

Handläggare
Carl-Henrik Barnekow
Telefon 08 508 27 300Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Humlegårdsmästaren 4 och 5, i stadsdelen Östermalm (10-20 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Maria Sahlstrand

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av en bostadsbyggnad på gården i kvarteret Humlegårdsmästaren på Östermalm. Detaljplanen syftar även till att göra de delar av befintliga byggnader inom Humlegårdsmästaren 4 och 5, som idag strider mot gällande detaljplaner, planenliga.

Planförslaget innehåller cirka 10-20 bostäder. Planområdet utgörs av fastigheterna Humlegårdsmästaren 4 och 5, som ägs av Fastighets AB Virtuosen 7 och Fastighets AB Virtuosen 5.

Kontoret bedömer att den föreslagna gårdsbyggnaden med bostadsändamål stämmer överens med översiktsplanen genom att fortsätta stärka centrala Stockholm genom täta och attraktiva stadsdelar. Ny bebyggelse i befintligt bostadskvarter är ett tillskott i en växande stad.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

UTLÅTANDE

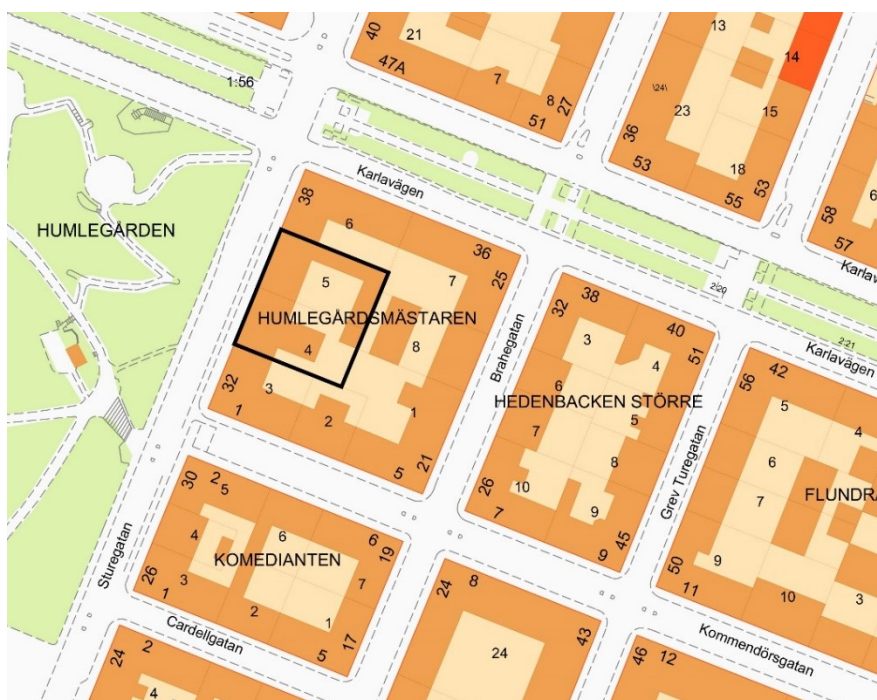
Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av ett gårds-
hus på fastigheten Humlegårdsmästaren 4, innehållandes cirka 10-
20 lägenheter. Detaljplanen syftar även till att göra de delar av be-
fintliga byggnader inom Humlegårdsmästaren 4 och 5 som idag stri-
der mot gällande detaljplaner planenliga.

