

**Handläggare**  
Therese Rosén  
Telefon: 08-508 090 21

**Till**  
Östermalms stadsdelsnämnd  
2015-01-29

## **Detaljplan för Tegeludden 13 i stadsdelen ladugårdsgärdet**

Remiss från stadsbyggnadskontoret 2013-14983

### **Förvaltningens förslag till beslut**

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

Teenie Bennerholt  
t.f. stadsdelsdirektör

Britt Mattsson  
avdelningschef

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadskontoret har inbjudit bland andra Östermalms stadsdelsnämnd till samråd om förslaget till detaljplan för Tegeludden 13.

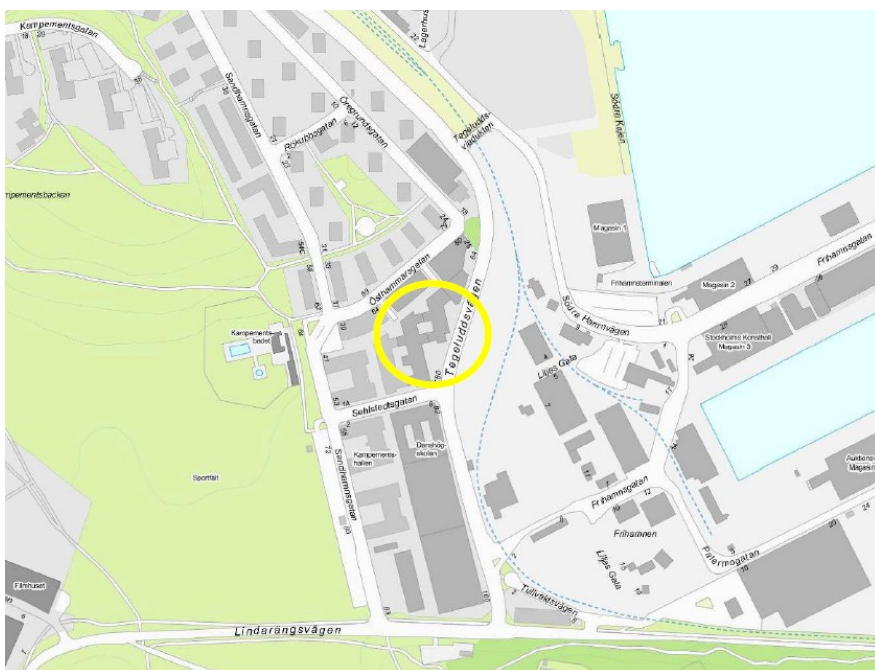
Planens syfte är att möjliggöra bostäder och centrumändamål inom fastigheten. Förslaget innebär påbyggnad av befintliga byggnader med två våningar samt en mindre indragen tredje våning. De delar av bebyggelsen som inte omvandlas till bostäder föreslås även fortsatt fungera som kontor. Som mest inrymmer planförslaget ca 160 – 210 lägenheter, beroende på fördelningen kontor/bostäder.

Förvaltningen är positiv till den föreslagna planen som bidrar till att uppfylla översiktplanens mål om att tillgodose dagens och framtidens behov av nya bostäder i centrala Stockholm.

Förvaltningen utreder möjligheten att anlägga en lekplats på Gärdets sportfält. Förvaltningen anser att projektet bör bidra till att en lekplats skapas på allmän mark.

## Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har inbjudit bland andra Östermalms stadsdelsnämnd till samråd om förslaget till detaljplan för Tegeludden 13. Planförslaget visas under tiden den 9 december 2014 till den 27 januari 2015 i Tekniska nämndhuset, Fleminggatan 4. Planförslaget visas även på stadsbyggnadskontorets hemsida [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Ett samrådsmöte hölls den 16 december 2014. Eventuella synpunkter ska senast den 27 januari ha inkommit till stadsbyggnadskontoret.



