnet renas mer än vad som föreslås. Växtbäddar möjliggör en bättre rening av koppar än skelettjordar. Dagvattenutredningen bör tydligare beskriva hur vattnet leds till växtbäddar och skelettjordar, vilken typ av filterberäkningarna baseras på samt vilket underhåll som kommer att krävas för att upprätthålla deras reningsfunktion.

Frågor rörande vibrationer, stömljud, markföroreningar samt skyfall har utretts tillfredställande i planarbetet.

Planförslaget innebär att en stor grön gårdsyta för boende minskas på bekostnad av ett nytt gårdshus. Tillgången till gröna friytor som exempelvis parker är bristfällig i innerstaden och gröna innergårdar blir här en viktig tillgång för boende. Konsekvensen för friytetillgången i innerstaden av att bygga bort delar av stadens gröna innergårdar bör studeras ur ett större geografiskt perspektiv, förslagsvis i stadsbyggnadskontorets strategiska geografiska planering.

Kulturförvaltningen, Stadsutvecklingsenheten

Stadsutvecklingsenheten bedömer att ett nytt gårdshus kan vara möjligt att genomföra ur kulturhistorisk synvinkel eftersom huset får en låg och indragen volym.

Det är positivt att gården och växtligheten är dokumenterad, men ur ett samhällshistoriskt perspektiv är det olyckligt att 1960/70- talets öppna gårdsmiljöer försvinner.

De föreslagna takkuporna innebär en förvanskning av byggnadens tak. Byggnaden har redan fler våningar än den övriga bebyggelsen i området och många stora takkupor riskerar att uppfattas som våningsskapande. Förbudet mot vindsinredning är hävt (TDp 2002-11341-54) och takkupor bör enligt stadsutvecklingsenheten därför istället bedömas enligt PBL 8 kap 13 och 17 §§ i ett bygglovsförfarande. ”Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden”.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Rådet avstyrker förslaget gällande nytt gårdshus men tillstyrker förslaget gällande gathuset.

Skönhetsrådet finner att planförslagets gårdsbyggnad innebär en överexploatering. Den befintliga gården är en del i den befintliga byggnadens komposition och har ett stort värde för de boende i fastigheten. Det föreslagna gårdshuset bör utgå.

Takkupor kan tillföras gathuset och nya vindsbostäder är ett välkommet inslag. Rådet följer gärna utformningen av dessa kupor i det efterföljande bygglovskedet. Rådet understryker vikten av att behålla verksamhetslokalerna i byggnadens bottenvåning.

Utbildningsförvaltningen

Den nya bebyggelsen omfattas av skolplaneringen som bedrivs i dagsläget och har därför inga synpunkter på förslaget.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande***Miljö kvalitetsnormer för vatten***

Inför granskningen av planförslaget har dagvattenutredningen uppdaterats med projektets koppling till stadens åtgärdsnivå samt innehåller nu hela planområdet där även beräkningar för gathuset ingår. Efter samrådet har fastighetsägaren meddelat att koppartak på det nya gårdshuset inte längre är aktuellt. Enligt beräkningarna är det gathusets koppartak som står för majoriteten av

föroreningsutsläppen till dagvattnet. Gathuset kommer dock inte göras om och omfattas därmed inte av åtgärdsnivån. Resultatet av beräkningarna visar över lag en förbättring gällande utsläppen av föroreningar, ingen förändring förväntas som är så pass stor att den påverkar miljökvalitetsnormerna. Planen bedöms inte påverka recipientens möjlighet att uppnå uppsatta miljökvalitets-normer.

Tillgång till grönområden och friyta i innerstaden

Till miljö- och hälsoskyddsnämndens önskemål om en strategisk planering av tillgång till grönområden och friytor hänvisar kontoret till stadens pågående planering. Tillgången på friyta handlar om stadsrummens egenskaper och är ett allmänt intresse. Att tillräcklig yta finns för social interaktion, rörelse och rekreation är ett viktigt värde för stadslivet. Det ska vara enkelt att söka sig till miljöer där det är möjligt att vara stilla för sig själv eller samspela med andra i parker, torg och naturområden. Med vår tids utmaningar är friytorna även värdefulla för klimatanpassning.

Innergården på Kumlet 23, eller andra innerstadsgårdar, påverkar inte friytetillgången i området i och med att den endast är tillgänglig för de boende.

Stockholm har högt ställda mål om tillgång till grön friyta (Grönare Stockholm) som anger att boende ska nå en grön park- eller naturyta inom 200 meter. Boende i Kumlet 23 har cirka 200 meter till närmaste gröna oas (Karlavägen) och uppnår därmed målet om tillgång till grön parkmiljö. Inom ett avstånd på strax över 200 meter nås flera andra gröna rum så som Karlavägen, Narvavägen och Hedvig Eleonora kyrkogård. Ytterligare en bit bort finns Djurgården och nationalstadsparken.

Även om grönytor finns nära så kan de vara små, och den här delen av Östermalm har förvisso en relativt låg andel friyta (omkring 7% av den totala markytan). Som ett jämförelsetal brukar UN-Habitats rekommenderade andel om är 15-20% nämnas) Stenstaden i Stockholms innerstad ligger i ett generellt spann på 7-15%

Bostadsgårdar har stora värden för de boende, men det är i de allmänna platserna som friytetillgången behöver fortsätta att utvecklas. Att lyfta fram betydelsen av friytor och att utveckla nya genom stadsbyggnadsprocessen är en del i kontorets strategiska arbete. Både vad gäller närhet till gröna friytor, hur många och hur stora nya friytor som kan och behöver tillskapas.

Uppförande av gårdshus

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget innebär en förtätning inom ramen för översiktsplanens strategier. Kontoret ser att tillkommande lägenheter utgör en effektiv markanvändning genom nyttjande av befintlig infrastruktur, dess centrala läge med

mycket god kollektivtrafikförsörjning och närhet till service. Efter samrådet har gårdshuset minskat i omfattning och placering och innehåller nu 11 lägenheter. Gårdshuset placeras 12 meter från gathusets fasad. Den minskade byggnadsarean har medfört en något större gårdsyta jämfört med samrådsförslaget.

Stadsbyggnadskontoret anser att det föreslagna gårdshuset är väl anpassat efter platsens förutsättningar, och att huset genom ambitiös och intressant gestaltning utgör ett samtida tillskott i kvarteret.

Övriga remissinstanser

Samfundet S:t Erik

Samfundet S:t Erik avstyrker det föreslagna gårdshus i sin helhet men tillstyrker inredning av vindslägenheter och takkupor under förutsättning att utformningen anpassas till byggnadens uttryck. Samfundet S:t Erik tillstyrker även att befintlig bottenvåning får användas för centrumändamål.

