



## STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN

Ronnie Kristola

Tfn 08-508 27 278

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DNR 2013-02711

SID 1 (32)

2014-08-19

### Samrådsredogörelse

### Detaljplan för Ordonnanansen 5 och 6 i

### stadsdelen Ladugårdsgärdet, Dp 2013-02711

#### Innehåll

<b>Bakgrund .....</b>	<b>2</b>
Förslagens syfte och huvuddrag .....	2
Hur samrådet bedrivits .....	2
<b>Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande.....</b>	<b>2</b>
Statliga och regionala myndigheter och förbund.....	3
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar .....	5
Övriga remissinstanser .....	13
Sakägare enl fastighetsförteckning .....	14
Övriga, ej sakägare .....	32
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>35</b>
Föreslagna förändringar.....	36

#### Sammanfattning

Planförslaget sändes ut på samråd under perioden 2014-01-24 till och med 2014-03-07. Under samrådet har 38 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter gällande bullerstörningar, hantering av miljölaster vid sanering av befintlig bensinstation som avses rivas, konsekvenser för spridningssamband då planområdet angränsar till Kungliga nationalstadsparken, gestaltning i relation till stadsmässighet och stadsbyggnadsprinciper i området, antal cykelparkeringsplatser och ljusförhållanden i relation till byggnadernas höjd. Flertalet sakägare är positiva till ny bebyggelse men framför synpunkter gällande byggnadshöjd, gestaltning, insyn, utsikt och ljusförhållanden.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta arbetet.

## Bakgrund

### Förslagets 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.

### Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2014-01-24 till och med 2014-03-07. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, Fyrkanten, Fleminggatan 4, Stockholm samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Planförslaget visades även på Östermalms Stadsdelsförvaltning, Karlavägen 104. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Östermalm, den 21 januari 2014. Samrådsmöte ordnades 2014-02-12 i Tekniska Nämndhuset, Fyrkanten, Fleminggatan 4, Stockholm. Vid mötet närvarade ca 40 personer utöver planhandläggare, byggherrerepresentant och byggherrens arkitekt.

## Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil. Yttranden har inkommit från nedanstående avsändare.

### Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen Stockholm  
Storstockholms Brandförsvär  
Trafikverket

### Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Lantmäterimyndigheten  
Östermalm stadsdelsförvaltning  
Miljö- och hälsoskyddsnämnden  
Trafikkontoret  
Rådet för Stockholms Skönhet  
Stockholms stadsmuseum  
Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor  
Stockholm Vatten AB  
Stockholm Gas AB  
Stockholm Stads Parkerings AB

### Övriga remissinstanser

Fortum Distribution AB  
AB Fortum Värme

### **Sakägare**

Fastighetsägare till Ordonnansen 1, Smedsbacksgatan 2, Lars Edman  
Hyresgäster i fastigheten Ordonnansen 1, 14 privatpersoner  
Fastighetsägare till Ordonnansen 2, Smedsbackagatan 4, Fastighets AB  
Vinberget genom Henrik Almstedt  
Brf. Teaterladan 3, Rindögatan 48, genom Kalle Sandgren och Stefan  
Albertsson  
Fastighetsägare till Teaterladan 4, Rindögatan 50, Wallfast AB, genom Jens  
Jenslin  
Fastighetsägare till Teaterladan 5, Rindögatan 52, Manjoma Fastigheter AB  
genom Jens Jenslin  
Boende i Teaterladan 5, Rindögatan 52, 5 privatpersoner  
Näringsidkare restaurang Gärdet i Teaterladan 5, Rindögatan 52, genom Kabeh  
Talebian  
Brf. Kampementet 2, Kampementsgatan 4, genom Rikard Redlund oh Anna  
Lothigius  
Boende på Kampementsgatan 4, 1 privatperson

### **Övriga**

Föreningen Östermalm  
Djurgården-Lilla Värtans Miljöskyddsförening genom Per Schönning  
4 privatpersoner  
Öppet brev från hackspetten, gröngölingen, ekorren och sparvhöken i kvarteret  
Ordonnansen 5-6

### **Statliga och regionala myndigheter och förbund**

#### **Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen befarar att planerad bebyggelse blir olämplig med hänsyn till  
människors hälsa

#### *Buller*

Länsstyrelsen anser att förslaget och planhandlingarna behöver revideras så att  
det tydligare framgår att riktvärdet för buller kan innehållas utan att tekniska  
speciallösningar används eller i annat fall att dessa tydligare beskrivs,  
motiveras samt att plankarta justeras så att lokala bulleravskärmningar på  
lämpliga ställen möjliggörs.

#### *Kungliga nationalstadsparken*

Planområdet gränsar till riksintresset Kungliga nationalstadsparken.  
Länsstyrelsen ställer sig positiv till att hårdgjorda ytor inom planområdet kan  
planteras. Länsstyrelsen anser det dock viktigt att belysa hur föreslagen  
bebyggelse inte utgör skada för riksintresset utan på ett positivt sätt bidrar till  
att stärka spridningssambanden mellan norra och södra Djurgården.

#### *Markföreningar*

Länsstyrelsen anser att en markundersökning av miljölasten till följd av den  
nuvarande bensinstationens kommande sanering vidare utreds och att  
stadsbyggnadskontoret bör överväga om planbestämmelser behövs som  
reglerar att markföreningar skall åtgärdas innan bygglov kan erhållas.

#### *Riksintresse väg*

Planområdet berörs av väg av riksintresse genom reservat för Östra länken och det bör framgå av planhandlingarna på vilket sätt föreslagen bebyggelse tillgodoser möjligheten att ianspråkta riksintresset.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

##### *Buller*

*En kompletterande bullerutredning, Trafikbullerutredning 2014-05-09, har utförts av ACAD International AB genom Fredrik Sydhoff. Av ljudmätning på plats, i ett antal referenspunkter, framgår att betydligt lägre bullernivåer än de tidigare teoretiskt antagna föreligger. Lägenheterna kan således, i enlighet med skrivelse på plankartan, planeras så att samtliga bostäder får minst hälften av boningsrummen mot sida med ekvivalenta ljudnivåer under 55 dB(A). Alla bostäder får en egen eller gemensam uteplats med ekvivalenta ljudnivåer under 55 dB(A) och maximala ljudnivåer under 70 dB(A). Kvarteret uppfyller därmed riktvärden för trafikbuller i Stockholms län med kvalitetsmål och avstegsfall B och ljudnivåer på gården ligger till stor del under 70 dB(A)*

##### *Kungliga nationalstadsparken*

*Planområdet ligger inte inom, men gränsar till Kungliga Nationalstadsparken. En kompletterande utredning, Förslagshandling för landskapsekologiska åtgärder 2014-05-16, har tagits fram av Urbio, för att belysa hur planförslagets utformning och åtgärder för understöd av biologisk mångfald kan bidra till att skapa starkare koppling till Nationalstadsparken och stärka spridningssambanden.*

##### *Markföroreningar*

*Som ett led i att säkerställa att eventuella miljölaster orsakade av befintlig bensinstation på fastigheten omhändertas vid en förändrad markanvändning har Hifab utfört ett kompletterande utlåtande om miljölaster som beskriver kraven på sanering som föreligger vid rivning av befintlig fastighet med hänvisning till Miljöbalken och Naturvårdsverkets riktlinjer om MKM. Hifabs markundersökning beskriver att kontaminerade massor bedöms ligga grunt under befintlig byggnad och kommer att kunna saneras på vederbörligt sätt innan grundläggning av ny byggnad genomförs. Hifab föreskriver att kartläggning av bergsytan och eventuella petroleumföroreningar i sprickor bör dokumenteras och kontrolleras efterhand som sprängningsarbeten och grundläggning utförs. Planbeskrivningen kompletteras med att det finns risk att byggnaden som ska rivas innehåller föroreningar, samt att miljöförvaltningen skall kontaktas inför rivningen för bedömning av hantering av rivningsavfall och eventuell sanering.*

##### *Riksintresse väg*

*Fastighetens planerade bebyggelse inkräktar inte på riksintresset för Östra länken då lägsta grundläggningsnivå inte ligger inom vägreservatet. Lägsta tillåtna grundläggningsnivå förs in på plankartan.*

#### **Storstockholms Brandförsvär**

Storstockholms brandförsvärs (SSBF) yttrande behandlar hanteringen av tekniska olycksrisker, såsom brand explosion och utsläpp av farliga ämnen, samt möjlighet till räddningsinsatser.

#### *Möjlighet till räddningsinsatser*

SSBF förutsätter att framkomlighet, bärighet och tillgänglighet för brandförsvarets fordon beaktas i den fortsatta projekteringen. Beakta särskilt att avståndet från uppställningsplats för brandförsvarets fordon till längst bort belägna del av byggnad t.ex. entréer innergården, där livräddnings- eller/och släckningsinsats skall ske ej överstiger 50 meter.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

##### *Risker och möjlighet till räddningsinsatser*

*Planbeskrivningen kompletteras med en illustration över markplan där öppna portiker redovisas som möjliggör att alla entréer inklusive gårdshusentré till TR2-trapphus är nåbara inom 50 meter från uppställning av brandförsvarets fordon på Värtavägen.*

#### **Trafikverket**

Trafikverket är ansvarig för trafikslagsövergripande och långsiktig planering av det samlade transportsystemet inom regionen. Trafikverket har ingen erinran mot planförslaget.

#### **Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar**

##### **Lantmäterimyndigheten**

###### *Pumpstation*

Lantmäteriet påpekar att det saknas planbestämmelse U-område för pumpstation i plankartan samt påpekar att det kan behövas ledningsrätt för anslutande serviceledningar.

###### *Plushöjd på innergård*

Lantmäteriet ifrågasätter om plushöjden på gården skall vara 33 meter. Det talar emot de illustrationer som finns i genomförandebeskrivningen.

###### *Garage*

Lantmäteriet undrar om garaget ska vara till endast för bostäderna, eller om det skall finnas platser för allmän användning. Om det ska vara styckningsbart behövs planbestämmelsen P i plankartan.

