

Förslag

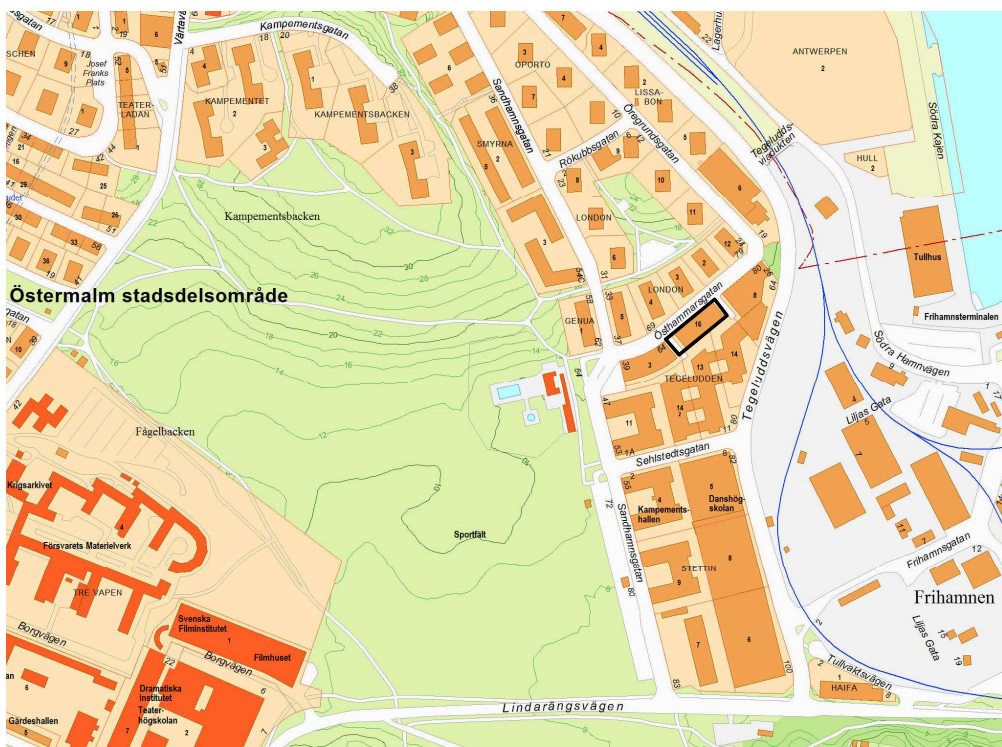
Detaljplan för
Tegeludden 16 m.m.
i stadsdelen Ladugårdsgärdet
i Stockholm
S-Dp 2010-18173-54

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.



Översiktskarta 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 översiktplan, *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 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.



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 dubblas 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 rekreatiösa ändamål. 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.

Sophantering

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

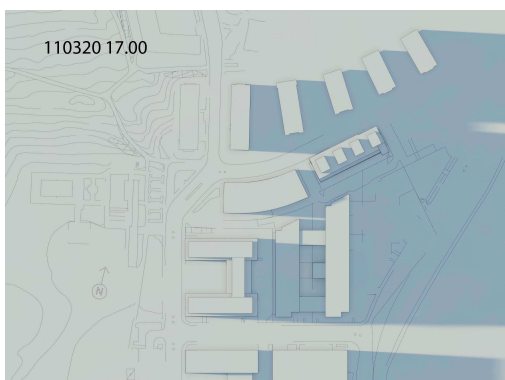
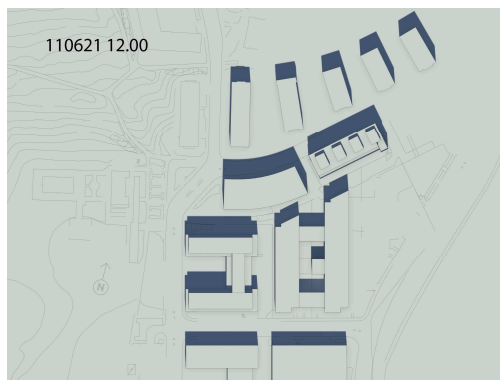
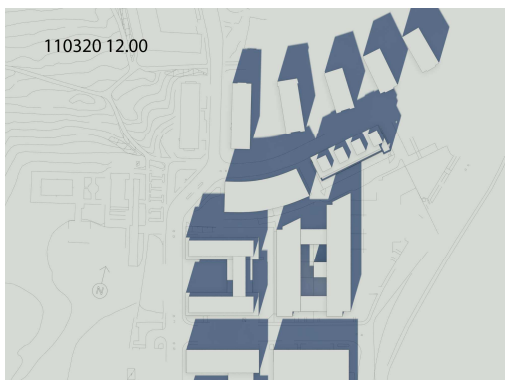
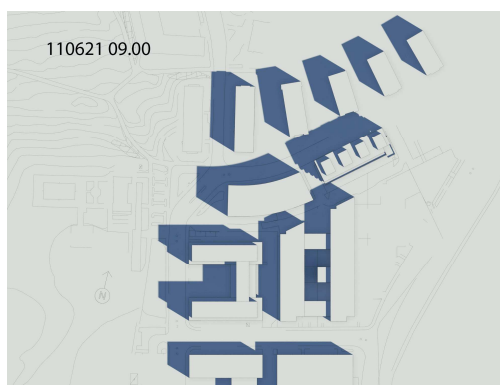
Detaljplaneområdets befintliga byggnader är anslutna till flertalet olika ledningsnät, exempelvis vatten och avlopp. Förändringar i byggnadernas användning kan innebära behov av justeringar i ledningsnäten. Samtliga förändringar ska lösas inom kvartersmark.

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.

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 framförbyggande 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.