

Handläggare
Catarina Holdar
Telefon 08-508 274 44**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Älgen 5 i stadsdelen Östermalm (18 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder

Sammanfattning

Fastigheten Älgen 5 är belägen på Sturegatan 58, mitt emot Stureparken. Fastigheten ägs av Fastighets AB Stockholms Älgen. Fastigheten utgörs av ett bostadshus i fem våningar mot Sturegatan och en gårdsflygel i fem våningar. Fastigheten används för kontor och bostäder. Idag finns 7 st lägenheter, varav 3 st på den till mer än hälften inredda vinden.

Projektet innebär att bostadshuset avkontoriseras och återgår till bostadshus. Lägenhetsindelningen görs om och bostadshuset kommer därefter att innehålla 23 lägenheter i gatuhuset samt två helt nya lägenheter i ett nytt gårdshus. I samband med ombyggnaden kommer även fasaden mot Sturegatan att återställas lika ursprunglig fasad, antalet takkupor mot gatan reduceras, balkonger mot gatan återskapas och nya balkonger mot gården tillkomma. Bostäderna kommer att upplåtas med bostadsrätt.

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget utgör ett positivt tillskott av flera nya bostäder i ett attraktivt läge på Östermalm. Vidare ser kontoret det som mycket positivt att fastighetsägaren i samband med ombyggnaden avser att återskapa den ursprungliga fasaden mot Sturegatan.

Stadsbyggnadskontoret

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

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.



Översiktskarta med fastigheten markerad med rött. Fastigheten ligger mot Sturegatan och i kartans övre del syns Valhallavägen.

Utlåtande

Syfte

Syftet med detaljplanen är att bekräfta planstridig del av gårdsflygeln som är placerad på mark utan byggrätt samt att bygga ett gårdshus i 2 plan vilket skulle ge ett tillskott på 2 lägenheter. Befintlig överbyggnad av gården rivs och nivån på gården återställs till ursprungsnivån vilket medger genomsikt mellan de olika fastigheterna i kvarterets gårdsrum.

Bakgrund

Bebyggelsen inom fastigheten uppfördes i slutet av 1880-talet. Under senare delen av 1900-talet har delar av byggnaden gjorts om till kontor. Gården har byggts över med ett bjälklag och underbyggs. I samband med detta revs befintliga uthus på gården. Vinden utgörs idag av vindslägenheter och teknikutrymmen.

Planområdets läge och omfattning

Fastigheten Älgen 5 är belägen mitt i kvarteret Älgen på Östermalm. I nordväst gränsar fastigheten till Sturegatan och i övrigt till fastigheterna Älgen 21, Älgen 23 och Älgen 24.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Fastighets AB Stockholms Älgen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Fastigheten ligger i stadskärnan och ingår i därmed i strategi ”fortsatt förstärka centrala Stockholm”.

Riksintressen

Fastigheten Älgen 5 är en del av Stockholms innerstad och ingår i riksintresset Stockholms innerstad och Djurgården. I preciseringen av riksintresset nämns den täta och enhetliga stenstadsbebyggelsen med bland annat bestämda hushöjder.

Detaljplan

För fastigheten gäller följande detaljplaner:

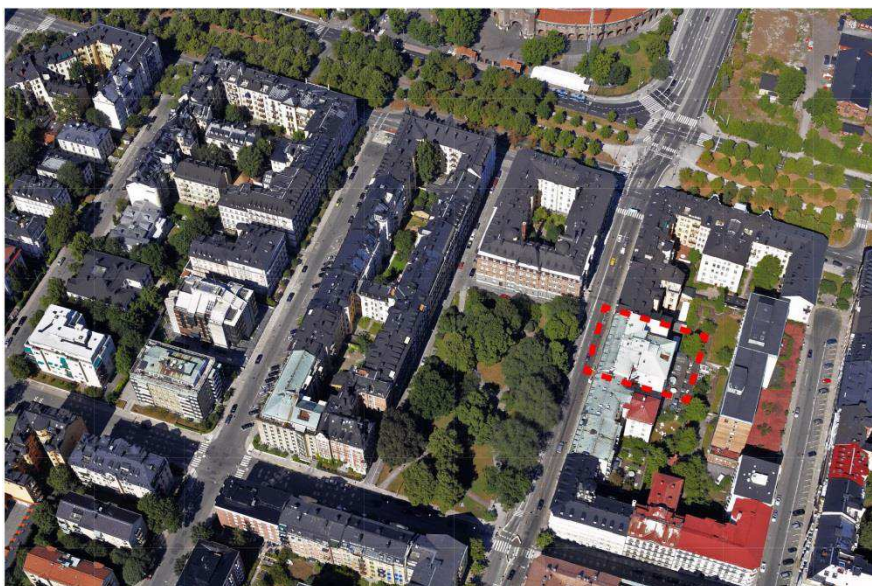
Pl 1727A, fastställd 1937. Gatuhuset får uppföras till högst 5 våningar, vind får inredas. Byggnadsdel mot gård får uppföras i högst 4 våningar. Vind får ej inredas. Gården får inte bebyggas eller underbyggas.

