



STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

Östermalms stadsdelsförvaltning
Registraturet/Kansliet
2012-01-26
Dnr: 2012-77-1.5.3.

Bilaga
DNR 2011-00131
2012-01-23
PLANSAMRÅD
MALIN KLÅVUS
08-508 273 49

Enligt sändlista

INBJUDAN TILL SAMRÅD

om förslag till detaljplan för Stettin 7 m.m. i stadsdelen Ladugårdsgärdet, Dp 2011-00131

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär att en ny byggnad med företrädesvis bostäder kan uppföras på fastigheten Stettin 7. I byggnadens bottenvåning mot Sandhamnsgatan och Lindarängsvägen ska centrumändamål inrymmas, inom övriga delar av bottenvåningen får bostäder, centrumändamål och/eller förskola inrymmas. Ambitionen är att skapa en byggnad med arkitektoniskt hög kvalitet och nyskapande uttryck. För utbyte av information och synpunkter inbjuds härmed till samråd enligt 5 kap 11 § PBL (2010:900).

Samrådsmöte kommer att hållas 2012-02-06, kl. 17:00 - 20:00 i Fyrkanten, Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4.

Planförslaget visas under tiden 2012-01-26 – 2012-03-08 i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag - onsdag 9.00 – 16.00, torsdag 9.00 – 18.30, fredag 10.00 - 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Planförslaget visas även på Östermalms bibliotek, Valhallavägen 146 och på Östermalms stadsdelsförvaltning, Karlavägen 104, 6 tr de tider då lokalerna har öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se (Pågående planer – Sök).

Eventuella synpunkter på förslaget lämnas skriftligen och ska senast 2012-03-08 ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Eller till:

stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

Med vänlig hälsning,
Malin Klåvus

Information om behandling av personuppgifter (se sista sidan)

Box 8314, 104 20 Stockholm. Besöksadress Fleminggatan 4
Telefon 08-508 27 300. Fax 08-508 27 170.
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

www.stockholm.se

Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Bilagor till Länsstyrelsen: Kulturmiljöanalys
Påverkan på stadens siluett och vyer
Bullerutredning
Buller från järnväg
Översiktlig riskanalys
Fördjupad riskbedömning
Illustrationsmaterial
Solstudier
Kort processbeskrivning bakom samrådsförslaget



Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planens huvudsyfte är att möjliggöra uppförande av ny bostadsbyggnad på Stettin 7. I byggnadens bottenvåning mot Sandhamnsgatan och Lindarängsvägen ska centrumändamål inrymmas, inom övriga delar av bottenvåningen får bostäder, centrumändamål och/eller förskola inrymmas. Ambitionen är att skapa en byggnad med arkitektoniskt hög kvalitet och nyskapande uttryck. Syftet med planen är därför även att reglera byggnadens utformning för att låsa fast kvaliteter såsom exempelvis byggnadens form, att taket används för terrasser med planteringar och att fasaden är variationsrik.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsytas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen och följande i särskilda utredningar: kulturmiljöanalys, bullerutredningar, riskanalyser och solstudier.

Genomförande

För att kunna bebygga fastigheten i enlighet med planen måste en avloppsledning flyttas. Byggherren bekostar detta samt ansvarar för beställning och samordning.

Tidplan

Samråd	kvartal 1, 2012
Utställning	kvartal 4, 2012
Antagande	kvartal 1, 2013
Tidigast laga kraft	kvartal 2, 2013
Tidigast byggstart	kvartal 2, 2013



Innehåll

Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Befintlig bebyggelse och vegetation	6
Utveckling kring planområdet	7
Landskaps- och stadsbild	7
Kulturhistoriskt värdefull miljö	8
Service	9
Hydrologiska förhållanden	9
Gator och trafik	9
Ledningar	9
Störningar och risker	9
Planförslag	10
Ny bebyggelse	10
Terrasser, balkonger och gård	13
Park	14
Gator och trafik	14
Tillgänglighet	14
Teknisk försörjning	14
Konsekvenser	15
Behovsbedömning	15
Landskaps- och stadsbild	15
Kulturhistoriskt värdefull miljö	17
Service	17
Ljusförhållanden	17
Hydrologiska förhållanden	18
Störningar och risker	18
Genomförande	19
Tidplan	19
Organisatoriska frågor	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Ekonomiska frågor	20
Tekniska frågor	20
Genomförandetid	20

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Kulturmiljöanalys – Ladugårdsgärdet. Påverkan av kulturmiljövården vid nybyggnation av Stettin 7* (Andersson Jönsson Landskapsarkitekter och Nyréns Arkitektkontor, 2011)
- *Påverkan på stadens siluett och vyer* (Stockholms stadsbyggnadskontor, 2012)
- *Bullerutredning* (ACAD, 2011a)
- *Buller från järnväg* (ACAD, 2011b)
- *Översiktlig riskanalys* (WSP, 2011a)
- *Fördjupad riskbedömning avseende transporter av farligt gods på Tegelhuddsvägen* (WSP, 2011b)

Övrigt underlag

Övrigt underlag som tagits fram är

- *Illustrationsmaterial* (Bjarke Ingels Group och Oscar Properties, 2012)
- *Solstudier* (Bjarke Ingels Group, 2012)
- *Kort processbeskrivning bakom samrådsförslaget* (Stockholms stadsbyggnadskontor, 2012)

Medverkande

Detaljplanen har upprättats av Malin Klåvus på stadsbyggnadskontoret. Anna Bremberg på lantmäterimyndigheten har bistått i genomförandedelen.

Planens syfte och huvuddrag

Planens huvudsyfte är att möjliggöra uppförande av ny bostadsbyggnad på Stettin 7. I byggnadens bottenvåning mot Sandhamngatan och Lindarängsvägen ska centrumändamål inrymmas, inom övriga delar av bottenvåningen får bostäder, centrumändamål och/eller förskola inrymmas. Ambitionen är att skapa en byggnad med arkitektoniskt hög kvalitet och nyskapande uttryck. Syftet med planen är därför även att reglera byggnadens utformning för att låsa fast kvaliteter såsom exempelvis byggnadens form, att taket används för terrasser med planteringar och att fasaden är variationsrik.

