



ORDONNANSEN 6

Underlag till planbeskrivning

HANDLINGAR

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

- Bullerutredning (ACAD)
- Dagvatten (Sweco)

Övrigt underlag

Medverkande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planändringen syftar till att ändra detaljplanen så att ett bostadshus med ca 110 lägenheter och lokaler i bottenvåning och i underbyggd gård kan utvecklas inom Ordonnansen 5 och 6. Den syftar även till att möjliggöra för en flytt av pumpstationen från Ordonnansen 5 till Ordonnansen 6. Flytten av pumpstationen möjliggör tillskapandet av en torgplats inom planområdets sydligaste hörn, del av Stockholm 1:8.

Ambitionen är att skapa en högkvalitativt gestaltad byggnad som förhåller sig till Gärdets arkitektur, skala och volymbearbetning men också tillför ett aktuellt uttryck från sin tid.

PLANDATA

Markägförhållanden och areal

AROS Bostad har av exploateringsnämnden fått en markanvisning på Ordonnansen 5 i syfte att utveckla bostäder och lokaler inom denna och den intilliggande fastigheten Ordonnansen 6 som sedan tidigare ägs av AROS Bostad. Inom Ordonnansen 6 finns idag en större kontors/lagerbyggnad samt bensinstation från 40-talet vilken planeras rivas. Ordonnansen 5 härbärgerar en pumpstation för

Strategisk Arkitektur

Drottninggatan 25
111 51 Stockholm
Telefon 08-588 176 00
Telefax 08-668 00 88
Bankgiro 5919-9091
Org. nr. 556 490-6575
info@strategiskarkitektur.se
www.strategiskarkitektur.se



dricksvatten och i samband med markanvisning har en överenskommelse träffats om att pumpstationen ska flyttas till Ordonnansen 6.

Läge

Planområdet kommer att omfattas av de tre nämnda fastigheterna och utgör tillsammans ca 2 350 m². Ordonnansen 6 ägs av AROS Bostad och Ordonnansen 5 och Stockholm 1:8 av Stockholms stad.

Fastigheterna är belägna inom stadsdelen Ladugårdsgärdet och avgränsas i sydväst av Furusundsgatan, i öster av Värtavägen, i norr av Ordonnansen 8 och i väst av Ordonnansen 1. Den del av planområdet som avses planläggas för torg är allmän platsmark och kommer att fortsätta vara det.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen Promenadstaden (laga kraft 2012-04-10) ligger fastigheterna inom område för innerstadsbebyggelse, vilket enligt översiktsplanen innebär den typ av bebyggelse som har den mest blandade markanvändningen. Den föreslagna planändringen går i linje med översiktsplanens intentioner för området. Planområdet ligger nära stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. På Värtavägen öster om planområdet kommer ett regionalt cykelstråk att passera fastigheten vilket inte kommer påverka projektet med mer än att trafikfrågan ges hänsyn i det fortsatta arbetet.



Översiktsplan för Nationalstadsparken, Stockholmsdelen

Fastigheterna gränsar mot riksintresset Kungliga nationalstadsparkens bebyggda delar på Gärdet. Utformningen av byggnaden behöver därför ta hänsyn till detta och omsorg ägnas åt hur byggnaden uppfattas i stadsbilden. Den framtida utformningen kan med fördel stärka det gröna sambandet norr och söder om fastigheten. Planområdet ingår dock inte i något av de geografiska områdena som är särskilt utpekade och beskrivna.

Gällande detaljplan

Området omfattas av två detaljplaner. Gällande detaljplan för Ordonnansen är stadsplan PL 1990 som vann laga kraft 1938-02-16 och medger allmänt ändamål. För Ordonnansen 6 är gällande plan stadsplan PI 4290 som vann laga kraft 1955-06-09 och medger garage.

För den del som är tänkt att utvecklas till torgplats gäller detaljplan med Dnr 1997-01205 som vann laga kraft 2002-12-02. Idag är användningen park.