Samfundet framför vidare att gårdsbebyggelsen är uppförd i en tidsanda då många innergårdar sanerades genom att gårdsbebyggelse revs för att förbättra bostädernas/kvarterets tillgång till ljus och luft. Samtidigt möjliggjordes för högre och djupare gathus. Gårdsrummet och gathuset i den aktuella fastigheten bör därför betraktas som en helhetskomposition, och en utmärkt representant för sin tids stadsplaneringsideal. Idag återstår mycket få gårdsmiljöer från 1960-talet av den välbevarade karaktär som den vid Kumlet 23. Det är således viktigt att gårdens värdeskapande element bevaras i så stor utsträckning som möjligt, vilket också uttrycks i planunderlagets antikvariska konsekvensanalys. Förslagets gemensamma terrassplan kan knappast kompensera för den kraftigt krympta gårdsytan, och riskerar att bli svårtillgänglig för gathusets boende.

Sol- och dagsljusförhållanden kommer att påverkas negativt, både vad gäller befintliga och tillkommande lägenheter. Dessutom innebär gårdshusets placering i förhållande till gathuset att insynen lägenheterna emellan blir påtaglig. Det idag öppna gårdsrummet är också av stort värde för omgivande fastigheters bostäder och vård- och omsorgsboende. Med det befintliga djupa gathuset i sju våningar, plus eventuell vindsinredning, kan dessutom en rimlig byggnadsvolym på fastigheten redan anses ha tagits i anspråk.

Angående vindsinredningen ställer sig Samfundet S:t Erik generellt inte odelat positivt till den ackumulerande förekomsten av takkupor. Men efter att ha studerat fastigheten på plats har vi konstaterat att gathusets indragna takparti i stort sett helt skymms från gatunivå, vilket torde gälla även tillkommande takkupor och att föreslagen vindsinredning därmed inte påverkar upplevelsen av byggnaden från gatunivå. Det är dock av stor betydelse att takkupornas utformning anpassas till byggnadens formspråk.

Stockholm Vatten AB

I remissvaret som endast berör avfallshantering framförs att avfallshantering för de tillkommande lägenheterna bör säkerställas och sorteringsmöjligheter för förpackningar bör utvidgas. År 2023 blir det obligatoriskt för varje hushåll att sortera ut matavfall varför detta ska möjliggöras inom fastigheten.

Ellevio AB och Stockholm Exergi

Ellevio och Stockholm Exergi har ingen erinran. Stockholm Exergi framför dessutom att det inom fastigheten finns befintliga fjärrvärmledningar. En tidig information önskas inför ledningsarbeten i genomförandet. Åtgärder i Stockholm Exergis distributionsanläggningar utförs av Stockholm Exergi och regleras enligt gällande avtal.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen Östermalm avstyrker gårdshuset på innergården men tillstyrker med viss reservation planförslaget för gathuset. Under förutsättning att vindsförråden blir fortsatt tillgängliga för de boende, har hyresgästföreningen ingen invändning mot att tre lägenheter inrättas i vindsvåningen i gathuset.

Intentionen att tillföra fler hyresbostäder är god. Att det sker genom en minskning av innergårdens yta är negativt. Ett sämre ljusinsläpp till sovrums uppfattas som en negativ, oönskad konsekvens. Gårdshuset hamnar mycket nära gathuset. Avståndet uppskattas till 10 meter vilket är tillräckligt nära för att ge icke önskvärd insyn från båda byggnaderna.

Grönskan på innergården är uppskattad bland de boende. Den föreslagna takterrassen med plantering kan inte ersätta grönskan på innergården där den varit lättillgänglig för alla boende. Uppförandet av ett gårdshus bidrar till en förtätning som inte ger de boende attraktiva bostäder och livskvalitet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Uppförande av gårdshus, minskad gårdsyta

Kontoret konstaterar att planförslaget medför förändrade förhållanden för boende men bedömer att dessa ändringar är acceptabla på platsen. Som en konsekvens av planförslaget minskar den totala gårdsytan på fastigheten. Den nya gårdsytan rymmer trots minskad yta fortsatt lekplats, odlingslådor och mötesplats. 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.

Solljus och tillgång till dagsljus

Efter samrådet har fastighetsägaren tillika byggaktören beslutat att minska gårdshusets byggnadsarea och placering. Gårdshuset föreslås nu innehålla 11 lägenheter och placeras 12 meter från gathuset. Denna förändring ökar avståndet mellan det nya huset och gatuhuset Kumlet 23 från 10,5 m till 12,0 m. Detta har en positiv påverkan på det diffusa dagsljuset, en förbättring av dagsljusfaktor inom intervall +0,1% - 0,3% förväntas på gatuhusets lägsta fyra våningar. Frågan besvaras utförligare i stadsbyggnadskontorets bemötande av synpunkter från sakägare och boende längre fram i dokumentet.

Avfallshantering

Planförslaget medför ändrad och ökat nyttjande av en befintlig fastighet. Fungerande infrastruktur finns redan idag för avfallshantering. Kapaciteten ses över så att den anpassas efter nya förhållanden.

Sakägare och boende enligt fastighetsförteckning

Insändare har anonymiserats. Numrering har gjorts utifrån ursprungligt granskningsutlåtande.

Boende 1, Kumlet 23, Stockholm

Bor med familjen på Kumlet 23 Motsätter sig det nya huset då livskvalitet skulle bli sämre eftersom ljus, insyn m.m skulle försämrats. Skulle sakna gården som är en viktig rekreationsplats för familjen speciellt under sommarmånaderna. De små barnen behöver lekutrymme. Ta extra hänsyn till alla äldre i huset och alla äldre på äldreboendet i grannhuset. Varför ska de ha ett stort hus att titta in i? De borde istället få en större och grönskande gård.

Utveckla gårdarna istället för en hållbar stad enligt de globala målen 2030. <https://www.globalamalen.se/om-globalamalen/mal-11-hallbara-stader-och-samhallen/>.

Bygg inte gårdshuset! Alla är i behov av ett fungerande ekosystem. Öppna gärna upp staketet mellan gårdarna så speciellt barn och gamla får en grönskande, hållbar gård.

Boende 2, Kumlet 23, Stockholm

Inkommer med skrivelse med namnlista på 34 namn från boende på Kumlet 23. Kräver ett samråd före 8 mars och motsätter sig med det bestämdaste detaljplanen. Ifrågasätter varför byggherren Olov Lindgren vill göra detta och vilket skäl som angivits. Varför bygga på innergården och förstöra en bra miljö för barn och vuxna? Hyresgäster som idag har utsikt mot gården får istället en husfasad på 4 våningar framför sig med ett avstånd på 10 meter. Motsätter sig att det byggs vindslägenheter där det i dag är vindsförråd. Det kommer även att vara en byggarbetsplats i upp till 5 år.

