

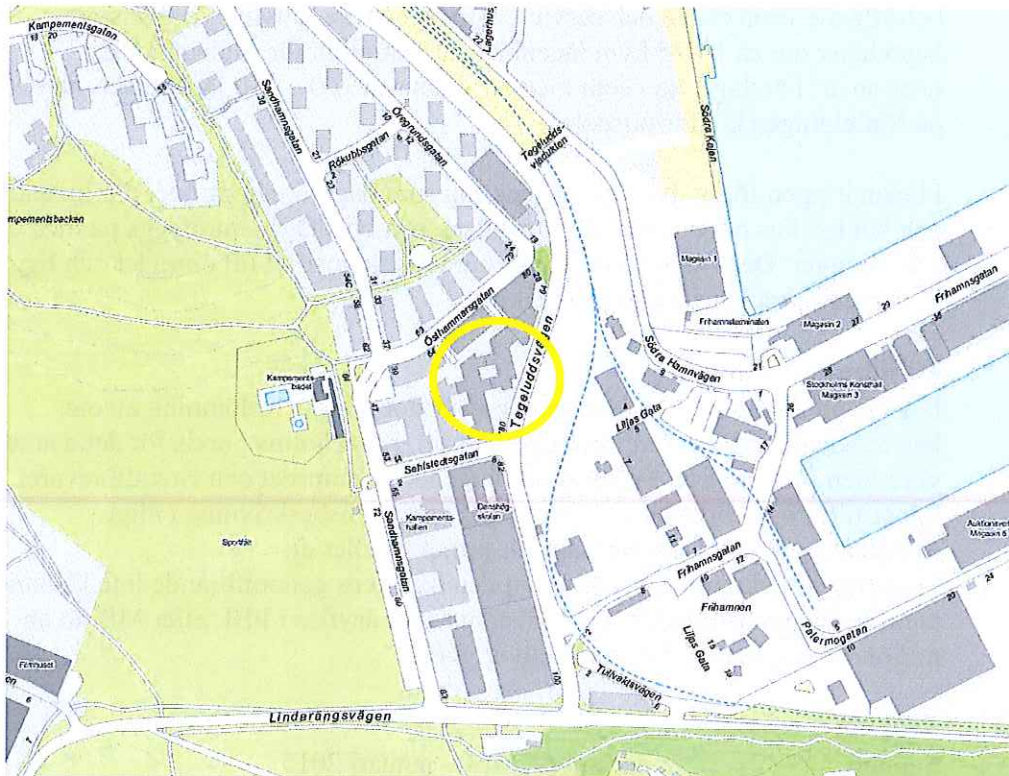


STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN
Magnus Bäckström
Tfn 08-508 27 230

SAMRÅDSHANDLING
DNR 2013-14983
2014-11-27
1(39)

Östergötlands länsstyrelsen
Registrations-/Kansli-
2014-12-09
2014-757-1.5.B.

Planbeskrivning Detaljplan för Tegeludden 13 i stadsdelen Ladugårdsgärdet, S-Dp 2013-14983





Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Djurgårdsstadens fastigheter AB och Estancia Fastigheter AB har ansökt om planändring för utvidgad användning till bostäder samt påbyggnad av kontorsfastigheten Tegeludden 13 på Tegeluddsvägen 70-80, Ladugårdsgärdet.

Förslaget innebär påbyggnad av befintliga byggnader med två våningar samt en mindre, indragen tredje våning.

Förslaget innebär även att de delar av fastigheten som inte vetter mot Tegeluddsvägen kan byggas om till enkelsidiga smålägenheter. Utredningar för buller och riskhantering har tagits fram. Kvarteret har en relativt hög exploatering med små inre friytor och takterrasser men är väl beläget beträffande friområden och service. Förslaget avser huvudsakligen små lägenheter om ca 16-25 kvm lägenhetsyta, lämpliga för studenter eller ungdomar. Förslaget kan som mest inrymma ca 160 – 210 lägenheter, beroende på fördelningen kontor/bostäder.

Planändringen följer den stadsutveckling som pågår i närområdet där industri- och kontorshus omvandlas till i huvudsak nya bostäder samt byggs på med ca två våningar. Detaljplanen bedöms kunna bidra positivt till området och ligga i linje med områdets framtida utveckling.

Miljöbedömning

I samband med start-PM togs en behovsbedömning – bedömning av om betydande miljöpåverkan föreligger – fram. Stockholms praxis för detta är att yttranden i frågan från Miljöförvaltningen, Stadsmuseet och Brandförsvaret ligger till grund för beslut om en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken (MKB) ska tas fram för projektet eller ej.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljökonsekvensbeskrivning behöver göras.

Tidplan

Samråd	december 2014 – januari 2015
Granskning	1 kv 2015
Antagande	2 kv 2015



Innehåll

Planbeskrivning Detaljplan för Tegeludden 13 i stadsdelen Ladugårdsgärdet, S-Dp 2013-14983	1
Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag.....	2
Miljöbedömning.....	2
Tidplan.....	2
Innehåll	3
Inledning	4
Handlingar	4
Bakgrund.....	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata.....	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden.....	7
Befintlig bebyggelse.....	8
Landskapsbild/stadsbild.....	9
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	10
Offentlig service.....	10
Kommersiell service.....	10
Gator och trafik.....	11
Störningar och risker	11
Planförslag	12
Bebyggelse	12
Markplanering.....	26
Gator och trafik.....	30
Teknisk försörjning.....	30
Gestaltungsprinciper	31
Konsekvenser	31
Behovsbedömning.....	31
Miljökvalitetsnormer för vatten	32
Barnkonsekvenser	32
Stadsbild	32
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	32
Störningar och risker	33
Ljusförhållanden	36
Riksintresse	38
Tidplan	38
Genomförande	38
Organisatoriska frågor.....	38
Verkan på befintliga detaljplaner	38
Fastighetsrättsliga frågor	39
Tekniska frågor.....	39
Genomförandetid	39

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- Bullerutredning (ACAD-International AB, 2014-02-10, rev 2014-05-21, rev 2014-09-17)
- Riskbedömning (Brandkonsulten AB, 2014-06-25)
- Markutredning (Geosigma, 2004-07-02)

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av Magnus Bäckström, Stadsbyggnadskontoret i samarbete med White Arkitekter AB. Plankonsulter har varit Gustav Karlsson och Martin Losos, Nyréns Arkitektkontor AB. Planen har upprättats med normalt förfarande.

Bakgrund

Djurgårdsstadens fastigheter AB och Estancia Fastigheter AB har ansökt om planändring för Tegeludden 13 för att möjliggöra en påbyggnad med 2-3 våningar samt att pröva en delvis utvidgad användning från industri/kontor till bostäder.

Planbesked gavs 2013-01-10 och gällde då endast påbyggnaden. Senare har framställan inkommit om bostadsanvändning för de delar av fastigheten som bedöms möjliga med avseende främst på Tegeluddens trafik med farligt gods-transporter.

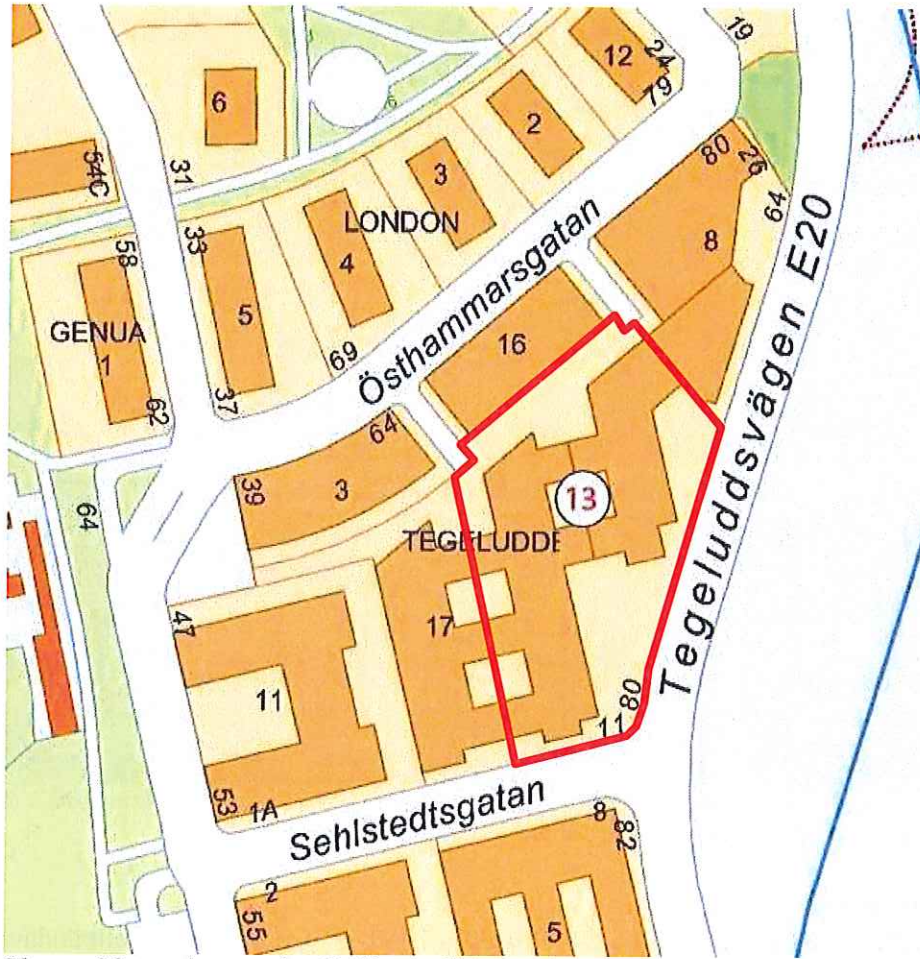
Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder och centrumändamål inom fastigheten Tegeludden 13. Förslaget innebär påbyggnad av befintliga byggnader med två våningar samt en mindre, indragen tredje våning.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Tegeludden 13, (tidigare, före ombildning Tegeludden 13 och 14), Tegeluddsvägen 70-80. Fastigheten är belägen i Frihamnen inom stadsdelen Ladugårdslandet, Östermalm. Den ägs av Djurgårdsstadens fastigheter AB och förvaltas av Estancia Fastigheter AB. Fastigheten avgränsas av Sehlstedtsgratan och Tegeluddsvägen samt av fastigheterna Tegeludden 8, 16 och 17.



Planområdet markerat med röd heldragen linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet utgör en del av riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Kvarteret angränsar även till riksintresset Nationalstadsparken. I Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, definieras området som innerstadsbebyggelse. Schematisk sträckning för ny eller ombyggd huvudväg med spåravn i den nya trafikinfrastrukturen passerar här fastigheten.

Program

I det fördjupade programmet för Södra Värtahamnen ”Stad och hamn i samverkan” (Samrådshandling januari 2012, Dnr 2009-19210-53) beskrivs den omvandling som kan ske då hamnverksamheten koncentreras och hanteringen av farligt avfall i närområdet upphört. Stadens målsättning är att utveckla en ny, blandad bebyggelse i området.



Bilden är hämtad ur programmet för Södra Värtahamnen "Stad och hamn i samverkan". Röd markering visar planområdets läge i en framtida stadsmiljö.

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.

Omgivande planer är

- i nordost Pl 1998-00007-54 för Tegeludden 8, antagen i SBN juni 1998. Planen tillåter mot Tegeluddsvägen en högsta byggnadshöjd om +28,5 med nedtrappning till +24,5 närmast gatan. Mot Östhammarsgatan i norr tillåts +24,0. Detta motsvarar 5 och 6 våningar mot Tegeluddsvägen respektive 4 våningar mot Östhammarsgatan eftersom gatumarken där ligger en våning högre.
- i nordväst Dp 2010-18173-54 för Tegeludden 16, antagen 2012-10-25. Planen tillåter högsta byggnadshöjd +36,5 med trappning till +33,0 mot Östhammarsgatan vilket innebär 8 respektive 7 våningar. Den påbyggnad som därmed tillåts är ej påbörjad.
- i söder/väster Dp 2010-18172-54 för Tegeludden 17, antagen i SBN 2012-01-19 som tillåter högsta totalhöjd +32,5 mot Sehlstedts gatan med trappning om +25,5, +12,0 och +9,0 vilket innebär 8 respektive 6 våningar. Om- och påbyggnad enligt detaljplanen pågår.

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. Strax väster om planområdet sträcker sig ett äldre vägreservat som



utgör riksintresse för en framtida sträckning av E20. 100 meter öster om planområdet utgör industrijärnvägen Stockholm N – Värtan riksintresse. Öster om järnvägen utgör kajområdet riksintresse för sjöfart.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Terrängen inom planområdet är näst intill plan. Strax öster om Tegeluddsvägen sluttar landskapet ner mot hamnområdet som ligger några meter lägre än planområdet. Inom planområdet, i gräns mot Tegeluddsvägen, finns en uppväxt trädrad.

Rekreation och friluftsliv

Strax väster om planområdet ligger grönområdet Gärdet med höga rekreativa värden. Gärdet är en del av det större gröna sammanhang som utgörs av Nationalstadsparken.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet ligger på inom ett område av postglacial lera på en berggrund av granit.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Lilla Värtan vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Dagvattnet från planområdet går idag till Lilla Värtan, som är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv med bindande miljö kvalitetsnormer (MKN). Dagvattnet som leds från planområdet till Lilla Värtan får inte bidra till att den ekologiska eller kemiska statusen försämras av planområdets dagvatten utan statusen bör snarare förbättras.