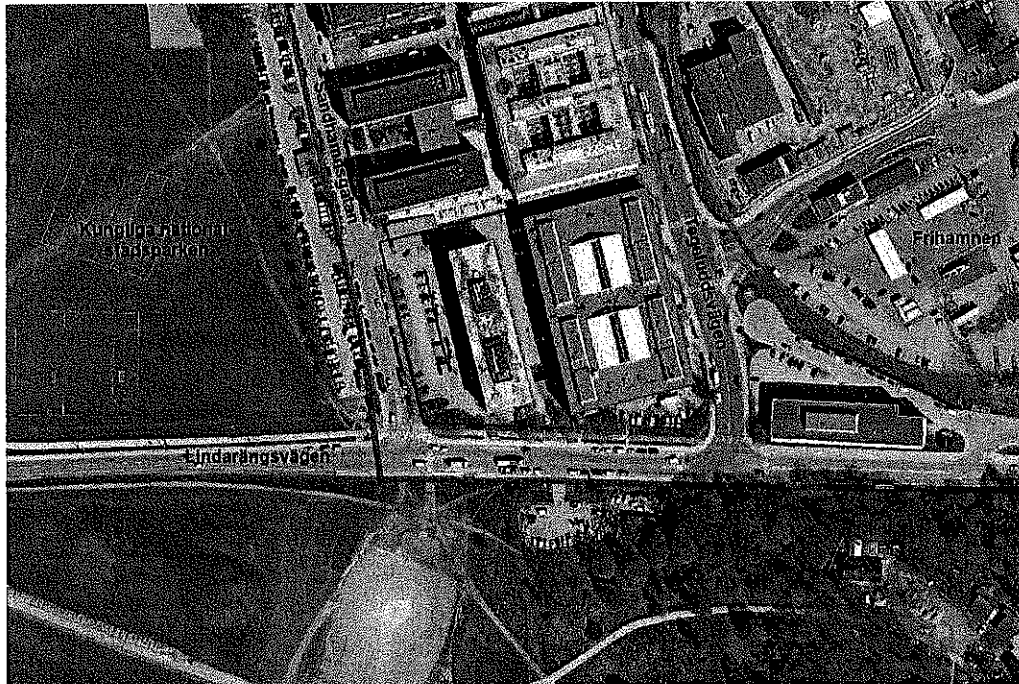
Plandata

Markägoförhållanden och areal

Planområdet har samma avgränsning som underliggande detaljplan och omfattar fastigheten Stettin 7 (6850 kvm) samt del av fastigheten Ladugårdsgärde 1:8 (ca 100 kvm). Stettin 7 ägs av STIM Fastighets AB, Oscar Properties har köpt fastigheten med tillträde när detaljplanen vinner laga kraft. Ladugårdsgärde 1:8 ägs av Stockholms stad.

Läge

Planområdet ligger på Ladugårdsgärdet på Östermalm, ca 4 km öst om Stockholms centralstation. Planområdet gränsar till Sandhamnsgatan i väst och Lindarängsvägen i syd, bortanför dessa två gator breder Gärdet ut sig. I norr och öst gränsar planområdet till andra fastigheter som används för verksamheter. En av entréerna till stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden kommer att vara Lindarängsvägen som går förbi det nu aktuella planområdet.



Ortofoto. Planområdets ungefärliga gräns är markerad med röd linje. Nationalstadsparkens gräns är orange.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplan 1999

Planområdet ligger inom tät stadsbebyggelse där möjligheten att återanvända redan exploaterad mark ska tas till vara liksom att i högre grad integrera bostäder och verksamheter. Det framgår även att möjligheten till förbättrad närservice ska uppmärksammas. Österleden i tunnel med trafikplats i ytläge finns inritad öster om Tegeluddsvägen.

Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm

Antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010. Planområdet tillhör innerstadsbebyggelse och gränsar precis till stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden (där delområdet Frihamnen ligger närmast nu aktuellt planområde). I nordsydlig riktning öster om planområdet finns en schematiskt inritad sträckning av Östlig förbindelse (tunnel). Spårväg city mellan Lindhagen och Djurgården/Ropsten finns inritad på Lindarängsvägen precis söder om planområdet.



Översiktsplan för Nationalstadsparken, Stockholmsdelen

Antagen av kommunfullmäktige 20 april 2009. Planområdet gränsar till Kungliga nationalstadsparken som är riksintresse. Lagskyddet syftar till att skydda det historiska landskapet med sina natur- och kulturvärden och ska även skydda mot åtgärder utanför området som påtagligt kan skada desamma. Enligt vägledningen för markanvändning och utveckling i Nationalstadsparkens gräns och omgivning framgår att de ska utvecklas med hänsyn till såväl stadens behov som parkens särskilda värden.

Detaljplan

Gällande detaljplan (2002-08693-54) vann laga kraft 2005-02-17 och har 5 års genomförandetid. Planen medger förutom befintlig byggnad ytterligare en byggnad (lamell) med långsidan mot Sandhamnsgatan, som inte uppförts. Planen medger kontor med parkering under markplanet samt att bottenvåning inom vissa delar får användas för social, kulturell och kommersiell service.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2011-05-12 § 9 att uppdra åt kontoret att påbörja planarbete för Stettin 7.

Riksintressen

Stockholms innerstad med Djurgården

Detaljplaneområdet ingår i riksintresset för Stockholms innerstad med Djurgården där stadens siluett och vyer är ett av karaktärsdragen. Planområdet ingår dock inte i något av de geografiska områdena som är särskilt utpekade och beskrivna.

Kungliga nationalstadsparken

Planområdet ligger nära, men utanför Kungliga nationalstadsparken. Se rubriken "Översiktsplan för Nationalstadsparken, Stockholmsdelen" ovan.

Väg av riksintresse

Korridoren för en framtida Österled hanteras som riksintresse tills beslut baserat på förnyad förstudie och vägutredning fattas. Se även rubriken Översiktsplan ovan.

Kulturhistorisk klassificering

Stettin 7 är inte kulturhistoriskt klassificerad.

