

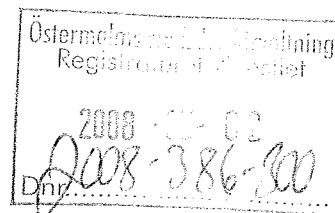


STADSBYGGNADS
KONTORET

Innerstadsavdelningen
Karl-Johan Dufmats
Tfn 08-508 275 27

PLANSAMRÅD
Enkelt planförfarande

2008-04-25



Till
Remissinstanser enligt lista
Sakägare m.fl.
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter och
ersättare (endast brev)

**Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för del av kvarteret
Tegeludden, i stadsdelen Ladugårdsgärdet, S-Dp 2007-38468-54**

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär att flertalet fastigheter i kvarteret får en förändrad användning samt möjlighet att i vissa fall bygga på befintliga huskroppar med två våningar.

För utbyte av information och synpunkter inbjudes härmed till samråd enligt 5 kap 28 § PBL (Plan- och bygglagen).

Samrådsmöte kommer att hållas den 14 maj 2008 kl 18.00 i Jungska rummet, Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4.

Planförslaget visas under tiden 29 april – 3 juni 2008 i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag - onsdag 9.00 – 16.00, torsdag 9.00 – 18.30, fredag 9.00 – 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Planförslaget visas även på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/sbk

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 3 juni 2008 ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm.

Den som inte framfört skriftliga synpunkter under samråd och eventuell betänketid, har inte rätt att överklaga ett eventuellt beslut att anta planen.

Karl-Johan Dufmats

Bilagor: Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Sändlista

Länsstyrelsen i Stockholm, Planenheten
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Miljöförvaltningen
Östermalms Stadsdelsförvaltning
Trafikkontoret
Trafikkontoret, avd för avfall
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Stockholms brandförsvär
Stadsbyggnadsnämndens handikappråd
Vägverket, Region Stockholm
Sakägare enligt fastighetsförteckning

Valbara

AB Storstockholms Lokaltrafik
Regionplane- och trafikkontoret
Skönhetsrådet
Stockholm Business Region
Stockholms Hamnar AB
Stockholms Stads Parkerings AB
Stockholms Stadsmuseum
Stokab
Svenska Naturskyddsföreningen
Telia Sonera AB
Utbildningsförvaltningen

Information om behandling av personuppgifter

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret registreras för administration och uppföljning. Personuppgifter behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PuL). Handlingar och e-post som inkommer till stadsbyggnadskontoret blir allmänna handlingar och kan komma att lämnas ut enligt offentlighetsprincipen. Uppgifterna kan komma att läggas ut på vår webbplats.

Stadsbyggnadsnämnden är personuppgiftsansvarig för behandlingen av personuppgifter. Stadsbyggnadsnämnden är skyldig att till var och en som skriftligen ansöker om det, en gång per kalenderår, lämna besked om vilka personuppgifter om denne som behandlas. För eventuell rättelse av felaktiga uppgifter kontakta stadsbyggnadskontoret.



STADSBYGGNADS
KONTORET

Innerstadsavdelningen
Karl-Johan Dufmats
Tfn 08-508 275 27

PLANBESKRIVNING

2008-04-25

1(8)

