

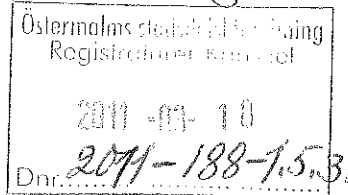


STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Linda Scherdin
Tfn 08-508 273 22

PLANSAMRÅD

2011-03-09



Till
Remissinstanser enligt lista
Sakägare m.fl.
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter
och ersättare

**Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för Tegeludden 16 m.m.
Östhammarsgatan 70-72 i stadsdelen Ladugårdsgärdet, S-Dp 2010-18173-
54**

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär att fastighetens användning utvidgas att tillåta bostadsändamål, kontor och handel i bottenvåningen. Planen möjliggör en påbyggnad med två våningar samt en tredje indragen våning.

För utbyte av information och synpunkter inbjudes härmed till samråd enligt 5 kap 20 § PBL (Plan- och bygglagen).

Samrådsmöte kommer att hållas den 4 april kl.18.00 i Tekniska Nämndhuset, Gamla Biblioteket, Fleminggatan 4.

Planförslaget visas under tiden 18 mars – 29 april 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 10.00 - 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Planförslaget visas även på Östermalms bibliotek, Valhallavägen 146, de tider då lokalen har öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/sbk

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 29 april ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen, ange dnr: 2010-18173-54
Box 8314
104 20 Stockholm

Linda Scherdin

Information om behandling av personuppgifter (se sista sidan)

Bilagor (endast till remissinstanser):
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Sändlista

Länsstyrelsen i Stockholm, Planavdelningen
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Miljöförvaltningen
Östermalm stadsdelsförvaltning
Trafikkontoret
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Storstockholms Brandförsvär
Stadsbyggnadsnämndens handikappråd
Trafikverket
Sakägare enligt fastighetsförteckning
AB Storstockholms Lokaltrafik
Posten AB, (*Östermalm*)
Skönhetsrådet
Stockholms Stads Parkerings AB
Stockholms Stadsmuseum
Stockholms Studentbostäder
Stokab
Skanova
Utbildningsförvaltningen
Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnberedningen
Stadsmättningsavdelningen, Geodatasektionen
Stadsmättningsavdelningen, KLM Plangrupp
Stadsbyggnadsexpeditionen
Bygglovsavdelningen
Receptionen i Tekniska Nämndhuset

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.

Plan 2



STADSBYGGNADS
KONTORET

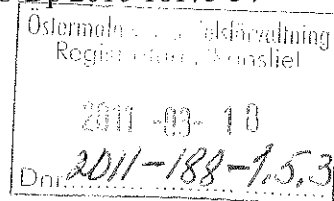
Planavdelningen
Linda Scherdin
Tfn 08-508 273 22

PLANBESKRIVNING

2011-03-09

1(7)

