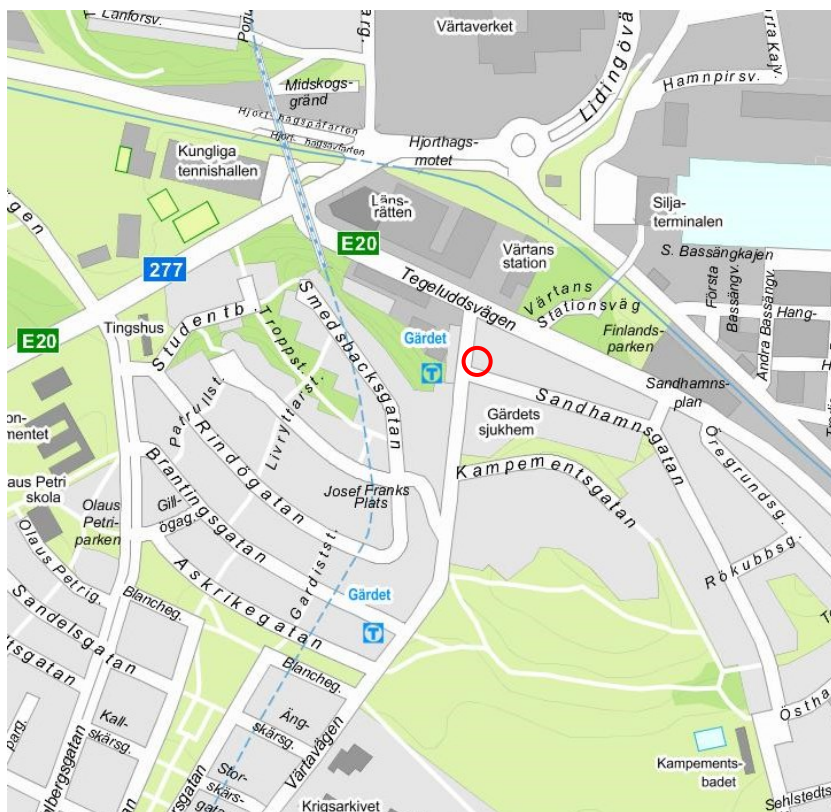


Laga kraft 2018-06-08

Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten New York 1 i stadsdelen Ladugårdsgärdet i Stockholm, Dp 2014-03804

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att komplettera området med ett nytt bostadshus med cirka 50 lägenheter, anpassat till områdets skala och karaktärsdrag, då planområdet ligger inom Riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Ett vidare syfte med planarbetet är att bidra till att ge Värtavägen karaktär av stadsgata samt till att öka möjligheterna till verksamhetslokaler nära Gärdets tunnelbanestation.

För att klargöra möjligheterna att samordna vissa funktioner på den gemensamma gården, tas även den befintliga byggnaden inom fastigheten med i detaljplanen.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Planen föreslås hanteras med standardförfarande. Följande tidplan föreslås:

Samråd september 2016

Granskning: kvartal 2- 2017

Antagande: kvartal 2 - 2017

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	7
Befintlig bebyggelse	7
Stadsbild på Gärdet	8
Kultuhistoriskt värdefull miljö	10
Offentlig service	10
Kommersiell service	10
Gator och trafik	11
Natur	11
Geotekniska förhållanden	13
Hydrologiska förhållanden	13
Markavvattning	13
Störningar och risker	13
Planförslag	14
Ny bebyggelse	15
Lokaler och bostäder	16
Utrymning	17
Gestaltungsprinciper	17
Gator och trafik	25
Teknisk försörjning	27
Konsekvenser	27
Behovsbedömning	27
Naturmiljö	27
Miljö kvalitetsnormer för vatten	28
Kultuhistoriskt värdefull miljö	28
Störningar och risker	29
Ljusförhållanden	31
Tidplan	31
Genomförande	31
Organisatoriska frågor	31
Verkan på befintliga detaljplaner	31
Fastighetsrättsliga frågor	32
Ekonomiska frågor	33
Tekniska frågor	34
Genomförandetid	34

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 är

- *Rapport Dagvatten, sjöar och vattendrag* (Sweco Environment AB, 2016-06-15 rev 2017-02-28)
- *Trafikbullerutredning* (Acoustic Consulting and Design, 2016-05-31 rev 2017-02-08)
- *Riskutredning för planområde* (Briab Brand och Riskingenjörerna AB 2016-08-25)
- *Antikvarisk konsekvensbeskrivning* (Tyréns, 2016-06-30, rev. 2017-02-20)
- *PM Natur med fokus på eksamband* (Ekologigruppen 2016-08-12)
- *Solstudie* (Wingårdhs 2016-07-08 rev 2017-01-27, 2017-02-09, 2017-02-15, 2017-02-20)
- *ProjekteringsPM - Geoteknik* (Geomind 2016-08-29)
- *Markteknisk undersökningsrapport* (Geomind 2016-08-29)
- *Inventerande vibrationsmätning avseende komfort och stomljud* (Acoustic Consulting and Design 2016-10-14)
- *Utlåtande dagsljus* (Projektledarhuset 2017-02-13)

Övrigt underlag

- *Landskap – förutsättningar och utgångspunkter för gestaltning* (Wingårdhs, 2016-07-08 rev 2017-02-08)

Medverkande

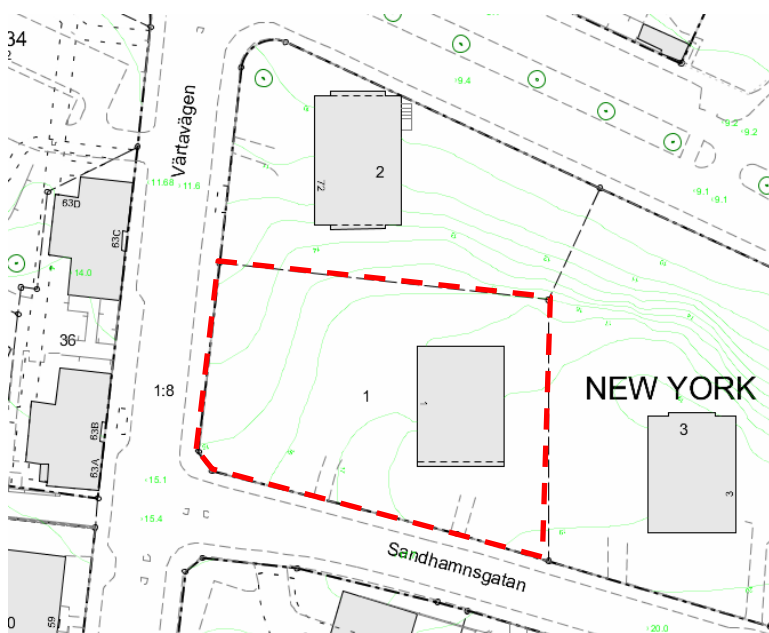
Planen är framtagen av Martina Norrman, stadsplanerare och Anette Jonsson, kartingenjör på Stadsbyggnadskontoret.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Fastigheten New York 1 är belägen i korsningen av Värtavägen och Sandhamnsgatan inom stadsdelen Ladugårdsgärdet. Området som är aktuellt för planläggning mäter ca 50x70 meter.

