

**Handläggare**  
Maria Borup  
Telefon 08-508 27 353Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Kumlet 23 i stadsdelen Östermalm (ca 20 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Maria Sahlstrand

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att uppföra ett gårdshus med bostäder inom fastigheten Kumlet 23. Gällande detaljplan är från 1938 och medger inte bebyggelse på innergården.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget kan möjliggöra omkring 20 nya bostäder i ett mycket centralt och attraktivt läge. Förslaget överensstämmer med stadens mål att förtäta i befintliga bebyggda miljöer. Liksom befintliga lägenheter i fastigheten så avses de nya bostäderna upplåtas med hyresrätt.

Placering och utformning av föreslagen gårdsbebyggelse kommer att studeras för att uppnå god anpassning och minimera negativ påverkan.

Fastigheten ägs av Olov Lindgren AB.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

## UTLÅTANDE

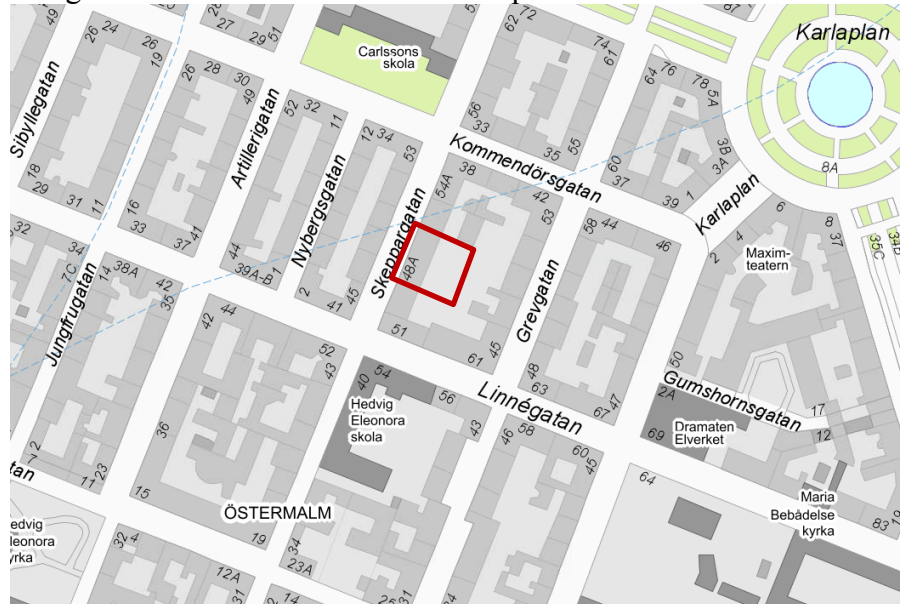
### Syfte

Syftet med planen är att pröva möjligheten att uppföra ett gårdshus på innergården inom fastigheten Kumlet 23. Planen skulle kunna innebära att omkring 20 nya lägenheter i ett mycket centralt och attraktivt läge på en skyddad innergård kan uppföras.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet ligger utmed Skeppargatan på Östermalm och omfattar fastigheten Kumlet 23. Totalt omfattar planområdet 1542 kvm.



Översiktlig bild som visar planområdet markerat med röd rektangel.



Snedbild över kvarteret och närliggande kvarter. Planområdet markerat med streckad röd figur.

### Gällande detaljplaner

Inom fastigheten gäller idag följande plan och tillhörande ändringar: Pl 1885A, fastställd 1938, reglerar byggrätten och 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. Planen reglerar inte markens användning.

PL 7575A, fastställd 1979, är ett tillägg till gällande plan som reglerar lägenhetsstorlekar. Tillägget reglerar att tillkommande bebyggelse med bostäder ska ha en genomsnittlig lägenhetsstorlek på minst 4 rumsenheter, motsvarande 3 rum och kök. Tillägget reglerar också att enbart bostadsbebyggelse får uppföras om ny bebyggelse ska ersätta befintlig bebyggelse inom berörda delar.

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

### Pågående detaljplaner i området

Det pågår för närvarande inte något annat planarbete i anslutning till aktuellt planområde för Kumlet 23.

### Markägoförhållanden

Kumlet 23 ägs av fastighetsbolaget Olov Lindgren AB.

## **Övergripande beslut och styrande dokument**

### Översiktsplan

Planområdet ingår i området Östermalm i översiktsplanen. För innerstaden, som Östermalm är en del av, föreslås kompletteringar i befintlig struktur för att förstärka det offentliga rummet och för att skapa större kontinuitet i stadsväven.

### Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresset för kulturmiljö Stockholms innerstad med Djurgården.

## Nuvarande förhållanden

### Stadsbild

Kvarteret Kumlet är ett slutet kvarter inom stenstaden, med varierad arkitektur och bebyggelse uppförd från 1884 till 1969. Gatuhuset på Kumlet 23 är uppfört 1968. Byggnaden är en tidstypisk tegelbyggnad i gult tegel, med en hög sockel mot gatan. Översta våningen är indragen från gatan. Mot innergården i öster finns lägenheternas balkonger.



