

Handläggare
Sara Lindh
Telefon 08-508 27 178**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Humlegårdsmästaren 4 och 5 i stadsdelen Östermalm (ca 18 bostäder)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson
AvdelningschefMaria Sahlstrand
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av en tillbyggnad på gården på fastigheten Humlegårdsmästaren 4 samt säkerställa kulturhistoriska värden i befintlig bebyggelse. Det förslag som var på samråd inrymde 18-20 lägenheter i tillbyggnaden, vilka avses upplåtas med hyresrätt. Marken inom planområdet är privatägd.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 22 juni till 23 augusti 2021. Inkomna synpunkter visar på intressekonflikter mellan föreslagen byggrätt och olägenheter för boende i form av insyn och skuggning.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en tillbyggnad på gården är möjlig men att förslaget behöver minskas i volym.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm*Bilaga: Samrådsredogörelse GDPR
Plankarta samråd, Planbeskrivning samråd*

UTLÅTANDE

Syfte

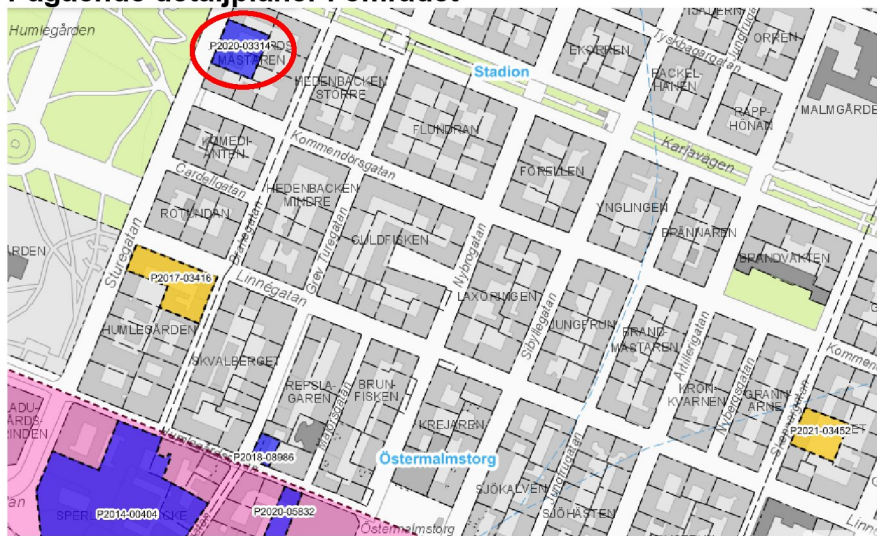
Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av en tillbyggnad på gården på fastigheten Humlegårdsmästaren 4. Detaljplanen syftar även till att göra de delar av befintliga byggnader inom Humlegårdsmästaren 4 och 5 som idag strider mot gällande detaljplaner planenliga, samt säkerställa kulturhistoriska värden i befintlig bebyggelse.

Bakgrund

Plandata

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

Pågående detaljplaner i området



Karta över planområdet med omgivningar. Planområdet markerad med röd ring. Rosa avgränsning visar planprogram för City.

Detaljplan för Riddaren 8, dp 2020-05832, samrådsskede

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av ett gårdshus med bostäder och lokaler för kommersiell verksamhet.

Detaljplan för Kumlet 23, dp 2021-03452, samrådsskede

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av ett gårdshus med bostäder.

Humlegården 60, dnr 2017-03416, startskede

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya ytor för kontor och ca 30 bostäder inom fastigheten som i dag endast innehåller kontor och lokaler. Planen syftar även till att bekräfta befintlig gårdsflygel som idag saknar planstöd, samt möjliggöra en vindsinredning av denna.

Detaljplan för Sperlingens backe m.m., dp 2014-00494, överklagad
Planförslaget syftar till att vitalisera kvarteret genom ett mer funktionsblandat innehåll. Planen möjliggör en ökad exploatering, rivning för delar av kvarteret och skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Detaljplan för fastigheterna Repslagaren 31 och Östermalm 1:13, dp 2018-08986, granskningsskede
Gällande detaljplan möjliggör en breddning av gatan som aldrig ägt rum och medför att befintlig byggnad delvis ligger på allmän platsmark. Den nya detaljplanen reglerar de befintliga förhållandena.