Fastigheten ägs av Guldmyran nr 16 Bostadsrättsförening, Wallenstam AB.



Fastigheten New York 1 och planområdet markerat med röd, streckad linje.

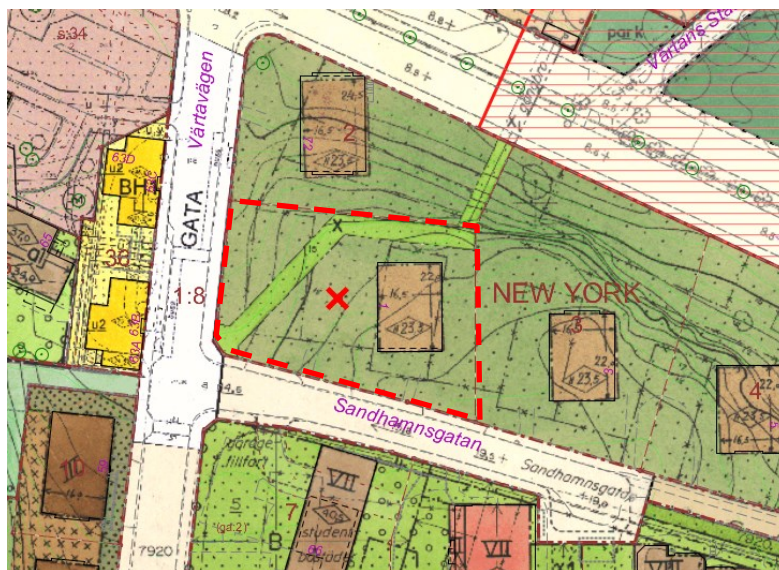
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen är fastigheten del av område med innerstadsbebyggelse. Där anges att kompletteringar ska kunna ske med utgångspunkt från lokala förutsättningar och behov. Inom Gärdet liksom i samtliga stadsdelar finns det intresse av att öka och variera utbudet av bostäder. Kompletteringsbebyggelse i lägen med närhet till goda kollektivtrafikförbindelser ska prioriteras och marken ska utnyttjas så effektivt som möjligt. I Översiktsplanen beskrivs att detta kan innebära att ett grönområde bebyggs samtidigt som kvaliteten förbättras inom ett annat grönområde.

Detaljplan

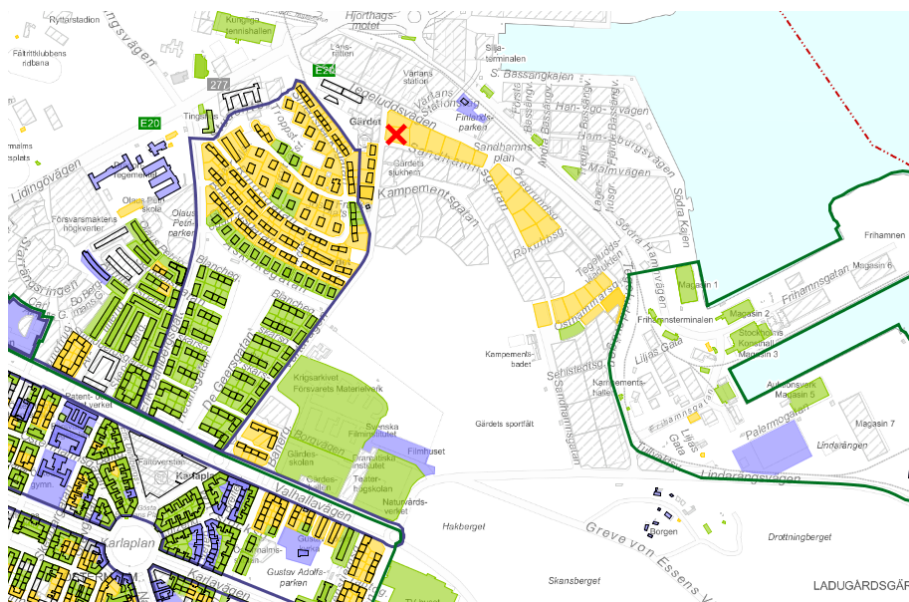
För fastigheten gäller detaljplanerna Pl. 2761 och Pl. 7804. Pl. 2761 innebär att fastigheten får bebyggas med bostadshus med en största höjd om 23,5 meter i fastighetens östra del. Pl 7804 innebär att fastigheten korsas av en allmän gångförbindelse (svart x på kartan nedan) från Värtavägen till Tegeluddsvägen. Gångförbindelsen har aldrig genomförts.



Utsnitt ur gällande detaljplan Pl 2761. Planområdet är markerat med en röd, streckad linje.

Riksintressen

Fastigheten är belägen inom riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Värdekärnan för riksintresset utgörs av bebyggelsen kring Tessinparken och Gärdeshöjden. En konsekvensanalys av förslaget har upprättats (Tyréns, 2016-06-30) för att belysa de konsekvenser för kulturhistoriska värden som kan uppstå vid förändringar i den fysiska miljön.



*Utdrag ur Stadsmuseets klassificeringskarta. Värdekärnan
Gärdesstaden markerad med blå linje. New York 1 är markerad med
rött kryss.*

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse

Kvarteret New York är bebyggt med sju punkthus. Byggnaderna är, i förhållande till varandra, placerade i en vågrörelselikande s-form. Kvarterets bebyggelse har en höjd om åtta våningar inklusive vindsvåning.

Sammanhållande karaktärsdrag inom kvarteret är byggnadernas putsade fasader, takhöjder, storlek på fotavtryck och de enhetliga men internt varierande ljusa och varma kulörerna på fasaderna. Utformningen av balkonger och burspråk varierar.