###### *Planbestämmelser*

Lantmäteriet föreslår att planbestämmelsen CS kan ändras till CS1 i analogi med BC1 och BS1.

###### *Fastigheter och ägo förhållanden - förslag till omarbetad text*

Ordonnansen 5 och Ladugårdsgärdet 1:8 ägs av Stockholm stad. Ordonnansen 6 ägs av Aros Ordonnansen Gärdet Ekonomisk Förening.

###### *Användning av mark - förslag till omarbetad text*

Ordonnansen 5 är bebyggd med en pumpstation, Ordonnansen 6 är bebyggt med bensinstation, garage och kontor. Ladugårdsgärdet 1:8 är en allmänplatsfastighet utgörande gata och parkmark. Den del som ligger inom planområdet utgörs av gata.

#### *Fastighetsbildning - förslag till omarbetad text*

Genom fastighetsreglering avses Ordonnansen 5 överföras till Ordonnansen 6. Genom tredimensionell fastighetsreglering ska del av Ladugårdsgärdet 1:8 föras till Ordonnansen 6. För att bygglov ska ske krävs att fastighetsbildning är fullbordad. Fastighetsreglering kan sökas hos den kommunala lantmäterimyndigheten av frånträdare och/eller mottagare av mark. Planområdet kan därefter via avstyckning delas upp i flera fastigheter. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar.

#### *Rättigheter*

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmåteriförrättning. Några rättigheter bedöms preliminärt inte behöva inrättas för planens genomförande. Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Planbeskrivningen samt genomförandebeskrivningen justeras enligt lantmäterimyndighetens synpunkter.*

#### *Ledningsrätt och pumpstation*

*U-område för ledningar läggs in på plankartan. Rätt för pumpstation införs på plankartan. En programskiss har tagits fram tillsammans med Fortum samt Stockholm vatten om placering och utformning av ny anläggning av pumpstation. Utredningen bilägs ärendet.*

#### *Övrig reglering av användning*

*P införs på plankartan för att möjliggöra en framtida avstyckning av garaget då det planeras för fler användare än enbart boende i huset.*

*CS avser underbyggnad med upp till tre våningar i souterräng varpå det inte bara är bottenvåning som berörs. S tas bort från planritningen då förskola inte anses vara lämpligt i detta läge och inget behov av förskola har framförts från stadsdelsförvaltningen.*

#### *Plushöjder på plankartan*

*Gården trappar sig våningsvis nedåt mot norr och har därför flera +höjder angivna. Den nordligaste delen av gården har i samrådsförslaget fått höjden +33 på plankartan. Plankartan justeras till +25 vilket är mer i linje med illustrationer och vilket samtidigt möjliggör lokala höjningar av denna del av gården för en mer kuperad markbehandling med hög grönytefaktor och djupare jordmån.*

#### **Östermalms stadsdelsförvaltning**

Förvaltningen är positiv till nybyggnationen. Förvaltningen vill framföra att det är viktigt att åtgärder vidtas för att de träd som enligt planen ska bevaras, skyddas under byggtiden och får en god rotmiljö samt att grönkompensation ges för den tall som fällt.

Nämnden ställde sig bakom förvaltningens förslag och i särskilt uttalande från ett par av nämndens ledamöter uttrycks att man finner förslagets utformning spännande och är positiva till den nya bebyggelsen utan att ta ställning till det



arkitektoniska utförandet, med mindre än att hänsyn måste tas till den traditionella funkisbebyggelsen utmed Rindögatan och äldreboendet Kampementet på Värtavägen. I uttalandet underströks även vikten av att sanera förorenad mark från bensinstationen, att trafikbuller behöver tas hänsyn till och lägenheter planeras med tyst sida, att avfallshanteringen kommer att ske med sopsuganläggning med krav om särskilda åtgärder för sopsugsanläggning, att uppvärmning kommer ske med fjärrvärme, samt att befintliga träd vid uppfarten mot Furusundsgatan måste värnas och skyddas under byggtiden. Parkeringsnormen om 0,5 ansågs rimlig.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Skydd av träd och grönkompensation*

*Skydd av befintliga träd som skall sparas avses regleras i exploateringsavtalet.*

*Grönkompensation görs genom nya tillkommande gårdsplanteringar enligt framtagna förslagshandling för landskapsekologiska åtgärder.*

*Buller*

*Se sidan 4.*

*Sanering av mark*

*Se sidan 4.*

#### **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

*Buller*

Bullerutredningen som gjorts för föreslagen bebyggelse visar att Stockholmsmodellen för buller inte klaras för alla bostäder utan att tillämpa så kallade tekniska speciallösningar för att få en tyst sida. Tekniska lösningar kan användas i enstaka lägenheter och i särfall enligt Miljöförvaltningen men förvaltningen uppskattar i detta fall att det rör sig om 10-20 lägenheter vilket anses vara mer än enstaka. Riktvärdet 55 dBA för den bullerdämpade sidan överskrids dock endast med upp till 2 dBA. Detta, samt att bostäderna ligger i innerstaden, har en tyst gård och har god tillgång till kollektivtrafik, gör sammantaget att förvaltningen anser att speciallösningar är acceptabel i detta fall. Enligt Stockholmsmodellen för buller ska tillämpning av riktvärden för trafikbuller följa de principer som redovisas i rapporten *Trafikbuller och planering*. Där framgår bland annat att det är viktigt att alltid söka en lösning där avsteg från riktvärdena minimeras. I varje situation där överskridanden blir aktuella är det nödvändigt att redovisa att man tagit tillvara alla möjligheter att nå låga värden och att man gjort vad som kan anses vara tekniskt möjligt, ekonomiskt rimligt och miljömässigt motiverat med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. Miljöförvaltningen anser att det i detta fall är motiverat att försöka dämpa bullret vid källan genom att utreda om det är möjligt att minska trafiken på Furusundsgatan. Exempelvis kan prövas vad ett genomfartsförbud mellan Värtavägen och Rindögatan skulle ge för effekt.

*Vibrationer*

Enligt byggnadsgeologiska kartan består marken inom planområdet av berg i dagen. Cirka 80 meter väster om planområdet går tunnelbanan i tunnel genom samma berg. Det bör klargöras om tunnelbanan kan riskera att orsaka vibrationer eller stomljud i en byggnad inom planområdet. Om risk föreligger bör detta framgå av planhandlingarna, samt förebyggande åtgärder krävas.

Vibrationer i byggnaderna bör underskrida komfortriktvärde 0,4 mm/s (Svensk standard SS 460 48 61). Enligt Stockholmsmodellen för buller ska bostäder utföras så att stomljud i boningsrum inte överstiger ljudnivån 30 dBA (slow) vid tågpassage.

#### *Föroreningar i byggnaden*

Befintlig byggnad som ska rivas har bland annat använts som bensinstation. Miljöförvaltningen bedömer därför att det finns risk för föroreningar i byggnaden. I samband med rivningen bör därför miljöförvaltningen kontaktas för bedömning av hantering av rivningsavfall och eventuell sanering.

#### *Cykelparkeringar*

I planbeskrivningen anges att cykelparkeringar ska anordnas i entréplan, i källare och på gård. Det framgår dock inte hur mycket utrymme som ska avsättas för cykelparkeringar. Miljöförvaltningen anser att antal cykelparkeringsplatser bör redovisas på motsvarande sätt som för bilparkeringsplatser. Enligt trafikkontorets cykelparkeringshandbok från 2008 är cykelparkeringsnormen i staden minst 1,5 cykelparkeringsplatser/ lägenhet, vilket motsvarar 165 cyklar i denna detaljplan. Normen bör enligt stadens cykelplan ses över med tanke på den ökande cyklingen i staden samt Stockholms ambition att vara en cykelstad i världsklass. Som exempel är cykelparkeringsnormen i miljöprofilsområdet Norra Djurgårdsstaden samt på Årstafältet 2,5 cykelparkeringsplatser/lägenhet. I denna detaljplan motsvarar det 275 cykelparkeringar.

#### *Förskola*

Plankartan anger att förskola tillåts i viss del av byggnaden, medan det i planbeskrivningen endast står "Ett flertal förskolor och skolor finns inom en km från planområdet. Inget behov av komplettering har uttryckts av stadsdelsförvaltningen." Miljöförvaltningen anser att barnens tillgång utemiljö ska beaktas i planeringen där förskolor tillåts. Det finns inte några riktvärden för hur stor en förskole gård eller skolgård måste vara, men i PBL (8 kap 9 §) framgår det att vid en förskola ska det finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Forskning har visat att mindre förskole gårdar gör att barn blir passiva på gården och rör sig betydligt mindre än på gårdar med större yta per barn. Med optimala förhållanden bör en utegård ha plats för 30 kvm/barn. Förvaltningen är väl medveten om att det är väldigt svårt att få till så stora ytor i många delar av staden. Då behöver bristen på yta kompenseras med höjd kvalitet. Där tillräckliga lektytor inte kan skapas på egen gård bör barnen ha tillgång till närliggande och lättillgänglig park eller naturmark, som är lämplig för lek och inte redan är överbelastad av andra förskolor och skolor. Miljöförvaltningen anser därför att det bör redovisas i planhandlingarna hur en eventuell förskolas utemiljö ska lösas.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

##### *Buller*

*Se sidan 4.*

##### *Vibrationer*

*I planhandlingen införs text om att risk finns för vibrationer och stomljud från tunnelbanan. Detta skall undersökas, och eventuella nödvändiga åtgärder*



*redovisas i samband med bygglovsprövning.*

*Föreningar i byggnaden*

*Se text om markföreningar sidan 4*

*Cykelparkeringar*

*Planbeskrivningen kompletteras med cykelnorm. Cykelnormen för Stockholms stad om 1,5 cykelparkeringsplatser/lägenhet motsvarar för Ordnanssen 5 och 6 ca 165 platser vilket med råge kan uppnås. Av dessa kan 1/3 förläggas i förråd i markplan, 1/3 i förråd i källare och 1/3 beredas plats på fastighetsmark, förslagsvis på förgårdsmark utmed Furusundsgatan samt i mindre grupper av uppställningar på gården.*

*Förskola*

*Förskola utgår ur planförslaget.*

## **Trafikkontoret**

*Landskap*

Den lilla platsbildningen i korsningen Furusundsgatan - Värtavägen bör omhändertas i detta projekt med sittplats runt träd eller dylikt. De två befintliga stora tallarna som ska sparas enligt illustrationer måste skyddas. Gestaltning av denna yta får i senare skede stämmas av med Trafikkontoret då det kommer att byggas cykelbana längs med Värtavägen under 2014-2015 där refugytan i korsningen Furusundsgatan - Värtavägen kommer att växa och omgestaltas till en liten plats med träd och möbler.