S-Dp 2007-38468-54

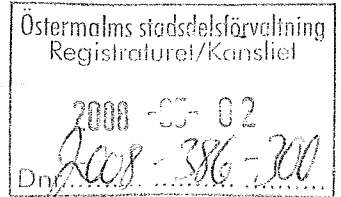
Förslag

Detaljplan för

Del av kvarteret Tegeludden

i stadsdelen Östermalm
i Stockholm

S-Dp 2007-38468-54



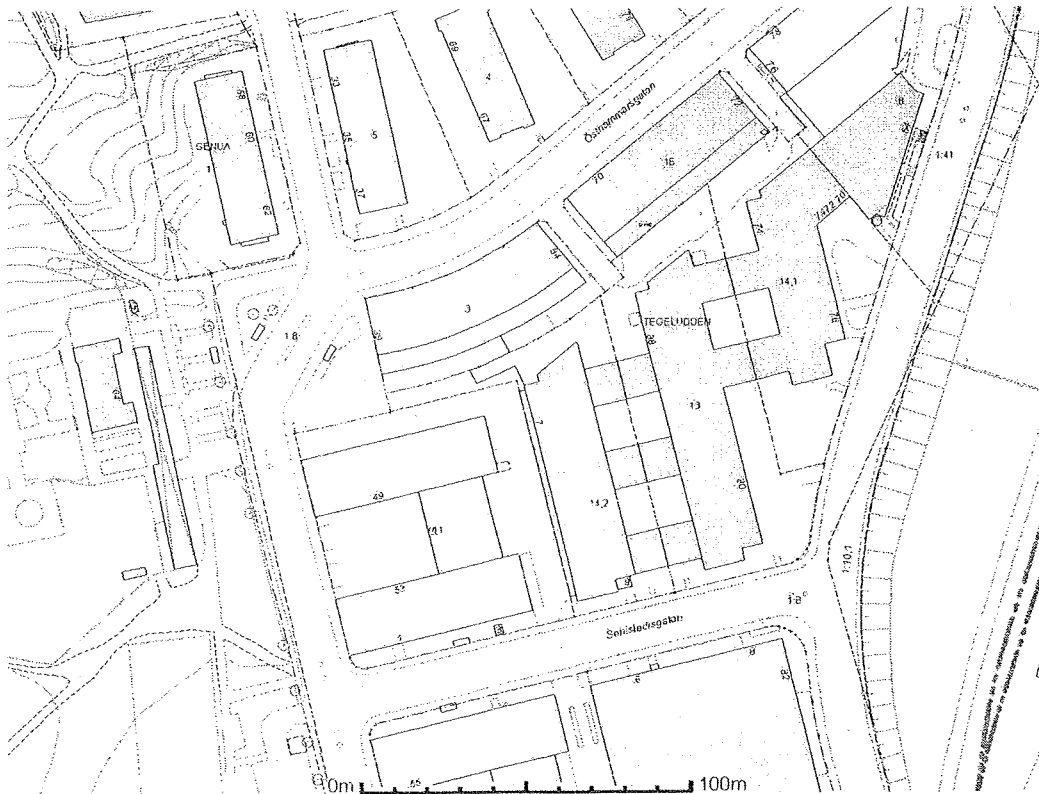
HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

PLANDATA

Planområde

Planområdet utgörs av fastigheterna Tegeludden 3, 11, 13 och 14 område 1 och 2. Tegeludden 3 ligger längsmed Östhammarsgatan. Tegeludden 11 i korsningen Sandhammsgatan Sehlstedsgatan. Tegeludden 13 och 14 i korsningen Sehlstedsgatan Tegeluddsvägen.



Markägoförhållanden

Lagfaren ägare till Tegeludden 3 är Gruvmannen 175 ekonomisk förening.

Lagfaren ägare till Tegeludden 11 är Aros Gärdet ekonomisk förening.

Lagfaren ägare till Tegeludden 13 är Alecta Pensionsförsäkring.

Lagfaren ägare till Tegeludden 14 är Gamla Livförsäkrings-AB SEB Trygg Liv.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanearbetet syftar till att förändra och utvidga användningsmöjligheterna för de fyra fastigheterna inom kvarteret Tegeludden strax öster om Gärdet och Kampementsbadet på Östermalm i Stockholm. Tegeludden 3 och 11 planeras få övervägande del bostadsanvändning Tegeludden område 2 planeras för bostäder, kontor eller hotell, samtliga tre delar får även bedriva handelsverksamhet i gatuplan. Stadsbyggnadskontoret strävar kontinuerligt efter att levandegöra bottenvåningarna i staden med inslag av butiker, kaféer och annan utåtriktad verksamhet. Tegeludden 13 och 14 område 1 planeras för centrumändamål utan hotellverksamhet då närheten till Tegeluddsvägen med sina transporter av farligt gods ej tillåter hotellverksamhet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet utgör en del av riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Området angränsar även till riksintressena Nationalstadsparken och Värtahamnen-Frihamnen. Vidare beskriver ÖP99 området som tät stadsbebyggelse om vilken går att läsa bland annat följande *"Möjligheterna att återanvända redan exploaterad mark tas tillvara, liksom att i högre grad än hittills integrera bostäder och verksamheter"*.

Detaljplan

Inom det föreslagna planområdet gäller idag två skilda detaljplaner dels Pl. 2995 laga kraftvunnen 1944 och dels Pl. 5475 laga kraftvunnen 1960.

Pl. 2995 gäller Tegeludden 3 och föreskriver en byggnadshöjd om 11 meter ovan intilliggande gata samt kontorsanvändning.