Markavvattning

Mark- och takytor inom planområdet är hårdgjorda, förutom mindre markytor mot Tegeluddsvägen där gröna markytor finns. Grönytorna ligger delvis på ett underbyggt parkeringsgarage, vilket minskar dess avvattningseffekt.

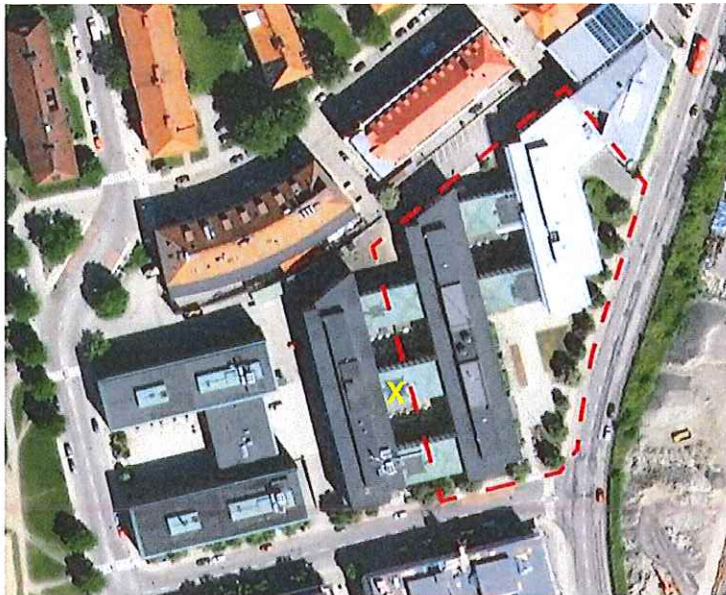
Dagvatten

Den pågående klimatförändringen kommer att innebära ändrade förutsättningar för dagvattenhanteringen i området. Mer regnvatten kommer sannolikt att behöva fördröjas och renas, därför bör det skapas förutsättningar för detta i planområdet. Gröna ytor på mark, tak och väggar är exempel på fördröjningsåtgärder för dagvatten.

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 (vid gult kryss på ortofotot nedan). De två länk-/vinkelbyggnader som finns kvar har byggts på med två våningar och har fönster i tomtgräns mot Tegeludden 13 (se bild på sid 10).



*Ortofoto.
Byggnadsdelen på
grannfastigheten vid
det gula krysset är
riven.*



Befintlig byggnad sedd från korsningen Tegeluddsvägen - Sehlstedtsgatan.



Befintlig innergård i väster

Den nu aktuella byggnaden används för kontorsverksamhet. Det finns även en restaurang i källarplanet samt ett gym, båda med tillfälliga bygglov.

Landskapsbild/stadsbild

Tegeluddsvägens sträckning utmed planområdet är topografiskt tydligt avläsbar i landskapet vilket förstärks av en nivåskillnad ned mot hamnområdet i öster. Längs med Tegeluddsvägen ligger på den västra sidan en rad större kontorskomplex som inordnar sig i en kvartersstruktur. Gaturummen mellan kvarteren är i vissa fall överbyggda vilket gör att kvarteren läses ihop till större enheter. Tegeluddsvägens gaturum är i dagsläget till större delen öppet åt öster.



Tegeluddsvägen. Vy norrut, där de större kontorskomplexen syns till vänster och verksamhetsområdet till höger. Längst bort i fonden syns Tegeludden 13.

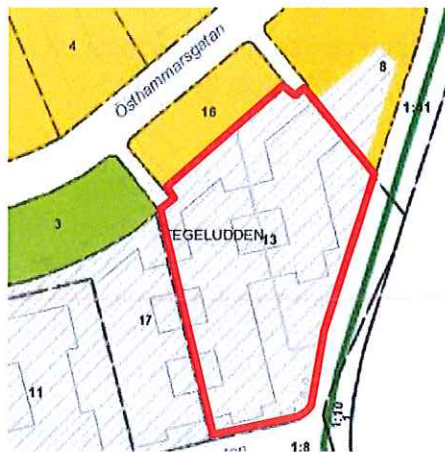


Befintligt gårdsrum vid Tegeluddsvägen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet är ännu inte inventerad och saknar därmed klassning enligt Stadsmuseets klassificering. I norr gränsar fastigheten till gulklassad bebyggelse, vilket innebär bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller visst kulturhistoriskt värde. Väster om planområdet ligger en grönklassad fastighet, vilket innebär bebyggelse som är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Fastigheten genomgick nyligen en omvandling till bostadsändamål.



Utsnitt ur klassificeringskartan. Gulmarkerade fastigheter utgör ett visst värde och grönmarkering utgör bebyggelse som är särskilt värdefull.

Offentlig service

Skola och förskola

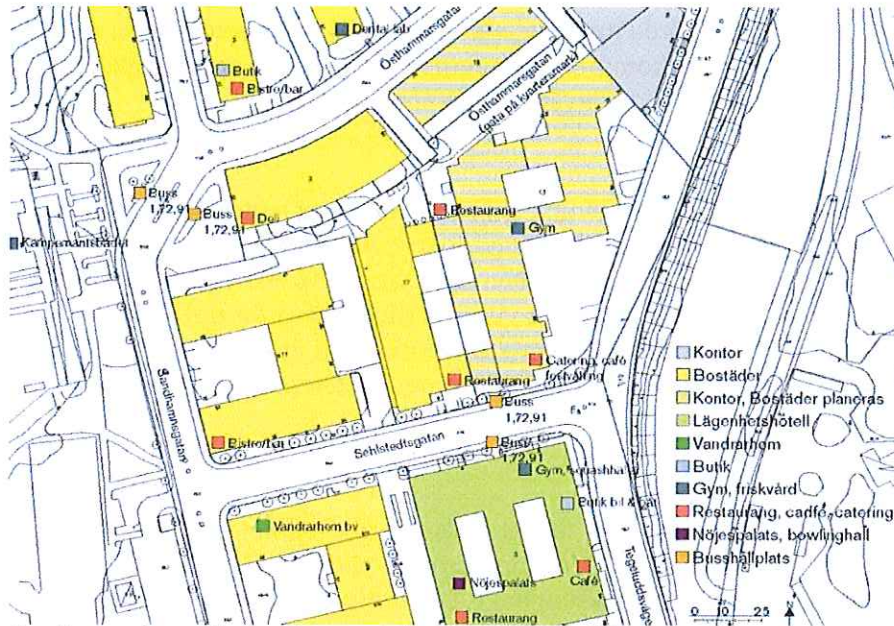
Vid Sandhammsgatan ca 300 meter nordväst om planområdet finns en förskola. Ca 800 meter sydväst om planområdet utmed Vallhallavägen ligger Gärdsskolan som är en F-9-skola med ca 750 elever. Bredvid Gärdesskolan på gränsen till Gärdet ligger Svenska Filminstitutet som bedriver en till viss del publik verksamhet med biograf och restaurang mm.

Sjukvård

Närmaste vårdcentral är Gärdets Vårdcentral ca 600 meter nordväst om planområdet.

Kommersiell service

Det finns ett brett utbud av kommersiell service i och kring planområdet, se kartbild nedan.



Det finns ett brett utbud av kommersiell service i närområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet gränsar till Sehlstedtsgatan och Tegelluddsvägen i söder och öster. Mot norr gränsar planområdet även till Östhammarsgatan via två mindre stickgator. Skyltad hastighet på Tegelluddsvägen är 50 km/h. Övriga gator i närområdet har skyltad hastighet 30 km/h.

Bilparkering

Bilparkering sker i parkeringsgarage under befintlig bebyggelse i två plan. Infart till parkeringsvåningarna sker via Tegelluddsvägen 70 och 72 och utfart sker mot Östhammarsgatan. I anslutning till Östhammarsgatan finns även ca 20 parkeringsplatser för bil på kvartersmark. Längs med Tegelluddsvägen finns kantstensparkering på båda sidor om gatan. Överkapacitet av parkeringsplatser uppges råda inom området.

Gång- och cykeltrafik

Längs båda sidor om Tegelluddsvägen löper smala trottoarer och körbana för cykel saknas. Stockholms Cykelplan 2012 anger Tegelluddsvägen som ett prioriterat cykelstråk där åtgärder är inplanerade.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i ett område med väl utbyggd busstrafik. Från Sehlstedtsgatan söder om planområdet avgår busslinje 1 och 72 mot centrum med flera avgångar i timmen. Närmsta tunnelbanestation är Gärdet ca 850 meter nordväst om planområdet där röda linjen avgår mot Ropsten och centrum.

Störningar och risker

Förenad mark

Planområdet ingår i ett kvarter som tidigare avsetts för industriändamål varför en översiktlig miljöteknisk markundersökning har tagits fram (Geosigma AB,



2014-07-02). Den utförda markundersökningen på fastigheten Tegeluddsvägen 13 påvisade ingen förekomst av föroreningshalter som överstiger gällande riktvärden för det tilltänkta användningsområdet av fastigheten.

Buller

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 (ACAD-International AB, 2014-02-10, rev 2014-05-21) som visar att riktvärdena för trafik- och industribuller klaras inom planområdet. Trafik- och industribullrets konsekvenser på planförslaget redovisas mer ingående under avsnitt Konsekvenser.

Farligt gods

Tegeluddsvägen utgör led för farligt gods. En riksbedömning (Brandkonsulten AB, 2014-06-25) har tagits fram som visar att planförslaget bedöms vara genomförbart hänseende risksynpunkt. Det farliga godsets konsekvenser på planförslaget redovisas mer ingående under avsnitt Konsekvenser.

Planförslag

Bebyggelse

Övergripande omvandling

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.

Påbyggnad

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 (bild 2 nedan). Den befintliga byggnaden förslås 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 (bild 1 nedan). Långsidorna har generellt givits en liten indragning om 0,3 meter, genererad av skillnad i väggtjocklek mellan bärande tegelvägg och glasfasad. Den översta tredje våningen är betydligt mindre än de övriga två. Den visade påbyggnadens yta är sammanlagt ca 6000 kvm BTA, därav ca 2 600 kvm BTA/plan respektive 950 kvm på den tredje våningen (bild 3 nedan). Indragningarna vid befintligt gavelfasadliv är säkerställda i

detaljplanen med bestämmelse om totalhöjd. Länkbyggnaden mot söder föreslås byggas på med två våning för att ge möjlighet till sammanhängande uthyrningsytor. Länkbyggnaden kommer också fungera bullerdämpande för bakomvarande bostäder.