*Avfall*

Avfallshantering för grovavfall och matavfall ska hanteras på fastighetsmark.

*Trafik*

I planbeskrivningen står att "Enligt Stockholms Cykelplan kommer ett regionalt cykelstråk på Värtavägen att passera fastigheten.". Denna text kan ersättas med "På sträckan förbi fastigheten är ett nytt pendlingscykelstråk planerat att byggas 2014 - 2015" Vändmöjlighet bör tillskapas på innergården då backning över gångbana är mycket olämpligt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Yta för RH-plats bör inrymmas i garaget i närheten av hiss till bostaden istället för att illustreras på gatumark. RH-platser ska i första hand lösas på fastighetsmark. Planbeskrivningen bör redogöra för antalet cykelparkeringar. Stadens cykelparkeringshandbok föreskriver 1,5 cykelparkeringar per lägenhet.

*Tillgänglighet*

Trafikkontoret förutsätter att samtliga entréer görs tillgängliga. Bostadsentré längst söderut mot Värtavägen ser ej ut att gå att angöra inom 25 m. Stadens riktlinjer föreskriver 10 m. Angöring inom 25 m är Boverkets lagstadgade krav. Lutningen på gångbanan utanför bostads- och verksamhetsentrén längst söderut mot Furusundsgatan är stor. En plan yta med max 2 % lutning ska kunna skapas framför entré på fastighetsmark då det blir svårt att anpassa höjdsättningen på Furusundsgatan.

*Belysning*

Spännstolpen i grönytan/platsbildningen i korsningen Furusundsgatan -

Värtavägen bör beaktas. Två infästningar för linspänn samt inbyggda kopplingsdosor och kanalisation till dessa i fasaden mot Värtavägen är önskvärt.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

##### *Landskap*

*Platsbildningen i korsningen Furusundsgatan ingår inte i fastigheten eller i planområdet. Då hela Värtavägens sträckning samt korsningen Furusundsgatan-Värtavägen är under omprojektering i och med planeringen av ett regionalt cykelstråk, kan refugitor och parkmarken/platsbildningen komma att påverkas, varpå Stadsbyggnadskontoret anser det lämpligast att utelämna platsen ur planen i nuläget.*

##### *Avfall*

*En illustration av projektets markplan biläggs handlingarna. Den redogör för placering av nedkast för hushållssopor och eventuella andra fraktioner till sopsugsanläggning för mobil sop sug i den mittersta portiken till gården. Likaså redovisas möjligt läge för grovsopor mitt emot nedkastet för hushållssopor.*

##### *Trafik*

*Formulering i planbeskrivningen att "Enligt Stockholms Cykelplan kommer ett regionalt cykelstråk på Värtavägen att passera fastigheten." ersätts med "På sträckan förbi fastigheten är ett nytt pendlingscykelstråk planerat att byggas 2014 - 2015" Vändmöjlighet på innergården redovisas i illustrationen för markplan. Vid vändmöjligheten kan även 1-2 RH-platser anläggas som komplement till RH-platser i garage. Markering av RH-platser på gatumark tas därmed bort.*

##### *Cykelparkeringar*

*Se text sidan 9*

##### *Tillgänglighet*

*Bostadstrapphuset längst i söder kan angöras från Furusundsgatan inom 10 meter. Om Furusundsgatans lutning är för stor kan yta på fastigheten iordningställas för angöring. Slutlig lösning skall redovisas vid bygglovsprövning*

##### *Belysning*

*Förutsättningar för belysning utreds vidare i bygglovsskedet.*

#### **Stockholms stadsmuseum**

##### *Kulturmiljö*

Gärdet är en kulturmiljö som uttrycker sig tydligt genom dess funktionalistiska stadsbyggnad. Det går inte att förbise dåtida stadsplaneideal och storskaliga arkitektur. Placerad som hus i park orienterar sig höga lamellhus repetitivt i avvägda vädersträck. Terränganpassade punkthus accentuerar höjder. Funktionalismens arkitektur och formspråk är här renodlad. Större del av Gärdet är en värdekärna inom riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Det aktuella planområdet angränsar till värdekärnan. Öster om planområdet och utanför värdekärnan fortsätter gärdesbebyggelsen,

funktionalismen övergår här till 1940-talets mer modesta byggande. Vissa senare tillägg ses främst i form av bostads- och servicehus från 1960-talet.

#### *Befintlig bebyggelse*

Den lilla tegelbyggnaden på Ordonnansens 5 är från 1939 och ritades av Åke Tengelin för Stockholms vattenledningsverk. Byggnaden är en pumpstation och är inte kulturhistoriskt klassificerad. På Ordonnansen 6 ligger en putsad byggnad i souterräng i 1-4 våningar. Den uppfördes 1938 efter ritningar av Arvid Bjerke som garage, personalbostäder och en tennisbana. Idag innehåller byggnaden bensinstation, garage och kontor. Byggnaden har visst kulturhistoriskt värde och är gulmarkerad på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Stadsmuseet anser att det är möjligt att bebygga Ordonnansen 5 och 6 med bostadshus. Museet ser inte att befintlig bebyggelse har så stora kulturhistoriska värden att en rivning inte kan accepteras.

#### *Stadsbilsanalys*

Rörande placering av de nya byggnadsvolymer anser museet att förslaget bestämt måste omarbetas. Detta för att respektera och bygga vidare på Gärdets bärande stadsbyggnadskaraktär och omisskänneliga signum; bebyggelse placerad som "hus i park" och indraget från gata och med förgårdsmark. Detta stadsbyggnadsmönster är tydligt både inom och utom värdekärnan, och museet håller därför inte med planbeskrivningen som påtalar att ett stadsmässigt byggande förekommer. I planområdet och dess närhet är det endast nuvarande verksamhetsbyggnad på Ordonnansen 6 samt två nya bostadshus från 2007 (Smedsbacken 36) som är placerad invid gata utan förgårdsmark. I övrigt präglas området helt av hus, även 1960-talets tillskott vid Kampementsgatan, indragna från gata och med sparad naturmark omkring. En stark kvalitet är att de gröna mellanrummen mellan husen är tillgängliga för allmänheten. Museet ser en risk med att den terrasserade gården mellan gatu- och gårdshuset blir en privat miljö, dvs att förslaget bryter med en av Gärdets stadsbyggnadskvalitet av öppenhet och allmän tillgänglighet. Det kan konstateras att den nya bebyggelsen innebär en hög exploatering och har en påtagligt avvikande gestaltning. Museet bedömer dock att den angränsande gärdesbebyggelsen med dess karaktäristiska punkthus sannolikt tål detta nutida tillskott. Det hade varit lämpligt med en vidare stadsbilsanalys för att studera förslaget i relation till värdekärnan Gärdet.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Se "Stadsbilsanalys och gestaltning" sidan 31.*

#### **Rådet till skydd för Stockholms skönhet**

Skönhetsrådet diskuterade under sammanträdet det spännande projektets betydelse som tillskott i stadsmiljön och ställde sig med det inte heller negativt till en rivning av den befintliga byggnaden ritad av Arvid Bjerke, arkitekten bakom Göteborgs konsthall. Rådet kommenterade dock att det för ställningstagande i frågor som förutsätter rivningar också bör dokumenteras på ett mer utförligt sätt i remissmaterialet vad det är som försvinner.

Skönhetsrådet anser att bostadshusen på platsen har goda förutsättningar att bli ett samtida tillägg enligt ett mönster som på ett gott sätt fångat tomtens topografi och form. Huskropparnas riktning och planform korresponderar väl med den smalhuslänga som skiljer Gärdets traditionella punkthus från

Kampementsbackens lamellhus. Rådet anser också att byggnaderna, med rätt känsla för materialens möjligheter, kan utföras i antingen natursten eller betong och inte i den för stadsdelen traditionella putsen, men då i ett utförande som referensmaterialet antyder, gärna med Lindhagensskrapans reliefverkan i betongen som jämförelse. Vad gäller den rådande stadsbyggnadsprincipen i Gärdet med förgårdsmark för bostäder anser rådet att avsteget från detta mönster – vilket motiveras av en högre stadsmässighet – bör innebära att huskroppen mot Värtavägen förses med lokaler i bottenvåningen. Om inte bör huskroppen skjutas in från gatulivet. Det är också i detaljplanens del mot Värtavägen rådet finner det största problemet. Där förtätningen har stora fördelar i vyn från söder med intag och utskjutande delar i de smala huskropparna skapar byggnadens skala mot Värtavägen ett sånt monolitiskt intryck att variationen i höjd inte går att uppfatta i gatumiljön. En omdisponering av volymerna, alternativt en sänkning till förslaget så som det redovisades i ett tidigare skede (start PM) skulle vara att föredra.

Mot bakgrund av vad som ovan framförts är Skönhetsrådet inte berett att tillstyrka förslaget till detaljplan i nuvarande form, utan önskar se en omarbetning i enlighet med rådets synpunkter.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Se ”Stadsbildsanalys och gestaltning” sidan 31.

#### Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor

Rådet har inga synpunkter.

