



STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN

RONNIE KRISTOLA

TEL: 08-508 27 278

DNR 2013-0271 I

2015-01-07

SID I (20)

Planbeskrivning Detaljplan för fastigheterna Ordonnansen 5 och 6 i stadsdelen Ladugårdsgärdet, Dp 2013-0271 I



Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet och som biläggs planbeskrivningen.

- Trafikbuller, Acoustic Consulting and Design, 2013-04-05
- Trafikbullerutredning. ACAD International AB. 2014-05-09
- Dagvatten, Sweco, 2013-11-14
- Brandtekniskt utlåtande, Prevecon, 2013-11-01
- Utlåtande miljöskulder, Ebab, 2011-08-17
- Fördjupad beskrivning av miljölaster. Hifab. 2014-05-09
- Gestaltungsprogram, Strategisk Arkitektur
- Solstudie, Strategisk Arkitektur, 2103-10-04
- Utredning av dagsljusförhållanden. BAU. 2014-06-24
- Förslagshandling för landskapsekologiska åtgärder. Urbio. 2014-05-16

Medverkande

Planen är framtagen av Ronnie Kristola, handläggare och Katarina Eriksson, karttekniker på Stadsbyggnadskontoret.

Medverkande byggherre har varit Aros Bostadsutveckling AB genom Samir Taha och Thomas Hollaus.

Byggherrens arkitekt har varit Strategisk Arkitektur genom Maria Axelsson. Illustrationer av Strategisk Arkitektur och Stadsbyggnadskontoret.

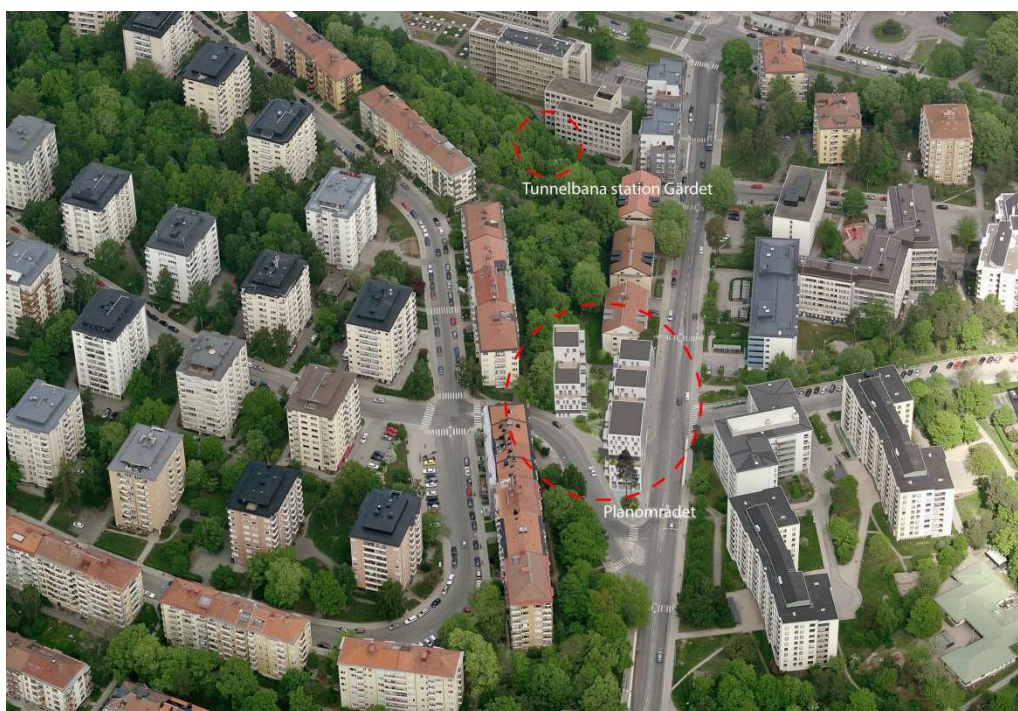
Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att skapa förutsättningar för 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.