Boende 3, Kumlet 15, Stockholm

Den planerade byggnationen har omedelbar och enorm påverkan på dagsljuset vilket framgår i dagsljusutredningen. En redan trång gård förtätas ytterligare på ett sätt som inte är acceptabelt. Takhöjd och utformning har maximerats för ekonomisk vinning och inte anpassats för att estetiskt passa in i miljön. Taket bör tveklöst följa angränsade gårdshus taklinjer. Den öppna ytan försvinner och hela gårdsrummet förändras för samtliga boende runtomkring.

Att den planerade byggnationen dessutom har förskjutits för att maximera den ekonomiska vinningen frångår all rimlighet. Om marken ska bebyggas måste den följa det befintliga gårdshuset fasadlinjer för att överhuvudtaget passa in i miljön.

Den antikvariska analysen är inte objektiv utan tar tydligt ställning för exploatering.

Boende 4, Kumlet 15, Stockholm

Den planerade byggnationen passar inte in i den befintliga miljön. Den påverkar dagsljuset och försämrar ljusinsläppet. Gårdsrummet försämrar och påverkar alla som bor runtomkring.

Boende 5, Boende 6, Boende 7, Boende 8, Kumlet 15, Stockholm

Inkommer med i stort likalydande skrivelser vari framförs att kvarteret Kumlet har ett unikt öppet gårdsrum som utgör en viktig del av stadsdelens historia och har stor betydelse för boende inom kvarteret. Den föreslagna förtätningen skulle förstöra denna 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 vilket bekräftas av Kulturmiljöanalysen. 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. 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. Den Antikvariska konsekvensanalysen är inte objektiv utan tar tydligt ställning för exploateringen.

Boende 9, Boende 10, Kumlet 23, Stockholm

Inkommer med synpunkter i form av bifogad skrivelse till Olov Lindgren AB. Här sammanfattas de synpunkter som berör planförslaget i det stadsbyggnadskontoret uppfattar är kopplat till stadens samrådsunderlag.

Med stor oro och sorg har de tagit del av planerna på ombyggnad av gathuset och nybyggnad av ett gårdshus. Ett öppet och välkomnande grönområde förändras. Inte bara för nuvarande hyresgäster utan för alla som bor och/eller vistas med utsikt mot innergården.

Stockholm är en växande stad, att människor vill söka sig hit, att inte minst bostäder i innerstaden är eftersökta och att alla möjligheter att skapa drägliga levnadsförhållanden måste prövas.

Tillgängliga beskrivningar och foton ger en delvis felaktig bild av fastighetens ursprungliga storlek. Att döma av omgivande grannhus var denna fastighet smalare mot gården än den nuvarande. Gällande detaljplan medger inte tillbyggnad av ett gårdshus. Det tidigare gårdshusets bredd kan jämföras med grannfastighetens brandvägg. Men hur högt var det? Tre eller som i nuvarande förslag fyra våningar. Avståndet mellan husen kan ha varit större än i projektförslaget. Utsikten mot gården mot det tidigare gathuset var sannolikt öppnare.

Befintliga bostäder, cirka en fjärdedel, kommer att få utsikt mot ett gårdshus på cirka 10 meters avstånd. Tillbyggnaden på gårdshusets tak av ett ”fritidsrum” lär skymma utsikten även för vissa lägenheter upp till 6:e våningen. Det blir betydligt mörkare i en stor del av nuvarande lägenheter och ingen fri sikt över innergårdarna.

Flera konsekvenser uppstår – att sola på balkongen, äta lunch eller middag där, ha fönster eller balkongdörr öppen när det är varmt, helt enkelt känna sig bekväm, försvinner.

Under pandemin har innergårdens lugn och avskildhet uppskattats som en skyddad oas för att kunna träffa barn och barnbarn, äta lunch, dricka kaffe, sola, läsa, prata med grannar och rent allmänt kunna koppla av tryggt. Förändringen av gården kanske till viss del kommer att kompenseras av den ”upplyfta” trädgården. Men det lär leda till rätt mycket va-et-vient (Sbk anm: fram och tillbaka) mellan husen och i trapporna.

Undrar till slut vad som menas med centrumverksamhet i entrén och hur de nya vindslägenheterna påverkar befintliga förrådsutrymmen.

Boende 9, Kumlet 23, Stockholm

Inkommer med skrivelse ställd till stadsbyggnadsnämnden. I skrivelsen tas den föreslagna centrumverksamhet i bottenvåning på gathuset upp. Ställer sig frågan om den odefinierade centrumverksamheten kan innehålla servering, butiker, sporthall, uthyrning av cyklar mm, mm. Oroar sig med anledning av centrumverksamheten för eventuellt kommande luktproblem, många okända personer i entrén samt om risken för buller från verksamheterna beror på tidiga och sena leveranser/hämtningar. Undrar vilka åtgärder som vidtas för att minska eller eliminera obehaget, om de boende fått adekvat information samt hur kvalitetsförsämring i de boendes hyror och fastighetens värde beräknas.

Vidare ifrågasätts text i planbeskrivningen att lekutrymmet för barn minskar på gården samtidigt som lekmöjligheter finns kvar. Dels varnas för buller dels kvarstår tyst miljö. I skrivelsen framförs att gårdshuset kommer att uppta större delen av lekutrymmet där det idag finns en rutschkana, sandlåda, plats för bollspel, gräsmatta, buskar och några träd. På återstående del, betydligt mindre än hälften, står idag två uthus/bodar, en piskställning, två cykelställ för ca 12-15 cyklar vardera, fyra bord och 16 stolar förutom en blomplantering i mitten, diverse buskar och några träd runt om.

I perspektivteckningar återfinns inget av detta. Enbart antydda träd. Vart tar skjulen och cykelställena vägen?

Tillkomsten av 19 mindre lägenheter samt eventuellt tre vindsvåningar i gatuhuset lär knappast minska behovet av cykelutrymme. Redan idag är cykelrummet överfullt och det samsas med soprummet. Cykelställena på innergården är väl utnyttjade. Även om den idag uppskattade möjligheten att sitta på gården, dricka kaffe, äta lunch, träffa vänner, hålla födelsedagskalas, sola, läsa, ordna studentmottagningar etc. försvinner tycks ändå många logistiska problem kvarstå.

Frågan om förråden på vinden tas upp och hur de boende ska kompenseras när vindslägenheter byggs och vindsförråden försvinner. Vilken kompensation kan hyresgästerna påräkna i form av likvärdiga utrymmen och/eller väsentligt minskad hyra?