S-Dp 2010-18173-54



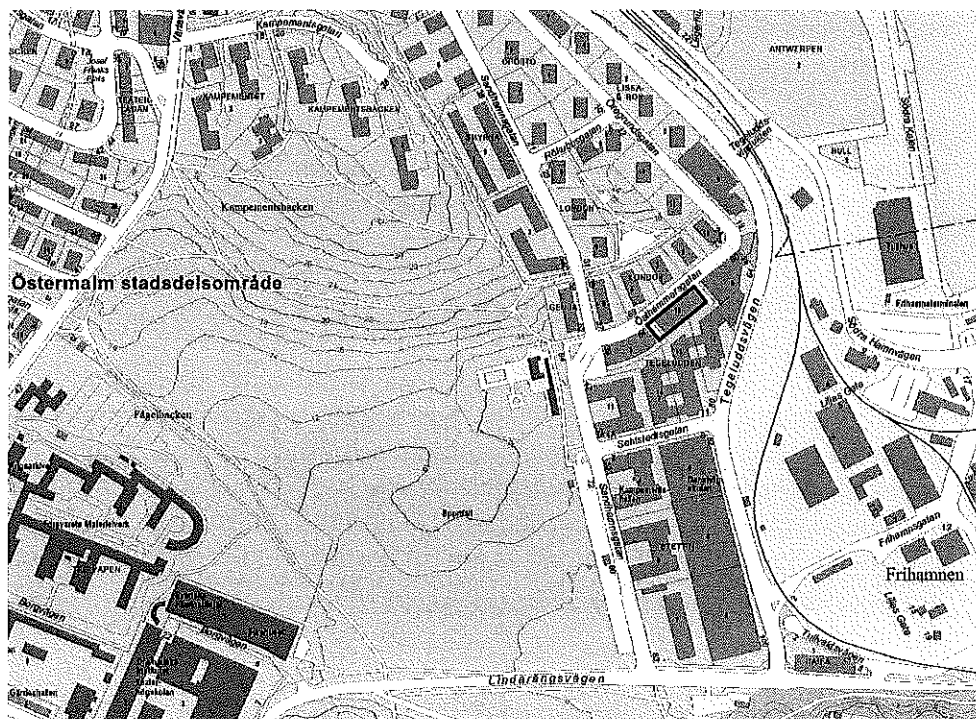
Förslag
Detaljplan för
Tegeludden 16 m.m.
i stadsdelen Ladugårdsgärdet
i Stockholm
S-Dp 2010-18173-54

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanarbetet syftar till att förändra och utvidga användningsmöjligheterna för befintligt kontorshus till att tillåta bostadsändamål, kontor samt handel i bottenvåning. Planen möjliggör påbyggnad med två våningar samt en indragen tredje våning på befintlig byggnad. Planen möjliggör ca 57 nya bostäder. Planändringen följer den process som pågår i närområdet där industri- och kontorshus omvandlas till i huvudsak nya bostäder.



Oversiktskarta med planområdet inringat

PLANDATA

Planområde och markägoförhållanden

Planområdet, om drygt 1 750 kvm, utgörs av fastigheten Tegeludden 16 och del av Ladugårdsgärdet 1:8. Planområdet ligger längs med Östhammarsgatan mellan Gärdets sportfält och Värtahamnen. Lagfaren ägare till Tegeludden 16 är GE Real Estate och Ladugårdsgärdet 1:8 ägs av Stockholms Stad.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt gällande översiktsplan, ÖP99, antagen av kommunfullmäktige 1999 utgör området tät stadsbebyggelse, om vilken går att läsa bland annat följande "möjligheterna att återanvända redan exploaterad mark tas tillvara, liksom att i högre grad än tidigare integrera bostäder och verksamheter".

I *Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm*, antagen av kommunfullmäktige i mars 2010, har området beteckningen innerstadsbebyggelse. Den nya översiktsplanen presenterar fyra huvudstrategier för stadens utveckling. Relevant strategi för planområdet är strategi 4 "främja en levande stadsmiljö i hela staden" som gör gällande att stadsbebyggelsen ska utvecklas successivt med utgångspunkt i lokala förutsättningar och behov. Kompletteringsbebyggelse ska lokaliseras till goda kollektivtrafiklägen och marken utnyttjas effektivt. Nya byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet samt att karaktärsskapande befintlig bebyggelse ska bevaras eller förnyas varsamt.

Schematisk sträckning för ny huvudväg, ny sträckning eller ombyggnad av trafikinfrastruktur passerar fastigheten. Planområdet angränsar till stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden.

Detaljplan

För området gäller två detaljplaner Pl. 4453 (fastställd 1956) och Pl. 2995 (fastställd 1944). Pl. 4453 föreskriver byggnadshöjd om 25 meter över stadens nollplan samt användningen kontor och affärsändamål. Pl. 2995 föreskriver gatumark.

