

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Älgen 5, Sturegatan 58, i stadsdelen Östermalm Dp 2016-0552

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Hur samrådet och granskningen bedrivits	2
Inkomna synpunkter	2
Synpunkter i samrådet.....	3
Remissinsanser	3
Sakägare enligt fastighetsförteckning	4
Synpunkter i granskningen	5
Synpunkter inkomna efter samråd och granskning som ej tillgodosetts	5
Besvärberättigade efter samråd och granskning	5
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	5

Sammanfattning

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 avkontoriseras och återgår i sin helhet till bostadshus. Detaljplanen syftar till att bekräfta planstridig del av gårdsflygeln som är placerad på mark utan bygg rätt 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.

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.

Bakgrund

Förslagets 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 samt att bygga en gårdsbyggnad i två plan vilket ger ett tillskott på två 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. Bygglov finns för förändringar av befintlig byggnad (bl.a. förändrad lägenhetsindelning och ombyggnad av trapphus) samt rivning av befintlig överbyggnad av gården.

Hur samrådet och granskningen bedrivits

Detaljplaneförslaget var på samråd under tiden 7 juni till 15 augusti 2016. Förslaget visades i Fyrkanten, Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4. Efter samrådet justerades planhandlingarna efter inkomna synpunkter. Planförslaget var därefter på granskning under tiden 12 oktober till 2 november 2016.

Inkomna synpunkter i samråd och granskning

Nedan redovisas de synpunkter som inkom under samrådet och granskningen. För yttranden i sin helhet hänvisas till planakten för projektet, dnr 2016-02552. Planakten för ärendet finns tillgänglig i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4.

Synpunkter i samrådet

Remissinsanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att förslaget, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Storstockholms brandförsvär

Storstockholms brandförsvär (SSBF) har tidigare yttrat sig i behovsbedömningen av ärendet och fann då inga riskkällor i närheten av aktuellt planområde som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer. Frågan om hur föreslagen bebyggelse och rivning av gårdsbjälklaget påverkar möjlighet till utrymning av intilliggande fastigheter har besvarats i planbeskrivningen. Planbeskrivningen bör dock kompletteras med uppgift om att Tr2-trapphus byggs i berörd fastighet vilket innebär att krav på stegutrymning från gården inte är aktuellt.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på planförslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljöförvaltningen har i behovsbedömningen lämnat uppgifter om behov av att belysa frågorna om verksamhetsbuller och koppartak. Detta är också gjort i planbeskrivningen. Utöver det vill miljö- och hälsoskyddsnämnden lägga till att förslagets påverkan på vattenförekomsten Strömmen belyses i planbeskrivningen.

Östermalms stadsdelsförvaltning

Ser positivt på förslaget som innebär att en delvis kontoriserad byggnad återställs till bostäder och kompletteras med ytterligare bostäder i ett gårdshus. Ser också positivt på att byggnadens gårds- och gatufasad återställs samt rivningen av den överbyggda gården som innebär att kontakten med granngårdarna öppnas upp.

Trafikkontoret

Inget att erinra.

Stockholm Vatten AB

Stockholm Vatten Avfall har inga synpunkter på planförslaget.

Rådet för funktionshinderfrågor

Rådet anser att man i samband med planändringen bör se över tillgängligheten för befintliga och nya lägenheter.

Rådet för Stockholms skönhet

Tillstyrker med erinran att det rent principiellt är tveksamt att återuppföra gårdsbebyggelse på trånga gårdar inom kvartersstaden

men att det finns undantag där sådant fortfarande är möjligt att acceptera. Enligt rådets uppfattning är rivningen av bjälklaget från 1960-talet positiv för gårdsmiljön i kvarteret och rådet kan acceptera att det uppförs en ny byggnad med två lägenheter förutsatt att gårdsmiljön utformas så att den inte blir en privat vistelseyta för de som bor i gårdshuset utan tillgängliggörs för husets alla boende. Rådet vill också framföra, trots att det inte är en planfråga, att fastighetsägaren bör uppmanas att återskapa gatufasaden till sitt ursprungliga utseende.

Stockholms stadsmuseum

Fastigheten Älgen 5 uppfördes 1885-86. Fasaderna förenklades 1949 och gården överbyggdes 1963. Det sista stallet som fanns på gården revs på 1920-talet. Fastigheten är gulklassad på Stadsmuseets klassificeringskarta vilket innebär att den är av positiv betydelse för stadsbilden.

Stadsmuseet bedömer att gårdsrummet i sig inte har några kvarvarande kulturhistoriska värden. Den aktuella fastigheten har tidigare haft gårdsbebyggelse i ungefär samma omfattning som den nu föreslagna byggnaden. Museet har inget att erinra om att uppföra en ny byggnad på den aktuella platsen. Stadsmuseet vil däremot framhålla att det finns ett kulturhistoriskt värde av att bevara den befintliga detaljplanen från 1937 som syftade till att skapa ett öppnare kvarter.

Museet föreslår att utformningsbestämmelsen fl Befintlig takfotshöjd ska bevaras istället bör vara en varsamhets- eller skyddsbestämmelse eftersom byggnaden är en viktig del av den sammanhållna stadsbilden.

Ellevio

Inget att erinra.

AB Fortum Värme

Inget att erinra.

Skanova

Har inget att erinra, men påpekar att man har teleskåp i befintliga byggnaden som man önskar behålla. Skåpet försörjer även andra byggnader och Skanova önskar att detta noteras i planhandlingarna.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

HEFAB kv Älgen 24 KB

Fastighetsägaren håller på med ett projekt för utveckling av Älgen 24 och är orolig för negativ påverkan av möjligheterna att utveckla Älgen 24. Projektet är ännu inte presenterat för Staden. Enligt planbeskrivningen bedöms den tillkommande byggnaden inte

påverka sol- och skuggförhållandena negativt. Denna uppfattning delas inte av fastighetsägaren som menar den föreslagna höjden på byggnaden innebär en permanent och irreversibel försämring av ljusförhållandena. Höjden på gårdsbyggnaden bör inte överstiga en våning. Påpekar även att det finns en avvikelse mellan plankartans bestämmelser och en illustration i planbeskrivningen som visar fönster mot gården på Älgen 24. Enligt plankartan medges inte fönster mot granngårdarna.

Synpunkter i granskningen

Under granskningen inkom fyra yttranden, alla från remissinstanser. Ingen av remissinstanserna hade något att erinra mot planen. Inga ändringar har gjorts i planen efter granskning.

Synpunkter inkomna efter samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Önskemål om att föreslagen byggnad på fastigheten Älgen 5 endast utförs i en våning.

Besvärberättigade efter samråd och granskning

HEFAB Kv Älgen 24 KB, Lilla Bantorget 11, 111 23 Stockholm.

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. Stadsbyggnadskontorets studier av skuggförhållandena på gården visar att den föreslagna byggnaden på eftermiddagen, mellan ca 14.30 och 15.30 under sommarhalvåret skuggar gården något mer än idag. Därefter tar skuggan från befintliga byggnader längs Sturegatan över. 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.

Miljö kvalitetsnorm 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.

Martin Schröder
planchef

Catarina Holdar
planhandläggare