Pl. 5475 gäller övriga fastigheter och föreskriver för Tegeludden 11 mellan 17,3 och 23,3 meters byggnadshöjd och en användning för kommersiella ändamål. För Tegeludden 13 och 14 finns en generell byggnadshöjd om 24,5 meter och industri användning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Samtliga fastigheter är idag bebyggda med hus på mellan tre och fem våningar. Tegeludden 3 uppfördes under 1944 och har tre och en halv våning mot Östhammarsgatan och en ytterligare våning i souterräng mot Sandhamnsgatan och Sehlstedsgatan.

Tegeludden 11 byggdes 1961 och har fem våningar i de två flygelbyggnaderna parallellt med Östhammarsgatan och tre våningar i den sammanbindande länken parallellt med Sandhamnsgatan.

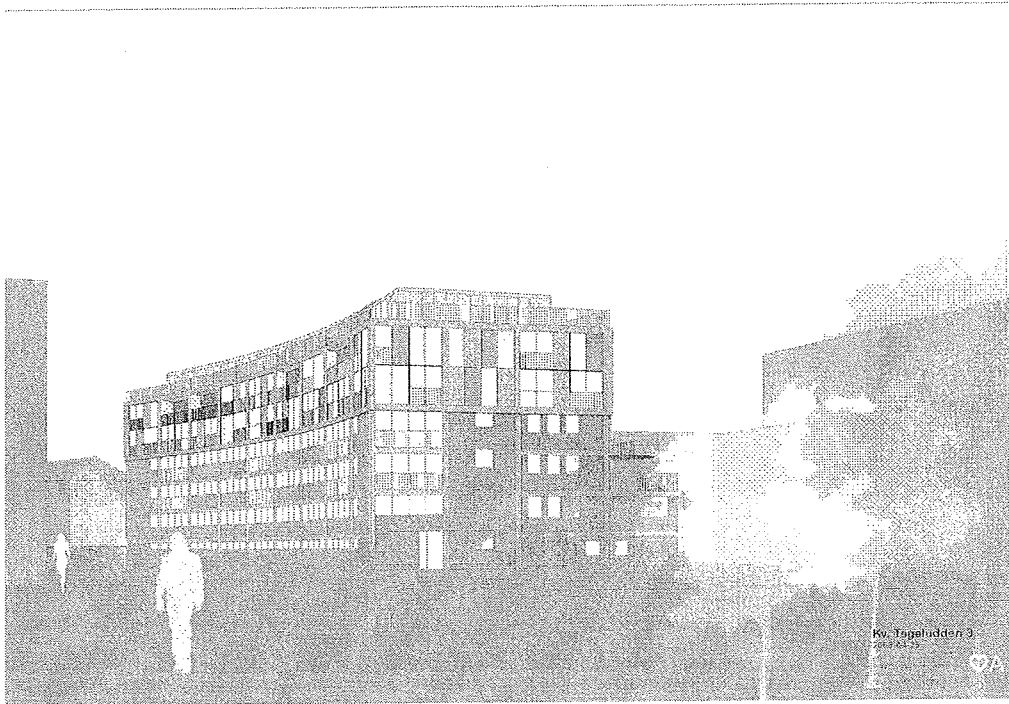
Teleudden 13 och 14 uppfördes 1962 och har fem våningar i byggnaderna parallellt med Tegeluddsvägen och fyra våningar i de fem sammanbindande länkarna parallella med Sehlstedsgatan.

Stadsmuseet har i sin klassificeringskarta markerat Tegeludden 3 som grön, vill säga särskilt värdefull. Övriga byggnader är oklassificerade men Stadsmuseet har tidigare meddelat att även Tegeludden 11 med sitt läge i fonden på Gärdet skulle klassas som grön.