*Fasad mot Skeppargatan. Foto: Stadsbyggnadskontoret.*



*Till höger: Befintligt gårdshus på grannfastigheten Kumlet 15. I förgrunden, del av innergården på Kumlet 23, med bland annat lekplats.  
Foto: Stadsbyggnadskontoret.*

Innergården utgörs av öppna ytor med gräs, mindre träd och buskar. En mindre lekplats samt bänkar och bord finns för fastighetens behov. Gården nyttjas också för cykelparkering. Kumlet 15 som gränsar till planområdet i norr, har ett gårdshus som ligger i gränsen mot Kumlet 23.



*Del av innergården med nödutgång från garage samt förråd. Foto: Stadsbyggnadskontoret.*

#### Kulturmiljö

Kumlet 23 saknar kulturhistorisk klassificering. Flera av de andra fastigheterna inom kvarteret är klassificerade av Stadsmuseet som kulturhistoriskt värdefulla (grönmarkerade) respektive av positiv betydelse för stadsbilden (gulmarkerade).

#### Trafik och kollektivtrafik

Närmaste busshållplatser finns på Karlavägen (linje 67) och Narvavägen (linje 67 och 68), omkring 200 respektive 500 meter från planområdet. Tunnelbanans röda linje mot Ropsten/Norsborg passerar Karlaplan station som ligger drygt 400 meter nordost om planområdet.

#### Miljö

Inom tre av grannfastigheterna har det bedrivits verksamhet som potentiellt skulle kunna ha medfört föroreningar enligt länsstyrelsens register över potentiellt förorenade områden. Inom Kumlet 7 och 16 har det bedrivits bilvårdsanläggning, verkstad eller åkeriverksamhet. Inom Kumlet 22, som gränsar till planområdet i söder, har det enligt uppgift legat grafisk industri. För att säkerställa att marken blir lämplig för bostadsändamål kan provtagning bli aktuell.

#### Vattenfrågor

Planområdet ingår i Strömmens tekniska avrinningsområde. Strömmen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för

vattenförekomsten. Miljökvalitetsnormen för Strömmen har satts till måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus med undantag för överskridande nivåer av bromerade difenyletra och kvicksilver. I de uppdaterade förslaget till ny miljökvalitetsnorm ska Strömmen ha otillfredsställande ekologisk status till 2039.

#### Riskfrågor

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte finns några farliga verksamheter i närheten som kan komma att påverka planområdet. Det finns inte heller några närliggande rekommenderade transportleder för farligt gods som kan påverka risknivån inom planområdet.

#### Service, idrott och kultur

Det finns ett rikt serviceutbud i närheten av fastigheten, inte minst i Fältöversten vid Karlaplan, omkring 500 meter nordost om planområdet.

#### Teknisk försörjning

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

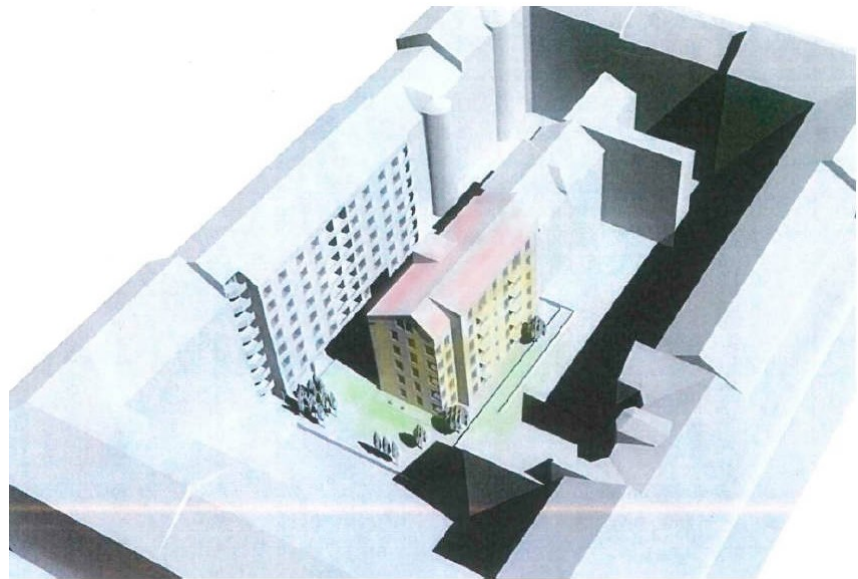
#### **Planförslaget**

Syftet med planen är att pröva lämpligheten för bebyggelse av ett gårdshus för bostadsändamål på innergården inom fastigheten Kumlet 23. Markanvändningen föreslås vara bostadsändamål med möjlighet till centrumändamål i bottenvåning mot gata för befintlig byggnad och enbart bostadsändamål för det föreslagna gårdshuset. Utformningen av gårdshuset kommer att studeras i planprocessen.