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse och vegetation

På Stettin 7 finns idag en kontorsbyggnad med en restaurang i källarplan kring en ljusgård. Kontorsbyggnaden uppfördes 1963-64 och byggdes om under 1980-talet. På fastigheten finns även en byggnad över en garagedfart, nedfarten leder ner till ett garage med parkeringsplatser, bilverkstad och biltvätt.



Befintlig byggnad på Stettin 7 med Gärdet i förgrunden. Lindarängsvägen till höger i bild.

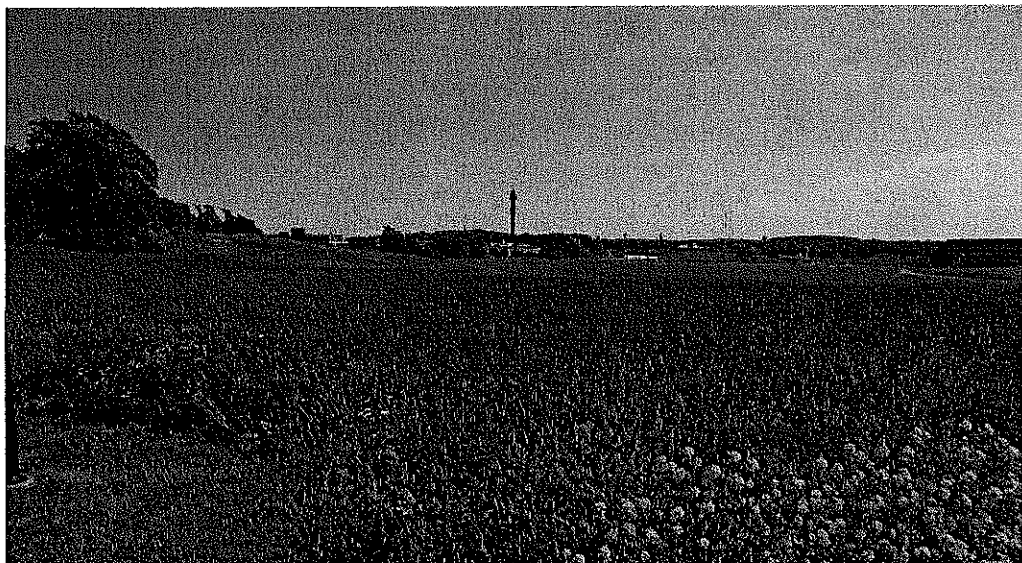
Inom planområdet finns en trädrad längs Sandhamnsgatan och en mindre gräsyta som ligger på fastigheten Ladugårdsgårde 1:8, i övrigt är marken helt hårdgjord. Marken är relativt plan och dess nivå ligger på ca +4 m över nollplanet. På Stettin 9 (norr om Stettin 7) är gården överbyggd i förhållande till grannfastigheten vilket bildar en ca 3 m hög mur mot planområdet.

Utveckling kring planområdet

Ursprungligen var planområdet en del av ett renodlat verksamhetsområde men förändringar har skett de senaste åren, flera kontorsbyggnader längre norrut på Sandhamnsgatan har omvandlats till bostäder och byggts på. Längre norr och öster om planområdet pågår byggnation och planering av stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden där delområdet Frihamnen ligger närmast nu aktuellt planområde. Lindarängsvägen som går förbi Stettin 7 kommer att vara en av entréerna till Norra Djurgårdsstaden.

Landskaps- och stadsbild

Ladugårdsgården kan beskrivas som en stor stadspark, ett sammanhängande naturlandskap definierat av den omgivande bebyggelsen och landskapselementen. Stettin 7s lokalisering är unik, den utgör den avslutande fastigheten i ett kvarter som utgör yttersta gränsen mot parken vilket också gör att den är väl synlig från många platser på Ladugårdsgården.



Vy mot sydost. Kungliga nationalstadsparken definieras av den kringliggande bebyggelsen och landskapselementen. Befintlig byggnad på Stettin 7 syns här nedanför Kaknästornet.

Tillsammans med övrig bebyggelse längs Sandhamnsgatan bildar byggnaden på Stettin 7 en bebyggelsefond och en tydlig gräns mot Ladugårdsgärdet. Flera kontorsbyggnader längs Sandhamnsgatan har byggts på med indragna våningar och håller en relativt enhetlig takhöjd upp till 7 våningar. Från olika platser i parken är olika byggnader framträdande men med fokus mot planområdet är punkthusen i stadsdelen Gärdet, silorna i Frihamnen, borgen på berget samt Kaknästornet de mest framträdande byggnaderna.



Vy över Gärdet mot nordost där punkthusen till vänster i bild utgör framträdande delar av stadsbilden liksom silorna i Frihamnen, Borgen på berget samt Kaknästornet.

Fem visuella aspekter av stor vikt för Ladugårdsgärdets identitet och karaktär har identifierats (Andersson Jönsson Landskapsarkitekter m fl, 2011) och kan urskiljas på bilden ovan. De första två värdena är landmärken i form av Kaknästornets siluett samt Borgen och bergets siluett. De tre övriga värdena, det storskaliga landskapet, fasader och taklinjer samt Sandhamnsgatans gaturum, skapar tillsammans ett värde genom att tydliga fasader och taklinjer skapar en inramning av, och definierar, det öppna landskapsrummet. På samma sätt utgör Sandhamnsgatans gaturum ett värde på närmare håll som med sin stadskaraktär skapar en tydlig gräns mellan park och stad.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

I utförd kulturmiljöanalys (Andersson Jönsson Landskapsarkitekter m fl, 2011) har Ladugårdsgärdets kulturhistoriska värden identifierats. Ladugårdsgärdet är det äldsta bevarade militära övningsfältet i Sverige och spår efter denna verksamhet finns kvar och definierar området i stor utsträckning än idag. De många institutionsbyggnader som ligger runt omkring representerar olika skeden i samhällsutvecklingen och har i flera fall lokaliserats till platsen beroende på kategori, såsom museer, militära institutioner och byggnader för public service. Gärdets nuvarande funktion som allmänt rekreationsområde, evenemangsplats och mötesplats utvecklades från och med slutet av 1800-talet och har alltsedan dess haft stor betydelse för staden vilket ger området ett stort samhällshistoriskt och socialhistoriskt värde

Även stora miljöskapande värden har identifierats, dels i de enskilda byggnader och anläggningar som omger det öppna fältet, dels i naturen och miljön som sådan. Ladugårdsgärdets öppna fält och bebyggelsen runtomkring utgör tillsammans även en helhetsmiljö som präglas av de direktiv för Gärdets fortsatta bebyggelseutveckling som lades fram av Sven Markelius år 1942. Enligt direktiven skulle den öppna ytan vidmakthållas och topografin förstärkas genom bebyggelsen.