Gällande detaljplaner

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

På gården inom den södra delen av kvarteret gäller PL 5068 A från 1957 som medger en gårdsöverbyggnad i en våning. För hela kvarteret gäller PL 6908 från 1967 (tilläggsplan). Planen begränsar byggnadsdjupet. 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. 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

Marken inom planområdet är privatägd.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

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

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”. Staden har en övergripande ambition att fortsätta stärka centrala Stockholm genom täta och attraktiva stadsdelar.

Stockholms byggnadsordning

Kvarteret ingår i stadsbyggnadskaraktären stenstad.

Gatubebyggelsen är en del av det läsbara stadslandskapet. Den inre gårdsmiljön är privat. I vägledningen för stenstaden återges att ny bebyggelse ska utformas så att stenstadens blandning av bostäder och verksamheter tas tillvara och utvecklas. Omvandling av befintliga lokaler i bottenvåningarna till bostäder ska undvikas.

Nuvarande förhållanden

Kvarteret Humlegårdsmästaren består av bebyggelse uppförd i huvudsak åren 1876-1880. Kvarteret är kringbyggt med gatuhus om fem till sex våningar och på fastigheterna Humlegårdsmästaren 4, 5 och 8 finns gårdsbebyggelse uppförd.



Snedbild (2006) som visar planområdet med röd linje.

På Humlegårdsmästaren 4 och 5 är gårdsbebyggelsen fem våningar och möter den föreslagna platsen för förtätning med en brandgavel respektive fönster i gaveln. På Humlegårdsmästaren 4 finns även en lägre gårdsbyggnad i en till två våningar, det så kallade Brygghuset, som inrymmer förråd och avfallshantering. Byggnaderna inom Humlegårdsmästaren 4 och 5 innehåller verksamhetslokaler, kontor och bostäder.

På Humlegårdsmästaren 8 är gårdsbyggnaden tre våningar och innehåller bostäder. Avståndet mellan denna byggnad och fastighetsgräns till Humlegårdsmästaren 4 och 5 är cirka 4,4 meter.

Gården på två av fastigheterna i söder, Humlegårdsmästaren 1 och 3, är underbyggd med en våning och ligger därför på en högre nivå.



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

Fastigheterna inom planområdet samt inom kvarteret har olika högt kulturhistoriskt värde. Humlegårdsmästaren 5 är grönklassad och Humlegårdsmästaren 4 är gulklassad av Stadsmuseet.

Inom gården finns ett större träd, en lönn, till höger i bild ovan. Gårdsytan på Humlegårdsmästaren 4 och 5 delas av de två fastigheterna och de boende kan röra sig över fastighetsgränsen. Inom Humlegårdsmästaren 4 och 5 finns ingen bilparkering. Verksamma och boende hänvisas till stadens gatuparkering i

närområdet. Angöring kan inte ske längs Sturegatan eftersom stoppförbud råder. För angöring är boende och verksamma hänvisade till Kommendörsgatan respektive Karlavägen.

Planförslaget

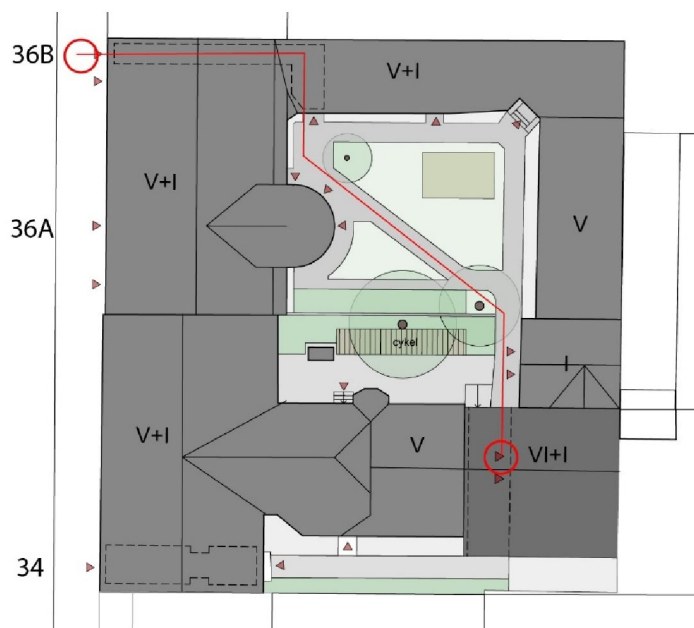
Syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av en tillbyggnad på gården på fastigheten Humlegårdsmästaren 4. Planen medför också att de delar av befintliga byggnader inom Humlegårdsmästaren 4 och 5 som idag strider mot gällande detaljplaner blir planenliga. Planens syfte är även att säkerställa kulturhistoriska värden i befintlig bebyggelse.

