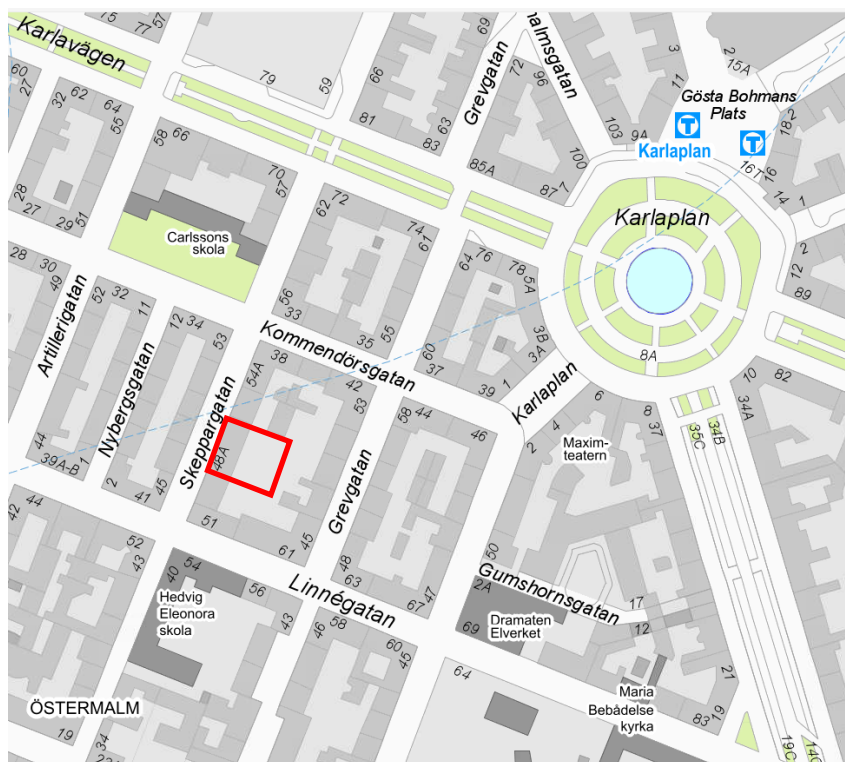


Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Kumlet 23 i stadsdelen Östermalm, S-Dp 2021- 03452



Karta över del av Östermalm. Planområdet markerat i rött.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

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. Med hänsyn till stadsbilden ska takkupor vara indragna från fasadlivet. Centrumverksamhet medges i gatuhusets bottenvåning där det för närvarande finns kontorslokaler. Det nya gårdshuset underordnar sig i skala och volym befintlig bebyggelse på fastigheten och angränsande bebyggelse inom kvarteret. Fasaderna på gårdshuset ska utföras i ljust material för att förbättra dagsljusförhållanden i intilliggande lägenheter. Detaljplanen innehåller även en bestämmelse om att tillräckligt utrymme ska säkras för dagvattenhantering.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd	25 januari 2022 – 8 mars 2022.
Granskning	kvartal 2 2022.
Antagande i SBN	kvartal 4 2022.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	8
Natur	8
Rekreation och friluftsliv	9
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	9
Dagvatten	10
Befintlig bebyggelse	10
Stadsbild	14
Kulturhistoriskt värdefull miljö	14
Offentlig och kommersiell service	16
Gator och trafik	16
Störningar och risker	17
Planförslag	20
Ny bebyggelse	20
Gator och trafik	23
Teknisk försörjning	23
Gestaltungsprinciper	24
Konsekvenser	27
Undersökning om betydande miljöpåverkan	27
Naturmiljö	27
Miljökvalitetsnormer för vatten	27
Markföroreningar	29
Stadsbild	29
Kulturhistoriskt värdefull miljö	30
Störningar och risker	30
Ljusförhållanden	31
Ekosystemtjänster och lokalklimat	37
Barnkonsekvenser	37
Avvägning mellan olika intressen	38
Tidplan	38
Genomförande	39
Organisatoriska frågor	39
Verkan på befintliga detaljplaner	39

Fastighetsrättsliga frågor	39
Ekonomiska frågor	39
Tekniska frågor	40
Genomförandetid	41

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Kulturmiljöanalys*, White arkitekter AB, 2021-08-20.
- *Antikvarisk konsekvensanalys* White arkitekter AB, 2021-11-02
- *Dagsljus och tillgång till direkt solljus* (ACC Glas och fasadkonsult, 2021-11-29).
- *Dagsljus befintlig byggnader*, (ACC Glas och fasadkonsult, 2021-11-29).
- *Dagsljus enligt BBR6:322, Förstudie*. (ACC Glas och fasadkonsult, 2021-11-29).
- *Utlåtande dagsljusberäkningar*, (ACC Glas och fasadkonsult, 2021-11-29).
- *Dagvattenutredning* (Structor Uppsala AB, 2021-11-08).
- *PM Markmiljö* (Itero AB, 2021-10-20, Rev 21-11-19).
- *Kumlet 23, verifiering av skydd mot brandspridning via lanterniner mot intilliggande fastigheter* (Brandkonsulten, 2021-10-08).
- *Kumlet 23, verifiering av skydd mot brandspridning mellan fasader* (Brandkonsulten, 2021-10-15).
- *Rapport, Mätning av buller och vibrationer inför projektering av bostadshus* (Akustikbyrå, 2021-10-06).

Övrigt underlag

- *Illustrationsbilaga* (Vardag Arkitekter, 2021)

Medverkande

Planen är framtagen av Maria Borup, stadsbyggnadskontoret med konsultmedverkan från WSP Sverige AB. Medverkande har varit Karolina Larsson från lantmäterimyndigheten samt representanter från byggaktör Olov Lindgren AB. Plankartan har tagits fram av kartingenjör José Sterling.

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.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Kumlet 23 vilken är belägen vid Skeppargatan på Östermalm, drygt 200 meter sydväst om Karlaplan. Totalt omfattar fastigheten cirka 1500 kvm 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 stadsbyggnadsmål 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.

Detaljplan

För fastigheten gäller följande detaljplaner:

Pl 1885A, fastställd 1938, redovisar byggnadskvarter för fastigheten. Planen reglerar byggrätt samt att ingen bebyggelse får finnas på innergården. Planen reglerar att maximalt sju våningar får byggas och byggnadshöjden får vara maximalt 22,3 meter över gatans nivå. Maximal takvinkel regleras till 30 grader.

PL 7575A, fastställd 1979, är ett tillägg till detaljplan Pl 1885 A. Tillägget reglerar att enbart bostadsbebyggelse får uppföras om ny bebyggelse ska ersätta befintlig bebyggelse inom berörda delar. I tilläggsplanen regleras lägenhetsstorlekar. Tillkommande bebyggelse med bostäder ska ha en genomsnittlig lägenhetsstorlek på minst 4 rumsenheter, motsvarande 3 rum och kök.

Dp 2002-11341, vann laga kraft 2004, är ett tillägg där tidigare bestämmelser om förbud mot vindsinredning i den ursprungliga planen Pl 1885A, upphävts.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2021-05-26 enligt §34 att ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets förslag.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset Stockholms innerstad och Djurgården som är utpekad 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 vägledningar 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.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Den del av planområdet som utgör den öppna innergården ligger på ett gårdsbjälklag och är delvis planterad med gräsytor, mindre träd, buskar och rabatter. Gården bildar tillsammans med angränsande fastigheters gårdar ett sammanhängande gårdsrum inom kvarteret

Naturvärden

Inom planområdet finns ingen naturmark med särskilda naturvärden.



Flygfoto: Den grönskande innergården centralt i bilden.

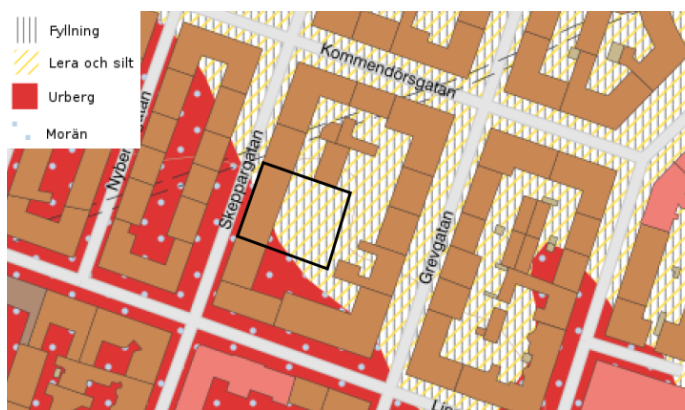
Rekreation och friluftsliv

Närmaste större område för rekreation och friluftsliv är Gärdet som ligger drygt en kilometer öster om planområdet. Enligt sociotopkartan finns följande kvaliteter: grön oas, naturlek, promenad, rofylldhet, bollek, picknick/solbad, pulkaåkning, löpträning, utsikt, djurhållning, evenemang och folkliv.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken består av fyllningsmassor ovanpå postglacial lera. I sydvästra delen finns ett mindre område med urberg och morän.