Service

Ett flertal förskolor och skolor finns inom 1 km från planområdet men det finns behov av ytterligare förskolor. Fyra vårdcentraler finns inom en kilometer från planområdet. Närmsta livsmedelsbutik finns i Värtahamnen. Från planområdet in mot Stockholms centrala delar finns ett stort utbud av kommersiella varor och tjänster.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för övergångsvattnet Lilla Värtan (SE658352-163189). Enligt VISS juni 2011 har Lilla Värtan måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för övergångsvattnet är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

Gator och trafik

Angöring och parkering

Infart till fastigheten sker från Sandhamnsgatan. Fordonsparkering sker både i garage under mark samt som markparkering. Cykelparkering sker inom fastigheten i anslutning till kontorsbyggnaden och söder om planområdet finns cykelställ för hyrescyklar.

Kollektivtrafik

Precis i anslutning till planområdet på Lindarängsvägen finns hållplats för bussar mot Ropsten, Frihamnen, Hammarbyhamnen och Karlbergs station. Drygt 200 m från planområdet finns hållplats för stombusslinje 1 som trafikerar sträckan Frihamnen – Stora Essingen. Närmsta tunnelbanestation är Gärdet som ligger ca 900 m bort.

Järnvägsplan för ny spårväg sträckan Djurgårdsbron – Ropsten, del av Spårväg City, var under våren 2011 ute på samråd. I förslaget går spårvägen söder om Lindarängsvägen med hållplats utanför planområdet.

Ledningar

På fastigheten Ladugårdsgärdet 1:8 finns en avloppskammare, ledningar in till och ut från denna går delvis över Stettin 7.

Störningar och risker

Buller

Trafikbuller från Lindarängsvägen och Sandhamnsgatan överstiger i plangräns riktlinjerna 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maxnivå (ACAD, 2011a). Inom hamnens verksamhet alstrar truckar externt industribuller med kort varaktighet, det buller som når Stettin 7 ligger långt under riktvärdena (ACAD, 2011a). Huvudmotorerna från fartyg som ligger förtöjda i hamnen alstrar ljud som är knappt hörbara vid Stettin 7. Från hamnen alstrar även godståg buller vilket befintlig byggnad på Stettin 6 skärmar av till viss höjd.

Farligt gods, närliggande verksamheter och planerad spårväg

Tegeluddsvägen är sekundär transportled för farligt gods. En översiktlig riskutredning (WSP, 2011a) har genomförts där transportflöden av farligt gods på Tegeluddsvägen och Värtabanan studerats liksom närliggande verksamheter



och den planerade Spårväg City. Utredningen konstaterar att det endast är den förstnämnda riskkällan som kan vara ett problem varför detta studerats mer ingående i en fördjupad riskanalys (WSP, 2011b).

Översvämningsrisker

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram övergripande planeringsunderlag som visar på vattenstånd vid 100-årsregn (+1 m över dagens medelvattenstånd) samt för +2 m vilket är vattennivån vid 100-årsregn i kombination med högt vattenstånd och hård vind. Planområdet berörs inte av de högre vattennivåerna i något av fallen.

Förorenad mark

I garaget under mark finns idag en bilverkstad samt biltvätt. Inga uppgifter om markföroreningar finns.

Planförslag

Planförslaget innebär ett utnyttjande av fastighetens strategiska läge för att möjliggöra uppförande av en byggnad med nyskapande och högkvalitativ arkitektur. Målet är att även att samtidigt skapa ett respektfullt möte med det historiska landskapet (Kungliga Nationalstadsparken) och ge en markering om att något nytt tar vid i Norra Djurgårdsstaden.

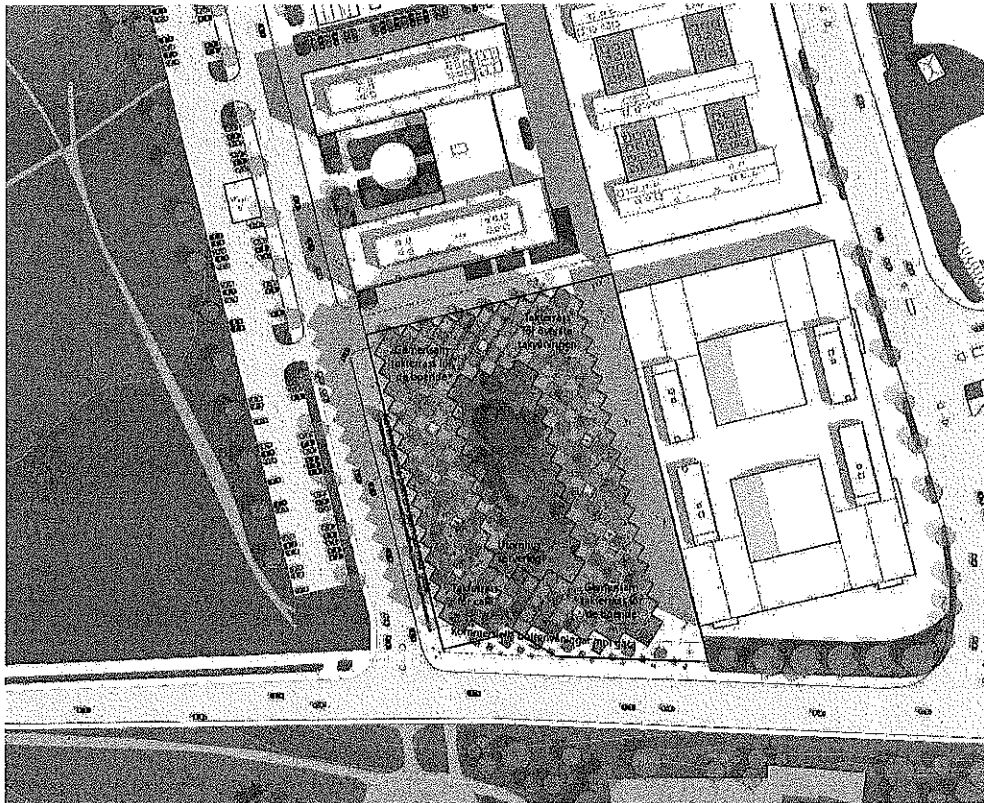
För närområdet är målet att bidra till en blandad stadsdel som är befolkad under större del av dagen genom bostadstillskottet samt levande bottenvåningar.