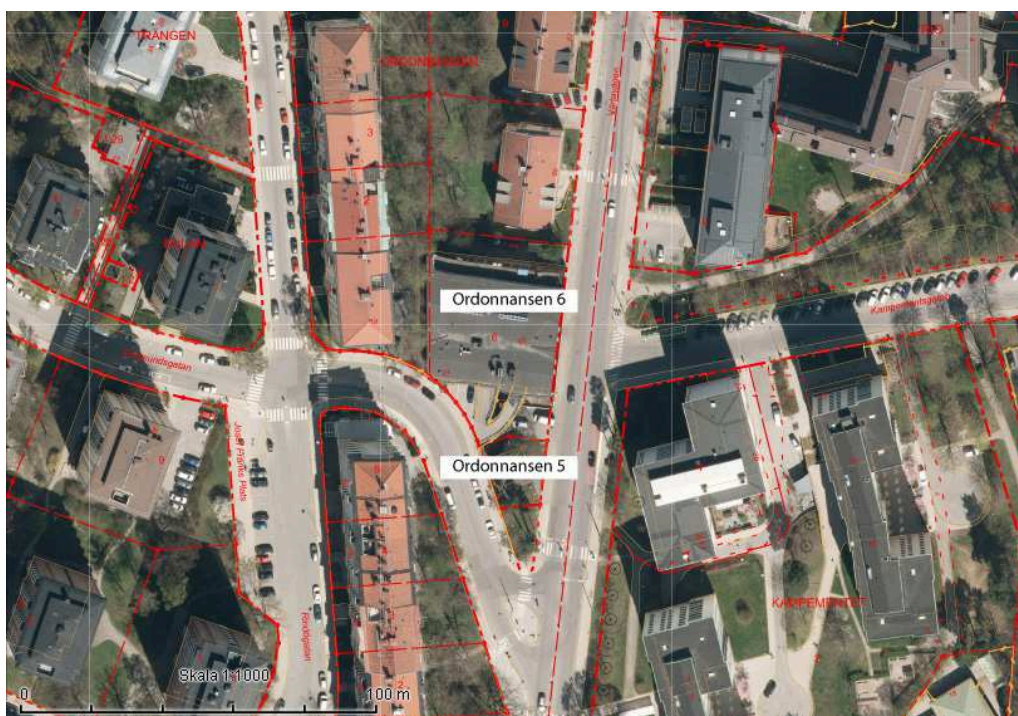
Plandata

Planområdet utgörs av fastigheterna Ordonnansen 5 och 6 vid Värtavägen i stadsdelen Ladugårdsgärdet och avgränsas i sydväst av Furusundsgatan, i öster av Värtavägen, i norr av Ordonnansen 8 och i väst av Ordonnansen 1.

Planområdets storlek är ca 2350 kvm. Ordonnansen 5 ägs av Stockholm och Ordonnansen 6 av Aros Ordonnansen Gärdet Ekonomisk Förening.



Planområdet



Berörda fastigheter

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Fastigheterna gränsar till det särskilt utpekade riksintressanta området Gärdet och till Nationalstadsparken.

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen Promenadstaden ligger fastigheterna inom området för Innerstadsbebyggelse. Där anges att kompletteringar ska kunna ske med utgångspunkt från lokala förutsättningar och behov. I gränsen mellan bebyggelse och grönområden skall avvägningen mellan intressen prövas i planeringen. Bebyggelse i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras och marken utnyttjas så effektivt som möjligt. Gemensamt för samtliga stadsdelar är intresset för att öka och variera utbudet av bostäder. Vid planering ska ytor för rekreation och lek prioriteras och parkering i första hand förläggas under mark. Ny bebyggelse skall planeras i samspel med, eller i medveten kontrast till områdets stadsbyggnadskaraktär och med hög arkitektonisk kvalitet. Planområdet ligger nära stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden.

Detaljplan

Området omfattas av två detaljplaner. Gällande detaljplan för Ordonnansen 5 är stadsplan PL 1990 som vann laga kraft 1938-02-16 och medger allmänt ändamål. För Ordonnansen 6 är gällande plan stadsplan Pl 4290 som vann laga kraft 1955-06-09 och medger garage.

Markanvisning

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

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Fastigheten Ordonnansen 5 har i södra delen en yta som idag är betecknad som park. På platsen står ett antal fristående träd, 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.

Rekreation och friluftsliv

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

Geotekniska förhållanden**Markförhållanden**

Marken inom planområdet består av berg.

Markradon

Mätning av markradon görs efter marksanering. Om markradon förekommer skall det hanteras på normenligt sätt med tex gastät betongplatta och ventilation.

