

Förslag

Detaljplan för

Tegeludden 14-2

i stadsdelen Ladugårdsgärdet

i Stockholm

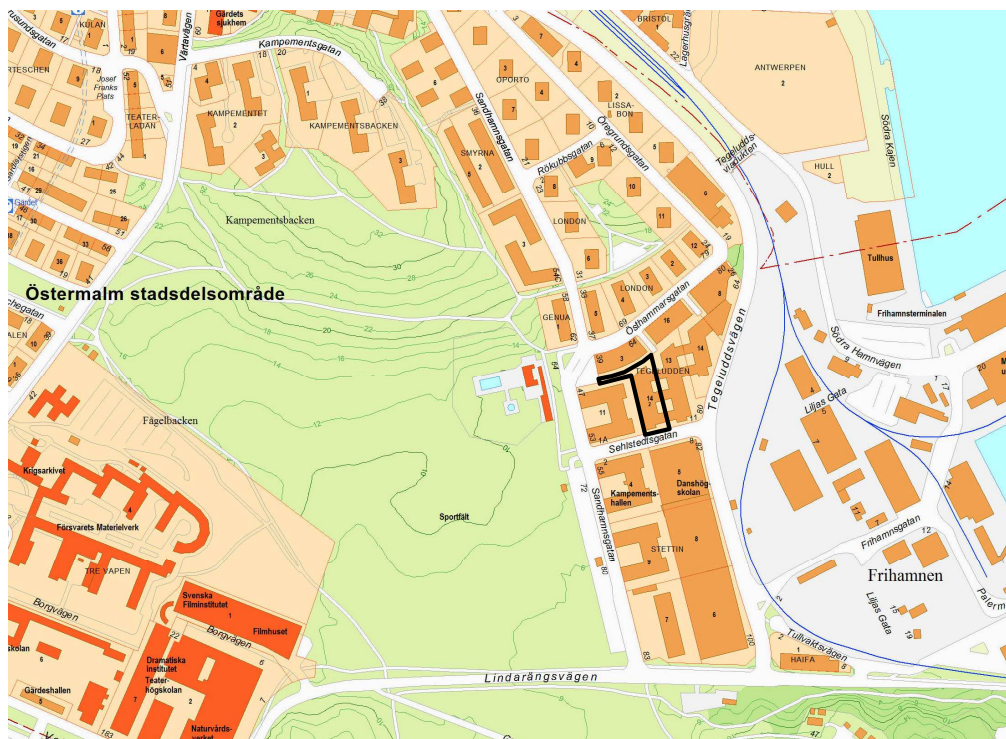
S-Dp 2010-18172-54

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 botten- och källarvåning. Planen möjliggör påbyggnad med två och tre våningar på befintliga byggnader och förutsätter rivning av en länkbyggnad placerad på den nya bostadsgården. Planen möjliggör ca 103 nya bostäder.



Översiktskarta med planområdet inringat

PLANDATA

Planområde och markägoförhållanden

Planområdet, om drygt 3 000 kvm, omfattar del av fastigheten Tegeludden 14, Tegeludden 14-2, som ligger längs med Sehlstedtsgatan mellan Gärdets sportfält och Värtahamnen. Lagfaren ägare till Tegeludden 14-2 är Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB TryggLiv.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt gällande *Översiktsplan 99*, 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 hittills 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 och 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 detaljplan Pl. 5475 (fastställd 1960). Föreskriven byggnadshöjd är 24,5 meter över stadens nollplan samt användning industriellt och därmed samhörigt ändamål

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 det större kvarteret Tegeludden som sträcker sig mellan Gärdets sportfält och Frihamnen-Värtan. På fastigheten finns idag en kontorsbyggnad från 1960-talet, klassad som industri i detaljplan, vilken är sammanlänkad med byggnaden på grannfastigheten. Den västra byggnadsdelen har idag fem våningar och de östliga byggnadsdelarna har fyra våningar. Byggnadens karaktär är strängt repetitiv och typisk för samtida kontorsbyggnader. Den är inte heller klassad av stadsmuseet. 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 med tillfart från Tegeluddsvägen och utfart mot Sandhammsgatan.