Stadsbyggnadskontorets bedömning av sol- och dagsljusförhållanden påverkan på gathuset kritiserar. De boendes utsikt avskärmas av det föreslagna gårdshuset för uppskattningsvis 60 % av lägenheterna – upp till våning 5 för samtliga boende i uppgång B och ungefär hälften av de boende i uppgång A. Boende högre upp kommer mest att se taken på grannhusen på andra sidan gården. Enligt kontoret är samtliga berörda rum sovrum och ingår i genomgående lägenheter med fasad mot både gata och gård. Många av de boende använder dock ett av dessa rum som kontor, arbetsrum eller studerkammare.

Att flertalet av de berörda lägenheterna har balkong som vetter mot gården nämns inte alls. Där vistas vi boende gärna. Att göra detta i normalt dagsljus blir en sällsynt lyx. Dessutom i en betydligt mindre ostörd miljö med grannar på 10,5 meters avstånd. En miljökonsekvensutredning värd namnet har stadsbyggnadskontoret inte funnit nödvändig för detta ärende. God hälsa och välbefinnande, god bebyggd miljö, begränsad klimatpåverkan berörs men med flera viktiga aspekter utlämnade.

Den presentation som nämnden har fått från stadsbyggnadskontoret undviker flera för dagens och framtida boende väsentliga och för fastighetens framtida gestaltning och värde avgörande frågor. Förtätning av innerstaden är idag en obsolet vision. Istället efterfrågas mer grön miljö.

Boende 11, Boende 12, Boende 9, Boende 13, Kumlet 23, Stockholm

Inkommer med skrivelse ställd till stadsbyggnadsnämnden där de framför att de boende på fastigheten Kumlet 23 framfört sin oro på fastighetsägaren Olov Lindgrens planer för om- och tillbyggnad i samband med renovering och nödvändigt stambyte. Utgår från att dessa handlingar är kända och finns med i nämndens beslutsunderlag. Enligt tillgänglig information kommer nämnden under hösten att fatta, kanske slutgiltiga, beslut beträffande dels ändring av 1938 års detaljplan med tillbyggnad av ett nytt hus för 19 mindre lägenheter på innergården, dels tillbyggnad av tre vindslägenheter i gatuhuset. Såväl aktuella händelser som klimatfrågornas snabbt växande problematik kan, förmodar vi, nu

ha påverkat både fastighetsägarens och nämndens bedömningsgrunder.

Att bygga ”gröna” städer handlar inte om att odla gräs på taken utom om att ta hand om existerande miljö. Riva färre byggnader och skapa mer grönska. Ett besök in situ av ledamöter och tjänstemän från stadsbyggnadsnämnden och kontoret skulle vara av värde för alla parter innan ett slutgiltigt beslut fattas. Porten till innergården är låst dygnet om. För att besöka gården och bedöma riktigheten av dessa påståenden krävs kontakt med någon av de boende. Undertecknade står till förfogande för den/dem som skulle vilja skaffa sig en uppfattning om situationen.

Flertalet av gatuhusets lägenheter har balkong som vetter mot innergården. Tillkomsten av ett gårdshus kommer att kraftigt minska ljusinfallet för uppskattningsvis 22 av gatuhusets 32 lägenheter. En ny byggnad på gården skulle innebära att större delen av nuvarande grönyta försvinner. Boende i gatuhuset kommer att ha ca 10 meters avstånd till gårdshuset. För flertalet av nuvarande hyresgäster blir möjligheterna till privatliv på balkongen ytterst begränsat.

Boende 14, Kumlet 15, Stockholm

Önskar stoppa uppförandet av gårdshuset och skriver att hela kvarteret Kumlet har ett öppet gårdsrum som är unikt och utgör en viktig del av stadsdelens historia. Förslaget skulle förstöra gårdsmiljön och boendemiljön. Att ta bort ett fint grönt område kan omöjligen ligga i linje med Stockholms stads vision. Vidare skulle förslaget minska det solinsläpp som finns vilket kommer skapa en deprimerande miljö för de flesta i området.

Boende 15, Kumlet 15, Stockholm

En luftig och grön innegård var en stor anledning till att flytta till bostaden. Nybygget av hyreslägenheter matchar inte i stil med hus från 1800-talet. Förslaget förändrar stadsdelens öppna gårdsrum som har stor betydelse för boende i kvarteret. Med all sannolikhet kommer det att betyda en försämring av boendemiljön för alla som bor i kvarteret (skador och oljud under byggnation, förtätning av innergården, förhöjda ljudnivåer, större insyn och framförallt en betydande förändring i ljusinsläpp/solljus). Områdets infrastruktur i form av vägar, parkeringsplatser etc är redan idag underdimensionerade.

Det går tvärt emot en ambition av hållbar stadsutveckling och väljer exploatering av attraktiv mark på bekostnad av nuvarande bostadsägarens livskvalité och värdet av att bevara historiska kvarter.

Boende 16, och Boende 17, Kumlet 15, Stockholm

Ombyggnationen kommer innebära att ett flertal lägenheter i Kumlet 15 blir skuggade och förlorar mycket i värde. Det kommer bli en helt annan insyn i lägenheterna än vad det är i dag. Det behövs mer öppna innergårdar i Stockholm (inte färre!) för naturen/fåglarna/ekosystemet och luften! Varför ta bort de få vi har kvar. Många fåglar finns på innergården som antagligen kommer försvinna nu. Innegården kommer bli ännu mer skuggad, livskvaliteten, särskilt för dem äldre som brukar sitta på bänkarna, kommer bli sämre.

Brf Kumlet 21, genom Boende 18, Stockholm

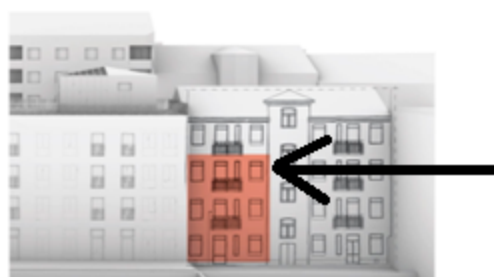
Motsätter sig förslaget och skriver att uppförandet av fastigheten påverkar dagsljusinsläpp speciellt till lägre liggande lägenheter och på gården. Den stora öppna gemensamma innergården är en lugn oas som används flitigt av de som bor i gårdshuset eftersom dessa lägenheter är små (14-25 kvm) och de boende av den anledningen under den ljusa tiden vistas en hel del på gården. Under uppförandetiden kommer både buller och byggdamm att försämra boendemiljön.

Det nya bostadshuset hamnar väldigt nära tomtgränsen vilket kommer att störa vår fina, luftiga innergård och de boende som är bosatta närmast den nya byggnaden.

Det nya bygget kommer att påverka marknadspriset på lägenheterna.

