

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Ordonnansen 6 i stadsdelen

Ladugårdsgärdet i Stockholm Dp 2013-02711

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund	2
Förslagets syfte och huvuddrag	2
Utställning/granskning	2
Synpunkter inkomna under granskning	2
Remissinstanser	2
Sakägare enligt fastighetsförteckningen	4
Intresseorganisationer	4
Övriga	5
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej	
tillgodosätts	7
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	7
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	8

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse på Ordonnansen 5 och 6 inrymmande ca 110 lägenheter med verksamhetslokaler i bottenplan och garage i källarplan, samt en flytt av pumpstation för dricksvatten från Ordonnansen 5 till Ordonnansen 6. Nuvarande byggnad som innehåller bensinstation, garage och kontor rivs. Byggherre är Aros Bostadsutveckling AB. Planförslaget ställdes ut för granskning 2015-01-21 – 2015-02-18. Under granskningen har 20 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget men Fortum framför synpunkter i sak vad gäller placering av ny nätstation. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter menar att de nya byggnaderna bör vara lägre och anpassas till Gärdesstadens stadsbyggnadsprinciper och arkitektur.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Ordonnansen 5 och 6 ligger inte inom riksintresset Gärdesstaden. Kontoret bedömer att Värtavägen enligt stadens målbilder, sådana som de formuleras i översiktsplanen Promenadstaden och Arkitektur Stockholm, skall utvecklas till en stadsgata med variation i höjd och arkitektur för tillkommande byggnader.

Inkomna synpunkter föranleder följande förändringar av planförslaget: Placering och utformning av nätstation i den nya byggnaden omarbetas efter underlag från Fortum. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse på Ordonnansen 5 och 6 inrymmande ca 110 lägenheter med verksamhetslokaler i bottenplan och garage i källarplan, samt en flytt av pumpstation för dricksvatten från Ordonnansen 5 till Ordonnansen 6. Nuvarande byggnad som innehåller bensinstation, garage och kontor rivs.

Utställning/granskning

Aktuell detaljplan ställdes ut för granskning under perioden 2015-01-21 – 2015-02-18. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2015-01-21. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen lämnar ärendet utan åtgärd.

Exploateringskontoret

Överenskommelse om exploatering måste tecknas mellan

byggherren och Stockholm stad/exploateringsnämnden.
Överenskommelsen ska tecknas innan beslut om antagande av
detaljplan.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten föreslår att följande passage infogas i den
fastighetsrättsliga genomförandebeskrivningen:

”Ett antal avtalsservitut belastar enligt fastighetsregistret
Ordonnansen 6, varav en inskrivning härstammar från fastighetens
försäljning 1938 och fyra inskrivningar är nytecknade avtalsservitut.
Berörkrets, utbredning och innehåll är oklar gällande den äldre
inskrivningen. För att klargöra förhållandena krävs bestämning av
servitutet. De nytecknade servitutet avser stängselförbud och kan
inte anses förhindra planläggande och genomförande av ny plan.”

Fortum Distribution AB

Placering av nätstation enligt planbeskrivning uppfyller inte de av
Fortum framförda behoven access från gatan och placering i
markplan. Krav på transportväg, utrymningsvägar, kabelvägar och
ventilationsväg kan inte uppfyllas. För att klara elförsörjningen i
området behövs inhysning av nätstation i annat läge i byggnaden.

Efter granskningsperioden har Fortum Distribution AB inkommit
med reviderat remissvar. Placering av inhyrt nätstation har i möte
med Aros Bostad bestämts till nytt läge. Den nya placeringen av
nätstationen ger betydligt bättre förutsättningar att tillgodose de
olika krav som måste uppfyllas för säkerhet och tillgänglighet.
Givet den nya placeringen har Fortum ingen erinran vad gäller
distributionsanläggningar för el.