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 planprojekt på fastigheten Tegeludden 16 i samma riktning.

Fastigheten gränsar till Sehlstedtsgatan vilken har mått och konstruktion som en innerstadsgata, 18 meters bredd, men är att betrakta som huvudgata då den trafikeras av stombusslinje. Fastigheten ligger strategiskt med buss 1 (Stora Essingen – Frihamnen) direkt utanför fastigheten och ca 900 meter från tunnelbanestationen Gärdet.

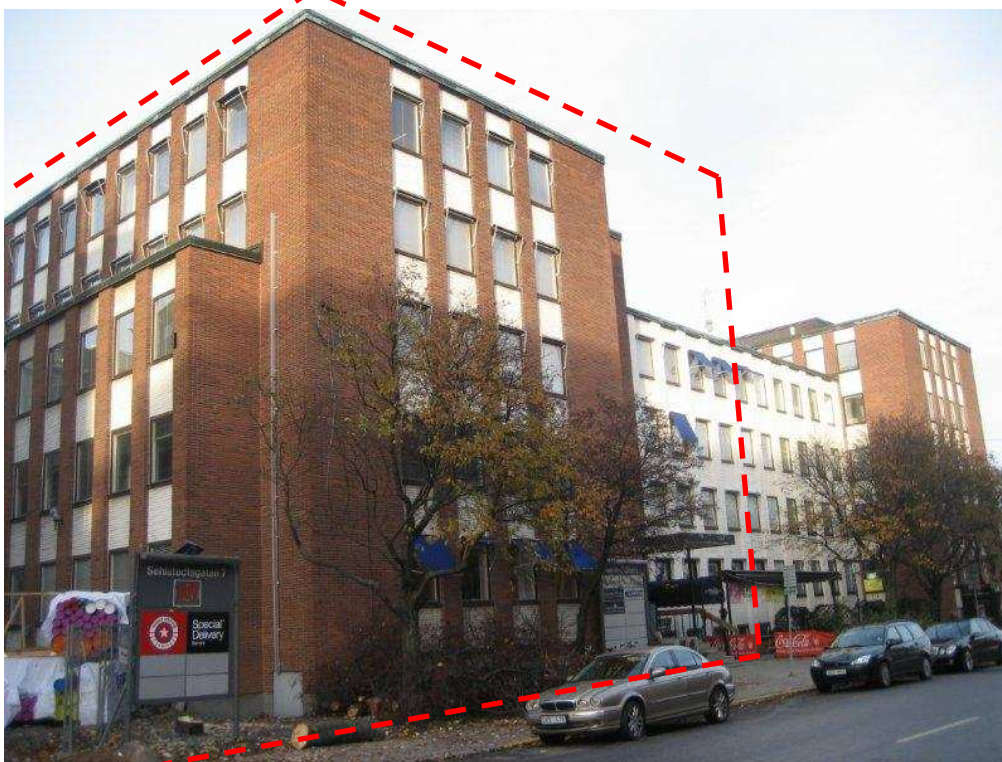
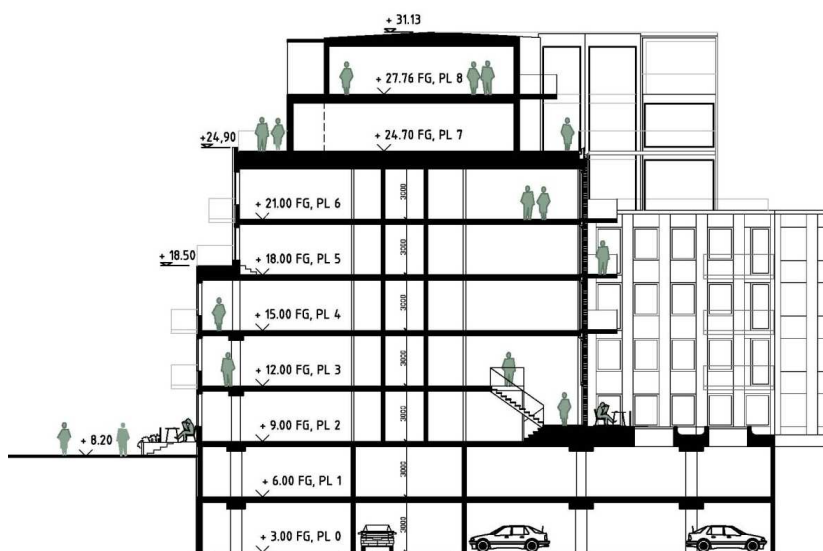


Foto från Sehlstedtsgatan (fastigheten markerad med rött)

Detaljplaneförslaget

Förslaget innebär att kontorshuset 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. Projektet innehåller ca 103 bostäder.

