

**Handläggare**  
Sofia Regnell  
Telefon: 0850809021

**Till**  
Östermalms stadsdelsnämnd  
2022-03-24

## Samråd om förslag till detaljplan för Kumlet 23 i stadsdelen Östermalm

Svar på remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr 2021-03452

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Omedelbar justering

### Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ytterligare bostäder inom fastigheten Kumlet 23. En ny byggnad föreslås på innergården, med anslutning till befintligt garage. Detaljplanen syftar vidare till att reglera gathusets byggrätt samt ge möjlighet att uppföra takkupor vilket innebär att bostäder kan inredas på vinden. Centrumverksamhet medges i gatuhusets bottenvåning där det för närvarande finns kontorslokaler.

Förvaltningen är positiv till det tillskott av hyreslägenheter i det mycket centrala och attraktiva läge med närhet till service och kollektivtrafik som förslaget innebär, vilket också är i enlighet med översiktsplanen för Stockholm. Förslaget innebär dock försämrade sol- och dagsljusförhållanden i vissa lägen för befintliga lägenheter och att ytan för den gemensamma öppna och ljusa innergården gården minskas.

Förvaltningen vill därför påpeka att påbyggnader på tak och tillbyggnader på innergårdar har ökat i den redan täta stenstaden de senaste åren och troligtvis kommer fortsätta göra det framöver. Förvaltningen anser därför att det behövs ett helhetstänk och en strategi för denna utveckling som visar hur till exempel friytetillgången påverkas i och med att stenstaden förtätas.

### Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Östermalms stadsdelsnämnd till samråd om förslag till detaljplan för fastigheten Kumlet 23 i stadsdelen Östermalm. Eventuella

synpunkter på detaljplanen ska ha inkommit till stadsbyggnadskontoret senast den 8 mars 2022, men då Östermalms stadsdelsnämnds sammanträde är den 24 mars har förvaltningen fått anstånd till den 25 mars.

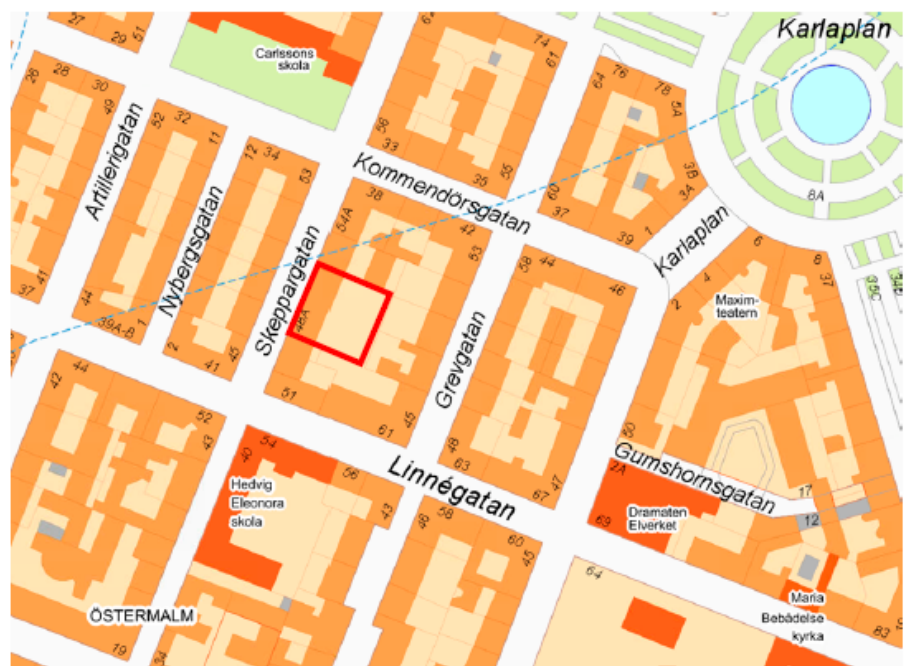
## Ärendet

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra fler bostäder inom fastigheten Kumlet 23. En ny byggnad med 19 lägenheter föreslås på innergården, med anslutning till befintligt garage. Planen innehåller även ett befintligt gathus med 23 lägenheter där nya takkupor föreslås vilket ger möjlighet att inrätta tre nya vindslägenheter. Den nya bebyggelsen ska anpassas till gathuset och angränsande bebyggelse inom kvarteret. Gårdshusets fasader görs ljusa för att förbättra möjligheten till goda dagsljusförhållanden i lägenheterna. Gårdshuset byggrätt 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.

### Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Kumlet 23 vilken är belägen vid Skeppargatan på Östermalm, drygt 200 meter sydväst om Karlaplan. Totalt omfattar fastigheten cirka 1500 kvadratmeter och ägs av Olov Lindgren AB.



Kartbild: Fastigheten Kumlet 23 markerad med röd ruta.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Enligt stadens översiktsplan, Översiktsplan för Stockholm stad antagen 2018, redovisas stadsdelen Östermalm som ett område där kompletteringar kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Ett av översiktsplanens stadsbyggnads mål är ”en växande stad” som säkerställer bostäder och samhällsfunktioner för alla.

Bostadsförsörjning är en kommunal angelägenhet och ett utpekat allmänt intresse som ska vara vägledande i planeringen. Stadens ambition är att förtäta stadsmiljön genom att komplettera med nya bostäder på lämpliga platser i alla delar av Stockholm. Det innebär en fortsatt kraftig satsning på fler bostäder av olika storlek, bostadstyp och upplåtelseformer.

### Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset Stockholms innerstad och Djurgården som är utpekat som riksintresse för kulturmiljövården (3kap 6§ miljöbalken). Uttryck för riksintresset är bland annat det sena 1800-talets stadsbyggande med esplanadsystem och gator av olika bredd och karaktär, och byggnader med bestämda hushöjder. Här ingår även stadssiluetten med den begränsade hushöjden där i stort sett bara kyrktornen och offentliga byggnader tillåts höja sig över mängden. Ett övergripande intresse är att slå vakt om den klassiska stenstadens särprägel, historiska karaktär och attraktivitet som bostads- och stadsmiljö. Åtgärder får inte vidtas som påtagligt skadar riksintresset.

### Stockholms byggnadsordning

I stadens byggnadsordning (2021) finns vägledning för kompletteringar i stenstaden till vilken stadsdelen Östermalm tillhör. I de vägledningarna som har relevans för detta planförslag redovisas att nya byggnader som läggs till i befintlig struktur ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar. 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.

### Befintlig bebyggelse

Kvarteret Kumlet har genomgått många förändringar vilket gör att karaktären skiljer sig åt inom kvarteret. Åt norr har kvarteret karaktär av 1880-tal med rikt profilerade putsfasader. I norr, inom fastigheten Kumlet 15 ligger ett gathus och ett gårdshus från 1887, gårdshuset med brandgavel mot Kumlet 23.

Fastigheten ägs av Bostadsrättsföreningen Kumlet 15. I öster är det inslag av mer funktionalistisk arkitektur och ett formspråk från 1900-talets mitt med släta fasader, stora fönster, burspråk och utanpåliggande balkonger. Kvarterets sida åt söder domineras helt av modernistisk arkitektur med geometriskt formspråk, utanpåliggande balkonger och tydligt markerad bottenvåning. Sidan åt väster, där Kumlet 23 är belägen, karaktäriseras av en variation i fasaduttryck, där 1880-tal, 1930/40-tal och 1960/70-tal samsas.



*Flygbild: Kvarteret Kumlet med bebyggelse från olika årtionden. Kumlet 23 (1967) (SSM fotograf Ingrid Johansson)*

### **Fastigheten Kumlet 23**

Med adress Skeppargatan 48 ligger fastigheten Kumlet 23 där ett befintligt gathus uppfördes 1966-1967. Huset ritades av arkitekt Henry Lettholm. Det nya gathuset ersatte ett äldre gathus och gårdshus från 1884 vilka revs. Det befintliga gathuset med 23 lägenheter har 6 våningar samt souterräng och takvåning.