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



Bild 2. Vy från Tegeluddsvägen mot norr. Bild: White arkitekter

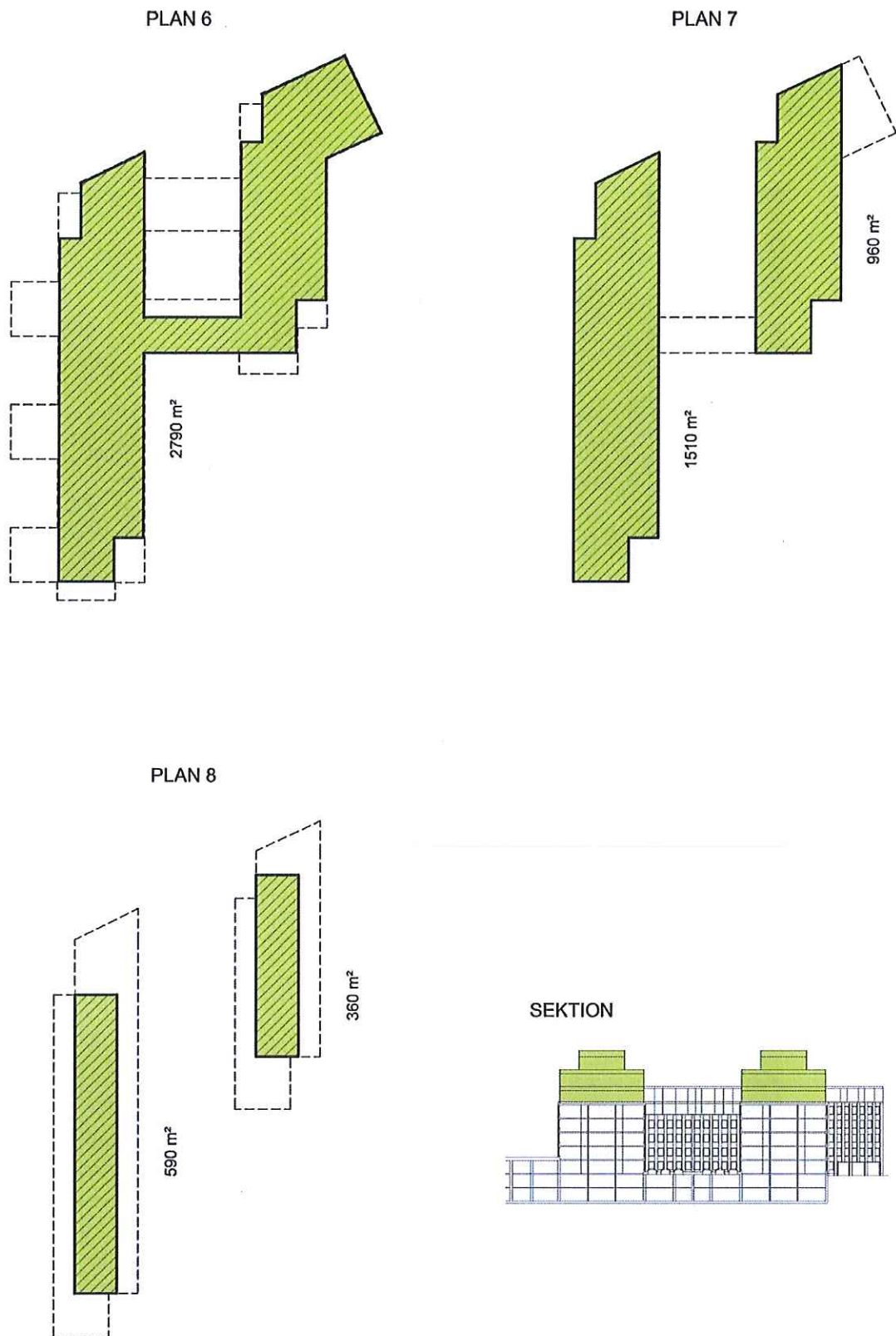
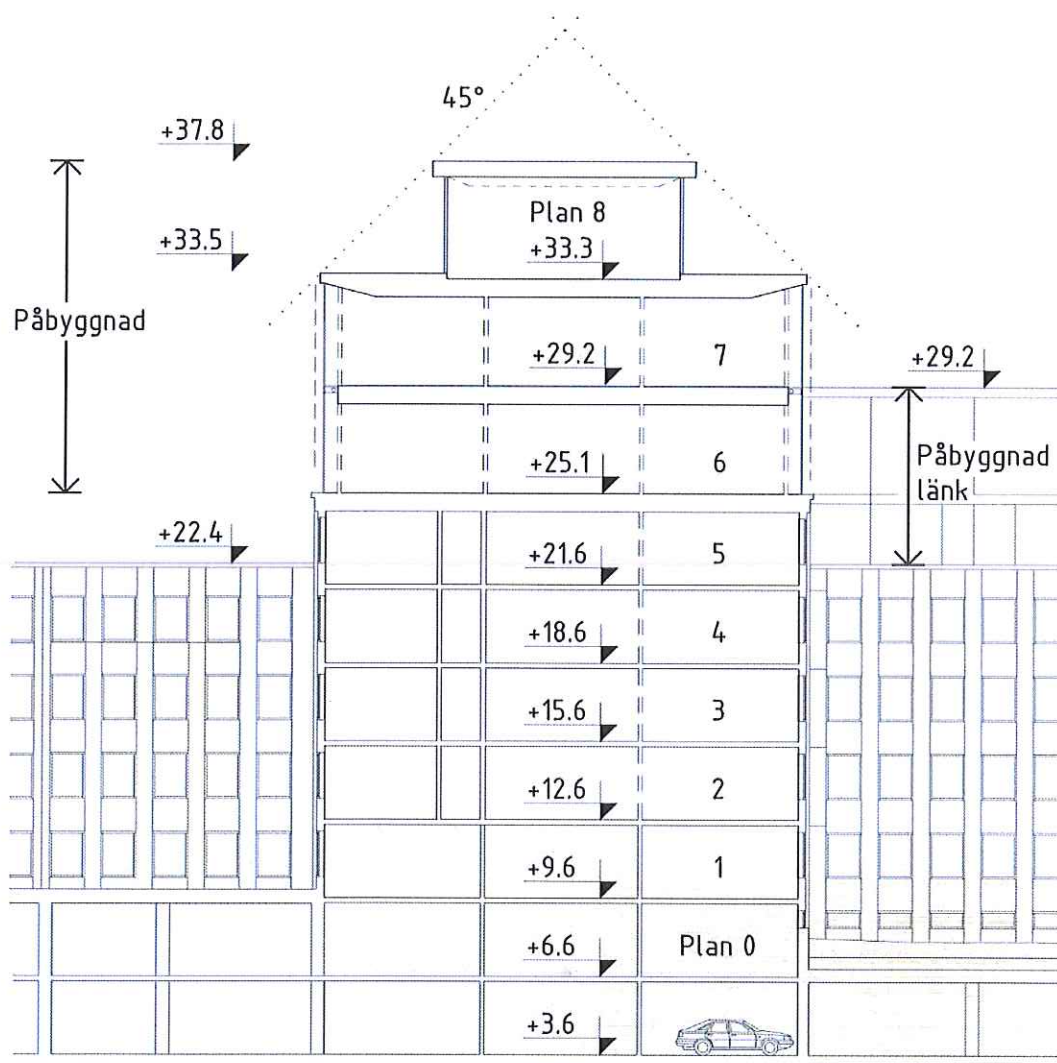


Bild 3. Principer påbyggnad. Den översta tredje våningen är betydligt mindre än de övriga två. Den visade påbyggnadens yta är sammanlagt ca 6200 kvm BTA, varav 2790 kvm BTA/plan 6, 2470 kvm BTA/plan 7 och 950 kvm på den översta våningen (plan 8).



Sektion av påbyggnaden. Byggnadshöjder och indragning av övre våningsplan har reglerats i detaljplanen med bestämmelse om totalhöjd.

SKALA



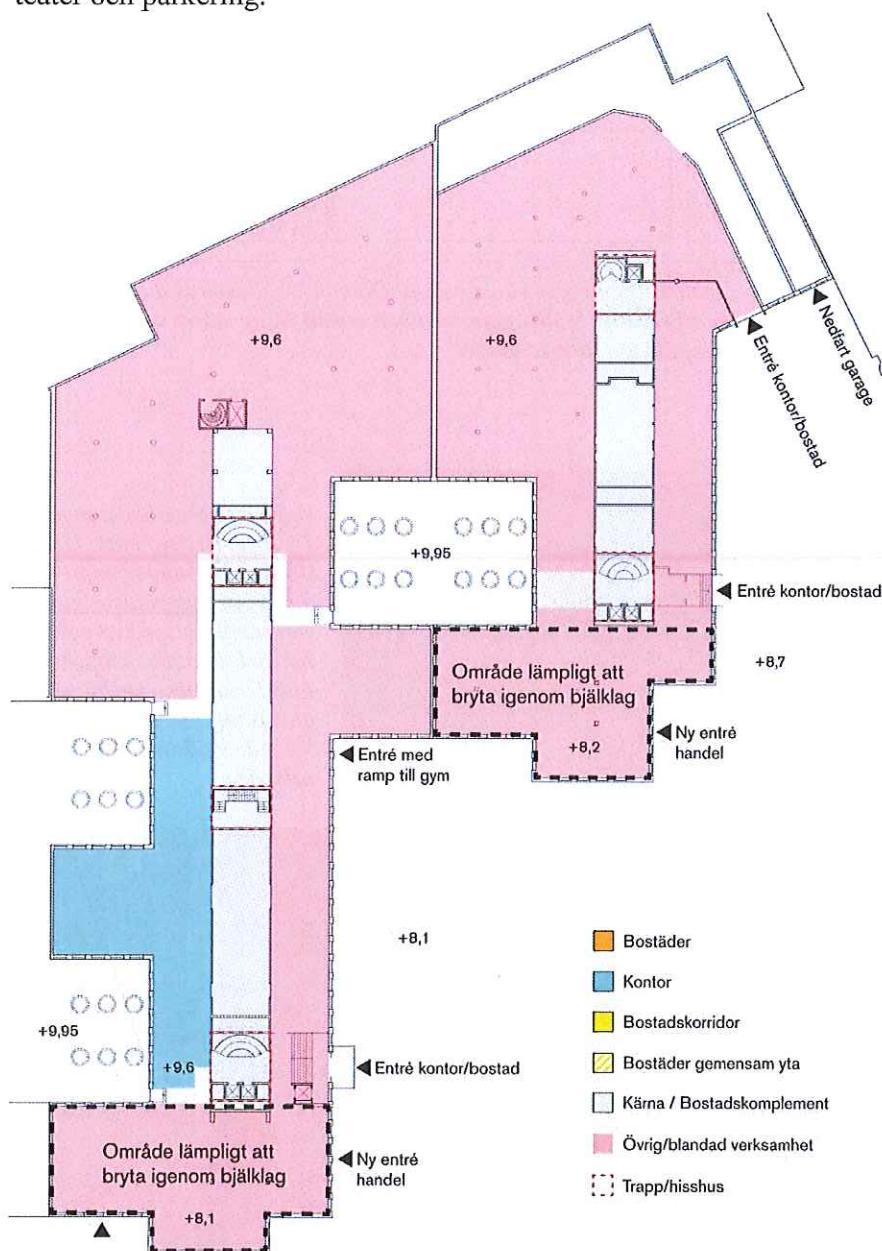


Ovan: Vy från Östhammarsgatan åt öster, med påbyggnaden och iordninggjort gaturum med entréplats. Bild: White arkitekter

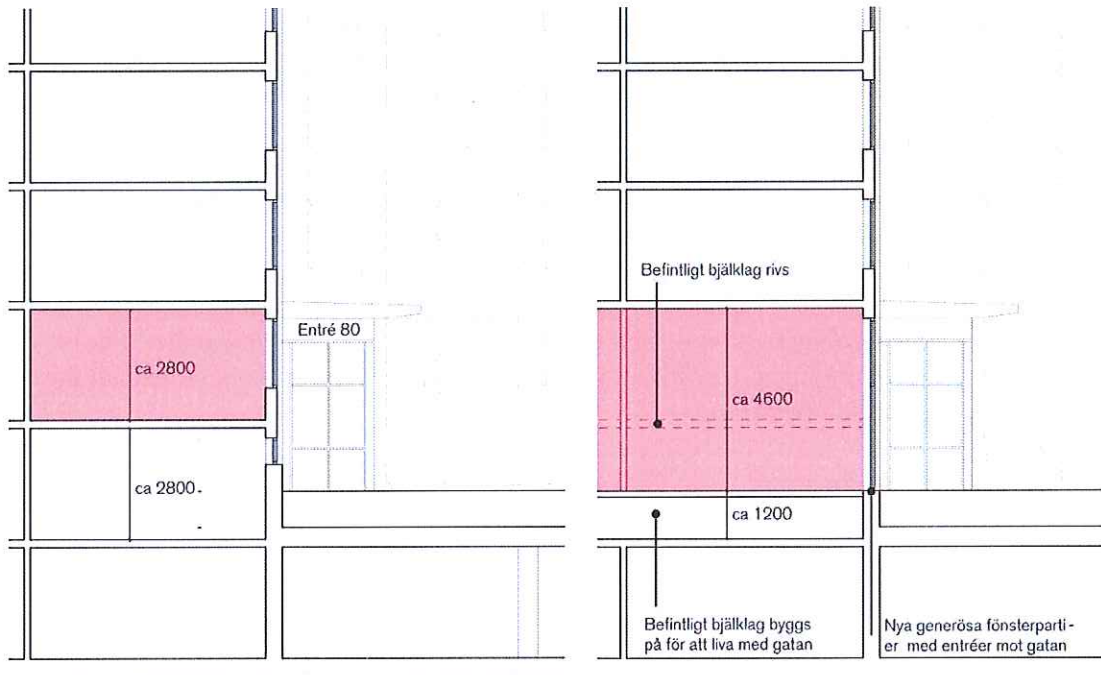
Tv: Vy från Östhammarsgatan åt öster idag.

Nedre entréplan

Entréer mot Tegeluddsvägen/Sehlstedtsgatan ligger ett våningsplan lägre än övriga entréer från Östhammarsgatan. I korsningen Tegeluddsvägen-Sehlstedtsgatan 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 (se planskiss och sektion nedan). På så sätt skapas luftiga lokaler i attraktiva lägen nära gatan. De nya lokalernas fasader och entréer föreslås öppnas upp med glasade partier i syfte att skapa en aktiv fasad som stödjer gatulivet. Bottenvåningarna ska i övrigt i möjligaste mån utformas med publika lokaler. Hela våningsplanet ges på plankartan användningsbestämmelsen C1, där kontor utgör huvudändamålet. För att åstadkomma en flexibilitet inrymmer C1 även service, handel, restaurang, bio, teater och parkering.



Nedre entréplan (plan 0). Planet ges utrymme för utökad publik verksamhet då lokaler för detta förbereds mot Tegeluddsvägen. I övrigt liknar nuvarande användning av våningsplanet den framtida.



Principsektion över sammanslagning av våningsplan. Till vänster illustreras dagens situation. Till höger illustreras hur befintligt bjälklag tas bort och ersätts av en större verksamhetslokal med högre takhöjd och bjälklag i liv med gatan.

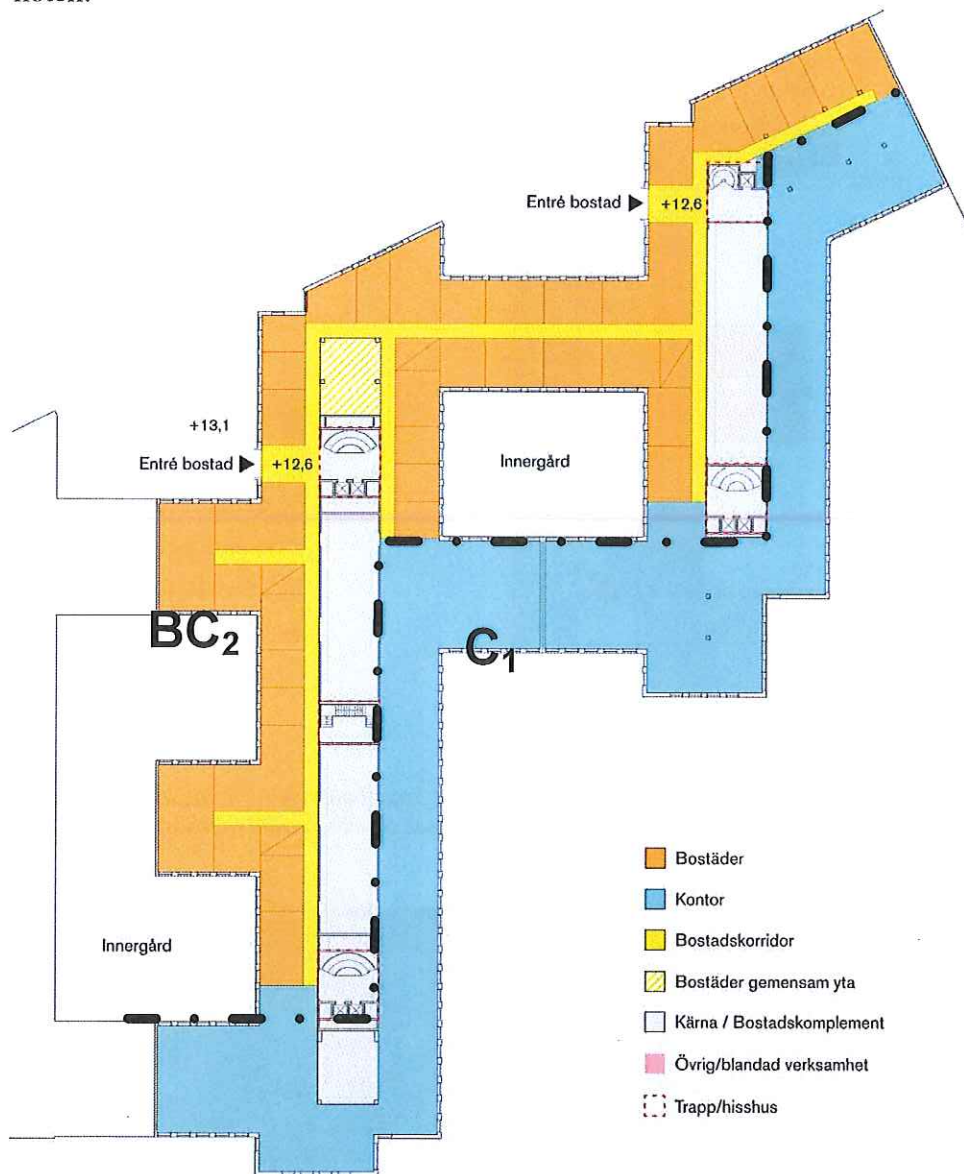


*Vy från Sehlstedtsgatan norrut.
Tv: före. Nedan: efter. Genom att slå ihop två våningsplan förbereds byggnadens gavlar för verksamheter med ett publikt innehåll i bottenvåningen. Lokalernas fasader föreslås glansas upp för att supporta ett levande stadsliv. Bild: White arkitekter*



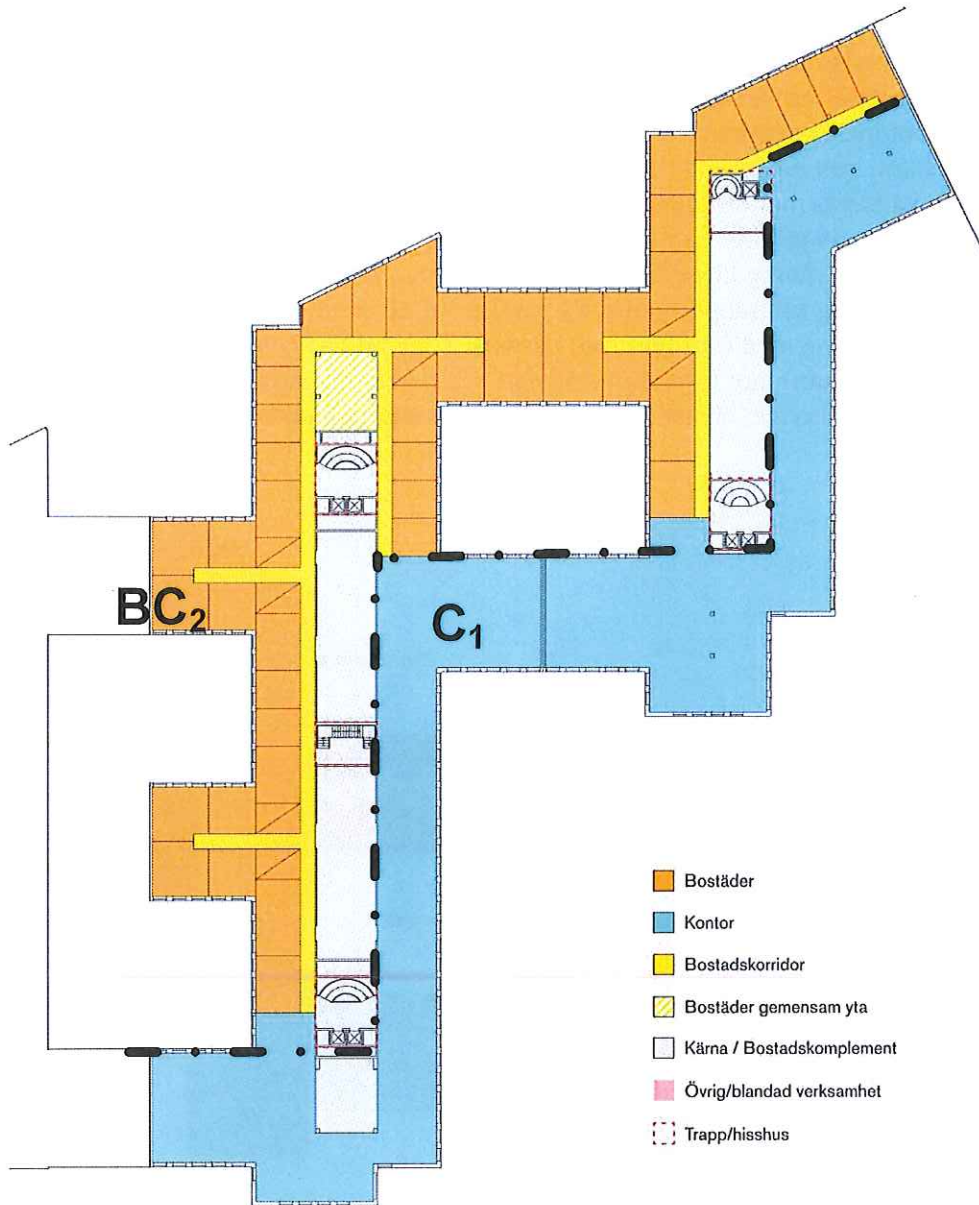
Övre entréplan /normalplan

På övre entréplan och normalplan föreslås delar av de befintliga kontorslokalerna göras om till enkelsidiga smålägenheter. Normalplanet inrymmer ca 40 smålägenheter. Närmast Tegeluddsvägen kvarstår kontorsanvändningen som tidigare, vilket bidrar till att skapa en skyddande skärm mot buller och risker. Entréer till bostäderna kommer huvudsakligen lokaliseras mot Östhammarsgatan, men entré/genomgång mot söder bedöms också som möjlig. Samtliga lägenheter har access ut till innergårdarna, som ligger en våning lägre än Östhammarsgatan, via en intern korridor med anslutning till trapp/hisshus. På plankartan säkerställs byggnadens indelning av användning med C1 (centrum) närmast Tegeluddsvägen och BC2 (bostäder och centrum) mot Östhammarsgatan. C2 innefattar samma innehåll som C1 (kontor, service, handel, restaurang, bio, teater och parkering) med tillägget hotell.



Övre Entréplan (plan 1). De befintliga kontorslokalerna göras om till enkelsidiga smålägenheter med entréer från Östhammarsgatan. Närmast Tegeluddsvägen kvarstår kontorsanvändningen som tidigare.

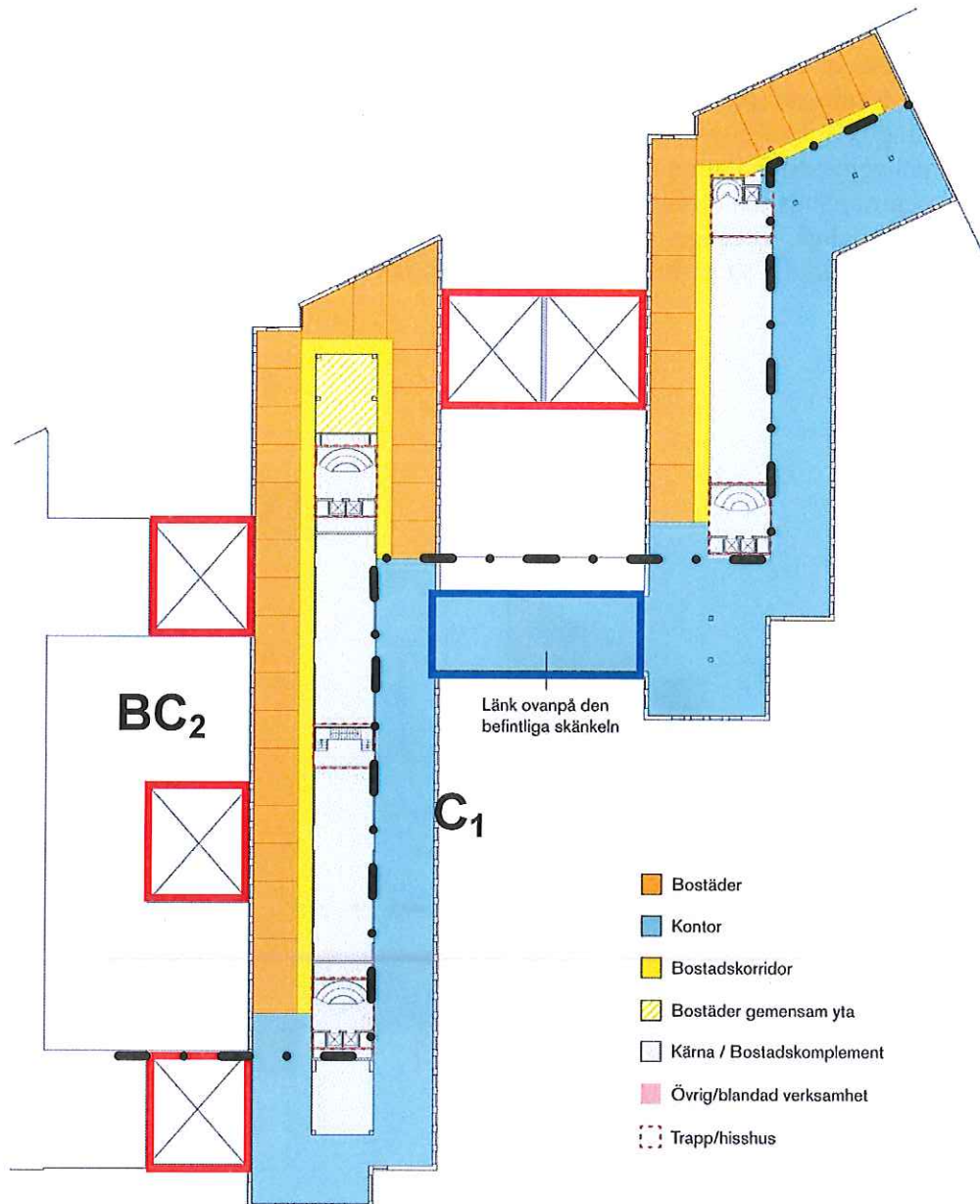
Svart streckad linje visar indelningen BC2/ C1.



Normalplan 2-4. Våningsplanet liknar entréplanet i innehåll och indelning av användning. Det innehåller dock något fler lägenheter än entréplanet. Svart streckad linje visar indelningen BC₂/C₁.



