

Handläggare
Sofia Regnell
Telefon: 08-508 09 021**Till**
Östermalms stadsdelsnämnd
2016-03-10

Förslag till detaljplan för fastigheten Tallen 11 i stadsdelen Östermalm

Remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr 2015-16588

Förvaltningens förslag till beslut

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

Christina Klang
stadsdelsdirektörBritt Mattsson
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret bjudit in till samråd om förslag till detaljplan som till att bekräfta den befintliga bebyggelsen och dess verksamheter i nuvarande utformning och volym inom fastigheten Tallen 11. Gällande plan från 1955 förutsatte en rivning av befintlig byggnad som aldrig genomfördes. Detta har medfört att befintlig byggnad och ändringar som gjorts på den är planstridiga. Fastigheten inrymmer idag bostäder, kontor och verksamhetslokal.

Förvaltningen ser positivt på förslaget som tar bort planstridigheten för den befintliga byggnaden och för de bygglov som genomförts, som skapar förutsättning för ett mer effektivt utnyttjande av byggnadens vindsvåning. Det är också positivt att de karakteristiska tornkompositionerna samt putsfasad och sten sockel säkras i förslaget.

I och med fastighetens gröna klassificering, som innebär ett högt kulturhistoriskt värde, anser dock förvaltningen att högre hänsyn borde ha tagits för det kulturhistoriska och konstnärliga värdet vid utformningen av de takkupor som tillagts fasaden.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Östermalms stadsdelsnämnd till samråd om förslag till detaljplan för fastigheten Tallen 11 i stadsdelen Östermalm, dnr 2015-16588.

Eventuella synpunkter på detaljplanen ska ha inkommit till stadsbyggnadskontoret senast den 16 februari 2016. Förvaltningen skickar ett kontorsyttrande innan samrådstiden gått ut. Stadsdelsnämndens beslut skickas den 11 mars efter nämndens sammanträde.

Ärendet

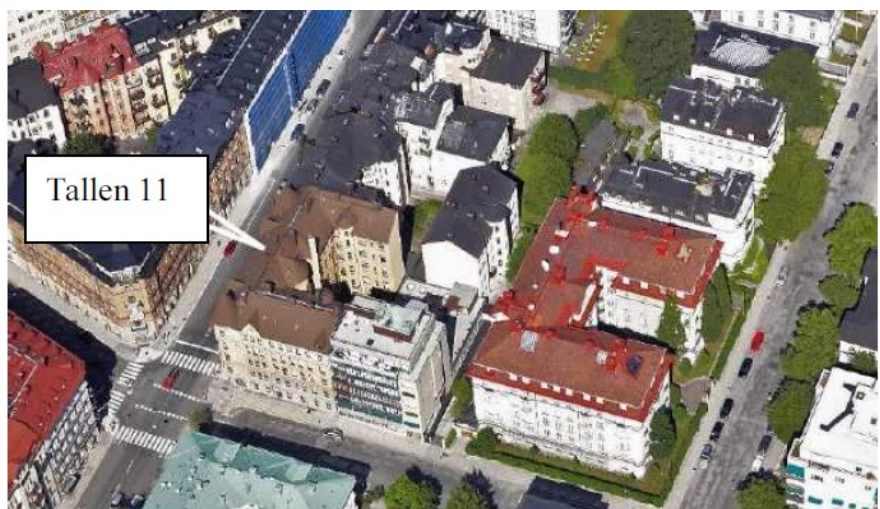
Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att bekräfta den befintliga bebyggelsen och dess verksamheter i nuvarande utformning och volym inom fastigheten Tallen 11.

Gällande plan från 1955 förutsatte en rivning av befintlig byggnad som aldrig genomfördes. Detta har medfört att befintlig byggnad och ändringar som gjorts på den är planstridiga. Fastigheten inrymmer idag bostäder, kontor och verksamhetslokal.

Plandata

Planområdet omfattar fastigheten Tallen 11. Fastigheten är belägen i korsningen Engelbrektsgatan/Östermalmsgatan på Östermalm och har en yta på omkring 850 m². Brf Tallen 11 äger fastigheten.



Flygfoto över kvarteret Tallen

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Översiktsplanen definieras området som innerstadsbebyggelse. Innerstadsbebyggelsen utgörs huvudsakligen av det rutnätsindelade planmönstret som lades ut på malmarna från mitten av 1600-talet till slutet av 1800-talet. Bebyggelsen karaktäriseras av slutna, rätvinkliga kvarter i fem till sex våningar. Byggnadsordningen anger områdets stadsbyggnadskaraktär som stenstad.

Riksintressen

Tallen 11 ligger inom riksintresset för Stockholms innerstad med Djurgården.

Gällande detaljplan

Gällande plan Pl 4342B fastställdes år 1955. Användning och bestämmelser i gällande plan redovisar att de två nedersta våningarna ska användas för handel- eller kontorsändamål, övriga våningar ska användas för bostadsändamål.

Planen förutsatte att befintlig byggnad skulle rivas och att en ny byggnad skulle uppföras i dess ställe. Befintlig byggnad revs inte och konsekvensen har varit att byggnaden och de ändringar som gjorts på den varit planstridiga sedan dess. Gårdsbebyggelsen inom kvarteret reglerades inte och blev då också planstridig.

Gällande detaljplan omfattar fastigheterna Tallen 11 och Tallen 12. Ny detaljplan omfattar enbart Tallen 11 varpå den del av gällande detaljplan som omfattar Tallen 11 kommer att utgå.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen med adress Engelbrektsgatan 10 och Östermalmsgatan 37 är ett hörnhus i fem våningar uppfört 1895-96, efter ritningar av arkitekterna L Peterson & T Stenberg. Byggherre var H Cederskiöld och J P Andersson och byggmästare var L Andersson och J P Andersson.