#### Stockholm Vatten AB

##### *Vattenförsörjning*

Vid detaljplanens genomförande planeras en tryckstegringsstation flyttas från Ordonnansen 5 till Ordonnansen 6. Följande synpunkter härrör till denna flytt av anläggning.

##### Planbeskrivning

- Sida 2, en utredning avseende placering av ny tryckstegringsstation har utförts. Denna saknas i sammanställningen över framtagna utredningar.
- Sida 5, Under ”Befintlig bebyggelse” anges att Stockholm Vatten äger en transformatorstation. Denna anläggning finns i samma byggnad som Stockholm Vattens pumpstation, även kallad tryckstegring, men tillhör Fortum.
- Sida 14, Under ”Avtal” ska anges att avtal även måste upprättas med Stockholm Vatten avseende rivning av befintlig station samt anläggande av nya station och stationens tillhörande yttre ledningar.

För att befintlig station ska kunna tas ur bruk och rivas måste ny station vara tagen i drift. Vattenanslutning kan beredas genom den befintliga vattenledningen i Smedsbacksgatan, Värtavägen eller på utgående ledning från tryckstegringsstation. Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivå +80 m vp över stadens nollplan.

##### *Spillvattenledning/kombinerad avloppsledning*

Anslutning kan ske till den befintliga spillvattenledningen i Värtavägen.

### *Dagvattenledning*

Det är viktigt att man planerar markhöjder och grönytor så att man i första hand kan ta hand om dagvatten inom fastigheten. I andra hand skall fördröjning av dagvatten ske inom fastigheten innan avledning sker till den befintliga dagvattenledningen i Värtavägen. Vid eventuella frågeställningar beträffande omhändertagande av dagvatten inom fastigheten kan handläggare kontaktas.

### *Anläggningar, typ avloppspumpstationer mm, markfrågor, lukt eller dlikt*

På grund av att tryckstegringsstationen genererar stomljud är det viktigt att stationens grundkonstruktion är skild från husets konstruktion.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Tryckstegringsstation (pumpstation) och transformatorstation (se även ovan)  
Skrivelser från Stockholm vatten tillförs planbeskrivningen.*

*Stadsbyggnadskontoret noterar Stockholm Vattens skrivelser om dagvatten samt övriga anläggningar i det fortsatta ärendet.*

### **Stockholm Gas**

Ingen erinran.

### **Stockholm Parkering**

Stockholm Parkering har inga invändningar avseende parkeringsfrågorna som berörs i planen.

### **Övriga remissinstanser**

#### **Fortum Distribution AB**

Åtgärder i Fortum Distribution AB:s anläggningar utförs efter beställning till Fortum Distribution AB samt bekostas av byggherren.

Om planen genomförs innebär det att befintlig elnätstation måste flyttas. Ny plats inom närområdet erfordras för etablering av ersättningsstation.

Stadens magnetfältspolicy skall beaktas vid ny placering. Lämplig placering får tas fram i samråd mellan SBK:s planarkitekter och Fortum Distribution AB:s nätplanerare. (L. Fagerö tel. 671 8544)

I övrigt har vi ingen erinran vad gäller distributionsanläggningar för el.

#### **AB Fortum Värme**

Fortum Värme anför följande till remissens besvarande:

Fjärrvärme: Vi kan erbjuda fjärrvärme.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*U-område för ledningar läggs in på plankartan. En programskiss har tagits fram tillsammans med Fortum samt Stockholm vatten om placering och utformning av ny anläggning. Utredningen biläggs ärendet.*

## Sakägare

### **Fastighetsägare till Ordonnansen 1, Smedsbacksgatan 2, LEFA förvaltning genom Lars Edman**

Sakägaren uttrycker oro för att nybyggnationen på Ordonnansen 6 kommer skada befintliga träd på Ordonnansen 1 vilka omfattas av tilläggsplan för del av stadsdelen Ladugårdsgärdet i Stockholm för skydd av träd i Gärdesbebyggelsen, TDp2013-03476-54.

Fastighetsägaren kan inte disponera sin fastighet fullt ut t.ex. genom att uppföra en mindre byggnad mot gränsen till Ordonnansen 6, då det av säkerhetsskäl skall vara åtta meter till bostadshuset på Ordonnansen 6 såvida detta inte utformas med förstärkt brandspridningsskydd mot Ordonnansen 1.

Fastighetsägaren och hyresvärden har vi fått flera samtal från oroliga hyresgäster som befärrar att de skall få en betydligt sämre boendemiljö vad gäller insyn från blivande grannhus, sol på sina balkonger och dagsljus i lägenheterna.

Sakägaren menar att den föreslagna byggnaden inte stämmer in i miljön på Gärdet och Nationalstadsparken.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

#### *Träd på angränsande fastigheter*

*Genom Tilläggsplan för del av stadsdelen Ladugårdsgärdet i Stockholm för skydd av träd i Gärdesbebyggelsen TDp2013-03476-54 regleras förhöjt skydd av träd som bidrar till det historiska landskapets natur- och kulturvärden i nationalstadsparken. Fastigheten Ordonnansen 5 och 6 ingår inte i ovan nämnda planområde men byggnation i fastighetsgränsen kommer att föranleda utredning av grannfastigheternas träd och upprättande av förhållningsplan till angränsande växtlighet enligt ovan nämnda plans föreskrifter.*

*Stadsbyggnadskontoret anser inte att detta föranleder inskränkning av byggmöjlighet på fastigheten Ordonnansen 5 och 6 utan att angränsande träd måste inventeras till rådande förhållanden vid tidpunkten för bygglovsansökan och genomförandeplan därefter upprättas.*

#### *Insyn och utsikt*

*Viss insyn kommer att uppstå mellan befintliga bostäder och nya, liksom utsikten kommer att påverkas för närliggande befintliga bostäder. Detta är oundvikligt vid en förtätning av staden och skall vägas mot tillskottet av bostäder. Nyttillkomna byggnader skall därför utformas med genomtänkt fönstersättning så att insyn till och från grannar i möjligaste mån undanröjs. Bostäderna i gårdshuset, som ligger närmast angränsande fastighet, utformas med vardagsrum och huvudsakliga vistelseytor mot sin egen gård. Balkongfronter mellan de två nya byggnaderna kan bistå till att skärma av insyn mellan grannar.*

#### *Dagsljus*

*Frågan om försämrat dagsljus för boende i angränsande fastigheter har väckts i flera skrivelser. En dagsljusberäkning för fastigheten Ordonnansen 2 har inkommit från fastighetsägaren. Denna har utförts av ACC Glasrådgivare.*



*Initialt visade utredningen värden som inte är lämpliga för nybyggda lägenheter enligt rekommenderade värden i BBR. Detta föranledde byggherren att utföra en större dagsljusberäkning som även redovisar den närmast liggande fastigheten Ordonnansen 1.*

*Vid granskning av beräkningen i den insända samrådsinlagan, i samrådan med ACC Glasrådgivare, uppdagades att indata i beräkningen varit felaktiga, då bla dagsljusinfall genom uppglasade balkongdörrar inte tagits med i beräkningen. Värden för lägenheterna i Ordonnansen 2 ligger i en reviderad beräkning på acceptabla nivåer.*

*Den kompletterande dagsljusberäkningen, som genomförts av BAU arkitekter, har utförts för att utreda huruvida de nya byggnaderna skymmer befintliga intilliggande bostäder på ett sätt som innebär hälsoskada enligt gällande regelverk. Dagsljusberäkningen redovisar siffror för alla befintliga lägenheter som ligger över rekommenderad minsta nivå om 1,0 vilket enligt regelverket gäller vid nyproduktion (regelverket behandlar inte befintliga fastigheter utan normen för nyproduktion får ses som riktgivande). Dagsljusfaktorn har beräknats enligt föreskriven metod SS 914201. En försämring av dagsljusinfallet från dagens situation kommer att ske för några av de befintliga lägenheterna, men då riktvärden uppnås anser inte Stadsbyggnadskontoret att planen kan anses utgöra skada för närboende i området.*

*De lägenheter som berörs mest ligger i den närmsta fastigheten Ordonnansen 1 på souterrängplan och på plan 1. En rumsspecifik beräkning har utförts för dessa lägenheters enskilda rum. Beräkningen visar att alla rum uppnår eller når bättre resultat än riktvärdena om 1,0 enligt BBR.*

*Anpassning till miljön på Gärdet  
Se "Stadsbilsanalys och gestaltning" sidan 31.*

### **Hyresgäster i fastigheten Ordonnansen 1, 14 privatpersoner**

Lennart Stark, Lars Strandberg, David Almgren, Doreen Kanter, Lennart Christensen, Annika Kjell, Johanna Olofsson, Alexander Green, Clara Sandell, Anita Lind, Sebastian Lönberg, Alexandre Grand-Clement, Robert Edman, Niclas Pergament

#### *Allmänt*

Sakägarna ställer sig positiva till ny bebyggelse, men menar att uppförandet av bostadsrätter inte bidrar till att variera utbudet av bostäder inom stadsdelen.

#### *Gestaltning och anpassning*

Man menar att planen och de nya byggnaderna bryter mot områdets övriga framtoning och att byggnaderna är för höga.

#### *Boendemiljö*

Planförslaget uppfyller inte för gårdshuset Boverkets Byggregler vad avser solljus "I bostäder ska något rum eller någon avskiljbar del av rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus (BFFS 2011:6 punkt 6:323 Solljus). För närmare 2/3 av bostäderna i Ordonnansen 1 försämras boendemiljön vad gäller dagsljus såväl som solljus, i synnerhet för de bostäder som ligger på de fyra nedersta våningsplanen och inte har fönster

åt något annat håll än öster. Allmänintresset att skapa nya bostäder får inte användas som förevändning till försämrade boendemiljö i befintliga bostäder i detta viktiga avseende.