Tp. 7575A (1979) Zonplan 70. Byggnadskvarter får endast användas för bostadsändamål. Vid uppförande av ny byggnad får bostadsstorleken inte vara mindre än 4 lägenheter.

Tp. 6908 (1968). Byggnadsdjup begränsas till två källarvåningar med ett sammanlagt djup av högst 7 meter under vidliggande gata.

Tp. 2002-11341 (2004). Vindsinredningsförbudet upphävs. Varsamhetsbestämmelser införs för att tydliggöra plan- och bygglagens varsamhetskrav. Planen ger ingen rätt att ändra husets volym, takfall eller takvinklar. I exponerade lägen måste särskilt stor vikt läggas på de olika vindsinredningarnas utformning.

Fastighetsägaren har ansökt och fått bygglov för omvandling av befintlig byggnad från kontor till bostäder, rivning av gårdsöverbyggnaden, återskapande av fasad m.m. Startbesked lämnades 2015-11-10.

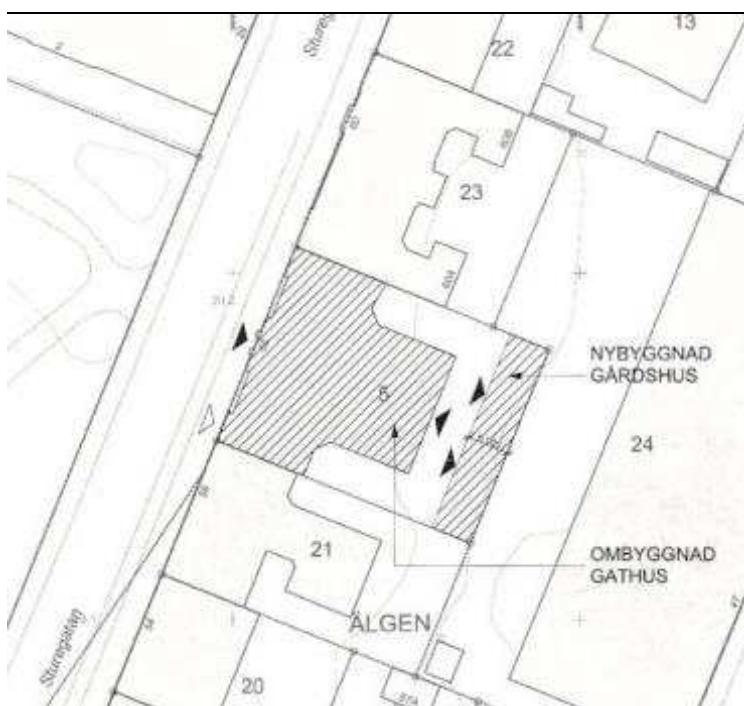


Fastigheten Älgen 5 är markerad med streckad röd linje. Över gatan från fastigheten ses Stureparken och i bildens övre del ses en liten del av Stadion.