## Ärendet

Planens syfte är att genom ombyggnation möjliggöra bostäder och centrumändamål inom fastigheten. Förslaget innebär även påbyggnad av befintliga byggnader med två våningar samt en mindre indragen tredje våning.

Tidigare ställningstaganden

## Översiktsplan

Planområdet utgör en del av riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Kvarteret angränsar även till riksintresset Nationalstadsparken. I Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm definieras området som innerstadsbebyggelse. Schematisk sträckning för ny eller ombyggd huvudväg med spårvagn i den nya trafikinfrastrukturen passerar här fastigheten.

## Program

I det fördjupade programmet för Södra Värtahamnen ”Stad och hamn i samverkan” beskrivs den omvandling som kan ske då

hamnverksamheten koncentrerats och hanteringen av farligt avfall i närområdet upphört. Stadens målsättning är att utveckla en ny, blandad bebyggelse i området.

### **Detaljplan**

Gällande detaljplan är Pl 5475, fastställd 1960, som anger industriellt ändamål samt byggnadshöjd +24,5 m över stadens nollplan, vilket möjliggör 5-6 våningar mot Tegeluddsvägen och 4 våningar mot norr där marken ligger högre.

### **Riksintressen**

Gärdet, ca 100 meter väster om planområdet, är en del av den större Nationalstadsparken. Parken utgör riksintresse enligt MB 4 kap 7§. Planområdet ligger inom riksintresse för Kulturmiljövård då det är en del av innerstaden.

### **Förutsättningar**

#### **Befintlig bebyggelse**

Fastigheten bebyggdes på 1960-talet som ett sammanhängande kontorskomplex där även grannfastigheten Tegeludden 17 ingick. Den senare omvandlas nu till bostadshus efter planändring. Den aktuella fastigheten utgörs av två byggnadskroppar om fem våningar i nord-sydlig riktning och, mellan dessa, två lägre länkbyggnader. I väster finns tre likartade länkbyggnader; här sammankopplade med motsvarande länkbyggnader på fastigheten Tegeludden 17. Av de ursprungligen tre länkarna har den mittersta på grannfastigheten i samband med bostadskonvertering tagits bort.

#### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Bebyggelsen inom planområdet är ännu inte inventerad och saknar därmed klassning enligt Stadsmuseets klassificering.

#### **Störningar och risker**

Planområdet ingår i ett kvarter som tidigare avsetts för industriändamål varför en översiktlig miljöteknisk markundersökning har tagits fram. Den utförda markundersökningen på fastigheten Tegeluddsvägen 13 påvisade ingen förekomst av föroreningshalter som överstiger gällande riktvärden.

Den största källan till trafikbuller är Tegeluddsvägen strax öster om planområdet. Inom hamnområdet utgör pågående verksamhet en källa till industribuller. En bullerutredning har tagits som visar att riktvärdena för trafik- och industribuller klaras inom planområdet.

Tegeluddsvägen utgör led för farligt gods. En riksbedömning har tagits fram som visar att planförslaget bedöms vara genomförbart hänseende risksynpunkt.

## Planförslag

Planändringen följer den pågående utvecklingen av kvarteret där kontorsbebyggelse omvandlas till i huvudsak nya bostäder. Förslaget innebär att de delar av bebyggelsen som inte vetter mot Tegeluddsvägen kan byggas om till enkelsidiga smålägenheter om ca 16-25 kvm lägenhetsyta. De delar av bebyggelsen som inte omvandlas till bostäder föreslås även fortsatt fungera som kontor. Kontorsbebyggelsen är en förutsättning för att bakomvarande bostäder ska klara riktlinjer för störning och risk, då den kommer fungera som en skyddande skärm. Förutom omvandlingen av befintlig bebyggelse möjliggör detaljplanen också för ny bebyggelse genom påbyggnad och en mindre kioskbyggnad. Som mest inrymmer planförslaget ca 160 – 210 lägenheter, beroende på fördelningen kontor/bostäder.

