

# KV KUMLET 23

Östermalm, Stockholm

## UNDERLAG FÖR DETALJPLAN

2021-11-30



Vardag

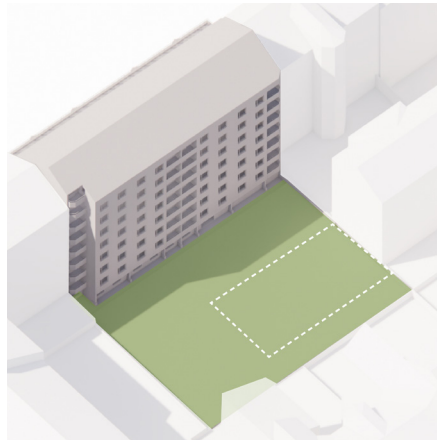
Fastigheten Kumlet 23 kompletteras med nybyggnation av ett gårdshus i fyra våningar och ett terrassplan med gemensamhetslokaler och en takträdgård. Takterrassen kompletterar gård i ett upphöjt soligt läge.

På det befintliga gatuhusets vindsplan möjliggörs för tre nya lägenheter genom en ny byggrätt för kuppel mot gata och gård.

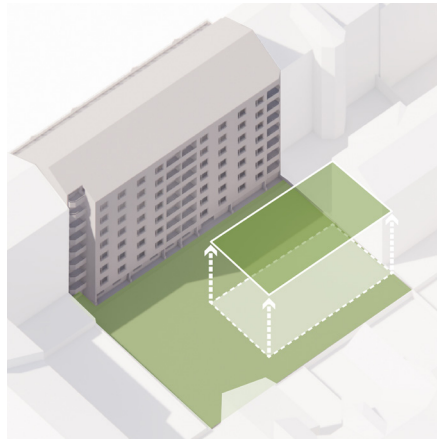
Totalt möjliggörs för cirka 22 nya bostäder.



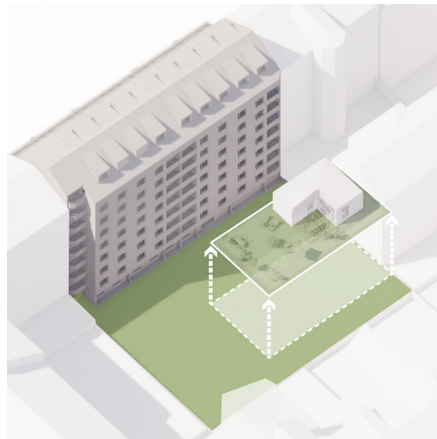
Ortovy från sydost över aktuellt planområde med nytt gårdshus och takkupor på befintligt gatuhus



1. Placering av nytt gårdshus



2. Ny byggrätt i fyra våningar



3. Gård och ny takträdgård

## Plats

Det föreslagna gårdshuset placeras mitt på gården i anslutning till grannfastighetens gavel och tar hänsyn till solförhållandena på gården samt skuggverkan och insyn för den kringliggande bebyggelsen. Det är även inpassat för samordning med garagets konstruktion och utifrån tekniska och juridiska aspekter så att det nya huset blir både funktionellt, användbart och byggbart med hänsyn till bland annat brand- och tillgänglighetskrav.

## Skala

Våningsantalet och takfotshöjden på det nya huset anpassas till det befintliga gårdshusets medan det nya husets indragna takvolym får sticka upp något ovanför grannhusets taknock. Kvarterets gårdsbyggnader är uteslutande lägre än omslutande bebyggelse.

Fram till 1960-talet låg en äldre gårdsbebyggelse på Kumlet 23. Som en förlängning av grannfastighetens bevarade gårdshus knyter det nya huset an till historien och återger platsen dess ursprungliga skala med ett mer intimt gårdsrum.

## Tid

Kvarteret Kumlet visar en tydlig arkitekturhistorisk berättelse med byggnader från 1880-talet fram till 1970-talet med sina tidstypiskt utförda byggnader. Det nya huset i Kumlet 23 placeras på en plats där det tidigare i historien låg ett gårdshus och kopplas på så vis till kvarterets historia och bidrar samtidigt till kvarterets fortsatta berättelse.

## Form

Det nya gårdshuset knyter an till kvarterets högkvalitativa gestaltning med sina materialval och sitt geo-

metriska formspråk. Husets rena volym, regelbundna fönstersättning och den indragna takvolymen i koppar känns igen från gatuhusets former och materialitet, men tas till en samtida kontext. Entrén ligger precis som i gatuhuset förskjuten i fasaden och är indragen. Den ljusa fasaden i puts eller natursten har ett flätat mönster som lekfullt spelar mot gatuhusets tegelmurade fasad. De franska balkongerna är ett samtida svar på gatuhusets släta gårdsfasad med indragna balkonger. Precis som i gatuhuset skapas genomtänkta kontraster mellan kulör, textur och form med få ingående material.

Husets ljusa kulör samspelar fint i kvarterets färgskala i vitt, gult, orange och brunt men bidrar samtidigt till ett samtida uttryck på kvarterets gård.

## Funktion

Det befintliga gatuhuset i Kumlet 23 består till största delen av större lägenheter. Det nya gårdshuset med sina 19 lägenheter mellan 30 – 60 kvm och de nya vindslägenheterna bidrar till en större variation i lägenhetsstorlekar för fastigheten. De nya mindre, men funktionella lägenheterna har fina kvaliteter så som bra ljusinsläpp i de generösa glaspartierna och bra solläge. Franska balkonger och skyddade uteplatser ger naturliga kopplingar till gården och omgivningen. Del av den yta som försvinner på gården, i och med det nya huset, återskapas på taket i form av 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.

Dagens krav på effektiv energianvändning, hållbar förvaltning och god tillgänglighet samt byggnadens materialval och flexibla funktion gör den hållbar på alla plan. De sociala och ekonomiska värdena stärks för fastigheten då den ombyggda gårdsmiljö ger nya sociala kvaliteter och fler bostäder kan erhållas.