Jordartskarta, SGU

Ras/skred

Områdets topografi, utan större höjdskillnader eller branta lutningar, gör att Stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte föreligger någon risk för ras och skred.

Markradon

Särskilda radonmätningar är inte utförda. Byggaktören ansvarar för eventuella utredningar och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Den befintliga gården är instängd utan möjlighet till bräddning ut till omgivande gator vilket i sig kan vara ett problem. Gården är till största delen grön vilket innebär att det troligtvis inte finns några större problem med översvämning i dagsläget då

avrinningsområdet är litet och grönyterna magasineras mycket nederbörd. Både stadens skyfallsmodellering och den dagvattenutredning som gjorts till detaljplanen visar att det vid ett häftigare skyfall kan finnas en liten risk att vatten ansamlas längs den befintliga västra fasaden.



Översvämningsrisker i befintlig situation. Dagvattenutredning: Structor 2021.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom Strömmens tekniska avrinningsområde. Strömmen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Strömmen har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus (VISS 2021-11-08). Enligt miljökvalitetsnormen ska ytvattenförekomsten uppnå god ekologisk potential och god kemisk ytvattenstatus år 2021.

Dagvatten

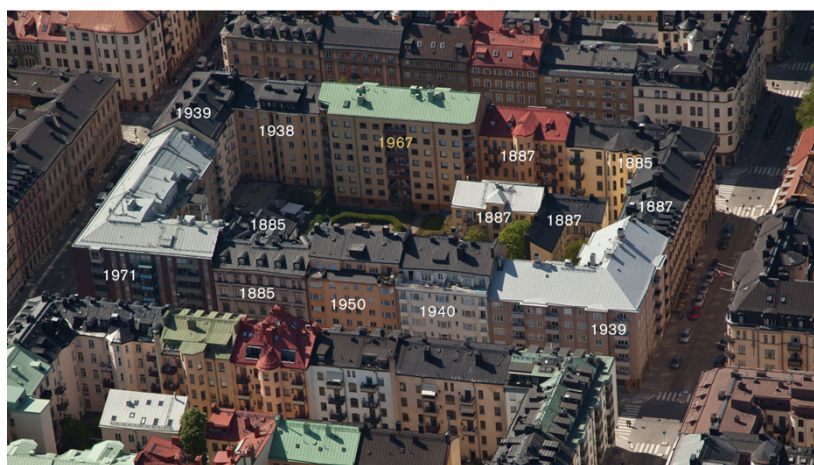
Fastigheten är kopplad till det kombinerade vatten- och avloppsledningsnätet. Dagvatten transporteras via ledningarna till Henriksdals reningsverk och därefter till recipienten Strömmen/Saltsjön.

Befintlig bebyggelse

Kvarteret Kumlet

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.

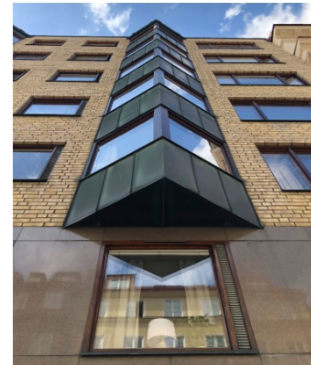


Flygbild: Kvarteret Kumlet med bebyggelse från olika årtionden. Kumlet 23 (1967) (SSM fotograf Ingrid Johansson)

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. I takfallet inryms en indragen takvåning. Vinklade burspråk i koppar ger karaktär till fasaden. I gathusets bottenvåning finns kontorslokaler. Mot gården har byggnaden regelbundet placerade fönsterrader och rader med indragna balkonger.



Foton: Till vänster gathusets fasad mot Skeppargatan.



Överst till höger detalj med kopparbeklädda burspråk. Nederst till höger entrén. (White arkitekter).



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

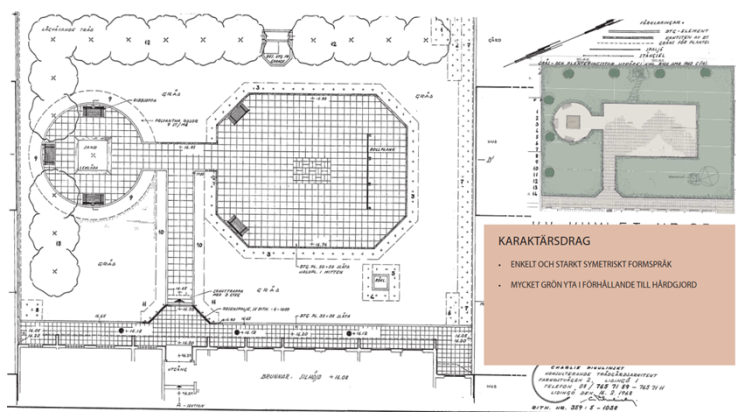
gemensamhetsanläggning genom sin lekplats, uteplats, cykelbod och gårdsbyggnaden med nedgång till garaget.

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 rosenspaljé 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, grösytor 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.



Ritning över innergården.

Stadsbild

Fastigheten på Östermalm ligger inom stenstaden med dess karaktäristiska rutnätsstruktur vilken växte fram som följd av 1640-talets gaturegleringar och 1880-talets stadsplaner. Östermalm är en stadsdel som präglats starkt av sin bostadsbebyggelse. Området karaktäriseras av de stora slutna kvarteren som är bebyggda med hus vanligen i 5-7 våningar. Under slutet av 1800-talet och början av 1900-talet uppfördes en rad offentliga byggnader såsom militära kaserner, skolor och kyrkor, som genom sina placeringar bryter upp kvartersstrukturen.

Verksamheter är vanliga inslag i kvarterens bottenvåningar. Det förekommer en del grönska, men denna är centrerad till de stora esplanaderna och mellanliggande parker.

Stadsdelen var i princip fullbyggd vid 1930-talet och bebyggelse som kommit till under 1950-, 60- och 70-talen är i de flesta fall resultatet av punktsaneringar inom befintliga kvarter. På den östra delen av Östermalm finns resultatet av en omfattande sanering som gjordes på 1960-talet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Stora delar av Östermalm har av Stadsmuseum (Numera Kulturstrategiska staben) fått en kulturhistorisk klassificering.



Stadsmuseets klassificeringskarta. Kv Kumlet är inte klassificerat. (Stadsmuseum)

Fastigheten Kumlet 23 är i Stadsmuseets klassificeringskarta streckad vilket innebär att fastigheten ännu inte är klassificerad, men kan ha stora kulturhistoriska värden, även om Stadsmuseet

ännu inte tagit ställning till dessa värden. Kulturstrategiska staben (tidigare Stadsmuseet) skriver att planeringen av fastigheten inklusive gårdsrum bedöms ha ett planerings- och socialhistoriskt värde med sitt stora våningsantal i stenstaden med tillhörande öppet trädgårdsrum på gården.

Flera av grannfastigheterna i kvarteret är klassificerade, och Kumlet 15 som angränsar till planområdet i norr är grönklassad, vilket innebär att den bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Grannfastigheterna öster och söder om Kumlet 23 är gulklassade där bebyggelsen bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde.

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 rosenpaljén 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.

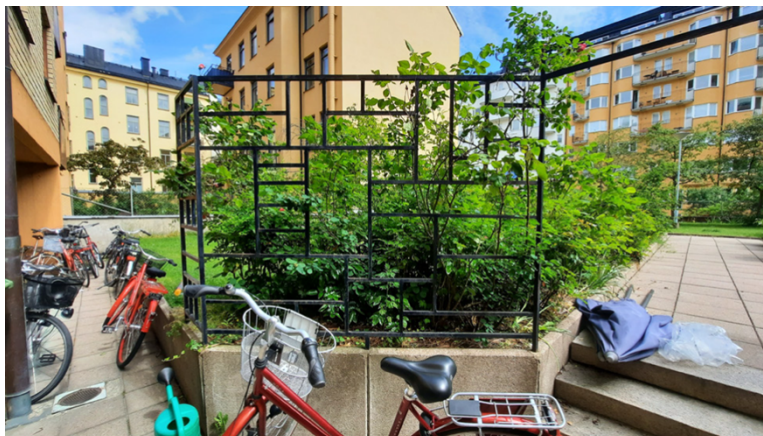


Foto: Gårdsmiljö med karaktäristiskt inslag som rosenspaljén.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger centralt på Östermalm med god tillgång till butiker, restauranger offentlig och kommersiell service. På knappt 500 meters gångavstånd nås gallerian Fältöversten.

Gator och trafik

Gatunät

Skeppargatan, Linnégatan, Grevgatan och Kommendörsgatan omgärdar kvarteret. Gatorna är ca 18 meter breda och har kantstensparkering och trottoarer. Biltrafik sker i båda riktningar på gatorna.

Biltrafik

Angöring med bil sker via Skeppargatan. På fastigheten finns ett underbyggt garage med cirka 50 platser. Biltrafiken på de närliggande gatorna är relativt begränsad.

Gång- och cykeltrafik

Karlavägen, strax norr om planområdet, är i Stockholms cykelplan redovisat som huvudstråk för cykeltrafik. På de gator som omger kvarteret Kumlet sker cykling i blandtrafik. Trottoarer finns utmed gatorna. På gården finns idag 16 platser för cyklar.

