

**Handläggare**  
Sofia Regnell  
Telefon: 08-508 09 021

**Till**  
Östermalms stadsdelsnämnd  
2016-11-24

## **Detaljplan för Humlegården 89 i stadsdelen Östermalm**

Remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr 2016-02540

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Christina Klang  
stadsdelsdirektör

Britt Mattsson  
avdelningschef

### **Sammanfattning**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en tillbyggnad på fastighetens befintliga hus och ge dem en ändrad takvinkel så att det blir möjligt att skapa vindslägenheter i två plan. Planens syfte är också att bekräfta befintliga planstridiga gårdsbyggnader i detaljplanen. Vidare syftar planen till att säkerställa byggnadens arkitektoniska kvalitéer och de stadsbildsmässiga värdena som byggnaden bidrar med.

Stadsförvaltningen är positiv till detaljplaneförslaget som är i linje med översiktsplanen för Stockholm där det anges att den centrala staden ska stärkas och fortsätta utvecklas. Tillskapandet av bostäder i den centrala staden främjar en hållbar utveckling inte minst på grund av de goda möjligheterna till hållbart resande. Den föreslagna påbyggnaden bedöms ha en tillräckligt varsam utformning varför förändringen av stadsbilden kan anses acceptabel.

## Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Östermalms stadsdelsnämnd till samråd om förslag till detaljplan för Humlegården 89 i stadsdelen Östermalm i Stockholm. Eventuella synpunkter på detaljplanen ska ha inkommit till stadsbyggnadskontoret senast den 29 november 2016.

## Ärendet

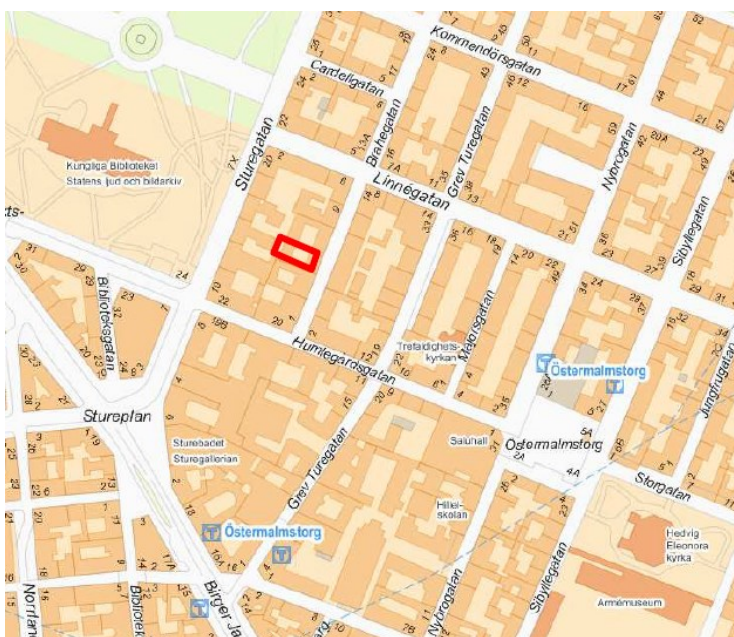
### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en tillbyggnad på fastighetens befintliga hus och ge dem en ändrad takvinkel så att det blir möjligt att skapa vindslägenheter i två plan. Planens syfte är också att bekräfta befintliga planstridiga gårdsbyggnader i detaljplanen. Vidare syftar planen till att säkerställa byggnadens arkitektoniska kvalitéer och de stadsbildsmässiga värdena som byggnaden bidrar med.

### Plandata

#### Läge, areal, markägoförhållanden

Fastigheten Humlegården 49 är belägen mitt i kvarteret Humlegården på Östermalm. I öster gränsar fastigheten till Brahegatan och i söder, väster och norr gränsar fastigheten till fastigheterna Humlegården 56, Humlegården 15 respektive Humlegården 50. Fastigheten ägs av JE Österling Förvaltning AB.