Planförslaget innebär att befintlig byggnad på fastigheten rivs och ersätts med en ny.

Ny bebyggelse

Byggnadens huvudanvändning är bostäder med centrumändamål i bottenvåning mot Sandhamnsgatan och Lindarängsvägen. På resterande del av bottenvåningen får bostäder, centrumändamål och/eller förskola inrymmas. Sammantaget bedöms planförslaget möjliggöra 140 lägenheter.

Ovanifrån sett utgör förslaget ett kvarter med kringbyggd gård. Byggnaden är placerad i fastighetsgräns Sandhamnsgatan för att skapa ett definierat gaturum. Även i norr är byggnaden placerad i fastighetsgräns. I söder hålls byggnaden tillbaka något från Lindarängsvägen på grund av befintliga ledningar.



Situationsplan av Bjarke Ingels Group. Fastighetsgräns för Stettin 7 markerad med röd linje.

Det som skiljer projektet från ett traditionellt kvarter är byggnadens varierade höjd. Byggnaden är låg mot korsningen Sandhamngatan/Lindarängsvägen och trappas gradvis upp mot motstående hörn där byggnaden är 10 våningar hög.



Vy mot öst och den föreslagna byggnaden. Lindarängsvägen till höger i bild liksom Borgen och Kaknästornet. Illustration av Bjarke Ingels Group.

Där förslaget möter befintlig intilliggande byggnad längs Sandhamngatan hålls samma höjd för att ge gaturummet en mänsklig och harmonisk skala.

Förslaget är något högre än intilliggande befintlig bebyggelse längs Lindarängsvägen. I de två hörnen (nordvästra och sydöstra) är förslaget 5 våningar högt. Om man rör sig söderut på Sandhamnsgatan eller västerut på Lindarängsvägen syns byggnadens nedtrappande del tydligt och den förbipasserande bjuds in i landskapet. Höjderna regleras på plankartan främst genom bestämmelse om byggnadens maximala totalhöjd över stadens nollplan och att byggnadshöjden mellan angivelserna gradvis ska trappas ner från högsta till lägsta punkt.



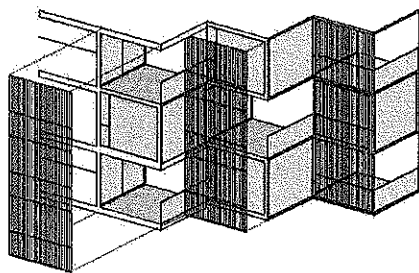
Vy längs Lindarängsvägen, mot väst. Byggnaden trappas gradvis ner mot korsningen Sandhamnsgatan/Lindarängsvägen. Illustration av Bjarke Ingels Group.

Bottenvåning mot Sandhamnsgatan och Lindarängsvägen ska inrymma centrumändamål för att bidra till levande bottenvåningar och gator. För samma syfte reglerar detaljplanen att bostadsentréer ska vara genomgående och att övriga entréer ska placeras mot gata med undantag för byggnadens norra del som inte vetter mot någon gata. Detaljplanen reglerar även att portiker mellan gata och gård ska anordnas på minst tre platser för att möjliggöra kommunikationer. Bottenvåningens del mot norr och öster får inrymma bostäder, centrumändamål och/eller förskola.

Mot Lindarängsvägen har byggnaden ett överhäng där detaljplanen reglerar lägsta fria höjd till 6 m för att möjliggöra åtkomst till underjordiska ledningar.



Vy längs Sandhamnsgatan, mot syd. Byggnaden trappas ner och betraktaren bjuds in i landskapet som tar vid. Illustration av Bjarke Ingels Group.

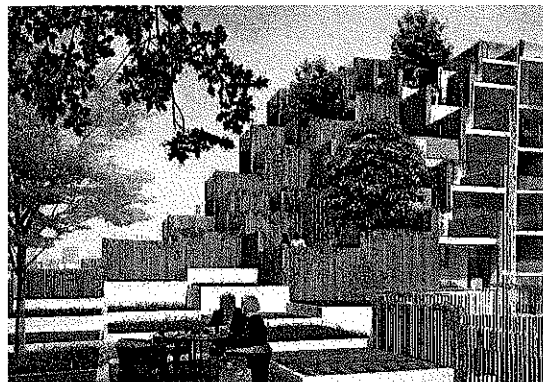


Fasaden är veckad, varannan sida är beklädd med träribbor som förhindrar insyn grannar emellan. Koncept av Bjarke Ingels Group.

Fasaden är veckad och varje veck är på ena sidan klädd med träelement vilket innebär att byggnaden får olika uttryck från olika vinklar. Träelementen ger även insynsskydd grannar emellan och ger byggnaden ett mjukare uttryck. För att skapa ett lugn och ett djup i fasaden görs balkongerna indragna. På plankartan regleras att byggnaden ska ha en veckad fasad och att varannan av fasadens veck ska vara beklädd med träelement.

Terrasser, balkonger och gård

Mot korsningen Sandhamnsgatan/Lindarängsvägen är byggnaden låg för att möta parken. Grönskan klättrar därifrån upp på byggnaden i form av planterade takterrasser vilket detaljplanen reglerar. Taket består av många små rutor på olika höjd. Den lägsta terrassen sträcker sig över flera rutor och planeras för att vara tillgänglig för allmänheten. Resterande del av terrassen är för de boende.



