



Handläggare: Leila Massih
Tel 08/ 508 09 021

Till
Östermalms stadsdelsnämnd
sammanträde 2011-04-14

Förslag till detaljplan för Tegeludden 14-2 remiss från stadsbyggnadskontoret

Förslag till beslut

Förslaget till detaljplan för Tegeludden 14-2 besvaras med stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Göran Månsson
stadsdelsdirektör

Britt Mattsson
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret (SBK) har begärt yttrande från bl a Östermalms stadsdelsnämnd (SDN) med anledning av ett detaljplaneförslag för Tegeludden 14-2 på Sehlstedtsgratan 7-9 i stadsdelen Gärdet inom stadsdelsområdet Östermalm. Planområdet gränsar till stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden.

Förslagen detaljplan innebär att befintligt kontorshus byggs om till bostäder och byggs på med två våningar ovan befintlig takfot på den västra byggnadsdelen och i tre våningar på de östra byggnadsdelarna. Detaljplaneförslaget innehåller ca 103 lägenheter och tanken är att upplåta lokaler för verksamhet i delar av byggnaden som inte lämpar sig för bostäder.

Stadsdelsförvaltningen (SDF) är positiv till att befintlig bebyggelse omvandlas till bostäder utan att ny mark tas i anspråk. **SDF föreslår att det planeras en förskola (4 avd) inom fastigheten.** Förskolebehovet ökar i staden och läget är bra både för den nya bostadsbebyggelsen i Värtan, för Gärdet och för övre Östermalm.

Bakgrund

SBK har begärt yttrande från bl a SDN med anledning av ett detaljplaneförslag för Tegeludden 14-2 på Sehlstedtsgratan 7-9 i stadsdelen Gärdet. Planområdet gränsar 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 SBKs tolkning av den nya översiktplanen, *Promenadstaden - Översiktplan för Stockholm*, ska planområdet utvecklas

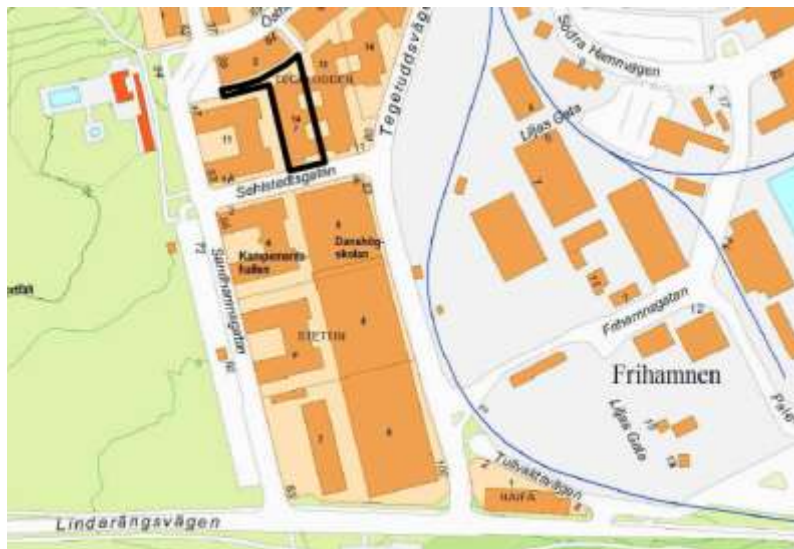


för att främja en levande stadsmiljö samtidigt som nya byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet samt att karaktärsskapande befintlig bebyggelse ska bevaras och förnyas varsamt. Planområdet utgör en del av riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården och gränsar till Nationalstadsparken.

Planförslaget visas under tiden 18 mars - 29 april 2011 i Tekniska nämndhuset Fleminggatan 4 och på biblioteket Valhallavägen 146. Planförslaget visas även på SBKs hemsida. Samrådsmöte hölls 4 april kl 18 i Gamla biblioteket i Tekniska nämndhuset. Synpunkter på planförslaget kan lämnas skriftligen till SBK senast 29 april 2011.

Ärendet

Detaljplaneförslaget syftar till att omvandla befintligt industrihus till bostäder, kontor samt handel i botten- och källarvåning.



Planområdet

Befintliga förhållanden

Fastigheten ligger i kvarteret Tegeludden som sträcker sig mellan Sandhamnsgatan och Tegeluddsvägen. Idag är det en kontorsbyggnad från 1960-talet, som är sammanlänkad med byggnaden på grannfastigheten. Den västra byggnadsdelen har fem våningar och de östliga byggnadsdelarna fyra våningar. Byggnadens karaktär är typisk för samtida kontorsbyggnader och är klassad som industri i detaljplan. Idag används byggnaden för främst kontorsverksamhet men det finns även en restaurang i källarplanet. Större delen av fastigheten är underbyggd med garage i två våningar.