Boende 19, Kumlet 15, Stockholm

Boende på våning 2 i gårdshuset och har fönster och balkong mot Grevgatan. Redan idag är dagsljusstillgången begränsad och kommer att försämrast vilket beror på en vägg som utsikt till höger om balkongen. Detta kan rimligen inte vara förenligt med 6:31 och 6:32 i Boverkets byggregler.



(b) KV 15 (GÅRDSHUS mot sydöst)

Bild insänd i yttrandet ovan.

Boende 20, Kumlet 15, Stockholm

Är klart emot förslaget. En ny byggnad för hyreslägenheter i grannfastigheten skulle avsevärt försämra för mig och mina

grannar. Öppenheten mot gården skulle försvinna och göra det sämre för alla som tittar ut. Man ser inte längre gården utan ett annat hus. Flera fastigheter får minskat sol- och dagsljus. För Kumlet 15 blir dagsljuset ”avsevärt begränsad” vilket är den högsta påverkansnivån.

Bostadsrättsföreningarna Kumlet 15, Skeppargatan 52A, Kumlet 16, Kommendörsgatan 38, Kumlet 18, Kommendörsgatan 42, Kumlet 19, Grevgatan 51 och Kumlet 20 Grevgatan 49. Inkommer med gemensam skrivelse vari de bestrider ansökan om och kommunens förslag om ändring av detaljplanen för Kumlet 23 för att bebygga en del av gården på fastigheten med ett flerfamiljshus. En ändring av detaljplanen kommer att överklagas.

Påtar att handlingarna i ärendet har tagits fram av fastighetsägaren Olov Lindgren. Med detta har kommunen åsidosatt sitt ansvar att tillvarata sakägarnas och samhällets intressen enligt reglerna i PBL. Ärendet kräver ett allsidigt underlag som kommunen ansvarar för och som på ett objektivt sätt redovisar för och nackdelar med ansökan.

Kulturmiljöanalysen koncentrerar sig på att presentera en analys av förhållandena på Kumlet 23 utan att beakta att fastigheten endast är en del av ett sammanhängande bostadskvarter med 10 fastigheter. Att utöka byggrätten på Kumlet 23 med ett nytt bostadshus på gården skulle gynna en fastighetsägare på bekostnad av övriga fastighetsägare i kvarteret. Det strider mot kommunens ansvar att i sin planering av miljö och bebyggelse utgå från allmänna och enskilda intressen enligt reglerna i 2 kap PBL.

Ägarna till fastigheterna i kvarteret kommer att bli direkt berörda vilket kräver att kommunen även utreder påverkan på grannfastigheterna. Även påverkan på befintliga hyresgäster i Kumlet 23 borde utredas. Stadsbyggnadskontorets handläggning och eventuella beslut strider därmed mot likhetsprincipen i kommunallagen.

Om byggplanerna blir verklighet kommer barnen i förskolan på Kumlet 18 att förlora mycket dagsljus när de vistas på gården.

Enligt uppgift är gården på Kumlet 23 anlagd med en speciell sorts betong som är värdefull ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Betongbeläggningen är kanske skyddsklassad på ett sätt som hindrar att den byggs över?

Ifrågasätter kommunens beslut att detaljplanen inte skulle innebära någon väsentlig påverkan på miljön. Förslaget innebär ett avsteg från två grundläggande principer för miljön på gårdarna i innerstan, dels att inte förtäta bebyggelsen utan särskilda skäl dels att

ljusförhållandena inte får försämras. Eftersom ljusinsläpp och ljusförhållanden är av primär betydelse i en innerstadsbebyggelse, skall kommunen inte acceptera ny bebyggelse. Avsteg från principerna innebär en väsentlig påverkan på miljön, varför kommunen bör vara skyldig att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning. Den ska innehålla en analys av alla aspekter på hur nybyggande på gårdarna i innerstan påverkar miljön.

Påståendet i den antikvariska konsekvensanalysen att "I fastighetens närmiljö kommer den föreslagna volymen inte att synas" är inte korrekt. "Volymen", dvs det föreslagna huset, kommer att synas från övriga fastigheter i kvarteret. Fastighetsägaren till Kumlet 19 har lagt ner en anseelig summa på att anlägga en gård med grönska och växtlighet i harmoni med den omgivande miljön. Denna unika trädgårdsanläggning skulle förstöras med försämrat ljusinsläpp orsakat av ett gårdshus på Kumlet 23.

Brf Kumlet 19 genom NN, trädgårdsarkitekt. Stadsträdgården AB, Grev Magnigatan 21, 11455 Stockholm

Anser att detta bygge inte bör tillstyrkas. Med hänsyn till att flertalet gårdar, framför allt vid Kumlet 19, Grevgatan 51, som faller i skugga av nybygget har anpassat sina gårdsplanteringar till de rådande ljusförhållandena kommer en stor, skuggande byggnad att medföra att växtligheten på denna unikt utformade gård kommer att behöva bytas ut nästan i sin helhet. Gården är arkitektritad och växtligheten har ett tema som bygger på torrt och soligt läge. Att totalt förändra förutsättningarna för växterna innebär att växterna behöver bytas ut för att få bibehålla den grönska som vår innerstad så väl behöver. Den karaktär som arkitekten skapade för platsen blir förändrad, och därmed tappar staden en unik gård som under lång tid har skapat den fina och intressanta miljö som har uppskattats av boende och besökande i kvarteret.

Boende 21, Kumlet 15, Stockholm

Boende på Kumlet 15 protesterar kraftigt mot förslaget.

Morgondagens miljö är dagens ansvar. Nej till ert husbygge.

Inkommer med skrivelse där utdrag ur planbeskrivningen visas med gulmarkerad text som behandlar reducering av dagljusstillgången på den södra fasaden i gathuset. Innan nybyggnationen erhåller 18% av fasadens yta betyget underkänt. Det ökar till 61%. Dagsljuset i de nedersta våningarna går från mycket begränsad till avsevärt begränsad.

För gårdshuset reduceras solljusstillgången och de lägsta våningarna erhåller betyget minimum eller underkänt. Fasaden mot sydöst går från svagt begränsad solljusstillgång till avsevärt begränsad.

Boende 22, Kumlet 16, Stockholm

Motsätter sig bestämt detaljplanen Kumlet 23. Byggnationen innebär en oacceptabel förtätning av kvarteret med ökad trafik och ytterligare problem med parkering och liknande. Byggnationer av små hyresrätter medför att flertalet hyresgäster sannolikt kommer att vara yngre vilket kan medföra att nuvarande lugn och ordning i kvarteret förändras och blir en väldigt störande miljö.

Förslaget kommer att skymma utsikten och medföra betydligt mindre ljusinsläpp. Under en byggnationstid kommer mycket störande trafik och oväsen att drabba kvartett på ett oacceptabelt sätt.