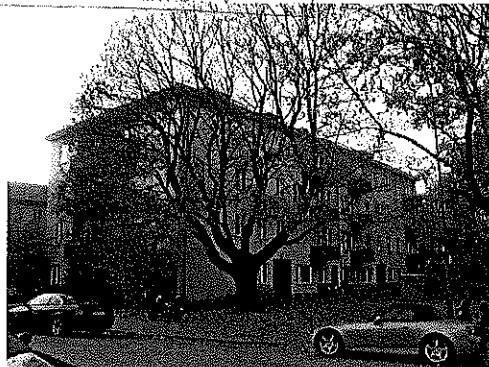
Riksintresse

Planområdet utgör en del av riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Området angränsar även till riksintresset Nationalstadsparken.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Fastigheten ligger inom kvarteret Tegeludden som sträcker sig mellan Sandhamnsgatan och Tegeluddsvägen. Fastigheten angränsar i norr mot de funktionalistiska lamellhusen i parklandskap och i söder mot omgivande kontorsfastigheter. Delar av omgivande kvarter har de senaste åren påbörjat en omvandlingsprocess från kontor/industri till bostäder. Väster och sydväst om fastigheten byggs just nu kontorshus om till bostäder och parallellt med detta projekt pågår ett omvandlingsprojekt på Tegeludden 14-2.



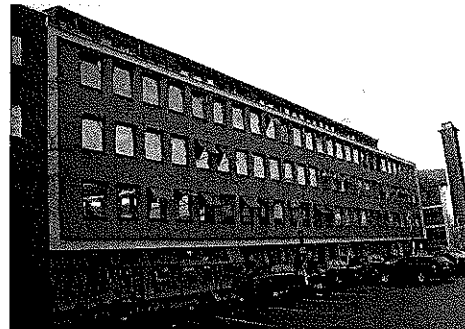
Funktionalistiska lamellhus i parklandskap på norra sidan av Östhammarsgatan

Tegeludden 16 uppfördes under tidigt 1960-tal och består av fyra våningar ovan mark. Större delen av fastigheten är underbyggd med garage i två våningar med tillfart från Tegeluddsvägen och utfart mot Sandhamngatan.

Stadsmuseet har klassificerat Tegeludden 16 som gul, vilket innebär fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.



Gatufasad från Östhammarsgatan



Gårdsfasad med parkering närmast fasad vilken föreslås omvandlas till grön yta

Fastigheten gränsar till Östhammarsgatan som har mått och konstruktion av en normal innerstadsgata, 18 meters bredd. Fastigheten ligger strategiskt med stombusslinjehållplats (buss 1 mellan Stora Essingen – Frihamnen) ca 100 meter från fastigheten och ca 900 meter från tunnelbanestationen Gärdet.

Detaljplaneförslaget

Planförslaget innebär att byggnaden uppförd som ett kontorshus byggs om till bostäder. Byggnaden får en påbyggnad i två fulla våningar samt ytterligare mindre volymer på taket vilka inryms inom en 45-gradig vinkel och därmed inte påverkar skugg- eller stadsbilden nämnvärt. Mot gården byggs delar av fasaden ut med utkragande volymer och balkonger. Projektet innehåller ca 57 bostäder.

Bottenvåningen mot Östhammarsgatan kan inrymma lokaler för kontor eller handel eller bokaler; s.k. lokaler med integrerad bostadsdel, alternativt bostäder i etage där boningsrum placeras på våning ett. Mot byggnadens baksida mot sydöst planeras uteplatser på mark till lägenheterna. I källare finns teknik och lägenhetsförråd till lägenheterna. Ombyggnaden ska uppfylla samtliga stadens rekommendationer för respektive användning. Av plantekniska skäl ingår gatan mellan Tegeludden 16 och Tegeludden 3 i planområdet.

Gestaltning

Byggnadens befintliga starka gestaltning understryks genom att påbyggnaden görs med ett sammanhållet ramverk som en stram horisontell volym som lätt landar på den befintliga grunden. Genom ett volymmässigt "glapp" mellan påbyggnad och befintlig huskropp skapas ett respektfullt möte, vilket regleras i detaljplanen. Materialen är metall eller skivmaterial med större uppglasade partier. För att bevara den karaktärsfulla fasaden mot allmän gata införs en varsamhetsbestämmelse i detaljplanen om att håltagningar i fasad ovan bottenvåningen inte medges. Utskjutande balkonger får ej uppföras mot allmän gata.