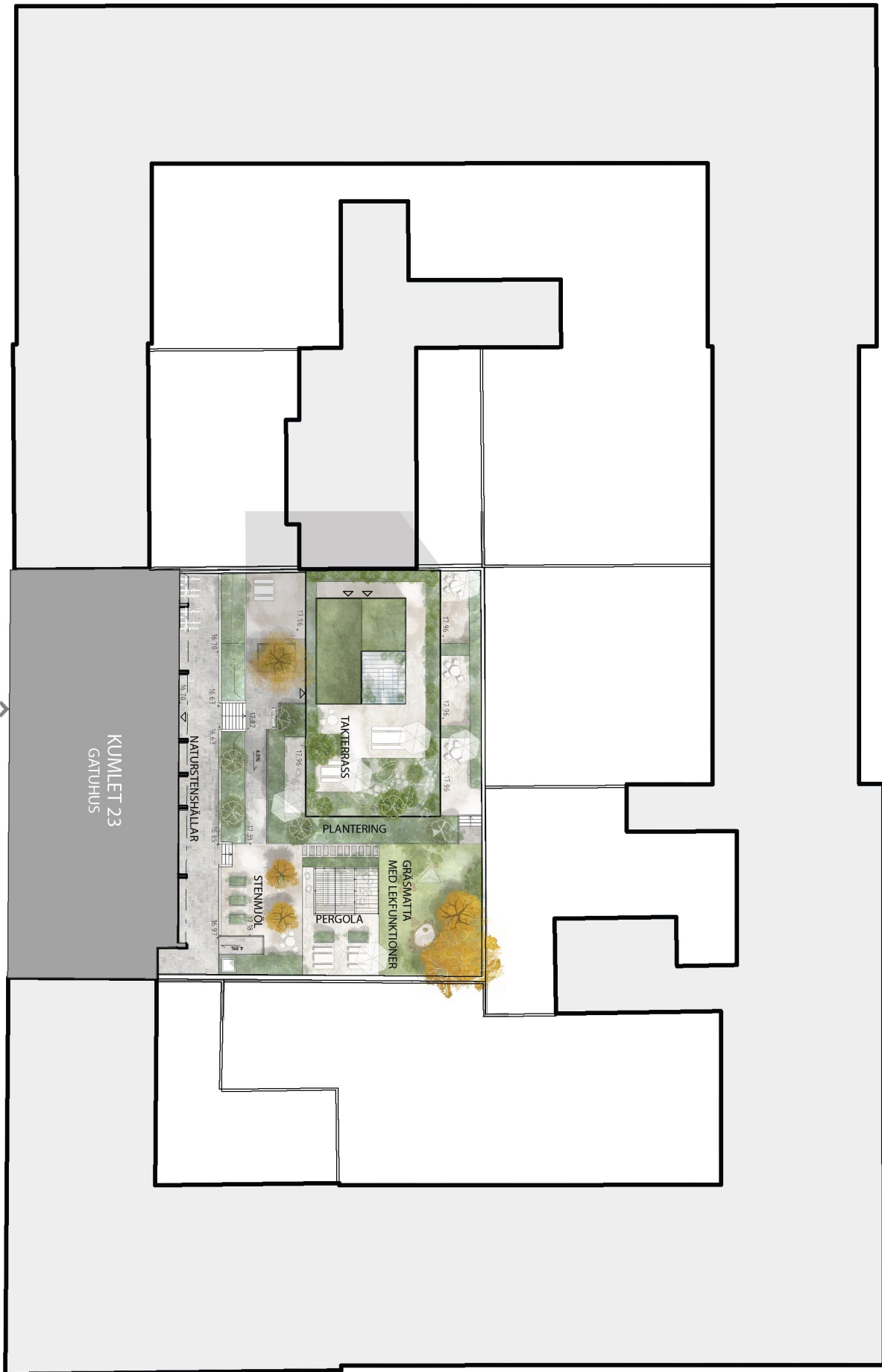
Vy med det nya gårdshuset  
från gården mot norr

KOMMENDÖRSGATAN

SKEPPARGATAN

GREVGATAN

LINNÉGATAN



KUMLET 23  
GATUHUS

NATURSTENSHALLAR

STENMÅL

PERGOLA

GRÄSMATTA  
MED LEKFUNKTIONER

PLANTERING

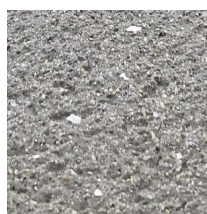
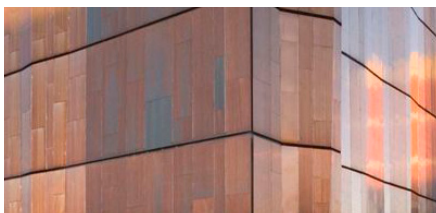
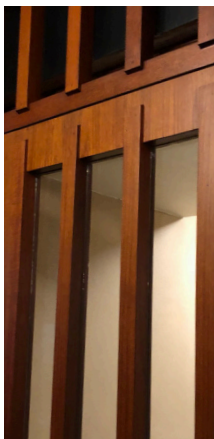
TAKTERRASS