Byggnaden har en fasad i gulbeige tegel och en hög sockelvåning i brunbeige polerad natursten.



*Foto: Vy från innergården. Gårdshusets fasad i gult tegel, regelbundna fönsterrader och indragna balkonger. (White arkitekter).*

### **Befintlig innergård**

Gårdsmiljön består av två nivåer varav en mindre nedsänkt del i form av en gångväg som löper längs med hela fasaden. Övriga delar av gården har ett förhöjt läge med utjämnad tomt som stöds av en betongmur. Gården på Kumlet 23 har en tydlig trädgårdsliknande karaktär med gångar belagda med cementplattor och vegetation i form av gräs och buskar. Den har även drag av gemensamhetsanläggning genom sin lekplats, uteplats, cykelbod och gårdsbyggnaden med nedgång till garaget.

Grönskan är idag gårdens mest framträdande drag. Utformningen är i stort sett lik ritningar från uppförandet 1966 -70 men har moderniserats och förtätats med bland annat mer växtlighet och en cykelbod. Karaktäristiska inslag är den markerade entrén i form av en granittrappa som flankeras av en geometrisk utformad rosenpaljé av fyrkantsjärn på vardera sida. Karaktäristiskt är också uppdelningen av gården i olika rum såsom en mindre del för lekplats med sandlåda, en större för samvaro, gräsytor med träd och gången längs med byggnaden.



*Foto från gården (White arkitekter).*

Gårdsmiljön är den med mest grönska inom kvarteret. Även om flera fastigheter har grönska så upplevs gårdsmiljön på Kumlet 23 som tydligt avgränsad till övriga fastigheter antingen genom buskar, staket eller fristående gårdshus.

### **Bebyggelse och gårdsmiljö med värdefulla inslag**

Trots att byggnad och gårdsmiljö inte är klassificerade av Stadsmuseum finns flera värdefulla inslag. Med sin tidstypiska och omsorgsfulla gestaltning är gatubyggnaden ett mycket fint exempel på både arkitekten Henry Lettholms och företaget Olov Lindgrens engagemang i stadsbyggande. De gedigna materialen är ovanliga för 1970-talets annars mycket rationella bostadsbyggande. Även det miljöskapande värdet väger tungt, framför allt hur gatufasaden förhåller sig till de omkringliggande

byggnaderna i gaturummet. Även gården har ett starkt miljöskapande värde. Vid en eventuell omdaning av gården är det därför önskvärt att till exempel rosenspaljén återanvänds samt att den nya gårdsgestaltningen hämtar inspiration från den ursprungliga gårdens utformning.

Kumlet 23 är uppförd i en tid då gårdshus revs till förmån för högre gathus med öppna gårdar som tillförde ljus och luft i bostäderna. Gårdsrummet och byggnadens våningsantal med indragna balkonger är en god representant för sin tids folkhemsideal om sundhet som rådde i Sverige. Gårdsmiljön har fått en gestaltad trädgård som till form och uttryck finns bevarad.

### Planförslag

I detaljplanen medges bostäder (B) på hela fastigheten medan centrumverksamhet (C) endast medges i bottenvåning på det befintliga gathuset. Den kontorsverksamhet som idag bedrivs i bottenvåningen kan vara kvar samtidigt som den värnar och stärker möjligheten till en levande stadsmiljö med variation i bottenvåningen. Centrumverksamhet i byggnaden bör vara av den art att den inte är störande för omgivningen eller kräver omfattande parkerings- eller last- och lossningsutrymme. Sammantaget möjliggör förslaget en utökning med totalt 22 lägenheter.

### Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att en ny byggnad placeras centralt på innergården. Det befintliga gathuset består till största delen av större lägenheter. Det nya gårdshuset med sina 19 lägenheter mellan 30-60 kvadratmeter och de nya vindslägenheterna bidrar till en större variation på fastigheten.

### Gathuset

Gathuset får en byggrätt som i stort överensstämmer med nuvarande volym och utformning. Utöver det ges byggrätt för nya takkupor vilket möjliggör att vindslägenheter kan inrättas.