Förgårdsmarken är trädplanterad och på innergårdarna finns förhöjda lanterniner och ventilations- och rökevakueringssluckor. Delar av omgivande kvarter har de senaste åren påbörjat en omvandlingsprocess från kontor/industri till bostäder och parallellt med detta projekt pågår även ett liknande planprojekt på fastigheten Tegeludden 16. Fastigheten ligger strategiskt med stombusslinje 1 direkt utanför fastigheten och ca 900 meter från t-station Gärdet.



Planerad bebyggelse

Förslaget innebär att befintligt kontorshus byggs om till bostäder och byggs på med två våningar ovan befintlig takfot på den västra byggnadsdelen och i tre våningar på de östra byggnadsdelarna. Detaljplaneförslaget innehåller ca 103 lägenheter och tanken är att upplåta lokaler för verksamhet i delar av byggnaden som inte lämpar sig för bostäder. Detta avser främst befintlig restauranglokal i souterängvåningen mot Sehlstedtsgatan. Enligt planförslaget ska byggnadens karaktär bevaras med tegelstrukturen intakt men modifieras med nya utfyllnader och balkonger.

Ambitionen är att växtligheten runt byggnaden förstärks och att den hårdgjorda innergården omvandlas till grönytor och småbarnslek. För att ge bostäderna mer solljus och skapa en större samlad gård, rivs den mittersta länkbyggnaden mot grannfastigheten Tegeludden 13. Gården planeras med sitt- och lekplatser. Lägenheterna på de nedre våningarna ges uteplatser på gården men i övrigt gröngörs ytorna i möjligaste mån med marktäckare, växter och mindre buskträd. De lägenheter på bottenvåningen som vetter mot Tegeludden 11 förslås få uppbyggda uteplatser som skapar en privat zon närmast huset och som minskar insyn och ger en stegvis övergång till den privata gården. Detta förutsätter dock överenskommelser mellan fastighetsägarna på Tegeludden 11 och 14-2, vilket ej säkerställs i och med denna detaljplan eftersom aktuellt markområde ligger utanför fastighets- och detaljplanegräns. Närheten till Gärdets sportfält möjliggör att de boende kan söka sig dit för rekreatiönsändamål.

Parkering kommer ske i underliggande garage samt eventuellt i källarplanet, vilket skulle innebära ett p-tal på 0,7 per lägenhet. Sammantaget får fastigheten ca 150 cykelplatser och stadens norm på 1,5 per lägenhet kommer därmed att uppfyllas.



Förslag på gestaltning, perspektiv från Sehlstedtsgatan



Konsekvenser för miljön

Enligt SBKs 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 visst trafikbuller från Sehlstedtsgatan, men trafikbullerutredningen för området visar att riktvärdena för ekvivalent ljudnivå vid fasad kan uppfyllas. Planområdet kan också vara utsatt för visst industribuller från färjor i Frihamnen, godståg i industriområdet samt från lastning/lossning av gods med truck. Förberedande analyser visar att eftersom 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.

Fastighet ligger som närmast 45 meter från Tegeluddsvägen och är därmed beläget på ett avstånd som understiger det rekommenderade avstånd som länsstyrelsen anger gällande transportled för farligt gods. Men anledning av detta har en riskutredning tagits fram, som visar att riskerna för individen hamnar inom det område där risker kan tolereras om alla rimliga åtgärder är vidtagna och värderade ur kostnad-/nytta perspektiv.

Samrådsmöte

Samrådsmöte hölls 4 april kl 18 i Tekniska nämndhuset. Förutom representanter från SBK och övriga i projektet, deltog SDF och en medborgare. Den närvarande medborgaren hade inga invändningar mot planförslaget.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Parkmiljögruppen Norra Innerstaden.

Förvaltningens synpunkter och förslag

SDF är positiv till att befintlig bebyggelse omvandlas till bostäder utan att ny mark behöver tas i anspråk. Med anledning av senaste tidens befolkningsstatistik, som visar att antalet nyfödda barn ökar i Stockholm stad och 2010 var fler än något år sedan 1940-talet, föreslår SDF att det planeras en förskola (4 avd) inom fastigheten. Dessutom angränsar planområdet till utvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden där totalt ca 10 000 bostäder ska byggas. En förskola i Tegeludden 14-2 skulle alltså inte enbart kunna försörja planområdet med förskoleplatser utan även närliggande bostadsområden så som Norra Djurgårdsstaden, Värtan, Gärdet och övre Östermalm. Närheten till stora naturtytor på Gärdet gör också läget lämpligt för förskola.

Förskolan behöver en ändamålsanpassad utsläppsgård och det är bra om förskolan placeras där buller-, ljus- och luftförhållandena är så goda som möjligt. SDF anser att förskolans gård ska vara distinkt markerad. Under icke förskoletid kan dock de boende och allmänheten använda förskolegården. SDF anser att säkerheten röran-



de barnens färdvägar bör ses över eftersom förskolebarnen kommer att röra sig mellan fastigheten och Gärdets sportfält.

SDF saknar i ärendet något om huruvida den planerade spårvägen på Tegeluddsvägen kan påverka planområdet, positivt och negativt.

Bilagor

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