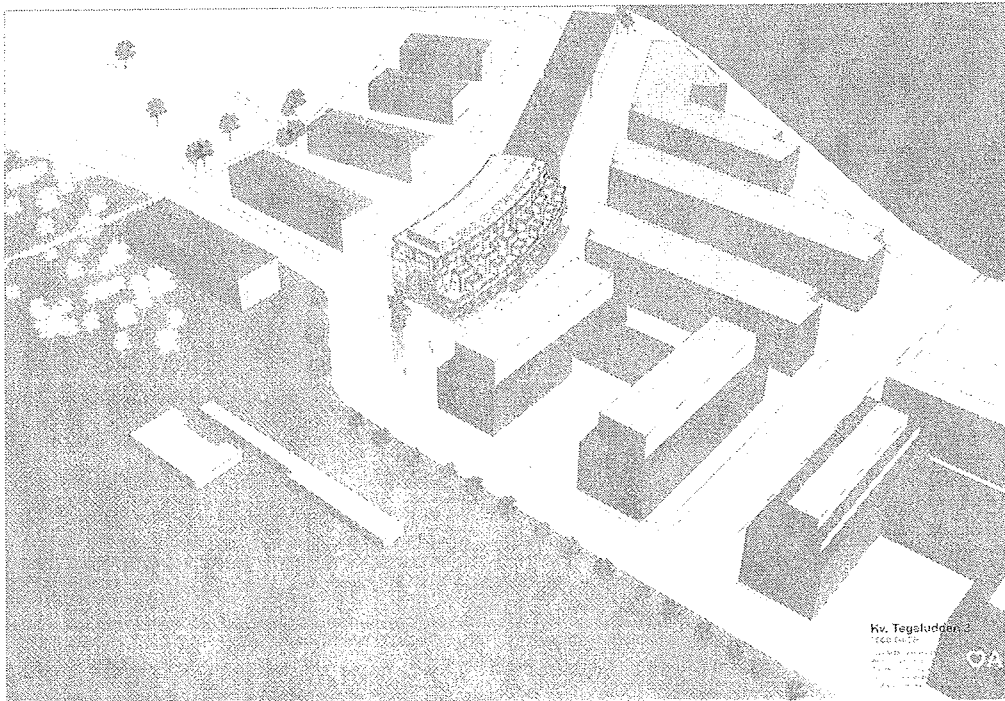
Tillbyggnationer

De olika fastighetsägarnas planerar för skilda utvecklingar av sina respektive fastigheter. Främst är det Tegeludden 3 och 11 som står inför en mer märkbar förändring. De övriga fastigheternas förändring kommer troligtvis inte bli märkbar på utsidan.

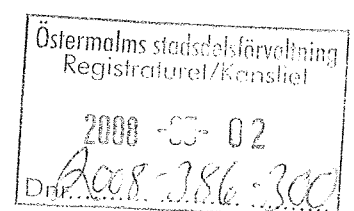
Tegeludden 3 planerar en påbyggnation med två våningar samt en indragen tredje våning.



Love Arbén Arkitektkontor



Love Arbén Arkitektkontor

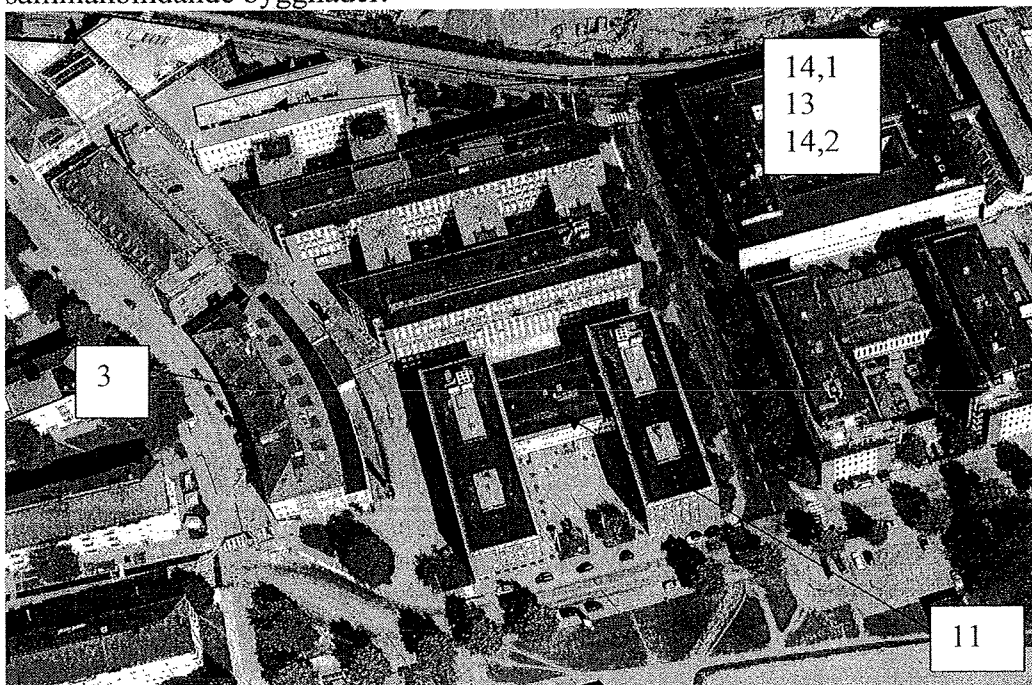


Tegeludden 11 planerar en påbyggnation med mellan två och fyra våningar. De söker ett uttryck som enklast kan beskrivas som radhus på tak.