#### *Naturpåverkan*

Sakägaren uttrycker oro för att nybyggnationen på Ordonnansen 6 kommer skada befintliga träd på Ordonnansen 1 vilka omfattas av tilläggsplan för del av stadsdelen Ladugårdsgärdet i Stockholm för skydd av träd i Gärdesbebyggelsen, TDp2013-03476-54. Planbeskrivningens påstående att ”Den nya gården skapar ett grönstråk mot Nationalstadsparken.” är orealistisk eftersom det inte på något sätt kan uppväga förlusten av träden på Ordonnansen 1.

#### *Förslag till alternativ*

Sakägarna föreslår att på Ordonnansen 6 uppförs en huskropp utmed Värtavägen, något indragen från gatan, samt att man avstår från att uppföra gårdshus. Garageplanen kan byggas som hittills planerat. Byggnaden anpassas i höjd efter motstående byggnader på Värtavägen/Kampementsgatan. Mot Ordonnansen 1 anläggs en gård/grönyta/liten park. Med detta förslag uppnås anpassning till närmaste omgivning och stadsdelen i övrig, bättre boendemiljö för såväl nya som befintliga boende samt en förstärkning av stadsdelens gröna framtoning till fortsatt nytta för spridningsvägen Gärdet och därmed Nationalstadsparken.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

##### *Gestaltning och anpassning*

Se ”Stadsbildsanalys och gestaltning” sidan 31

##### *Boendemiljö*

Se ”Dagsljus” sidan 15.

##### *Naturpåverkan*

Se ”Träd på angränsande fastigheter” sidan 14.

#### *Förslag till alternativ*

Stadsbyggnadskontoret väljer att gå vidare med en bearbetning av samrådsförslaget.

#### **Privatpersoner boende i fastigheten Ordonnansen 1. Doreen Kanter och Niklas Pergament**

Sakägarna menar att den nya bebyggelsen kommer att påverka dem mycket negativt eftersom standarden på befintliga lägenheter försämras avseende utsikt och dagsljus.

Sakägarnas förslag är att bygga 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 blir det enhetligt, grönt, luftigt och en anpassning till omgivande bebyggelse. Skapa gärna en grönyta/park på baksidan av de nya husen upp mot de befintliga husen på Smedsbacksgatan. En trappa från grönytan/parken upp mot Smedsbacksgatan skulle sammanbinda Värtavägen med Smedsbacksgatan och

samtidigt bli en genväg till apotek, mataffärer och restauranger både för nyinflyttade och "gamla" Gärdesbor.

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Se "Insyn och utsikt" sidan 15 och "Dagsljus" sidan 15.*

*Förslag till alternativ*

*Stadsbyggnadskontoret väljer att gå vidare med en bearbetning av samrådsförslaget.*

**Privatperson boende i fastigheten Ordonnansen 1. Alexander Gren**

Sakägaren menar att hans boendesituation kommer att påverkas kraftigt med en icke obetydande försämring av livskvalitet. Lägenheten kommer inte längre få något direkt solljus, och sekundärt ljusinsläpp kommer närmast helt försvinna. Solstudien som ingår i samrådshandlingen är ofullständig och redovisar inte effekterna av indirekt solljus. Insyn från den nya bebyggelsen kommer bli störande och huset är placerat på platsen helt utan hänsyn till omgivande byggnader och boende.

Sakägarens förslag är förtjocka huskroppen (Ordonnansen 6) mot Värtavägen och ta bort innerhuset (Ordonnansen 5). Istället bygga ett s malare bågformat låghus med butiker och låta ytan bli ett torg med butiker, restauranger, gym och caféer. Gärdet behöver ett område där folk kan samlas och umgås, idag är alla restauranger och caféer utspridda. Intensiteten är för låg för att få en gravitation som kan konkurrera med city. Idag är Gärdet är inget ställe man umgås på, man bor bara. Med detta nybygge ändra på det. Väcka liv i en svagt sjudande stadsdel.

Skapa en bättre stad inte en sämre.

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Se "Insyn och utsikt" sidan 15 och "Dagsljus" sidan 15.*

*Förslag till alternativ*

*Stadsbyggnadskontoret väljer att gå vidare med en bearbetning av samrådsförslaget.*

**Fastighetsägare till Ordonnansen 2, Smedsbackagatan 4, Fastighets AB Vinberget genom Henrik Almstedt**

Bilagor:

Detaljplaneändring 1954

Plankarta p1.4290

Dagsljusstudie av ACC-Glasrådgivare AB

Plan & Sektion

Sakägaren anser att föreslagna byggnadsvolymer helt frångår Gärdesstadens ideal och skulle medföra en betydande negativ inverkan för de som bor i området. Föreslagen byggnadshöjd ger en betydande inverkan på befintliga lägenheters tillgång till dagsljus. I bilaga 1 framgår att man redan 1954 anpassat tillåten byggnadshöjd på Ordonnansen 6 och visat hänsyn till ljusförhållandena, dessa förhållanden bör fortsatt beaktas och har ej förändrats.

Man bestrider att byggnad skall tillåtas uppföras på vad som enligt gällande plan är prickad mark som ej får bebyggas och anser att den föreslagna huskroppen för gårdshuset kommer för nära befintlig bebyggelse.

Man påpekar att det finns avtalsservitut där fastighetsägarna i kvarteret har förbundit sig att inte uppföra byggnad på tomternas gårdsutrymme 01-1M2-38/4329.1.

För att utreda hur dagsljusförhållandena påverkas i befintlig fastighet Ordonnansen 2s lägenheter har sakägaren låtit ACC Glasrådgivare utföra en dagsljusberäkning enligt Svenska Standard SS914201 för 3 av lägenheterna i vår byggnad, se bilaga 3. Slutsatsen av denna är att tillgången på dagsljus försämras betydligt med planerad bebyggelse. En lägenhet på nedre botten tappar 32 % av tillgången på dagsljus. en lägenhet på entréplan tappar 23% och en lägenhet på plan 1 tappar 18% av tillgången på dagsljus.

Sakägaren framför att en grundläggande princip vid all planläggning är att hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen, 2 kap. 1 § plan- och bygglagen. I det här fallet finns ett allmänt intresse av att bevara miljön på Gärdet med dess funktionalistiska karaktär. Planförslaget motverkar dessa intressen. Det är också så att det enligt miljöbalkens portalparagraf, 1 kap. 1 § miljöbalken, inte bara är en ekologiskt hållbar utveckling som ska eftersträvas, utan även en socialt och kulturellt hållbar utveckling till främjande för kommande generationers miljö. Även dessa intressen motverkas av planförslaget. Såsom ovan anförts påverkas även enskilda intressen negativt genom att hyresgästerna får en sämre boendemiljö. Det följer av 33 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd är att en bostad särskilt ska medge tillräckligt dagsljus i syfte att hindra olägenhet för människors hälsa. Planförslaget innebär inte en rimlig avvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen. Förslaget bör alltså inte genomföras.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

##### *Stadsbildsanalys*

*Se "Stadsbildsanalys och gestaltning" sidan 31.*

##### *Gällande stadsplan*

*När en ny detaljplan upprättas utplånas befintliga bestämmelser och markens användande omprövas.*

##### *Avtalsservitut*

*Avtalsservitut löses i privaträtt mellan fastighetsägare och är inte en planfråga.*

##### *Dagsljus*

*Se "Dagsljus" sidan 15.*

##### *Allmänna och enskilda intressen*

*Redovisning av intressekonflikter och avvägning mellan enskilda intressen och allmänna intressen redovisas i "Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande" på sidan 31.*

**Brf. Teaterladan 3, Rindögatan 48, genom Kalle Sandgren och Stefan Albertsson***Nationalstadsparken*

Husens uppförande på direkt tomtgräns till Nationalstadsparken kräver en fördjupad utredning gällande de träd och växter utifrån "Detaljplan för skydd av träd i Gärdesbebyggelsen i stadsdelen Ladugårdsgärdet, S-Dp2013-03476", bör genomföras. Vid vår genomgång av buskar och trädbestånd i området inom Nationalstadsparken fann vi att ekar och tallar kommer att påverkas av byggnationen. De ekar som finns i angränsande tomter utmed gatuadress Smedsbacksgatan 2,4 och 6 (tomt mot Värtavägen) harmoniserar med ekar på tomter (mot Värtavägen) till hus med gatuadresser Rindögatan 50, 48 och 46. Tillsammans utgör de en del av det kulturarv som finns i Gärdesstaden, hus i park (se bilaga 1: Gärdet - tidig funktionalism Miljöprogram för ett riksintressant område, Stockholm Stadsbyggnadskontor) och har särskilt skydd genom Nationalstadsparken och Detaljplan för skydd av träd i Gärdesbebyggelsen i stadsdelen Ladugårdsgärdet, S-Dp2013-03476

*Vad händer med Gärdesstaden karaktär och speciella identitet samt siluett om nivån på husen på Ordonnansen 5 och 6 blir så höga som det framgår av detaljplanen?*

Bebyggelsen i Gärdesstaden som idag gränsar mot Värtavägen följer och accentuerar markens naturliga topografi. Detta sker utifrån en linje direkt från Gärdets grönytor mot Djurgården. Detta upplevs av passerande på Värtavägen. De föreslagna byggnaderna kommer att bryta detta och skymma ingången till Gärdesstaden via Furusundsgatan för passerande på Värtavägen.

Furusundsgatan påbörjas och avslutas med luft och rymd med fria ytor. Detta är ett karaktärsdrag i Gärdesstaden med gatuavslut med luft och rymd med fri sikt, gäller för: Smedsbacksgatans, Rindögatan, Brantingatan och gatuområdet kring Tessinparken.

Tillfartsvägarna in i Gärdesstaden ger fri sikt in i området och ger en särskild upplevelse. Detta går förlorat gällande tillfarten från Furusundsgatan och sikt vyn för passerande på Värtavägen.