Tanken är också att upplåta lokaler för verksamhet i delar av byggnaden som ej kan erbjuda ändamålsenliga bostäder. Detta avser främst befintlig restauranglokal i souterrängvåningen mot Sehlstedtsgatan. Marken här ges en begränsad bygggrätt som möjliggör att marken kan grävas ut och att tillbyggnad med uppglasad fasad till lokalen kan byggas, utan att ovanliggande lägenhet skymms. Ombyggnaden ska uppfylla samtliga stadens rekommendationer för respektive användning avseende tillgänglighet. I byggnaden finns två trapphus som tillgängligt nås invändigt genom korridor samt från Sehlstedtsgatan genom hiss. Teknik och förråd till lägenheterna finns i källaren. I planområdets norra del ger detaljplanen bygggrätt åt två befintliga ventilationsutrymmen. Bygggrätt för överbyggd garageutfart mot Sandhamnsgatan medges med en byggnadshöjd i meter ovan nollplan.



Sektion

Tengbom februari 2011

Gestaltning

Byggnadens karaktär bevaras med tegelstrukturen intakt men modifieras med nya utfyllnader och balkonger. Utfyllnaderna föreslås vara av skivmaterial eller metall som ger ett för bostadsändamålet mjukare uttryck. Balkongerna tillåts kraga ut 1,6 meter från fasad mot innergården och mot norr, vilket säkerställs genom planbestämmelse i detaljplanen. Mot väster och söder kan balkonger kraga ut 1,4 meter från fasad mot väster och söder. Balkonger får inte placeras under 3 meter ovan mark. För att skapa ett volymspel i fasadliv är påbyggnaden indragen från befintligt fasadliv och friare gestaltad samt utformad med ett tydligt tillägg i skivmaterial och större glasade partier. Högsta area av taket som får bebyggas regleras i detaljplanen.



Perspektiv från Sehlstedtsgatan.

