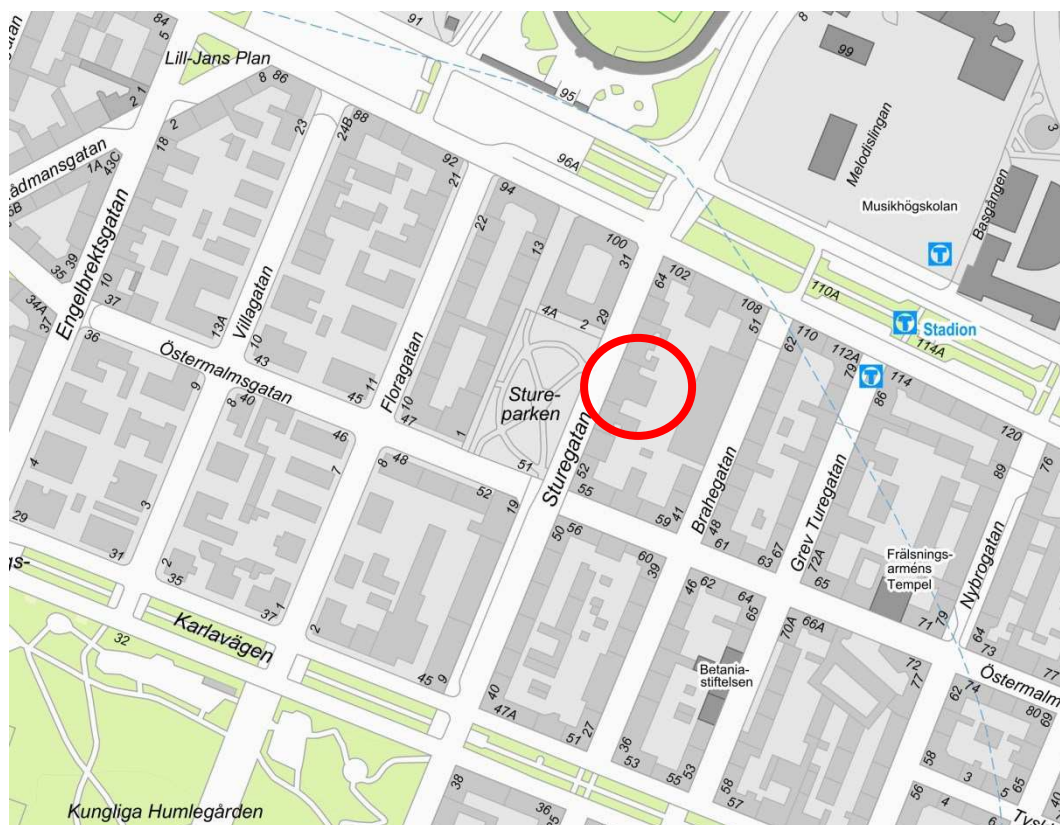


Planbeskrivning

Detaljplan för Älgen 5 i stadsdelen Östermalm, Dp 2016-02552

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Sammanfattning

Fastigheten består av ett bostadshus från 1880-talet. På 1960-talet överbyggdes hela gården med ett bjälklag och delar av huset kontoriserades. Fastighetsägaren vill nu återställa huset till bostadshus, återställa gården samt komplettera fastigheten med en gårdsbyggnad med två lägenheter. Ombyggnaden av befintligt hus och det föreslagna gårdshuset innebär sammantaget ett tillskott med 18 lägenheter.

Syftet med detaljplanen är att bekräfta planstridig del av gårdsflygeln som är placerad på mark utan bygg rätt och i en våning mer än tillåtet samt att tillåta ett gårdshus i 2 plan. Bygglov har givits för ombyggnad av kontor till lägenheter i befintlig byggnad.