Karta där planområdet är markerat med röd rektangel

Tidigare ställningstaganden

### **Översiktsplan**

Planområdet ingår i stadskärnan och city och ingår därmed i strategi 1, Fortsätt att stärka det centrala Stockholm. I beskrivningen av startegin står att ”en tät stad i de centrala delarna av regionen främjar även i flera avseenden en hållbar utveckling inte minst på grund av de goda möjligheterna till hållbart resande. Staden bör därför fortsätta sin planering för att stärka centrala Stockholm.”

### **Detaljplan**

För fastigheten gäller följande detaljplaner:

Detaljplan 2134B anger markanvändning bostäder. Högst 5 respektive 4 våningar närmast gata om allt används till bostäder, högst 6 respektive 5 våningar då nedersta våningen är affärsändamål el dyl. Högsta takvinkel 30 grader.

Pl. 6908 innebär ett tillägg om byggnadsdjup högst 7 meter under vidliggande gata och 2 källarvåningar.

Pl. 2002-11341 innebär tillägg om upphävande av vindsinredningsförbud.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Bygglov söktes 2001 för tillbyggnad och inredning av vind till 4 lägenheter samt fasadändring. Ansökan avslogs av stadsbyggnadsnämnden 2005-06-09. Bygglov för samma ändringar söktes igen 2007. Stadsbyggnadskontoret föreslog avslag för bygglov för ovan angivna ändringar med hänvisning till planavvikelse (gårdsbyggnader på prickmark) och överskriden byggnadshöjd samt att de föreslagna tillbyggnader, samt fasadändringarna innebar en sådan förändring att byggnadernas kulturhistoriska värde påverkas negativt.

Stadsbyggnadsnämnden beviljade bygglov 2007-06-09 (mot kontorets förslag till avslag). Grannar överklagade därefter beslutet till länsstyrelsen som tog ställning i ärendet 2008.

Bygglovet upphävdes då planmässigt hinder ansågs föreligga. Länsstyrelsen menade dock att föreslagen åtgärd mot Brahegatan kunde godtas som en mindre avvikelse och ansåg att förslaget inte var olämpligt med hänsyn till stadsbilden eller byggnadens kulturhistoriska värde. Vad gäller olägenheter från de klagande grannarna i form av minskat ljusinsläpp, ökad insyn och minskad ostördhet fann länsstyrelsen inte anledning att pröva detta då planmässigt hinder förelåg.

### **Riksintressen**

Humlegården 49 är en del av Stockholms innerstad och ingår i Riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården.

I preciseringen av riksintresset nämns den täta och enhetliga stenstadsbebyggelsen bl.a. med bestämda hushöjder, som bebyggelsen inom Humlegården 49 är en del av.



### **Förutsättningar**

#### **Historik**

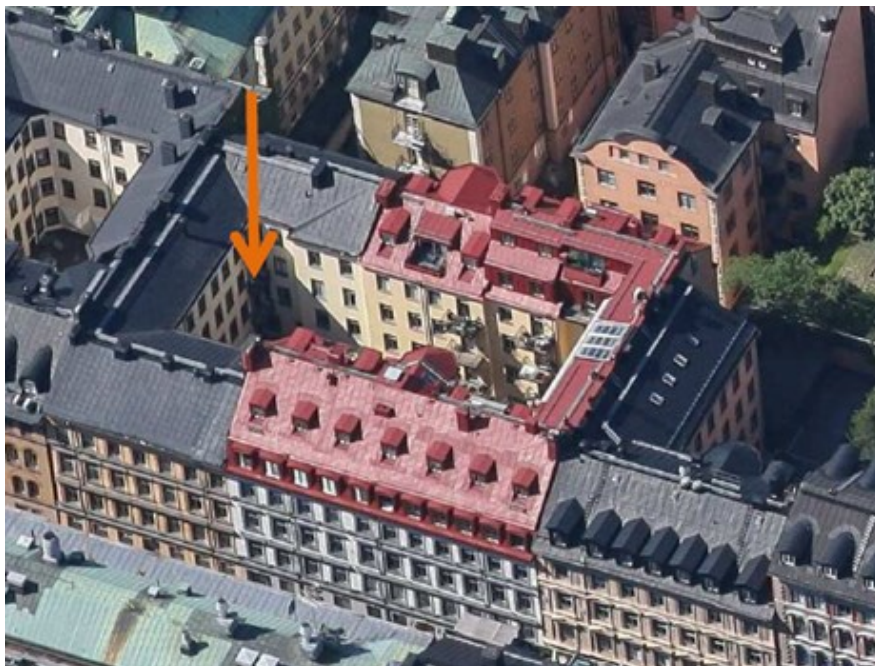
Det aktuella kvarteret som ligger mellan Sturegatan och Brahegatan planlades för första gången på 1630-talet. Bebyggelsen från denna tid finns inte kvar utan den befintliga bebyggelsen har tillkommit under stenstadens framväxt under industrialismens tid då en ny rutnätsplan lades ut.