På fastigheten New York 1 finns idag ett punkthus omgivet av en stor parkering.



Port till befintligt hus inom fastigheten New York 1.

Stadsbild på Gärdet

Ladugårdsgärdet användes sedan 1600-talet som militärt övningsfält. I början av 1900-talet beslöt man att exploatera området och en stadsplanetävling hölls 1928 där det vinnande förslaget låg till grund för en ny stadsplan över området.

Resultatet blev en ny stadsdel där det funktionalistiska stadsbyggnadsidealet är tydligt, med öppna kvarter där bebyggelsen är frilagd. Typiskt för den tidiga bebyggelsen på Gärdet är också det kontinuerliga gaturum som direkt ansluter till stenstadens gatunät och monumentala platsbildningar. Detta ger området en tydligt urban prägel. Husen har nästan uteslutande släta putsfasader, bostadsentréerna är ofta generösa och hustaken låga.

Bebyggelsen på Gärdet växte succesivt fram från Tessinparken och vidare mot väster och öster. I de kvarter som kom till från 1950 och framåt gör sig den kontinuitet som präglar de tidiga kvarteren inte gällande i samma uträkning.

Bebyggelsen på Kampementsbacken planlades på 1960-talet, med utgångspunkt från ett vinnande tävlingsförslag av Alvar Aalto för området. Husen är åtta våningar höga och består av två punkthus kopplade genom en smalare och upplyft sammanbindande del. I planläggningen av Kampementsbacken var de traditionella stadsbyggnadsidealerna med offentliga stadsrum inte längre aktuella.



Kartan visar Gärdet och dess olika områden.

Området kring Kampementsbacken har förtätats med i bebyggelse i kvarteren Rio och Smyrna. I Rio uppfördes under 1980-talet en sammanhängande bebyggelse med kollektivhus och bostadshotell för pensionärer samt en tillbyggnad till Gärdets sjukhus. Även dessa hus är större i skala än bebyggelsen från 1930- och 40-talen och de saknar en tydlig kontakt med gaturummet. Fasaderna ger dock ett sammanhängande uttryck med omgivande bebyggelse genom sina ljusa, putsade fasader och de låga taken följer traditionen från den tidiga funktionalismen. I kvarteret Smyrna uppfördes på 2000-talet fem friliggande punkthus som i stort påminner om de tidiga husen på Gärdet i fråga om utformning.

Bebyggelsen inom kvarteren New York och Oporto är uppförd under 1940-talet. Här står husen fritt placerade på tomten i enlighet med funktionalismens ideal. Byggnaderna är anpassade till den kuperade terrängen och är utförda i suterräng samtidigt som byggnadshöjden har anpassats efter topografin. Mellan husen finns träd och buskar planterade vilket ger karaktären hus i park.



Vy från tunnelbaneuppgången mot Sandhamnsgatan och kvarteret New York till vänster.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Hela kvarteret New York och det intilliggande kvarteret Ordonnansen är markerat med gult på Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket innebär att bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och/eller ett visst kulturhistoriskt värde. Övriga intilliggande kvarter har bebyggelse som ännu ej har klassificerats av Stadsmuseet.

Offentlig service

Ett flertal förskolor och skolor finns inom en kilometer från planområdet.

Ett flertal vårdcentraler finns inom en kilometers avstånd från planområdet.

Kommersiell service

Livsmedelsbutiker finns i närområdet. Ett köpcentrum finns vid Karlaplan, ca en kilometer från planområdet och hela vägen in mot Stockholms centrum finns ett stort utbud av kommersiell service.

Gator och trafik

Gatunät

Fastigheten som är föremål för detaljplanering ligger i ett befintligt gatunät som inte kommer att påverkas.

Biltrafik

Den berörda fastigheten ligger i korsningen Sandhamnsgatan och Värtavägen där det är möjligt att ta sig fram med bil. Parkering finns idag på mark inom fastigheten i anslutning till befintligt hus.

Gång- och cykeltrafik

Ett nytt pendlingscykelstråk som löper längs Värtavägen intill fastigheten kommer att iordningställas. Den nya cykelbanan beräknas vara färdig i juni 2018.

Kollektivtrafik

Området har mycket god tillgång till kollektivtrafik. På andra sidan Värtavägen finns nedgång till tunnelbanestation Gärdet. Precis utanför planområdet finns också hållplats för stombussnätet där buss 1 stannar.

Tillgänglighet

Fastigheten angörs idag från Sandhamnsgatan.

Natur

Mark och vegetation

Naturmarken på platsen som är aktuellt för uppförande av nytt hus består av en klippt gräsmatta där sju stycken större lärkar står planterade. Under lärkarna finns inget ytterligare träd- eller buskskikt, utom i den norra kanten mot intilliggande fastighet, där en ridå av yngre träd och buskar löper utmed hela fastighetsgränsen.

Nordost om aktuell fastighet finns en lövskogsbevuxen brant som sluttar ned mot Tegeluddsvägen. Branten domineras av lönn, björk, hassel och alm, men det finns också inslag av ekar, varav en är över 1 meter i diameter, med mycket högt naturvärde.

På andra sidan Tegeluddsvägen i nordost, ca 80 meter bort, finns en park- och naturmiljö (Finlandsparken) med ädla lövträd och

ett stort inslag av ek. Väster ut, på andra sidan Värtavägen, ligger Kungliga Nationalstadsparken, och där kan man mellan befintliga hus skönja solitära träd och dungar. Ned mot Tegeluddsvägen finns en gräsyta med tre riktigt stora gamla "Djurgårdsekar", med mycket höga naturvärden.

Planområdet ligger utanför, men i nära anslutning till Kungliga Nationalstadsparken, i den smala bebyggda midja som förbinder södra och norra Djurgården.



Nationalstadsparkens gränser. Planområdet ligger innanför gul linje.

Nationalstadsparken är ett av Stockholms och länets viktigaste områden med stora ekar och en lång rad skyddsvärda arter som är beroende av såväl själva ekarna, men också av att det i landskapet finns ekar på lagom avstånd från varandra, för att arterna skall kunna sprida sig och hitta emellan, så kallade ekologiska spridningssamband, eller habitatnätverk.

På platsen där ett nytt hus planeras finns idag inga ekar, och området bedöms därför ha en begränsad betydelse för eklevande arter, eller för stadens habitatnätverk för ek. Lärkarna på platsen bildar dock en grön volym som troligen kan ha en viss visuell betydelse för fåglar och vissa flygande insekter som orienterar sig med synen när de rör sig mellan olika natur- eller grönytor i staden. Ett Natur-PM har tagits fram (Ekologigruppen, 2016-08-12) för att beskriva naturförutsättningarna inom kvarteret och hur ett nytt hus kan påverka dessa förutsättningar.