Vy över en av de två gemensamma terrasserna för de boende i huset. Illustration av Bjarke Ingels Group.

Tillgänglighetsmässigt kommer man ut på en ruta från lägenheten, övriga nås därifrån via trappor. I princip alla bostäder ovan markplanet har dock även balkong. De bostäder, eller annan användning, som kommer inrymmas på bottenvåning mot norr kommer att få små japanska trädgårdar mot muren mot Stettin 9.

Gården är till för alla som bor och verkar i byggnaden. Dess utformning ses över i det fortsatta planarbetet.

Park

Den del av Ladugårdsgärde 1:8 som omfattas av planen får användningen allmän plats, park.

Gator och trafik

Detaljplanen reglerar att bilparkering inte får ske på gården utan ska ske i garage under mark. Det befintliga garaget under mark behålls och utökas, bebyggelsen klarar ett p-tal på 1,0 bilparkeringsplatser/lägenhet. Parkeringsplatser får hyras ut. Utfart från garaget sker mot Sandhamnsgatan, dess exakta läge och integrering i byggnaden studeras vidare i det fortsatta arbetet. Detaljplanen reglerar att körförbindelse inte får anordnas mot Lindarängsvägen samt korsningen Lindarängsvägen/Sandhamnsgatan.

Cykelparkering kommer att vara uppdelad på flera platser; på gården samt inomhus på entré- och garageplan. Det ska finnas minst 1,5 cykelparkeringsplats/lägenhet.

Tillgänglighet

Samtliga lägenheter kommer att kunna nås med hiss från entréplan och från garaget. De flesta entréer är möjliga att nå från bil som stannar på gatan utanför. I fastighetens södra del är byggnaden tillbakadragen från Lindarängsvägen (på grund av befintliga ledningar) och avståndet mellan gata och entré är där ca 20 m, från Sandhamnsgatan är avståndet under 10 m. Angöring till byggnadens norra och östra del sker från gården dit det är möjligt att köra in med bil. I detaljplanen regleras att byggnaden ska ha minst tre portiker varav en ska vara dimensionerad för räddningsfordon. Detaljplanen reglerar även att bostadsentréerna ska vara genomgående för att god tillgänglighet mellan gata och gård ska uppnås. Entréerna kommer att ligga utan höjdskillnad mot gata och gångtytor. Gångytorna ligger på stadens mark, inga förändringar föreslås så de kommer även fortsättningsvis att vara i princip horisontella, hårdgöras och vara fria från trappsteg.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, el och tele

Byggnaden kan anslutas till befintliga vattenledningar i Sandhamnsgatan. Spillvatten ansluts till befintligt system i Tegelluddsvägen, behov av eventuell servisledning ses över i det fortsatta arbetet. El- och teleledningar finns framdragna till fastigheten och kan anslutas.



Energiförsörjning

Fjärrvärme finns i anslutning till planområdet. Byggherren och staden eftersträvar låg energiförsörjning, vilken lägsta förbrukning som är möjlig studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Avfallshantering

Stadens avfallspolicy ska följas vilket innebär att hushållsavfall i första hand ska hanteras maskinellt. I projektet föreslås lokalt sopsugssystem med nedkast på gården. För tillfredställande tillgänglighet till nedkastet måste entréerna göras genomgående vilket regleras på plankartan. De boende får med genomgående entréer som längst 30 m från port till nedkast. Ett soprum för sortering av övriga fraktioner ska finnas i byggnaden på gatuplan, med strategisk placering och genomgående entréer nås detta för boende inom ca 40 m från port och ca 10 m från gata. Tömningsplats för sopsugssystemet lokaliseras i nära anslutning till gata.

Räddningstjänst

Eftersom det inte är möjligt att köra runt byggnaden måste räddningstjänst kunna köra in på gården genom någon av portikerna.

Dagvatten

Detaljplanen reglerar att dagvatten ska tas om hand inom fastigheten. Tanken är att regnvatten till stor del fångas upp av träd och växter som finns på byggnadens terrasserade tak och gård.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande påverkan som åsytas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

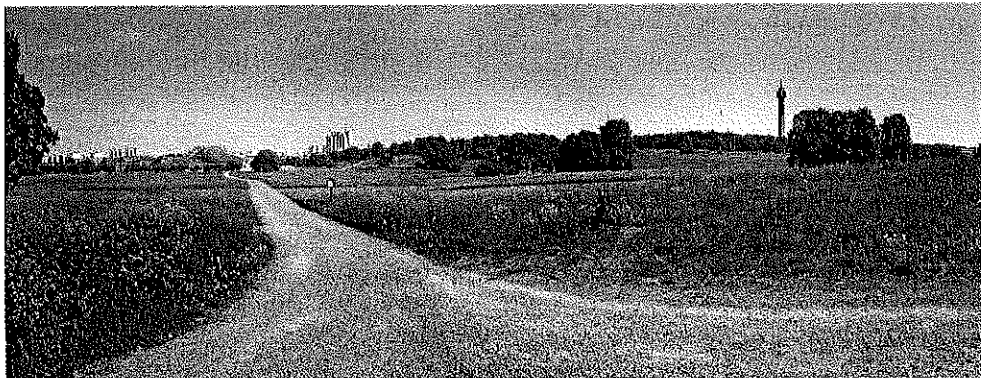
Planförslaget överensstämmer med stadens översiktliga planering. Planförslaget bedöms inte strida mot andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planområdet ligger intill Kungliga nationalstadsparken men berör i övrigt inga områden av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade bebyggelsen bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö-, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i särskilda utredningar samt i planbeskrivningen.

Landskaps- och stadsbild

Stettin 7s läge gör att en byggnad alltid kommer att vara väl synlig från många platser. I *Kulturmiljöanalys – Ladugårdsgärdet. Påverkan av kulturmiljövården vid nybyggnation av Stettin 7* (Andersson Jönsson Landskapsarkitekter m fl, 2011) presenteras bildmontage från olika platser över nuläget, den föreslagna byggnaden samt volymstudie enligt gällande plan. Det sistnämnda läget benämns som nollalternativ då det bedöms vara fastighetens mest troliga utveckling om ingen ny detaljplan upprättas.