Perspektiv från Östhammarsgatan

Tengbom februari 2011

Parkering och angöring

Parkering för de nya bostäderna kommer att ske i befintligt underbyggt garage där plats för mer än en parkeringsplats per lägenhet finns. Stadens norm om 1,0 bilplatser per lägenhet uppfylls. Härigenom löses även handikappangöring inom fastigheten. Tillgänglig angöring anordnas från Östhammarsgatan inom 10 meter från respektive entré.

Cykelparkering

På bottenvåningen anordnas förråd för ca 25 cyklar och ca 60 cykelparkeringar finns i förråd i källarplan, vilka kan dubbleras med hängande cyklar. Sammantaget uppfyller stadens norm på 1,5 cyklar/lägenhet.

Friytor och rekreation

Närheten till Gärdet möjliggör att de boende kan söka sig dit för rekreatiönsändamål. Fastigheten har idag ingen naturlig gård, all mark runt byggnaden är hårdgjord. Som kompensation för detta planeras en gemensam terrass på plan 5 i gott solläge som ska kunna användas av alla boende i huset. I det sydvästra hörnet avsätts också en gemensam yta för vistelse.

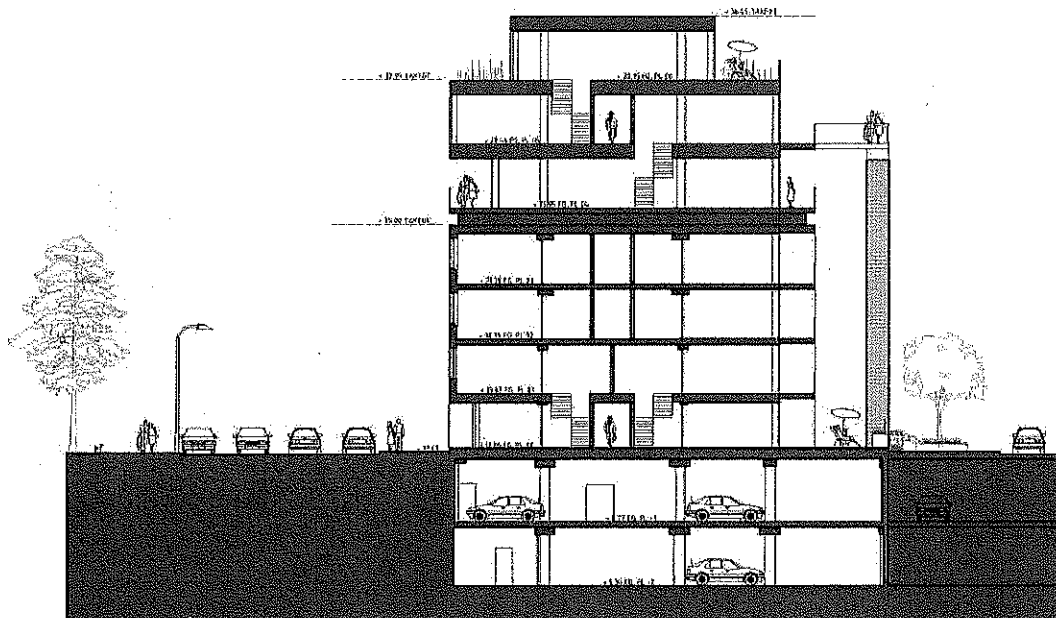
2011-03-18

Dnr 2011-188-1.5.3

En översyn av markplaneringen inom kvartersmark i samverkan mellan fastighetsägarna kan ge en möjlighet till omplanering av gårdsytor och tillskapandet av mer grönska inom kvarteret. Detta ligger dock utanför detaljplanens arbete.

Soppantering

Befintligt soprum på bottenvåningen i byggnadens östra del används även för bostäderna. Ett miljörum kommer också anordnas i entréplan.



Sektion

Tengbom februari 2011

Teknisk försörjning

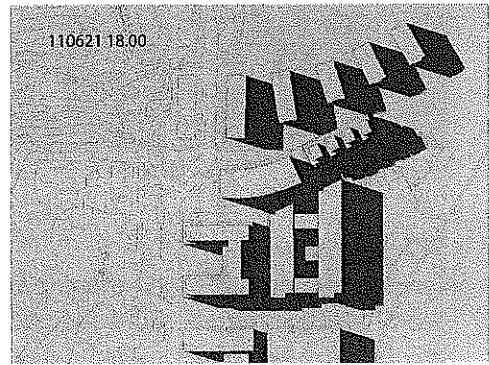
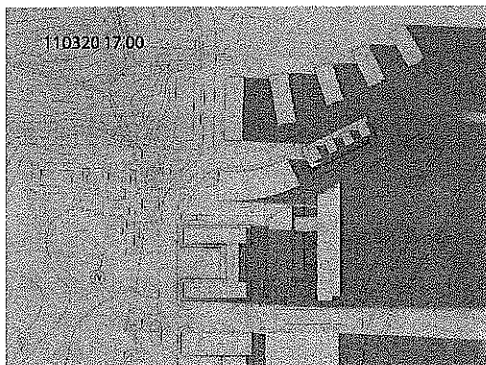
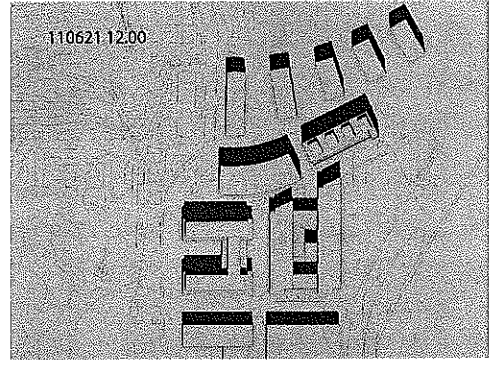
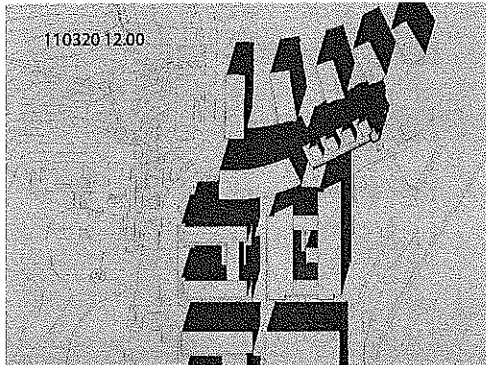
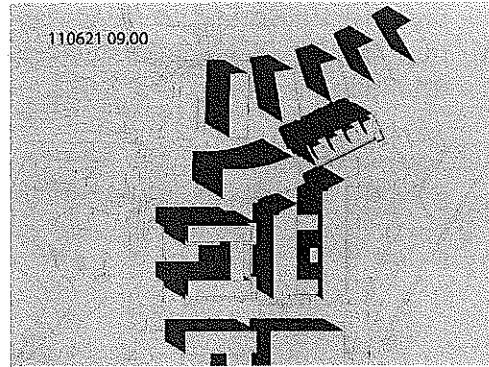
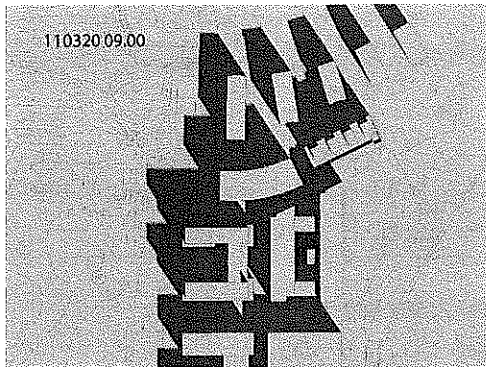
Detaljplaneområdets befintliga byggnader är anslutna till flertalet olika ledningsnät, exempelvis vatten och avlopp. Förändringar i byggnadernas användning kan innebära behov av justeringar i ledningsnäten. Samtliga förändringar ska lösas inom kvartersmark.

Solstudier

Solstudier har tagits fram med de nya påbyggnaderna inplacerade. Här nedan redovisas solskuggor vid olika årstider och tid på dygnet för aktuellt projekt. De jämförande tidpunkterna är vårdagjämning (20 mars) och sommarsolståndet (21 juni). Solstudien visar att påbyggnad av befintligt kontorshus har begränsad påverkan på befintliga solförhållanden för de närmsta bostadshusen norr och väster om planområdet, då avståndet till bostadshus norr om Östhammarsgatan är relativt stort. Under vinterperioden kommer viss ökad skuggning att ske under morgontimmar vid dessa hus. Inom kvarteret är skuggpåverkan minimal då huset ligger dess norra del.

20 mars (vårdagjämning)

21 juni (sommarsolstånd)



KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning

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

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot 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 bedöms ha betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas nedan:

Kulturmiljön

Befintlig byggnad har enligt stadens kulturhistoriska klassificering positiv betydelse för stadsbilden och/eller ett visst kulturhistoriskt värde; gul på kartan.

2011-03-10

2011-188-153

En ombyggnad av befintlig byggnadsstruktur inom aktuellt planområde bedöms inte påverka det kulturhistoriska värdet på ett sådant vis att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas. En varsam ombyggnad till bostäder utan förändring av exteriören, med beaktande av karaktärsdragen bedöms vara en framgångsfaktor. Genom varsamhetsbestämmelser säkerställs att fasaden mot Östhammarsgatan inte förändras exteriört. En utformningsbestämmelse säkerställer att påbyggnaden utförs tydligt avskiljbar från ursprungsbyggnaden.

Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Östhammarsgatan. För att utreda i vilken omfattning det rör sig om har en trafikbullerutredning tagits fram. Utredningen visar att riktvärdena för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 55 dB(A), uppfylls. Den maximala ljudnivån enligt beräkningar vid fasad uppgår till 81 dB(A) när tung trafik passerar på Östhammarsgatan. Fasaden ska dimensioneras så att maximal ljudnivå inomhus inte överskrider inomhusriktvärdena mer än fem gånger per medelnatt kl 22-06. Samtliga bostäder har tillgång till tyst uteplats där den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 55 dB(A) och den maximala inte överskrider 70 dB(A).

Planområdet ligger i ett verksamhetsområde och kan därmed vara utsatt för industribuller. De industribullerkällor som har identifierats är färjor i Frihamnen, godståg i industriområdet samt lastning/lossning av gods med truck. Inledande analyser visar att då planområdet är väl avskärmat genom bebyggelse från ovan nämnda bullerkällor bedöms Naturvårdsverkets riktvärden uppfyllas. En fullständig utredning pågår och kommer att kompletteras till planärendet under planprocessen.

Transportled för farligt gods

Aktuell fastighet ligger som närmst drygt 50 meter från Tegeluddsvägen men skyddas av framförliggande bebyggelse. Av den anledningen bedömer kontoret att det inte föreligger behov av en särskild riskutredning trots att avståndet understiger de av länsstyrelsen rekommenderade avståndet gällande transportled för farligt gods.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av Linda Scherdin och Anne-Marie Wallbom på stadsbyggnadskontoret i samråd med plankonsult Aros Arkitekter.