Rekreation och friluftsliv

Ladugårdsgårdets omfattande grönområde ligger ca 300 meter ifrån planområdet och Östermalms IP ligger ca 1 km ifrån planområdet och ytterligare 200 meter bort finns Lill-Jansskogen. Ca 600 meter ifrån planområdet finns också Tessinparken.

Tillsammans utgör dessa ett varierande utbud av miljöer för rekreation och friluftsliv inom närområdet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom planområdet består till största delen av morän med inslag av lera i det sydvästra hörnet. Ytnära berg förekommer i norra delen av planområdet.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Lilla Värtans tillrinningsområde. Lilla Värtan uppnår idag måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Miljökvalitetsnorm för recipienten anger målet måttlig ekologisk status år 2027 då recipienten är påverkad av hamnverksamhet och de kvalitetsfaktorer som påverkas av detta bedöms inte kunna uppnå God status till dess. För övriga kvalitetsfaktorer som rör den ekologiska statusen bedöms det dock vara möjligt att uppnå God status till år 2027. Målet att uppnå god kemisk status har fått tidsfrist till 2027 för antracen och tribulytenn föreningar.

Markavvattning

Dagvatten från planområdet avleds i det kombinerade avloppsnätet till Henriksdals reningsverk med slutlig recipient Strömmen. Vid kraftiga regn kan avloppssystemet överbelastas, vilket kan leda till att avloppsvatten breddas.

Störningar och risker

Förorenad mark

Det finns idag ingen kännedom om markföroreningar på platsen.

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras idag på platsen och föreslagen ny bebyggelse bedöms inte medföra att densamma överskrids.

Buller, vibrationer

Fastigheten är utsatt för trafikbuller från Sandhamnsgatan, Värtavägen och Tegeluddsvägen. En utredning angående buller har utförts (Acoustic Consulting and Design, 2016-05-31, rev. 2017-02-08). Risken för vibrationer och stomljud i den föreslagna byggnaden har också utretts (Inventerande vibrationsmätning avseende komfort och stomljud, Acoustic Consulting and Design 2016- 10-24). Båda utredningarna finns bilagda.

Farligt gods

Tegeluddsvägen är utpekad som sekundär farligt gods-led. En utredning har tagits fram (Briab Brand och Riskingenjörerna AB 2016-08-25) där riskerna analyseras och åtgärder för att reducera dessa presenteras.

Planförslag

En ny byggnad föreslås vid korsningen Värtavägen och Sandhamnsgatan. Den föreslagna byggnaden har åtta våningar ovan mark och en indragen vindsvåning. Huset inrymmer ca 50 lägenheter samt verksamhetslokaler i bottenvåningen mot Värtavägen. I söder mot Sandhamnsgatan föreslås en publik förplats.



Vy från Värtavägen (Fotomontage Wingårdhs)

Ny bebyggelse

Under arbetet med gestaltningen av den nya byggnaden har frågor om orientering och siktlinjer varit viktiga. Den befintliga punkthusgruppen inom kvarteret är placerad över parkmarkens topografi i en vågformad rörelse. Det nya huset föreslås utföras som en förankring mot Värtavägen snarare än en komplettering till den befintliga husgruppen.

Med bakgrund av detta föreslås den nya byggnaden uppföras som ett punkthus. I skala och volym förhåller sig huset medvetet till kvarteret New York och dess funktionalistiska stadsbyggnadssidé med hus i park. Den föreslagna byggnaden har en oregelbunden och skevande planfigur som tar upp och förmedlar riktningarna från punkthusen till västfasadens gaturiktning. Den indragna platsen mot söder följer Sandhamnsgatans riktning och låter också grönskan visuellt framträda mot korsningen och tunnelbanan.

Korsningen Sandhamnsgatan och Värtavägen har identifierats som en viktig nod i stadsdelen och där föreslås därför en publik förplats. Stombusslinjer har hållplats direkt vid tomten och ett nytt regionalt cykelstråkåk anläggs precis vid tomtgräns. Cykelstråkets dragning har gjort att den nya byggnaden föreslås placeras ca två och en halv meter indraget från trottoaren.



Vy över Värtavägen, hörnan mot Sandhamnsgatan (Fotomontage Wingårdhs)

Befintlig bebyggelse

Befintligt hus inom fastigheten tas också med i planen och ges en varsamhetsbestämmelse som reglerar att byggnaden ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, indelning, material och färgsättning. Även husets befintliga läge och höjd regleras genom prickmark respektive en bestämmelse om högsta totalhöjd. Byggnaden har också en skyddsbestämmelse; q1, som reglerar att byggnaden inte får rivas.

Lokaler och bostäder

I entréplanet mot Värtavägen och Sandhamnsgatan föreslås publika verksamheter, vilket regleras i plankartan genom bestämmelsen BC "Bostäder. Lokaler för centrumändamål får anordnas i bottenvåning. Mot Värtavägen ska bottenvåning i huvudsak utgöras av lokaler." En stor lokal tänks för restaurang med entréer och uteplatser från både gata och torg. En mindre lokal mot norr nås antingen från gatan eller invändigt från bostadshusets lobby.

Bostäderna nås från både gatan och gården. Angöring med bil sker från gården med infart från Sandhamnsgatan. En sekundärentré från gården (även utrymningsväg) leder till trapphus och lobby. Mot gården ligger även allmänna utrymmen, såsom förvaringsrum för barnvagn, uterullstol, garageplatser, cykelrum och eventuella miljörum.

Säsongsförråden finns antingen i lägenheterna eller i källare. Avfallshantering av hushållssopor med underjordsbehållare planeras att iordningställas vid Sandhamnsgatan. Det planeras även för ett soprum för lokalerna på gårdsnivå och rullningsavstånd från Sandhamnsgatan.

Lägenheterna föreslås orienteras kring en central mittkorridor. Mindre lägenheter mot den tystare gården i öst och de mindre bullerutsatta gavlarna. Två större och långsträckta lägenheter mot gatan i väst. Trafikbuller skärmas med hjälp av delvis inglasade (och öppningsbara) balkonger. På taket en indragen takvåning med terrass runt om. Huset rymmer 50 lägenheter varav hälften (56 %) är små. Sammanlagd ljus BTA är 4230 kvm, varav 3730 kvm är bostäder och 290 kvm är verksamhetslokaler.

