



Handläggare: Therese Rosén
Telefon: 08-508 090 21

Till
Östermalms stadsdelsnämnd

Detaljplan för Stettin 7 m.m. i stadsdelen Ladugårdsgärdet – remiss från stadsbyggnadskontoret

Förvaltningens förslag till beslut

1. Remissen besvaras med stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Göran Månsson
Stadsdelsdirektör

Britt Mattsson
Avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har begärt yttrande från bland andra Östermalms stadsdelsnämnd med anledning av ett detaljplaneförslag för Stettin 7 m.m. på Ladugårdsgärdet.

Planens huvudsyfte är att möjliggöra uppförande av ny bostadsbyggnad på Stettin 7. I byggnadens bottenvåning mot Sandhammsgatan och Lindarängsvägen ska centrumändamål inrymmas, inom övriga delar av bottenvåningen får bostäder, centrumändamål och/eller förskola inrymmas. Planförslaget innebär ett utnyttjande av fastighetens strategiska läge för att möjliggöra uppförande av en byggnad med nyskapande och högkvalitativ arkitektur. Målet är 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 dygnet genom bostäder samt verksamheter i bottenvåningarna. Sammantaget bedöms planförslaget möjliggöra 140 lägenheter.

Med anledning av aktuell befolkningsstatistik, som visar att antalet födda barn ökat markant i Stockholm stad samt att människor i större utsträckning bor kvar i innerstaden efter att de fått barn, ser förvaltningen ett behov av den förskola som



möjliggörs i detaljplanen. Stadsdelsförvaltningen har även ett behov av specialbostäder i fastigheten omfattande sex lägenheter plus en lägenhet som gemensamhets- och personallokal.

Förvaltningen anser att det är positivt att fastigheten ges en grön entré. Enligt förvaltningen bör dock grönytan som föreslås bli parkmark istället utgöra fastighetsmark. Anledningen är att den inte har något allmänintresse och att den blir orationell ur skötselsynpunkt.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har begärt yttrande från bland andra Östermalms stadsdelsnämnd med anledning av ett detaljplaneförslag för Stettin 7 m.m. på Ladugårdsgärdet.

Planförslaget visas från den 26 januari till den 8 mars 2012 i Tekniska nämndhuset, samt på Östermalms bibliotek och på Östermalms stadsdelsförvaltning. Synpunkter på förslaget ska lämnas till stadsbyggnadskontoret senast den 8 mars 2012. Östermalms stadsdelsförvaltning har erhållit förlängd remisstid. Ärendet hanteras med omedelbar justering.

Enligt Översiktsplan, ÖP 99, ligger planområdet 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. Enligt *Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm* tillhör planområdet innerstadsbebyggelse och gränsar precis till stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Spårväg City mellan Lindhagen och Djurgården/Ropsten finns inritad på Lindarängsvägen precis söder om planområdet. Enligt *Översiktsplan för Nationalstadsparken, Stockholmsdelen* gränsar planområdet till Kungliga Nationalstadsparken som är av 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 dessa. 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.

Ärendet

Planområdet ligger på Ladugårdsgärdet på Östermalm. Området gränsar till Sandhamngatan 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. 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.



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 även att reglera byggnadens utformning.

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.

Stads- och landskapsbild

Ladugårdsgärdet 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 Ladugårdsgärdet. 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, Frihamnens silos, borgen på berget samt Kaknästornet de mest framträdande byggnaderna. Fem visuella aspekter av stor vikt för Ladugårdsgärdets identitet och karaktär har identifierats (Andersson Jönsson Landskapsarkitekter m fl, 2011). De första två är landmärken i form av Kaknästornets siluett samt Borgen och bergets siluett. De tre övriga, det storskaliga landskapet, fasader och taklinjer samt Sandhamnsgatans gaturum, skapar tillsammans ett värde genom att tydliga fasader och taklinjer skapar en inramning av, det öppna landskapsrummet. Sandhamnsgatans gaturum med sin stadskaraktär skapar också en tydlig gräns mellan park och stad.

Planförslaget

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 dygnet genom bostäder samt bottenvåningar med verksamheter.

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





Det som skiljer projektet från ett traditionellt kvarter är byggnadens varierade höjd. Där förslaget möter befintlig intilliggande byggnad längs Sandhamnsgatan hålls samma höjd för att ge gaturummet en harmonisk skala. Byggnaden föresås bli något högre än intilliggande befintlig bebyggelse längs Lindarängsvägen. I de två hörnen (nordvästra och sydöstra) är förslaget fem våningar högt. Om man rör sig söderut på Sandhamnsgatan eller västerut på Lindarängsvägen syns byggnadens nedtrappande del tydligt. 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.

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.

Fasaden är veckad och varje veck är på ena sidan klädd med träelement vilket innebär att byggnaden får olika uttryck från olika vinklar. På plankartan regleras att byggnaden ska ha en veckad fasad och att varannan av fasadens veck ska vara beklädd med träelement.

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.

Den del av Ladugårdsgärde 1:8 som omfattas av planen föreslås utgöra parkmark.

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. 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.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande påverkan som åsyftas i plan och bygglagen eller miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras.



Ärendets beredning

Ärendets har beretts inom parkmiljöavdelningen i dialog med kansliet och barn- och ungdomsavdelningen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är positiv till planförslaget då det bidrar till att uppfylla översiktsplanens mål om fler bostäder i centrala staden. Vidare anser förvaltningen att byggnaden med sin nyskapade arkitektur är väl genomtänkt och höjer värdena avseende stads- och landskapsbild i området.

Med anledning av aktuell befolkningsstatistik, som visar att antalet födda barn ökat markant i Stockholm stad samt att människor i större utsträckning bor kvar i innerstaden efter att de fått barn, ser förvaltningen ett behov av den förskola som möjliggörs i detaljplanen. Dessutom angränsar planområdet till utvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden där totalt 10 000 bostäder ska byggas. Förskolan kan utgöra en buffert i förskoleplaneringen för utvecklingsområdet. En förskola i Stettin 7 skulle alltså inte enbart försörja närområdet utan även närliggande bostadsområden.

Det är angeläget att barnen får tillgång till en ändamålsanpassad gård och att förskolan placeras där buller-, ljus- och luftförhållandena är så goda som möjligt. Förvaltningen anser att förskolans gård ska vara distinkt markerad samt att det blir tydligt under vilka förutsättningar de boende och allmänheten får använda förskolegården. Stadsdelsförvaltningen anser att säkerheten rörande barnens färdvägar bör ses över eftersom förskolebarnen troligtvis kommer att röra sig mycket mellan t.ex. bostadsområdet och Gärdets sportfält. Den förskola som finns i fastigheten Tegeludden 11 upplever att trafiken och stadsmiljön i området är otrygg och inte tillräckligt anpassad till det faktum att det idag är ett bostadsområde.

Det är viktigt att kostnaden för förskolan håller sig inom de ekonomiska principer som kommunstyrelsens ekonomiutskott praktiserar.

Stadsdelsförvaltningen ser även behov av specialbostäder i fastigheten omfattande sex lägenheter plus en lägenhet som gemensamhets- och personallokal.

Förvaltningen anser att det är positivt att fastigheten ges en grön entré. Enligt förvaltningen bör dock grönytan som föreslås bli parkmark istället utgöra fastighetsmark. Anledningen är att den inte har något allmänintresse och att den



blir orationell ur skötselsynpunkt. Stadsdelsförvaltningen menar att man genom planbestämmelser bör försäkras om att den inte kan användas som p-plats.

Bilagor

1. Samrådshandlingarna