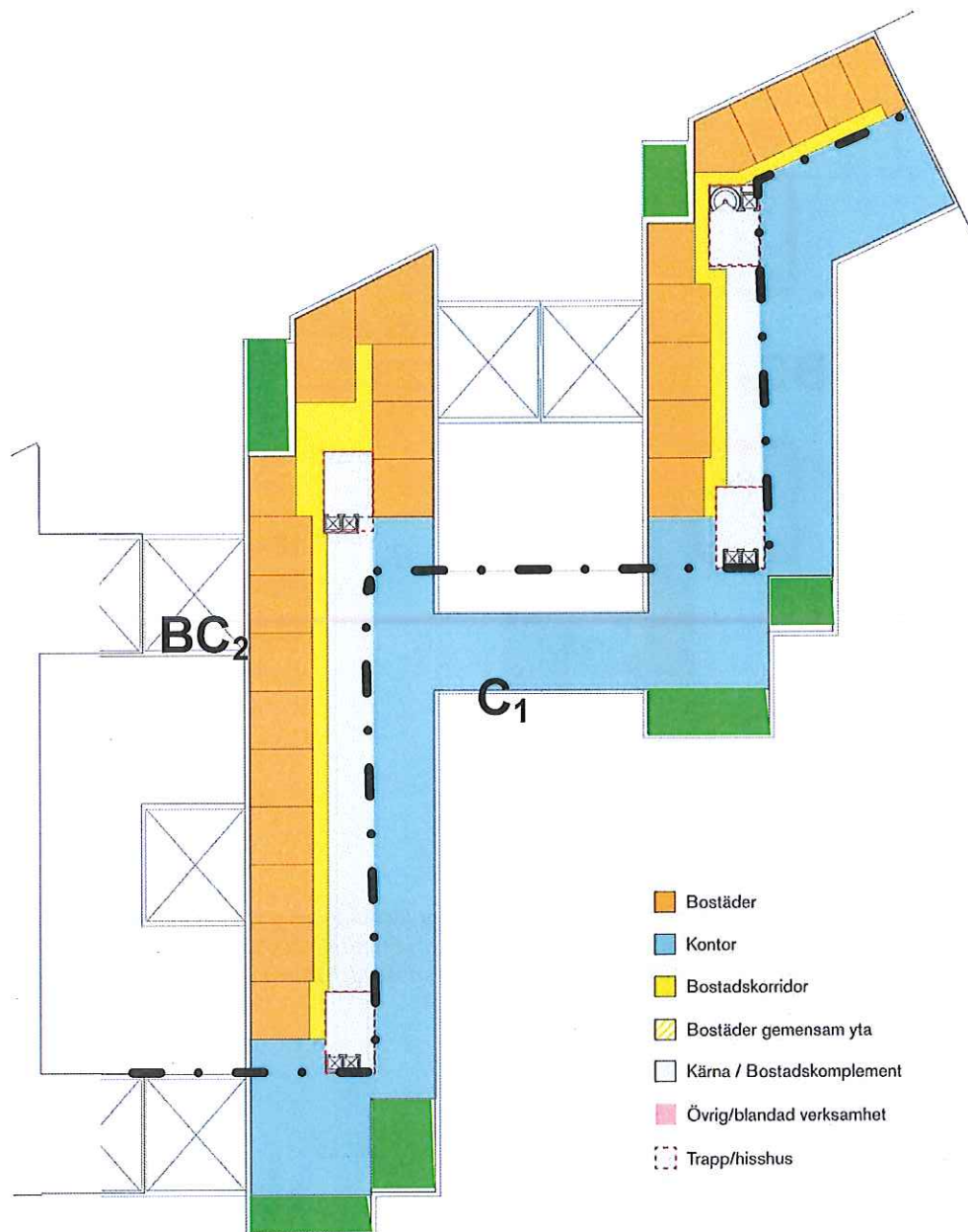
Befintliga trapphus i den norra delen av fastigheten har goda förutsättningar att fungera som framtida bostadstrapphus, med hög kvalitet på material och detaljer.



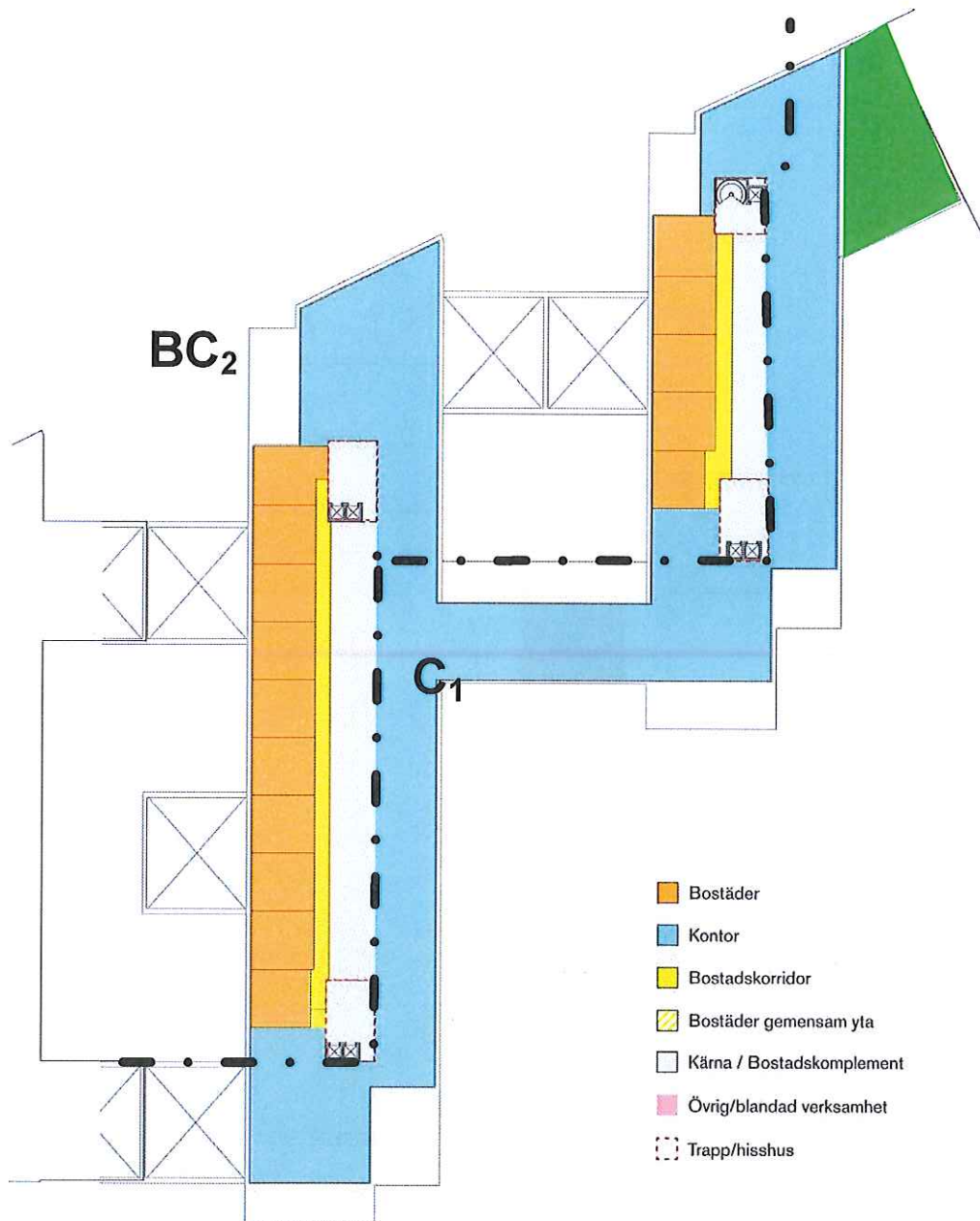
Övre normalplan, plan 5. Våningsplanet har något färre lägenheter än normalplan 2-4, då byggnadens lägre delar (markerade i rött) inte når upp till detta plan. Undantaget den nya länken (markerad i blå heldragen linje) som sammanbinder de två skeppen. Svart streckad linje visar indelningen BC2/ C1.

Påbyggnad, plan 6-8

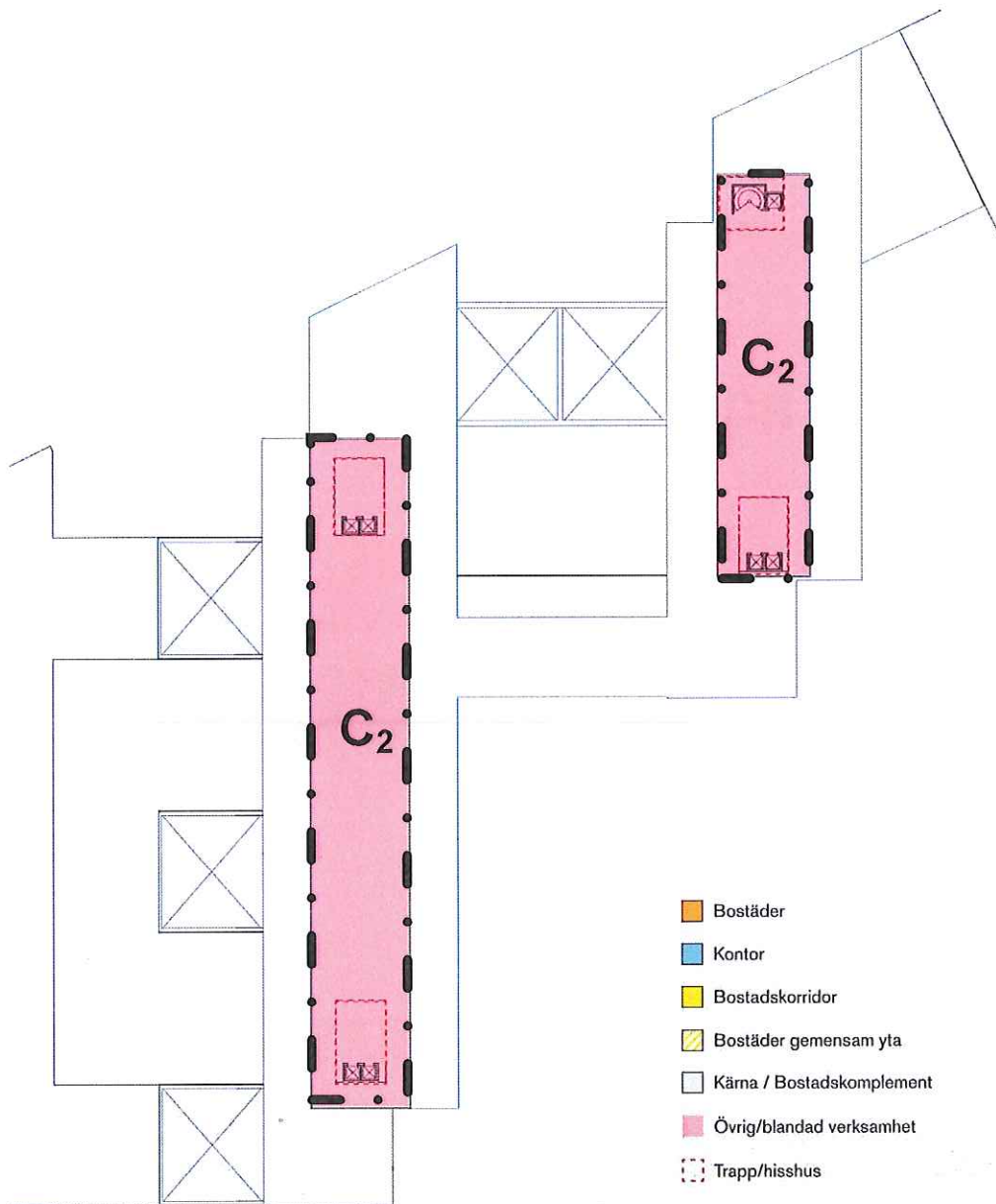
Plan 6-8 utgör själva påbyggnaden av byggnaden. Det nedre påbyggnadsplanet har något större BTA än det övre och innehåller ett större antal lägenheter. Takvåningen (plan 8) är avsevärt mindre än de övriga påbyggnadsplan då den dragits in från fasadliv. Detaljplanen möjliggör för bostäder på samtliga påbyggnadsplan utom den övre takvåningen där planen endast medger centrumändamål (kontor). Från plan 6 finns takterrasser i olika väderstreck tillgängliga. Samtliga takterrasser är säkerställda i detaljplan genom våningshöjd. Det är dock möjligt att skapa fler takterrasser om så önskas.



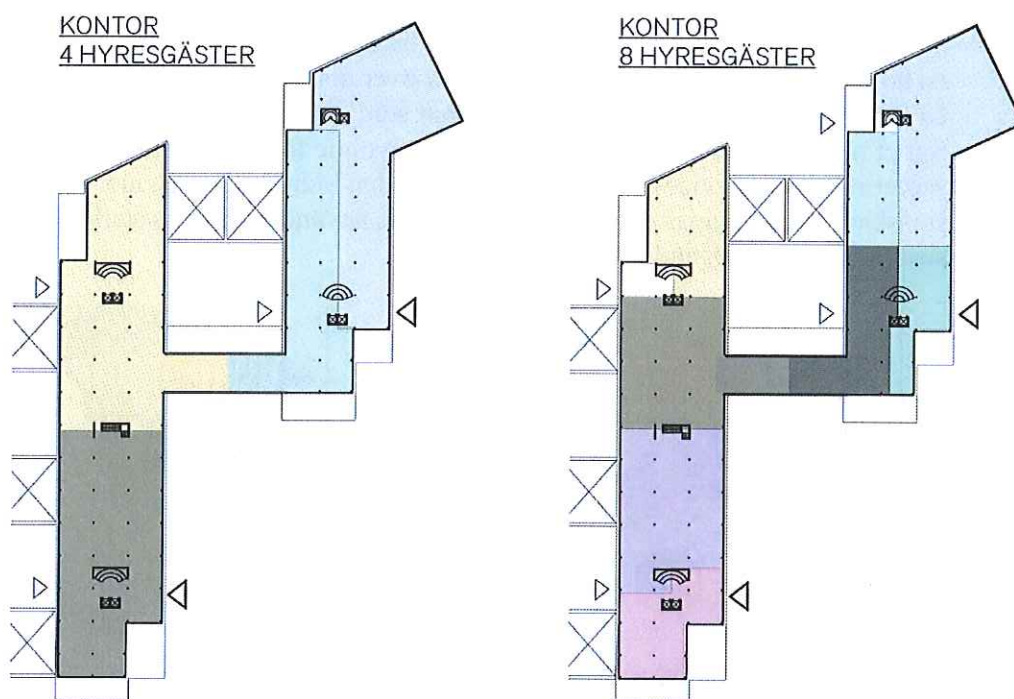
Nedre påbyggnadsplan, plan 6. Planmässigt liknar det nedre påbyggnadsplanet det övre normalplanet (plan 5). Från plan 6 nås ett stort antal takterrasser förlagda i olika väderstreck (markerade i grönt ovan). Svart streckad linje visar indelningen BC2/ C1.