Utrymning

Utrymning från lägenheterna sker via tr2-trapphus. En enda utrymningsväg är i det fallet tillåtet och ingen övrig utrymningsväg behöver anordnas. Räddningstjänsten har tillgång till byggnaden via det ordinarie vägnätet, ingen uppställningsplats för räddningstjänstens fordon behöver anordnas.

Gestaltungsprinciper

Fasad

Byggnaden ska uppföras i ljust tegel, vilket regleras i plankartan. Avsikten är att skapa ett avvikande uttryck från omgivande putsade hus och samtidigt föra in en rikedom i detaljer i en i övrigt enkel fasad. Teglet föreslås slammas eller säckskuras för att skapa en koppling till putsfasaderna på de omgivande byggnaderna. Det är av vikt att murverket är synligt, för att ge den känsla av tyngd och kvalitet som eftersträvas. Fasaden föreslås också utföras med låga tegelstenar, för att murverket ska upplevas tätare och mer massivt. Effekten som förväntas uppnås är på avstånd en slät mur men på nära håll framträder stenarna och murverkets naturliga och hantverksmässiga oregelbundenhet.

Stenarnas orientering (stående eller liggande) i de vertikala fasadpelarna och de horisontella banden föreslås växla varannan våning respektive vartannat fönsterlod för att skapa ett flätverk i murverket. Den massiva muren får härigenom ett lättare textilt uttryck.



Fasad mot Värtavägen (väster)



Fasad mot Sandhamnsgatan (söder)



Fasad mot norr



Fasad mot gård (öster)

Bottenvåning och entréer

Entréplanet föreslås utföras med glaspartier mot Värtavägen, Sandhamnsgratan och torget samt till viss del på norra gaveln. Lokaler och bostadshusets entrélobby bidrar till det urbana gatulivet. Entrépartierna utformas med omsorg och i harmoni med fasaderna och kan markeras ytterligare med hjälp av skärmtak, belysning och skyltar.

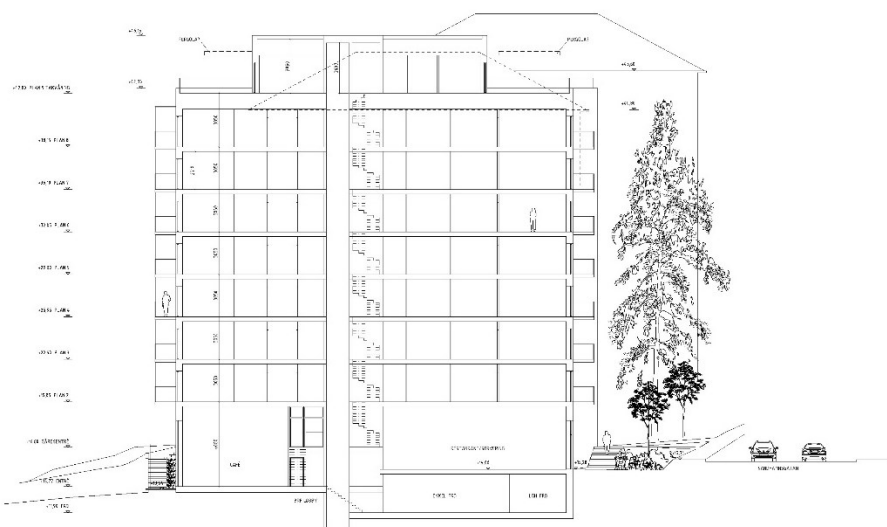
Fönster

Fönster ska utföras som hål i mur i tydliga vertikala lod. Fönsterhålets proportioner och variationerna i horisontalled ska gestaltas så att de ansluter till de befintliga punkthusen i kvarteret samtidigt som det skapas strama gatufasader. Fönstren ska utföras som franska fönster och de ska vara öppningsbara. Karmar ska utföras i grå nyans.

Balkonger och räcken

Grunda balkonger (1,5 m) ska finnas mot byggnadens gavlar, vända mot norr (och utsikten) eller mot söder (och solen). Räcken ska utföras som pinnräcken med skärmande glas bakom i bullerutsatta lägen. Glasen ska vara våningshöga för att fungera som bullerskydd, dock ska inglasningen inte täcka mer än trefjärdedelar av balkongen. Glasen föreslås delas i ett fast parti i räckeshöjd med öppningsbara vikkglas ovan, vilket är en akustiskt

godkänd lösning. Även de franska fönstren ska utföras som pinnräcken som fallskydd men med ett brandsäkert glas bakom (skydd mot brandspridning). Om en kombinerad pinnräcke- och brandglaslösning skulle bli för tekniskt komplicerad eller mindre tilltalande i byggnadens fasader kan ett enkelt glasräcke vara ett alternativ. Färg på räcke utförs i harmoni med fasaden, exempelvis i en grå nyans. Glas ska vara klart/vitt (ej grönt).



Längdsektion fastighetsgräns i norr - Sandhamnsgatan

Markens anordnande

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska ske genom nedsänkta växtbäddar och permeabla beläggningar på parkeringsplatserna. Entréerna mot gården ska tillgängliggöras genom en entrézon som gör det lätt att röra sig längs huset.

De gröna ytorna längs Sandhamnsgatan ska anpassas till platsens funktionalistiska stil med perenner och buskage. Vid husets södra sida ska det skapas en mötesplats med bra solläge och goda möjligheter att ta sig till och från tunnelbanan, bussen, färjan med mera. Detta ger goda förutsättningar för att skapa en social mötesplats i en urban miljö.

Längs Värtavägen ska det skapas en zon som tillgängliggör entréer. En trappning gör att norra lokalen kan ha en entré på samma nivå som på den södra sidan, vilket gör att uteserveringen kan omfamna hushörnet samtidigt som det skapas en blickpunkt vid korsningen och tunnelbanan. Den lutande trottoaren tas upp av ytterligare en trappa som markerar huvudentrén till huset. På

The site plan illustrates the proposed development at Wingårdhs Vårta/Ågen. The central building features a main entrance (entré) and a large interior space (15,00 m²) with a kitchen (kök) and a dining area (matplats). The building is surrounded by a landscaped area with various plantings, including trees and shrubs. A parking area with 4 P-platser (parking spaces) is located to the right of the building. A cycle lane (cykelbana) runs along the bottom of the site. The plan also shows a bus stop (bussställe) and a pedestrian path (gångväg). The surrounding context includes the Vårta/Ågen area and the Sandhamnsgränd. The plan is oriented with North (N) at the top.