AB Fortum Värme

AB Fortum Värme har ledningar för fjärrvärme inom fastigheten
som måste beaktas. I övrigt ingen erinran.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar som ansluter till
befintliga byggnader inom detaljplaneområdet. Utmed Värtavägen
finns markförlagda teleanläggningar som gränsar mot
detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla
befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika
olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med
flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.
Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda
telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att
den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Manjoma Fastighets Ab, Ägare till Teaterladan 5

Sakägaren framför att planförslaget är respektlöst mot sin omgivning, då det över huvud taget inte tar hänsyn till den befintliga omkringliggande bebyggelsen. Man anser att en ny bebyggelse på fastigheten skall följa den befintliga stadsstrukturen, vad gäller husens "fotavtryck", husdjup, skala och gestaltning. Gärdets arkitektur, som karaktäriseras av sol, ljus och luft, och därmed ett anständigt respektavstånd till omgivande bebyggelse, åsidosätts helt.

Wallfast Ab, Ägare till Teaterladan 4

Sakägaren framför att planförslaget är respektlöst mot sin omgivning, då det över huvud taget inte tar hänsyn till den befintliga omkringliggande bebyggelsen. Man anser att en ny bebyggelse på fastigheten skall följa den befintliga stadsstrukturen, vad gäller husens "fotavtryck", husdjup, skala och gestaltning. Gärdets arkitektur, som karaktäriseras av sol, ljus och luft, och därmed ett anständigt respektavstånd till omgivande bebyggelse, åsidosätts helt.

BRF Kampementet 2

I yttrandet framförs synpunkter på stadsplanefrågor, miljöfrågor, trafikfrågor, skönhetsfrågor, solstudier och faktafel i samrådsmateriet. Sammanfattningsvis är följande punkter viktigast:

- minska byggnadshöjden till att motsvara omkringliggande byggnader
- bygg med förgårdsmark i likhet med resten av Värtavägen
- sänk exploateringsstalet och satsa på en huskropp utan den mörka innergården
- ta bort den överhängande delen av huskroppen i söder
- korrigera faktafelen i planförslaget

Intresseorganisationer

Djurgården-Lilla Värtans Miljöskyddsförening (nedan kallad DLV)

DLV anser fortfarande att de föreslagna bostadshusen är för stora, för höga och ger ett oroligt intryck, som förstör den känsliga miljön mot de riksintressen, som finns här. Man avstyrker bestämt förslaget och hänvisar till framförda synpunkter i samrådet och håller med stadsmuseet att byggnaderna måste minskas. DLV anser att planens utformning bygger för utsikt, förmörkar boendemiljön, förhindrar spridningsvägen i Nationalstadsparken, som går genom skogsområdet vid Värtavägen, förstör Stockholms fina siluett och skulle ge byggrätt i strid mot Gärdess stadens skyddsbestämmelser.

SBK luras dessutom då man presenterar illustrationer som förskönar den nya men förfular samtidigt den gamla bebyggelsen!

Övriga

BRF Rio (nedan kallad BRFR)

BRFR framför att planområdet gränsar delvis till Nationalstadsparken, som är av riksintresse enligt 4 kap. 7 § miljöbalken. De höga naturvärdena i parken är beroende av väl fungerande spridningssamband för djur och växtlighet. Den smala spridningskorridor, som i dag sträcker sig längs den södra kanten av kvarteret Rio, över Värtavägen och har sin fortsättning genom kvarteret Ordonnansen, kommer att abrupt skäras av med den föreslagna bebyggelsen. Förslaget innebär att det unika i området går förlorat och förslaget riskerar därmed också att medföra påtaglig skada på de naturvärden som gjort Nationalstadsparken till riksintresse.

BRFR menar att den nya bebyggelsen inte utformats med hänsyn till stad- och landskapsbilden i enlighet med PBL. Med avseende på de historiska, kulturhistoriska och miljömässiga värden som stadsdelen Ladugårdsgärdet utgör är förslaget dåligt anpassat och strider mot dessa värden.

