

## **Samrådsredogörelse**

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

## **Innehåll**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>1</b>
<b>Bakgrund .....</b>	<b>2</b>
Förslagets syfte och huvuddrag .....	2
Hur samrådet bedrivits .....	2
<b>Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande .....</b>	<b>3</b>
Statliga och regionala myndigheter och förbund .....	3
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar .....	8
Övriga remissinstanser .....	11
Sakägare enligt fastighetsförteckning .....	12
Övriga, ej sakägare .....	19
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>25</b>
Föreslagna förändringar .....	26

## **Sammanfattning**

Planen syftar till att möjliggöra ytterligare bostäder inom fastigheten Kumlet 23. Planförslaget sändes ut på samråd 2022-01-25 – 2022-03-08. Under samrådet har 39 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 möjlig att genomföra ur kulturhistorisk synvinkel eftersom huset får en låg

### **Stadsbyggnadskontoret**

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

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.

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.

Till granskningen föreslås att beskrivande bilder tas fram som visar takkuporna från gatan. Kontoret bedömer emellertid att kuporna inte har någon avgörande verkan på kulturmiljön och riksintresset Stockholms innerstad. Inför granskning kompletteras även tekniska utredningar för miljö kvalitetsnorm för vatten, skyfallshantering samt markföroreningar.

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

## **Bakgrund**

### **Förslagets syfte och huvuddrag**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra fler bostäder inom fastigheten Kumlet 23. En ny byggnad med 19 lägenheter föreslås på innergården. Planen innehåller även ett befintligt gathus med 23 lägenheter där nya takkupor föreslås vilket ger möjlighet att inrätta 3 nya vindslägenheter. Centrumverksamhet medges i gathusets bottenvåning där det för närvarande finns kontorslokaler. Den nya bebyggelsen anpassas till gathuset och angränsande bebyggelse inom kvarteret. Gårdshusets fasader görs ljusa för att förbättra möjligheten till goda dagsljusförhållanden i lägenheterna. Gårdshuset bygggrätt regleras i höjd och volym så att byggnaden underordnar sig intilliggande bebyggelse. Med hänsyn till stadsbilden ska takkupor vara indragna från fasadlivet för att minska synligheten från gatan. Föreslagna dagvattenåtgärder för fördröjning säkras plats inom fastigheten.

### **Hur samrådet bedrivits**

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2022-01-25 - 2022-03-08 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](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Annons om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i Östermalm 22-01-29. 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.

### **Statliga och regionala myndigheter och förbund**

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 förslagets 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.

### ***Miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnormerna 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.

### *Översvämningssrisk*

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

Dagvattenutredningen (Structor, 2021-11-08) beskriver att översvämningssituationen 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 översvämningar, 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 översvämning 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 måläret (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.

Planbestämmelser 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 som överlämnats till byggaktören.

Storstockholms Brandförsvaret

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, s.k. 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***

*Länsstyrelsens önskemål om kompletterande studier som visar takkupornas inverkan på taklandskapet och synlighet från gatan tillgodoses inför granskningsskedet. Kontoret anser emellertid att takkuporna inte negativt kommer att påverka taklandskapet och riksintresset.*



*I hela innerstaden och i närliggande kvarter har flera vindsvåningar inretts med takkupor vilket kan betraktas som en samtida utveckling av stenstadens bebyggelse.*



Ortofoto: Vy från sydöst. Fastigheten Kumlet 23 med grönskande gård centralt i bilden med. Fotot visar rikligt förekommande takkupor i grannskapet.

*I samrådsförslaget reglerades att takkuporna ska vara indragna från fasadlivet. Den planbestämmelsen preciseras inför granskningsskedet i förhållande till fasadliv. Kontoret vill i alltför stor utsträckning inte reglera takkupornas utformning då detta prövas i bygglovet. En bestämmelse om att takkuporna ska placeras neddragna från taknocken övervägs inför granskningsskedet. För gårdshuset har i huvudsak ett platt tak valts. Dels ger det möjlighet att anordna en takträdgård och dels innebär ett lägre platt tak i förhållande till ett sadeltak bättre ljusförhållanden i intilliggande bostäder.*

#### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

*I planbeskrivningen förtydligas att dagvattenutredningens analyser och åtgärder hanterar hela planområdet. Inför granskningen av planförslaget studeras hur rening av koppartak ska förbättras för att uppnå miljö kvalitetsnormen. Dagvattenutredningen och i förlängningen planbeskrivningen uppdateras utifrån de nya föreskrifterna för kvalitetskrav för vattenförekomsten.*

**Buller**

*Stockholm Stads bullerkarta visar att fasaden mot Skeppargatan 48 utsätts för måttliga trafikbullernivåer som inte överskrider riktvärden enligt trafikbullerförordningen. Planbeskrivningen kommer att kompletteras och förtydligas i redovisningen av bullernivåer vid gatan.*

**Spridning av flyktiga ämnen och bensen till grundvattnet**

*Det är endast en av bensinstationerna som skulle kunna ha orsakat spridning av bensen mot Kumlet 23, den inom Kumlet 7. Risker att föroreningar ska ha spridits från Kumlet 7 bedöms vara liten då man i samband med undersökningarna vid den tidigare bensinstationen inte påträffade några tecken på betydande föroreningar i jord och vatten. Inför granskning mäts flyktiga ämnen och bensen i inomhusluften i garage och källare.*

**Översvämningssrisk**

*Översvämningssituationen bedöms vara likvärdig i befintlig och planerad situation. Inga rinnvägar byggs bort och lågpunkter flyttas inte. I det fall dagvatten på gården vid ett extremt skyfall flödar mot gathusets och gårdshusets entréer kommer vattnet att rinna in under portarna över trösklarna och vidare ner till våningsplanen under entréplanen. Inga dörrpartier i byggnaderna 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**

*Brandförsvarets önskan om att säkerställa möjligheten till räddningsinsats vid utrymning via takkuporna ses över och frågan har tagits upp med byggaktören för hantering i den fortsatta planprocessen.*

**Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar****Stadsdelsnämnden Östermalm**

Nämnden är positiv till hyreslägenheter i ett centralt läge. Påtalar 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 (MHN)**

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 filter beräkningarna 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 innegårdar blir här en viktig tillgång för boende. Konsekvensen för friydetillgången i innerstaden av att bygga bort delar av stadens gröna innegårdar bör studeras ur ett större geografiskt perspektiv, förslagsvis i stadsbyggnadskontorets strategiska geografiska planering.

**Kulturförvaltningen, Stadsutvecklingsenheten**

Stadsutvecklingsenheten bedömer att ett nytt gårdshus kan vara möjlig 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.

Lantmäterimyndigheten

Ingen erinran.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

### ***Miljö kvalitetsnormer för vatten***

*Byggaktören har tagit del av Hälso- och miljönämndens synpunkt på koppatak och behovet av ytterligare rening.*

*Inför granskningen av planförslaget uppdateras redovisning av hur dagvatten leds till växtbäddar eller skelettjordar och hur rening av koppar kan förbättras.*

### ***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 vänner eller främlingar 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 (Karlplan) 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. 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.*

### **Övriga remissinstanser**

#### **Stockholm Vatten och avfall 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 sovrum 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 samt viss förändring av stadsbilden men bedömer att dessa ändringar är acceptabla på platsen. Som en konsekvens av planförslaget minskar gårdsytan på fastigheten. Den nya gårdsytan rymmer trots minskad yta fortsatt lekplats, odlingslådor och mötesplats. Takterrassen på gårdsytan 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.*

***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 enligt fastighetsförteckning**

NN, Skeppargatan 48, 114 58 Stockholm

Bor med familjen på Skeppargatan 48. 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 staketen mellan gårdarna så speciellt barn och gamla får en grönskande, hållbar gård.

NN, Skeppargatan 48B, 114 58 Stockholm

Inkommer med skrivelse med namnlista på 34 namn från boende på Skeppargatan 48A, 48B.

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.

NN, Skeppargatan 52, 114 58 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.

NN, Skeppargatan 52, 114 58 Stockholm

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

NN, NN, NN, Skeppargatan 52, NN, 52A, 114 58 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.

NN, NN, Skeppargatan 48, 114 58 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 ca 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.

NN, Skeppargatan 52, 114 58 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 solinsläppet som finns vilket kommer skapa en deprimerande miljö för de flesta i området.

NN, Skeppargatan 52A, 114 58 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.

NN och NN, Skeppargatan 52, 114 58 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. Vi har mycket fåglar 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.

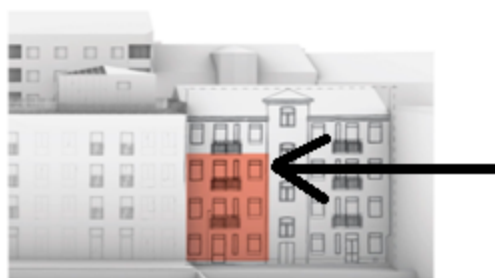
Brf Kumlet 21, genom NN, Grevgatan 47, 114 58 Stockholm  
Motsätter sig förslaget och skriver att uppförandet av fastigheten påverkar dagsljusinsläpp speciellt till lägre liggande lägenheter och på gården. Den stora öppna gemensamma innergården är en lugn oas som används flitigt av de som bor i gårdshuset 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.

NN, Skeppargatan 52A, 114 58 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.

NN, Skeppargatan 52, 114 58 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 15,16, 18, 19, 20

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 objektivet 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 försämrats. 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 ansenlig 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, 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.

NN, Skeppargatan 52, 114 58 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 reduktion 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 solljustillgången och de lägsta våningarna erhåller betyget minimum eller underkänt. Fasaden mot sydöst går från svagt begränsad solljustillgång till avsevärt begränsad.

NN, Skeppargatan 54, 114 58 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 var 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.

NN, Grevgatan 49, 114 58 Stockholm

Boende i Brf Kumlet 20, 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**

NN, ingen adressuppgift

Framför att huset bör och skall byggas. Flera bostäder behövs i innerstaden. Innergårdar som från början varit tätt bebyggda finns det ingen plats för i gamla kvarter. 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.

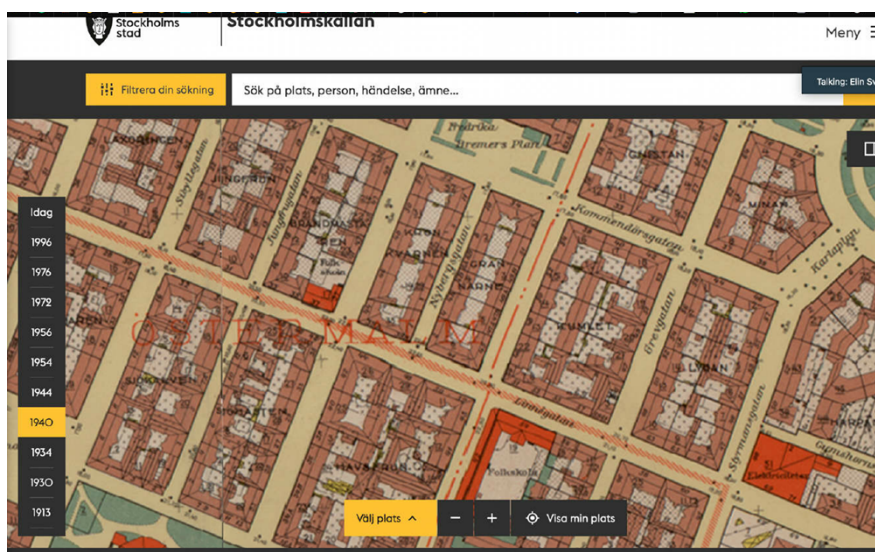


Bild insänd till yttrandet. Karta över Östermalms bebyggelsestruktur 1940.

NN, företagsnamn, 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.

NN, NN, 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.

**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.

## Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

### Sol-/dagsljus och skuggning

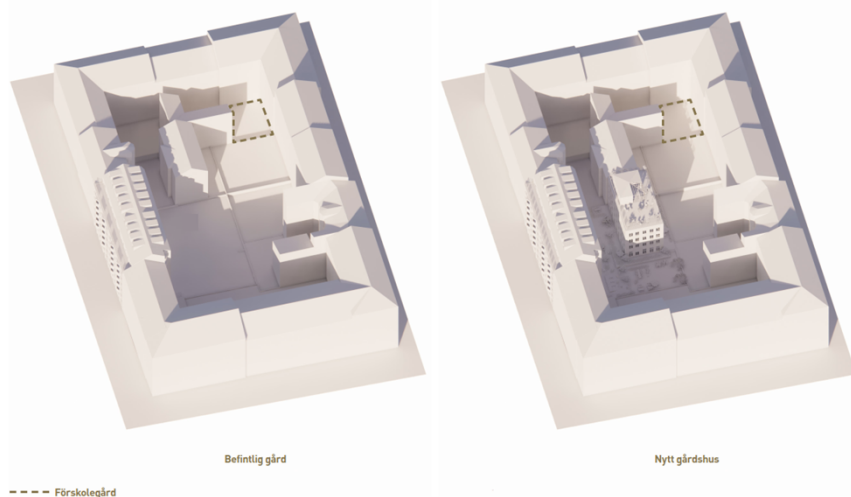
*Den genomförda dagsljusberäkningen visar att flera lägenheter berörs då vissa rum inom Kumlet 23 och Kumlet 15 hamnar under den rekommenderade nivån och flera boende har framfört synpunkter på försämrade ljusförhållanden. Planläggning av mark, lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk får 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. 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.*

*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 kommer att redovisas i granskningsskedet.*

SOLSTUDIE

VÅR-/HÖSTDAGJÄMNING KL 16



### Insyn, skymd sikt

*Många av lägenheterna i befintliga hus vetter idag emot en helt öppen gård. I och med avsaknaden av fysisk gräns till fastigheten Kumlet 23 är ytan i realiteten större. Efter planens genomförande skapas ett avstånd om cirka 10,5 meter mellan föreslaget gårdshus och befintligt gathus på fastigheten Kumlet 23. Förändringen är 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.*

### **Bebyggelsen**

*Stadsbyggnadskontoret lämnar bebyggelseförslaget oförändrat och både takkupor och gårdsbyggnaden kvarstår i planförslaget. Ytterligare reglering av takkupornas placering ses över inför granskning.*

*Stadsbyggnadskontoret anser att den nya byggnaden kommer att kunna utformas med hänsyn till befintliga värden och med bevarad god boendemiljö för de kringboende.*

### **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 byggrätt 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

*Enligt byggaktören blir förråden kvar för boende i gathuset. Antingen på samma plats som idag eller på annan plats i fastigheten.*

*Stadsbyggnadskontoret noterar en oro för värdeminskning på sina bostäder i och med de nya husen. 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.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget 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 kollektivtrafikhärlägen, 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 kommer följande frågor att studeras vidare och kompletteringar eller förtydliganden att göras i planhandlingarna:

- Takkupornas eventuella påverkan på riksintresset och synlighet från gatan.
- Möjlighet till räddningsinsats från de nya vindsvåningarna i gathuset.
- Hantering av dagvatten i syfte att säkerställa miljö kvalitetsnormen för vatten samt minimera risken för översvämning.
- Koppar som takmaterial.
- Buller vid Skeppargatan.
- Mätning av flyktiga ämnen till grundvattnet.
- Ljusförhållanden på förskolegård på fastigheten Kumlet 18.

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att planbestämmelsen om takkupornas placering förtydligas i förhållande till fasadliv och kompletteras med att takkuporna ska placeras neddragna från taknock.

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

Maria Sahlstrand  
planchef

Maria Borup  
stadsplanerare