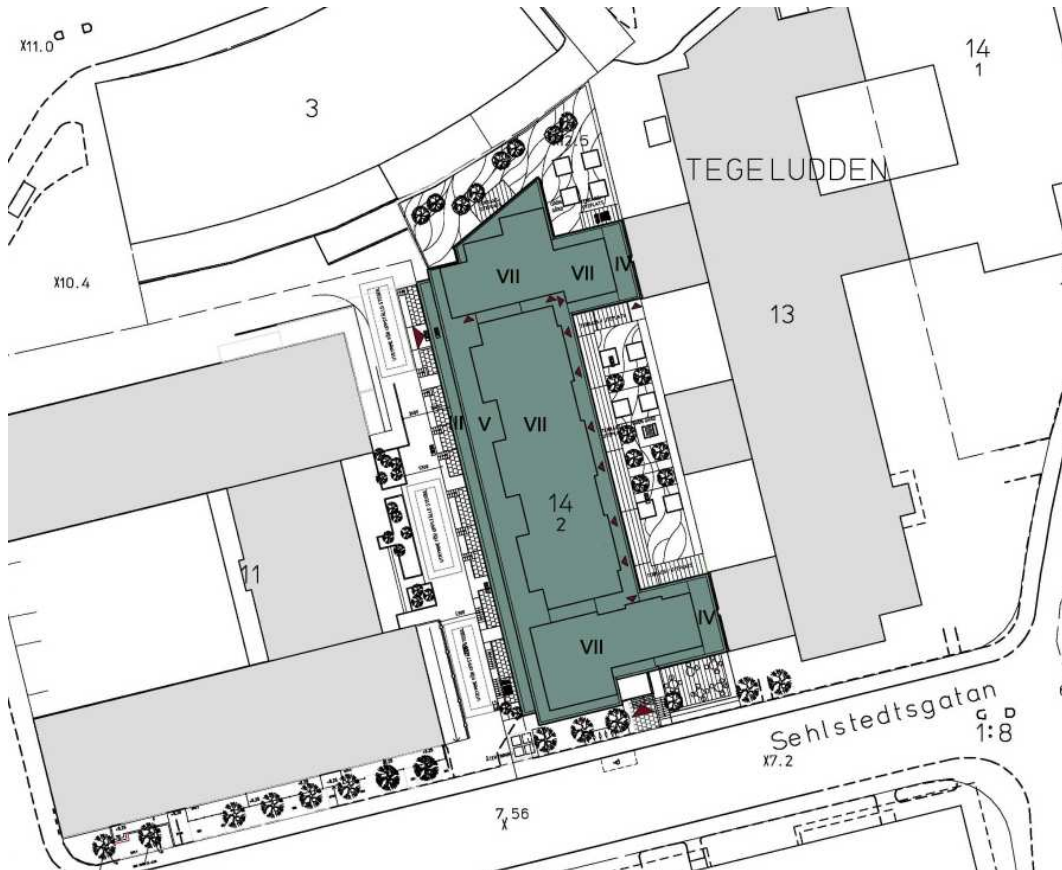
Tengbom februari 2011

Parkering och angöring

Parkering för de nya bostäderna kommer att ske i underliggande garage, med plats för ca 55 bilplatser. Ytterligare ca 15 bilplatser kan iordningsställas i källaren vid behov. Sammantaget ger detta 70 bilplatser, vilket uppnår ett parkeringstal på 0,7 bilar/lägenhet. Handikapparkering kan därigenom lösas inom fastigheten. Tillgänglig angöring anordnas från Sehlstedtsgatan inom 10 meter från huvudentré.

Cykelparkering

Ca 75 cykelparkeringar finns i förråd i entréplan och kan dubblas med hängande cyklar. Sammantaget ger detta 150 cykelplatser, vilket uppfyller stadens norm på 1,5 cyklar/lägenhet.



Situationsplan

Tengbom februari 2011

Friytor och rekreation

Närheten till Gärdet möjliggör att de boende kan söka sig dit för rekreatiönsändamål. På kvartersmark ska växtlighet runt byggnaden förstärkas och den hårdgjorda innergården skall omvandlas till grönytor och småbarnslek.

För att ge bostäderna mer solljus och tillskapa en större samlad gård, rivs den mittersta länkbyggnaden mot grannfastigheten Tegelludden 13. Gården planeras med sitt- och lekplatser. Lägenheterna på nedre våningarna ges uteplatser på gården men i övrigt gröngörs ytorna i möjligaste mån med marktäckare, växter och mindre buskträd som viktiga inslag för att uppnå en trivsam boendemiljö.

De lägenheter på bottenvåningen som vetter mot Tegelludden 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 markområdet ligger utanför fastighets- och detaljplanegräns.

Sophantering

Projektet förbereds för sophämtning i nedgrävda behållare mot Sehlstedsgatan, samordnat med Tegeludden 11. Renhållningsordningen för Stockholms stad ska följas.

Teknisk försörjning

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

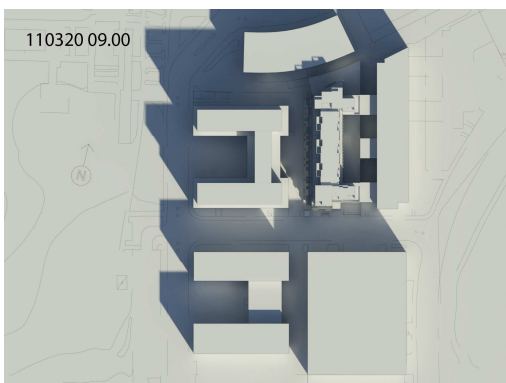
Brandutrymning

Uppställningsplats för brandfordon säkerställs genom servitut på gården till Tegeludden 11.