Kollektivtrafik

Tunnelbanans röda linje mot Ropsten/Norsborg passerar Karlaplans station som ligger drygt 400 meter nordost om planområdet. Närmaste busshållplatser finns på Karlavägen (linje

67) och Narvavägen (linje 67 och 68), omkring 200 respektive 500 meter från planområdet.

Tillgänglighet

Byggnadens entré nås via trottoaren utmed Skeppargatan. Entrén är inte tillgänglighetsanpassad. Gården nås via gatuhusets entré. Tillgänglig entré finns genom garaget och hiss till de olika våningsplanen i befintligt gathus.

Miljörum är placerade i entréplanet i gathuset.

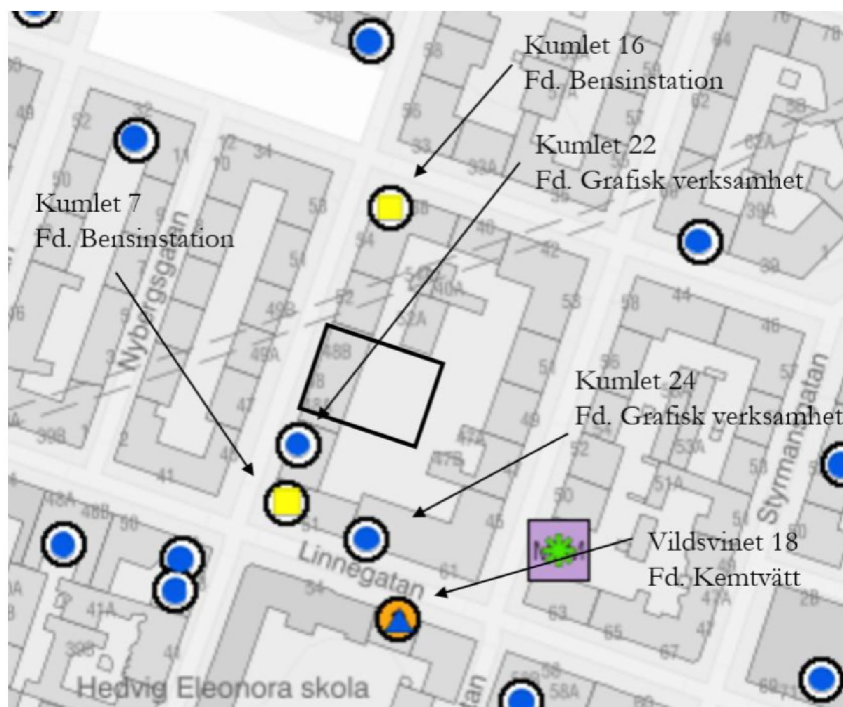
Störningar och risker

Förorenad mark

I närheten av Kumlet 23 finns två verksamheter inom fastigheterna Vildsvinet 18 – före detta kemtvätt samt Kumlet 7 – före detta bensinstation, som kan ha orsakat betydande föroreningar i mark och grundvatten med potential att sprida sig till Kumlet 23. Eventuella spridningsvägar för föroreningar från dessa platser till Kumlet 23 är primärt i grundvatten men även via ledningar och/eller ledningsgravar.

Inom dessa två verksamheter har det hanterats vätskor (TCE, PCE, bensin, diesel och oljor) i betydande kvantiteter som vid läckage och/eller spill till underliggande mark och grundvatten har potential att med grundvatten sprida sig utanför fastigheten och även påverka omkringliggande mark.

Om föroreningar från kemtvätten eller bensinstationen förekommer i höga halter i grundvatten kan dessa utgöra en risk för inomhusmiljön i ovanliggande byggnader. Flera av dessa ämnen är lättflyktiga och kan genom ånginträngning komma in i byggnader genom exempelvis sprickor i golv, otäta genomföringar eller ledningar. I inomhusluft kan ämnena sedan komma att utgöra en hälsorisk.



Bildtext: Utdrag från Länsstyrelsens EBH-understöd med tidigare miljöfarliga verksamheter i närområdet. Endast verksamheter på fastigheterna Vildsvinet 18 och Kumlet 7 har studerats vidare då de bedömts kunna medföra föroreningar inom Kumlet 23.

Provtagning av inomhusluft utfördes genom passiv provtagning. Tre av provtagarna placerades i parkeringsgaraget under gården och två stycken i källarlokalerna under gatuhuset. Resultaten påvisade låga halter av tetraklormetan (TCM, koltetraklorid) i samtliga provtagningspunkter. Halterna varierar mellan 0,38 – 0,43 µg/m³.

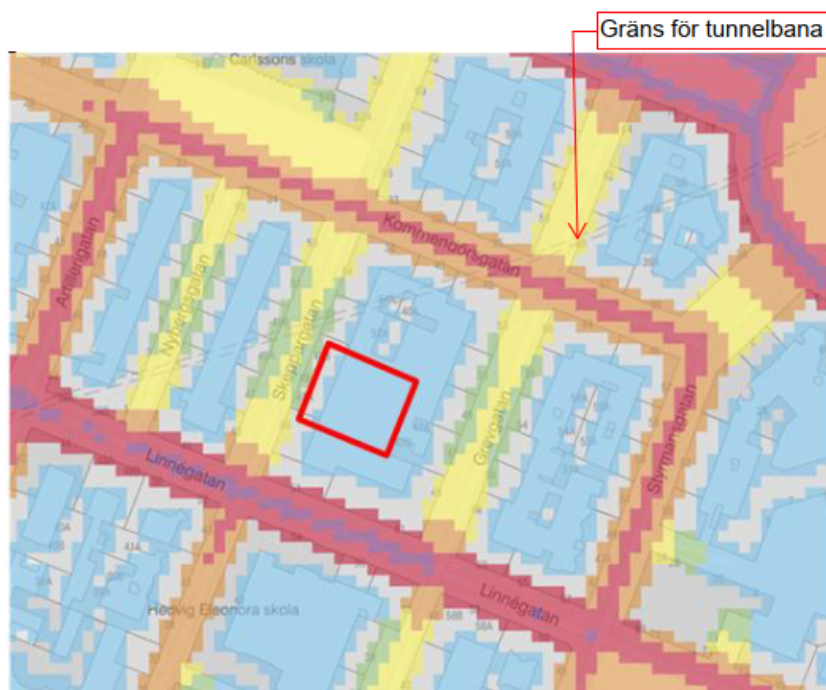
Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras med marginal inom planområdet. Halten av partiklar PM₁₀ är 20-25 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 30-36 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³.

Buller, vibrationer, stomljud

Enligt trafikbullerförordningen finns riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader.

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad.
- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad i fråga om lägenheter upp till 35 m².
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats, om en sådan ska anordnas.



Utdrag ur stadens bullerkartering. Planområdet markerat med röd ruta.
Källa: Miljökontoret, Stockholms stad.

Farligt gods

Ingen av de angränsande gatorna är utpekad primär- eller sekundärled för farligt gods.

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.

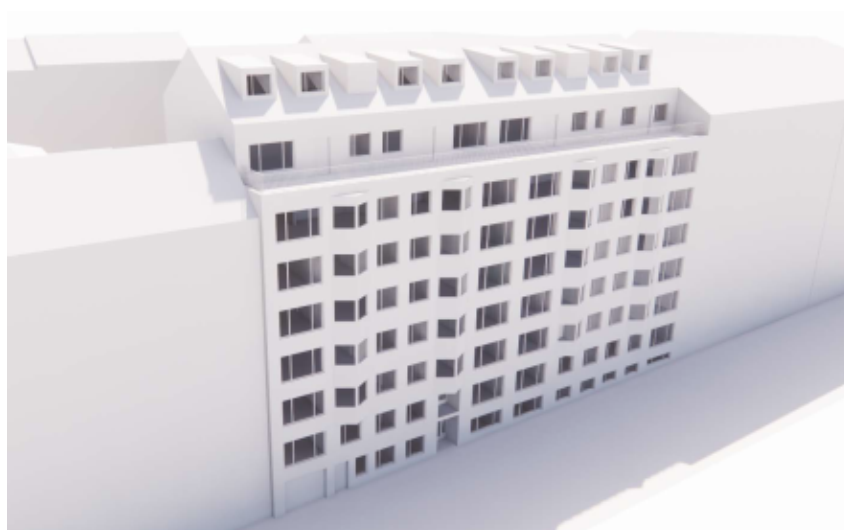
Ny bebyggelse

Övergripande

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.



Vy mot Skeppargatan. Gathuset med nya takkupor.
(Vardag arkitekter 2021).

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.