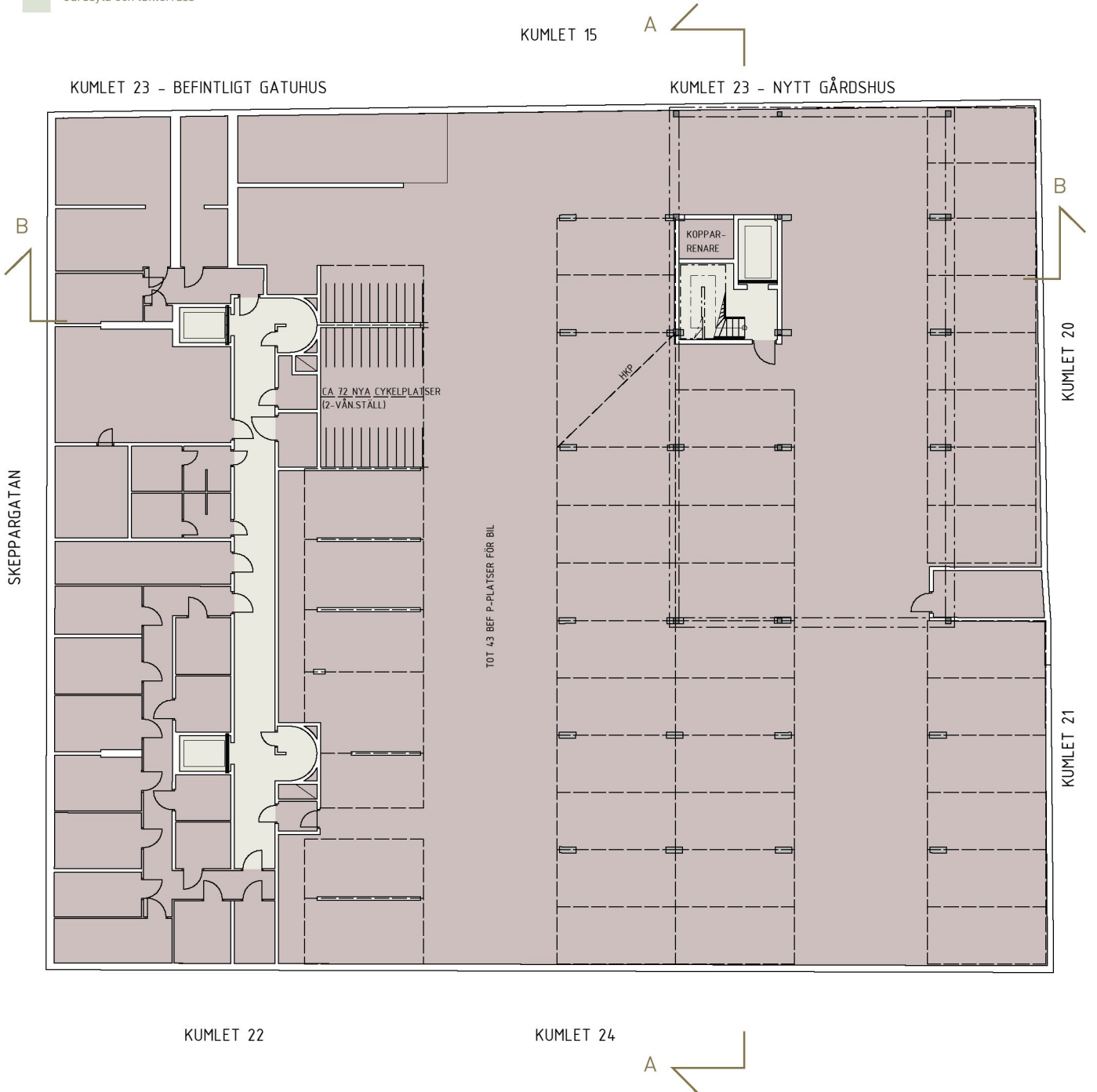
## Material och kulörpalett

Det nya gårdshuset knyter an till kvarterets högkvalitativa gestaltning med sina materialval och sitt geometriska formspråk. Husets rena volym, regelbundna fönstersättning och den indragna takvolymen i koppar känns igen från gatuhusets former och materialitet, men tas till en samtida kontext. Entrén ligger precis som i gatuhuset förskjuten i fasaden och är indragen. Den ljusa fasaden i puts eller natursten har ett flätat mönster som lekfullt spelar mot gatuhusets tegelmurade fasad. De franska balkongerna är ett samtida svar på gatuhusets släta gårdsfasad med indragna balkonger. Precis som i gatuhuset skapas genomtänkta kontraster mellan kulör, textur och form med få ingående material.

Husets ljusa kulör samspelar fint i kvarterets färgskala i vitt, gult, orange och brunt men bidrar samtidigt till ett samtida uttryck på kvarterets gård.



- Lokaler och bostadskomplement
- Kommunikationsytor
- Bostäder
- Gårdsyta och takterrass