Den nuvarande bebyggelsen inom fastigheten Humlegården 49 uppfördes under 1880-talet. Arkitekten var bröderna Kumlien. Brahegatans 12 meter smala gatubredd dikterade höjden för bebyggelsen till 4 våningar. Arkitektens stilistiska utgångspunkt var nyrenässans med uttrycksfull fasad mot det offentliga rummet och något mera sparsmakad utformning mot gården.

#### **Befintliga förhållanden**

Bebyggelsen inom fastigheten Humlegården 49 utgörs av ett bostadshus i fyra våningar mot Brahegatan och gårdshus med sammanlänkande så kallade halvhus likaledes i fyra våningar. Fastigheten används i sin helhet för bostadsändamål och rymmer 24 lägenheter.





*Flygbild där den aktuella fastigheten är markerad med en pil*

Fastigheten är markerad som gul på stadsmuseets klassificeringskarta vilket innebär att byggnaden har ett stadsbildsmässigt värde.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Bebyggelse**

Humlegården 49 är en av kvarterets få kvarvarande byggnader från 1800-talet som bevarar stora delar av sin karaktär. Byggnaden har arkitektoniska kvaliteter och bidrar till stadsbilden samtidigt som den håller ihop kvarteret och gatubilden i och med sin strama gestaltning.



*Humlegården 49 är byggnaden med gul fasad*

## Planförslag

Avsikten med en ny detaljplan för den aktuella fastigheten är att förse de båda trapphusen med hissar och att komplettera befintliga lägenheter med balkonger, samt att inreda vindsvåningar i två plan. Projektet förutsätter vidare en planläggning av befintlig bebyggelse och en komplettering av densamma på gårdssidan med 25 m<sup>2</sup> BYA (100 m<sup>2</sup> totalt tillkommande BTA) i de två inre hörnen på gården i fyra våningar. Takvolymen med vindsvåningar innehåller cirka 700 m<sup>2</sup> BTA. Byggnadens kulturhistoriska värden säkras genom varsamhetsbestämmelser gällande bland annat fönsterättning och fasadutformning mot gatan.

## Gestaltungsprinciper

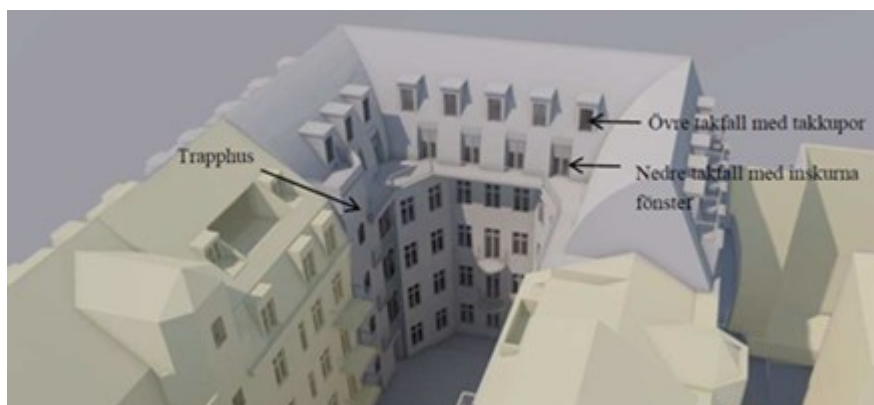
Mot Brahegatan är avsikten att dels så långt möjligt bibehålla takarkitekturens uttryck och volymverkan, dels återskapa en sammanhållning med grannfastigheten. Påbyggnaden innebär att takvolymen får brutet takfall mot gatan med konventionella takkupor placerade likt grannens, i fönsteraxlarnas takt i det nedersta takfallet och mindre kupor i det övre takfallet.