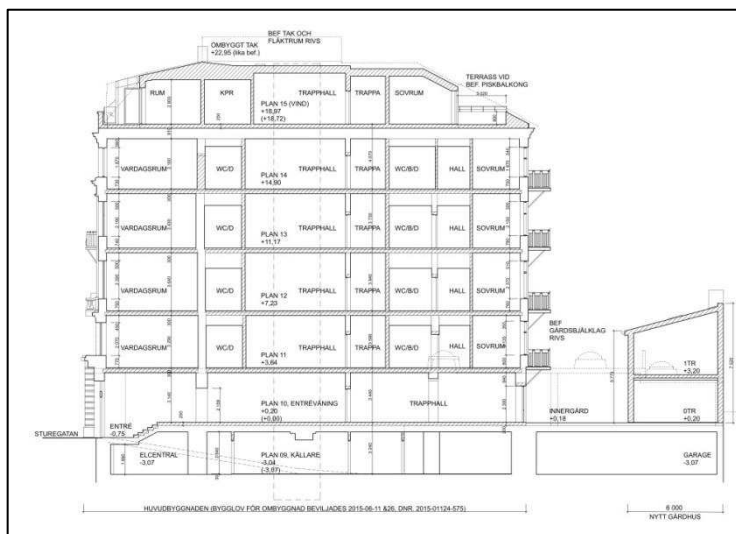
Planförslaget

Planförslaget innebär att befintlig byggnads storlek och våningsantal samt gårdens underbyggnad bekräftas. På gården uppförs en byggnad innehållande två lägenheter. Garage med 11 platser varav 2 handikapplatser finns i befintlig byggnad.

Det aktuella kvarteret har tidigare haft gårdsbebyggelse i ungefär samma omfattning som den nu föreslagna byggnaden och Stadsmuseet har därför inget att erinra mot att uppföra en ny byggnad på platsen.



Situationsplan



Sektion som visar föreslagen gårdsbyggnad (till höger) i relation till befintligt hus, Sturegatan till vänster i bild.



Befintlig gård. Den ursprungliga gården är Överbyggd med ett bjälklag som rivs

Planförslagets konsekvenser

Projektet som helhet innebär att en delvis kontoriserad byggnad återställs till bostäder och kompletteras med ytterligare bostäder i ett gårdshus.

Rivningen av den överbyggda gården innebär att kontakten mellan framförallt granngården som hör till Älgen 21 återgår till tidigare situation innan gården överbyggdes vilket är positivt då gården blir mindre instängd. Även gården på Älgen 23 får en större öppenhet även om det rör sig om en mindre del.

Föreslagen byggnad mot grannen Älgen 24 innebär att den mur som idag finns mellan Älgen 5 och den lägre delen av gården på Älgen 24 ersätts med en ca dubbelt så hög vägg. Detta kan upplevas som en negativ konsekvens för den delen av gården på Älgen 24. Den nya byggnaden bedöms inte påverka sol- och skuggförhållandena då det idag finns stora träd som skuggar mer än den tillkommande byggnaden kommer att göra. Den högre liggande gården på Älgen 24 får en våningshög vägg motsvarande den nya byggnadens bredd (ca 6 meter). Även mot grannfastigheterna Älgen 21 och 23 blir dagens mur dubbelt så hög som idag, men kortare då den går längs hela fastighetsgränsen.

Miljökvalitetsnormer för luft och riktvärden för buller klaras på gården.

De negativa konsekvenserna av planförslaget bedöms som små. Det enskilda intresset av att kunna bygga bostäder på gården till Älgen 5 överväger nackdelarna för granngårdarna.



Befintlig fasad



Fotomontage med ny fasad sett från Stureparken där bland annat de ursprungliga balkongerna återskapas.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir därför vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Planen bedöms kunna drivas enligt följande tidplan:

| | |
|---------------|------------|
| Plansamråd | kv. 2 2016 |
| Granskning | kv. 3 2016 |
| Antagande SBN | kv. 4 2016 |

Planavtal har träffats med byggherren Fastighets AB Stockholms Älgen.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget utgör ett positivt tillskott av flera nya bostäder i ett attraktivt läge på Östermalm. Dels avkontoriserar fastigheten vilket innebär ett tillskott av lägenheter, dels föreslås en ny mindre gårdsbyggnad med ytterligare lägenheter. Vidare ser kontoret det som mycket positivt att fastighetsägaren i samband med ombyggnaden också avser att återskapa den ursprungliga fasaden mot Sturegatan.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att starta planarbetet i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

SLUT