Boende 23, Kumlet 20, Stockholm

Boende i Brf Kumlet 20, xx trappa mot innergården.

Förslaget på byggnation av ett gårdshus på fastigheten Kumlet 23 är helt oacceptabelt och kommer leda till stor skada för samtliga boende mot gården i kvarteret idag. Det kommer försämra boendesituationen för majoriteten av de boende mot gården p.g.a minskat ljusinsläpp, ökad insyn och minskad känsla av rymd. Ägare av lägenheter på de lägre planen kommer lida ekonomisk skada då deras boenden minskar i värde.

Förslaget sticker ut från nuvarande bebyggelse i hela kvarteret och skär sig med platt tak mot anslutande äldre gårdshus med sadeltak.

Byggnationen av ett gårdshus i ett stängt kvarter kommer störa hundratals boende under flera år på ett helt oacceptabelt sätt.

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 19 nya hyresrätter kan inte heller anses överväga den både permanenta och mycket kraftiga tillfälliga skada byggnationen av den nya fastigheten kommer åsamka hundratals existerande boende.

Övriga, ej sakägare

Person 24, ingen adressuppgift

Framför att huset bör och skall byggas. Flera bostäder behövs i innerstaden. Området har gott om parker (Tessinparken, Humlegården, Gärdet, grönskande Karlaplan/vägen) samt närheten till Djurgården. Historiskt sett är detta ett återskapande av det som fanns på tomten förut men förstördes av den härjande modernismen. Det man vill bygga på innergården är inte något nytt och överraskande, utan snarare en återuppbyggnad med historiska värden. Försök att efterlikna det gamla gårdshusets utformning så att färre klagar på att det bara byggs moderna skolådor mitt i fina miljöer. Bifogar en karta över området med kv. Kumlet i mitten ur Stockholms stads arkiv. Detta bör återskapas, ännu fler bostäder och täthet.

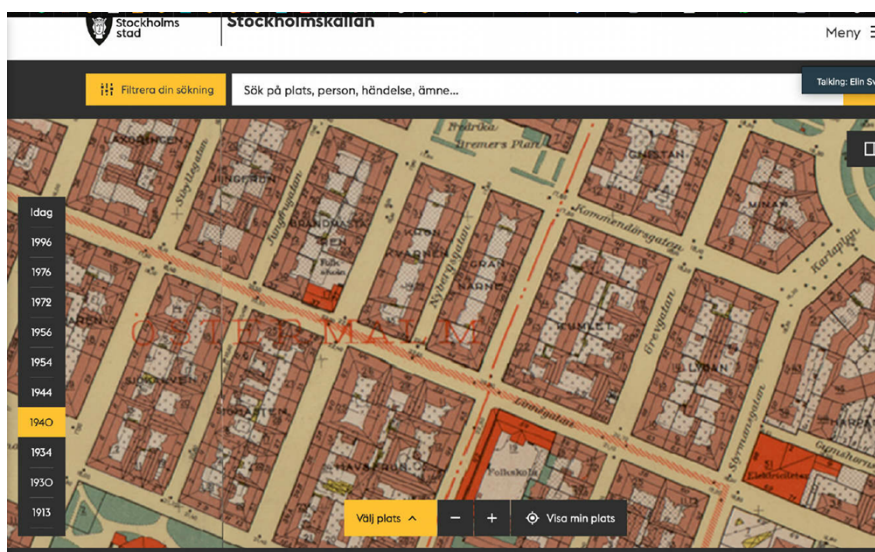


Bild insänd till yttrandet. Karta över Östermalms bebyggelsestruktur 1940.

Person 25, Iggesund Paperboard AB, 825 80 Iggesund.

Skriver att det nya gårdshuset kraftigt minskar inflödet av dagsljus inom fastigheten Kumlet 15. Gårdsmiljön förstörs med betydande försämring för boende i kvarteret. Störningar i form av trafik, damm och buller under byggtiden befaras.

Person 26, Person 27, ingen adressuppgift

Inkommer med likalydande skrivelser vari de framför att hela kvarteret Kumlet har ett unik öppet gårdsrum som utgör en viktig del av stadsdelens historia och har stor betydelse för boende inom kvarteret. Den föreslagna förtätningen skulle förstöra denna 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 vilket bekräftas av Kulturmiljöanalysen. 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. 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. Den Antikvariska konsekvensanalysen är inte objektiv utan tar tydligt ställning för exploateringen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Sol-/dagsljus och skuggning

Flera boende har framfört synpunkter på försämrade ljusförhållanden. Planläggning av mark, lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (2 kap. 9 § PBL). Förhållanden som ska beaktas är exempelvis olägenheter för grannar i form av skymd sikt eller sämre ljusförhållanden. Vid bedömning av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet ska hänsyn även tas till områdets karaktär och förhållandena på orten. Toleransnivån måste således vara högre i vissa fall. I Boverkets byggregler anges att rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt ljus är möjlig. Av Boverkets allmänna råd till denna bestämmelse framgår att standarden är uppfylld om den beräknade dagsljusfaktorn uppgår till cirka en procent. Kontoret konstaterar att Boverkets allmänna råd är att se som en rekommendation, det vill säga vägledande men inte bindande.

Efter samrådet har fastighetsägaren tillika byggaktören beslutat att minska gårdshusets byggnadsarea och placering. Gårdshuset föreslås nu innehålla 11 lägenheter och placeras 12 meter från gathuset. Denna förändring ökar avståndet mellan det nya huset och gatuhuset Kumlet 23 från 10,5 m till 12,0 m. Detta har en positiv påverkan på det diffusa dagsljuset, en förbättring av dagsljusfaktor inom intervall +0,1% - 0,3% förväntas på gatuhusets lägsta fyra våningar. En mindre förbättring av tillgången till direkt soltillgång sker också för samma del av gatuhuset. För fastigheten Kumlet 15, innebär förändringen en marginell förbättring av dagsljus och solljus i rum som vetter mot öster.

Dagsljusutredningen har uppdaterats efter de nya förutsättningarna och den visar att det nya gårdshuset på fastigheten Kumlet 23 innebär en mindre försämring av dagsljusfaktor (DF) med ca 0,1% i vissa rum för gårdshuset på Kumlet 15. Samtliga rum klarar fortsättningsvis dagsljusfaktor $\geq 1\%$.