Tengbom arkitekter

Tegeludden 13 och 14 får i planen den nuvarande bebyggelsen bekräftad med en generell byggnadshöjd av 25 alternativt 22 meter för huvudlameller och sammanbindande byggnader.



Stockholms stadsbyggnadskontor

Friytor och rekreation

Av de tydligare projekten för bostäder, Tegeludden 3 och 11, inom planområdet är det endast fastigheten Tegeludden 11 som på ett enkelt sätt kan anlägga en bostadsgård inom kvartersmarken i likhet med grannfastigheten Stettin 4. Stadsbyggnadskontoret anser dock att närheten till Gärdet till viss del kan kompensera för avsaknaden av bra bostadsgårdar. Stadsbyggnadskontoret och byggherren för Tegeludden 3 arbetar också för att möjliggöra terrasser av

varierande storlek samt franska fönster för att ytterligare kompensera bostadsgårdens avsaknad.

Gator och trafik

Planområdet omgärdas av fyra gator Östhammarsgatan, Sandhammsgatan, Sehlstedtsgatan och Tegeluddsvägen. Östhammarsgatan har mått och konstruktion av en normal innerstadsgata, 18 meters bredd. Sandhammsgatan och Sehlstedtsgatan håller samma mått, men är också att betrakta som huvudgator då de trafikeras av stombusslinje ett som går mellan Stora Essingen och Värtahamnen.

Tegeluddsvägen är den tyngst trafikerade gatan i området då den utgör transportled för farligt gods. Klassningen som transportled för farligt gods ger begränsningar i användningsmöjligheterna av närliggande fastigheter. Stadsbyggnadskontoret och brandförsvaret kan till exempel inte tillåta användningen hotell eller bostadsändamål som båda innebär övernattnings inom ett avstånd av 50 meter från Tegeluddsvägen. Detta avspeglar sig i detaljplaneförslaget på så vis att fastigheterna Tegeludden 13 och 14 område 2 får planbestämmelsen centrumändamål, ej hotell medan övriga fastigheter inom planområdet tillåts inrymma hotell eller bostäder.

Kollektivtrafik

Som nämns ovan trafikeras området av bland annat stombusslinje ett.

Parkering och angöring

Samtliga fastigheter har tillgång till garage och handikapparkering kan därigenom lösas inom respektive fastighet. Tillgänglighet och angöring i övrigt för besökande löses på gatumark.

Antalet parkeringsplatser per lägenhet kommer uppfylla eller överstiga stadsbyggnadskontorets norm om 0,55 platser per lägenhet.

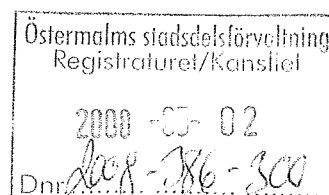
Tillgänglighet

Ombyggnationen till bostäder, hotell, radhus på tak, eller centrumändamål ska uppfylla samtliga inom Boverkets byggregler uppställda regler för respektive användning.

Teknisk försörjning

Detaljplaneområdets befintliga byggnader är anslutna till flertalet olika ledningsnät, exempelvis vatten och avlopp. Förändringar i byggnadernas användning kan innebära behov av justeringar i ledningsnäten inom respektive fastigheter. Samtliga förändringar ska lösas inom kvartersmark. På Sehlstedtsgatan har även Fortum Distribution AB en nätstation som kan tänkas kunna avvecklas i och med förändringen från kontorsanvändning till i huvudsak bostadsändamål.

Avfallshanteringen har förutsättningar för goda lösningar i gatu- eller garageplan.



KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget strider inte mot gällande översiktplan. Planförslaget bedöms heller 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.