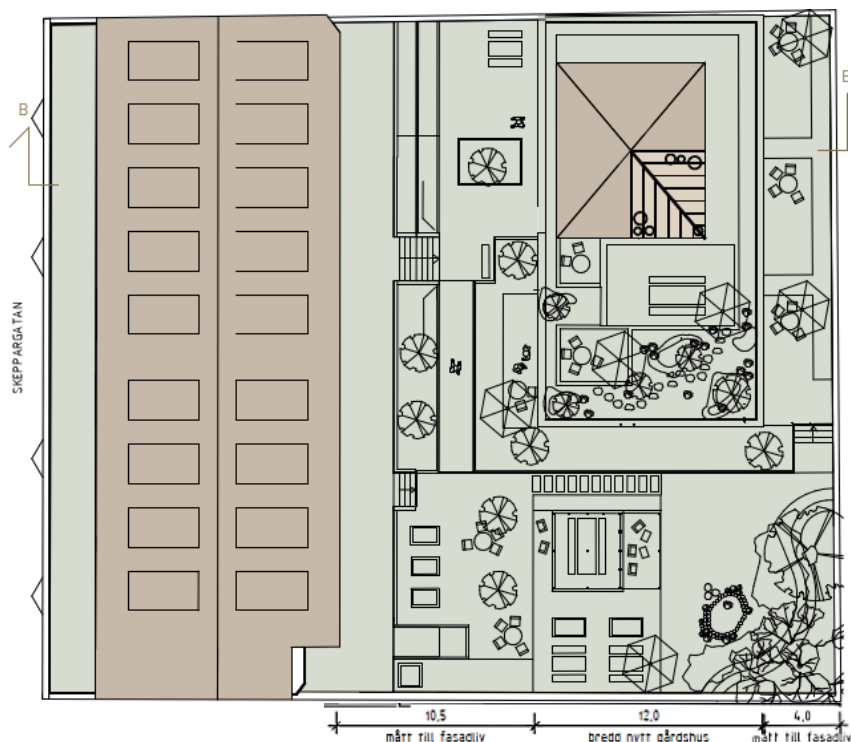
Gårdshus

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 gathuset försett med nya takkupor. (Vardag arkitekter 2021).



Situationsplan: (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)

Gården som består av ett gårdsbjälklag kan komma att höjas med upp till 80 centimeter till ca + 18,0 meter över nollplanet.

Gator och trafik

Gatunät

Ingen förändring i gällande gatunät.

Biltrafik

Fastigheten nås från Skeppargatan via en port ner in garaget. Parkering sker i det befintliga garaget där antalet bilplatser i det nya förslaget är 43 stycken. Det ger ett parkeringstal på 0,84 bilplatser/lägenhet.

Med hänsyn till det goda kollektivtrafikläget bedöms detaljplanen medföra en mycket marginell ökning av biltrafiken i området.

Gång- och cykeltrafik

Lägenheterna i gårdshuset nås via en genomgående entré i det befintliga gathuset. Lägenheterna kan även nås via garaget. I garaget finns 72 platser för parkering av cyklar och på gården 34 platser. Det ger ett parkeringstal för cyklar på 2,1 stycken/lägenhet. Stadens riktlinjer för cykelplatser i nyproduktion redovisar 2,5 – 4 platser/100 kvadratmeter BTA.

Kollektivtrafik

Ingen förändring i rådande förhållanden.

Tillgänglighet

Angöring med bil till gårdshuset sker via garaget. Kontoret bedömer lösningen som acceptabelt sett till de förutsättningar som befintlig bebyggelse ger. Gårdshuset får en tillgänglig entré via garaget. Garaget nås med hiss från både gathus och gårdshus.

En tillgänglighetsanpassad parkeringsplats finns i garaget i närhet till hissen.

Från gårdshuset nås miljörummet i gathuset med hiss via garaget.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till befintligt kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp, samt el.

Energiförsörjning

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme.

Avfallshantering

Avfall lämnas i ett miljörum i det befintliga gathuset. Hämtning av avfall sker från Skeppargatan.

Räddningstjänst

Tillkommande gårdsbyggnad utformas med TR2-trapphus vilket innebär att trapphuset är en egen brandcell. Med en sådan lösning krävs ingen alternativ utrymningsväg, exempelvis via fönster med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning. Utrymning från innergård är möjlig genom det befintliga gathusets genomgående entré till Skeppargatan. Garaget utryms via garageramp, trapphus i gårdshus och trapphus i gatuhus.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Gårdshuset placeras mitt på gården 10,5 meter från gathusets fasad. Gårdshusets gavel ansluter till grannfastighetens brandgavel. Det är inpassat för samordning med garagets konstruktion och utifrån tekniska och juridiska aspekter med hänsyn till bland annat brand- och tillgänglighetskrav.

Våningsantalet och takfotshöjden 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.

Fasad

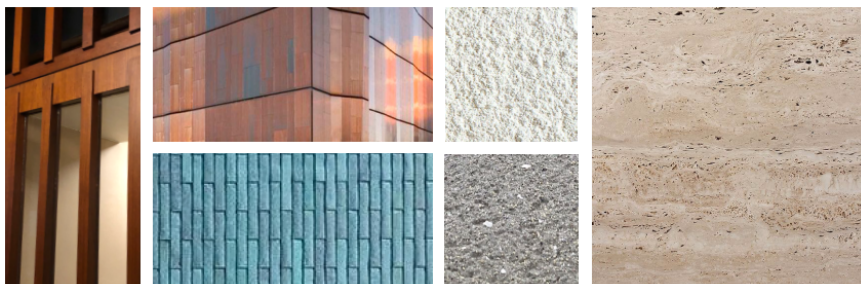
Det nya gårdshuset knyter an till kvarterets högkvalitativa gestaltning med sina materialval och sitt geometriska formspråk. Husets rena volym, regelbundna fönstersättning och den indragna takvolymen i koppar känns igen från gatuhusets former och materialitet, men tas till en samtida kontext. Entrén 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. Den ljusa kulören samspelar fint i kvarterets färgskala i vitt, gult, orange och brunt men bidrar samtidigt till ett samtida uttryck på kvarterets gård.



Illustration: Gårdsbyggnad i färgskala, vitt, gult, orange och brunt.



Exempel: Material och kulörpalett (Vardaga arkitekter, 2021).

Gårdsmiljö

Den nya gårdsmiljön skapas i två plan. Innergården på gårdsbjälklaget tar utgångspunkt i trädgården som tema. I trädgården ramar platsen in och formar rum av växtlighet i olika slag som buskage och större träd. Materialen ska kännas gedigna och ha en detaljeringsnivå som passar med den lilla skalan. Färgskalan ska kännas lugnande och i samklang med fasader.

Växtligheten ska vara robust och lättskött, med inslag av blommande perenner. Längst in på gården finns rum för lek med stockar, stenar, sandlåda och ett lekhus.

Den ursprungliga gården låg en halvmeter över entrén från gatuhuset, med en nedsänkt yta längs hela fasaden. Detta möjliggjorde för större träd och omhändertagande av dagvatten.

Höjdskillnad återskapas på nya gården men den lägre delen bräddas längs gatuhuset.

Takterrassen kompletterar gården i ett upphöjt soligt läge. På takterrassen fortsätter trädgårdstemat med växtlighet och sittgrupper.

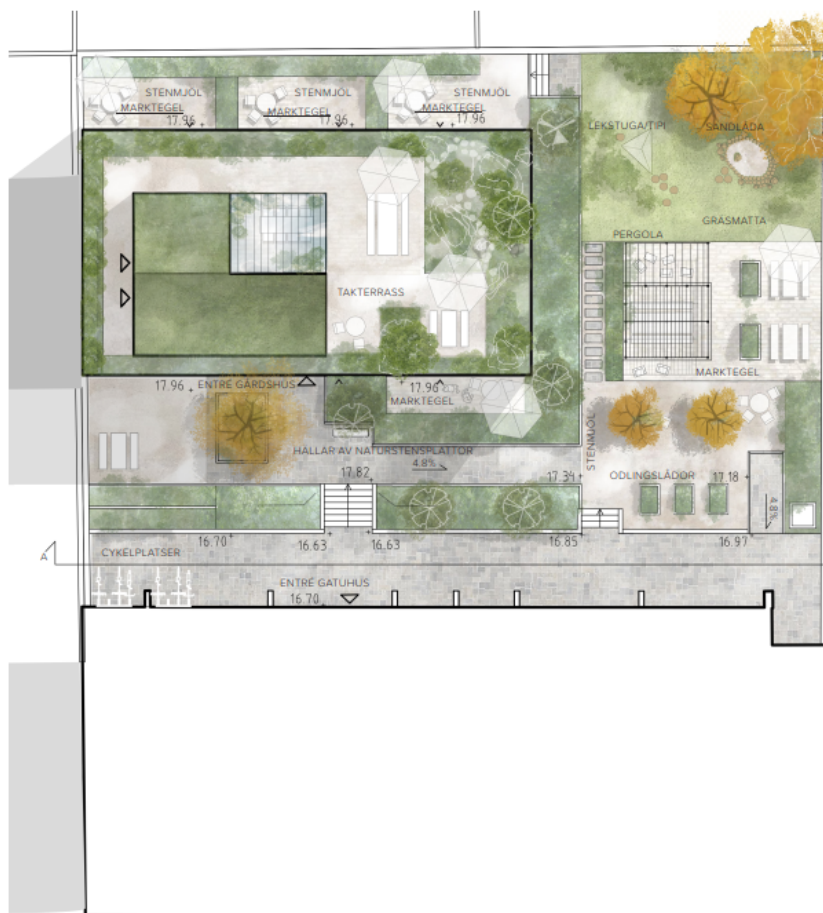
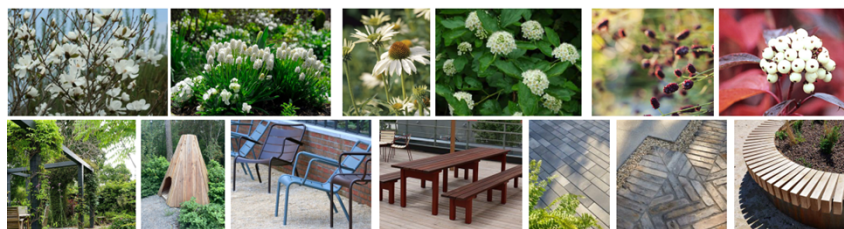


Illustration: Exempel på gårdsutformning. (Kragh-Berglund, 2021).