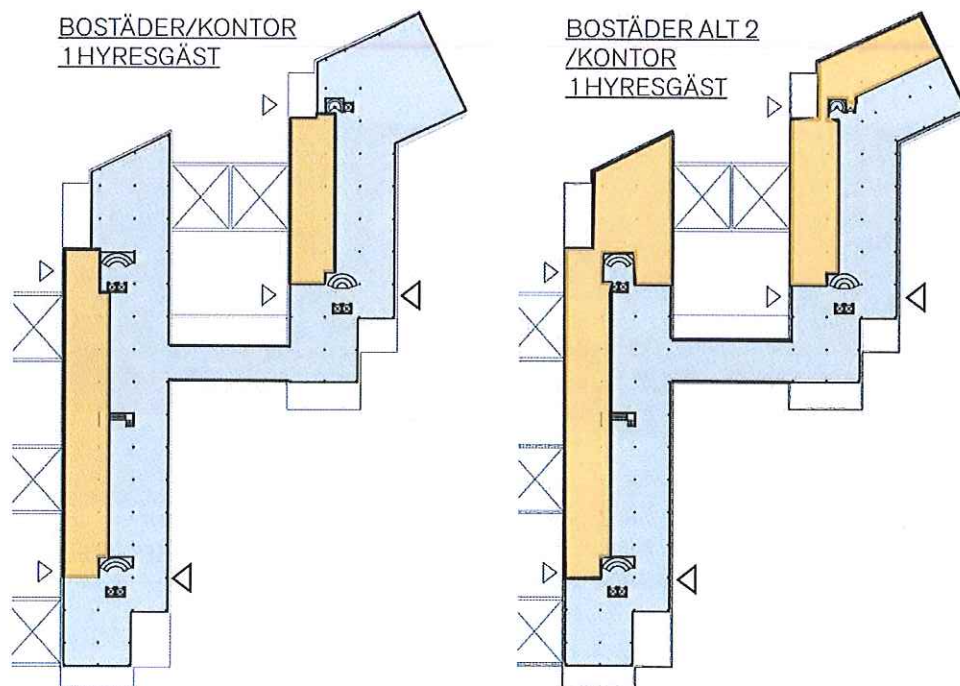
Övre påbyggnadsplan, plan 7. Planmässigt liknar det övre påbyggnadsplanet det nedre.
Undantaget en större takterrass mot öster (markerad i grönt ovan). Svart streckad linje visar
indelningen BC₂/ C₁.



Takvåning, plan 8. Det översta påbyggnadsplanet är avsevärt mindre än de undre påbyggnadsplanen. Byggnadsvolymen har dragits in från fasad i syfte att skapa takterrasser och en bra volymsuppbbyggnad av byggnaden som helhet. Detaljplanen medger centrumändamål (kontor).



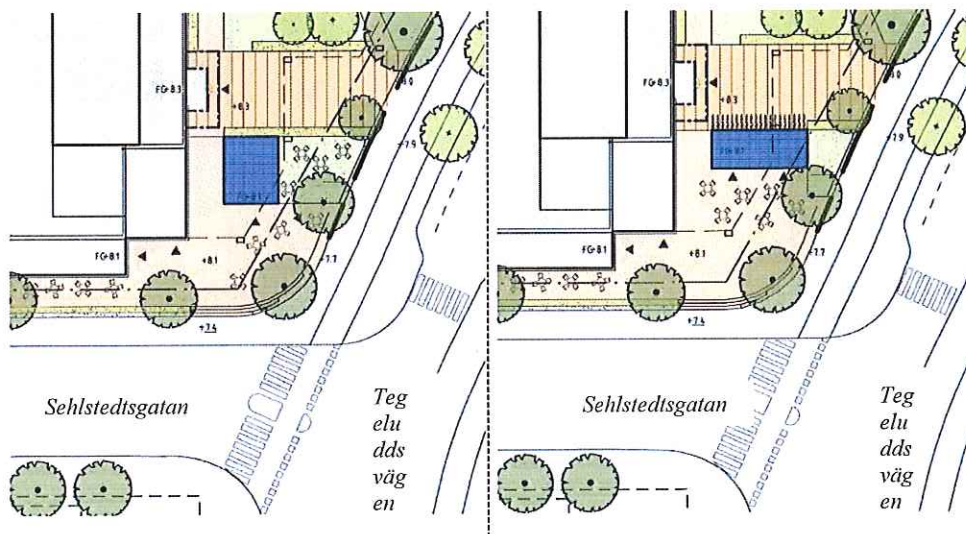
Exempel på hyresgästindelning av kontor på nedre påbyggnadsplan (plan7).



Exempel på två möjliga fördelningar av bostäder och kontor på nedre påbyggnadsplan (plan7). Till vänster större andel kontor och till höger större andel lägenheter.

Kioskbyggnad

I korsningen Sehlstedtsgatan – Tegeluddsvägen föreslås en mindre kioskbyggnad. Kioskens byggnadsarea är i detaljplanen reglerad till 40m² med en högsta tillåten byggnadshöjd på 3 meter över marknivån. Planen möjliggör en flexibel placering där två olika lägen har studerats, se planskiss nedan. Syftet med kiosken är att skapa ytterligare utrymme för lunchrestauranger, serveringar och service i närområdet. Byggnaden bidrar till att en mer småskalig miljö skapas och att planens mixade användning knyts starkare till staden och kringliggande gaturum.



Två alternativa placeringar av kiosken. Till vänster kliver byggnaden fram och markerar korsningen. Till höger har kiosken vinklats vilket skapat en större plats söder om kiosken. På motsvarande sida föreslås cykelparkering. Båda två placeringarna är möjliga att genomföra enligt detaljplanen. Byggnadshöjd och byggnadsarea är reglerade.



Framtida stadsliv invid den föreslagna kiosken vid korsningen Sehlstedtsgatan – Tegeluddsvägen. Syftet med byggnaden är att dess innehåll ska aktivera platsen samtidigt som gaturummet ges ett mer småskaligt uttryck. Bild: White arkitekter

Markplanering

Entréplats vid Tegeluddsvägen

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 mörka tegelfasad. Cykelparkeringar placeras i största möjliga mån där människor rör

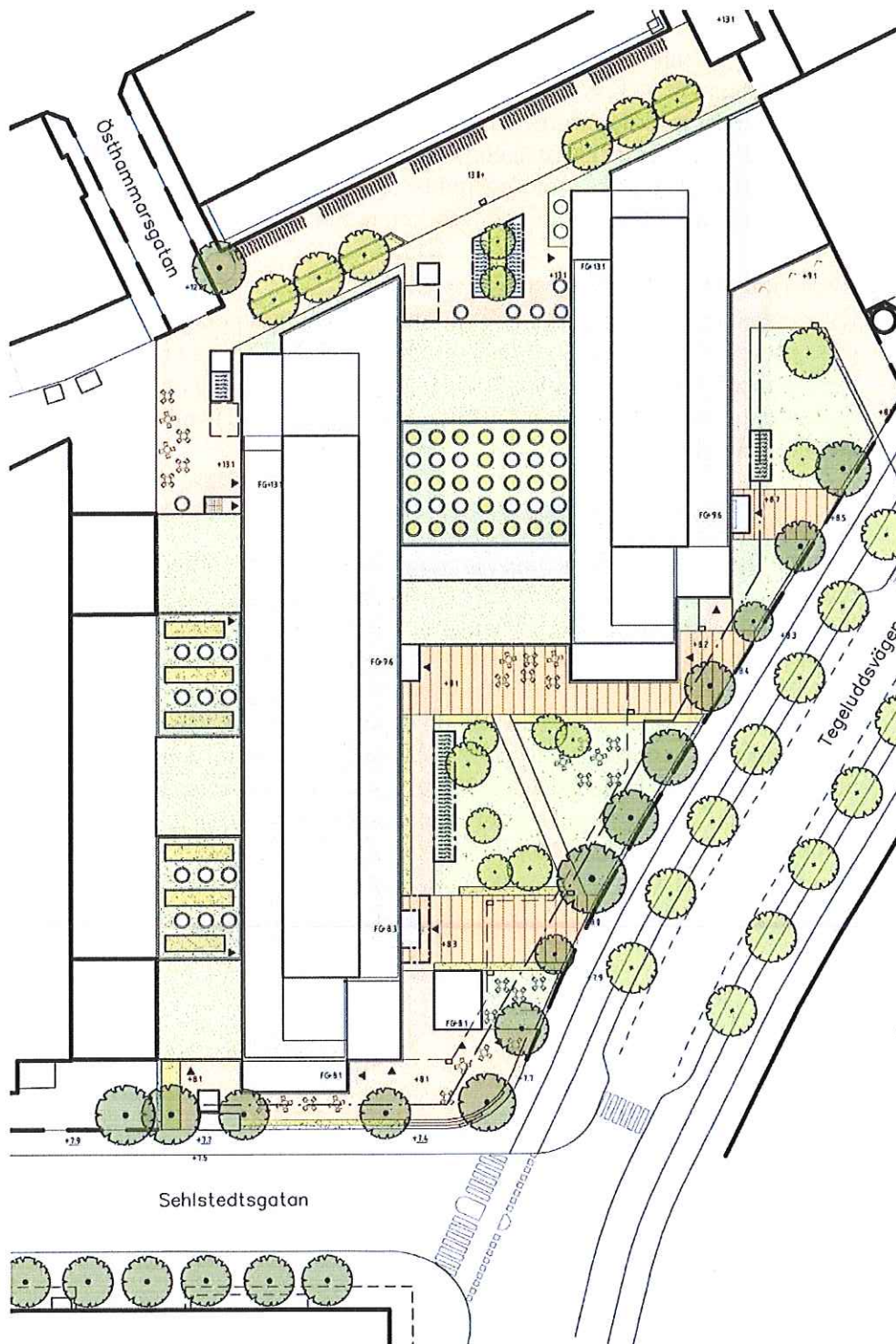
sig utmed entréer och gångstråk. Längs med byggnadens gavlar, där restaurangverksamhet föreslås i bottenvåningen, förbereds plats för uteserveringar. Mot Tegeluddsvägen föreslås två gröna pocketparker ta upp byggnadens översiktliga form. Platserna binds samman av den befintliga raden av gatuträd längs Tegeluddsvägen. Träden föreslås kompletteras med nya träd där så är möjligt. I gräns mot Tegeluddsvägen anläggs en tegelmur i syfte att rama in rummet. Muren kommer även kunna fungera som sittmöbel.

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. I anslutning till bostadsentréerna och mot grannfastigheten Tegeludden 16 anläggs ett stort antal cykelparkeringar.

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. Det visuella intrycket av innergårdarna blir därför viktigt för att skapa boendekvaliteter för de lägenheter som vetter mot innergårdarna. I gårdarnas gestaltning spelar lanterninerna en central roll med sin struktur och funktion av ljusinsläpp till underliggande våningsplan. Lanterninernas historiska avtryck föreslås kompletteras med en ny markbeläggning och planteringar. 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.



Illustrationsplan över föreslagen markplanering. Tegeluddsvägen ligger utanför planområdet, men har här illustrerats med en ny mer stadsmässig sektion. Entréplatsernas programmering och gestaltning speglar byggnadens publika innehåll och kvarterets pågående utveckling till innerstad.



Vy över den södra innergården åt söder. Lanterninerna föreslås bevaras i den nya gestaltningen av gården.



*Innergårdarnas befintliga form bevaras i planförslaget. Innergårdarna kommer fungera som större ljusgårdar.
Tv: Östra innergården
Th: Västra innergården*



*Tv: Vy från takterrass åt väster med gårdet i fonden.
Th: Vy från takterrass åt öster.*

Gator och trafik

Biltrafik

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. Befintlig gata på kvartersmark som har koppling ut till Östhammarsgatan, via två mindre säckgator, föreslås ges en ny gestaltning av gårdsgatukaraktär med bland annat gatuträd.

Större delen av fastigheten är underbyggd med två garagevåningar, vilka även sträcker sig under grannfastigheten Tegeludden 16. Infart till parkeringsvåningarna sker via Tegeluddsvägen 70 och 72 och utfart sker mot Östhammarsgatan. 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, vilket ger behov av ca 25 p-platser. Det skulle motsvara ca 0,12 pl/lgh med de små lägenheter som här avses. Antalet befintliga p-platser idag är 256, varav ca hälften idag är lediga. Överkapacitet av parkeringsplatser uppges råda inom området. Idag finns 5 parkeringsplatser avsedda för funktionshindrade personer. Platserna är fullt tillgängliga från alla trapphus. Antalet kan utökas vid behov.

Gång- och cykeltrafik

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 gatuträd. Stockholms stads riktlinjer för cykelparkering är att det behövs ca 2,5 – 3 cykelparkeringsplatser/100 kvm bostads-BTA. Planförslaget möjliggör för ett stort antal cykelparkeringsplatser med god tillgänglighet. I anslutning till entréerna mot Östhammarsgatan och Tegeluddsvägen föreslås större cykelparkeringar med plats för ca 200 cyklar i markplan. Del av befintligt källarplan med infart från Tegeluddsvägen föreslås göras om till ett cykelgarage med plats för ett stort antal väderskyddade cyklar platser.

Tillgänglighet

Planområdet är näst intill plant. Entréer ska vara tillgänglighetsanpassade.

Teknisk försörjning

Dagvattenhantering

I gräns mot Sehlstedtsgatan och Tegeluddsvägen föreslås ett fördröjningsmagasin under mark. Magasinet ska ta upp och fördröja dagvatten från hårdgjorda ytor och tak inom planområdet, innan dagvattnet släpps ut till kommunens nät. En planbestämmelse (n1) som reglerar detta finns med på plankartan. Byggnadens lägre delar föreslås täckas med sedum eller annan dagvattenfördröjande vegetation. Vid mindre regn kommer de gröna taken att kunna ta upp och fördröja en del av dagvattnet. En planbestämmelse (f) som säkerställer gröna tak finns med på plankartan. Eftersom planförslaget inte innebär några utökade takytor eller ytterligare hårdgjorda ytor så genererar inte förslaget någon utökad tillförsel av vatten till dagvattensystemet.