BRF Teaterladan 3 (nedan kallad BRFT)

BRFT menar att yttranden som inkommit under samrådet med invändningar om ljus och rymd mellan husen, förgårdsmark, byggnadens höjd, materialval, Gärdesstadens arkitektoniska värde med funktionalism som stadsbyggnadskaraktär och känsligheten till att bygga i dess närhet inte beaktats i planarbetet vid framtagning av granskningshandlingar.

BRFT anser att med hänvisning till närliggande detaljplaner Väbeln 3 och New York 1 borde samordning och ”likabehandlingsprincip” råda för detaljplaner inom samma område. En samordning för att bedöma hur detaljplanerna påverkar den gulklassade Gärdesstadens funktionalistiska stadsbyggnadsprincip, med Riksintresse.

Annika Kjell, Smedsbacksgatan 2, 115 39 Stockholm

AK framför synpunkter på den nya byggnadens anpassning och förhållande till befintlig bebyggelse och områdets funktionalistiska stil. AK sammanfattar sina synpunkter i ett antal punkter:

- bebygg tomten men med en huskropp i linje med övrig bebyggelse på Värtanvägen
- Justera höjden neråt
- Ljusförhållandena för omkringboende bör granskas och kraven på ljusinsläpp höjas

- Indragna gårdar från Värtavägen och minst 4,5 meters avstånd till grannfastigheten.

CK

CK framför att den nya byggnationen tar bort större delen av utsikten och medför att hennes lägenhet blir avsevärt mycket mörkare. Den nya byggnaden borde begränsas i höjd till maximalt 8 våningar. CK uttrycker också oro för att den nya byggnationen kommer medföra brist på parkeringsplatser för bilar och cyklar.

DK och NP

DK och NP menar att den nya byggnaden förstör deras utsikt och ljusförhållanden i lägenheten. DK och NP föreslår två nya hus, med samma höjd och utseende som husen på Värtavägen 55, 57 och 59. Dessa hus har grönska och träd både bakom och mellan husen. Med två nya hus utmed Värtavägen så det blir det enhetligt, grönt, luftigt och en anpassning till omgivande bebyggelse.

GD

GD tycker att föreslagen byggnad är ful och borde göras lägre. Den borde också utformas så att den bättre stämmer överens med befintlig byggnation.

KH

KH menar att stadsbyggnadskontoret inte hört sammat grannarnas åsikter. KH menar att förslaget kommer medföra stora problem med parkeringar, framkomlighet, långa kötider på vårdinstanser och dylikt. Den nya bebyggelsen bidrar till brist på ljusinsläpp i befintliga lägenheter och utsikten försvinner.

LS

LS protesterar mot byggplanerna på Ordonnansen 5 och 6. LS menar att den nya bebyggelsen kommer förstöra ett verkligt fint och välplanerat område och att stadsbyggnadskontoret viftar bort alla goda skäl och anledningar till varför man borde omarbete förslaget. LS påpekar att det finns ett servitut, 01-1M2-38/4329.1, där fastighetsägarna i kvarteret har förbundit sig att inte uppföra byggnad på tomternas gårdsutrymme och undrar på vilket sätt detta påverkar planerna.

LS

LS tycker att det är väldigt bra att det byggs bostäder i Stockholm, men det är också viktigt att de som bor runt nybyggena får behålla sin livskvalitet. Huset som planeras att byggas på Ordonnansen 6 är så högt att det kommer att skugga den förmiddagssol som kommer ner till de som bor på Smedsbacksgatan med fönster ut mot Värtavägen. Huset är också högre än all den befintliga bebyggelsen. LS förmodar att anledningen till att de hus som finns på Värtavägen bredvid Ordonnansen 6 inte är högre är av hänsyn till bebyggelsen

på Smedsbacksgatan. De som valt att bosätta sig i angränsande fastigheter har gjort det på grund av utsikten och ljuset.