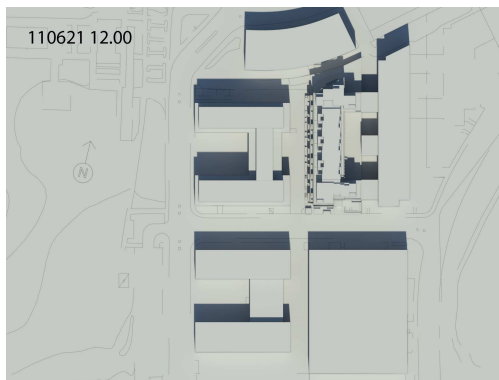
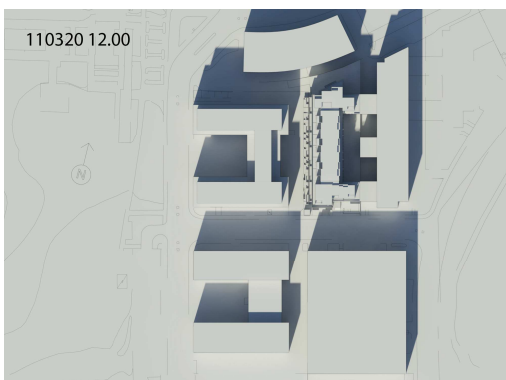
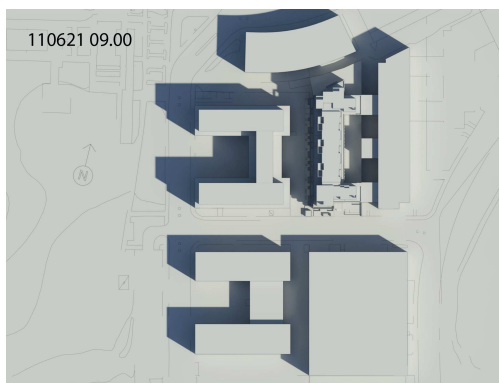
Solstudier

Solstudier har tagits fram med de nya påbyggnaderna inplacerade. De jämförande tidpunkterna är vårdagjämning (20 mars) och sommarstolstånd (21 juni). Nedan redovisas solskuggor vid olika tider på dygnet för aktuellt projekt. Påbyggnad av befintligt kontorshus har begränsad påverkan på befintliga solförhållanden i grannskapet då huset är orienterat med långsidan i nordsydlig riktning. Påbyggnader medför ökad skuggning av bostadshus väster om planområdet under tidiga morgontimmar. I övrigt påverkas enbart kontorshus som redan idag har begränsad soltillgång pga kvarterets täthet.

20 mars



21 juni





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 redovisats nedan:

Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Sehlstedtsgatan. En trafikbullerutredning har tagits fram för Tegeludden 14-2. Utredningen visar att riktvärden för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 55 dB(A), uppfylls. Den maximala ljudnivån enligt beräkningar på balkonger vid Sehlstedtsgatan överskrider riktvärdet 70 dB(A) och riktvärden kan uppfyllas genom användning av avstegsfall A. En gemensam uteplats på gård där maximala ljudnivån är högst 70 dB(A) och den ekvivalenta ljudnivån är högst 55 dB(A).

Planområdet ligger i ett verksamhetsområde och kan därmed vara utsatt för industribuller. De industribuller 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 närmast 45 meter från Tegeluddsvägen, vilken är klassad som sekundär transportled för farligt gods. På Tegeluddsvägen transporteras bland annat farligt gods till och från Frihamnen samt Oljehamnen i Louden. Planområdet 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.

Risakanalysen 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. De förslag till säkerhetsförhöjande åtgärder som föreslås är:

- Område närmast Tegeluddsvägen bör inte utformas så att det uppmuntrar till stadigvarande vistelse
- Entré- och utrymningsvägar ska placeras så att en säker utrymning kan genomföras i händelse av farligt gods olycka (bestämmelse på plankarta)
- Central avstängning av ventilation (bestämmelse på plankarta)
- Friskluftsintag bör riktas så att de vetter från Tegeluddsvägen (bestämmelse på plankarta)

När det gäller området vid Sehlstedtsgatan som vetter mot Tegeluddsvägen så avses inte detta område anordnas för vistelse, annat än i begränsad omfattning på enskilda balkonger på våning ett och högre.

MEDVERKANDE

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