VA, tele-kommunikation, energiförsörjning

Fastigheten är ansluten till befintligt nät för VA, el, tele och fjärrvärme.

Avfallshantering

I fastigheten finns idag flera soprum för källsortering av hushållssopor, kartong, papper och glas samt ett kylt soprum för restaurangen. I anslutning till bostadsentréerna vid Östhammarsgatan samt vid Sehlstedtsgatan föreslås nedgrävda avfallsbehållare.

Nätstation

Fortum ska lägga ner en uttjänt nätstation vid Sehlstedtsgatan. Detaljplanen möjliggör för ny lokalisering av nätstationen i befintligt byggnad (källaren) genom planbestämmelsen E (underjordisk nätstation). Nätstationen upptar en yta om ca 60 kvm och föreslås placeras under entréplatsen vid Tegeluddsvägen i det nedre planet av det underjordiska parkeringsgaraget. Illustrationen nedan till vänster visar möjlig ny placering i blått.

Räddningstjänst

Planerad bebyggelse ska följa rådande riktlinjer för brand enligt Boverkets Byggregler, BBR. Utrymning från bostäderna sker via befintliga internkorridorer och trapphus. Principskiss för utrymning av bostäder ovan.

Gestaltungsprinciper

Påbyggnad

Huvudprincipen för påbyggnadens gestaltning är att skapa en lätt volym i kontrast till den tunga befintliga fasaden, varför påbyggnaden gjorts glasad. Glasfasaden föreslås delas upp av vertikala byggnadselement i tegelkulör i syfte att skapa en behaglig rytm och övergång mellan gammalt och nytt, där element från befintlig bebyggelse framhävs. Entréer och verksamhetslokaler i den befintliga byggnadens bottenvåning ges ett transparent uttryck med stora glaspartier som supportar mixen av gammalt och nytt, samtidigt som det har i syfte att stödja stadslivet kring kvarteret.

Konsekvenser

Behovsbedömning

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. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten 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 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. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Louddens reningsverk för att sedan släppas ut i Lilla Värtan. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

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. Kvaliteterna av en brokig stadsbild bidrar till att områdets tidslager blir enklare avläsbara. Tegeluddsvägens gaturum stärks då den befintliga kontorsbyggnaden bebyggs, vilket förbereder för den fortsatta utvecklingen och byggnationen öster om Tegeluddsvägen. De nya publika lokalerna vid Tegeluddsvägen bidrar till att stärka Tegeluddsvägen funktion av innerstadsgata.

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. De nya tillskotten av bostadsbebyggelse inom området kontrasterar tydligt mot befintlig bebyggelsen, vilket hjälper till att göra de viktiga tidslager som nu skapats avläsbara. Föreliggande förslag för Tegeludden 13 ligger i linje med denna utveckling, där områdets brokighet blir den kvalitet och faktor som ger området ett sammanhållet karaktärsdrag. I föreslagen bebyggelse återkommer vissa element från befintligt kontorshus, så som fasadmateriell och volymuppbyggnad. Avkall görs dock inte från områdets övergripande brokighet.

Störningar och risker

Buller

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 (ACAD-International AB, 2014-02-10, rev 2014-05-21) som visar de uppmätta värdena samt dess konsekvenser.

Trafikbuller

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). Som mest ligger ekvivalentnivån för trafikbuller på 63 dB(A) vid fasad ut mot Tegeluddsvägen där det föreslås kontor. Alla bostäder har tillgång till gemensam uteplats där den ekvivalenta ljudnivån ligger under 55 dB(A) och den maximal ljudnivå ligger under 70 dB(A). Vid detaljprojektering ska fasad och fönster dimensioneras så att krav på ljudnivå inomhus från yttre bullerkällor innehålls i kontorslokaler i enlighet med BBR.

Industribuller

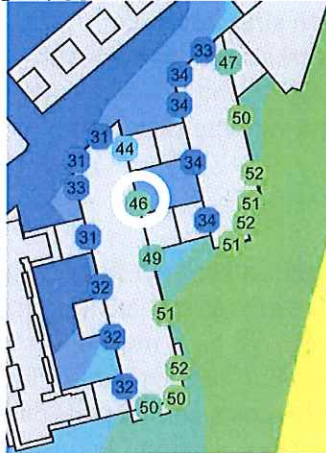
Naturvårdsverkets råd och riktlinjer för externt industribuller är för närvarande under utredning. På Naturvårdsverkets hemsida finns rekommenderade riktvärden för bostäder. Dessa värden återges i tabellen nedan. Det finns inga krav eller rekommendationer på industribuller mot fasad för kontorsbyggnader.

Ljudtrycksnivå utomhus från installationer				
Områdesanvändning	Ekvivalent ljudnivå L_{pAeq} , [dB(A)]			Högsta ljudnivå L_{pAFmax} , [dB(A)]
	Dag kl. 07-18	Kväll kl. 18-22 samt söndag och helgdag kl 07-18	Natt kl. 22-07	Momentana ljudnattetid kl. 22-07
Bostäder och rekreationsytor i bostädernas grannskap samt utbildningslokaler och vårdbyggnader.	50	45	40	55

Samtliga fasader i de befintliga byggnaderna där det föreslås bostäder klarar riktvärdena för både ekvivalent och maximal ljudnivån, alstrad av de olika verksamheter som bedrivs kring hamnområdet. De planerade påbyggnaderna hjälper till att skärma innergårdarna mot industribuller. Truckverksamheterna i hamnområdet alstrar ljudnivåer med kort varaktighet. Truckkörningarna sker intermittent, så räknat som ekvivalent ljudnivå under en del av dag eller under körningarnas varaktighet kommer de ekvivalenta ljudnivåerna mot befintliga fasader att bli låga och ligga långt under riktvärdet för dagtid, 50 dBA. Verksamheten pågår sällan eller aldrig på natten. Även om bullernivåerna nattetid läggs ihop ligger ekvivalent ljudnivå under riktvärdet 40 dB(A).

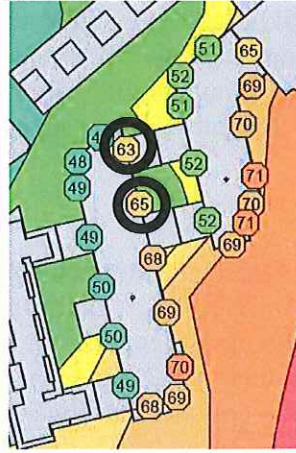
I den planerade påbyggnaden där det i detaljplan möjliggörs för bostäder klaras riktvärdena för samtliga fasader utom för den del av den västra påbyggnaden som vetter mot den östra innergården. (Se utsnitt från bullerutredning nedan, vit ring markerar överskridet riktvärde vid föreslagen bostadsfasad. Svart ring visar höga uppmätta värden dagtid.)

Ekvivalent nivå
påbyggnad, godståg



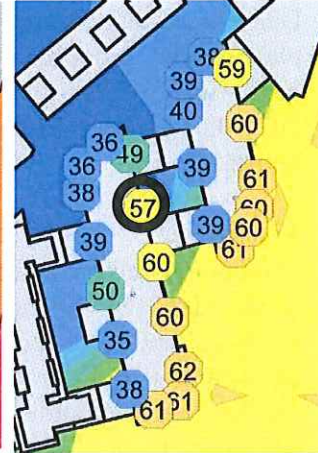
Ekvivalent ljudnivå mot fasad för påbyggnad från godståg på spår mellan Värtahamnen och Frihamnen. Vit markering visar föreslagen bostadsfasad där riktvärdet överskrids med 1 dB(A).

Maximalnivå påbyggnad,
godståg



Maximal ljudnivå mot fasad för påbyggnad från godståg på spår mellan Värtahamnen och frihamnen. Svart markering visar bostadsfasad där höga värden har uppmätts. Enligt uppgift från Container-terminalen sker tågpassage aldrig nattetid.

Maximalnivå påbyggnad,
truckverksamhet



Maximal ljudnivå mot fasad för påbyggnad från truckverksamhet på hamnområdet. Svart markering visar bostadsfasad där höga värden har uppmätts. Verksamheten pågår sällan eller aldrig på natten.

Den uppmätta ekvivalentnivån för berörd bostadsfasad överskrids i utredningen med 1 dB(A), vilket får räknas inom felmarginalen. Samma bostadsfasad får höga uppmätta maximala värden. Det som ger maximalljuden är mycket kortvariga ljud från koppel och buffertar på vagnarna. Tåget går, enligt uppgift från Containerhamnen, aldrig nattetid. Truckverksamheten pågår sällan eller aldrig nattetid. Om tåg- och truckverksamheten ej pågår nattetid kommer riktvärdet för ekvivalentnivåer mot den östra innergården att uppfyllas. Vid platsbesök har bedömningen gjorts att fläktar och kylanläggningar på intilliggande fastigheter inte bidrar med något industribuller på befintliga eller nya fasader för Tegelludden 13 och 14. Bedömningen är att riktvärdena uppfylls, då de endast överskrids om tågpassager eller truckverksamhet skulle ske nattetid, vilket ej sker enligt uppgift från Containerhamnen.

Översvämningsrisker

Detaljplaneförslaget bedöms inte bidra till en ökad översvämningsrisk inom eller utanför planområdet.

Farligt gods

Tegelluddsvägen och järnvägen öster om planområdet utgör leder för farligt gods. En riskbedömning har tagits fram (Brandkonsulten AB, 2014-06-25) där riskerna utretts med utgångspunkt i föreliggande detaljplaneförslag. I riskbedömningen ges även förslag på skyddsåtgärder.

Transportstatistiken för farligt gods-transporter på Tegelluddsvägen är inte uppdaterad under senare år. Majoriteten av de farligt-godstransporter som sker på Tegelluddsvägen 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 Tegelluddsvägen. Transporter med Silja Line till

Värtahamnen går direkt ut till Lidingövägen och passerar inte berörd fastighet. Utifrån den statistisk som finns att tillgå och information om aktiviteter i området har Brandkonsulten AB bedömt att följande olycksscenarioer kan påverka byggnaden och närområdet negativt:

- Olycka med petroleumprodukter som föranleder utsläpp och antändning.
- Olycka med biogas under transport till eller från bensinmacken där läckage och antändning sker.
- Olycka med tankbil som transporterar gasoltuber till bensinmacken där antändning sker och små explosioner inträffar.
- Olycka med LNG där läckage och antändning sker.

Avståndet mellan järnvägen och byggnaden uppgår till ca 70 meter. Enligt "Förslag till hamnstrategi för Stockholm – Att hamna rätt, 2005", är de enda produkter som transporteras på Värtabanan från Loudden de som tillverkas i Petrolias smörjoljeanläggning, såsom motorolja, spolar-vätska m m, dvs brandfarlig vätska. Bedömningen är att följande olycksscenarioer kan påverka byggnaden och närområdet negativt:

- Olycka med petroleumprodukt som föranleder utsläpp och antändning.
- Olycka med kondenserande eller frätande ämne som föranleder utsläpp.

Då Tegeluddsvägen är belägen närmare fastigheten än järnvägen och riskbilden är densamma blir en olycka på Tegeluddsvägen dimensionerande. Kortaste avståndet mellan byggnad och Tegeluddsvägen uppgår till ca 8 meter. Där avståndet är som kortast mellan väg och byggnad ligger byggnaden i vinkel mot vägen. Detta innebär att avståndet till närmaste fönster uppgår till 10 meter. Det innebär också att andelen fasadyta som ligger på ett avstånd understigande 10 meter är liten.

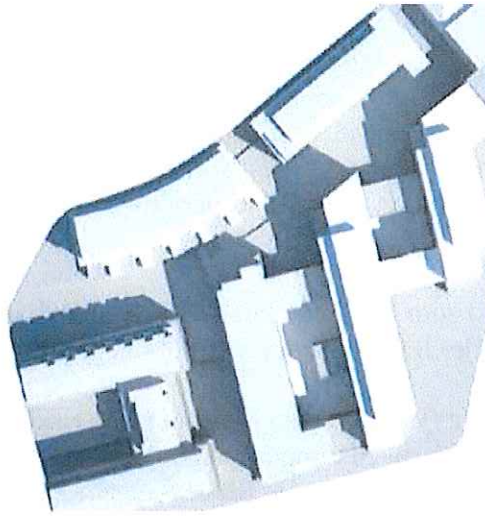
Säkerhetshöjande åtgärder

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 våningsplanerna 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. Förutom effekten att människor när de når det fria kommer att vara placerade längre från olycksplatsen medför åtgärden även en betydande avskärmning från en olyckas följdverkningar. En planbestämmelse som reglerar krav på utrymningsväg finns med på plankartan. Vidare föreslås att nya fasader som vetter mot Tegeluddsvägen ska utföras med obrännbart material. En planbestämmelse som reglerar detta finns med på plankartan.

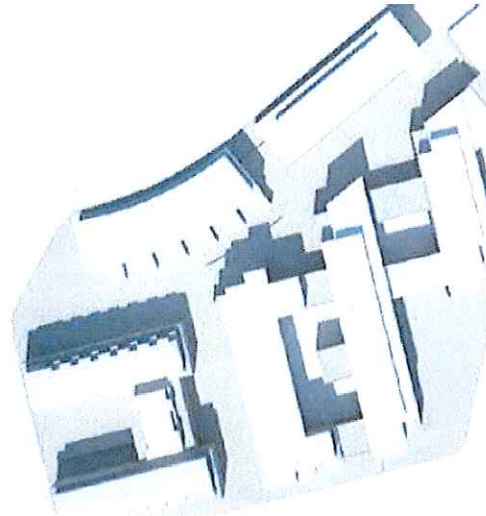
Ljusförhållanden

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.