Det är främst två aspekter som gör att planförslaget skiljer ut sig från sin omgivning, först dess organiska form. Byggnadens anpassning till platsen bedöms vara väl genomarbetad då dess mjukt kulliga form anknyter till Drottningbergets topografi och även till Gärdeshöjdens samling av punkthus med rundad siluett (Andersson Jönsson Landskapsarkitekter m fl, 2011). Även motivet med det diagonalt nedsänkta hushörnet i den del av kvarteret som ligger närmast den öppna ytan, och fasaden av planterade terrasser, anknyter till platsen alldeles intill Gärdets grönyta och byggnaden kan från söder bli ett positivt tillskott till Ladugårdsgårdets horisont mot norr (Andersson Jönsson Landskapsarkitekter m fl, 2011). Även om byggnadens anpassning till platsen framstår som genomarbetad bryter dess organiska form mot omkringliggande fasader och taklinjer vilket ger en större påverkan på landskapsbilden än med nollalternativet. Bedömningen är ändå att en ny bebyggelse enligt förslag till nybyggnation underordnar sig Ladugårdsgärdet som landskapsrum med det öppna fältet omgärdat av naturformationer, växtlighet och byggnader (Andersson Jönsson Landskapsarkitekter m fl, 2011). Av analysen framkommer att en konsekvens kan bli att stora delar av Ladugårdsgärdet kommer att domineras av den tillkommande byggnaden, vilket enligt Andersson Jönsson m fl, kan ifrågasättas. Kontorets bedömning är att planförslaget skapar ett respektfullt möte med parken, att Ladugårdsgärdet i sig är en robust plats och att Stettin 7 är väl lämpad för en byggnad av hög arkitektonisk kvalitet som vill, och bör, få synas.



Vy över Ladugårdsgärde mot nordost. Byggnaden skiljer sig från omgivningen främst genom dess form och höjd. Illustration av Bjarke Ingels Group.

Den andra aspekten som gör att förslaget bryter av mot sin omgivning är dess höjd. På längre avstånd kommer byggnaden att synas och då främst genom att det nordöstra hörnet har 10 våningar vilket är ungefär 3 våningar högre än den högsta byggnaden idag i det direkta närområdet. På längre håll spelar dock även andra byggnader in i stadsbilden och de två som uppfattas klarast på grund av deras höjd är Kaknästornet och silorna i Frihamnen. Kontoret bedömer inte att planförslaget konkurrerar med dessa kraftfulla solitärer. Sett från Värtavägen underordnar sig byggnaden skogskonturen vilket kontoret bedömer vara ett positivt förhållningssätt till landskapet. Negativ påverkan bedöms uppkomma i vyn från Kampementsbacken då byggnaden bryter skogsbrynet på Drottningberget bakom. Detta är dock endast längs ett begränsat avsnitt varför kontoret bedömer påverkan som acceptabel.

Stadens siluett ingår i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården och eftersom byggnadens nordöstra hörn är betydligt högre än grannbyggnaderna



har dess påverkan studerats, se bilaga av Stockholms stadsbyggnadskontor, 2012. Sammanfattningsvis bedömer kontoret att detaljplaneförslaget inte medför någon påtaglig påverkan på stadens siluett och vyer.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Vid analys av kulturhistoriska värden konstateras att inga särskilda värden hotas i fysisk mening av aktuellt nybyggnadsförslag (Andersson Jönsson Landskapsarkitekter m fl, 2011). Planförslaget bedöms dock medföra stora konsekvenser för Ladugårdsgårdets kulturhistoriska värden genom visuell påverkan då byggnaden tar stor plats i landskapsrummet, främst beroende på fastighetens framträdande läge i miljön men också på grund av byggnadens form och höjd (Andersson Jönsson Landskapsarkitekter m fl, 2011). Från de norra delarna av Ladugårdsgärdet är påverkan störst, från de södra delarna liten eller ingen. I inget av de studerade lägena är påverkan sådan att nybyggnationen helt förtar något av de analyserade värdena för Ladugårdsgärdet, utan påverkan bedöms bli liten, måttlig eller stor beroende på vilken del av området det gäller (Andersson Jönsson Landskapsarkitekter m fl, 2011).

En byggnad som avviker i höjd eller volym från sin omgivning påverkar stadslandskapet långt utöver sin närmiljö. På rätt plats och med särskilt hög arkitektonisk kvalitet kan en byggnad som avviker från den rådande skalan bidra positivt till stadsbilden och stärka platsens identitet (Andersson Jönsson Landskapsarkitekter m fl, 2011). Den föreslagna byggnadens utformning i kombination med dess framträdande läge bedöms kunna medföra detta, men en möjlig risk föreligger samtidigt för att platsen som sådan kommer att förknippas med den tillkommande byggnaden i första hand, och med övriga byggnader och kulturhistoriska värden i andra hand (Andersson Jönsson Landskapsarkitekter m fl, 2011).