Övriga ställningstaganden

Eventuellt övriga kommunala dokument eller beslut som berör planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig bebyggelse och vegetation

På Ordonnansen 6 finns idag en byggnad ritad 1938 som garage. Byggnaden har senare delvis byggts om till kontor samt innehåller en bensinstation i markplan. Byggnaden har en källarvåning med garage. På fastigheten Ordonnansen 5 finns idag en pump- och transformatorstation för Stockholm vatten.

Fastigheten Ordonnansen 5 har i södra delen en yta som idag är betecknad som park. På platsen står ett antal fristående träd, bla ett par större karaktärsfulla tallar. I övrigt är planområdet helt hårdgjort. Planområdet gränsar mot gatumark i väster, söder och öster där markhöjden stiger från lägsta punkt på Värtavägen i nordöst om ca + 23 m till högsta punkten i väster på Furusundsgatan om ca + 34 m.

Direkt norr om planområdet ligger ett servitutsområde som delas av flera fastigheter som utgörs av släntrande naturmark med tät grönska och fullvuxna träd.

Utveckling kring planområdet

Gärdets bebyggelse norr om fastigheten byggdes ut under i huvudsak 30-talet. Längs Värtavägen har bebyggelsen på senare tid kompletterats med flera bostadshus, ett seniorboende samt studentboende. I



bottenvåningen förekommer ett fåtal verksamhetslokaler, främst lokaliserade till området närmast tunnelbanans nedgång till station Gärdet. Byggnationen längs Värtavägen är av olika typologier och förhåller sig varierat till gatan, dels indragna med förgårdsmark, dels mer stadsmässigt med hårdgjord eller gatumark ända fram till fasad. Generellt har stadsmässigheten ökat under förtätningsskedet och Gärdets traditionella "hus i park" har vänts till ett mer stadsmässigt förhållningssätt där husens sockel möter trottoar och gatumark.

Service

Ett flertal förskolor och skolor finns inom 1 km från planområdet. Fyra vårdcentraler finns inom en kilometer från planområdet. Närmsta livsmedelsbutik finns i Värtahamnen. Från planområdet in mot Stockholms centrala delar finns ett stort utbud av kommersiella varor och tjänster. Inget kompletterande behov av fler förskolor eller service har initialt i planskedet uttryckts från stadsdelsförvaltningen.

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

(kompletteras av Sweco)

I princip hela planområdet är hårdgjort idag. Förslaget innebär att hela planområdet bebyggs varför infiltrering eller magasinering av dagvatten inte är möjlig. Förslaget kan däremot ge större möjlighet till fördröjning av dagvatten än idag då stora delar av gården, tak och terrasser kan användas för fördröjning av dagvatten genom olika typer av vegetation.

GATOR OCH TRAFIK

Angöring och parkering

Fastigheten angörs via Värtavägen vid planområdets nordvästra hörn. Garage ordnas i två källarplan under byggnader och gård med infart direkt i anslutning till infarten. Det gör att hela gården kan användas som vistelseyta. Idag innehåller byggnaden parkering som servar omkringliggande fastigheters parkeringsbehov. Ett antal parkeringsplatser förbereds för detta bruk även framgent.

Parkeringsnormen inom planområdet föreslås enligt följande:

	p-norm	antal ppl
boendeparkering	0,5/lgh	55
besöksparkering	0,1/lgh	11
ca 0-4 ppl/1000 lokalarea		5
parkering för extern användning		ca 20



Antalet parkeringsplatser blir då totalt ca 91 platser.

Kollektivtrafik

Området har mycket god tillgång till kollektivtrafik. Entré till tunnelbanestation Gärdet ligger ca 150 m från planområdet. Stombusslinje trafikerar Värtavägen med hållplats precis intill planområdet. Järnvägsplan för ny spårväg sträckan Djurgårdsbron – Ropsten, del av Spårväg City, ställdes ut under aug-sept 2013. I förslaget går spårvägen längs Södra Hamnvägen med hållplats Värtapiren ca 500 m från planområdet.