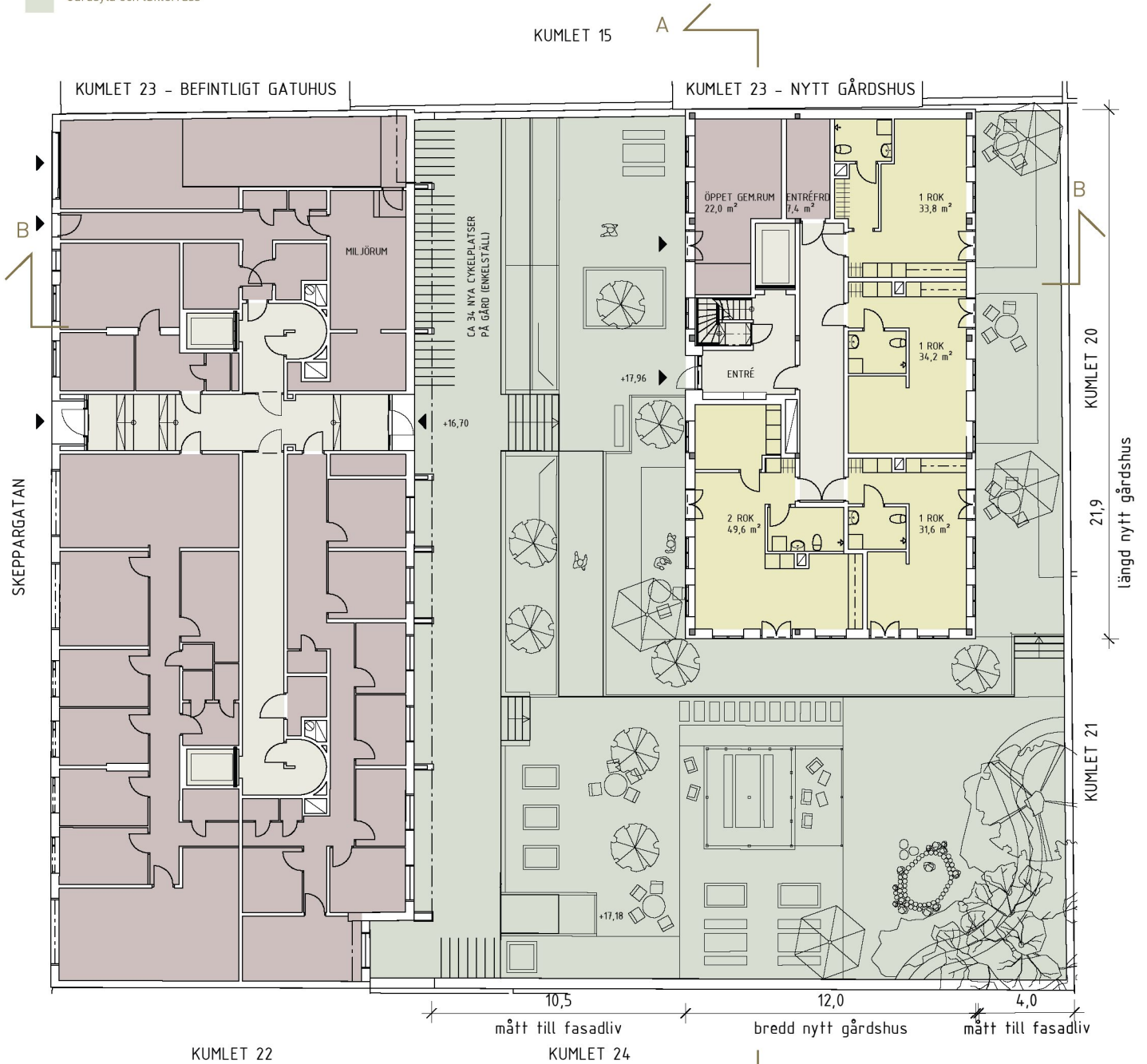


0 5 10m



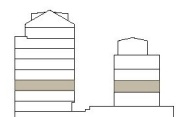
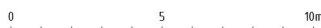
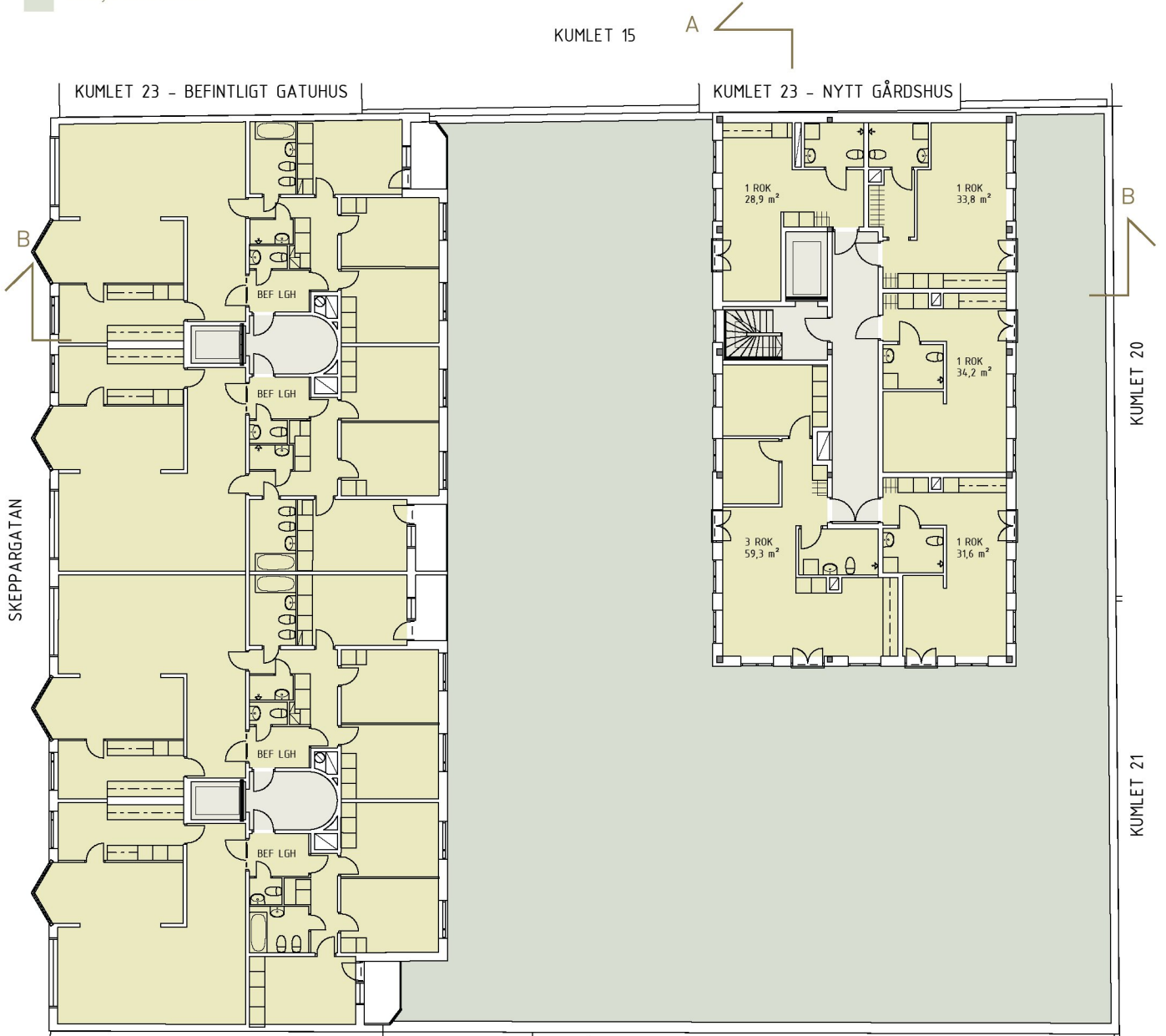


- Lokaler och bostadskomplement
- Kommunikationsytor
- Bostäder
- Gårdsyta och takterrass