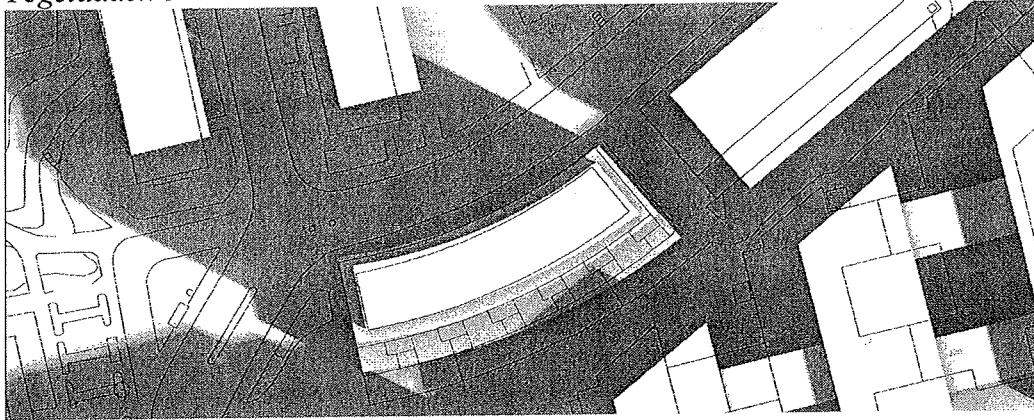
De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Buller

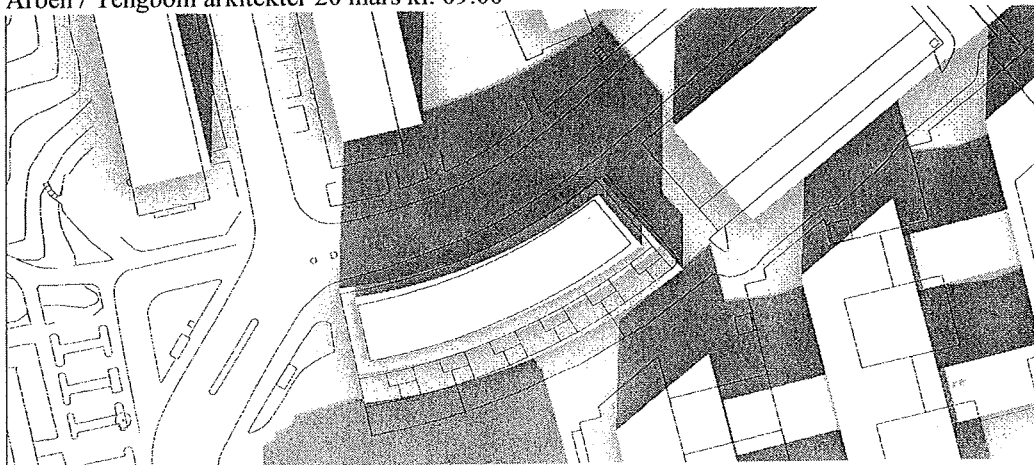
Samtliga fastigheter inom planområdet har enligt Miljöförvaltningens beräkningar delar som är utsatta för bullernivåer över 55 dB(A). Byggherrarna har eller kommer troligen genomföra mätningar av ljudnivåerna på plats. Dessa mätningar kan visa på en annan bullersituation än den beräknade och lägenhetslösningar som ej är genomgående kan därför komma att tillåtas.

Solstudier

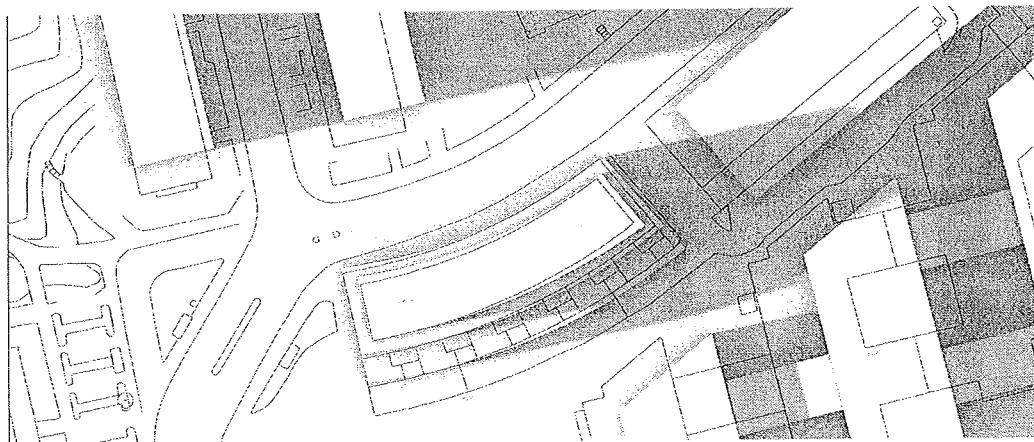
Solstudier har genomförts för påbyggnationerna av Tegeludden 3 och 11. De förändringar som sker i dagsljusförhållandet utanför planområdet är främst sammankopplade med tillbyggnaden av fastigheten Tegeludden 3.