LEDNINGAR

Pumpstationen

Pumpstationen flyttas till det nordvästra hörnet av Ordonnansen 6.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller

(kompletteras av ACAD)

En trafikbullerberäkning, daterad 2013-04-05, har gjorts för den tänkta fastighetsutvecklingen. Beräkningarna visar på att ekvivalenta ljudnivåer från väg- och spårtrafik 55 dB(A) överskrider för huset närmast Värtavägen för fasader mot Värtavägen samt gavelfasader i norr och söder. För huset på gården överskrider de ekvivalenta ljudnivåerna 55 dB(A) för fasad mot söder samt mot nordost. Övriga fasader på föreslagen bebyggelse får nivåer på högst 55 dB(A). Maximala ljudnivåer från vägtrafik uppgår till 85 dB(A) för fasader närmast Värtavägen medan maxnivåer från spårtrafik är betydligt lägre.

För att uppfylla kraven enligt Stockholmsmodellen föreslås avstegsfall B tillämpas. Lägenheterna utformas därför så att minst hälften av boningsrummen har tillgång till en sida med bullernivåer på högst 55 dB(A).

Markföroreningar

Genomförande av planen kommer att kräva marksanering inom Ordonnansen 6 då en bensinstation finns inom fastigheten.

Farligt gods



(PLANFÖRSLAG UPPHÄVANDE)

PLANFÖRSLAG NY BEBYGGELSE

Förslaget innebär att ett flerbostadshus fördelat på två volymer uppförs, ett gathus och ett gårdshus. Volymerna är fördelade på en byggnad längs Värtavägen och en souterrängbyggnad på gården. Garage och komplementsytor ordnas i två källarplan. Båda volymerna är uppbrutna för att skapa genomsiktlighet, terrasser och andra unika lokala platser samt en mer uttrycksfull byggnad. Byggnaden har ett starkt uttryck från sydväst (Gärdet/Furusundsgatan) men är mer dämpat från övriga håll.

Illustrationsplan

Byggnaden är uppruten i olika delar och höjder för att skapa en mångfald av olika lägenhetstyper men också för att inte upplevas massiv utifrån och samtidigt medge genomsiktlighet. Våningsantalet varierar mellan 4 och 12 våningar. Byggnaden är tänkt att huvudsakligen rymma lägenheter i storleken 1- 4 rok samt några större étagelägenheter.

Illustration gatuvy från söder

Planområdet är beläget vid Värtavägens högsta punkt, vilket innebär att området utgörs av en kraftigt sluttande östvärd slänt. Höjdskillnaderna tas upp genom att gården terrasseras mot Furusundsgatan. Terrasseringen görs med trappor i hela våningssteg så att lokaler kan skapas därunder. Verksamhetslokaler kan inordnas i hela eller del av bottenvåningen mot gården och i underbyggnaden mot Furusundsgatan. Lokaler skapas även i gatuplan i den byggnadsvolym som ligger längs Värtavägen. Det ger möjlighet att ha en kommersiell verksamhet som kan samverka med den nya torgplatsen. Totalt inrymmer byggnaden ca 1 400 m² lokalarea.

Illustration, fasader

Gårdshusets västra långsida är placerat i fastighetsgräns. Entré kan ske via gården, ca 25 meter från gatan, eller direkt från det underbyggda garaget. Även gathuset är placerat fastighetsgräns/gatuliv vilket gör att en så stor gård som möjligt skapas.

Gestaltningsprinciper

Gestaltningsprinciper för projektet redovisas i gestaltningsbilaga.



Grönska och natur

Ett grönt gårdsrum tillskapas på den idag helt hårdgjorda fastigheten. Den nya gården som skapas ger ljus och luft för Ordonnansen 8 till skillnad från dagens situation som har en sluten och solid byggnadsvolym. Det finns också goda möjligheter att skapa gröna inslag på terrasser och tak. Grönstrukturen i området blir bättre sammanhängande och inslaget bidrar till att motverka så kallad "heat island-effekt" där den täta stadens hårdgjorda ytor bidrar till att höja den lokala värmenivån.

Inom bara 100 meter nås Ladugårdsgårdets gården med omfattande friytor. Tillsammans med Nationalstadsparken som ligger strax norr om planområdet ger det goda möjligheter till rekreation och tillgång till grönska.