Av hänsyn till stadsbilden, befintlig skala och karaktär i området dras takkuporna in från fasadliv vilket minskar påverkan i gaturummet. Takkupornas placering säkras med bestämmelse på plankartan.

### **Gårdshus**

Gårdshuset uppförs i fyra våningar med en takterrass samt en indragen femte våning och byggs ihop med en brandvägg till befintligt gårdshus på fastigheten Kumlet 15. Gårdshusets byggrätt regleras i höjd och volym så att byggnaden underordnar sig intilliggande bebyggelse. Våningsantalet och takfotshöjden på det nya huset anpassas till det befintliga gårdshusets på fastigheten Kumlet 15, medan det nya husets indragna takvolym får sticka upp något ovanför grannhusets taknock. Kvarterets gårdsbyggnader är uteslutande lägre än omslutande bebyggelse.



*Illustration: Vy från ovan med nytt gårdshus och med det befintliga gårdshuset försedd med nya takkupor. (Vardag arkitekter 2021).*

Som kompensation för den del av gården som försvinner, i och med det nya huset, återskapas på taket en gemensam takterrass med tillhörande inomhusytor i den indragna takvolymen. På gårdsnivå, intill entrén, planeras även en gemensamhetslokal med kontorsplatser som kan nyttjas för hemarbete.



*Illustration: Vy från gården mot nordost. (Vardag arkitekter 2021)*

## Konsekvenser

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Underlag till bedömningen har lämnats av miljöförvaltningen, Storstockholms brandförsvaret samt Kulturstrategiska staben. Planförslaget bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningsrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. Planförslaget ligger inte heller inom naturområden med regional, nationell eller internationell skyddsstatus. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i bifogad planbeskrivning.

### **Stadsbild**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget inte påverkar stadsbilden eller läsbarheten av det lappäckan av byggnader från olika tidsåldrar inom stadsdelen.

Mot gatan föreslås att byggnaden förses med takkupor, vilket ger möjlighet att inreda vindslägenheter. Även om de inte kommer att vara framträdande i det offentliga gaturummet innebär de en förändring av den befintliga byggnaden och taklandskapet. För att säkra att takkuporna inte dominerar i gatubilden införs en bestämmelse (f2) på plankartan som reglerar att de ska vara indragna från fasadlivet. Det innebär att de endast kan skönjas



från korsningen Skeppargatan/Linnégatan. Den nya gårdsbyggnaden underordnar sig befintliga byggnader på fastigheten och i kvarteret och kommer inte att synas från gatan eller annan allmän plats.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Kulturstrategiska staben, stadsutvecklingsenheten har gjort bedömningen att fastigheten inte har så värdefull kulturhistorisk miljö att föreslagna förändringar bör omfattas av en miljökonsekvensbeskrivning. Däremot anser stadsutvecklingsenheten att bebyggelsen påverkas negativt av att stänga till bostädernas fria belägenhet så som dessa är tänkta. Stadsutvecklingsenheten gör mot bakgrund av detta bedömningen att det inte är möjligt att uppföra ett nytt gårdshus på Kumlet 23 utan att förstöra stora planerings- och socialhistoriska värden.

Den genomförda kulturhistoriska konsekvensanalysen visar att fastigheten har höga värdeskapande element som bör bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Idag är det relativt ovanligt att gårdsmiljöer från det sena 1960-talet finns kvar så välbevarade som på Kumlet 23. Uppförandet av gårdshuset minskar den öppna gårdsmiljön och den genomförda konsekvensutredningen av kulturmiljön visar att gårdsbyggnaden även får stor inverkan på gårdens kulturmiljö.

### **Ljusförhållanden**

I Sverige finns ingen lag eller allmänt råd som tar hänsyn till hur stor påverkan en nybyggnation får ha på dagsljuset och soltillgång för omkringliggande bebyggelse. På grund av lagens utformning idag får planläggning ske i närheten av befintliga byggnader så länge det inte innebär en betydande olägenhet för boende i närheten. Vad som menas med 'betydande olägenhet' vad gäller dagsljus/direkt solljus är omstritt och svårtolkat. Det nya gårdshuset placeras 10,5 meter från befintligt gathus på Kumlet 23. Det medför att det fria utrymmet mellan gathuset och närmast intilliggande byggnad minskar betydligt. En sådan minskning påverkar möjligheten till solljus på fasader och dagsljus i lägenheter.