Hydrologiska förhållanden**Översvämningsrisker**

Ingen översvämningsrisk bedöms föreligga.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde enligt Länsstyrelsens vatteninformationssystem, VISS.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för övergångsvattnet Lilla Värtan. Enligt VISS november 2013 har Lilla Värtan måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för övergångsvattnet är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

Dagvatten

Hela planområdet är hårdgjort yta idag. Dagvatten leds bort i det kombinerade avloppsnätet, tillsammans med avloppsvatten, till reningsverk.

Befintlig bebyggelse

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

Landskapsbild/stadsbild

Närmast omgivande byggnader ligger fritt placerade i landskapet, i regel med naturmark fram till fasad. Några byggnader orienterar sig mot gatan och definierar gaturummet tydligare. 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.

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 bottenvåningarna 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 mark eller gatumark ända fram till fasad. Generellt har förtätningen av bebyggelsen lett till ett mer stadsmässigt förhållningssätt där husens sockel möter trottoar och gatumark till skillnad från Gärdets traditionella ”hus i park”

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Befintlig byggnad på Ordonnansen 6 är gulklassad. Planområdet ligger i anslutning till riksintressanta området Gärdet.

Kulturlandskap

Planområdet ligger i anslutning till Nationalstadsparken.

Offentlig service

Skola och förskola

Ett flertal förskolor och skolor finns inom en kilometer från planområdet. Inget behov av komplettering har uttryckts av stadsdelsförvaltningen.

Sjukvård

Fyra vårdcentraler finns inom en kilometer från planområdet. Inget behov av komplettering har uttryckts av stadsdelsförvaltningen.

Kommersiell service

Närmsta livsmedelsbutik finns i Värtahamnen. Från planområdet in mot Stockholms centrala delar finns ett stort utbud av kommersiell service, närmast i Fältöversten vid Karlaplan.

Gator och trafik

Biltrafik och parkering

Befintligt garage på Ordonnansen 6 rymmer idag verksamhetsparkering och ett antal platser för extern parkering.

Gång- och cykeltrafik

På sträckan förbi fastigheten är ett nytt pendlingscykelstråk planerat att byggas 2014-2015.

Kollektivtrafik

Området har mycket god tillgång till kollektivtrafik. Entré till tunnelbanestation Gärdet ligger ca 150 m från planområdet. Busslinjer trafikerar Värtavägen med hållplats precis intill planområdet.

Tillgänglighet

Fastigheten angörs idag från Värtavägen och Furusundsgatan.

Störningar och risker**Förorenad mark**

Till följd av befintlig bensinstation på fastigheten är marken förorenad.

Buller, vibrationer

Buller från trafiken på Värtavägen redovisas i bilagd bullerutredning.

Planförslag**Ny bebyggelse**

Ett flerbostadshus fördelat på två volymer föreslås uppföras som ett gathus och ett gårdshus. En byggnad ligger längs Värtavägen och en byggnad i souterräng mot Furusundsgatan i väster. Garage och komplementsytor ordnas i två källarplan. Byggnaderna innehåller ca 110 lägenheter i storlek 1-4 rum och kök samt några större etagelägenheter. Verksamhetslokaler skall inrymmas i gatuplan. En ny pump- och elnätstation inryms i den nya byggnadens nordvästra hörn i plan 0 och plan -1

Gestaltningsprinciper**Bebyggelse**

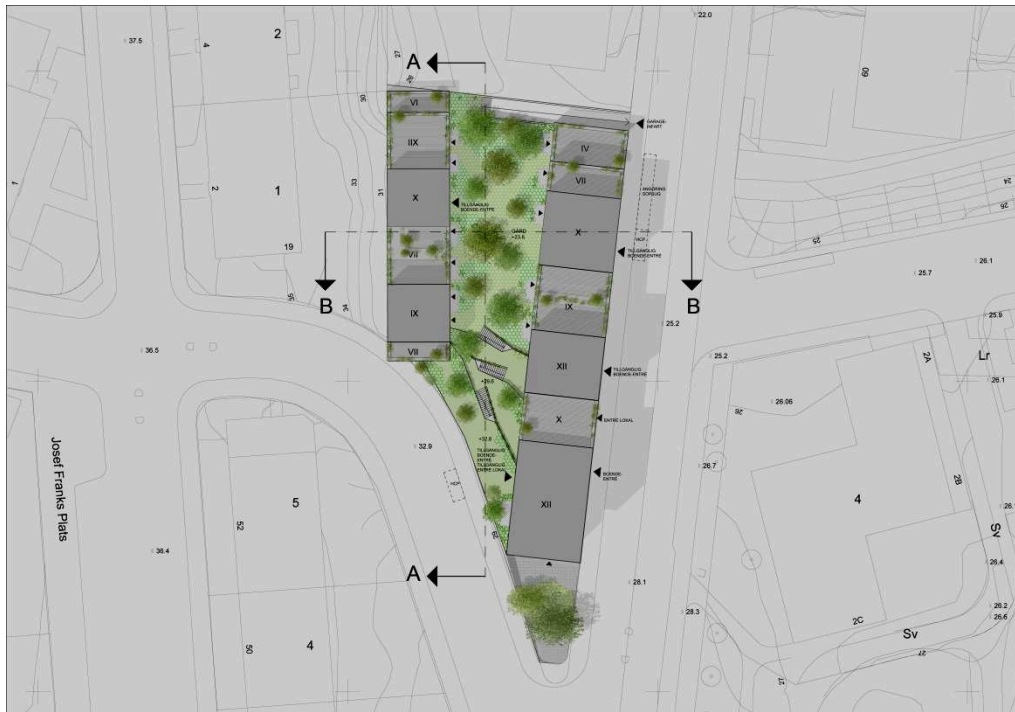
Byggnaderna är uppbrutna i volymer och höjder för att skapa genomsiktighet, terrasser, unika lokala platser, en uttrycksfull byggnad och en mångfald av lägenhetstyper. Våningsantalet varierar mellan 4 och 12 våningar. Planområdet är beläget vid Värtavägens högsta punkt, vilket innebär att området utgörs av en kraftigt sluttande 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 1400 m² lokalarea.

Gestaltningsprogram

Till planbeskrivningen hör bilaga "Ordonnansen Gestaltningssamrådshandling"



*Planområdet sett från söder.
Fotomontage*



Illustrationsplan





Kv Ordonnansen
Plan -1

Lägenhetsfördel	
5 rök eller mer	ca 5 m²
4 rök	ca 4 m²
3 rök	ca 3 m²
2 rök	ca 2 m²
1-1,5 rök	ca 1 m²