Exempel på växter och gårdsmöblering. (Kragh-Berglund, 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. Inom eller i närheten av fastigheten finns inga riskkällor eller risk för urspårning eller suicidrisk. Ej heller finns stora kulturhistoriska värden. 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 planbeskrivningen.

Naturmiljö

Ingen värdefull naturmiljö finns på fastigheten.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten i skelettjordar och regnbäddar innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Skeppargatan. Resultatet av beräkningar i en dagvattenutredning visar över lag en förbättring gällande utsläppen av föroreningar, både för alternativ 1 (rening endast i skelettjordar) och alternativ 2 (rening i anpassat brunnfilter samt skelettjordar). Utsläppen av nickel och benzo(a)pyren ligger på nivåer motsvarande befintlig situation och endast utsläppet av koppar indikerar att öka även i alternativ 2 med tvåstegsrening.

Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Saltsjön. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det nya gårdshuset föreslås få koppartak. Avvattningen från taket antas ske utvändigt vilket innebär att stuprör kan släppas direkt ner i regnbäddar, alternativt ledas i rännor mot regnbäddar och skelettjordar.

Tabell 6-1. Förväntad föroreningshalt i dagvattnet från utredningsområdet, för befintlig situation och planerad situation; innan och efter rening.

Ämne	Halt				Enhet
	Befintlig situation	Planerad situation utan rening	Planerad situation med rening	Planerad situation med rening	
P	190	180	62	30	[µg/l]
N	1,7	1,5	0,31	0,25	[mg/l]
Pb	3,2	2,9	0,92	0,29	[µg/l]
Cu	14	650	65	32	[µg/l]
Zn	26	26	6,1	3,2	[µg/l]
Cd	0,19	0,4	0,074	0,046	[µg/l]
Cr	3,1	3,4	1,0	1,0	[µg/l]
Ni	2,1	2,9	1,5	1,4	[µg/l]
SS	35	31	8,3	5,9	[mg/l]
BaP	5,7	7,1	5,0	0,005	[ng/l]

Tabell 6-2. Förväntad årlig föroreningsbelastning i dagvattnet från utredningsområdet, för befintlig situation och planerad situation; innan och efter rening.

Ämne	Mängd				Enhet
	Befintlig situation	Planerad situation utan rening	Planerad situation med rening ⁽¹⁾	Planerad situation med rening ⁽²⁾	
P	60	68	24	11	[g/år]
N	0,55	0,58	0,12	0,096	[kg/år]
Pb	1,0	1,1	0,35	0,11	[g/år]
Cu	4,6	250	25	12	[g/år]
Zn	8,4	10	2,4	1,2	[g/år]
Cd	62	150	28	17	[mg/år]
Cr	1,0	1,3	0,38	0,38	[g/år]
Ni	0,66	1,1	0,57	0,54	[g/år]
SS	11	12	3,2	2,3	[kg/år]
BaP	1,8	2,7	1,9	1,9	[mg/år]

⁽¹⁾ Alternativ 1 där rening endast sker i skelettjord

⁽²⁾ Alternativ 2 där rening sker i anpassade brunnfilter samt i skelettjordar

Tabeller: Förväntade föroreningshalter och föroreningsmängder.

För att öka reningen av koppar och andra tungmetaller kan också anpassade filter användas i brunnarna på gården följer med dagvattnet ut i naturen i samband med nederbörd.

Om dagvattenhanteringen kan ske i dessa typer av lösningar beräknas majoriteten av de beräknade föroreningarna minska eller ligga på ungefär samma utsläppsnivå jämfört med befintlig situation. Endast koppar indikerar att öka, men en tvåstegsrening med brunnfilter och skelettjord/regnbädd ger en halvering av utsläppet jämfört med bara rening i skelettjord/regnbädd. Värt att understryka är emellertid att dagvattnet släpps ut på kombinerad ledning och passerar Henriksdals reningsverk innan det släpps ut i recipienten Strömmen.

Markföroreningar

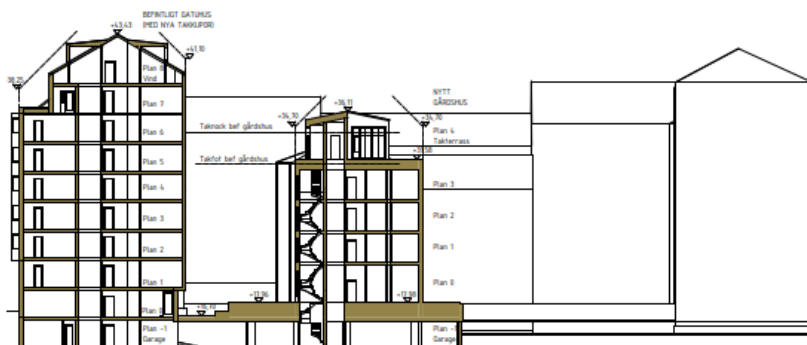
Uppmätta halter av TCM (koltetraklorid) underskrider det hälsoriskbaserade riktvärdet med faktor 75 och bedöms inte utgöra någon hälsorisk för människor som vistas i garaget eller källarlokalerna på Kumlet 23. Det bedöms heller inte föreligga någon hälsorisk för de verksamhetslokalerna som finns på gatuplan i gatuhuset eller för boende på våning 1 i gatuhuset. Det planerade gårdshuset anläggs på bjälklag ovan parkeringsgaraget som har ett separat ventilationssystem på grund av risk för kolmonoxid.

Det bedöms inte föreligga någon hälsorisk för kommande boende i planerat gårdshus.

Stadsbild

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget inte påverkar stadsbilden eller läsbarheten av det lapptäckten 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.



Sektion: Gathus till vänster och nytt gårdshus till höger. (Vardag arkitekter, 2021)

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.

Störningar och risker**Buller, vibrationer och stomljud**

Tillkommande bebyggelse placeras i ett bullerskyddat läge på innergården och klarar riktvärden enligt trafikbullerförordningen vid såväl uteplatser som föreslagen fasad.

Mätningar av vibrationer visar att vibrationsnivåer från tunnelbanan i båda mätpositionerna vid tågpassage uppfyller vibrationsstandardens nedre gräns för måttlig störning med god marginal. Marginalerna är generösa redan till standardens definierade nedre gräns för måttlig störning, 0,4 mm/s

Uppmätta stomljudsnivåer i garage uppfyller det riktvärde som Stockholms stad och SLL tillämpar vid nybyggnad av bostäder.

Det förefaller ej finnas risk för vibrationer inom befintliga byggnader som ligger mer direkt över tunnelbanan.

Översvämningsrisker

Det befintliga kvarteret är en instängd innergård vilket innebär att dagvatten vid mycket kraftiga regn inte kan ledas ytledes mot omgivande gata. I och med exploateringen av gården ökar

hårdgörandegraden vilket leder till ökad avrinning, däremot ökar även den tillgängliga fördröjningsvolymen också. Huset placeras inte på någon befintlig lågpunkt och förändrar inga rinnvägar vilket gör att risken för översvämning kan antas vara ungefär densamma som i befintlig situation.

Enligt Stockholm stads dagvattenstrategi ska en volym motsvarande 20 mm nederbörd tas omhand. Detta resulterar i en total fördröjningsvolym på 11 kubikmeter som behöver uppnås inom kvarteret. För att säkerställa att föreslagna dagvattenanläggningar för fördröjning innan avledning till ledningsnätet kan genomföras säkras med en planbestämmelse att mark inom fastigheten ska vara tillgänglig för en fördröjningsvolym om minst 11 kubikmeter.

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.