Planförslaget som var på samråd innebär att gården på Humlegårdsmästaren 4 kompletteras med ett bostadshus med cirka 18-20 bostäder, i sex våningar, samt inredd vind. Bostäderna som tillförs avses upplåtas som hyresrätter. Den nya gårdsbyggnaden ansluter i väster direkt mot gaveln på huvudbyggnadens gårdsflygel och i norr mot det befintliga lägre gårdshuset. Gavelfönster i befintligt hus (tillhörande kontor och bostad) som med planförslaget byggs emot, flyttas till nord- respektive sydfasad i befintlig byggnad. Tillbyggnadens entré nås via en portik som tillåter fortsatt passage mellan fastighetens södra och norra gård. Tillgänglig entré ordnas via Humlegårdsmästaren 5. För att säkerställa denna entréväg krävs att ett servitut mellan fastigheterna upprättas.



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



Situationsplan över planområdet. Tillgänglig entré kan anordnas via Sturegatan 36B, se röd markering.

Inom planområdet bekräftas befintlig bebyggelse med användningarna bostad, centrum och kontor. Mot Sturegatan ska bottenvåningen i byggnaden på Humlegårdsmästaren 5 även fortsatt innehålla lokaler för centrumändamål. Befintlig bebyggelse har kulturhistoriska värden som motiverar att de ges rivningsförbud samt i olika omfattning skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Förslag till ändringar inför granskning

Inför granskning föreslår kontoret att den föreslagna tillbyggnadens volym bearbetas. Bearbetningen syftar till att tydligare förhålla sig till principen om att gårdsbebyggelse ska underordna sig gatubebyggelsen och minska de negativa konsekvenserna i form av skuggning och insyn för boende i grannfastigheterna. Kontoret bedömer att bearbetningen innebär att volymen minskas genom att den dels smalnas av så att den ligger i linje med befintlig gårdsbyggnad på Humlegårdsmästaren 4 samt att den sänks med minst två våningar.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet föreslås följande frågor studeras vidare:

- Bearbetning av tillkommande bostadsvolym, där volymen minskas genom att den dels smalnas av så att den ligger i linje med befintlig gårdsbyggnad på Humlegårdsmästaren 4 samt att den sänks med minst två våningar.

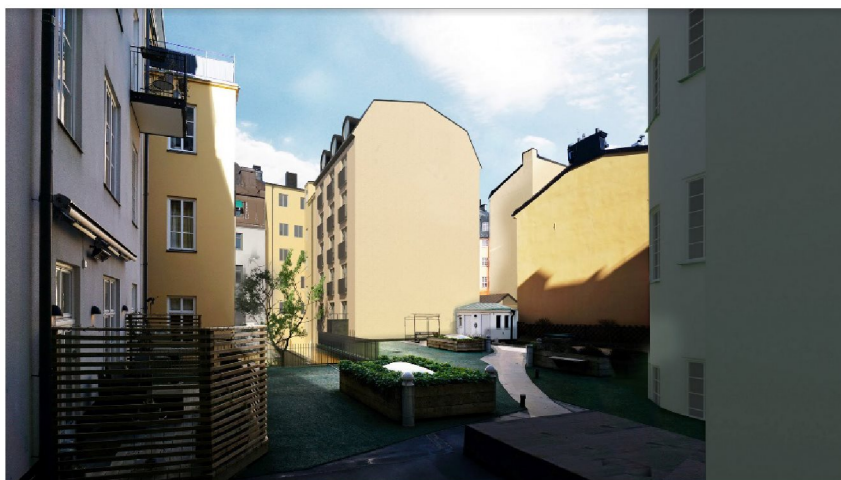
- Studie av möjlighet att anordna lastplats längs Sturegatan, för att förbättra tillgängligheten och möjligheten för avfallshämtning.
- Utredning avseende markföroreningar.
- Fördjupad dagvattenutredning, inklusive studie av gårdsgestaltning. Gårdsgestaltning regleras inte i plankartan.
- Fördjupad studie av brandutrymning samt framkomlighet för räddningstjänsten.
- Fördjupad studie av säkerställande av dagsljus tillgång för tillkommande bostäder.
- Tillräckligt utrymme för avfallshantering ska säkerställas.