Planområdet gränsar till Nationalstadsparkens bebyggda delar på Gärdet. Genom att gårdsrummet finns nya möjligheter att förstärka det lokala grönstråket med växtlighet och visuell kontakt med gröna inslag.

Flöden av gångtrafik

Byggnadsvolymen längs Värtavägen har portiker som skapar kontakt mellan gata och gård. Terrasseringarna leder vidare upp till Furusundsgatan och möjliggör genvägar mellan kvarterets och områdets olika nivåer. På så sätt ger förslaget goda möjligheter att röra sig och gena genom kvarteret.

Stadsbild och omgivande bebyggelse

Omgivande byggnader ligger fritt placerade i landskapet, i regel med naturmark fram till fasad. Några byggnader orienterar sig dock mot gatan och definierar gaturummet tydligare, bla. norr om Ordonnansen 6 och väster om fastigheten, på Smedsbacksgatan och Rindögatan. Lite längre norrut längs Värtavägen finns ett par nytillskott som också ligger i gatuliv.

Den högre volymen längs Värtavägen föreslås ligga i gatuliv, likt befintlig byggnad samt de nya byggnaderna längre norrut på Värtavägen. Det bidrar till att skapa ett mer definierat gaturum i anslutning till gatukorsningarna.

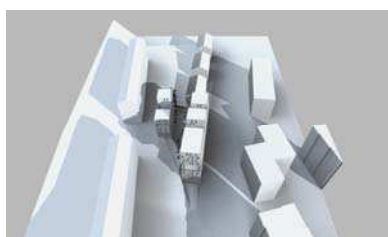
Höjderna på befintlig bebyggelse är i regel 7 till 9 våningar förutom husen direkt norr om Ordonnansen 6 som endast är fyra våningar med inredd vind. Den föreslagna byggnadsvolymens högsta del är belägen i det läge (sydöst) som är längst ifrån grannfastigheter vars utsikt kan påverkas. Byggnaden trappar sedan ned mot de lägre husen norr om planområdet (Ordonnansen 8) vilket gör att solljus släpps in på denna fastighet.



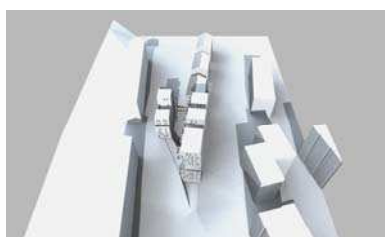
Föreslagen byggnad är något högre än Kampementet 2 på andra sidan Värtavägen i sin högsta punkt. Från Furusundsgatan blir de nya volymerna lägre p.g.a. nivåskillnaderna och att delar av bygganden ligger i souterräng.

Ljuförhållanden

Det är främst tidig morgon och sen kväll som byggnaderna kommer att skugga delar av omgivande fastigheter. Under sommaren är skuggeffekterna som minst, och på vintern som störst. Eftersom byggnaderna ligger i nord-sydlig riktning kommer projektet dagtid släppa ner sol till fastigheten norr om planområdet något mer än dagens situation.



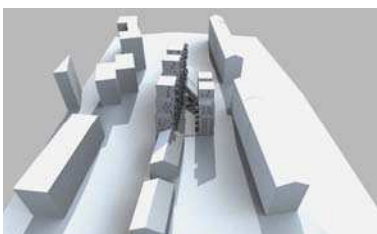
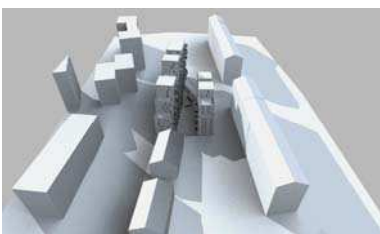
Kl 9.00