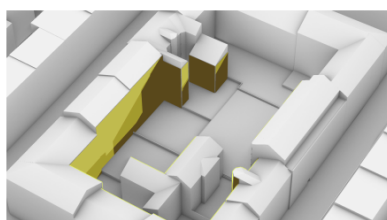
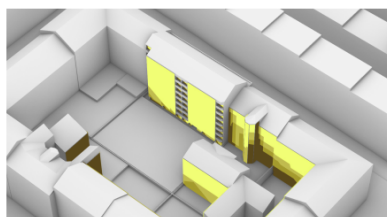
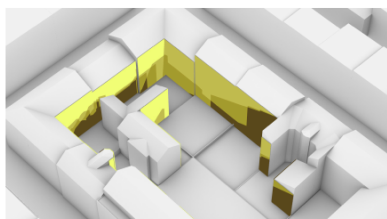
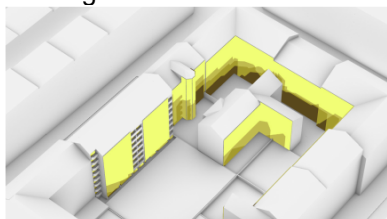
För en bedömning av tillgång till solljus för befintliga fastigheter används i genomförd studie den publicerade Europeiska dagsljusstandarden SS-EN 17037:2018.

Tillgången till direkt sol i antal timmar (h) bedöms enligt standarden i fyra betygsnivåer (Hög >4h, Medium >3h, Minimum >1,5h, samt underkänt <1,5 h direkt sol).

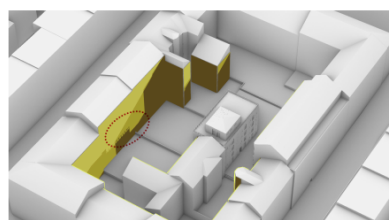
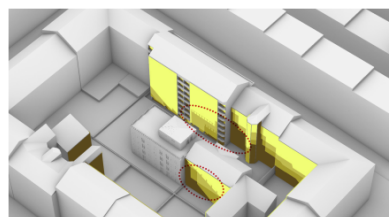
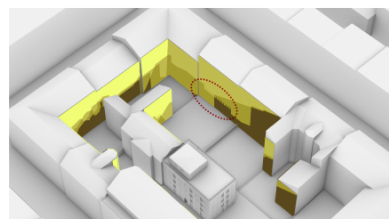
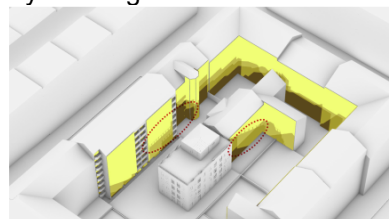
För en bedömning av dagsljus i tillkommande lägenheter används riktvärden i Boverkets byggregler BBR 6:322. Där anges att rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig, om detta inte är orimligt med hänsyn till rummets avsedda användning. I så kallade vistelserum, där människor visast mer än en halvtimme, bör uppnå en dagsljusfaktor på mins 1% i en punkt lokaliserad vid halva

rummets djup, 0,8 meter från golvet och en meter från den mörkaste väggen. Det som påverkan på dagsljusinsläppet är fönstrens storlek, form och placering, fönstrens optiska egenskaper samt skuggande objekt.

Befintligt



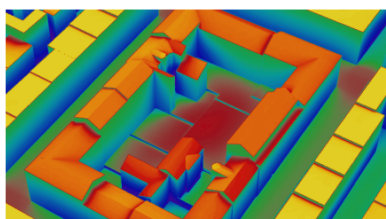
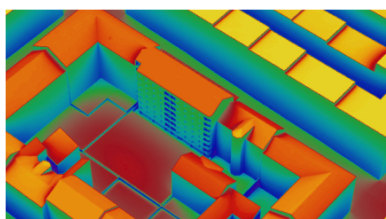
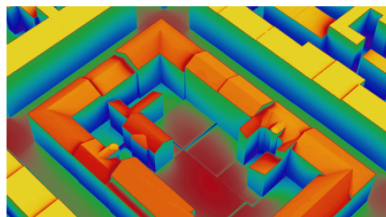
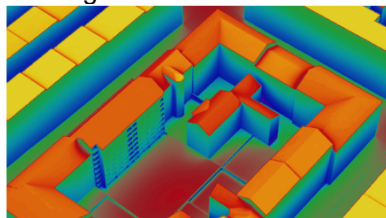
Nya förslaget



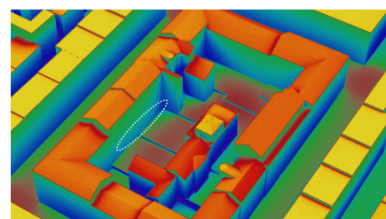
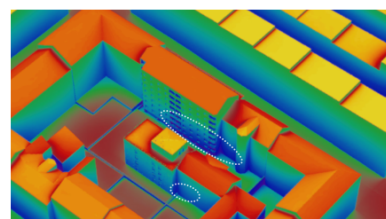
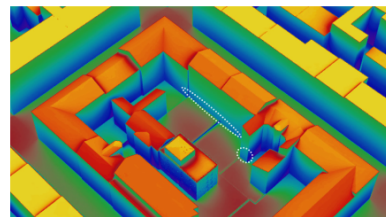
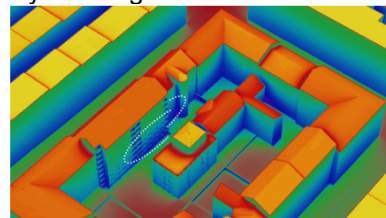
No compliance	Minimum	Medium	High
<1,5 tim	≥ 1,5 tim	≥ 3,0 tim	≥ 4,0 tim

Illustrationer: Tillgång till direkt solljus på fasad vid vårdagjämning 21 mars enligt SS-EN 17037:2018. (ACC Glas och fasadkonsult 2021).

Befintligt



Nya förslaget



VSC (%)

Illustration: Tillgång till dagsljus enligt BBR 6:322. (ACC Glas och fasadkonsult 2021).

Med det nya gårdshuset förväntas liten eller ingen förändring avseende direkt soltillgång samt diffust dagsljus för fastigheterna Kumlet 16,17 samt 18. För Kumlet 19 samt 20 blir det en mindre försämring av tillgången till diffust dagsljus. Tillgången till direkt solljus försämras marginellt för Kumlet 19.

Den största påverkan på gårdshuset sker på de nedersta våningar i Kumlet 23 och intilliggande fasad för Kumlet 15. Sydöstra fasaden på gårdshuset i Kumlet 15 påverkas också och tillgången av dagsljus minskar avsevärt. För dessa kvarter kan nybyggnationen ge upphov till en avsevärd ökning av antalet rum som får en dagsljusfaktor lägre än 1,0 %, eller lägenheter med brist på direkt sol.



(a) GÅRDSFASAD KV 23 samt KV 15 (GATUHUS)



(b) KV 15 (GÅRDHUS mot sydost)

Illustration: Till vänster. Gårdsfasa på gathus Kumlet 23 och 15. Till höger gårdsfasad på gårdshus Kumlet 15. (ACC glas och fasadkonsult)

För de mest påverkade lägenheterna i befintliga hus i Kumlet 23 och Kumlet 15 har en särskild dagsljusstudie genomförts.

DAGSLJUSFAKTOR/ FÖNSTERAREA RESULTAT (FORTS.)

*DF median

RUM.	BESKR.	A _{gl} (m ²)	AVSKV. (°)	AVSKV. (°)	Skilnad AVSKV (°)	DFp(%)	DFp(%)	Skilnad DFp(%)	DFm (%)	DFm (%)	Skilnad DFm(%)	METOD	BBR	BBR
			befintl	förslag		befintl	förslag		befin	förs			befintl	förslag
Kumlet 15 gårdshus														
Plan BV														
1	allrum	16,6	37	37	0	1,2	1,1	-8,3%	1,1	0,9	-18,2%	DF	Godkänt	Godkänt
Plan O1														
2	allrum	16,5	32	32	0	1,6	1,5	-6,3%	1,6	1,6	0,0%	DF*	Godkänt	Godkänt
Plan O2														
3	allrum	16,5	26	26	0	2,1	1,9	-9,5%	2,1	2,0	-4,8%	DF*	Godkänt	Godkänt
Kumlet 15 Gathus														
Plan BV														
9	allrum	13,6	43	43	0	0,5	0,4	-20,0%	0,5	0,4	-20,0%	AF	Godkänt	Godkänt
11	allrum	9,0	47	47	0	0,4	0,3	-25,0%	0,5	0,3	-40,0%	-	Underkänt	Underkänt
Plan O1														
10	kök	14,6	34	34	0	0,9	0,8	-11,1%	0,9	0,6	-33,3%	AF	Godkänt	Godkänt
12	sovrums	8,0	36	36	0	1,1	1,1	0,0%	1,1	0,7	-36,4%	DF	Godkänt	Godkänt
15	sovrums	8,1	35	35	0	0,9	0,8	-11,1%	0,7	0,5	-28,6%	-	Underkänt	Underkänt
Plan O2														
13	kök	14,6	24	24	0	1,2	1,2	0,0%	1,3	1,0	-23,1%	DF	Godkänt	Godkänt
14	sovrums	8,0	24	24	0	1,8	1,6	-11,1%	1,2	1,2	0,0%	DF	Godkänt	Godkänt
17	sovrums	8,1	24	24	0	1,4	1,3	-7,1%	0,9	0,7	-22,2%	DF	Godkänt	Godkänt
Kumlet 23 Gathus														
Plan O1														
23	sovrums	11,3	18	18	0	0,5	0,5	0,0%	0,4	0,3	-25,0%	AF	Godkänt	Godkänt
26	sovrums	11,4	18	18	0	1,7	1,8	5,9%	1,2	1,1	-8,3%	DF	Godkänt	Godkänt
30	sovrums	11,4	20	20	0	1,8	1,5	-16,7%	1,5	1,1	-26,7%	DF	Godkänt	Godkänt
35	sovrums	11,4	19	19	0	1,6	0,9	-43,8%	1,3	0,9	-30,8%	AF	Godkänt	Godkänt
43	sovrums	11,2	23	23	0	1,5	0,8	-46,7%	1,3	0,9	-30,8%	AF	Godkänt	Godkänt
50	sovrums	12,2	24	90	66	0,6	0,3	-50,0%	0,5	0,3	-40,0%	-	Godkänt	Underkänt
57	sovrums	12,3	22	90	68	0,5	0,2	-60,0%	0,5	0,2	-60,0%	-	Godkänt	Underkänt
68	sovrums	22,8	22	51	29	1,6	0,6	-62,5%	1,4	0,6	-57,1%	-	Godkänt	Underkänt
75	sovrums	11,4	22	52	30	1,3	0,5	-61,5%	1,1	0,5	-54,5%	-	Godkänt	Underkänt
81	sovrums	10,6	22	52	30	1,0	0,5	-50,0%	1,0	0,5	-50,0%	-	Godkänt	Underkänt
87	sovrums	12,0	22	49	27	0,3	0,2	-33,3%	0,3	0,2	-33,3%	-	Godkänt	Underkänt