Arkitektonisk idé

Utifrån rådande stadsbyggnadsprinciper bör gårdsbebyggelsen underordna sig gatubebyggelsen. Inför upprättande av granskningsförslaget föreslås den nya byggnaden vara minst två våningar lägre än befintlig gårdsbebyggelsen på Humlegårdsmästaren 4 och 5. Den befintliga gårdsbyggnaden Gestaltningssmässigt bör gårdsbyggnaden ha ett arkitektoniskt släktskap med befintlig gårdsbebyggelse inom kvarteret och underordnas gatubebyggelsen, som historiskt sett getts en mer påkostad fasadgestaltning än gårdsbyggnaders enklare fasader.



Samrådsförslag. Fotomontage med föreslagen ny gårdsbyggnad (till vänster om trädet), sett från gården på Humlegårdsmästaren 5. Bild: Lugnet Arkitektur



Samrådsförslag. Fotomontage med föreslagen ny gårdsbyggnad mitt i bilden, sett från gården på Humlegårdsmästaren 1. Bild: Lugnet Arkitektur



Samrådsförslag. Sektion/fasad mot norr, med gårdsbyggnaden på Humlegårdsmästaren 8 till vänster i bild. Sturegatan till höger i bild. Tillkommande volym markerad med röd ruta. Bild: Lugnet Arkitektur.



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

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder. Samrådsförslaget innehöll cirka 18-20 bostäder.

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 upplåtas som hyresrätter.

Trygghet

Den centrala stadens trygghet ökar med fler bostäder som gör att människor befolkar stadens gator under hela dygnet. Planförslaget innebär en förändring av gårdsmiljön och i planarbetet har aspekten trygga bostadsgårdar inkluderats, med avseende på bland annat överblickbarhet och tillgång till solinstrålning.

Jämställdhet

Det kollektivtrafiknära läget och goda möjligheter till att välja cykel som färdmedel ger ett mer jämställt boende i mindre grad beroende av bil.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget bedöms ha en positiv inverkan på näringslivets utveckling genom ett utökat underlag och tillgänglighet till utbildning och lärande genom att bostäderna tillskapas i ett centralt och kollektivtrafiknära läge.

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.

Planförslaget innehåller rivningsförbud samt skydd- och varsamhetsbestämmelser som avser säkerställa kulturhistoriska värden i den befintliga bebyggelsen.

Arkitektur och gestaltning

Då planförslaget innebär en komplettering på gården påverkar inte förslaget upplevelsen av den offentliga miljön, däremot påverkas upplevelsen av den privata gårdsmiljön. Föreslagen gårdsbyggnad bör ha ett arkitektoniskt släktskap med befintlig gårdsbebyggelse inom kvarteret. Hänsyn ska tas till de kulturhistoriska värdena på

platsen. Enligt rådande stadsbyggnadsprinciper ska gårdsbyggnaden underordna sig gatubebyggelsen.

Trafik och mobilitet

Planförslaget bedöms inte medföra konsekvenser för gång-, cykel-, kollektiv- eller biltrafik. Bilparkering löses genom parkeringsköp i annan fastighet. Cykelparkering anordnas inom kvartersmark.