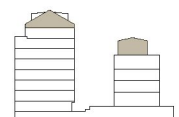
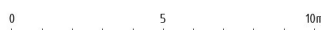
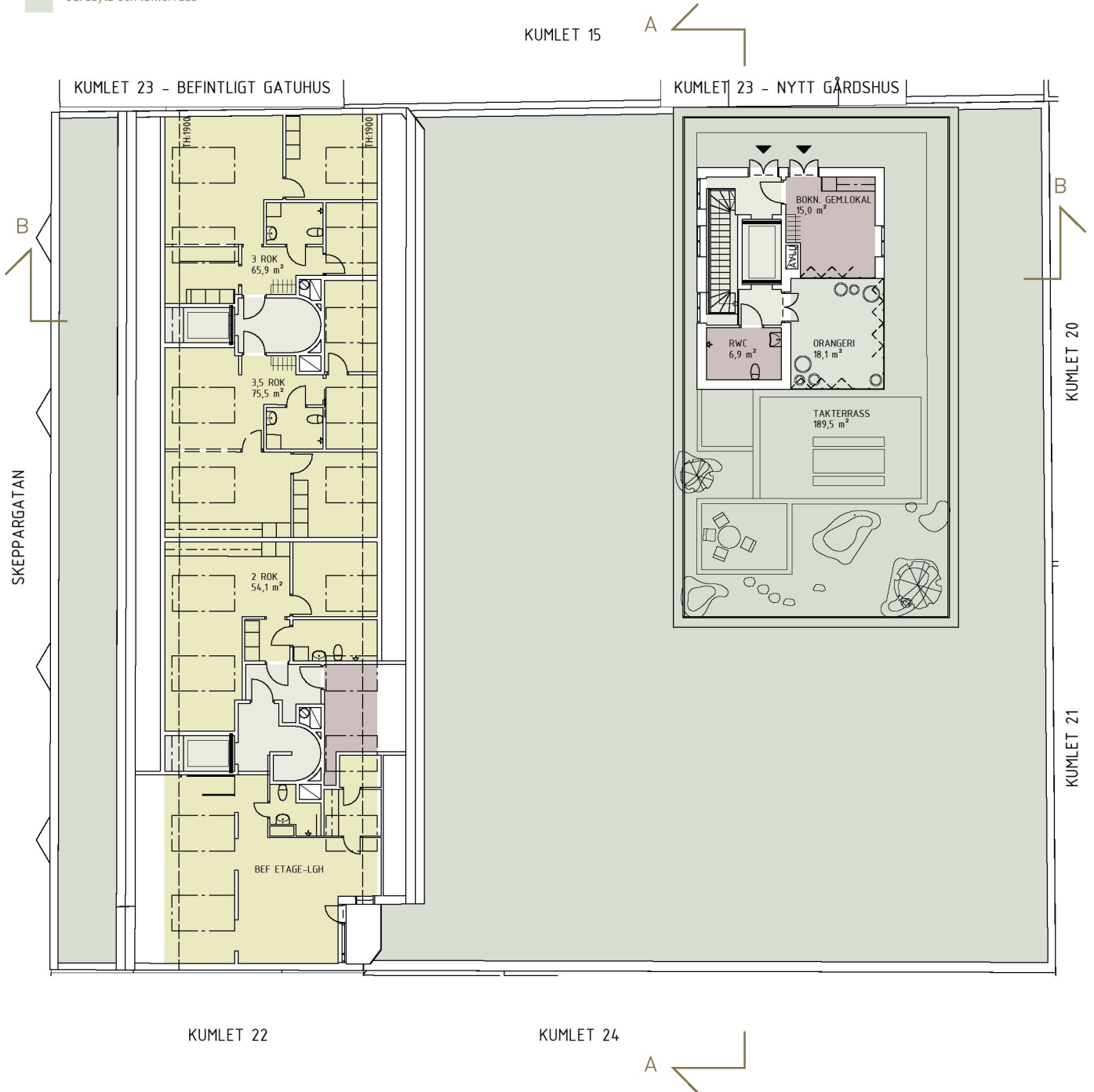


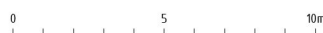
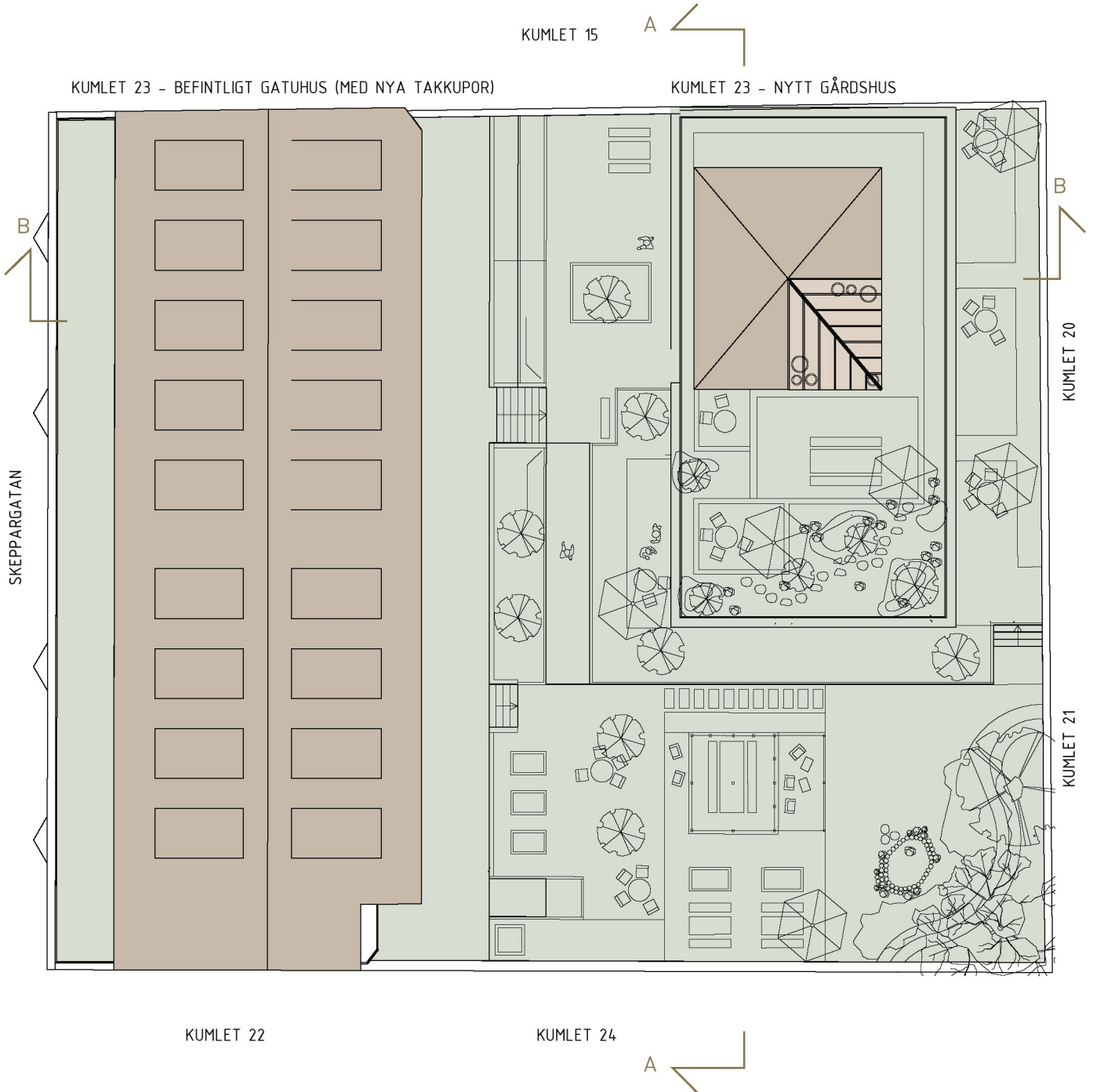
Inkom till Stockholms stadsbyggnadskontor - 2022-01-24, Dnr 2021-03452