Illustrationsplan över gård och förgårdsmark

Marken mellan det befintliga huset och den nya byggnaden föreslås ta hand om trafik- och parkeringssituationen. Gården ska utföras med en grön karaktär i form av armerade gräsytor och perennytor i en strikt utformning, vilka också ska fungera för rening och infiltration av dagvatten.

Siktlinjer från Sandhamnsgatan norrut mot Tegelluddsvägen förstärks genom att parkeringsplatser placeras längs med fasaderna och i garage, så ett släpp uppstår, vilket gör att naturmarken blir mer närvarande på platsen. Gården ska planteras med ek, blommande buskar och småträd samt perennytor med arter som gynnar pollinerande insekter. Uppsättning av mulmholkar för eklevande insekter ska uppföras inom fastigheten, vilket det finns en upplysning om i plankartan. Syftet med uppsättningen av mulmholken är att säkra spridningsvägarna mellan norra och södra Djurgården, för eklevande arter.

Skötselplan för mulmholk

Mulmholkar är ett sätt att efterlikna förhållandena i grova, ihåliga gamla ekar, till vilka en mycket hög biologisk mångfald är knuten. Holkarna har visat sig kunna fungera som alternativa livsmiljöer för en mängd intressanta arter av olika smådjur som annars är knutna till mulmekar. Mulm är en blandning av vedrester som har bildats genom att vedlevande svampar har brutit ner veden i trädstammen, och diverse organiskt material från bland annat djur.

Holkarna ska byggas av ekträ eller ohyvlat furu, med skruvar i mässing. Ekträ har en längre hållbarhet än furu och är därför att föredra. I botten förses holken med träreglar (50x100 mm). Väggar och tak på holken bör vara minst 25 mm tjocka och botten minst 50 mm tjock. Holken byggs med måtten minst 100x50x50 cm (250 liter). Holken ska förses med en rund öppning/hål på framsidan 60 mm i diameter. Taket skall vara lätt utskjutande och ska kunna öppnas för underhåll, men bör förses med lås för att minska risken för skadegörelse. I taket fräses 10 mm breda, avlånga spår i form av ett kors, som avslutas längst ut med små hål genom takbrädorna (varierande 8-20 mm) i varje hörn så att regnvatten kan sippra in. I botten läggs ett tätskikt i form av en tjockare presenning, alt damm-duk, för att bibehålla fukten i botten. Presenningen skall nå cirka 20 cm upp på väggarna.

Holken fylls till 70% av volymen, med material som efterliknar mulm (50 % finkornigt sågspån från ek, 40% eklöv, 10% lövflis, och 10 liter vatten).

Uppsättande av mulmholkar ska ske i samråd med ekologiskt kunnig personal. Holken kan placeras antingen i ett träd eller på marken, i ett halvsoligt till soligt läge. Om holken placeras på marken fästs den med valfria ben på en betongsockel eller plintar. Alternativt kan holken fästas mot ett lämpligt träd, dock på ett sätt som inte skadar trädet. Holken kan även placeras uppe i ett träd på ca 3-4 meter höjd på den sida av stammen som är mest solbelyst.

Förslagsvis förses holken med en liten informationsskylt för att öka intresset och förståelsen från människor som bor i området eller passerar holken.

Holkarna ska även kontrolleras att de är hela, helst varje år, eller i samband med att mängden mulm ses över och fylls på. Den konstgjorda mulmen minskar med ca 15-30% över en treårsperiod, eftersom insekterna i holken livnär sig på mulmen, och därför är det lämpligt att fylla på mulmen vart tredje till vart femte år. Vid påfyllnad är det lämpligt att blanda om den nya mulmen med den gamla.

Gator och trafik

Mobilitet

Byggnaden i planförslaget ligger i anslutning till tunnelbana och busslinjenät, samt med omedelbar närhet till det utbyggda regionala cykelstråket.



Fastighetsägaren planerar för följande mobilitetsåtgärder:

- Informationspaket med fokus på gång, cykel och kollektivtrafik.
- Cykelparkering av god standard, med lätt nåbara cykelrum och förbättrade cykelfaciliteter såsom fast pump och automatisk dörröppnare, reparations- och tvättrum, ladduttag för el-cykel. Besöksparkering nära entrén med attraktivt, tryggt och lätt nåbart cykelrum i markplan.
- Cykelpool med t.ex. lastcykel, cykelkärra och elcykel.
- Tillgång till dedikerade parkeringsplatser för bilpool.
- Prova på kort till kollektivtrafik, erbjudande under viss tid.
- Erbjudande om personlig resecoach vid inflyttning.
- Leverantörsskåp med kyla för mottagande av varor för hemkörning.
- Subvention av månadskort för kollektivtrafik.
- Bilpool med attraktiva parkeringsplatser där Wallenstam täcker den fasta månadskostnaden för minst fem år.

Cykelparkering anordnas dels i huset och dels på gården.

Förslaget visar ett cykelparkeringstal på 4,5 (motsvarande 4,5 cyklar per 100 kvm ljus BTA för bostadsdelen).

Det höga antalet cykelparkeringsplatser, de goda kommunikationerna med buss och tunnelbana, närhet till city (1 km till Karlaplan), gångavstånd till lokal service (restauranger, matbutiker, apotek, vårdcentral mm) och urbana aktiviteter lägger grunden för ett lågt p-tal.

Det bedöms som lämpligt att ordna 10 bil-parkeringsplatser, som motsvarar ett P-tal på 0,2.

Bilparkering sker dels på gården, dels i garage i byggnadens markplan längs husets gårdsfasad. 6 platser på gården och 4 i huset ger 10 parkeringsplatser.

Tillgänglighet

Bostäderna nås från både gatan och gården. Angöring med bil sker från gården med infart från Sandhamnsgatan. En sekundärentré från gården (även utrymningsväg) leder till trapphus och lobby. Mot gården ligger även allmänna utrymmen, såsom förvaringsrum för barnvagn, uterullstol, garageplatser, cykelrum och eventuella miljörum.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

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

Energiförsörjning

Fastigheten kommer att anslutas till fjärr – eller bergvärme.

Avfallshantering

Avfallshantering av hushållssopor med underjordsbehållare vid Sandhamnsgatan. Soprum för servering på gårdsnivå och rullningsavstånd från Sandhamnsgatan.