Grön och vattennära stad

Dagvattnet inom planområdet ska omhändertas lokalt och följa stadens riktlinjer. En fördjupning av dagvattenutredningen och föreslagen hantering ska göras inför granskning av detaljplanen. Allmänna naturvärden och biologisk mångfald bedöms i övrigt inte påverkas.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Inför granskning ska dagvattenutredningen fördjupas för att dels säkerställa att planförslaget inte påverkar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten, dels säkerställa hantering av översvämningsrisk vid skyfall inne på gården. Inför granskning ska även utredning och provtagning avseende eventuella markföroreningar inom planområdet genomföras. Avseende buller, luftkvalitet eller riskfrågor bedöms planförslaget inte medföra konsekvenser.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Plansamråd pågick under perioden 2021-06-22 – 2021-08-23. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i Östermalm lördagen den 26 juni 2021. På grund av rådande pandemi hölls inget fysiskt samrådsmöte.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 2020-10-15 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. I samband med planstart uttalade nämnden att det bör eftersträvas att de större lövträden bevaras.

På gården på Humlegårdsmästaren 4 står en större lönn som avses bevaras och skyddas i plankartan med planbestämmelse. Tidigare fanns ytterligare två mindre träd inom planområdet som nu är avverkade. Ytterligare buskvegetation och ett mindre träd finns inom gården.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samrådet har 83 yttranden inkommit, av dessa är 59 likalydiga. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller dagvattenhantering, översvämningsrisk, markföroreningar, kulturmiljö, dagsljus och angöring och parkering.

De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att den tillkommande byggnadsvolymen inte uppförs. Det framförs bland annat att förslaget innebär betydande olägenheter för de boende i form av sämre ljusförhållanden, ökad insyn, att gårdsbyggnaden tar bort fri rymd på gården och störningar under byggtiden. Utöver det framförs att byggnaden inte anses underordna sig gathuset och har negativ påverkan på kulturmiljövärden.

Sammantaget gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att gårdsmiljön är möjlig och lämplig att komplettera med en ny byggnadsvolym trots den påverkan som volymen innebär. För att minska påverkan för boende i kvarteret behöver förslaget bearbetas avseende volym inför granskning, detta enligt principen att gårdsbebyggelse ska underordnas gatubebyggelsen.

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att den tillkommande byggnadsvolymen minskas, dels i sitt avtryck på mark, dels att volymen sänks.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett i samband med plansamråd. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	oktober 2022
Antagande SBN	januari 2023

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Projektet bedöms överensstämma 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. Planförslaget är ett bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan föreslagen byggrätt och olägenheter för boende kunnat identifierats. Det framförs även synpunkter som rör kulturmiljö, att bebygga gårdsmiljön och principen om att gårdsbebyggelse bör underordna sig gatubebyggelsen. Sammantaget gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att gårdsmiljön är möjlig och lämplig att komplettera med en ny byggnadsvolym trots den påverkan som volymen innebär. Kontoret bedömer att planförslaget behöver bearbetas avseende sin volym inför granskning. Bearbetningen syftar till att tydligare förhålla sig till principen om att gårdsbebyggelse ska underordna sig gatubebyggelsen och till att minska de negativa konsekvenserna i form av skuggning och insyn för boende i kvarteret idag. Kontoret bedömer att bearbetningen innebär att volymen minskas genom att den dels smalnas av så att den ligger i linje med befintlig gårdsbyggnad på Humlegårdsmästaren 4 samt att den sänks med minst två våningar.

Kontoret bedömer även att en studie av möjlig lastplats längs Sturegatan behöver genomföras, för att förbättra tillgängligheten och möjligheten för avfallshämtning. I det fortsatta arbetet ska utredning avseende markföroreningar genomföras,

dagvattenutredningen fördjupas, brandutrymning och dagsljusstillgång för tillkommande bostäder säkerställas.

I samband med planstart framförde nämnden ett särskilt uttalande att kontoret bör eftersträva att de större lövträden bevaras. Det större lövträd som idag finns inom planområdet skyddas i detaljplanen genom planbestämmelse.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT