



Handläggare: Leila Massih
Telefon: 08-508 09 021

Till
Östermalms stadsdelsnämnd

Förslag till detaljplan för Tegeludden 16 m.m. - remiss från stadsbyggnadskontoret

Förvaltningens förslag till beslut

Förslag till detaljplan för Tegeludden 16 m.m. besvaras med stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Göran Månsson
stadsdelsdirektör

Britt Mattsson
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har begärt yttrande från bl.a. Östermalms stadsdelsnämnd med anledning av ett detaljplaneförslag för Tegeludden 16 m.m. på Östhammarsgatan 70-72 i stadsdelen Gärdet inom stadsdelsområdet Östermalm. Planområdet angränsar till stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden.

Planförslaget innebär att byggnaden uppförd som ett kontorshus byggs om till ca 57 lägenheter. Byggnaden får en påbyggnad i två fulla våningar samt ytterligare mindre volymer på taket.

Förvaltningen är positiv till att befintlig bebyggelse omvandlas till bostäder utan att ny mark tas i anspråk, men förutsätter att byggnadens gestaltning kommer att utvecklas i det fortsatta arbetet.



Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har begärt yttrande från bl.a. Östermalms stadsdelsnämnd med anledning av ett detaljplaneförslag för Tegeludden 16 m.m. på Östhammarsgatan 70-72 i stadsdelen Gärdet inom stadsdelsområdet Östermalm. Planområdet angränsar till stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden.

Enligt Stockholms gamla översiktplan, ÖP 99, utgör planområdet tät stadsbebyggelse som ska tas tillvara för att återanvända redan exploaterad mark för att integrera bostäder och verksamheter. Enligt stadsbyggnadskontorets tolkning av den nya översiktsplanen, *Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm*, ska planområdet utvecklas för att främja en levande stadsmiljö samtidigt som nya byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet samt att karaktärsskapande befintlig bebyggelse ska bevaras och förnyas varsamt. Planområdet utgör en del av riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården och angränsar till Nationalstadsparken.

Planförslaget visas under tiden 18 mars – 29 april 2011 i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4 och på Östermalms bibliotek på Valhallavägen 146. Planförslaget visas även på stadsbyggnadskontorets hemsida. Samrådsmöte kommer att hållas den 4 april kl.18.00 i Gamla Biblioteket i Tekniska Nämndhuset. Synpunkter på planförslaget ska lämnas skriftligen till stadsbyggnadskontoret senast den 29 april 2011.

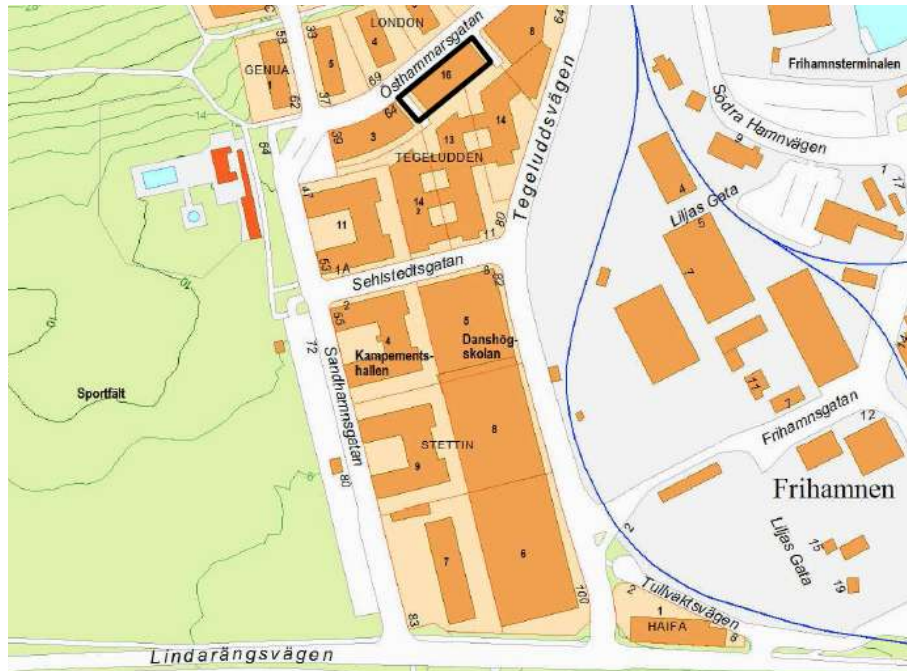
Ärendet

Detaljplaneförslaget syftar till att omvandla befintliga industrihus till bostäder, kontor samt handel i bottenvåning.

Befintliga förhållanden

Fastigheten ligger inom kvarteret Tegeludden som sträcker sig mellan Sandhammsgatan 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. 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. Stadsmuseet har klassificerat Tegeludden 16 som gul, vilket innebär fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Fastigheten ligger strategiskt med hållplats för busslinje 1 ca 100 meter från fastigheten och ca 900 meter från tunnelbanestationen Gärdet.



Planområdet

Planerad bebyggelse

Planförslaget innebär att byggnaden uppförd som ett kontorshus byggs om till ca 57 lägenheter. Byggnaden får en påbyggnad i två fulla våningar samt ytterligare mindre volymer på taket, påbyggnaderna bedöms inte påverka skugg- eller stadsbilden nämnvärt. Mot gården byggs delar av fasaden ut med utkragande volymer och balkonger. Bottenvåningen mot Östhammarsgatan kan inrymma lokaler för kontor, 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. Enligt planförslaget ska påbyggnaden uppföras i metall eller skivmaterial med större uppglasade partier. Utskjutande balkonger ska inte uppföras mot allmän gata.

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. 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. Närheten till Gärdet möjliggör att de boende kan söka sig dit för rekreatiönsändamål.

Parkering för de nya bostäderna kommer att ske i befintligt underbyggt garage där plats för mer än en bil/lägenhet finns. På bottenvåningen och i källarplan ordnas parkering för cyklar och stadens norm på 1,5 cyklar/lägenhet kommer att uppfyllas.



Förslag på gestaltning, vy från Östhammarsgatan

Konsekvenser för miljön

Enligt stadsbyggnadskontorets bedömning medför detaljplanens genomförande inte en sådan betydande miljöpåverkan att en särskild miljöbedömning behöver göras. I planbeskrivningen presenteras dock de miljöfrågor som har betydelse för projektet och som har studerats i samband med planarbetet.

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Östhammarsgatan, men trafikbullerutredningen för området visar att riktvärden för ekvivalent ljudnivå vid fasad kan uppfyllas. Planområdet kan också vara utsatt för industribuller från färjor i Frihamnen, godståg i industriområdet samt från lastning/lossning av gods med truck. Förberedande 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.

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

Samrådsmöte

Samrådsmöte hölls den 4 april kl. 18.00 i Tekniska Nämndhuset. Förutom representanter från stadsbyggnadskontoret och övriga i projektet, deltog stadsdelsförvaltningen och en medborgare. Den närvarande medborgaren hade inga invändningar mot planförslaget.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom parkmiljögruppen norra innerstaden.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är positiv till att befintlig bebyggelse omvandlas till bostäder utan att ny mark tas i anspråk, men förutsätter att byggnadens gestaltning kommer att utvecklas i det fortsatta arbetet.

Vidare saknar förvaltningen ett utlåtande om hur den eventuella framtida dragningen av Spårväg City på Tegeluddsvägen kan komma att påverka det aktuella planområdet.

Bilagor

1. Samrådsbrev
2. Planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Plankarta