### **Barnkonsekvenser**

En större del av gården bebyggs vilket minskar det fria lekutrymmet för barn. I förslaget till gårdsutformning finns likafullt lekmöjligheterna kvar. Den ostörda gården ger även möjlighet till lek i tyst miljö.

### **Stadsbyggnadskontorets avvägning mellan olika intressen**

Planförslaget innebär ett tillskott av hyreslägenheter i ett mycket centralt och attraktivt läge med närhet till service och kollektivtrafik. Lägenheterna är skyddade från omgivande

trafikbuller och den gemensamma gården kan trots minskad yta göras attraktiv med grönska, lek- och uteplatser.

Uppförandet av gårdshuset gör att sol- och dagsljusförhållanden i vissa lägen påverkas negativt. Både i befintliga lägenheter och i tillkommande. Gårdshuset placering i förhållande till gathuset påverkar även insynen lägenheterna emellan.

Stadsbyggnadskontoret bedömer emellertid att olägenheten inte är av en sådan grad att planförslaget inte skulle kunna genomföras. För det nya gårdshuset på Kumlet 23 kan åtgärder vidtas som gör att kravet på dagsljus kan uppnås.

Gårdshus är och har varit vanligt förekommande i Stockholms innerstad. På fastigheten fanns fram till 1966 ett gårdshus. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett gårdshus inte skulle skada kvarterets gårdsmiljö på ett sådant sätt att förslaget inte skulle kunna genomföras.

I en avvägning mellan olika intressen bedömer stadsbyggnadskontoret att tillskottet av hyreslägenheter i ett centralt och kollektivtrafiknära läge, överväger i förhållande till de negativa konsekvenser som uppförandet av gårdshuset får för befintliga bostäder och gemensam gårdsmiljö på fastigheten och inom kvarteret. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den olägenhet som befintliga lägenheter eventuellt drabbas av i form av minskat dagsljusinsläpp inte är betydande i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL. Detta med anledning av fastighetens mycket centrala läge i Stockholms innerstad.

### **Tidplan**

Samråd 2022-01-25 – 2022-03-08

Granskning kvartal 2 2022.

Antagande kvartal 4 2022.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av parkmiljöavdelningen norra innerstaden.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen är positiv till det tillskott av hyreslägenheter i det mycket centrala och attraktiva läge med närhet till service och kollektivtrafik som förslaget innebär, vilket också är i enlighet med översiktsplanen för Stockholm. Förslaget innebär dock försämrade sol- och dagsljusförhållanden i vissa lägen för befintliga lägenheter och att ytan för den gemensamma öppna och ljusa innergården gården, som bland annat nyttjas av Linnégårdens äldreboende, minskas. Detta kommer också ha negativa konsekvenser ur ett barnperspektiv då det fria lekutrymmet minskas.

Förvaltningen vill därför påpeka att påbyggnader på tak och tillbyggnader på innergårdar har ökat i den redan täta stenstaden de senaste åren och troligtvis kommer fortsätta göra det framöver. Förvaltningen anser därför att det behövs ett helhetstänk och en strategi för denna utveckling som visar hur till exempel friytetillgången påverkas i och med att stenstaden förtätas.

Kerstin Andersson  
Stadsdelsdirektör  
Östermalms  
stadsdelsförvaltning

Karina Karlström  
T.f. avdelningschef  
Östermalms  
stadsdelsförvaltning

### **Bilagor**

1. ÖST 2022/80-3 Planbeskrivning
2. ÖST 2022/80-10 Synpunkter på detaljplan för fastigheten Kumlet 23, Östermalms pensionärsråd

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Kerstin Andersson, Stadsdelsdirektör	2022-03-04
Karina Karlström, T.f. avdelningschef	2022-03-04