Räddningstjänst

Angöring för räddningsfordon sker från Sandhamnsgatan och gården.

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 utredning har tagits fram med syfte att utreda konsekvenserna för eksambandet mellan norra och södra Djurgårdens naturområden och föreslå åtgärder för att stärka eklevande arter (Ekologigruppen 2016-08-12). Stadsbyggnadskontoret bedömer

med stöd av ekutredningen uppförandet av ett nytt hus inte bedöms allvarligt påverka Nationalstadsparken eller stadens habitatnätverk för eklevande arter, varken direkt eller indirekt, då inga ekar försvinner och det även fortsatt kommer finnas grönytor och gröna samband i området, om än i mindre omfattning. Det är dock fortsatt viktigt att upprätthålla den gröna inramning och lokala små gröna korridorer som idag finns på ömsom sidor av befintlig byggnad och kommande nytt hus.

För att förstärka områdets värde för ek och eklevande arter ska gården planteras med ek, blommande buskar och småträd samt perennnytor med arter som gynnar pollinerande insekter. Uppsättning av mulmholkar för eklevande insekter ska uppföras inom fastigheten. Befintliga lärkar som bedöms kunna behållas skyddas i plankartan genom bestämmelse n1 – *Träd får inte fällas annat än av dokumenterad säkerhetsrisk eller sjukdomsskäl* samt genom bestämmelse om utökad lovplikt: *Marklov krävs för fällning av träd markerade med n1.*

Miljökvalitetsnormer för vatten

Utformningen som föreslås för gården är skapad så att dagvatten från planområdet fördröjs och renas inom fastigheten. Det föreslås även att vattnet ska avledas till dagvattenledningen i Värtavägen, vars recipient är Lilla Värtan, istället för den kombinerade avloppsledningen så som sker idag. Växtbäddar ska anläggas inom fastigheten i vilka rening av dagvatten ska ske. Föroreningstransporten till Lilla Värtan kommer därmed att minska för alla ämnen utom för kväve som kommer att bli i samma nivå.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den tillkommande byggnaden i planförslaget har anpassats till omgivningen i fråga om höjd och storlek på fotavtryck. Även färgsättningen som föreslås är vald för att knyta an till omgivande karakteristiska ljusa kulörer.

Fönstersättningen på den föreslagna byggnaden bär vissa likheter med funktionalismens formspråk. För att inte störa den fria böljande placeringen av befintliga byggnader och för att stärka Värtavägen som stadsgata, föreslås byggnaden placeras parallellt med Värtavägen, med ett ”släpp” mot Sandhamnsgatan för att upprätthålla den gröna karaktären samtidigt som möjligheterna

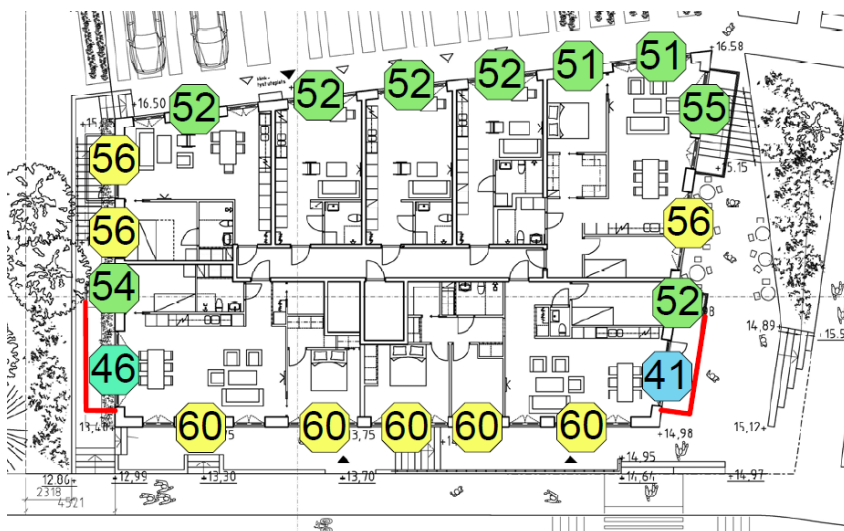
skapas för en mötesplats. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den föreslagna byggnaden medför små konsekvenser för riksintresset.

Störningar och risker

Buller

För att uppfylla kraven för buller enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, krävs att bullerdämpande åtgärder vidtas. Dessa åtgärder avser täta skärmar på balkongerna närmast Värtavägen. Skärmarna ska vara våningshöga och för alla bostadsvåningar utom på terrassplan. Samtliga balkonger ska dock utföras med mindre än 75 % inglasning. Med skärmarna blir det möjligt att uppfylla kraven enligt förordningen med tyst sida. Ljuddämpad uteplats ska finnas på husets östra sida.

I plankartan regleras att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska vara vända mot en ljuddämpad sida samt att en ljuddämpad uteplats ska finnas. Det finns också en bestämmelse om att balkonger ska utföras med skärmar för delen av byggnaden närmast Värtavägen.



Ekvivalent ljudnivå vid fasad enligt beräkningar med bullerdämpande åtgärder (röda markeringar) på balkongerna närmast Värtavägen.

Stomljud och vibrationer

Risken för kännbara vibrationer bedöms vara liten om byggnaden grundläggs på berg eller pålas till berg samt om stommen huvudsakligen utförs i betong. Risken för störande stomljud bedöms som låg.

Vibrationer i byggnader bör underskrida komfortriktvärde 0,4 mm/s. Stomljuds nivåer för bostäder får ej överskrida 30 dBA(slow). Det finns en upplysning om detta på plankartan.

Geoteknik

Jorden består i huvudsak av fyllning på lera på friktionsjord på berg. Grundläggning av byggnad ska ske i enlighet med rekommendationerna i *Projekterings PM - Geoteknik (Geomind 2016-08-29)*. Stadsbyggnadskontoret bedömer att marken är lämplig för bebyggelse med dessa åtgärder.

Radon

Marken bedöms som normalradonmark och byggnaden skall därför utföras radonskyddat.

Översvämningsrisker

Föreslagen nybyggnation innebär att den nuvarande gräsytan och träden försvinner, vilket riskerar leda till ökad avrinning från platsen. En dagvattenutredning har tagits fram (Sweco Environment, 2016-06-15) som visar på åtgärder för att åstadkomma ett lokalt omhändertagande av dagvatten. I dagvattenutredningen beskrivs en genomförd översiktlig skyfallsmodellering avseende 100-årsregn. Enligt modellen finns det med nuvarande förutsättningar ingen risk för översvämningar. Vid projektering är det viktigt att höjdsätta området så att inte lågpunkter och instängda områden bildas som kan orsaka marköversvämning och därmed skada på t.ex. byggnader.