*Vy från Brahegatan. Fotomontage*

För att ge så stor användbarhet som möjligt har taken på alla tre sidor mot gården fått en välvd form, en form som användes flitigt i bostadssammanhang på kontinenten både under 1700- och 1800-talet. De välvda takvolymerna mot gården fördes med både inskurna fönster och utskjutande takkupor. I gårdsmiljön ger denna utformning en harmonisk och tilltalande fond över det med grannen gemensamma gårdsrummet. De tillkommande våningarna ska

utföras indragna med undantag från trapphuset. Tillkommande våningar under takfallet ska utformas indragna, trapphuset undantaget. I det välvda taket får det finnas inskurna fönster i det nedre takfallet och takkupor i det övre takfallet.



*Tillkommande våningar under takfallet ska utformas indragna, trapphuset undantaget. I det välvda taket får det finnas inskurna fönster i det nedre takfallet och takkupor i det övre takfallet.*



*Byggnadernas hörn föreslås fasas mot gården, genom en komplettering av de befintliga byggnaderna för att skapa en mjukare fond. Även halvcirkelformade balkonger föreslås mot innergården, samt en terrass på den nedersta av tillkommande våningar.*

I väster, mot fastighetens bakgård, har taket en rak sluttning med brantare takvinkel och har kupor i båda vindsplanen. Taknockshöjden ökar med 4,9 meter. Mot grannfastigheten i söder höjs brandväggen likaledes med 4,9 meter.



*Mot bakgården möjliggörs balkonger samt takkupor i de två tillkommande våningarnas takfall. Terrassen i husets bottenvåning är befintlig.*

Takens utformning regleras i plankartan genom bestämmelser om takvinkel, högsta taknockshöjd samt byggnadshöjd över nollplanet. På plankartan finns även sektioner som visar hur välvningen av taket mot innergården ska utformas. Takkupornas utbredning och antal regleras också i plankartan. Gården och innergården är möjliga att bygga under med planterbart bjälklag. Lägsta schaktningsnivå regleras till sju meter under intilliggande gata, i plankartan.

### **Gård**

Gårdsrummet har plats för cykelparkering och vistelseyta med sittgrupp och plats för barnlek. Gården är inte underbyggd trots att det är möjligt med gällande detaljplan. I planförslaget finns möjligheten till underbyggnad kvar genom ringprickad markering



på plankartan. Med anledning av det finns även en bestämmelse på plankartan om föreskriven höjd över nollplanet.

## Konsekvenser

### **Behovsbedömning**

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### **Stadsbild**

Den föreslagna påbyggnaden bedöms ha en tillräckligt varsam utformning varför förändringen av stadsbilden kan anses acceptabel. Byggnadens tak har en mindre framträdande roll i och med den smala gatan vilket minskar inverkan på stadsbilden.

### **Ljuförhållanden och lokalklimat**

En solstudie har genomförts (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB, 2016-08-25). Solstudien visar att skillnaderna i skuggning sker främst på den egna fastigheten och gården. Vid vår- och höstdagjämning påverkas terrassen på grannfastigheten.

### **Tidplan**

Samråd oktober 2016

Granskning kvartal 1 2017

Antagande i SBN kvartal 2 2017

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Stadsförvaltningen är positiv till detaljplaneförslaget som är i linje med översiktsplanen för Stockholm där det anges att den centrala staden ska stärkas och fortsätta utvecklas. Tillskapandet av bostäder i den centrala staden främjar en hållbar utveckling inte minst på grund av de goda möjligheterna till hållbart resande. Den föreslagna påbyggnaden bedöms ha en tillräckligt varsam utformning varför förändringen av stadsbilden kan anses acceptabel.

### **Bilagor**

1. Plankarta
2. Planbeskrivning