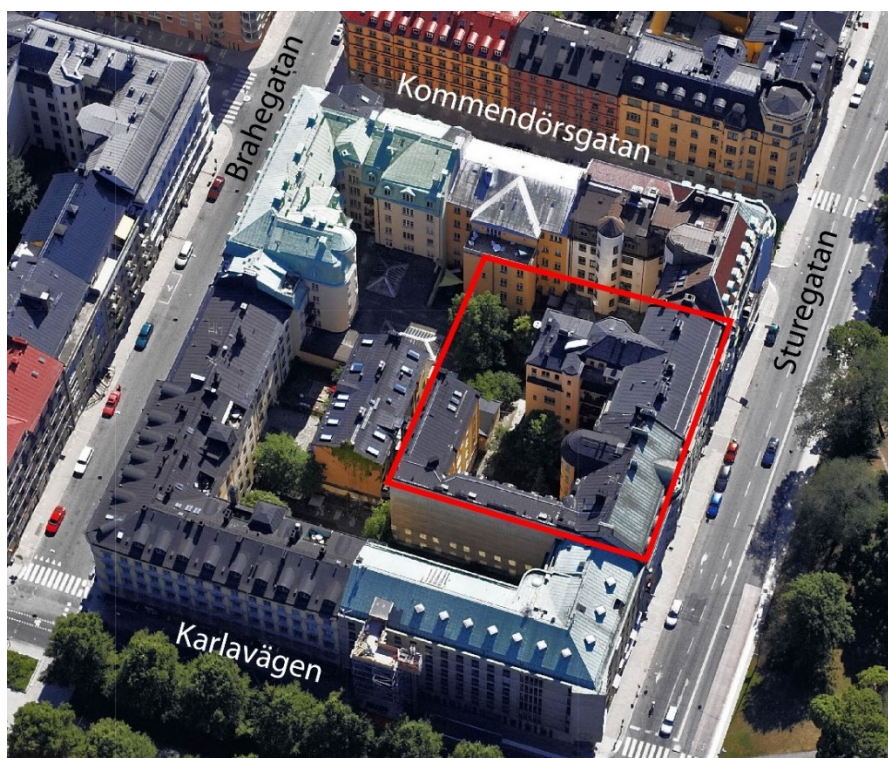
Bakgrund

Plandata

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



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



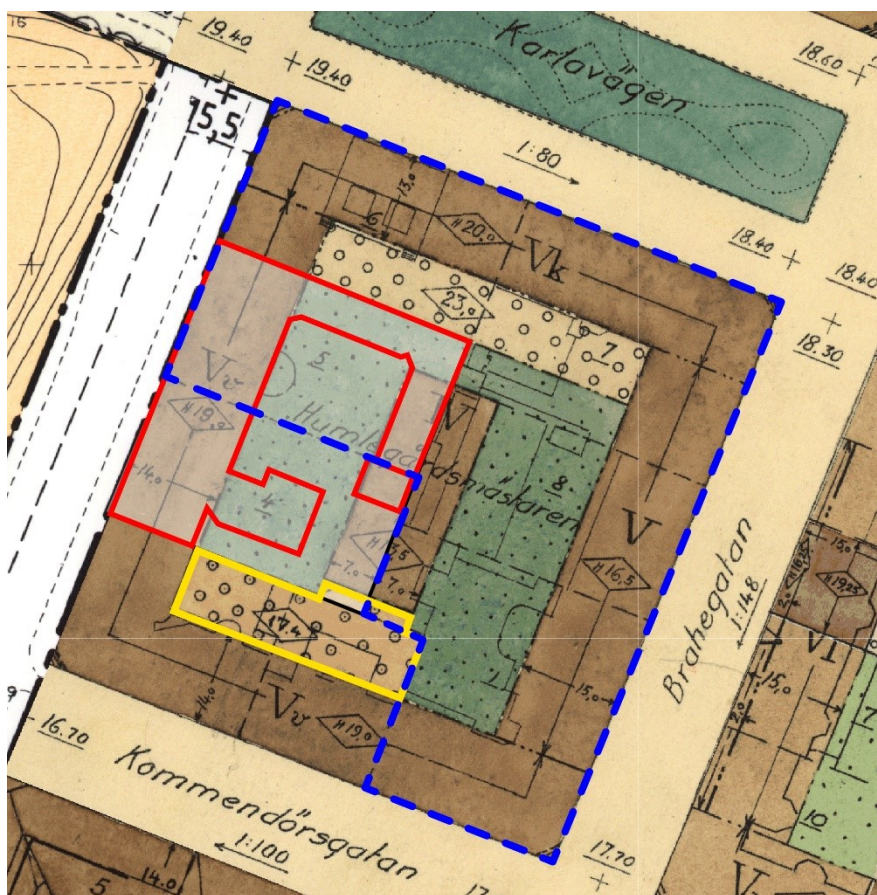
Snedbild (2006) som visar planområdet (röd linje)

Gällande detaljplaner

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

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

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



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

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

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

Markägoförhållanden

Humlegårdsmästaren 4 ägas av Fastighets AB Virtuosen 7, och Humlegårdsmästaren 5 ägs av Fastighets AB Virtuosen 5.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

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

Riksintressen

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

Nuvarande förhållanden



I bilden till vänster syns den lägre gårdsbyggnaden på Humlegårdsmästaren 4 med den bakomliggande gårdsbyggnaden på Humlegårdsmästaren 5. Byggnaden med en balkong är gårdshuset på Humlegårdsmästaren 8. Bilden till höger visar släppet mellan gårdsbyggnaderna där en ny byggnad föreslås. Foto: stadsbyggnadskontoret

Kvarteret Humlegårdsmästaren består av bebyggelse uppförd kring 1876-1880. Undantaget är byggnaden i hörnet Karlavägen-Sturegatan som är uppförd 1967. Kvarteret är kringbyggt med gatuhus om 5-6 våningar och på fastigheterna Humlegårdsmästaren 4, 5 och 8 finns gårdsbebyggelse uppförd. På Humlegårdsmästaren 4 och 5 är gårdsbebyggelsen i 5 våningar och möter den tänkta platsen för förtätning med en brandgavel respektive fönster i gaveln. Gårdsbyggnaden inom Humlegårdsmästaren 5 inrymmer bostäder. Inom Humlegårdsmästaren 4 inrymmer gårdsbyggnaden i huvudsak kontor men även en lägenhet. På Humlegårdsmästaren 8 är gårdsbyggnaden i 3 våningar och innehåller bostäder. Avståndet mellan denna byggnad och fastighetsgräns till Humlegårdsmästaren 4 och 5 är

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

Inom fastigheterna Humlegårdsmästaren 4 och 5 finns ett par större lövträd.

Gården på fastigheterna i söder, Humlegårdsmästaren 1, 2 och 3 är underbyggd med 1 våning.

Kulturmiljö

Planområdet ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö och är del av riksintresse för kulturmiljövård. Humlegårdsmästaren 4 är i Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering gulklassad, vilket innebär "Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt". Övriga fastigheter inom kvarteret är klassade gul eller grön. En fastighet är ej klassad.



Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering

Trafik och kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik med tunnelbana inom 350 meter och busshållplats inom 100 meter. Både Karlavägen och Sturegatan har cirka 13 000 fordonsrörelser per dygn och bullernivåerna från trafik längs dessa gator är 65-75 dBA. Brahegatan och Kommendörsgatan har låga trafikflöden (300 fordon/dygn) och bullernivåer längs dessa är 55-65 dBA. Inom gårdsmiljön är bullernivåerna under 50 dBA.

Vattenfrågor

Dagvattnet leds idag ut på stadens ledningsnät. Hantering av dagvatten i framtiden ska studeras i det fortsatta planarbetet.

En sammanhängande stad

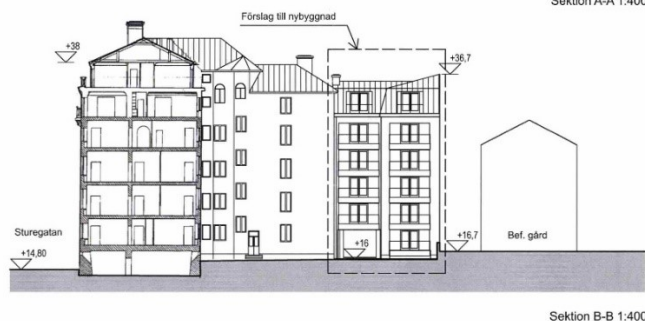
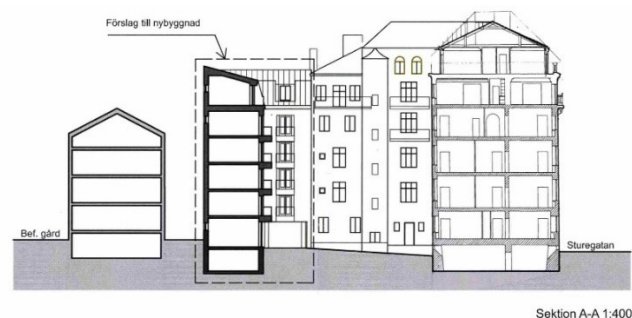
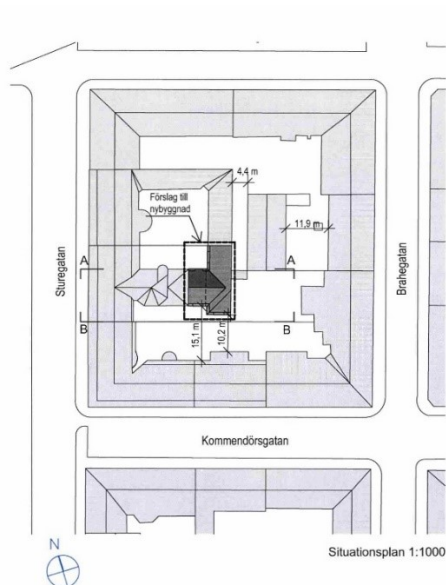
Inom stadsdelen Östermalm är dagbefolkningen större än nattbefolkningen. Boendeformen i stadsdelen är 2/3 bostadsrätter och 1/3 hyresrätter.

Service, idrott och kultur

De boende inom planområdet har god tillgång till service och kulturutbud inom närområdet.

Planförslaget

I planarbetet kommer möjligheten att komplettera fastigheten Humlegårdsmästaren 4 med bebyggelse för bostäder på gården att prövas. Dess storlek och utformning kommer att studeras under planprocessen. Bedömningen är att ca 10-20 bostäder kan rymmas beroende på utförande.



Förslag till kompletterande byggnad, bilder från planansökan. Förslaget ska bearbetas inför plansamråd. Bild: Lugnet Arkitektur AB



Modellbild, fasad mot söder



Modellbild, fasad mot norr/öster

Förslag till kompletterande byggnad, bilder från planansökan. Förslaget ska bearbetas inför plansamråd. Bild: Lugnet Arkitektur AB

Den nya gårdsbebyggelsen föreslås placeras direkt mot det gårdshus som finns inom Humlegårdsmästaren 4. I planarbetet behöver det studeras hur den tillkommande bebyggelsen påverkar fasaden och ljusinsläpp i det befintliga gårdshuset. I arbetet kommer det även studeras hur balkonger på Humlegårdsmästaren 4 påverkas. Vidare behöver det i arbetet analyseras hur den tillkommande gårdsbebyggelsen inom Humlegårdsmästaren 4 kan komma att påverka ljusförhållandena för gårdshuset inom Humlegårdsmästaren 8.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Kontoret bedömer att den föreslagna gårdsbyggnaden med bostadsändamål stämmer överens med stadens övergripande ambitioner att fortsätta stärka centrala Stockholm genom täta och attraktiva stadsdelar. Ny bebyggelse i befintligt bostadskvarter är ett tillskott i en växande stad.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget bedöms ha en positiv inverkan på näringslivets utveckling genom ett utökat underlag och möjligheten till utbildning och lärande genom tillskapandet av fler bostäder i ett centralt och kollektivtrafikhärläge.

Kulturmiljö i en växande stad

Planområdet ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö och är del av riksintresset för kulturmiljövården. En ny gårdsbyggnad bedöms inte påverka den klassiska stenstadens värdebärande uttryck, då den bör underordna sig gatubebyggelsen.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

En blandning av bostäder, verksamheter, kultur och service stödjer en socialt sammanhållen stad. Stadsdelen har en högre andel dagbefolkning än nattbefolkning och genom att tillföra bostäder bidrar projektet till en stad med blandade funktioner. Bostäderna som tillförs avses vara hyresrätter.

Trygghet

Då planförslaget innebär en förändring av gårdsmiljön ska det fortsätta planarbetet inkludera aspekten trygga bostadsgårdar, med avseende på överblickbarhet och tillgång till dagsljus etc.

Jämställdhet

Planens utformning med närhet till lokal service, handel och kollektivtrafik medverkar till att kvinnor och män på ett likvärdigt sätt kan förena omsorg om barnen, arbetet och fritid.

Trafik och mobilitet

Planförslaget bedöms inte medföra konsekvenser för gång-, cykel-, kollektiv- eller biltrafik. Parkering för bil och cykel ska studeras och redovisas. Tillgänglighetsfrågan och brandutrymning ska studeras och redovisas.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Den nya bebyggelsens placering och gestaltning ska ta sin utgångspunkt med hänsyn till fastighetsgränser och omkringliggande bebyggelses beskaffenhet. I planarbetet ska kontoret studera hur en ny byggnad ansluter till och påverkar befintliga gårdshus.

Stadsbyggnadskontoret anser att föreslagen gårdsbyggnad bör ha ett arkitektoniskt släktskap med befintlig bebyggelse inom kvarteret. Hänsyn ska tas till de kulturhistoriska värdena på platsen. Enligt rådande stadsbyggnadsprinciper ska gårdsbyggnaden underordna sig gatubebyggelsen. Det är angeläget att den nya byggnadens höjd ansluter till omkringliggande gårdsbebyggelse. Då planförslaget innebär en komplettering på gården påverkar inte förslaget upplevelsen av den offentliga miljön, däremot påverkas upplevelsen av den privata gårdsmiljön.

Vid utvecklingen av planförslaget ska dagsljusstudier tas fram.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheten för människor att utöva idrott och ta del av kulturella aktiviteter samt tillgången till offentliga rekreativa miljöer. Förslagen innebär att ett befintligt träd behöver tas ned. I det fortsatta planarbetet studeras tillgänglighet till gårdsmiljön.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

I planarbetet ska dagvatten- och skyfallshantering studeras, vilket inkluderar möjligheten att omhänderta och fördröja dagvattnet lokalt på fastigheten samt eventuella möjligheter till skapandet av ekosystemtjänster på gårdsmiljön. Allmänna naturvärden och biologisk mångfald bedöms i övrigt inte påverkas.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte medföra konsekvenser avseende miljö-kvalitetsnormer, översvämningsrisk, buller, luftkvalitet samt riskfrågor.

Teknisk försörjning

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

Planprocess**Process**

Planen genomförs med standardförfarande och nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter samråd.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen är:

Startpromemoria (SBN)	kvartal 4 2020
Samråd	kvartal 1 2021
Ställningstagande (SBN)	kvartal 2 2021
Granskning	kvartal 3 2021
Antagande (SBN)	kvartal 4 2021

Planavtal

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret föreslår att en gårdsbyggnad för bostadsändamål provas i en planprocess. Kontoret bedömer att den föreslagna gårdsbyggnaden stämmer överens med översiktsplanen genom att fortsätta stärka centrala Stockholm genom täta och attraktiva stadsdelar. Ny bebyggelse i befintligt bostadskvarter är ett tillskott i en växande stad.

I den fortsatta planprocessen och bearbetningen av förslag till detaljplan ska bebyggelsevolymen och dess arkitektoniska uttryck vidare studeras, liksom tillkommande byggnads påverkan på intilliggande gårdshus.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT