

**Handläggare**  
Sofia Regnell  
Telefon: 08-508 09 021

**Till**  
Östermalms stadsdelsnämnd  
2016-10-27

## **Detaljplan för fastigheten New York 1 i stadsdelen Ladugårdsgärdet**

Remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr 2016-518-1.5.3.

### **Förvaltningens förslag till beslut**

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

Christina Klang  
stadsdelsdirektör

Britt Mattsson  
avdelningschef

### **Sammanfattning**

Detaljplanen syftar till att komplettera området med ett nytt bostadshus med cirka 50 lägenheter, anpassat till områdets skala och karaktärsdrag. Planområdet ligger inom Riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Ett vidare syfte med planarbetet är att bidra till att ge Värtavägen karaktär av stadsgata samt till att öka möjligheterna till verksamhetslokaler nära Gärdets tunnelbanestation.

Stadsförvaltningen är positiv till detaljplaneförslaget som är i linje med översiktsplanen för Stockholm där det anges att den centrala staden ska stärkas och fortsätta utvecklas och öka och variera utbudet av bostäder. Kompletteringsbebyggelse i lägen med närhet till goda kollektivtrafikförbindelser, vilket är aktuellt i detta fall, ska dessutom prioriteras och marken ska utnyttjas så effektivt som möjligt.

Stadsdelsförvaltningen anser att det är bra att gården utformas så att lokalt omhändertagande av dagvatten kan ske och att biologisk mångfald främjas, då det aktuella området ligger i nära anslutning till Nationalstadsparken. Med tanke på att det inte finns några närliggande allmänna lekplatser intill bostadshuset anser dock förvaltningen att platsen för lek på den planerade bostadsgården bör utökas.

## Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Östermalms stadsdelsnämnd till samråd om förslag till detaljplan för fastigheten New York 1 i stadsdelen Ladugårdsgärdet i Stockholm.

Eventuella synpunkter på detaljplanen ska ha inkommit till stadsbyggnadskontoret senast den 26 oktober 2016, men förvaltningen har fått förlängd remisstid till den 28 oktober.

## Ärendet

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att komplettera området med ett nytt bostadshus med cirka 50 lägenheter, anpassat till områdets skala och karaktärsdrag. Planområdet ligger inom Riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Ett vidare syfte med planarbetet är att bidra till att ge Värtavägen karaktär av stadsgata samt till att öka möjligheterna till verksamhetslokaler nära Gärdets tunnelbanestation.

För att utreda möjligheterna att samordna vissa funktioner på den gemensamma gården, tas även den befintliga byggnaden inom fastigheten med i detaljplanen.

### Plandata

#### Läge, areal, markägoförhållanden

Fastigheten New York 1 är belägen i korsningen av Värtavägen och Sandhamnsgatan inom stadsdelen Ladugårdsgärdet. Området som är aktuellt för planläggning mäter ca 50x70 meter.

Fastigheten ägs av Xuleh New York 1 kommanditbolag, Wallenstam AB.



*Fastigheten New York 1 och planområdet markerat med röd, streckad linje.*

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I översiktsplanen är fastigheten del av område med innerstadsbebyggelse. Där anges att kompletteringar ska kunna ske med utgångspunkt från lokala förutsättningar och behov. Inom Gärdet liksom i samtliga stadsdelar finns det intresse av att öka och variera utbudet av bostäder. Kompletteringsbebyggelse i lägen med närhet till goda kollektivtrafikförbindelser ska prioriteras och marken ska utnyttjas så effektivt som möjligt. I Översiktsplanen beskrivs att detta kan innebära att ett grönområde bebyggs samtidigt som kvalitén förbättras inom ett annat grönområde.

### Detaljplan

För fastigheten gäller detaljplanerna Pl. 2761 och Pl. 7804. Pl. 2761 innebär att fastigheten får bebyggas med bostadshus med en största höjd om 23,5 meter i fastighetens östra del. Pl 7804 innebär att fastigheten korsas av en allmän gångförbindelse från Värtavägen till Tegeluddsvägen. Gångförbindelsen har aldrig genomförts.

### Riksintressen

Fastigheten är belägen inom riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Värdekärnan för riksintresset utgörs av bebyggelsen kring Tessinparken och Gärdeshöjden. En konsekvensanalys av förslaget har upprättats (Tyréns, 2016-06-30) för att belysa de konsekvenser för kulturhistoriska värden som kan uppstå vid förändringar i den fysiska miljön.



Utdrag ur Stadsmuseets klassificeringskarta. Värdekärnan Gärdesstaden markerad med blå linje. New York 1 är markerad med rött kryss.

## Förutsättningar

### **Befintlig bebyggelse**

Kvarteret New York är bebyggt med sju punkthus. Byggnaderna är, i förhållande till varandra, placerade i en vågrörelselikande s-form. Kvarterets bebyggelse har en höjd om åtta våningar inklusive vindsvåning. Sammanhållande karaktärsdrag inom kvarteret är byggnadernas putsade fasader, takhöjder, storlek på fotavtryck och de enhetliga men internt varierande ljusa och varma kulörerna på fasaderna. Utformningen av balkonger och burspråk varierar. På fastigheten New York 1 finns idag ett punkthus omgivet av en stor parkering. Uppfattningen av hus i park samt möjligheten att röra sig mellan husen är begränsad.



*Port till befintligt hus inom fastigheten New York 1.*

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Bebyggelse**

Hela kvarteret New York och det intilliggande kvarteret Ordonnansen är markerat med gult på Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket innebär att bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och/eller ett visst kulturhistoriskt värde. Övriga intilliggande kvarter har bebyggelse som ännu ej har klassificerats av Stadsmuseet.

#### **Natur**

##### **Mark och vegetation**

Naturmarken på platsen som är aktuellt för uppförande av nytt hus består av en klippt gräsmatta där sju stycken större lärkträd står planterade. Under lärkarna finns inget ytterligare träd- eller buskskikt, utom i den norra kanten mot intilliggande fastighet, där en ridå av yngre träd och buskar löper utmed hela fastighetsgränsen.

Planområdet ligger utanför, men i nära anslutning till Kungliga Nationalstadsparken, i den smala bebyggda midja som förbinder södra och norra Djurgården. Nationalstadsparken är ett av Stockholms och länets viktigaste områden med stora ekar och en lång rad skyddsvärda arter som är beroende av själva ekarna. Arterna är också beroende av att det i landskapet finns ekar på lagom avstånd från varandra, för att arterna skall kunna sprida sig och hitta emellan, så kallade ekologiska spridningssamband, eller habitatnätverk.

På platsen där ett nytt hus planeras finns idag inga ekar, och området bedöms därför ha en begränsad betydelse för eklevande arter, eller för stadens habitatnätverk för ek. Lärkträden på platsen bildar dock en grön volym som troligen kan ha en viss visuell betydelse för fåglar och vissa flygande insekter som orienterar sig med synen när de rör sig mellan olika natur- eller grönytor i staden. Ett Natur-PM har tagits fram (Ekologigruppen, 2016-08-12) för att beskriva naturförutsättningarna inom kvarteret och hur ett nytt hus kan påverka dessa förutsättningar.

### **Planförslag**

En ny byggnad föreslås vid korsningen Värtavägen och Sandhamnsgatan. Den föreslagna byggnaden har åtta våningar ovan mark och en indragen vindsvåning. Huset inrymmer ca 50 lägenheter samt verksamhetslokaler i bottenvåningen mot Värtavägen. I söder mot Sandhamnsgatan föreslås en publik förplats.



*Vy från Värtavägen (Fotomontage Wingårdhs)*

### **Ny bebyggelse**

Under arbetet med gestaltningen av den nya byggnaden har frågor om orientering och siktlinjer varit viktiga. Den befintliga

punkthusgruppen inom kvarteret är placerad över parkmarkens topografi i en vågformad rörelse. Det nya huset föreslås utföras som en förankring mot Värtavägen snarare än en komplettering till den befintliga husgruppen. Med bakgrund av detta föreslås den nya byggnaden uppföras som ett punkthus. I skala och volym förhåller sig huset medvetet till kvarteret New York och dess funktionalistiska stadsbyggnadsidé med hus i park. Den föreslagna byggnaden har en oregelbunden och skevande planfigur som tar upp och förmedlar riktningarna från punkthusen till västfasadens gaturiktning. Den indragna platsen mot söder följer Sandhamnsgatans riktning och låter också parkmarken visuellt framträda mot korsningen och tunnelbanan.