Flerbostadshusen i Gärdesstaden är utformade som fristående punkthus med lyft och rymd mellan husen som står i parkmiljö. Detsamma gäller för husen av lamellkaraktär. Detta förändras genom befintliga hus av lamellkaraktär på Smedsbacksgatan 2, 4 och 6 i den föreslagna detaljplanen. Ett av de föreslagna husen kommer anmärkningsvärt nära och känslan av hus i park går förlorad. Avståndet mellan husen är betydligt kortare än avståndet mellan husen i övriga Gärdesstaden. De boendes innre boendemiljö påverkas gällande upplevelse av luft och rymd utanför bostaden. Detta är ett brott mot funktionalismens tanke med detaljplanen för området och påverkar därmed Gärdesstadens karaktär. Detta gäller även grönklassade husen på Rindögatan 52, 50 och 48. Särskilt Rindögatan 52 kommer att skymmas av husen på Ordonnansen 5 och 6.

*Felaktigheter och brister i Planbeskrivning Detaljplan för Ordonnansen 5 och 6 m m, i stadsdelen Ladugårdsgärdet, S-Dp2013-02711*

Det stämmer inte att planområdet ligger nära stadsutvecklingsområdet norra Djurgårdsstaden. Bör förtydligas och tydligt visas i underlag före beslut.

Värtavägens karaktär med hus i park samt förmarksgårdar berörs i planbeskrivningen på följande sätt:

”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”

Denna skrivning i planbeskrivningen är ej med verkligheten överensstämmande. Ser man till Värtavägen i sin helhet har gatans karaktär ej övergått till ett mer stadsmässigt förhållningssätt där husens sockel möter trottoar. Det finns endast två flerbostadshus, med gatuadress Värtavägen 63 a, b och c, på hela Värtavägen som saknar förgårdsmark. Dessa hus är uppförda de sista 5 åren. Det finns ytterligare ett nyuppfört hus på Kampementsgatan 4a som vetter mot Värtavägen och Ordonnansen 5 och 6. Det huset är ej uppfört i direktanslutning till trottoar. Det följer principen om ”hus i park” genom gräsytor och träd mellan hus och Värtavägen.

I Planbeskrivningen/Detaljplanen skrivs följande:

”En gård med planteringar anläggs på den idag helt hårdgjorda fastigheten. Den nya gården skapar ett grönt stråk 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.”

Den innergård som skapas har ej likvärdig karaktär med de ekar som finns i det nu befintliga grönstråk som sträcker sig från Djurgården över Gärdesfältet vidare på tomtmark till Rindögatan 52, 50, 48, 46 fram till Furusundsgatan samt över Furusundsgatan in på tomtmark till hus på Smedsbacksgatan 2, 4, 6 (tomt mot Värtavägen). Det går ej att benämna att gårdsplantering på innergården på Ordonnansen 5 och 6 som att de utgör en del av befintligt grönstråk.

*Utifrån ovanstående redogörelse av konsekvenser och synpunkter på förslag till detaljplan för Ordonnansen 5 och 6 mm i stadsdelen Ladugårdsgärdet, Sdp2013-03711 vill styrelsen för Brf. Teaterladan 3 föreslå följande:*

Att husen på Ordonnansen 5 och 6 med framsida mot Värtavägen blir lägre än i detaljplanen genom att de får samma höjd som husen på Värtavägen 55, 57 och 59.

Att de nya husen ska ha förmarksgårdar mot Värtavägen, samma som de angränsande husen på Värtavägen 55, 57 och 59 och övriga hus på Värtavägen.

Att huset som är placerat på gränsen till tomten på baksidan till huset på Smedsbacksgatan 2 och 4 utgår från detaljplanen.

Att planbeskrivningen/detaljplanen ska beakta och revideras utifrån särskilda utredningar gällande påverkan på Gärdesstadens karaktär särskilt de



grönklassade husen på Rindögatan 52, 50 och 48 utifrån Miljöprogram för området, se bilaga. Detta sker i samarbete med Stadsmuseet.

Att planbeskrivningen/detaljplanen ska beakta och revideras utifrån särskilda utredningar gällande påverkan på del av Nationalstadsparkens träd och buskar som gränsar till Ordonnansen 5 och 6 enligt Detaljplan för skydd av träd i Gärdesbebyggelsen i stadsdelen Ladugårdsgärdet, S-Dp2013-03476. Detta sker i samarbete med Länsstyrelsen.

Att det förtydligas i planbeskrivningen att planområdet ej ligger nära stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden.

Styrelsen vidhåller anslutningsvis sin framförda starka kritik vid plansamrådet det 12/2 och begär att förslaget till detaljplan omarbetas utifrån ovanstående.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Nationalstadsparken*

*Se "Kungliga Nationalstadsparken" sidan 4 och "Träd på angränsande fastigheter" sidan 14.*

#### *Siktlinjer*

*Siktlinjer och vyer kommer att förändras av den nya byggnationen. Det är ofrånkomligt vid en nybyggnation. Kontorets bedömning är att förändringen inte är negativ för stadbilden, utan stärker upplevelsen av Värtavägen som en "stadsgata".*

#### *Stadsbilsanalys*

*Se "Stadsbilsanalys och gestaltning" sidan 31.*

#### *Felaktigheter och brister i planbeskrivning.*

##### *Värtavägen*

*Stadsbyggnadskontoret instämmer i påståendet att Värtavägen inte har ett tydligt drag av stadsmässighet och avser revidera texten i planbeskrivningen. Kontorets avsikt, med stöd av Stadsbyggnadsnämnden är dock att utveckla Värtavägen till en stadsgata. Se "Stadsbilsanalys och gestaltning" sidan 31.*

#### *Gården och grönstruktur*

*Se "Kungliga Nationalstadsparken" sidan 4.*

#### *Förslag till alternativ*

*Stadsbyggnadskontoret väljer att gå vidare med en bearbetning av samrådsförslaget.*

**Fastighetsägare till Teaterladan 4, Rindögatan 50, Wallfast AB, genom Jens Jenslin samt Fastighetsägare till Teaterladan 5, Rindögatan 52, Manjoma Fastigheter AB genom Jens Jenslin (Inlagorna överensstämmer och gäller för båda fastighetsägarna)**

Vi vill som långsiktig ägare till Teaterladan 4 o 5 kraftigt invända mot planförslaget då vi anser att det helt bryter mot den unika och bevarandevärda grammatiken i Gärdesmiljön, såväl vad gäller skala som utformning. Vid renoveringar av våra egna byggnader från 30-talet åläggs vi av Stockholms

Stad mycket stränga krav vad gäller bevarande av arkitektur och karaktär. Vi motsätter oss inte detta eftersom vi gärna slår vakt om den unika karaktären i området. Dock förväntar vi oss att Stockholms Stad då också i motsvarande grad ställer krav på anpassning till befintlig skala och arkitektur vid planläggning av ny bebyggelse.

Vi anser som fastighetsägare att det är anmärkningsvärt att Stockholms Stad väljer att gå fram med ett så obearbetat förslag på samråd.

Planförslaget är respektlöst mot sin omgivning, då det över huvud taget inte tar hänsyn till den befintliga omkringliggande bebyggelsen. Vi anser att en ny bebyggelse på fastigheten, som vi i sig inte emotsätter oss, skall följa den befintliga stadsstrukturen, vad gäller husens "fotavtryck", hus djup, skala och gestaltning. Gärdets arkitektur, som karaktäriseras av sol, ljus och luft, och därmed ett anständigt respektavstånd till omgivande bebyggelse, åsidosätts helt.

#### *Byggnaden längs Värtavägen*

Vi anser att en ny byggnad i det föreslagna läget längs Värtavägen, i antalet våningar inte skall överstiga de befintliga bostadshusen längs Värtavägen. Det vill säga att en ny byggnad skall ha samma antal våningar som den befintliga bebyggelsen. Bebyggelsen trappar sig då och följer terrängen naturligt. Den befintliga bebyggelsen är mellan 4-6 våningar, vilket vi anser är en mer passande skala.

I nuvarande förslag är byggnaden längs Värtavägen högre än alla befintliga byggnader i närområdet, inte bara i antalet våningar, 12 st våningar, men också i totalhöjd, trots att det ligger ca 10 m lägre än t ex våra fastigheter Teaterladan 4 o 5. Den föreslagna byggnaden, som utgår från en marknivå på (+25.2m) är alltså högre totalt sett än våra byggnader Teaterladan 4 o 5 som ligger på en marknivå (+36.5m). Teaterladan 4 o 5 totala byggnadshöjd är ca (+58.5m), med en takfotshöjd på (+55,8m). Den föreslagna byggnaden mot Värtavägen ligger i planförslaget på en total byggnadshöjd på (+65.5m), trots att den utgår från en marknivå som är 10 meter lägre.

Den föreslagna byggnaden vid Värtavägen saknar förgårdsmark och bryter därmed även helt med hur övrig befintlig bebyggelse möter Värtavägen. Stockholms Stad frångår således helt närområdets planstruktur för att på så sätt kunna klämma in två husvolymmer i stället för en på fastigheten. Återigen på bekostnad av den befintliga bebyggelsen.

#### *Den indragna byggnaden i parken mot Ordonnansen 1*

Denna byggnad är över huvud taget mycket tveksam, då den kommer mycket nära den befintliga byggnaden på fastigheten Ordonnansen 1. Respektavståndet och olägenheten för påverkan av befintliga bostäder gör byggnaden mycket tveksam. Man måste i bedömningen av lämpligheten ta hänsyn till den fria placeringen av befintliga byggnader som man har att utgå från. Detta är inga täta innerstadskvarter med mörka gårdar. Den redovisade gårdsmiljön som skapas i gropan mellan de två nya byggnaderna talar också emot lämpligheten med två nya höga volymer. Vi anser därför att den föreslagna byggnaden mot Ordonnansen 1 helt bör utgå ur planförslaget.

*Medvetet förvanskande av planförslagets dominans i stadsrummet*

Vi vill framhålla att det redovisade arkitektmaterialet inte på ett ärligt sätt visar perspektivbilder på den föreslagna bebyggelsen. Vi saknar helt perspektivbilder från den i gaturummet dominerade långsidan som kommer bildas, i stället har man valt att visa ett antal bilder från den relativt sett gracila kortsidorna. Man kan då felaktigt få intrycket av att den föreslagna byggnaden längs Värtavägen inte kommer att vara så främmande och dominant i miljö som den i verkligheten kommer att bli.