STADSBYGGNADS
KONTORET

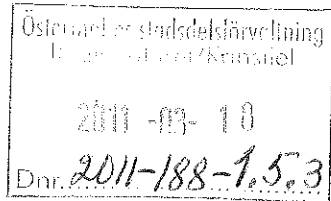
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1(2)

Boilage 3

Planavdelningen
Linda Scherdin
Tfn 08-508 273 22

2011-03-09

S-Dp 2010-18173-54



Förslag

Detaljplan för
Tegeludden 16 m.m.
i stadsdelen Ladugårdsgärdet
i Stockholm
S-Dp 2010-18173-54

BAKGRUND

Stadsbyggnadskontoret har upprättat förslag till detaljplan för Tegeludden 16 m.m. Förslaget syftar till att förändra och utvidga användningsmöjligheterna till bostadsändamål, kontor och handel i bottenvåningen samt en påbyggnad i två våningar med en indragen tredje. Planen möjliggör ca 53 lägenheter.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättandet av detaljplanen med tillhörande handlingar. Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av planen.

Tidplan

För detaljplanearbetet gäller följande översiktliga tidplan:

Samråd	2:a kv 2011
Utställning	3:e kv 2011
Antagande i SBN	4:e kv 2011

Genomförandetid

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Tegeludden 16 som ägs av GE Real Estate samt del av fastigheten Ladugårdsgärdet 1:8 som ägs av Stockholm stad.

Fastighetsbildning

Planförslaget föranleder inte någon ny fastighetsbildning.

Genomförandeansvar

Ansvar för genomförandet ligger helt på fastighetsägaren.

Servitut och ledningsrätt

Ledningsägares rättigheter till befintliga ledningar skyddas genom servitut eller ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren genom planavtal.

TEKNISKA FRÅGOR

Förändringar av inkopplingen på olika för staden gemensamma infrastrukturella ledningsnät sker i samarbete med respektive ledningsägare.

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen har upprättats på stadsbyggnadskontoret av Linda Scherdin i samråd med plankonsult Aros Arkitekter och Olof Graner på lantmäterimyndigheten

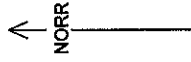
GRUNDKARTA

- Kvarter enligt detaljplan
- Gräns gata-park
- Kvartersgräns
- Trafikgräns
- Fastighetsområdesgräns
- Fastighetsbeteckning
- Servitutsområde
- Byggnad
- Väg / gångbana/kant
- Staket
- Mur
- Stödmur
- Träd
- 10,0
- Markhöjd