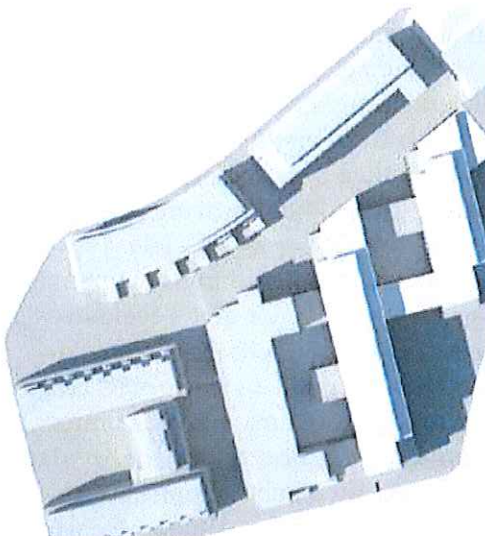
Bilderna nedan visar ljusförhållandena när det är som ljusast den 20 juni. På samtliga tidpunkter ger bebyggelsen inom planområdet ifrån sig en skugga som faller på marken kring fastigheten. Skuggorna når dock inte fram till kringliggande bebyggelse. Den västra och östra innergården är i skugga större delen av dagen, undantaget klockan nio och tolv då solen letar sig ner.



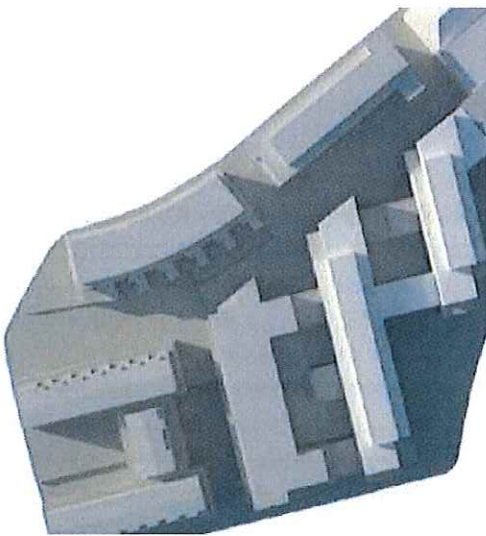
20 juni, Klockan 9:00
västra gården: solbelyst 11 %
östra gården: solbelyst 5 %



20 juni, Klockan 12:00
västra gården: solbelyst 29 %
östra gården: solbelyst 26 %

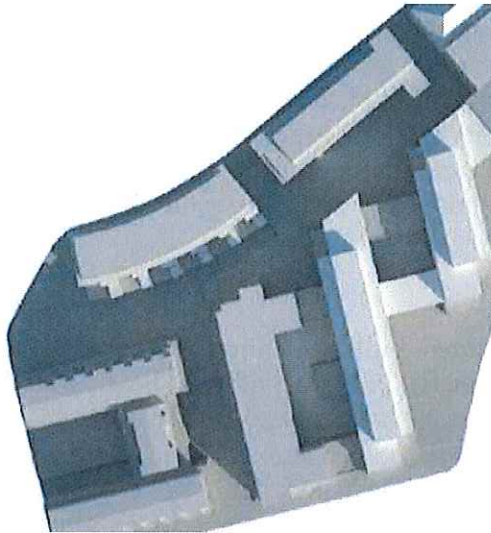


20 juni, Klockan 15:00
västra gården: solbelyst 0 %
östra gården: solbelyst 0 %

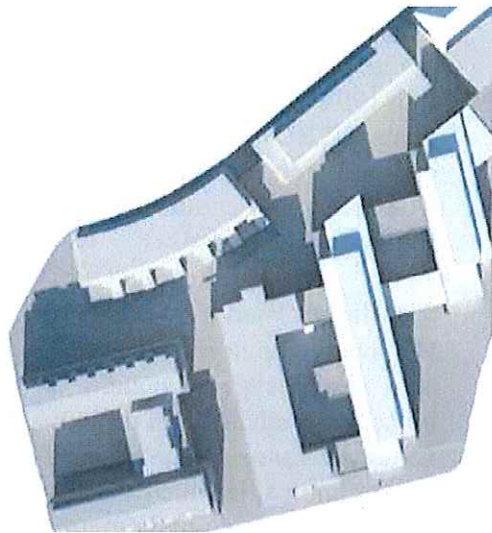


20 juni, Klockan 18:00
västra gården: solbelyst 0 %
östra gården: solbelyst 0 %

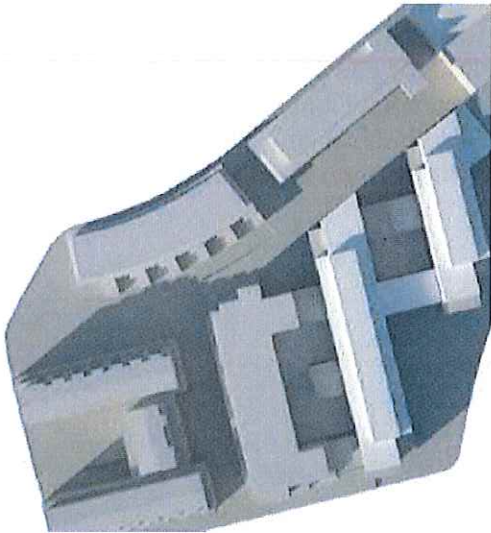
Bilderna nedan visar ljusförhållandena vår- och höstdagjämning. Påbyggnaderna ger nu ifrån sig längre skuggor kring bebyggelsen, men fortfarande utan att befintlig bostadsbebyggelse skuggas. Klockan tolv letar sig solen ner till den västra innergården då 1 % blir solbelyst. Övriga tider ligger både den östra och västra innergården helt i skugga.



Vår/Höstdagjämning, Klockan 9:00
västra gården: solbelyst 0%
östra gården: solbelyst 0%



Vår/Höstdagjämning, Klockan 12:00
västra gården: solbelyst 1%
östra gården: solbelyst 0%



Vår/Höstdagjämning, Klockan 15:00
västra gården: solbelyst 0%
östra gården: solbelyst 0%



Vår/Höstdagjämning, Klockan 18:00
västra gården: solbelyst 0%
östra gården: solbelyst 0%

Riksintresse

Östlig förbindelse

Fastigheten ligger under en eventuell sträckning för Östlig förbindelse enligt översiktsplanen (Österleden) med trafikplats invid Sehlstedtsgatans mynning mot Tegeluddsvägen. Östlig förbindelse prövas i aktuella utredningar i flera olika sträckningsalternativ med olika tunnellägen under Östermalm. Läget på en framtida trafikplats i Värtan (med eventuellt framtida risker och trafikbuller) är inte klarlagd och den enda projekterade sträckningen är den enligt arbetsplan från 1994 för Österleden som innebär en trafikplats ett 80-tal meter sydost om planområdet. Detaljplanen avser inte förändra några underbyggnader utan endast utvidga användningen i fastigheten samt möjliggöra en påbyggnad. Kontoret bedömer att riksintresset kan tillgodoses vid ett genomförande av föreslagen detaljplan.

Stockholms Hamn

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 (M1956-10, 2011-04-19, domen är överklagad) är ett antal villkor knutna. Hamnen ska i samråd med tillsynsmyndighet och Lidingö stad under en provotid utreda möjligheterna att minska bulleremissioner från verksamhetsområdet till en sådan nivå att Naturvårdsverkets riktvärden klaras. Under provotiden och tills annat bestämts får buller från verksamhetsområdet inte ge upphov till högre ekvivalenta ljudnivåer utomhus vid bostäder som frifältsvärde än 55 dBA KI 06-18, 50 dBA kvällar kl 18-22 samt 45 dBA nätter kl 22- 06. Beträffande momentana ljud nattetid får 60 dBA inte överskridas. Av den framtagna bullerutredningen till detaljplanen klargörs att riktvärden för externt industribuller för momentana ljud för godståg klaras, under förutsättning att verksamhet ej bedrivs nattetid. Kontoret bedömer därmed att planens genomförande inte påverkar Stockholms hamnars möjlighet att bedriva verksamhet och därmed påverkas inte riksintresset Stockholms Hamn.

Tidplan

Samråd december 2014 – januari 2015
Granskning 1 kv 2015
Antagande 2 kv 2015

Genomförande

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Samtliga gator och anläggningar inom planområdet är i privat ägo, varför kommunalt huvudmannaskap ej kommer bli aktuellt.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 5475 helt upphör att gälla inom planområdet.



Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och Markägoförhållanden

Tegeludden 13 ägs av Fastighets AB Tegeludden 13.

Användning av mark

Tegeludden 13 omfattas av kvartersmark för bostadsändamål och centrumändamål.

Gemensamhetsanläggningar

Tegeludden 13 har del i gemensamhetsanläggningen Tegeludden ga:1.

Ledningsrätter

Tegeludden 13 belastas av ledningsrätt för fjärrvärme- och fjärrkylaledningar.

Servitut

Tegeludden 13 belastas av avtalsservitut för avloppsledningar och servitut förmån avseende rätt till utrymningsväg belastande Tegeludden 16.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse kopplas till befintligt VA-nät.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Tegeluddsvägen.

El/Tele/Nätstation

Tillkommande bebyggelse kopplas till befintligt el- och telenät.

Fortum ska lägga ner en utjänt nätstation vid Sehlstedtskatan och söker efter ny placering i området inom byggnad (källare). Detaljplanen möjliggör för ny nätstation i källaren till den befintliga byggnaden inom planområdet.

Fjärrvärme/Fjärrkyla

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme/fjärrkyla-nätet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

GRUNDKARTA

-----	Konst enligt stadsplan
-----	Ännan plats-gräns
-----	Konststråkgräns
-----	Fästningsområdesgräns
-----	Fästningsområdesgräns
-----	2, 1:2
-----	Fastighetsindelning
-----	Fastighetsindelning
-----	Seniellområde
-----	Levningsområde
-----	Fornlämningsområde
-----	Byggnad
-----	Väg / gångbana
-----	Mark
-----	Södmur
-----	Träd, lövträd, barrträd
-----	Nätkurvor
-----	Nätknäck
-----	Nätknäck
-----	Nätknäck

Koordinatsystem: Svernet 99 18 00 plan och 18 2000 1 höjd
Upprättad av Stadsbyggnadsavdelningen 2014-11-27

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med redovisade bestämmelser. Bestämmelser utan beteckning gäller från hela planområdet. Endast angivna ändringar och utformning är tillåtna.

Gränsbeteckningar

-----	Gräns för planområdet
-----	Användningsgräns
-----	Egenskapsgräns

Användning av mark

-----	Konstmark
-----	Boisatier upp till +34,0 m över nollplanet.
-----	Boisatier upp till +29,5 m över nollplanet.
-----	Centrum, ej hotell
-----	Centrum
-----	ET
-----	Undersjökraftstation

Begränsning av markens bebyggande

Marken får bebyggas under med köttan tillägg. Skrämslag över cykelstall för uppställning. Markens bebyggelse under med planmarken tillägg. Markens bebyggelse under med planmarken tillägg. Markens bebyggelse under med planmarken tillägg. Markens bebyggelse under med planmarken tillägg. Markens bebyggelse under med planmarken tillägg.

Markens anordnande

n1	Dagvattenmagasin ska finnas.
-----	Körförbindelse
-----	Körförbindelse för lina anordnas

Utkomning

-----	Byggnadens tak ska täckas med sedum eller annan vegetation.
-----	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.

Risk och störningsskydd

Uppmärksamhet ska ges åt vatten och Tegeluddsvägen ska finnas. Fasaderna ska uppföras i lera eller annat material.

Administrativa bestämmelser

Genomförandebestämmelser 5 är eller del av planen har varit laga kraft.

ILLUSTRATIONER

-----	Illustrationslinje
-------	--------------------

UPPLYSNINGAR

-----	Planen består av
-----	Planer med bestämmelser
-----	Planer med bestämmelser
-----	Planer med bestämmelser

Planområdet ligger i stadsdelen Ladugårdsgården i Lilla Vagners församling och omfattar ca 1,5 ha. Vagners församling är en del av Stockholms kommun. Planområdet ligger i stadsdelen Ladugårdsgården i stadsdelen Ladugårdsgården i Stockholm. Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:300).

2014-12-09
2014-12-09
2014-12-09

SAMRÅDSHANDLING

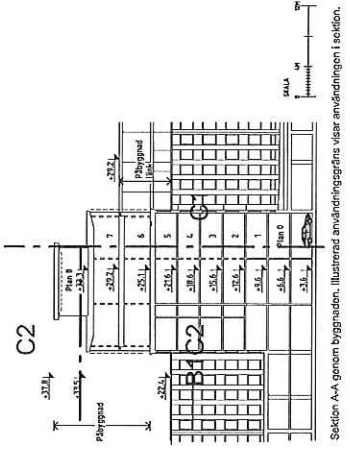
Förslag Detailplan för fastigheten Tegeludden 13

i stadsdelen Ladugårdsgården i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2014-11-27
Martin Schröder
Planchef
Magnus Backström
Handläggare

Godkänd av SBN
Anslagen av
Laga kraft

S-Dp 2013-14983-54



Skärter A-A genom byggnaden. Illustrerad användningsgräns visar användningen i skärter.