Föreslagen placering i planansökan. Illustration: Strategisk arkitektur

Placering av den föreslagna gårdsbyggnaden ska anpassas till angränsande fastigheter. Placering kan antingen ske i



Föreslagen bebyggelse enligt planansökan. Placering och utformning är enbart ett förslag och kan komma att justeras. Illustration: Strategisk arkitektur

fastighetsgräns med brandvägg mot fastighetsgränsen och befintligt gårdshus, alternativt minst 6 meter från fastighetsgräns.

Volymen ska underordna sig det befintliga gatuhuset och anpassas till det befintliga gårdshuset på Kumlet 15. Hänsyn behöver också tas till övriga befintliga fastigheter.

Inom fastigheten finns idag ett garage under befintlig innergård. Tillgänglig entré kan skapas via garaget. Entré kan även ske via befintligt gatuhus.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **En växande stad**

#### **Bostadsförsörjning**

Planförslaget väntas kunna bidra med omkring 20 lägenheter i ett centralt och attraktivt läge, med goda kollektivtrafikförbindelser. Tillkommande bostäder får ett skyddat läge på en innergård.

#### **Kulturmiljö i en växande stad**

Planförslaget bedöms få mycket begränsad påverkan på kulturmiljön. I och med att förändringen sker på innergården i kvarteret så kommer påverkan främst märkas för de befintliga lägenheter i kvarteret som har utblick mot innergården.

### **En sammanhängande stad**

#### **En socialt sammanhållen stad**

Planförslaget innebär att den öppna gårdsytan inom fastigheten delvis byggs bort med den föreslagna byggnaden. I planförslaget ska utformning av friytorna på gården studeras för att möjliggöra lekytor. I planarbetet kommer man också att studera påverkan på grannar avseende dagsljusförhållanden.

#### **Trygghet**

Fler bostäder i Stockholms centrala delar ökar andel nattbefolkning vilket bidrar till ökad trygghet i området.

#### **Jämställdhet**

Ur ett jämställdhetsperspektiv är det positivt att fler bostäder möjliggörs i ett centralt läge med närhet till service och kollektivtrafik.

#### **Trafik och mobilitet**

Planförslaget bedöms påverka några av de befintliga parkeringsplatserna i garaget under innergården. Exakt hur många får utredas under planprocessen. Förslaget omfattar enbart kvartersmark och innebär inte någon förändring av gator.



## **God offentlig miljö**

### Arkitektur och gestaltning

Den planerade bebyggelsen kommer inte att synas från gatan och bedöms inte påverka den offentliga miljön. Bebyggelsen kommer däremot att påverka befintliga fastigheter och bostäder inom kvarteret med utblick mot innergården. I planprocessen ska gestaltningen av tillkommande gårdsbyggnad studeras. En utgångspunkt är att byggnaden ska förhålla sig till grannfastighetens gårdsbyggnad avseende höjd.

### Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget får en viss påverkan för boende inom fastigheten genom att delar av den befintliga innergården kommer att tas i anspråk för en ny byggnad. Förslaget påverkar inte allmänhetens tillgång till kultur, idrott och rekreation.

## **En klimatsmart och tålig stad**

### Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär att delar av innergården, som ligger på ett bjälklag ovan befintligt garage, tas i anspråk för bebyggelse. Detta påverkar möjligheten till dagvattenhantering. I planprocessen kommer frågan att studeras och åtgärder för fördröjning av dagvatten kommer sannolikt att behöva genomföras.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget får marginell påverkan på ekosystemtjänster och biologisk mångfald. Förslaget får ingen påverkan på allmänhetens tillgång till gröna och blå miljöer.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planerad bebyggelse kommer att anpassas så att hänsyn tas till översvämningsrisk och dagvattenhantering. Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att föreslagen bebyggelse kommer att innebära några konsekvenser vad avser riskfrågor, översvämningsrisk, buller eller luftkvalitet. Med anledning av potentiella föroreningar på grannfastigheter kan eventuella föroreningar som spridits behöva avgränsas och saneras. Frågorna kommer att studeras närmare under planprocessen.

### Teknisk försörjning

Fastigheten är redan ansluten till befintligt vatten- och avloppsledningsnät samt elnät. Stadsbyggnadskontoret bedömer att inte att planförslaget innebär någon stor påverkan på den tekniska försörjningen. Under planprocessen studeras frågorna närmare.

## Planprocess

### Process

Planen kommer att handläggas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret.

### Tidplan

Planprocessen bedöms kunna ske enligt följande tidplan:

Startpromemoria	maj	2021
Plansamråd	februari	2022
Redovisning av samråd	maj	2022
Granskning	juni	2022
Antagande	september	2022

### Planavtal

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

## STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget kan skapa bostäder i ett centralt, attraktivt och skyddat läge. Bostäderna bidrar till stadens bostadsmål. Genom förtätning av ett redan bebyggt kvarter kan befintlig infrastruktur nyttjas vilket är fördelaktigt ur ett hållbarhetsperspektiv. Kumlet 23 är kvarterets näst största fastighet och har en stor obebyggd del, som i den norra delen gränsar till gårdshuset inom Kumlet 15. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en varsam förtätning kan prövas i en planprocess.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

SLUT