Tegeludden 3

Arbén / Tengbom arkitekter 20 mars kl. 09.00

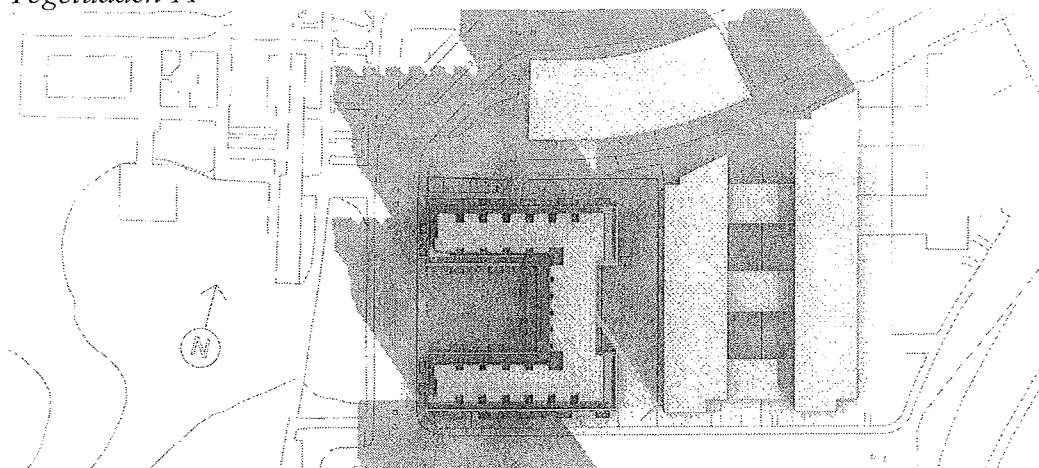


Arbén / Tengbom arkitekter 20 mars kl. 12.00

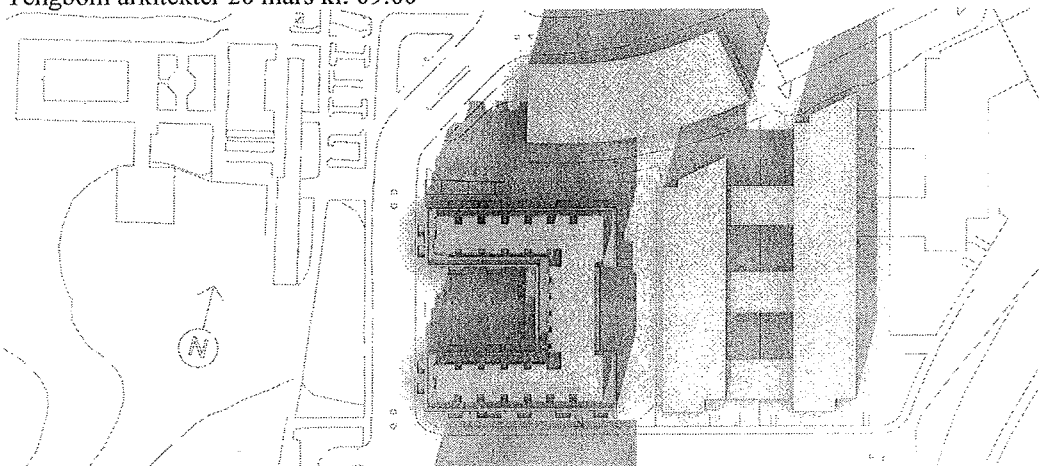


Arbén / Tengbom arkitekter 20 mars kl. 17.00

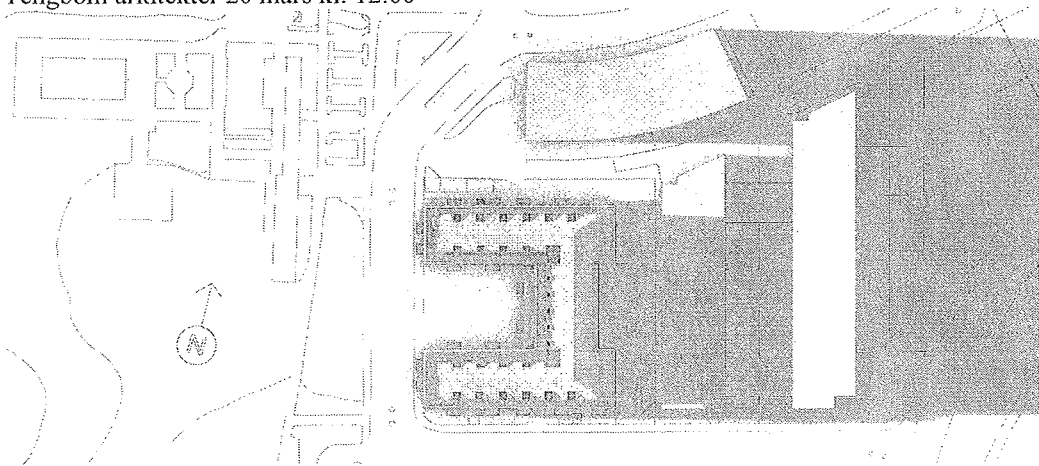
Tegelhudden 11



Tengbom arkitekter 20 mars kl. 09.00



Tengbom arkitekter 20 mars kl. 12.00



Tengbom arkitekter 20 mars kl. 17.00

Arne Fredlund
Planchef


Karl-Johan Dufimats
Planhandläggare



Innerstadsavdelningen
Karl-Johan Dufmats
Tfn 08-508 275 27

2008-04-25

S-Dp 2007-38468-54

Förslag

Detaljplan för

Del av kvarteret Tegeludden

i stadsdelen Ladugårdsgärdet

i Stockholm

S-Dp 2007-38468-54

BAKGRUND

Kvarteret Tegeludden i stadsdelen Ladugårdsgärdet i Stockholm ligger mellan nationalstadsparken och stadsutvecklingsområdet Värtan / Frihamnen.

Stadsbyggnadskontoret har tidigare beviljat en förändrad användning av fastigheten Stettin 4 och arbetet fortsätter nu med fastigheterna i del av kvarteret Tegeludden.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder och Exploateringskontoret ansvarar för träffandet av erforderliga avtal.

Tidplan

Samråd	2:a kvartalet 2008
Antagande av SBN	2:a kvartalet 2008
Laga kraft (om ej överklagad)	3:e kvartalet 2008
Byggstart	2009

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem (5) år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

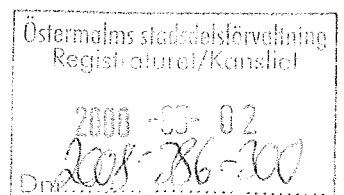
Lagfaren ägare till Tegeludden 3 är Gruvmannen 175 ekonomisk förening.

Lagfaren ägare till Tegeludden 11 är Aros Gärdet ekonomisk förening.