Den befintliga byggnaden är till sin karaktär en typisk representant för samtida kontorsbyggnader från slutet av 1960-talet. Tegelfasader med vitmålade bröstningar ger repetitiv vertikalitet. Byggnadens strategiska placering i fonden av Tegeluddsvägen gör att dess utformning kommer få fortsatt stor betydelse i stadsbilden. Den befintliga byggnaden föreslås kunna byggas på med två våningar och en tredje indragen våning på de två skeppen. Påbyggnadens två våningar dras in ca 4-9 m från befintliga gavelfasadliv. På så sätt skapas generösa terrasser på olika nivåer och en stadsbild där befintlig bebyggelse kliver fram. Den översta tredje våningen är betydligt mindre än de övriga två. Länkbyggnaden mot söder föreslås byggas på med två våningar för att ge möjlighet till sammanhängande uthyrningsytor. Länkbyggnaden kommer också fungera bullerdämpande för bakomvarande bostäder.



*Bild 1. Förslaget sett från korsningen Tegeluddsvägen - Sehlstedtsgränd. Till vänster syns grannfastigheten med sin nya påbyggnad med bostäder. Bild: White arkitekter*

**Nedre entréplan**

Entréer mot Tegeluddsvägen/Sehlstedtskatan ligger ett våningsplan lägre än övriga entréer från Östhammarsgatan. I korsningen Tegeluddsvägen- Sehlstedtskatan föreslås restaurang eller lokaler för handel inrymmas och göras tillgängliga genom att de nedre entréplanen i de två södra gavlarna slås samman med våningen ovanför. Bottenvåningarna ska i övrigt i möjligaste mån utformas med publika lokaler.

**Övre entréplan /normalplan**

På övre entréplan och normalplan föreslås delar av de befintliga kontorslokalerna göras om till enkelsidiga smålägenheter. Normalplane inrymmer ca 40 smålägenheter. Närmast Tegeluddsvägen kvarstår kontorsanvändningen som tidigare.

**Påbyggnad, plan 6-8**

Plan 6-8 utgör själva påbyggnaden av byggnaden. Det nedre påbyggnadsplanet innehåller ett större antal lägenheter. Från plan 6 finns takterrasser i olika väderstreck tillgängliga.

**Kioskbyggnad**

I korsningen Sehlstedtskatan – Tegeluddsvägen föreslås en mindre kioskbyggnad. Planen möjliggör en flexibel placering där två olika lägen har studerats. Syftet med kiosken är att skapa ytterligare utrymme för lunchrestauranger, serveringar och service i närområdet.

**Markplanering**

Det utvändiga gårdsrummet vid Tegeluddsvägen ges i förslaget en ny utformning för att möta den pågående utvecklingen av kvarteret och närområdet. Befintliga gångstråk rustas upp och entréplatser framhävs. Markbeläggningen föreslås ges ett ljust uttryck i kontrast till byggnadens mörkategelfasad. Cykelparkeringar placeras i största möjlig mån där människor rör sig utmed entréer och gångstråk. Längs med byggnadens gavlar, där restaurangverksamhet föreslås i bottenvåningen, förbereds plats för uteserveringar. Mot Tegeluddsvägen föreslås två gröna pocketparker ta upp byggnadens översiktliga form. Platserna binds samman av den befintliga raden av gatuträd längs Tegeluddsvägen. Träden föreslås kompletteras med nya träd där så är möjligt. I gräns mot Tegeluddsvägen anläggs en tegelmur i syfte att rama in rummet.

**Gårdsrum vid Östhammarsgatan**

Kvartersgatan i Östhammarsgatan förlängning föreslås göras om till en gårdsgata med trottoar och körbana på samma nivå. Gaturummet ges ett grönt uttryck med gatuträd placerade i rad längs gavelfasaderna.