För de två testade rummen på bottenvåningen i gathuset erhåller dessa dagsljusfaktor cirka 0,5% i befintlig situation. Med nybyggnationen försämrar dessa rum och erhåller 0,4% i dagsljusfaktor. I absoluta tal är förändringen inte stor men eftersom dessa rum redan har begränsat dagsljus är ändringen märkbar. På plan 01 erhåller samtliga 3 stycken rum dagsljusfaktor (DF) inom cirka 0,1% av 1,0%. Med nybyggnationen

minskar dagsljuset med cirka 0,1% i samtliga rum, men i jämförelse med rummen på bottenvåningen finns det mycket större ljustillgång i dessa rum och skillnaden kommer att bli märkbart mindre. För plan 2 klarar samtliga rum DF 1,0% i både befintlig situation samt nybyggnationen. Försämring sker alltså för rum som klarar 1% men bedöms inte vara märkbar.

I gathuset på Kumlet 23 är det 13 stycken rum som får en minskad dagsljustillgång och erhåller en dagsljusfaktor under 1,0%. Det ska dock noteras att samtliga av dessa rum är sovrum och samtliga ingår i genomgående lägenheter med fasad mot både gata och gård. Mot gatan har lägenheterna kök och vardagsrum och där en större tillgång till dagsljus.

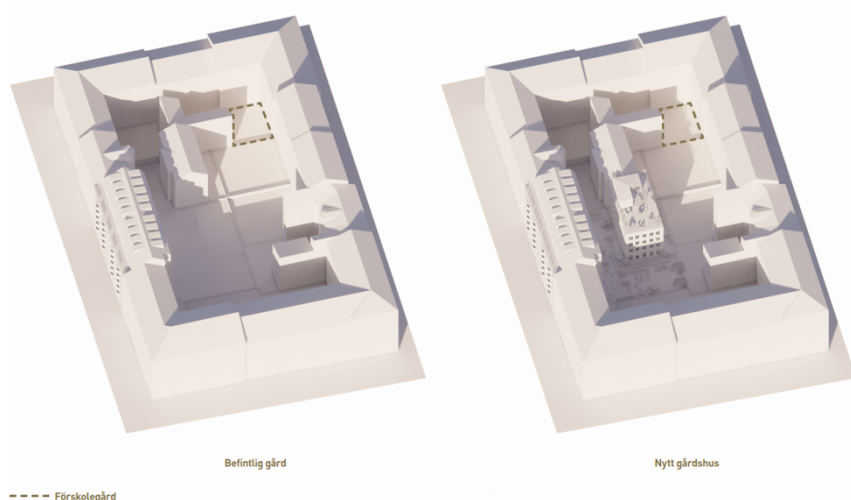
I förtätningsprojekt är det förväntat att ett antal rum får en dagsljusfaktor under 1,0%, detta gäller särskilt förtätningsprojekt i stadskvarter. Kontoret bedömer att dagsljusförhållandena motsvarar den som gäller lägenheter i närområdet och i stenstaden i stort. Reglering om att fasaden ska vara ljus görs för att ge förutsättningar att skapa goda ljusförhållanden i omgivande bostäder.

Skuggning

Förhållandena för barnen i förskolan på fastigheten Kumlet 18 har studerats. Utredningen visar att under höst- och vårdagjämning vid kl 16:00 på eftermiddagen sker en viss ökning av skuggpåverkan på gården. I övrigt ingen förändring vid studerade datum och klockslag. Hela studien redovisas i granskningsskedet. Kontorets erfarenhet är att de allra flesta barn hämtas vid den tiden.

SÖLSTUDIE

VÅR-/HÖSTDAGJÄMNING KL 16



Insyn, skymd sikt

Många av lägenheterna i befintliga hus vetter idag mot en helt öppen gård. I och med avsaknaden av fysisk gräns till fastigheten Kumlet 23 är ytan i realiteten större. I samrådet föreslogs ett avstånd mellan föreslaget gårdshus och befintligt gathus på cirka 10,5 meter. Efter samrådet föreslås nu att gårdshusets byggnadsarea minskas och med ett genomförande av planförslaget skulle ett avstånd om 12 meter skapas mellan gårdshus och gathus på fastigheten. I det planarbete som stadsbyggnadskontoret bedrivit efter samrådet har kontoret beslutat att utanpåliggande balkonger inte får anordnas på gårdshuset. På så vis inkräktas inte på utrymmet mellan gårdshus och gathus. En bestämmelse om detta har införts på plankartan. Förändringen är trots det ökade avståndet påtaglig men avståndet är inte ovanligt förekommande i många av stenstadens kringbyggda kvarter med gårdsbebyggelse. Detta innebär att förhållanden gällande bland annat insyn och försämrad utsikt bedöms som acceptabla av stadsbyggnadskontoret.

Gården

Kontoret bedömer att den återstående gårdsytan är möjlig att 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. Planarbete startas inte om bostadsgården inte bedöms ha förutsättningar att behålla eller förbättra sociala eller ekosystemtjänstbärande funktioner.

På plankartan medges komplementbyggnader på gården till en sammanlagd yta av 15 kvadratmeter. Om fastighetsägaren så vill kan ytan nyttjas för bodar. Enligt uppgift från fastighetsägaren kommer ca 72 parkeringsplatser för cyklar att ordnas inomhus och ca 34 parkeringsplatser att ordnas utomhus. Det ger ett parkeringstal på ca 2,65 cyklar/lägenhet för befintliga och tillkommande lägenheter.

Centrumverksamhet

Den kontorsverksamhet som idag bedrivs i bottenvåningen kan vara kvar. Flera olika centrumverksamheter kan vara möjliga i lokalerna och stadsbyggnadskontoret värnar en levande stadsmiljö med variation i bottenvåningen. I planarbetet tas inte ställning till vilken annan centrumverksamhet som kan vara lämplig. Det prövas i bygglovet. Centrumverksamhet bör dock vara av den art att den inte är störande för omgivningen, inte medför mycket besök eller kräver omfattande parkerings- eller last- och lossningsutrymme.

Vid bygglovsprövning av eventuell nya centrumverksamheter måste dock ett flertal tekniska egenskapskrav enligt Boverkets byggregler (BBR) uppfyllas. Kraven innehåller bland annat regler för att motverka störningar mot omgivningen och kan på ett sätt sägas vara självreglerande i möjligheten att anordna centrumverksamheter. Stadens miljöförvaltning har ansvar att bedriva tillsyn av lokaler och verksamheter så att lagar och regler i miljöfrågor för verksamheten följs.

Bebyggelsen

Gårdshuset har efter samrådet minskats. Gårdshuset innehåller nu 11 lägenheter och den minskade byggnadsarean innebär även att avståndet till gathuset ökat från 10,5 till 12 meter. Stadsbyggnadskontoret anser att den nya gårdsbyggnaden kommer att kunna utformas med hänsyn till befintliga värden och med bevarad god boendemiljö för de kringboende. Nya vindslägenheter i gathuset är inte längre aktuellt och därmed inte heller uppförande av takkupor. Gathuset nuvarande volym regleras på plankartan.

Utredningar och underlag

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.