Farligt gods

En riskutredning (Briab Brand och Riskingenjörerna AB 2016-08-25) har genomförts med syfte att redogöra om föreslagen markanvändning är lämplig avseende människors hälsa.

De risker som har identifierats i ovan nämnda utredning beräknas vara acceptabla 30 meter från Tegeluddsvägen. Det föreslagna huset tillåts i plankartan uppföras 44 meter från Tegeluddsvägen. Stadsbyggnadskontoret bedömer med bakgrund av detta att riskerna till följd av farligt gods – transporter på Tegeluddsvägen är acceptabla.

Ljushöllanden

Skuggstudier är gjorda i en 3-d modell som visar skuggeffekter den 20 mars, den 21 juni, 21 och 22 september, den 15 november samt den 21 december. Samtliga studier finns bilagda.

Generellt sett visar solstudierna att skuggeffekterna på omgivande fastigheter är störst på morgnar och kvällar. Skuggningen som det föreslagna huset orsakar är dock begränsad och stadsbyggnadskontoret bedömer denna påverkan som acceptabel.

En dagsljusstudie är också genomförd (*Utlåtande dagsljus* Projektledarhuset 2017-02-13) och bifogas till handlingarna. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den nya byggnaden endast kommer ha en begränsad påverkan på dagsljuset för befintliga hus. De rum som kommer att påverkas mest skuggas redan idag av höga träd.

Tidplan

Samråd: september 2016
Granskning: kvartal 2 2017
Antagande: kvartal 2 2017

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning
Wallenstam AB ansvarar för alla genomförandefrågor inom planområdet.

Huvudmannaskap
Stockholm stad är huvudman för allmän plats i anslutning till planområdet. Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

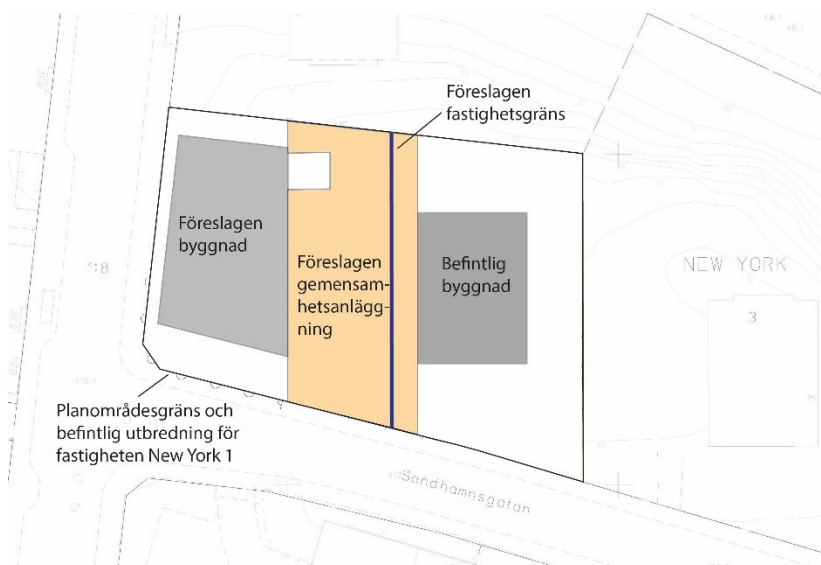
Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl. 2761 och Pl. 7804 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

En lantmäteriförrättning kommer att genomföras för fastigheten New York 1, genom vilken fastigheten kan komma att delas upp i två fastigheter. I illustrationen nedan visas på vilket sätt fastigheten föreslås delas. Den nya fastighetsgränsens exakta läge kommer att bestämmas i ett senare skede.



Figuren illustrerar den föreslagna fastighetsregleringen. Blå linje visar ett exempel på hur en ny fastighetsgräns kan dras. Det gula området föreslås vara gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggningar

För att ordna med infart, möjlighet för uppställning av brandfordon, avfallshantering samt parkering på ett effektivt sätt föreslås området mellan de två byggnaderna utgöra en gemensamhetsanläggning. Ett annat alternativ är att reglera detta genom ett avtal. Frågan kommer att utredas längre fram i processen.

Servitut

New York 1 belastas av ett avtalsservitut, ett s.k. ”gårdsservitut” som är formulerat så att alla andra fastigheter i kvarteret har rätt att använda gården som gårdsplan. Servitutet är inskrivet till

förmån för övriga fastigheter i kvarteret. Övriga fastigheter i kvarteret belastas av motsvarande servitut.

Rättsläget för dessa servitut är osäkert. Det är inte utrett exakt för vilka fastigheter servitutsrätten gäller, inte heller exakt vad det innebär avseende utbredning och inskränkningar mm.

Om det under en utredning framkommer att servitutsrätten gäller inom område som avses bebyggas så bör avtalsservitutet upphävas då det annars kan utgöra hinder för genomförandet av planen. Skulle detta bli aktuellt, behöver alla fastigheter i kvarteret vara överens om upphävandet, annars måste frågan prövas hos lantmäterimyndigheten eller i domstol.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Anslutning till vatten och avlopp bekostas av byggherren.

Gatukostnader

Åtgärder på kvartersmark bekostas av byggherren.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Ersättning vid markförvärv/försäljning är inte aktuellt.

Fastighetsbildning

Kostnader för fastighetsbildning 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.

Grönkompensation

Grönkompensation ska genomföras i form av nyplantering av ekar samt uppsättning av mulmholkar inom den egna fastigheten. På plankartan finns en upplysning om att mulmholk ska sättas upp inom fastigheten.

Fastighetsägaren ska även utreda möjligheten att göra avtal med andra, aktuella fastigheter för att säkerställa uppsättning av mulmholkar och skötsel av befintliga ekar samt nyplantering av ek. De fastigheter som är aktuella finns beskrivna i PM Natur, med fokus på eksamband 2016-08-12, sidan 16.

Byggherren ansvarar för samtliga åtgärder.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Anslutning till befintliga vatten -, spill -, och dagvattenledningar samt eventuell omläggning av ledningar på kvartersmark, ska bekostas av byggherren.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand tas omhand lokalt genom fördröjning och avledas till dagvattenledningen i Värtavägen.

Genomförandetid

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