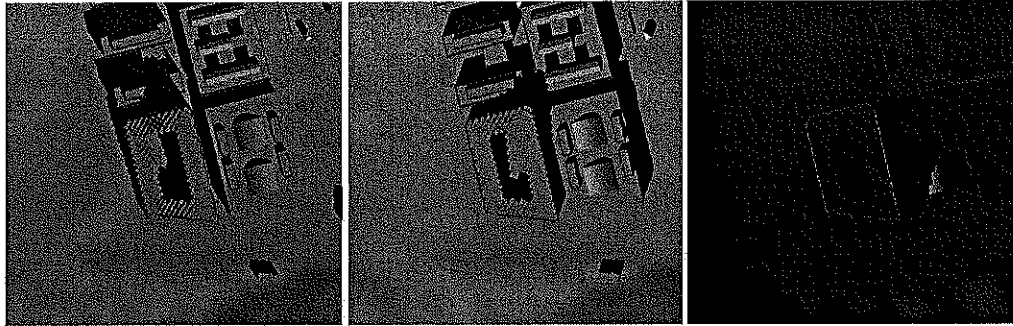
I och med att planförslaget innebär en förändring av befintlig situation och därigenom förändrade visuella intryck från Ladugårdsgärdet kommer planförslaget att påverka vissa kulturmiljövärden i Kungliga nationalstadsparken. Kontoret vill framhålla att parken är väldigt stor och att planförslaget främst berör delen Ladugårdsgärdet, även på Ladugårdsgärdet är det vissa platser som berörs. Inga värden hotas i fysisk mening utan påverkan är endast visuell. Kontoret bedömer där att förslaget har viss negativ påverkan men att de positiva intrycken överväger och att byggnaden anpassas till landskapet. Kontoret bedömer inte att planförslaget kan innebära risk för påtaglig skada för vare sig Kungliga nationalstadsparken eller riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården.

Service

Detaljplanen möjliggör förskola i del av bottenvåningen vilket kan minska behovet i stadsdelen.

Ljusförhållanden

Det är främst byggnadens höga del som kommer att skugga omgivande fastigheter. Stettin 9 i norr skuggas under förmiddagen och Stettin 6 i öst från ca kl 12 och framåt. Under sommaren är skuggeffekterna mindre än i mars och på vintern är de större.



0900

1200

1600

Sol- och skuggstudier vid vårdagsjämnning. Kl 18 har solen gått ner. Studier av Bjarke Ingels Group, 2012.

Hydrologiska förhållanden

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Lilla Värtan. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Störningar och risker

Buller och stömljud

Fasader mot Lindarängsvägen och Sandhamngatan utsätts för trafikbullernivåer över riktlinjerna. Alla lägenheter kan dock få tillgång till tyst sida då det finns möjlighet att skärma uteplatser och fasader, på så vis kan trafikbullerkrav enligt avstegsfall A och B uppfyllas (ACAD, 2011a). Det exakta utförandet av skärmar ska studeras vidare i det fortsatta arbetet. Med normala byggnadstekniska åtgärder kommer de föreslagna bostäderna att uppfylla alla krav inomhus (ACAD, 2011a).

Den föreslagna byggnationen är till stor del skärmd från externt industribuller från hamnens verksamhet genom befintlig byggnad på Stettin 6. Dock när maximala nivåer från godståg 56 dB(A) byggnadens tre översta våningar vilket är 1 dB(A) över riktlinjen dagtid. 1 dB är mindre än noggrannheten i beräkningarna som är gjorda (ACAD, 2011b). I och med att hamnen har krav på sig att minska sitt bullrande kommer nivåerna troligtvis att klaras framöver. Kontoret bedömer avsteget därmed som acceptabelt.

Beräkningar visar att stömljud från den planerade Spårväg City inte kommer att bli hörbara (ACAD, 2011).

Förorenad mark

Vid markarbeten ska medvetenhet finnas om risken att påträffa oljerester.

Farligt gods

Bebyggelse inom planområdet bedöms inte behöva några riskreducerande åtgärder (WSP, 2011a och b) med hänseende till transporter av farligt gods på Tegelludsvägen eller Värtabanan. Planområdet bedöms inte heller påverka möjligheterna till transport av farligt gods på denna väg och järnväg.



Östlig förbindelse

Kontoret bedömer inte att detaljplanens genomförande förändrar förutsättningarna för en östlig förbindelse jämfört med gällande plan. Plankartan reglerar lägsta schaktningsdjup till +0,5 m över stadens nollplan.

Genomförande

Tidplan

Samråd	kvartal 1, 2012
Utställning	kvartal 4, 2012
Antagande	kvartal 1, 2013
Tidigast laga kraft	kvartal 2, 2013
Tidigast byggstart	kvartal 2, 2013

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglovprövning.

Eventuella fastighetsbildningsåtgärder och servitutsfrågor handläggs av Lantmäterimyndigheten.

Byggherren ansvarar för och bekostar tomtmarkens anordnande, anslutningar mot allmän platsmark samt flytt av befintlig avloppsledning.

Trafikkontoret kommer att medverka genom sitt ansvar för gatumarken utanför fastigheten dit avloppsledningen ska flyttas.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållanden

Planområdet berör fastigheten Stettin 7 som ägs av Stim Fastighets AB och fastigheterna Ladugårdsgärdet 1:7 och 1:8 som ägs av staden.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Den tomtindelning, akt B130/1966 fastställd 1966-06-03, som idag gäller som fastighetsindelningsbestämmelser för Stettin 7 upphör att gälla i och med den nya detaljplanen. Nya fastighetsindelningsbestämmelser erfordras ej.

Fastighetsbildning

Någon fastighetsbildning erfordras ej. Möjlighet att fastighetsbilda tredimensionellt finns.

Ledningsrätter

Stettin 7 och Ladugårdsgärdet 1:8 belastas av två befintliga ledningsrätter för Stockholm Vatten AB och AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad. Dessa förändras inte i och med den nya detaljplanen. Område för ledningsrätterna har lagts ut som u-område.



Ekonomiska frågor

Vatten och spillvatten samt el och tele

Fastighetsägaren beställer och bekostar flytt av Stockholm Vatten ABs spillvattenledning. En överenskommelse mellan Stockholm Vatten AB och Oscar Properties som reglerar denna kostnad samt ansvar för flytt ska tecknas innan detaljplanen antas. Fastighetsägaren bekostar även återplantering av de träd som behöver tas ned på allmän platsmark till följd av spillvattenledningens flytt.

Fastighetsägaren bekostar anslutning till kommunala vatten- och avloppsledningar samt till el- och telenät.

Detaljplanearbete

Planavtal har tecknats mellan stadsbyggnadsnämnden och Oscar Properties avseende kostnader för detaljplanens framtagande.

Tekniska frågor

Geotekniska förhållanden

Byggherren ansvarar för att genomföra erforderliga geotekniska undersökningar för att fastställa markens beskaffenhet innan byggnation påbörjas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från att detaljplanen vunnit laga kraft