Lagfaren ägare till Tegeludden 13 är Alecta Pensionsförsäkring.

Lagfaren ägare till Tegeludden 14 är Gamla Livförsäkrings-AB SEB Trygg

Liv.



Fastighetsbildning

För Tegeludden 3 gäller tomtindelingsplan B264/1943, Tegeludden T 1-5, från 1943, planen avses upphävas genom en bestämmelse på detaljplanekartan. Ny tomtindelingsplan erfordras ej.

För Tegeludden 11 gäller tomtindelingsplan B102/1964, Tegeludden T 11-15, från 1964, planen avses upphävas genom en bestämmelse på detaljplanekartan. Ny tomtindelingsplan erfordras ej.

Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för att bygglov ska beviljas.

Användningen av mark

Detaljplaneförslaget innebär att användningsmöjligheterna i byggnaderna vidgas till att innefatta bostäder, kontor, kultur, parkering, hotell, handel och centrumändamål i olika utbredning inom planområdet. Inom fastigheterna Tegeludden 13 och 14 område 1 tillåts inte hotellanvändning då Tegeluddsvägen idag är en transportled för farligt gods.

Servitut och Ledningsrätt

Ledningsägares rättigheter till befintliga ledningar skyddas genom servitut eller ledningsrätt.

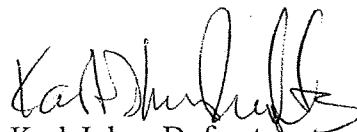
EKONOMISKA FRÅGOR

Planarbetet bekostas av fastighetsägarna genom planavtal upprättat med staden.

TEKNISKA FRÅGOR

Förändringar av inkopplingen på olika för staden gemensamma infrastrukturella ledningsnät sker i samarbete med respektive ledningsägare. Stockholm Vatten svarar för trycket i ledningarna till en nivå av +25 meter, eventuella interna behov av tryckstegring bekostas av respektive fastighetsägare.

Arne Fredlund
Planchef


Karl-Johan Dufmats
Planhandläggare