EL

EL skriver att de som bor på Ordonnansen 1 och tidigare lagt in synpunkter vidhåller dessa.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Gestaltning av den nya byggnationen borde utgå från Gärdessadens typologi
- Gårdshuset i den nya byggnationen borde utgå
- Höjden på den nya byggnationen borde sänkas

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Här ges ämnesvisa svar på det som inkommit under granskningen samt på det som förtecknats i listan ovan.

Riksentresset Gärdessaden och gestaltning av ny bebyggelse
Planområdet ligger inte inom riksentresset Gärdessaden. Det primärt styrande dokumentet för planutformning och gestaltning är översiktsplanen Promenadstaden med tillägg Arkitektur Stockholm och Den gröna promenadstaden. I översiktsplanen anges att kompletteringar skall kunna ske med utgångspunkt från lokala förutsättningar och behov. Bebyggelse i goda kollektivtrafiklägen skall prioriteras och marken utnyttjas så effektivt som möjligt. Ny bebyggelse skall planeras i samspel med, eller i medveten kontrast till områdets karaktär. Stadsbyggnadskontoret stödjer sig på dessa formuleringar i valet av exploateringsgrad, byggnadshöjd, gestaltning och arkitektur.

Riksentresset Nationalstadsparken

Med stöd av utredningen Förslagshandling för landskapsekologiska åtgärder anser kontoret att förutsättningar finns att utforma planförslaget så att det inte utgör skada för riksentresset utan bidrar till att stärka spridningssamband.

Buller, utsikt, insyn och dagsljus

Med stöd av kompletterande utredning, Trafikbullerutredning 2014-05-09, ACAD, anser kontoret att den nya bebyggelsen kan planeras så att gällande normer uppfylls avseende buller.

Kompletterande utredning, Dagsljusberäkning 2014-06-24, BAU, visar på försämrade dagsljusförhållande för lägenheter i angränsande fastigheter Ordonnansen 1 och 2. Samtliga lägenheter kommer dock fortsatt att få dagsljus enligt gällande norm för nybyggnation. Genom att gårdshuset, som ligger närmast

angränsande fastigheter, utformas med sina huvudsakliga vistelseytor mot den nya gården minimeras insyn.

Befintliga servitut

Ett antal avtalsservitut belastar enligt fastighetsregistret Ordonnansen 6, varav en inskrivning härstammar från fastighetens försäljning 1938 och fyra inskrivningar är nytecknade avtalsservitut. Berörkrets, utbredning och innehåll är oklar gällande den äldre inskrivningen. För att klargöra förhållandena krävs bestämning av servitutet. De nytecknade servituten avser stängselförbud och kan inte anses förhindra planläggande och genomförande av ny plan.”

Placering av inhyst nätstation

Placering av inhyst nätstation har bestämts till nytt läge. Det nya läget ger betydligt bättre förutsättningar att tillgodose de olika krav som måste uppfyllas för säkerhet och tillgänglighet.

Faktafel i planbeskrivningen

Uppgifter om befintlig service i närområdet skall kompletteras i planbeskrivningen. Denna information påverkar dock inte utformning av detaljplanen eller kontorets ställningstagande.

”Likabehandlingsprincip” för detaljplaner

Målbilden för innerstadens utveckling är en varierad arkitektur såväl vad gäller gestaltning som byggnadshöjd. Byggnationen skall utgå från de unika förutsättningarna för varje detaljplan.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Vid en förtätning av staden är det ofrånkomligt att befintlig bebyggelse påverkas avseende dagsljus, insyn och utsikt. Samtliga lägenheter i befintlig bebyggelse kommer dock fortsatt att få dagsljus enligt gällande norm för nybyggnation. Genom en planlösning av den nya byggnaden närmast Ordonnansen 1, med primära vistelserum mot den nya gården, minimeras insyn till lägenheter i Ordonnansen 1.

Stadsbyggnadskontoret menar att en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen har gjorts.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Martin Schröder
planchef

Ronnie Kristola
planarkitekt