Vi anser att detta är bedrägligt av arkitekten och även att detta är en kritik som Stockholms Stad måste ta till sig av som planförfattare, då samrådsmaterialet i huvudsak vänder sig till lekmän, dit såväl berörda politiker som sakägare räknas.

*Kommande överklaganden och ekonomiska skadeståndsanspråk mot Stockholms Stad*

Manjoma Fastighets AB har för avsikt att överklaga planförslaget till högsta instans om inte bebyggelsen i planförslaget anpassas enligt ovanstående. Den rent ekonomiska skadan på 3:e man kommer bli påtaglig om samrådsförslaget genomförs, då omkringliggande fastighetsägare drabbas i mycket hög grad. Minskat solljus/dagsljus i intilliggande lägenheter och utsikt som skymms av nya byggnader på ett sätt man inte kan förvänta sig vara möjligt när man köper en lägenhet. Detta drabbar såväl intilliggande bostadsrättsföreningar som för oss som kommersiell hyresfastighetsägare.

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Stadsbildsanalys*

*Se "Stadsbildsanalys och gestaltning" sidan 31.*

*Medvetet förvanskande av planförslagets dominans i stadsrummet*

*Kontoret avser komplettera planhandlingarna med ytterligare perspektiv inför granskning/utställning.*

*Kommande överklaganden*

*Kontorets sammanvägda ställningstagande innehåller en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen och utgår från de styrande dokument som Stadsbyggnadskontoret har att förhålla sig till. Kontoret kan i arbetet med planförslaget inte ensidigt utgå specifikt från en enskild sakägars önskemål för att undvika ett eventuellt överklagande.*

**Gun Dahlgren, Boende i Teaterladan 5, Rindögatan 52**

Sakägaren menar att samrådet inte varit transparent och att boende i området känner sig överkörda. Utsikten från befintliga lägenheter blir helt bortbyggd och trafiken kommer att öka på ett icke önskvärt sätt.

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Utsikt*

*Se "Insyn och utsikt" sidan 15.*

#### *Trafik*

*Kontorets bedömning är att biltrafik inte kommer att öka på Värtavägen till följd av nybyggnation på Ordonnansen 5-6.*

*Det planerade pendelcykelstråket och ombyggnad av busshållplatser på Värtavägen kommer förhoppningsvis att minska biltrafiken och öka cykeltrafiken.*

#### **Karin Bengtsson, Boende i Teaterladan 5, Rindögatan 52**

Sakägaren anser att den nya byggnaden strider helt mot hur byggnader hitintills planerats och uppförts i närheten och skulle dessutom omintetgöra utsikt och känsla av luftighet och rymd mellan husen.

Sakägaren ifrågasätter starkt hur ärendet skötts med avseende på information till berörda boende. Hur ser förteckningen över sakägare ut? Hur kan det komma sig att information om att ärendet ska behandlas vid sammanträde kommer upp i vår trappuppgång samma dag som sammanträdet ska äga rum? Står byggnadsnämnden bakom en sådan handläggning?

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

##### *Stadsbilsanalys*

*Se "Stadsbilsanalys och gestaltning" sidan 31.*

##### *Utsikt*

*Se "Insyn och utsikt" sidan 15.*

##### *Annonsering av samråd*

*Samrådsperiod och samrådsmöte har annonserats i lokaltidning och på projektets hemsida i enlighet med gällande rutiner. Sakägare enligt fastighetsförteckning har informerats med brev. Stadsbyggnadskontoret har inte informat genom affischer i trappuppgångar.*

#### **Christine Karlsson, Boende i Teaterladan 5, Rindögatan 52**

Sakägaren anser att kommunikationen varit helt bristfällig. Boende på Rindögatan borde ha blivit kontaktade angående den planerade byggnationen.

Höjden på den tilltänkta byggnaden skymmer all utsikt och är planerad alldeles för hög. Den nya byggnaden kommer att skymma en stor del av dagsljuset till befintliga lägenheter. Vad blir det för ersättning för detta? Ett enormt buller väntar i samband med ett bygge som detta under en väldigt lång tid.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

##### *Annonsering av samråd*

*Se sidan 26.*

##### *Utsikt*

*Se "Insyn och utsikt" sidan 15.*

##### *Buller under byggnadstiden*

*Buller och andra störningar under byggnation skall hanteras av byggherren enligt gällande normer/regelverk.*

**Kristina Harbom, Boende i Teaterladan 5, Rindögatan 52**

Sakägaren påtalar den bristfälliga kommunikationen i ärendet. Boende på Rindögatan borde ha blivit kontaktade direkt i ärendet. Ytterst få läser dagspress, än mindre stadens hemsida för tilltänkta projekt.

Höjden på den tilltänkta byggnaden skymmer hela utsikten från befintliga lägenheter. Vidare är det ett enormt buller som väntar i samband med ett bygge som detta.

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Annonsering av samråd  
Se sidan 26.*

*Utsikt*

*Se "Insyn och utsikt" sidan 15.*

*Buller under byggnadstiden*

*Se ovan.*

**Jan-Eric Löfving, Boende i Teaterladan 5, Rindögatan 52**

Sakägaren framför följande synpunkter: 1) Husen blir för höga! 4 våningar för höga. 2) Utsikten från min lägenhet och balkong, som jag haft i mer än 20 år försvinner! Kan idag se Lidingö, bron, Foresta, Millesgården och Lilla Värtan. 3) Garageplatsen jag har idag försvinner! Liksom för 36 st till. 4) Husen hamnar för nära! Det blir "fri" insyn.

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Gestaltning  
Se "Stadsbilsanalys och gestaltning" sidan 31.*

*Insyn och utsikt*

*Se "Insyn och utsikt" sidan 15.*

*Garageplatser*

*I den nya byggnaden kommer det finnas garageplatser både för boende och för extern användning.*

**Näringsidkare restaurang Gärdet i Teaterladan 5, Rindögatan 52, genom Kabeh Talebian**

Sakägaren anser att deras restaurangverksamhet kommer att drabbas mycket svårt av planen om befintliga hyresgäster i Ordonnansen 5 flyttar.

Matgäster kommer att bli störda av byggarbetet. Damm, buller och andra saker som inte är en bra kombination med en matservering. Man bedömer att dessa faktorer kommer att ha mycket negativa effekter på verksamheten.

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Befintliga verksamheter i Ordonnansen 5  
Omvandling av befintlig byggnad, som huvudsakligen inrymmer garage och bensinstation, till ny bostadsbebyggelse ligger i linje med det uppdrag som Stadsbyggnadskontoret har. I den nya byggnaden kommer det finnas*

*verksamhetslokaler. Vilka företag som kommer att flytta in i de nya lokalerna är en fråga som kontoret inte har rådighet över.*

*Buller under byggnadstiden  
Se sidan 27.*

**Brf. Kampementet 2, Kampementsgatan 4, genom Rikard Redlund och Anna Lothigius**

*Stadsplanefrågor*

Sakägaren motsätter sig inte att befintlig byggnad rivs för att ge plats åt bostäder med verksamhetslokaler i bottenplan och garage i källare.

Man anser att planen borde utgå från förtätningsstrategi ”Komplettera” i stället för ”Förvandla” vilket strider mot Regionplanenämndens intentioner i flera senare rapporter. Exploateringstalet är för högt.

Hela Värtavägen på båda sidor av gatan har förgårdsmark på alla fastigheter. Ordonnansen skulle avvika på ett ofördelaktigt sätt. Vi kräver att förgårdsmark etableras på Ordonnansen lika med hela Värtavägen och Gärdet.

Siktperspektiv erbjuds på alla ställen på Gärdet. Här bygger man för ett perspektiv sett från Rindögatan/Smedsbacksgatan ner mot Sportfältet p.g.a. att den högsta byggnadshöjden ligger precis där krönet på Värtavägen är som högst.

Flera verksamhetslokaler för ökad blandning behövs och ytor för detta kanske skall utökas.

*Miljöfrågor*

Sakägaren anser att hänsyn till Nationalstadsparken inte beaktats och ifrågasätter om staden enligt Miljöbalkens avsnitt om Nationalstadsparken (MB 4:7) inte är skyldig att redovisa att inget intrång sker i parken genom förslaget.

*Trafikfrågor*

Befintlig kollektivtrafik är mycket väl utnyttjad, såväl busslinje 1 som tunnelbanan. Inget motiv finns av den anledningen att förtäta med så högt exploateringstal.

*Skönhetsfrågor*

I kombination med en högsta höjd på över +65 över nollplanet blir byggnaden avskräckande ful och ter sig rentav hotfull sett från söder där Värtavägen är mycket lägre. När man kommer från söder på Värtavägen på väg uppför backen skall alla hus i synfältet vara ung. lika höga enligt vår mening.

Bilden visar att jämfört med äldreboendet är föreslagen byggnad fyra våningar för hög och jämfört med Kempementet 2 två våningar högre. Dessutom vore en terrasserad fasad i söder vackrare och ge de boende mer sikt, luft och ljus.

*Solstudier*

Utrymmet mellan gårdshuset och gathuset blir en mörk plats. Gårdshuset kommer också för nära huset i väster på Smedsbacksgatan vilket



ytterligare förmörkar för de boende där och vice versa.  
Satsa i stället på en enda huskropp med terrasserad struktur mot söder så att luft och ljus når flera lägenheter. Då skymms ej siktlinjen så mycket från Furusundsgatan/ Rindögatan/ Smedsbacksgatan ner mot Sportfältet.

#### *Faktafel i samrådsmaterialet*

Uppgiften under avsnittet Kommersiell service är gravt missvisande. Den mataffär som omnämns ligger gångvägen c:a 1 km från Ordonansen. Rätta förhållandet är att i området inom 100 m finns två livsmedelaffärer, ett apotek, en restaurang, två pizzerior, en tobaksaffär, två frisörer och två sushiställen. Är detta fel en ren miss eller vill man ge sken av att det är brist på den typen av verksamhetslokaler i området för att locka till etablering?