Korsningen Sandhamnsgatan och Värtavägen har identifierats som en viktig nod i stadsdelen och där föreslås därför en publik förplats. Stombusslinjer har hållplats direkt vid tomten och ett nytt regionalt cykelstråk anläggs precis vid tomtgräns. Cykelstråkets dragning har gjort att den nya byggnaden föreslås placeras ca två och en halv meter indraget från trottoaren.



*Vy över Värtavägen, hörnan mot Sandhamnsgatan (Fotomontage Wingårdhs)*

### **Befintlig bebyggelse**

Befintligt hus inom fastigheten tas också med i planen och ges en varsamhetsbestämmelse som reglerar att byggnaden ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, indelning, material och färgsättning. Även husets befintliga läge och höjd regleras genom planbestämmelser.

### Lokaler och bostäder

I entréplanet mot Värtavägen och Sandhammsgatan föreslås publika verksamheter, vilket regleras i plankartan genom bestämmelsen BC ”Bostäder. Lokaler för centrumändamål får anordnas i bottenvåning och ska anordnas i bottenvåningen mot Värtavägen.” En stor lokal tänks för restaurang med entréer och uteplatser från både gata och torg. En mindre lokal mot norr nås antingen från gatan eller invändigt från bostadshusets lobby. Bostäderna nås från både gatan och gården. Angöring med bil sker från gården med infart från Sandhammsgatan. En sekundärentré från gården (även utrymningsväg) leder till trapphus och lobby. Mot gården ligger även allmänna utrymmen, såsom förvaringsrum för barnvagn, uterullstol, garageplatser, cykelrum och eventuella miljörum.

### Gestaltungsprinciper

#### Bebyggelse

##### Fasad

Byggnaden ska uppföras i ljust tegel, vilket regleras genom bestämmelser i plankartan. Teglet föreslås slammas/säckmuras för att skapa en tydligare koppling till putsfasaderna på de omgivande byggnaderna. Det är av vikt att murverket är synligt, för att ge den känsla av tyngd och kvalitet som eftersträvas. Fasaden föreslås också utföras med låga tegelstenar, för att murverket ska upplevas tätare och mer massivt. Effekten som förväntas uppnås är på avstånd en slät mur men på nära håll framträder stenarna och murverkets naturliga och hantverksmässiga oregelbundenhet.



## Gård

Landskapsutformningen tar fasta på tanken om naturnära bebyggelse i staden, som är den funktionalistiska stilen hus i park. När gården görs iordning ska möjligheter för biologisk mångfald främjas och gestaltningen av nya utemiljöer och val av växter ske med ambitionen att tillföra nya gröna värden.

Marken mellan det befintliga huset och den nya byggnaden föreslås ta hand om trafik- och parkeringssituationen. Gården får i gestaltningsförslaget en grön karaktär i form av armerade gräsytor och perennytor i en strikt utformning. Siktlinjer från Sandhamnsgatan norrut mot Tegeluddsvägen förstärks genom att parkeringsplatser placeras längs med fasaderna och i garage, så ett släpp uppstår, vilket gör att naturmarken blir mer närvarande på platsen. Gården kompletteras med ek, blommande buskar och småträd samt perennytor med arter som gynnar pollinerande insekter. Uppsättning av mulmholkar för eklevande insekter föreslås också.

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) sker genom nedsänkta växtbäddar och permeabla beläggningar på parkeringsplatserna. Entréerna mot gården tillgängliggörs genom en entrézon som gör det lätt att röra sig längs huset. De gröna ytorna längs Sandhamnsgatan anpassas till platsens funktionalistiska stil med perenner och buskage. Vid husets södra sida skapas en mötesplats med bra solläge och goda möjligheter att ta sig till och från tunnelbanan, bussen, färjan med mera. Detta ger goda förutsättningar för att skapa en social mötesplats i en urban miljö.