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

Antagande: kv 4 2016

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	7
Befintlig bebyggelse	7
Stadsbild	8
Offentlig och kommersiell service	8
Gator och trafik	8
Störningar och risker	9
Planförslag	9
Ny bebyggelse	9
Teknisk försörjning	10
Gestaltungsprinciper	11
Miljö	11
Konsekvenser	11
Behovsbedömning	11
Samlad bedömning	11
Tidplan	12
Genomförande	12
Organisatoriska frågor	12
Verkan på befintliga detaljplaner	12
Fastighetsrättsliga frågor	13
Ekonomiska frågor	13
Tekniska frågor	13
Genomförandetid	13

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Medverkande

Planen handläggs av Catarina Holdar.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att bekräfta planstridig del av gårdsflygeln som är placerad på mark utan byggrätt och i en våning mer än tillåtet, bekräftelse av garage under gård samt att ge möjlighet att bygga en gårdsbyggnad i två plan vilket ger ett tillskott på två lägenheter. Ombyggnaden av befintligt hus och det föreslagna gårdshuset innebär sammantaget ett tillskott med 18 lägenheter.

Befintlig överbyggnad av gården rivs och nivån på gården återställs till ursprungsnivån vilket medger genomsikt mellan de olika fastigheterna i kvarterets gårdsrum. För befintlig byggnad föreslås bostäder med möjlighet till centrumändamål i gatuplan och källarvåning. Fasad på gårdsbyggnad mot intilliggande fastigheter får inte förses med fönster för att inte omöjliggöra utveckling av dessa fastigheter.

På plankartan anges en begränsning i byggnadsdjup som hänför sig till en generell bestämmelse för innerstaden med syfte att inte försvåra utbyggnad av t.ex. tunnelbana.

Befintlig takfotshöjd ska behållas då byggnaden är en viktig del av en sammanhållen bebyggelse mot Stureparken. Byggnaden ingår i en värdefull helhetsmiljö längs Sturegatan. Bevarande av byggnadens volym, takfall och takvinklar är därför av stor vikt.

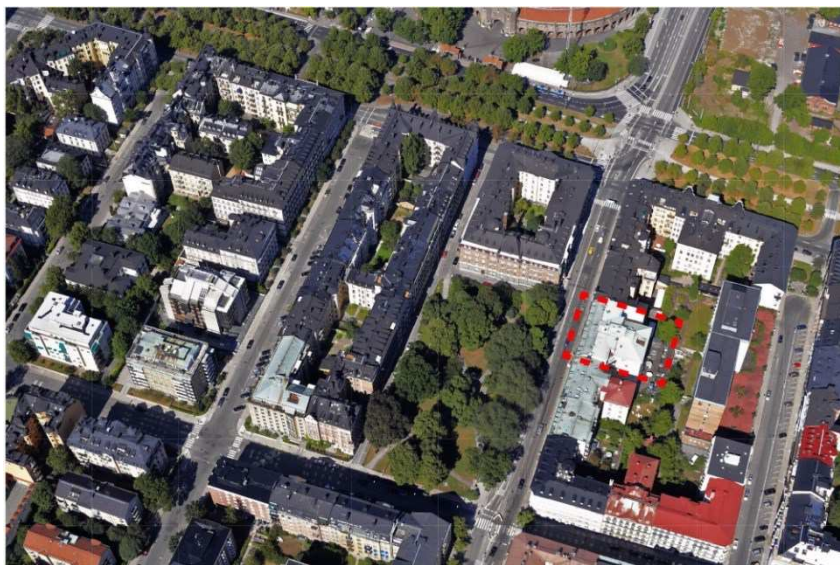
Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Älgen 5 som ägs av Fastighets AB Stockholms Älgen. Planområdet ligger på Sturegatan 58 i stadsdelen Östermalm och är totalt ca 1190 m², varav befintligt bostadshus upptar ca 660 m².



Karta med planområdet markerat med röd linje.



Flygfoto med planområdet markerat med röd streckad linje. Till vänster om planområdet syns Stureparken.

Tidigare ställningstaganden

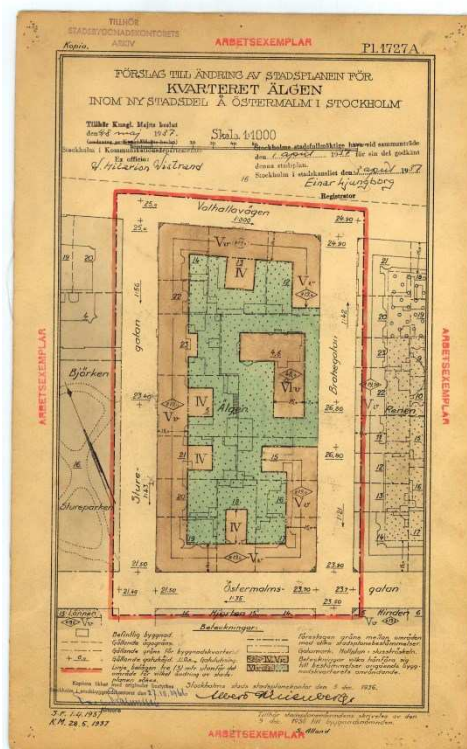
Översiktsplan för Stockholm

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



Stadsplan för kv Älgen från 1937.

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.

P. 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.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden, sbn, beslutade 2016-04-28 att bifalla kontorets förslag till att påbörja planarbetet för Älgen 5.

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.

Riksintressen

Fastigheten Älgen 5 ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad och Djurgården, AB 115. I preciseringen av riksintresset nämns den täta och enhetliga stenstadsbebyggelsen med bland annat bestämda hushöjder.

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom fastigheten uppfördes i slutet av 1880-talet och är gulklassad enligt stadsmuseet. 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. Byggnaden på fastigheten står i strid med gällande detaljplan avseende storlek, våningsantal mot gård och underbyggnad av gård.



Den överbyggda gården.

Stadsbild

Fastigheten är en del av en rad relativt enhetligt utformade fasader längs Sturegatan. Gårdarna i kvarteret visar en mer splittrad bild. Fastigheten Älgen 24, med gatufasad mot Brahegatan och som gränsar till aktuell fastighet via gården, byggdes 1962 och har en annan skala och uttryck än övriga fastigheter. På några av de övriga fastigheterna finns äldre gårdsbebyggelse kvar.



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

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i Stockholms innerstad med god tillgång till offentlig och kommersiell service. Kommersiell service finns samlad bl.a. längs Karlavägen, i Fältöversten, vid Östermalms-torg och Stureplan. Alla ca 800-1000 meter från fastigheten.

Gator och trafik

Biltrafik och kollektivtrafik

Sturegatan är en relativt trafikerad gata som leder trafik från city till Valhallavägen och vidare ut mot Hjorthagen och Lidingö. Sträckan förbi fastigheten trafikeras av buss 55 med närmaste hållplatser vid Humlegården och Stadion. Närmaste tunnelbanestation är Stadion med uppgångar på Valhallavägen, ca 250 meter från fastigheten.

Gång- och cykeltrafik

Separat cykelbana finns för cykeltrafik norrut. Cykeltrafik söderut kör i blandtrafik, men markerad cykelbana finns på sträckan Östermalmsgatan-Karlavägen.

Tillgänglighet

Fastigheten kan angöras från Sturegatan. Gården nås från gathusets entréplan. Från porten på Sturegatan går en halvtrappa upp till gathusets entréplan.

Parkering

Parkering finns i källarplan under gathus och gård.

Störningar och risker

Buller

Fasaden mot Sturegatan är bullerstörd med ekvivalentnivåer på 65-70 dBA. Gården är tyst med bullernivåer på 40-45 dBA ekvivalent nivå.