De bedömningar och ställningstaganden som gjorts under processen görs enligt gällande lagstiftning samt enligt de rutiner och arbetssätt som används i Stockholms stad samt med stöd av domslut och yttranden från remissinstanser.

Stadsbyggnadskontoret har inte för avsikt att vilseleda eller försköna med de illustrationer som visas i planbeskrivningen utan har noggrant strävat efter att visa hur förslaget kommer att gestalta sig.

Genomförande

Boende uttrycker oro för störningar under byggtiden. 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.

Synpunkt om lång byggtid på 5 år framförs.

Stadsbyggnadskontoret vet inte var dessa uppgifter kommer ifrån då det inte noterats i planhandlingen hur lång byggtiden väntas bli. Möjligen är det en felaktig tolkning av den genomförandetid om 5 år som anges på plankartan. En detaljplans genomförandetid är dock inte detsamma som byggtid. Genomförandetid enligt PBL anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och det är under denna tid som fastighetsägarna har garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men det är då möjligt att ändra, ersätta eller upphäva den. Byggtid för uppförande av gårdshuset beräknas enligt byggaktören inte överstiga 18 månader.

Övriga frågor

Inredning av vinden i gathuset är inte längre aktuellt. Förråden blir kvar.

I den kulturmiljöutredning som är gjord redovisas endast att gården utformades karaktäristiskt för tiden med plana ytor belagda med underhållsfria betongplattor. Betongplattorna är inte skyddsklassad och betongplattor och markmassor kommer att rivas/schaktas bort då hela tätskiktet byts i ett planerat underhåll för att förlänga livslängden på garaget

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. Staden har till uppgift att väga enskilda och allmänna intressen mot varandra i processen att ta fram en ny detaljplan. Behovet av fler bostäder är stort i Stockholm och staden har ett bostadsförsörjningsansvar. Kontoret vill därför framhålla att vissa förändringar i närområdet är rimliga att räkna med för boende i en växande stad.

Miljökonsekvenser

En felaktig bedömning av att detaljplanens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan framförs och man anser att en

miljökonsekvensbeskrivning måste göras. Länsstyrelsen delar stadens bedömning att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget innebär en förtätning inom ramen för översiktsplanens strategier och stadens ambitioner att fortsatt stärka centrala Stockholm genom täta och attraktiva stadsdelar. Att fler bostäder kan tillskapas är en viktig del i strävan att skapa en trygg och levande stad i stadens centrala delar. Kontoret ser att tillkommande lägenheter utgör en effektiv markanvändning genom nyttjande av befintlig infrastruktur, dess centrala läge med mycket god kollektivtrafikförsörjning och närhet till service.

Efter samrådet har planförslaget ändrats vilket innebär ett mindre gårdshus och att vindslägenheter i gathuset helt utgår. Det mindre gårdshuset medför ett ökat avstånd från 10,5 till 12 meter mellan gårdshus och gathus. Ett avstånd som ligger i linje med den policy för förtätning som stadsbyggnadskontoret tagit fram för Stockholms centrala delar. Det ökade avståndet har en positiv påverkan på det diffusa dagsljuset, en förbättring av dagsljusfaktor inom intervall +0,1% - 0,3% förväntas på gatuhusets lägsta fyra våningar jämfört med samrådsförslaget. En mindre förbättring av tillgången till direkt soltillgång sker också för samma del av gatuhuset. För fastigheten Kumlet 15, innebär förändringen en marginell förbättring av dagsljus och solljus i rum som vetter mot öster.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget trots detta kan komma att medföra en viss negativ påverkan för grannar i form av en mindre gård, minskat ljus och ökad skuggning. Påverkan bedöms dock som godtagbar. Stockholms växande befolkning är en grundläggande utmaning för framtiden. Stadens bostadsmål innebär att 140 000 nya bostäder ska byggas till 2030 med ambitionen att hälften ska utgöras av hyresrätter. Stadens översiktsplan anger att stadens alla delar behöver utvecklas för att bostadsmål och hållbarhetsmål ska kunna uppnås. Den växande befolkningen tillsammans med stadens utvecklingsstrategi att möjliggöra värdeskapande kompletteringar, som bland annat ger förutsättningar för ett effektivt resursutnyttjande, lokal service och hållbart resande, medför att boende i innerstaden har att räkna med förtätning av närmiljön som kan innebära förändrade boendeförhållanden.

Vidare anser kontoret att det föreslagna gårdshusets är väl anpassat efter platsens förutsättningar, och att huset genom ambitiös och intressant gestaltning utgör ett samtida tillskott i kvarteret.

Stadsbyggnadskontoret har i avvägningen mellan konsekvenserna för de enskilda lägenheterna och det övergripande allmänna intresset att tillskapa nya bostäder i centrala och kollektivtrafiknära

lägen, gjort bedömningen att den olägenhet som befintliga lägenheter drabbas av inte är betydande.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet och i det efterföljande planarbetet på stadsbyggnadskontoret har följande frågor studerats vidare och kompletteringar eller förtydliganden har gjorts i utredningar och i planhandlingarna:

- Hantering av dagvatten i syfte att säkerställa miljö kvalitetsnormen för vatten samt motverka risken för översvämning har studerats utifrån nya förutsättningar. Även gathuset ingår i beräkningarna.
- Mätning av flyktiga ämnen till grundvattnet har genomförts.
- Dags- och solljusförhållanden har studerats utifrån nya förutsättningar då gårdshuset byggnadsarea minskats och flyttats.
- Ljusförhållanden för förskolegården på fastigheten Kumlet 18 har studerats.
- Planbeskrivnings redovisning av kvalitativa värden för gathusets utformning har kompletterats som underlag till tolkning vid bygglovsprövning av yttre ändringar och underhållsarbete.
- Planbeskrivningens redovisning av synen på centrumverksamhet i gathuset bottenvåning har kompletterats som underlag till tolkning vid bygglovsprövning.

Inkomna synpunkter både under samrådet och i det efterföljande planarbetet på stadsbyggnadskontoret har föranlett följande förändringar på plankartan.

- Byggrätten för gårdshusets utbredning på marken har minskat.
- Gathuset byggrätt omfattar endast det befintliga huset.
- Planbestämmelser om material för räcken och fönster på gårdshuset har tillkommit.
- Utanpåliggande balkong medges inte på gårdshuset.
- Gathuset har försetts med varsamhetsbestämmelser som ska bevara ursprungliga karaktärsdrag och värden.
- Planbestämmelse om ändrad lovplikt har införts som säger att bygglov krävs för underhållsarbete.

I övrigt har redaktionella justeringar och uppdateringar av plankarta och planbeskrivning gjorts.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Maria Sahlstrand
planchef

Maria Borup
stadsplanerare