Längs Värtavägen skapas en zon som tillgängliggör entréer. En trappning gör att norra lokalen kan ha en entré på samma nivå som på den södra sidan, vilket gör att uteserveringen kan omfamna hushörnet samtidigt som det skapas en blickpunkt vid korsningen och tunnelbanan. Den lutande trottoaren tas upp av ytterligare en trappa som markerar huvudentrén till huset. På husets norra sida planeras en gångväg och trappa som gör det möjligt att ta sig upp på gården eller ned till busshållplatsen.

## Gator och trafik

Cykelparkering anordnas dels i huset och dels på gården. Förslaget visar ett cykelparkeringstal på 4,5 (motsvarande 4,5 cyklar per 100 kvm ljus BTA för bostadsdelen). Det höga antalet cykelparkeringsplatser, de goda kommunikationerna med buss och tunnelbana, närhet till city (1 km till Karlaplan), gångavstånd till



lokal service (restauranger, matbutiker, apotek, vårdcentral mm) och urbana aktiviteter lägger grunden för ett lågt p-tal. Det bedöms som lämpligt att ordna 10 bil-parkeringsplatser, som motsvarar ett P-tal på 0,2. Bilparkering sker dels på gården, dels i garage i byggnadens markplan längs husets gårdsfasad. 6 platser på gården och 4 i huset ger 10 parkeringsplatser.

### **Naturmiljö**

En utredning har tagits fram med syfte att utreda konsekvenserna för eksambandet mellan norra och södra Djurgårdens naturområden och föreslå åtgärder för att stärka eklevande arter (Ekologigruppen 2016-08-12). Slutsatserna i utredningen är att uppförande av ett nytt hus inte bedöms allvarligt påverka Nationalstadsparken eller stadens habitatnätverk för eklevande arter, varken direkt eller indirekt, då inga ekar försvinner och det även fortsatt kommer finnas grönytor och gröna samband i området, om än i mindre omfattning. Det är dock fortsatt viktigt att upprätthålla den gröna inramning och lokala små gröna korridorer som idag finns på ömsom sidor av befintlig byggnad och kommande nytt hus, samt om möjligt också förstärka områdets värde för ek och eklevande arter genom att plantera nya ekar.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Den tillkommande byggnaden i planförslaget har anpassats till omgivningen i fråga om höjd och storlek. Även färgsättningen som föreslås är vald för att knyta an till omgivande karakteristiska ljusa kulörer. Fönstersättningen på den föreslagna byggnaden bär vissa likheter med funktionalismens formspråk. För att inte störa den fria böljande placeringen av befintliga byggnader och för att stärka Värtavägen som stadsgata, föreslås byggnaden placeras parallellt med Värtavägen, med ett ”släpp” mot Sandhamnsgatan för att upprätthålla den gröna karaktären samtidigt som möjligheterna skapas för en mötesplats. I den antikvariska konsekvensanalysen (Tyréns 2016-06-30) bedöms den föreslagna byggnaden medföra små konsekvenser för riksintresset.

### **Tidplan**

Planen föreslås hanteras med standardförfarande. Följande tidplan föreslås:

Samråd september 2016

Granskning: kvartal 1 - 2017

Antagande: kvartal 2 - 2017

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Stadsförvaltningen är positiv till detaljplaneförslaget som är i linje med översiktsplanen för Stockholm där det anges att den centrala

staden ska stärkas och fortsätta utvecklas och öka och variera utbudet av bostäder. Kompletteringsbebyggelse i lägen med närhet till goda kollektivtrafikförbindelser, vilket är aktuellt i detta fall, ska dessutom prioriteras och marken ska utnyttjas så effektivt som möjligt.

Stadsdelsförvaltningen anser att det är bra att gården utformas så att lokalt omhändertagande av dagvatten kan ske och att biologisk mångfald främjas, då det aktuella området ligger i nära anslutning till Nationalstadsparken som är viktigt för ekologiska spridningssamband. Med tanke på att det inte finns några närliggande allmänna lekplatser intill bostadshuset anser dock förvaltningen att platsen för lek på den planerade bostadsgården bör utökas.

### **Bilagor**

1. Plankarta
2. Planbeskrivning