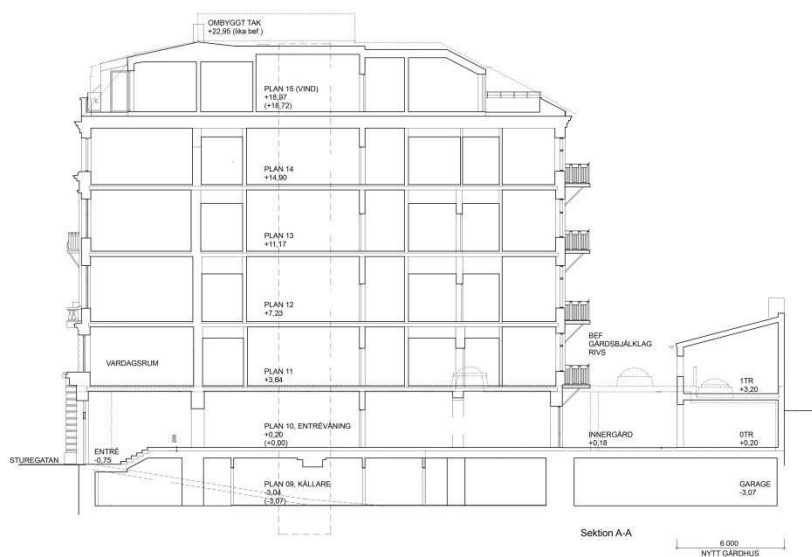
Planförslag

Planens syfte är att möjliggöra ny gårdsbyggnad i två plan. Samtidigt bekräftas befintlig byggnads utbredning, våningshöjd mot gård samt underbyggnad av gård som idag är planstridiga.

Ny bebyggelse

Övergripande

I och med att gårdsbjälklaget rivs återställs gårdsfasaden till sin ursprungliga form. En ny gårdsbyggnad förläggs på samma plats som det ursprungliga gårdshuset. Gårdsbyggnaden ges samma putskulör som fasaden mot Sturegatan.



Tvärsektion genom fastigheten med föreslagen ny gårdsbyggnad till höger.



Illustration som visar möjlig utformning av gårdsbyggnaden.

Teknisk försörjning

Räddningstjänst

Föreslagen gårdsbyggnad förändrar inte situationen vad gäller utrymningsmöjligheter av grannfastigheterna mot gården. I och med att gården på Älgen 5 återskapas till ursprunglig höjd blir den åtkomlig från fastigheterna Älgen 21 och 23 vilket inte är fallet idag. Ombyggnad av befintlig byggnad innebär bland annat

att trapphus byggs om till så kallade Tr2-trapphus vilket innebär att trapphuset är en egen brandcell.

Gestaltungsprinciper

På plankartan regleras gårdsbyggnadens höjd och taklutning. Gestaltungsprincipen är att gårdsbyggnaden i sin form och proportioner ska återknyta till tidigare gårdsbyggnad. De material som väljs bör ansluta till befintlig byggnads fasadmaterial och kulör.

Miljö

Då korrosionsprodukter från koppar sprids med dagvattnet till reningsverk är koppartak inte tillåtet.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Samlad bedömning

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

Förslagen 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. Beskuggningen

av den nedre gården på fastigheten Älgen 24 kommer att öka något jämfört med hur överbyggnaden på gården på Älgen 5 skuggar idag. Idag finns stora träd på fastigheten Älgen 24 som skuggar mer än den tillkommande byggnaden kommer att göra. Den nya byggnadens skuggpåverkan på Älgen 24 bedöms vara av mindre omfattning. 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 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.

Barnkonsekvensanalys är inte aktuell.

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.

Tidplan

Planprocessen:

Antagande: kv 4 2016

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadsnämnden genom stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan med till hörande handlingar och efterföljande bygglovgivning.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner plan Pl 1727 A, Tp 6908, Tp 7575A och P2002-11341 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Älgen 5 som ägs av Fastighets AB Stockholm Älgen.

Användning av mark

Planförslaget möjliggör markanvändning för bostad och centrum på kvartersmark.

Fastighetsbildning

Planen kräver inga fastighetsbildningsåtgärder.

Ekonomiska frågor

Planläggnings- och bygglovavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan.

Kostnad för planläggning är reglerad genom upprättat planavtal med byggherren.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Ny byggnad kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år.