- Lokaler och bostadskomplement
- Kommunikationsytor
- Bostäder
- Gårdsyta och takterrass



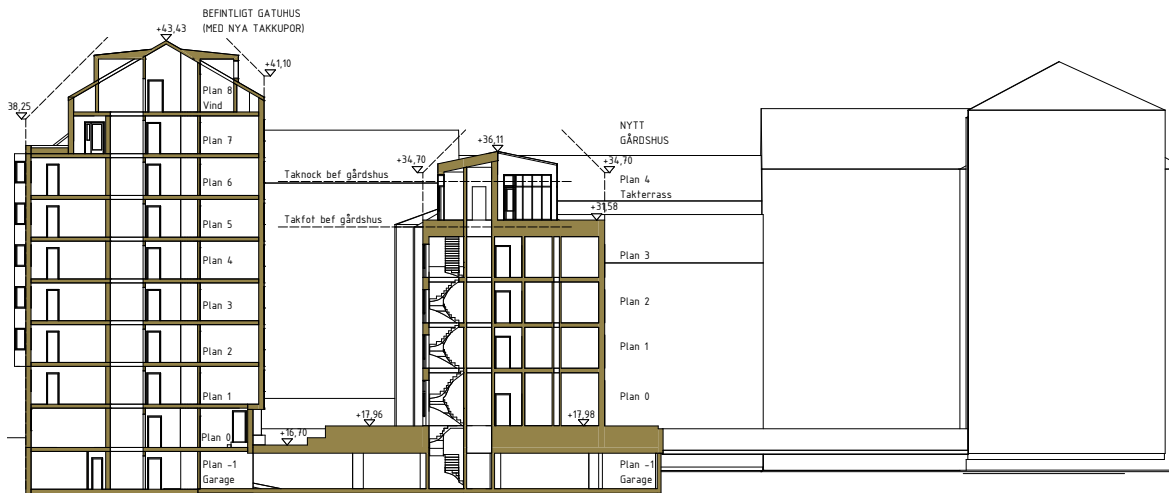
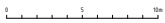
- Lokaler och bostadskomplement
- Kommunikationsytor
- Bostäder
- Gårdsyta och takterrass



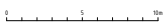




Sektion A-A, skala 1:500 (A4)



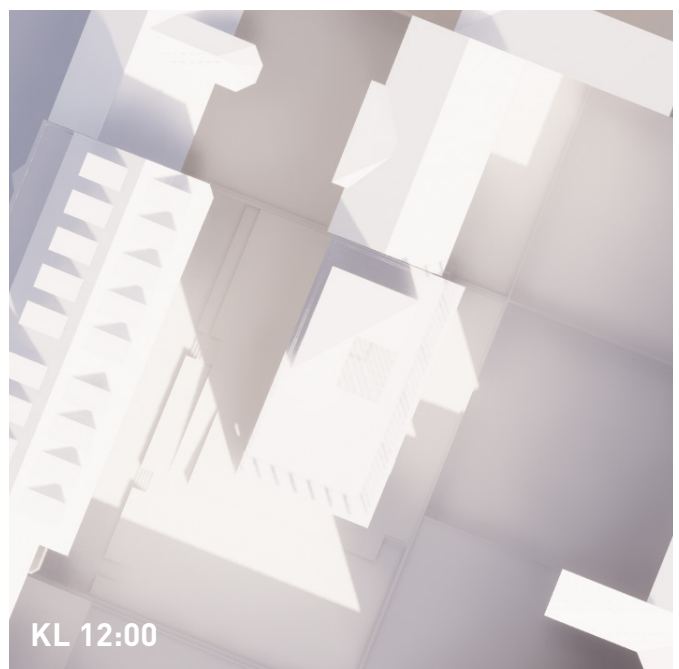
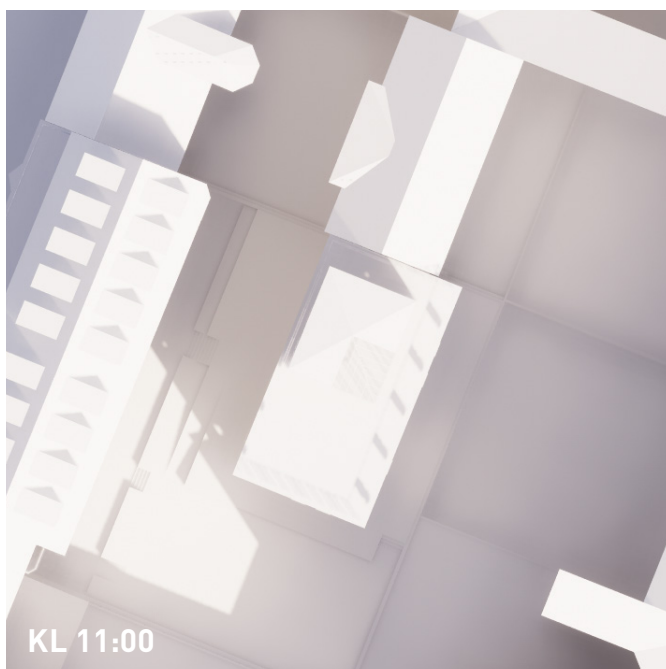
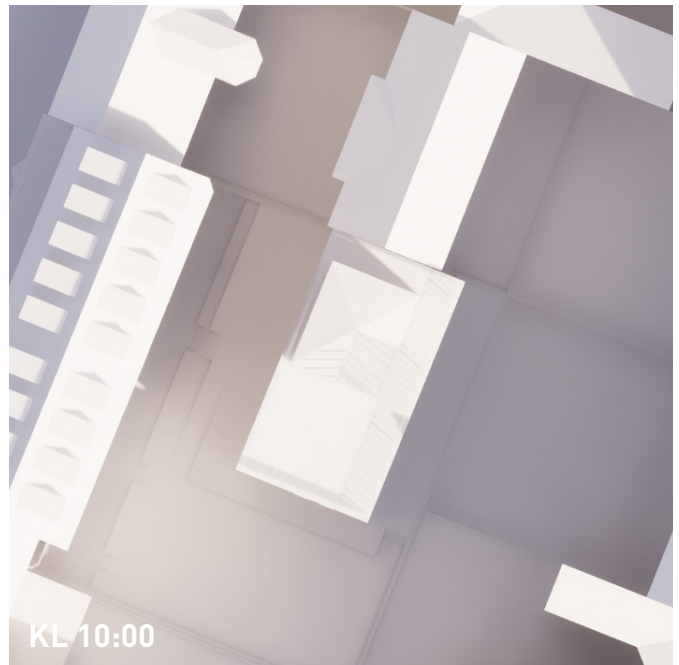
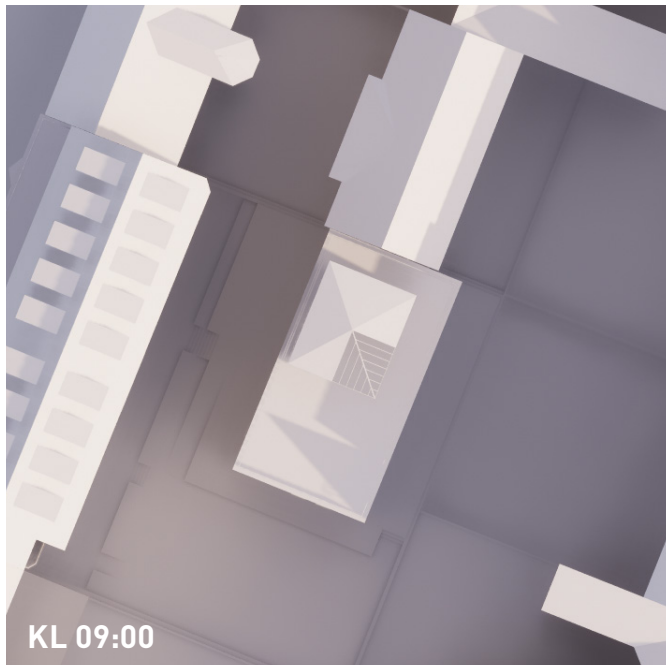
Sektion B-B, skala 1:500 (A4)