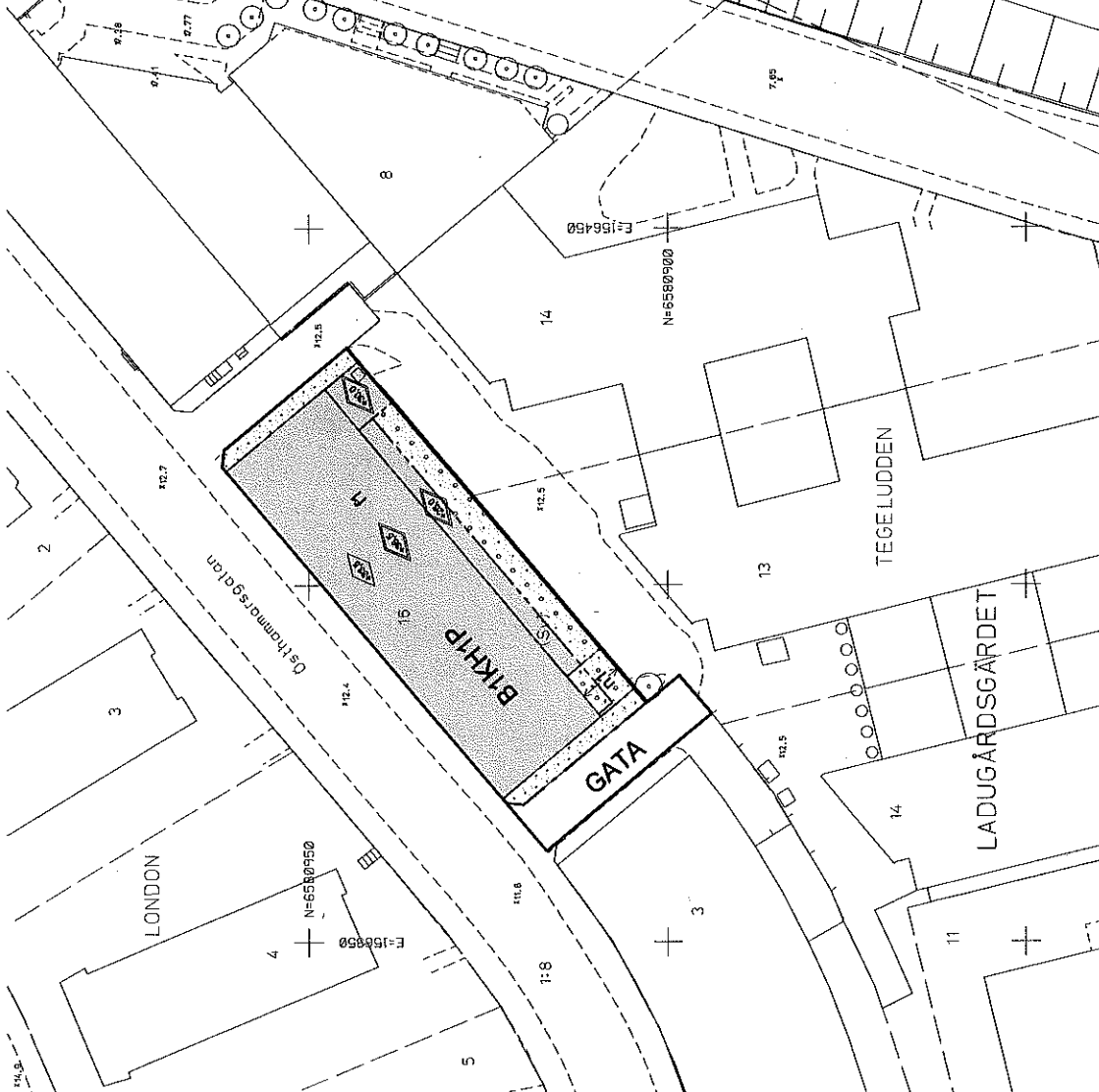
Koordinatsystem: Svernet99 18 00 i plan
och stadens (RH 00) i höjd
Mätklass II
Upprättad av Stadsmättningsavdelningen
2011-03-02

UPPLYSNINGAR

- Planen består av:
 - planräta med bestämmelser
- Till planen hör:
 - planbeskrivning
 - genombrändbeskrivning
- Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL)



10 0 50m
Skala 1:500
Originalformat A2



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenshetsgräns

Användning av mark

- Allmänna platser
- GATA
- FORDONSTRAFIK
- FORDONSTRAFIK
- FORDONSTRAFIK

Bostäder (ej enkelstegiga bostäder i bottenvåning mot gata), kontor, handelsutbud i bottenvåning. Garage i två våningar under mark.

Begränsning av markens bebyggande

- Marken får inte bebyggas
- Marken får byggas under med planbart bjälklag
- Marken får byggas under med planbart bjälklag
- Balkonger får uppföras

Markens anordnande

Området ska anordnas för vistelse

Utförning

- Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet

Utseende

- Ny påbyggnad ska utföras tydligt avskiljbar från ursprungsbyggnad

Varsamhet

Nya häktningar i fasad på ursprungsbyggnad mot allmän gata ovan bottenvåning får ej utföras.

Utskjutande balkonger får ej uppföras mot allmän gata.

Trafikbuller

Bostäder ska utföras så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (fritillsvalde) utanför fönster.

Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att de utsätts för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (fritillsvalde).

Bostäder ska utföras så att ekvivalent ljudnivå i bostadsrum inte överstiger 30 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dBA mellan kl. 22.00-06.00.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

Förslag SAMRÅDSHANDLING
Detailplan för fastigheten
Tegeludden 16 m.m.
i stadsdelen Ladugårdsgården i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2011-03-09

Malin Olsson
planchef

Linda Schardin
handläggare

godkänd av
entgen av
laga kraft

Östermalms stadsdelsförvaltning
Registeruret/Konsliet
2011-03-18
Dnr. 2011-188-153

Bilaga 4