☐

Befintl situation

-25 % Minskning är mer än 25 %

☐ Befintligt situation

-25 % Minsknin är mer än 25 %

Tabell: Beräknad dagsljusfaktor i befintliga lägenheter i Kumlet 15 och 23.

DAGSLJUSFAKTOR/ FÖNSTERAREA RESULTAT (FORTS.)													*DF median	
KUM.	BESKR.	A _{gluss} (m ²)	AVSKV. (°)	AVSKV. (°)	Skilnad AVSKV (°)	DFp(%)	DFp(%)	Skilnad DFp(%)	DFm (%)	DFm (%)	Skilnad DFm(%)	METOD	BBR	BBR
			befintl	förslag		befintlig	förslag		befin	förs			befintlig	förslag
Kumlet 23 Gathus														
Plan 02														
24	sovrums	11,3	15	15	0	0,5	0,5	0,0%	0,5	0,4	-20,0%	AF	Godkänt	Godkänt
27	sovrums	11,4	16	16	0	1,8	1,7	-5,6%	1,4	1,3	-7,1%	DF	Godkänt	Godkänt
31	sovrums	11,4	17	17	0	1,8	1,6	-11,1%	1,5	1,3	-13,3%	DF	Godkänt	Godkänt
37	sovrums	11,4	16	16	0	1,7	1,0	-41,2%	1,4	1,0	-28,6%	DF	Godkänt	Godkänt
45	sovrums	11,2	20	20	0	1,6	0,7	-56,3%	1,3	0,8	-38,5%	AF	Godkänt	Godkänt
51	sovrums	12,0	21	34	13	0,7	0,3	-57,1%	0,6	0,3	-50,0%	-	Godkänt	Underkänt
59	sovrums	12,3	19	34	15	0,6	0,3	-50,0%	0,6	0,3	-50,0%	-	Godkänt	Underkänt
64	sovrums	11,2	20	44	24	1,6	0,6	-62,5%	1,4	0,6	-57,1%	-	Godkänt	Underkänt
70	sovrums	11,4	20	46	26	1,7	0,6	-64,7%	1,4	0,6	-57,1%	-	Godkänt	Underkänt
76	sovrums	11,4	20	46	26	1,5	0,6	-60,0%	1,3	0,6	-53,8%	-	Godkänt	Underkänt
82	sovrums	10,6	20	46	26	1,2	0,6	-50,0%	1,2	0,6	-50,0%	-	Godkänt	Underkänt
89	sovrums	11,9	21	41	20	0,4	0,2	-50,0%	0,4	0,2	-50,0%	-	Godkänt	Underkänt
Plan 03														
25	sovrums	11,3	13	13	0	0,6	0,6	0,0%	0,5	0,5	0,0%	AF	Godkänt	Godkänt
29	sovrums	11,4	13	13	0	1,9	1,8	-5,3%	1,5	1,4	-6,7%	DF	Godkänt	Godkänt
34	sovrums	11,4	14	14	0	1,9	1,8	-5,3%	1,7	1,4	-17,6%	DF	Godkänt	Godkänt
39	sovrums	11,4	13	13	0	1,7	1,3	-23,5%	1,6	1,2	-25,0%	DF	Godkänt	Godkänt
46	sovrums	11,2	16	16	0	1,6	1,0	-37,5%	1,5	1,0	-33,3%	DF	Godkänt	Godkänt
53	sovrums	12,0	18	24	6	0,7	0,5	-28,6%	0,7	0,4	-42,9%	AF	Godkänt	Godkänt
60	sovrums	12,3	17	24	7	0,7	0,3	-57,1%	0,6	0,3	-50,0%	AF	Godkänt	Godkänt
65	sovrums	11,2	17	36	19	1,8	0,9	-50,0%	1,5	0,8	-46,7%	AF	Godkänt	Godkänt
71	sovrums	11,4	17	39	22	1,8	0,7	-61,1%	1,6	0,8	-50,0%	-	Godkänt	Underkänt
78	sovrums	11,4	17	39	22	1,7	0,7	-58,8%	1,4	0,7	-50,0%	-	Godkänt	Underkänt
84	sovrums	10,6	17	39	22	1,5	0,7	-53,3%	1,4	0,8	-42,9%	AF	Godkänt	Godkänt
90	sovrums	11,9	18	33	15	0,6	0,2	-66,7%	0,4	0,2	-50,0%	AF	Godkänt	Godkänt
Plan 04														
28	sovrums	11,3	10	10	0	0,7	0,7	0,0%	0,6	0,6	0,0%	AF	Godkänt	Godkänt
32	sovrums	11,4	10	10	0	2,0	2,0	0,0%	1,6	1,5	-6,3%	DF	Godkänt	Godkänt
36	sovrums	11,4	11	11	0	2,1	2,0	-4,8%	1,7	1,6	-5,9%	DF	Godkänt	Godkänt
42	sovrums	11,4	10	10	0	1,9	1,6	-15,8%	1,6	1,4	-12,5%	DF	Godkänt	Godkänt
49	sovrums	11,2	12	12	0	1,7	1,4	-17,6%	1,5	1,2	-20,0%	DF	Godkänt	Godkänt
55	sovrums	12,0	14	14	0	0,9	0,7	-22,2%	0,8	0,6	-25,0%	AF	Godkänt	Godkänt
61	sovrums	12,3	14	14	0	0,8	0,5	-37,5%	0,7	0,5	-28,6%	AF	Godkänt	Godkänt
67	sovrums	11,2	14	26	12	1,9	1,4	-26,3%	1,6	1,3	-18,8%	DF	Godkänt	Godkänt
73	sovrums	11,4	14	29	15	1,9	1,2	-36,8%	1,7	1,1	-35,3%	DF	Godkänt	Godkänt
79	sovrums	11,4	14	29	15	1,9	1,1	-42,1%	1,7	1,0	-41,2%	DF	Godkänt	Godkänt
85	sovrums	10,6	14	29	15	1,8	1,3	-27,8%	1,6	1,1	-31,3%	DF	Godkänt	Godkänt
91	sovrums	11,9	14	26	12	0,7	0,3	-57,1%	0,6	0,4	-33,3%	AF	Godkänt	Godkänt

-25 % Minskning är mer än 25 % ☐ Befintligt situation

Tabell: Beräknad dagsljusfaktor i befintliga lägenheter i Kumlet 23..

Enligt förslaget kommer ett antal rum inte klara dagsljusfaktor 1,0%. För gathus och gårdshus på fastigheten Kumlet 15 blir det en påverkan med avseende på dagsljusstillgången.

I gathuset är det 26 st rum som får en minskad dagsljusstillgång och erhåller en dagsljusfaktor under 1,0%. Det ska dock noteras att samtliga av dessa rum är sovrums och samtliga ingår i genomgående lägenheter med fasad mot både gata och gård. Mot gatan har lägenheterna kök och vardagsrum och där en större tillgång till dagsljus.

I förtätningsprojekt är det förväntat att ett antal rum får en dagsljusfaktor under 1,0%, detta gäller särskilt förtätningsprojekt i stadskvarter.