### **Innergårdar och takterrasser**

De befintliga innergårdarna blir i förslaget kvar i sin ursprungliga form. Då planens intention är att tillskap smålägenheter kommer innergårdarna främst att fungera som ljusgårdar.

Vistelseytor för bostäderna kommer i första hand vara de yttre gårdarna mot Östhammarsgatan och Tegeluddsvägen. Som komplement till gårdarna föreslås takterrasser på olika nivåer av byggnaden. Den totala terrassytan uppgår till ca 500 kvm. Takterrasserna är strategiskt placerade i byggnadens olika hörn för att öka antalet utblickar och intryck.

### **Gator och trafik**

Det föreslås ingen ny gatumark i planförslaget. Befintliga gator utanför planområdet som avgränsar kvarteret ligger kvar. Befintlig angöring till kvarteret med bil kommer även fortsatt ske från Tegeluddsvägen och Östhammarsgatan.

Större delen av fastigheten är underbyggd med två garagevåningar. Längs med Tegeluddsvägen finns kantstensparkering på båda sidor om gatan. Ett rimligt parkeringstal för de nya bostäderna bedöms vara 0,5 pl/100 kvm BTA. Antalet befintliga p-platser idag är 256, varav ca hälften idag är lediga. Överkapacitet av parkeringsplatser uppges råda inom området.

Gång- och cykeltrafik till planområdet kommer även fortsatt ske via angränsande gaturum. Östhammarsgatan föreslås ges en ny gestaltning av gårdsgatukaraktär med bland annat cykelparkeringar och gatutråd. Planförslaget möjliggör för ett stort antal cykelparkeringsplatser med god tillgänglighet.

### **Konsekvenser**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Lilla Värtan för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Både med hänsyn till Lilla Värtans vattenskyddsområde och till miljö kvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Lilla Värtan. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i

Tegeluddsvägen.

### **Barnkonsekvenser**

Planförslaget innebär omvandling till bostäder i en miljö som är byggd som kontors- och verksamhetsområde. Marken runt bebyggelsen är till största delen hårdgjord och närliggande lekplatser saknas. Närheten till Gärdet och det öppna sportfältet kompenserar till viss del bristen på lekplatser för små barn.

### **Stadsbild**

Förslaget bidrar till att stärka och synliggöra den pågående stadsomvandlingsprocess som pågår i och med innerstadens utvidgning och dess fusion med verksamhetsområdet. Lokalt skapar de nya bebyggelse tilläggen nya och mer variationsrika rum i och kring kvarteret.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Som del av Stockholms innerstad räknas området som riksintresse. Byggnaden är inte inventerad och klassad enligt Stadsmuseets klassificering. Sedan ett antal år tillbaka pågår en förnyelseprocess av kvarteret Tegeludden, där befintlig kontorsbebyggelse kompletterats med bostadsbebyggelse. Innerstadens blandning av verksamheter och bostäder har i och med detta tagit klivet över Gärdet, vilket får ses som en naturlig och positiv utveckling av staden.

### **Störningar och risker**

Den största källan till trafikbuller är Tegeluddsvägen strax öster om planområdet. Inom hamnområdet utgör pågående verksamhet en källa till industribuller. En bullerutredning har tagits fram som visar de uppmätta värdena samt dess konsekvenser.

Utredningen visar att den föreslagna kontorsbebyggelsen kommer fungera som en skyddande skärm mot trafikbullret, vilket gör att samtliga bostadslägenheter klarar gällande riktvärde för ekvivalent nivå på 55 dB(A). Samtliga fasader i de befintliga byggnaderna där det föreslås bostäder klarar riktvärdena för både ekvivalent och maximal ljudnivå, alstrad av de olika verksamheter som bedrivs kring hamnområdet. De planerade påbyggnaderna hjälper till att skärma innergårdarna mot industribuller. Bedömningen är att riktvärdena uppfylls, då de endast överskrids om tågpassager eller truckverksamhet skulle ske nattetid, vilket ej sker enligt uppgift från Containerhamnen.