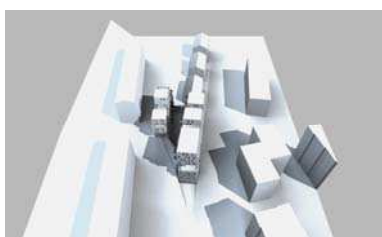
Kl 12.00



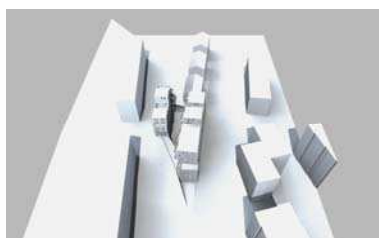
Kl 16.00



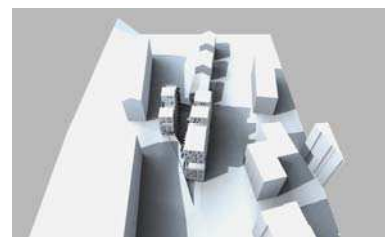
Sol- och skuggstudier vid vårdagsjämning, från söder(överst) respektive från norr (nederst)



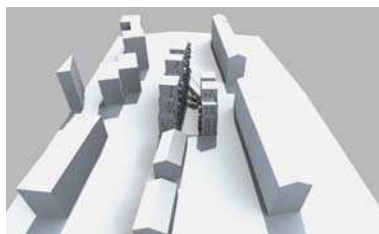
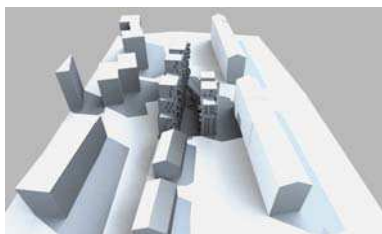
K1 9.00



K1 12.00



K1 16.00



Sol- och skuggstudier vid midsommar, från söder(överst) respektive från norr (nederst)

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vattenförsörjning, spillvatten, el och tele

Energiförsörjning

Avfallshantering

Stadens avfallspolicy ska följas vilket innebär att hushållsavfall i första hand ska hanteras maskinellt. Nedkast kan finnas på gården eller i portiker vilket skulle ge de boende direkt närhet till nedkast vid respektive port eller ca 20 m för gårdshuset. Tömningsplats för sopsugssystemet lokaliseras i nära anslutning till gata, troligen från Furusundsgatan. Ett soprum för sortering av övriga fraktioner kan finnas i byggnaden på gatuplan. Återvinningsstation finns annars på Kampementsgatan 2 direkt intill planområdet där också stadens mobila miljöstation för farligt avfall stannar.

Räddningstjänst



Det är möjligt att nå gatuhuset från utsidan men då byggnadens våningsantal ger behov av TR2-trapphus, och alla trapphus utformas med denna funktion, finns inget behov av att räddningsbil ska kunna komma in på gården.

TILLGÄNGLIGHET

Samtliga lägenheter kommer att kunna nås med hiss från entréplan och från garaget. Gården är tillgänglig genom portiker från Värtavägen men ligger till viss del terrasserad för att ta upp skillnaden i höjd mellan Värtavägen och Furusundsgatan. Lek- och rekreationsplats på gården ligger dock på den allmänt tillgängliga ytan i nivå med och med access från Värtavägen. Entréer ligger i princip i portiker utan höjdskillnad mot gata.

KONSEKVENSER

Staden bedömer att upphävande av underliggande detaljplan inte får några konsekvenser av betydelse, detta kapitel behandlar endast konsekvenser av förslaget till ny detaljplan.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande påverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med stadens översiktliga planering. Planförslaget bedöms inte strida mot andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planområdet ligger intill Kungliga nationalstadsparken men berör i övrigt inga områden av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade bebyggelsen bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö-, kulturarv eller människors hälsa.

Landskaps- och stadsbild

GENOMFÖRANDE

Tidplan

Granskning

Antagande

Tidigast laga kraft

Tidigast byggstart



ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglovprövning.

Fastighetsbildningsåtgärder och servitutsfrågor handläggs av Lantmäterimyndigheten.

Byggherren ansvarar .xx

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig stadsplan PL 1990, samt Pl 4290 upphör att gälla inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Fastighetsbildning

Befintliga ledningsrätter och servitut

Ekonomiska frågor

Detaljplanearbete

Tekniska frågor

Geotekniska förhållanden

Genomförandetid

.