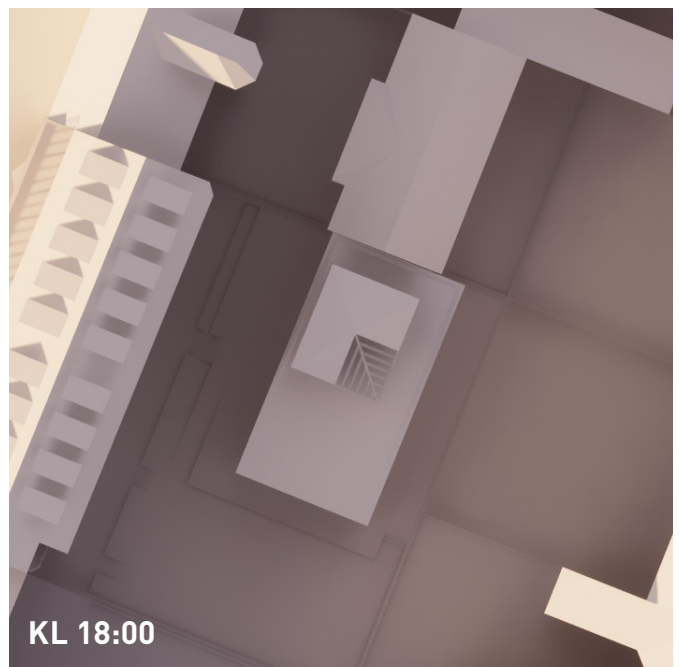
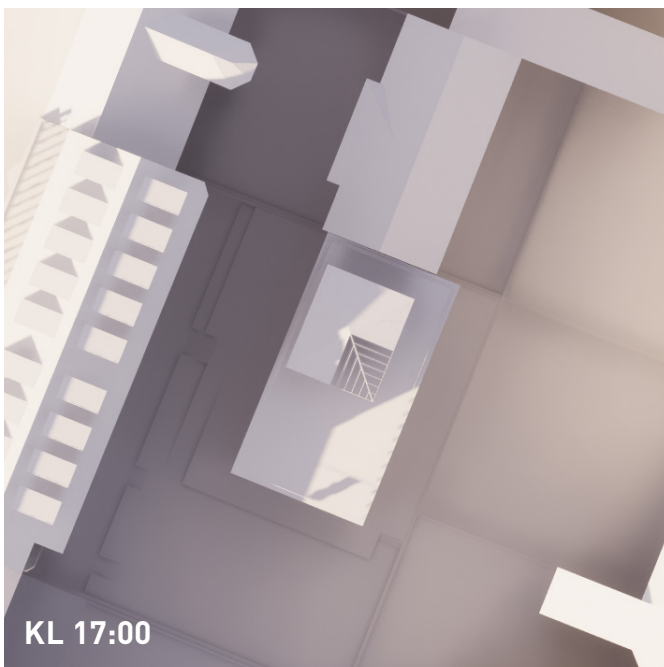
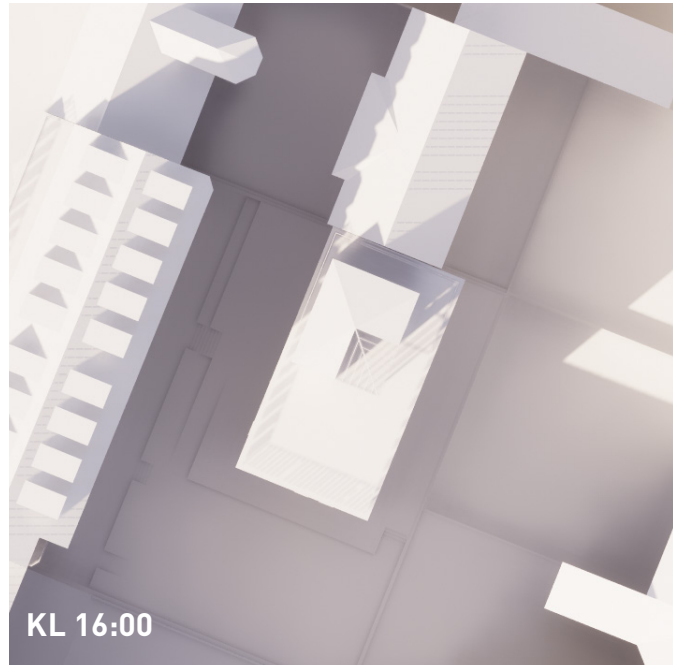
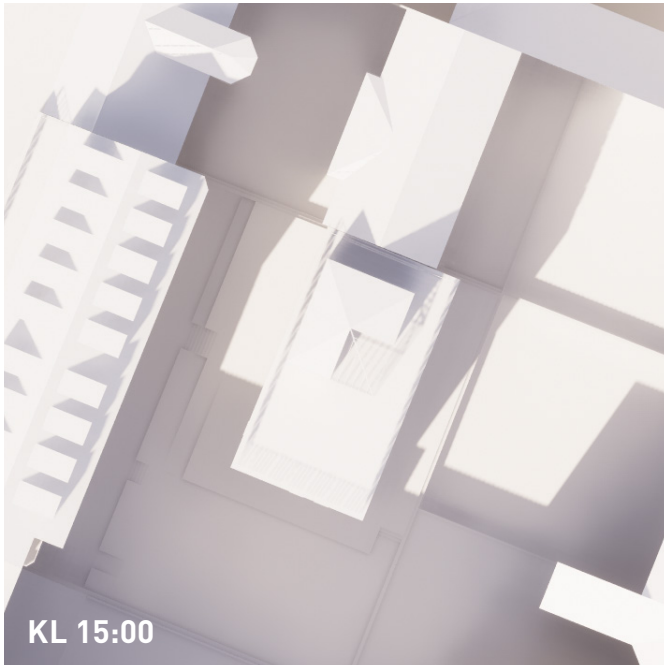
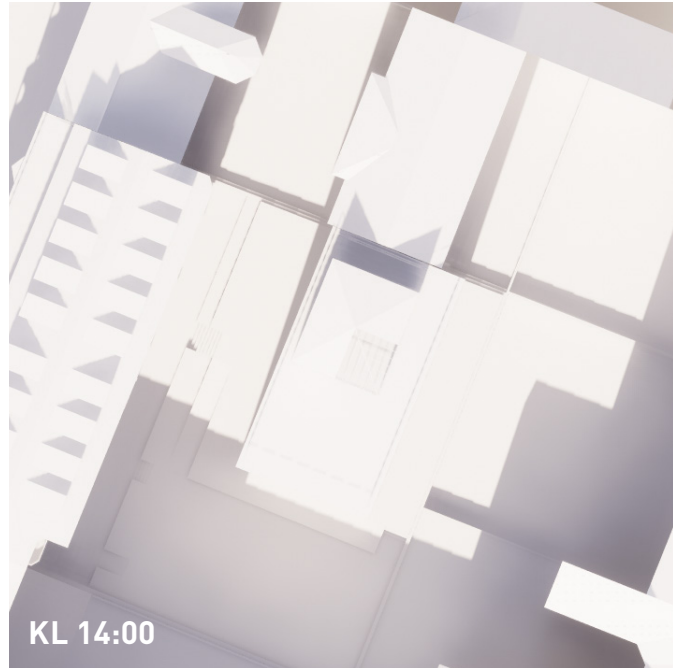
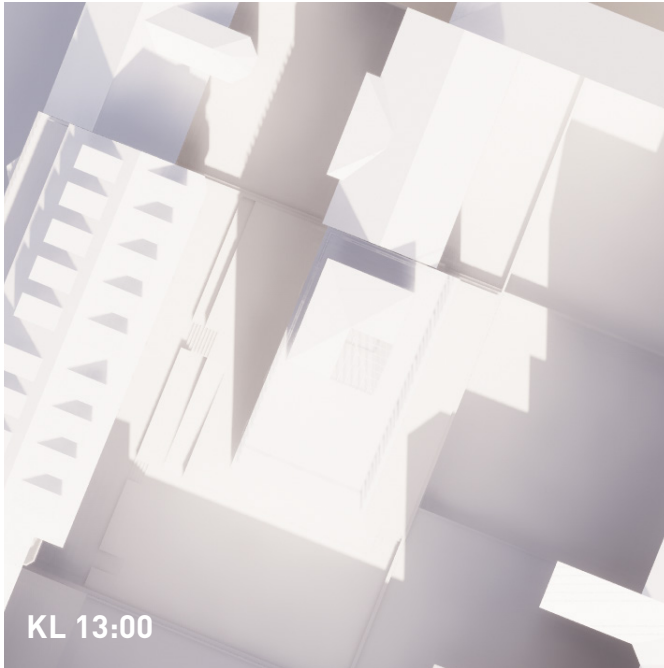