I det nya gårdshuset visar studien att 9 rum inte uppfyller rekommendationerna i allmänt råd enligt kapitel 6:322 Dagsljus. Av de 6 lägenheterna med rum som ej klarar kraven har alla lägenheter, förutom 2, minst ett rum som klarar BBR-kraven. Sett till de rum som inte når BBR kraven är det 2 som med endast en liten marginal missar målet. Dessa rum kan betraktas som fullgoda avseende dagsljus. Skillnaden i ett resultat på DF 0.8% och 1.0% är svår att uppfatta i verkligheten. Av de 9 rum som testades som inte når BBR kraven, är 6 sovrum och ett är ett rum 'öppet gem.rum' som kan antas vara ett icke vistelserum.

DAGSLJUSFAKTOR/ FÖNSTERAREA RESULTAT (FORTS.)

*DF median

RUM.	BESKR.	A _{GOLV} (m ²)	A _{BALKONG} (m ²)	A _{GOLV} +A _{BALK} (m ²)	A _{GLAS} (m ²)	AVSKV. (%)	AF _{SIS KRAV} (%)	AF (%)	DF (%)	METOD	BETYG
Plan 02											
1	v-rum/kök	30,9	0,0	30,9	11,7	45	Avskv>45	37,7	2,1	DF*	Godkänt
2	sovrum	8,4	0,0	8,4	2,0	63	Avskv>45	24,2	0,6	-	Underkänt
3	allrum	22,4	0,0	22,4	9,8	36	Irreg. room	43,5	3,3	DF*	Godkänt
4	allrum	25,2	0,0	25,2	5,8	39	Irreg. room	23,1	1,5	DF*	Godkänt
5	kontor	19,0	0,0	19,0	5,8	63	Avskv>45	30,6	0,8	-	Underkänt
6	allrum	22,0	0,0	22,0	5,8	39	14,7	26,5	1,8	DF	Godkänt
Plan 03											
7	v-rum	16,5	0,0	16,5	4,9	50	Avskv>45	29,7	1,4	DF*	Godkänt
8	kök	12,8	0,0	12,8	2,4	24	11,0	19,0	1,6	DF	Godkänt
9	sovrum	5,7	0,0	5,7	1,2	58	Avskv>45	21,0	0,6	-	Underkänt
10	sovrum	9,9	0,0	9,9	1,2	58	Avskv>45	12,5	0,4	-	Underkänt
11	allrum	22,5	0,0	22,5	6,1	31	Irreg. room	27,2	2,0	DF*	Godkänt
12	allrum	25,0	0,0	25,0	3,7	33	Irreg. room	14,7	1,0	DF*	Godkänt
13	allrum	17,0	0,0	17,0	3,7	58	Avskv>45	21,5	0,7	-	Underkänt
14	allrum	22,0	0,0	22,0	3,7	34	13,4	16,7	1,0	DF*	Godkänt
Plan 04											
15	v-rum	16,5	0,0	16,5	4,9	45	16,2	29,7	1,7	DF*	Godkänt
16	kök	12,8	0,0	12,8	2,4	20	10,0	19,0	1,8	DF	Godkänt
17	sovrum	5,7	0,0	5,7	1,2	52	Avskv>45	21,0	0,7	-	Underkänt
18	sovrum	9,9	0,0	9,9	1,2	53	Avskv>45	12,5	0,4	-	Underkänt
19	allrum	22,5	0,0	22,5	6,1	27	Irreg. room	27,2	2,6	DF*	Godkänt
20	allrum	25,0	0,0	25,0	3,7	28	Irreg. room	14,7	1,1	DF*	Godkänt
21	allrum	17,0	0,0	17,0	3,7	53	Avskv>45	21,5	0,8	-	Underkänt
22	allrum	22,0	0,0	22,0	3,7	28	12,0	16,7	1,2	DF	Godkänt
Plan 05											
23	v-rum	16,5	0,0	16,5	4,9	38	14,6	29,7	2,0	DF*	Godkänt
24	kök	12,8	0,0	12,8	2,4	16	10,0	19,0	2,0	DF	Godkänt
25	sovrum	5,7	0,0	5,7	1,2	45	16,3	21,0	0,8	AF	Godkänt
26	sovrum	9,9	0,0	9,9	1,2	45	Avskv>45	12,5	0,5	-	Underkänt
27	allrum	22,5	0,0	22,5	6,1	22	Irreg. room	27,2	2,9	DF*	Godkänt
28	allrum	25,0	0,0	25,0	3,7	24	Irreg. room	14,7	1,6	DF*	Godkänt
29	allrum	17,0	0,0	17,0	3,7	45	Avskv>45	21,5	1,1	DF*	Godkänt
30	allrum	22,0	0,0	22,0	3,7	24	11,0	16,7	1,7	DF*	Godkänt

Tabell: Dagsljusfaktor i tillkommande lägenheter på Kumlet 23.

Det är ovanligt att alla vistelserum i ett nybyggt bostadshus

uppfyller kraven enligt det allmänna rådet. Problemet är särskilt vanligt för byggnader i stadskvarter.

Det nuvarande BBR-kravet måste användas med försiktighet och hänsyn bör tas till bostaden som helhet, rumsfunktion och fönster partiets storlek

samt placering. Kvarteret har begränsad tillgång till dagsljus mot öster och söder men det finns ändå goda förutsättningar att klara BBR:S dagsljuskrav i dessa väderstreck. Dagsljusstillgången är

mycket begränsad mot byggnadens västfasad där den intilliggande byggnaden (Kumlet 23 gathus) avsevärt skuggar gårdshuset.

Effekten lindras av ett begränsat rumsdjup samt stora fönster.

Samtliga vistelserum i byggnaden har en AF > 12,5% med beräkning enligt metoden från SS 914201. För att erhålla ett bättre

förhållande mellan godkända och icke godkända rum rekommenderas följande åtgärder: ljusare färgsättning (invändigt), smärre ökning av fönsteröppningar, ljusa fasadmateriäl, ökad ljustransmission på glas (>70% LT).

Det är värt att notera att förbättringsåtgärderna som anges ovan

reducerar antalet rum som inte klarar dagsljuskraven i det här projektet, men också att det inte är tillräckligt för att resultatet ska bli godkänt i sin helhet. Med de åtgärder som sammanfattas ovan uppskattas det totala antalet rum som ej klarar BBR:s allmänna råd för dagsljus till färre än 5 st rum.

Antalet icke godkända rum överensstämmer med det som kan förväntas för slutna/halvslutna kvarter med denna storlek.

Förutsättningarna för kvarteret medför utmaningar men inte i den utsträckningen att bebyggelsen, efter ytterligare åtgärder, inte kan uppföras enligt förslaget.

För att förbättra upplevelsen av dagsljus i befintliga lägenheter inför en bestämmelse (f1) på plankartan att fasaderna i gårdshuset ska utföras i ljus kulör.

Ekosystemtjänster och lokalklimat

Växtligheten på gården är viktig för ekosystemtjänster så som att hålla nere temperaturen, ta hand om regnvatten samt bibehålla biodiversiteten och tillhandahålla mat till pollinatörer. Växtbäddar bidrar till biologisk mångfald.

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.

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. Kontoret 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. Kontoret 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.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglovsprövning och bygganmälan.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Ingen allmän platsmark finns inom planområdet.

Avtal

Ett plankostnadsavtal, som reglerar kostnader för framtagandet av detaljplanen, har tecknats mellan Olov Lindgren AB och Stadsbyggnadskontoret, Stockholms stad.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 1885 A, Pl 7575A samt Dp 2002-11341 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och markägoförhållanden
Fastigheten Kumlet 23 är privatägd av Olov Lindgren AB.

Användning av mark

Planförslaget omfattar endast kvartersmark för bostäder och i mindre utsträckning centrumverksamhet.

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför ingen ny fastighetsbildning.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Fastigheten kommer fortsatt vara ansluten till kommunalt vatten- och avloppsledningsnät. Anslutning av nödvändiga servisledningar inom kvartersmark bekostas av fastighetsägaren.

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär ingen förändring av fastighetsbildningen.

Ledningar

Byggaktören bekostar och ansvarar för utökat abonnemang med ledningsägare för fjärrvärme, elkraft, tele, data respektive vatten och avlopp. Befintliga ledningar för stadsgas i gatan påverkas ej av planförslaget.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Eventuellt behov av marksaneringsåtgärder inom fastigheten bekostas av fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och avloppsledningsnät. Kapacitet finns för tillkommande bebyggelse.

Dagvatten

Dagvatten från fastigheten föreslås fördröjas innan det kopplas på ledningsnätet för avledning till Henriksdals reningsverk. Fastighetsägaren ansvarar för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten.

El/Tele

Tillkommande byggnad ansluts till befintligt ledningsnät för elkraft, tele- och datanät.

Fjärrvärme

Tillkommande byggnad ansluts till befintligt ledningsnät för fjärrvärme.

Byggnation

Genomförandet av detaljplanen fordrar arbete i nära anslutning till befintliga bostäder. Hänsyn behöver tas till detta och exploatören bör informera boende i kvarteret och minimera risken för störningar under byggtiden. Störningar under byggtiden hanteras enligt Naturvårdsverkets riktlinjer och regleras inte i en detaljplan.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen fått laga kraft.