### **Farligt gods**

Tegeluddsvägen och järnvägen öster om planområdet utgör leder för farligt gods. En riskbedömning har tagits fram där riskerna utretts med utgångspunkt i föreliggande detaljplaneförslag. I riskbedömningen ges även förslag på skyddsåtgärder. Majoriteten av de farligt godstransporter som sker på Tegeluddsvägen kommer från Louddens oljehamn. Övrig del utgörs av transporter från

frihamnen och containerterminalen. De transporter som sker via containerterminalen sker via samma väg som från Loudden, dvs via Lindarängsvägen och Tegeluddsvägen.

Utifrån resultatet av riskbedömningen har konstaterats att en påbyggnad av byggnaderna samt omdisponering av verksamheten inom byggnaderna är möjlig under förutsättning att riskreducerande åtgärder vidtas. Då de påbyggda våningsplanen blir belägna mer än 24 meter ovan marknivå är de största riskerna i byggnaden kopplade till den befintliga byggnad och verksamhet som bedrivs redan idag. Med hänsyn till detta görs bedömningen att samtliga lokaler och lägenheter inom fastigheterna, som berörs av om- eller påbyggnaden, ska utformas så att de alltid har tillgång till minst en permanent utrymningsväg som mynnar ut på den sida som ej vetter mot Tegeluddsvägen. Detta bedöms vara en åtgärd som på ett effektivt sätt reducerar riskerna eftersom personer inom byggnaderna då kan ta sig till en säker plats i skydd av byggnaderna. Vidare föreslås att nya fasader som vetter mot Tegeluddsvägen ska utföras med obrännbart material.

### **Ljuförhållanden**

Solstudier har tagits fram med avseende på konsekvenser för planerade bostäder och kringliggande befintliga bostäder. Studierna redovisas nedan genom ett urval av tidpunkter som bedömts särskilt relevanta för jämförelser. Bedömningen är att bostäderna får en acceptabel ljusmiljö.

### **Riksintresse**

Fastigheten ligger under en eventuell sträckning för Östlig förbindelse enligt översiktsplanen (Österleden) med trafikplats invid Sehlstedts gatans mynning mot Tegeluddsvägen. Kontoret bedömer att riksintresset kan tillgodoses vid ett genomförande av föreslagen detaljplan.

Hamnen utgör ett riksintresse för sjöfarten. Intill hamnområdet finns idag ett stort antal bostäder och andra verksamheter. Enligt det tillstånd Stockholms hamnar har erhållit från miljööverdomstolen att bedriva hamn- och vattenverksamhet är ett antal villkor knutna. Kontoret bedömer därmed att planens genomförande inte påverkar Stockholms hamnars möjlighet att bedriva verksamhet och därmed påverkas inte riksintresset Stockholms Hamn.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom parkmiljöavdelningen.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen är positiv till den föreslagna planen som bidrar till att uppfylla översiktplanens mål om att tillgodose dagens och framtidens behov av nya bostäder i centrala Stockholm.



Förvaltningen gör i nuläget bedömningen att det inte finns något behov av förskola eller specialbostäder i fastigheten. I dagsläget finns två förskolor i närområdet och ytterligare en tillkommer i fastigheten Stettin.

Området har under en senare tid omvandlats från kontor till bostadsområde. Förvaltningen efterlyser ett helhetsperspektiv och analys av parkplaneringen i området i samband med omvandlingen.

Stadsdelsnämnden beslutade den 23 oktober 2014, med anledning av två medborgarförslag om lekplats på Gärdets sportfält, att ge förvaltningen i uppdrag att utreda möjligheten att anlägga en lekplats. Förvaltningen har även genomfört en lekplatsinventering på Östermalm som visar en tydlig brist i området. Förvaltningen anser att projektet bör bidra till att en lekplats skapas på allmän mark.

#### **Bilagor**

1. Inbjudan till samråd
2. Planbeskrivning