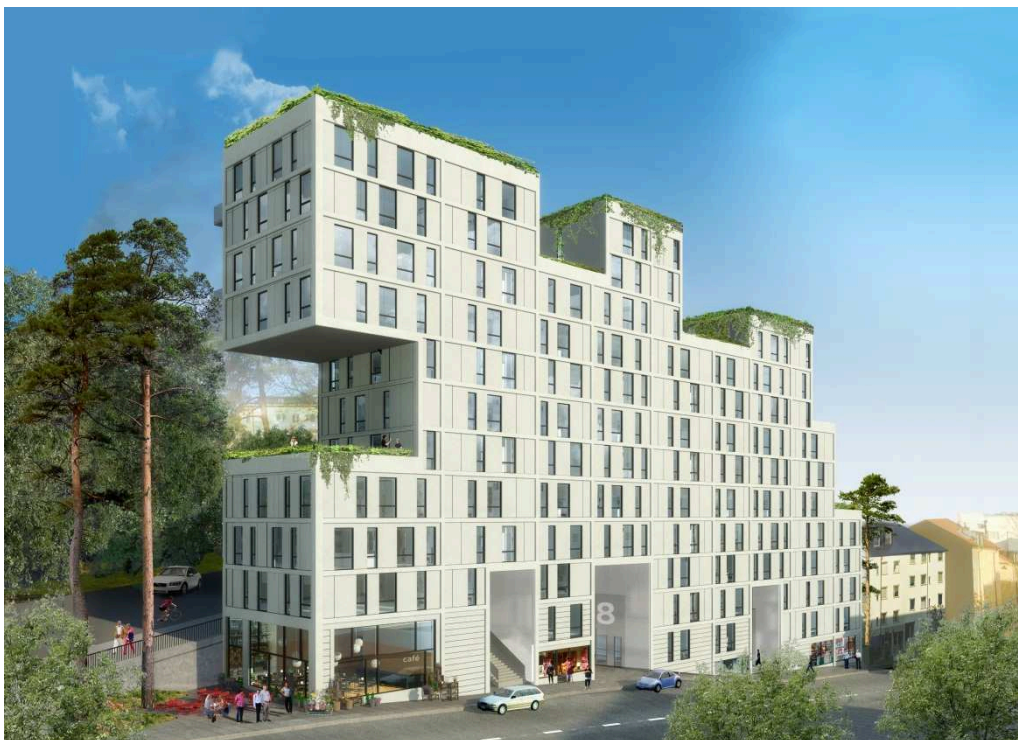
Kv Ordonnansen
Plan -2



*Vy från söder.
Fotomontage.*



*Vy från norr.
Fotomontage.*



*Vy från sydost.
Fotomontage.*



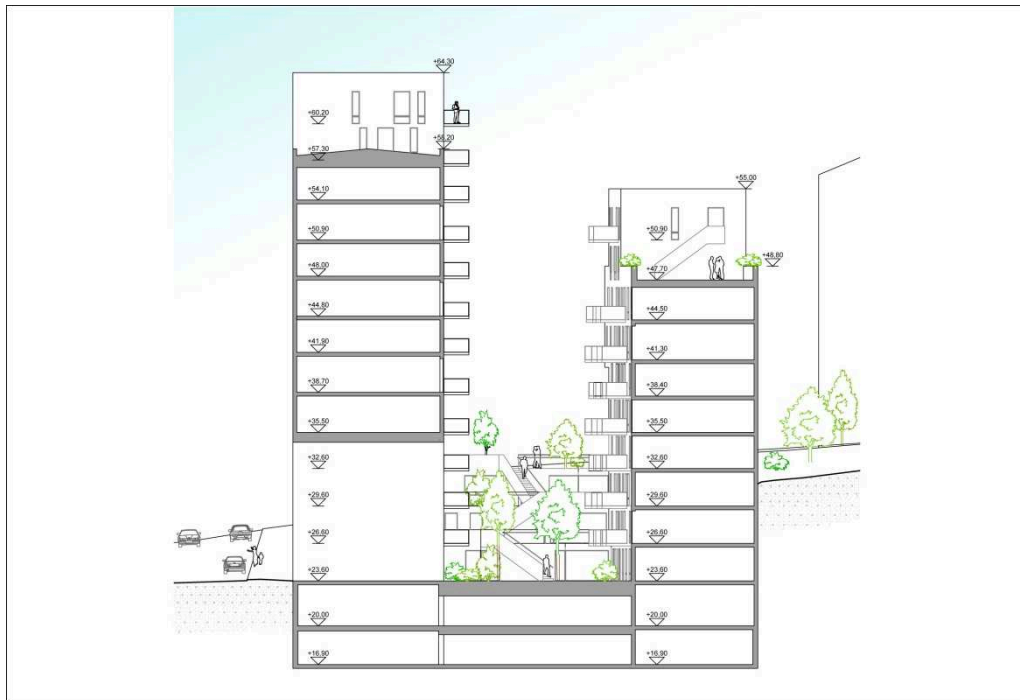
Gård. Vy från söder.



Gård. Vy från norr.



Sektion A-A genom gård. Fasad mot öster.



Sektion B-B genom byggnader och gård.

Gator och trafik

Biltrafik

Garage ordnas i två källarplan under byggnader och gård med infart från Värtavägen vid planområdets nordöstra hörn. Idag innehåller byggnaden parkering för omkringliggande fastigheters parkeringsbehov. Ett antal parkeringsplatser reserveras för detta i det nya garaget.

Parkeringsnormen inom planområdet föreslås enligt följande:

Typ av parkering	Norm	Antal
Boendeparkering	0,5/lgh	55
Besöksparkering	0,1/lgh	11
Verksamheter	0-4 ppl/1000 lokalarea	5
Parkering för extern användning		ca 20
Summa parkeringsplatser		ca 91

Gång- och cykeltrafik

Byggnadsvolymen längs Värtavägen har portiker som skapar kontakt mellan gata och gård. Terrasserings leder vidare upp till Furusundsgatan och möjliggör genvägar mellan kvarterets och områdets olika nivåer.

Cykelparkering anordnas på entréplan i centralt placerat utrymme för bostadskomplement samt i bostadskomplement i källare. Viss cykelparkering kommer beredas plats på gård och förmarken mot Furusundsgatan.

Sammanställning cykelparkering:

Platser i garage = 40

Platser i förråd på markplan nåbara från gården = 110

Platser på gården = 50

Summa = ca 200 ger 1,8 platser/lägenhet

Tillgänglighet

Bostadsentréer angörs från Värtavägen samt från gården via en portik från Värtavägen. Verksamhetslokaler angörs från Värtavägen. Bostadsentréer och verksamhetslokaler kan också angöras från garage med hiss.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten, el och tele

Inom området finns tillgång till kommunalt vatten och avlopp samt anslutning till elnät.

