

Handläggare
Sofia Regnell
Telefon: 08-508 09 021**Till**
Östermalms stadsdelsnämnd
2016-08-25

Detaljplan för Älgen 5 i stadsdelen Östermalm

Remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr 2016-02552

Förvaltningens förslag till beslut

1. Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Christina Klang
stadsdelsdirektörBritt Mattsson
avdelningschef

Sammanfattning

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.

Förvaltningen ser positivt till förslaget som innebär att en delvis kontoriserad byggnad återställs till bostäder och kompletteras med ytterligare bostäder i gårdshus. Detta ligger i linje med stadens mål om tillskapandet av nya bostäder, inte minst centralt i staden där befintlig infrastruktur kan utnyttjas och bebyggelsestrukturen på ett hållbart sätt kan kompletteras. Förvaltningen ser också positivt på att byggnadens gårds- och gatufasad återställs till sina ursprungliga former samt på rivningen av den överbyggda gården som innebär att kontakten mellan granngården öppnas upp.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Östermalms stadsdelsnämnd till samråd om förslag till detaljplan för fastigheten Älgen 5 i stadsdelen Östermalm.

Eventuella synpunkter på detaljplanen ska ha inkommit till stadsbyggnadskontoret senast den 15 augusti, Östermalms stadsdelsnämnd har dock erhållit förlängd remisstid.

Ärendet

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 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.

Läge, areal och 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

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.

Gällande detalplaner

För fastigheten gäller följande detalplaner:

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.

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.

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 underbyggs. 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.

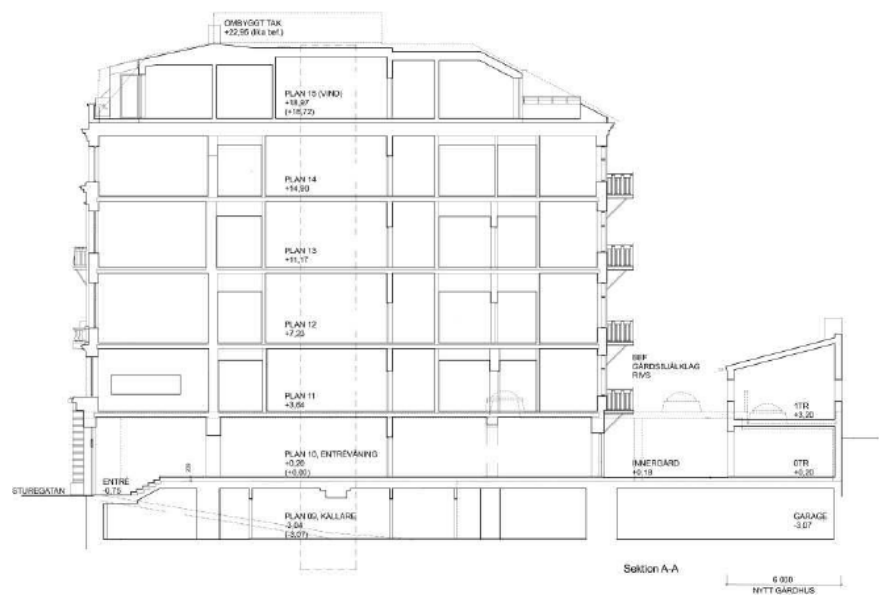
Planförslag

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 byggnaden med gårdsbyggnad till höger.



Illustration som visar möjlig utformning av gårdshuset.

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.

Konsekvenser

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 cirka dubbelt så hög vägg. 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 än i dag då den går längs hela fastighetsgränsen.

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

Samråd: juni-augusti 2016

Granskning: kv 3 2016

Antagande: kv 4 2016

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen ser positivt till förslaget som innebär att en delvis kontoriserad byggnad återställs till bostäder och kompletteras med ytterligare bostäder i gårdshus. Detta ligger i linje med stadens mål om tillskapandet av nya bostäder, inte minst centralt i staden där befintlig infrastruktur kan utnyttjas och bebyggelsestrukturen på ett hållbart sätt kan kompletteras. Förvaltningen ser också positivt på

att byggnadens gårds- och gatfasad återställs till sina ursprungliga former samt på rivningen av den överbyggda gården som 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.

Bilagor

1. Plankarta
2. Planbeskrivning