

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

Antagande av förslag till detaljplan för Älgen 5 i stadsdelen Östermalm (18 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

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 sju stycken lägenheter, varav tre stycken på den till mer än hälften inredda vinden.

Projektet innebär att bostadshuset avkontoriserar och återgår i sin helhet till bostadshus. Detaljplanen syftar till att bekräfta planstridig del av gårdsflygeln som är placerad på mark utan byggrätt och i en våning mer än tillåtet samt tillåta ett gårdshus i två plan. Bygglov har givits för ombyggnad av kontor till lägenheter i befintlig byggnad. Projektet som helhet innebär ett tillskott med 18 lägenheter varav två i gårdshuset.

Planförslaget var på samråd 2016-06-07 – 2016-08-15. Under samrådet inkom 13 yttranden varav ett (1) från sakägare. Sakägaren uttryckte oro för negativ påverkan (ökad skuggning) på den egna fastigheten. Remissinstanserna uttrycker endast synpunkter i sak men hade inget att erinra mot planen.

Stadsbyggnadskontoret

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

Bilagor:
Plankarta
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande
Samrådsredogörelse

Granskning hölls 2016-10-12 – 2016-11-02. Under granskningen inkom fyra yttranden, samtliga från remissinstanser. Ingen av remissinstanserna hade något att erinra mot planförslaget.

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 föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.



Översiktskarta med fastigheten markerad med rött. Fastigheten ligger på Sturegatan, vid Stureparken. 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 två plan med två 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

underbyggts. 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.



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.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Stockholm

Fastigheten ligger i stadskärnan och ingår i därmed i strategi ”fortsatt förstärka centrala Stockholm”. Fastigheten ligger i ett mycket kollektivtrafiknära läge intill tunnelbanan. Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010.

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 den genomsnittliga bostadsstorleken inte vara mindre än 4 rumsenheter.

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

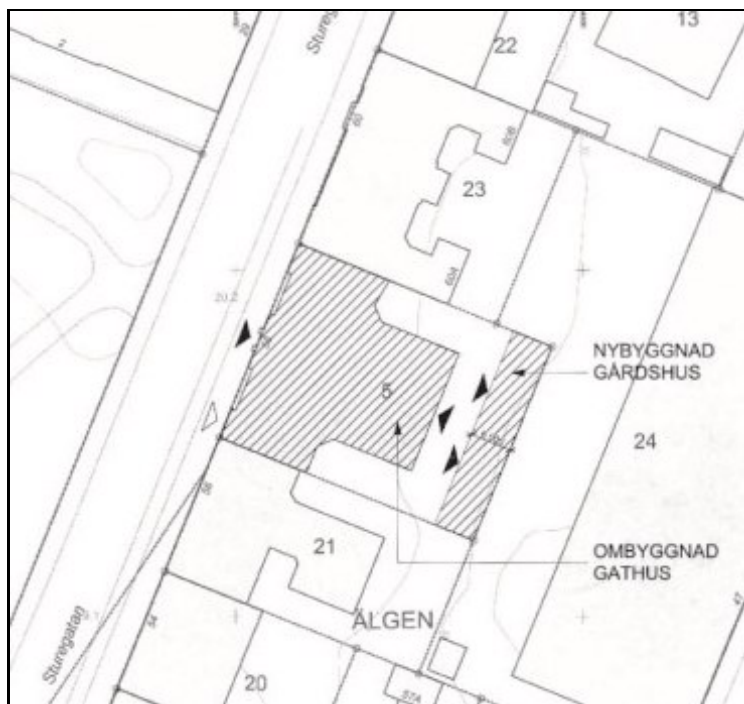
Pl 2002-11341 (2004). Vindsinredningsförbudet upphävs. Varsamhetsbestämmelser införs för att tydliggöra plan- och bygglagens varsamhetskrav. Planen ger ingen rätt att ändra husets volym, takfall eller takvinklar. I exponerade lägen måste särskilt stor vikt läggas på de olika vindsinredningarnas utformning.

Planförslaget

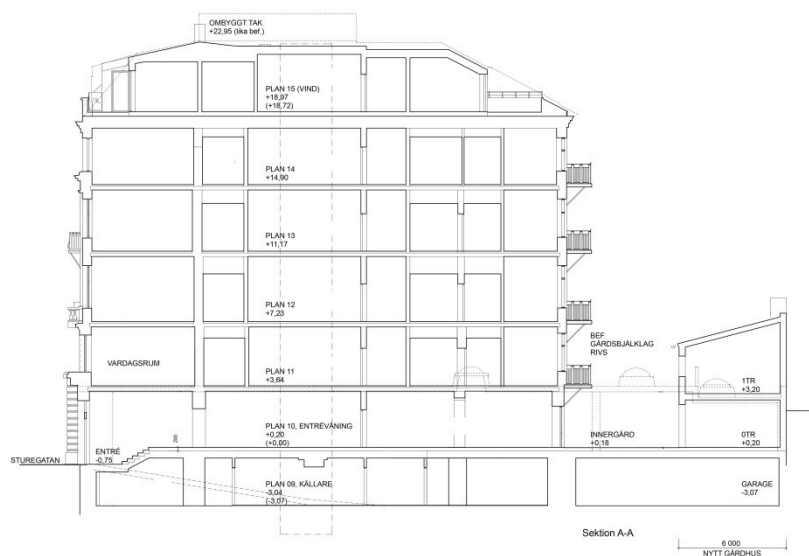
Planförslaget innebär att befintlig byggnads storlek och våningsantal samt gårdens underbyggnad bekräftas. På gården uppförs en byggnad innehållande två lägenheter. Garage med 11 platser varav två handikapplatser finns i befintlig byggnad.

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.

Gårdshusets höjd och taklutning regleras i planen, liksom bevarande av befintlig takfotshöjd. Den enhetliga takfotshöjden längs Sturegatan är en viktig kvalitet i gaturummet.



Situationsplan



Tvärsektion genom fastigheten med föreslagen ny gårdsbyggnad till höger.



Gathusets fasad mot Sturegatan. Givet bygglov innefattar återställande av fasaden.



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



Illustration som visar möjlig utformning av gårdsbyggnaden.

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 en möjlighet att öka kontakten mellan framförallt granngårdarna som hör till Älgen 21 och Älgen 23.

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. Den lägre liggande delen av gården på Älgen 24 får en viss ökning av skuggningen mellan ca 14.30 och 15.30 under sommarhalvåret. Därefter tar skuggning från

befintliga byggnader över. Kontoret bedömer inte att förändringen påverkar fastigheten Älgen 24 i sådan omfattning att planförslaget inte kan genomföras.

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.

Synpunkter under samråd och granskning

Planförslaget var på samråd 2016-06-07 – 2016-08-15. Granskning hölls 2016-10-12 – 2016-11-02.

Samråd

Under samrådet inkom sammanlagt 13 yttranden, varav ett (1) från en sakägare. *Länsstyrelsen, Lantmäterienheten, Östermalms stadsdelsförvaltning, Trafikkontoret, Stockholm Vatten, Ellevio, och Fortum Värme* hade inget att erinra mot planförslaget.

Storstockholms Brandförsvar (SSBF) önskade ett förtydligande kring att befintlig byggnad förses med så kallade Tr2-trapphus vilket innebär att krav på stegutrymning från gården inte är aktuell. *Miljö- och hälsoskyddsnämnden* önskade ett förtydligande av att Strömmen är recipient för dagvatten och att förslaget inte innebär påverkan på recipienten. *Rådet för funktionshinderfrågor* påpekade att tillgängligheten för befintliga lägenheter bör ses över. *Rådet för Stockholms skönhet* tillstyrker förslaget men påpekar att det rent principiellt är tveksamt att återuppföra gårdsbebyggelse på trånga gårdar inom kvartersstaden. *Stadsmuseet* förslår att bevarande av takfotshöjd ska vara en varsamhets- eller skyddsbestämmelse.

HEFAB kv Älgen 24 HB är sakägare och uttryckte oro för planens påverkan på möjligheten att utveckla den egna fastigheten och att planen medför ökad skuggpåverkan. Stadsbyggnadskontorets studier av skuggförhållandena på gården visar att den föreslagna byggnaden på eftermiddagen, mellan ca kl 14.30 och 15.30, under sommarhalvåret skuggar gården något mer än idag. Därefter tar skugga från befintliga byggnader längs Sturegatan över. Kontoret bedömde att ingen förändring av förslaget behövde göras på grund av skuggpåverkan.

Synpunkterna som kom in under samrådet föranledde smärre justeringar av plankarta och planbeskrivning för att tillgodose synpunkterna.

Granskning

Under granskningen inkom fyra yttranden, alla från remissinstanser. Ingen av remissinstanserna hade något att erinra mot planen.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

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

Återställande av gården till ursprunglig nivå innebär att möjligheten till kontakt mellan framförallt granngårdarna som hör till Älgen 21 och Älgen 23 ökar. Föreslagen byggnad mot grannen Älgen 24 innebär att den mur som finns idag ersätts med en ca dubbelt så hög vägg. Den föreslagna byggnaden ökar skuggpåverkan på Älgen 24 jämfört med idag men i den ökade beskuggningen bedöms inte vara av den omfattningen att den påverkar nyttjandet av gården eller möjligheterna att utveckla fastigheten Älgen 24. Även mot grannfastigheterna Älgen 21 och 23 blir dagens mur dubbelt så hög som idag, men kortare än i dag då den går längs hela fastighetsgränsen.

Miljökvalitetsnorm för luft och riktvärden för buller klaras på gården. Takvatten från fastigheten leds via ledningar till reningsverk. Dagvatten från planområdet leds via ledning till Henriksdals reningsverk. Recipient för dagvattnet är Strömmen. Planområdets påverkan på recipienten bedöms som försumbar. De negativa konsekvenserna av planförslaget bedöms som små. Det enskilda intresset av att kunna bygga bostäder på gården till Älgen 5 samt det allmänna intresset att möjliggöra fler bostäder centralt i staden där befintlig infrastruktur kan utnyttjas och bebyggelsestrukturen på ett hållbart sätt kompletteras, överväger nackdelarna för granngårdarna.

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 antar förslaget till detaljplan.

SLUT