Energiförsörjning

Fastigheten kommer att anslutas till fjärrvärme.

Avfallshantering

För hantering av sopor installeras sopsuganläggning. Anslutningspunkt för sopbil placeras vid Furusundsgatan.

Räddningstjänst

Angöring för räddningsfordon sker från Värtavägen eller Furusundsgatan

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några 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 har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

En gård med planteringar anläggs på den idag helt hårdgjorda fastigheten. Den nya gröna gården skapar en spridningskorridor mot Nationalstadsparken. Det finns också goda möjligheter att skapa gröna inslag på terrasser och tak.

Grönstrukturen i området motverkar så kallad "heat island-effekt" där den täta stadens hårdgjorda ytor bidrar till att höja den lokala värmenivån.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för övergångsvattnet Lilla Värtan för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs ytvattenförekomsten.

Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid reningsverk. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Dagvattenhantering redovisas i bilaga.

Landskapsbild/stadsbild

Karaktäristiskt för Gärdets arkitektur är friliggande lameller med mellanliggande naturlig grönska. Fasaderna har en sammanhållen ljus färgskala, med enkla släta fasader och täta balkongräcken i närliggande färgskala som fasader. Markerade entréer och lokaler i strategiska lägen i sockelvåningen med stora glaspartier. Grönska på och kring byggnaderna. Förslaget utgår från de funkislameller som finns i omgivningen men omstöpta i en mer modern och uppbruten tappning. Projektets förhållningssätt till stadsbilden redovisas detaljerat i bifogat gestaltungsprogram.

Störningar och risker

Buller

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).

Luftkvalité

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 22-25 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 30-36 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³. Miljöförvaltningen bedömer inte att byggnation av bostäder på platsen kommer att medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids inom planområdet.

Översvämningsrisker

Ingen översvämningsrisk bedöms uppstå.

Farligt gods

Det finns inga kända, befintliga eller planerade, transporter av farligt gods förbi planområdet.

Markföreningar

Markföreningar förekommer till följd av tidigare verksamhet med bensinstation på fastigheten. Marksanering krävs i samband med nybyggnation.

Ljusförhållanden och lokalklimat

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. Dagtid kommer något mer sol till fastigheten norr om planområdet jämfört med dagens situation. Ljusförhållanden redovisas i bilagd solstudie.

Barnkonsekvenser

Den tidigare industribyggnaden rivs och fastigheten bebyggs med bostäder och omvandlas till en god miljö med skyddad gård.

Tidplan

Utställning/Granskning	14/1 2015 – 11/2 2015
Antagande	Q1 2015

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Aros Bostadsutveckling AB ansvarar för alla genomförandefrågor inom planområdet.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän plats i anslutning till planområdet.

Avtal

Ett avtal kommer att upprättas mellan Stockholms stad och Aros Bostadsutveckling AB. Avtalet kommer att behandla genomförandefrågor, bland annat skydd av befintliga träd, marköverlåtelse mm.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner PL 1990 och PL 4290 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planen innebär att fastigheten Ordonnansen 5 genom fastighetsreglering överförs till Ordonnansen 6.



Ordonnansen 5, gult område, överförs till Ordonnansen 6, blått område

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Anslutning till kommunalt vatten och avlopp bekostas av byggherren.

Gatukostnader

Åtgärder på kvartersmark bekostas av byggherren. Åtgärder på allmän mark bekostas av Stockholms stad.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Ersättning vid markförvärf/försäljning är inte aktuellt.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningskostnader bekostas av byggherren.

El och tele m.m.

Anslutning till erforderlig infrastruktur bekostas av byggherren.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Kostnader avseende miljöskyddsåtgärder bedöms ej vara aktuellt, men bekostas, om så krävs, av byggherren.

**Marksanering och rivningsavfall**

Marksanering bekostas av byggherren. Miljöförvaltningen skall kontaktas inför rivning av befintlig byggnad för bedömning av hantering av rivningsavfall och eventuell sanering.

Grönkompensation

Grönkompensation bekostas av byggherren och skall utföras i omfattning enligt framtagna förslagshandling för landskapsekologiska åtgärder, Urbio 2014-05-16.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vinner laga kraft.