## Solljusförhållanden

Gården och takterrassen (864 kvm) har som mest ljus mitt på dagen (mellan ca kl 12-14). I genomsnitt är 24% (207 kvm) av gården solbelyst mellan kl 9-18.

Som mest är det 48% (414 kvm) av gården och takterrassen som är solbelyst (kl 14).





# SAMMANSTÄLLNING

## Projektet i siffror

Antal tillkommande lägenheter	22 st
Befintliga lägenheter	29 st
Lägenhetsfördelning (tillkommande lägenheter)	1 r.o.k. - 15 st 2 r.o.k. - 2 st 3 r.o.k. - 5 st
BTA tillkommande	1 127 kvm
BYA tillkommande	265 kvm
LOA tillkommande	0 kvm
P-platser för bil	43 platser i garage, varav 1 HKP (befintliga och tillkommande bostäder)
P-platser för bil/lgh	0,84 st / lgh (befintliga och tillkommande bostäder)
P-platser för cykel inomhus	72 st
P-platser för cykel utomhus	34 st
P-platser för cykel/lgh.	2,1 st / lgh (befintliga och tillkommande bostäder)

## Angöring, avfall och brand

Miljörum är placerat på entréplan i gatuhuset och nås tillgängligt från gårdshuset med hiss via garaget.

Tillgänglig angöring kan göras från garaget och i nära anslutning till det nya trapphuset finns en HKP.

Det nya gårdshuset förses med TR2-trapphus då det inte är möjligt för en stegbil att komma in på gården.





# Vardag

**vardag arkitekter** [va'rdag arkitek'ter] alt. [-çi-]

ORDLED: var-dag arki-tekt-er

• arkitektkontor som ansvarar för samspelet mellan tekniska och konstnärliga faktorer vid utformningen av vardagens rum - i hus, stadsdelar, offentliga miljöer, interiörer o.d. ; äv. bildl.

HIST.: sedan **2018**