Aktuell byggnad sedd från korsningen Östermalmsgatan/ Engelbrektsgatan

Stadsbild

Planområdet är beläget på Östermalm med dess karakteristiska kvartersstruktur bestående av i huvudsak slutna kvarter men även med inslag av mer öppna kvarter. Aktuellt kvarter består till hälften av fristående byggnader i tre till sex våningar och till hälften av sluten kvartersbebyggelse i fem till sex våningar.

Området domineras av klassicistisk bebyggelse men även med inslag av tidig jugend uppförd kring sekelskiftet (1800-1900).

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Den byggnad som är uppförd på planområdet är ett tidigt exempel på jugend som kan placeras stilmässigt i brytningspunkten mellan nyklassicism och jugend med inslag av nygotik.

Planområdet ligger i det område som kallas Villastaden på Östermalm. Ursprungligen bebyggdes denna del av Östermalm med exklusiva villor. I slutet av 1800-talet steg markpriserna hastigt varvid en kraftig markspekulation vidtog. Effekterna på Villastaden blev att merparten av villorna revs och på deras plats uppfördes istället större flerbostadshus. Med detta försvann också många av förgårdsmarkerna som var karakteristiska för Villastaden. I området finns idag flera ambassader.

Stadsmuseets klassificering

Fastigheten är grönklassad. Grön klassning innebär ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Planförslag

Bekräftande av befintliga förhållanden

Planarbetet har föregåtts av flera bygglov som givits av stadsbyggnadsnämnden och sedan blivit överklagade p.g.a. att de varit planstridiga eller för att det har funnits utrymme att tolka dem som planstridiga. De bygglov som nämnden gett har genomförts. Nu aktuellt planförslag syftar till att bekräfta den befintliga byggnadsvolymen och därmed ta bort planstridigheten.

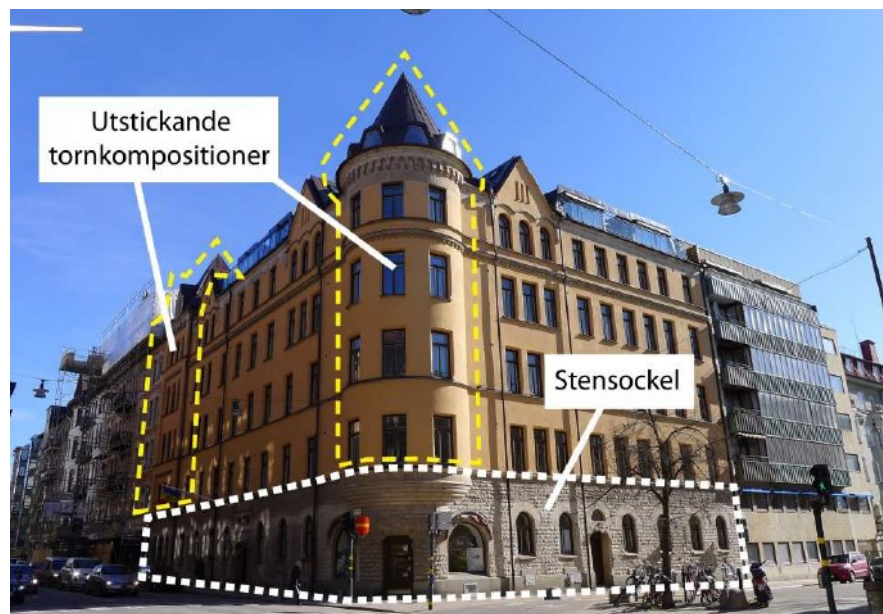
Byggnaden får användningen BHK som möjliggör för kontor och handel i markplan, kontor samt handel och bostäder i planet ovan markplan samt för bostäder i övriga plan. Innergården får med undantag av uthus inte förses med byggnader.

Byggnadens höjd regleras med en högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet och takvinkel. Undantag medges för anordningar för ventilation, skorsten och annan teknisk installation.

Uppstickande partier som takkupor och hörntorn regleras med en högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Den planstridiga gårdsflygeln som är en del av den befintliga byggnadskroppen bekräftas i planen. På innergården tillåts uppförande av uthus vilket bekräftar befintligt cykelförråd.

Kulturmiljö

De två från fasaden utstickande tornkompositionerna säkras genom en q-bestämmelse. Vidare finns i planen en bestämmelse som anger att byggnadens putsfasad och stensockel ska bevaras.



Sektion befintlig byggnad sedd från innergård från Öster

Tidplan

Start-PM i SBN november 2015

Samråd 1:a kvartalet 2016

Granskning 1:a kvartalet 2016

Antagande i SBN 2:a kvartalet 2016

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av parkmiljöavdelningen norra innerstaden.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen ser positivt på att förslaget tar bort planstridigheten för den befintliga byggnaden och för de åtgärder som gjorts för att skapa förutsättning för ett bättre nyttjande av fastighetens vindsvåning. Det är också positivt att de karakteristiska tornkompositionerna samt putsfasad och sten sockel säkras i förslaget.

I och med fastighetens gröna klassificering, som innebär ett högt kulturhistoriskt värde, anser dock förvaltningen att högre hänsyn borde ha tagits för det kulturhistoriska och konstnärliga värdet vid utformningen av de takkupor som tillagts fasaden.

Bilagor

Plankarta