#### *Referenser till källor*

Stadsbyggnadskontorets egen startpromemoria (2013-03-19 Dnr2013-02711)  
Promenadstaden, flera dokument  
Arkitektur Stockholm - strategidokument  
Rådbergs "Svenska stadstyper" och Happts "Spacemate"-modell  
Regionplanenämnden 2008-0248 ISSN 1104-3104 ISBN 978-91-85795-33-8

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Stadsplanefrågor, skönhetsfrågor och arkitektonisk gestaltning*  
*Se "Stadsbildsanalys och gestaltning" sidan 31.*

#### *Siktperspektiv*

*Se "Siktlinjer" sidan 23.*

#### *Miljöfrågor*

*Se "Kungliga Nationalstadsparken" sidan 4.*

#### *Trafikfrågor*

*Närhet till kollektivtrafik är en viktig faktor vid bedömningen av ett områdes bostadspotential.*

*In- och utfart till garage är placerat i samråd med Trafikkontoret och redovisas på plankartan.*

#### *Faktafel i samrådsmaterialet*

*Uppgifter om kommersiell service skall kompletteras i planbeskrivningen.*

#### **Boende på Kampementsgatan 4, I privatperson, Love Dufva**

Sakägaren anser att höjden på de planerade byggnaderna är helt fel med tanke på att de ska stå mitt bland en massa andra byggnader och undrar om man kompenserar boende i området för värdeminskning som sker när ett sånt monster till hus förstör omgivningen?

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Höjder på byggnaderna*

*Se "Stadsbildsanalys och gestaltning" sidan 31.*

## Övriga

### Föreningen Östermalm

Föreningen Östermalm, som är stadsdelens hembygdsförening, ser mycket positivt på att nya bostäder byggs på bensinstationstomten på Värtavägen. Däremot vi är mycket tveksamma till den föreslagna utformningen. Den arkitektoniska utformningen uppfyller inte de krav som bör ställas på nya hus på Gärdet. Vi har väldigt svårt att förstå stadsbyggnadsnämndens ambition att nya hus som tillkommer i innerstaden ska "sticka ut". Tvärtom skulle vi önska att ny bebyggelse i Stockholms innerstad inordnades mer varsamt i den befintliga bebyggelsemiljön. Byggnadshöjden bör ansluta bättre till de omgivande byggnaderna.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Arkitektonisk utformning*

*Se "Stadsbildsanalys och gestaltning" sidan 31.*

### Djurgården-Lilla Värtans Miljöskyddsförening genom Per Schönning

Djurgården-Lilla Värtans Miljöskyddsförening, DLV, som har till uppgift att bevaka miljön inom sitt verksamhetsområde anser att det är positivt att bygga bostäder istället för kontor i planområdet. Dock anser vi bestämt att exploateringen är alldeles för stor och förstör naturvärden och riksintressemiljö.

Gärdesstaden är av särskilt riksintresse inom riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Igenkänningen av området inklusive siluetten är av väsentlig betydelse. Gathuset planeras till 11 våningar mot Värtavägen och 13 våningar mot gården. Gårdshuset 2 våningar lägre. Mot Furusundsgatsbacken är en öppning på 12.5 meters bredd, motvarande en våning lägre än dagens 4 våningar. Öppningen får en svacka i mitten för att medge infart från portalen mot Värtavägen. Husens profiler är oregelbundna. Gathusets fasad är dubbelt så lång som och gårdshuset är ca 1/3 längre än nuvarande byggnad. Gårdshuset hänger delvis ut över Furusundsgatsbacken. Totala bredden i öst-väst är densamma som idag. Planen annonserades ut att få 95 lägenheter men samrådet anger 110 lägenheter.

Norr om planområdet ligger i backen ner mot Tegelvadsvägen ett fyrvåningshus, som förlorar all utsikt söderut då avståndet är endast 11 meter till de nya byggnaderna.

Husen avses uppföras i gränsen till Nationalstadsparken och får inte påtagligt skada parken. Gränsen beskrivs ej korrekt utan nuvarande hus gör en inbuktning i parken. Det är då inte acceptabelt att bygga gårdshuset så högt i gränsen. Att gathuset byggs dikt mot Värtavägen högst upp på backkrönet är inte heller acceptabelt. Bostadshuset här har annars gröna förgårdar utom servicegaraget dikt an mot gatan. Det är det som var tanken med Gärdets friliggande hus i park. Vi förstår inte heller varför inte alla träd sparas söder om nuvarande fyrvåningsbyggnad. Som visas på foto har ändå fler tallar vuxit här förut.

Vårt omdöme säger 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. Vi avstyrker bestämt förslaget!

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Riksintressen*

*Se "Stadsbilsanalys och gestaltning" sidan 31.*

*Se "Kungliga Nationalstadsparken" sidan 4.*

*Utsikt*

*Se "Insyn och utsikt" sidan 15*

#### **Anne-Christine Lagerstedt**

Hej, jag vill skarpt protestera mot planerna på att riva OK-huset på Värtavägen. Jag har alltid varit väldigt förtjust i det mycket originella, fulsnygga huset. Har inte sett något liknande. Är därtill lika glad i det lilla röda tegelhuset intill. Det är så fint o välgjort.

Kan det inte få finnas lite udda platser och hus kvar i vår stadsdel? Läste, det närapå löjligen, förslaget till nybyggnation.

Själva Ok-huset kan väl byggas om på insidan till lägenheter. Hyreslägenheter utan lyx, om jag får tycka.

Anne-Christine Lagerstedt med känsla för det annorlunda

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Stadsbyggnadskontoret har fått i uppdrag att planera för en nybebyggelse.*

#### **Gillis Sangell, Fuusundsgatan 14, 115 37 Stockholm**

Sakägaren anser att gatuhuset får en alldeles för lång fasad, ca 60-70 meter, mot Värtavägen. Bensinstationens fasad är idag 35 meter lång! Huskroppen blir som en mur, som avskiljer bebyggelsen öster och väster om Värtavägen. Gör istället en park, så att det tilltänkta caféet kan servera utomhus.

Se bilaga 1. Höjden på nybyggnad bör anpassas till befintliga huskroppar. 12 våningar kan inte godkännas. Sätt en gräns på 8 våningar! Huset blir då mänskligare! Den nya bebyggelsen lever inte upp till intentionerna för Gärdesstaden.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Gestaltning*

*Se "Stadsbilsanalys och gestaltning" sidan 31.*

#### **Nina Hjerpe, Sturegatan 5, Järfälla**

Sakägarna anser att det är väldigt viktigt att man ska bevara alla träd och övrig naturmark däromkring, då detta betyder så mycket för livsglädje, trivsel och för syrets skull, vilket påverkar alla som promenerar och vistas däromkring vid olika tillfällen, även om man inte bor i närheten. Också djuren påverkas.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Kontoret noterar inlagan och instämmer i andemeningen.*

#### **Bernd Gyllensmed, Floda Prästgård, 641 97 Katrineholm**

Sakägaren anser att den nya bebyggelsen bör anpassas till befintlig funkis arkitektur på Gärdet.

Höjden på det nya huset är också känsligt och bör anpassas till grannhuset på Värtavägen. Det är viktigt med en fri jämn vy/sikt över hela hus partierna, framför allt om man kommer gående från Gärdesfälten. Man skall som gående se husets portar och tak/skorstenar samtidigt med ögat.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Gestaltning*

*Se "Stadsbildsanalys och gestaltning" sidan 31.*

**Öppet brev från Hackspetten, gröngölingen, ekorren och sparvhöken i kvarteret Ordonnansen 5 -6, Ladugårdsgärdet.**

*Hackspetten:* Det ryktas att de ska riva något och bygga ett nytt mastodonthus där vi bor.

*Ekorren:* Ja, och vi kommer att tvingas flytta. Du förstår, då är det slut med hemfriden i vår lilla skog.

*Gröngölingen:* Ja, jag gillar det inte. Senast människorna sprängde och bullrade nära vårt hem så blev våra vänner rådjuren och fasanerna så rädda att de gav sig av. De kom aldrig tillbaka.

*Sparvhöken:* Ja, det är sorgligt. Verkar som människorna inte bryr sig om oss. De står inte ut med att se orörd natur. Bygga hus. Sälja lägenheter. Tjäna pengar. De ser naturen genom ett kalkylblad. Vår natur. Och jag som tycker så mycket om att kunna blicka ut över trädskronorna!

*Ekorren:* Det sägs att de har särskilda .. arkitekter tror jag det heter. Du vet, människor som kan rita fram saker i betong. Ja, som kan krama pengar ur betong.

*Gröngölingen:* Ja, och kanske vill de anlägga en liten golfbana också.

*Hackspetten:* I vår blandskog...? ... så att de är säkra på att slippa se oss mer.

*Hackspetten:* Kanske ett Mc Donalds? Med neonljus.

*Gröngölingen:* Japp.

*Ekorren:* Då kan jag leta smulor på marken.

*Sparvhöken:* Vet ni vem Mammon är?

*Ekorren:* Vänta ... jag vet. Det är väl Penningguden som människan trånar efter. Och som står över allting annat. Det är Mammon som bestämmer var vi djur kan bo.

*Hackspetten:* Jag tror att de kommer att kalla det nya huset vid något engelskt namn. Det är inne nuförtiden. I Sverige tycker man om att svänga sig med engelska fraser. Och förresten, finns det inte nordamerikanska kapitalpartners i det här projektet? Då blir det väl ... World class ... någonting.

*Gröngölingen:* Det spelar väl ingen roll. Vi är ju språkindifferentia, vet jag. Kom nu. Det är bäst att vi börjar göra oss iordning för att flytta – grävskoporna kommer snart ...

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Kontoret noterar det öppna brevet från hackspetten, gröngölingen, ekorren och sparvhöken i kvarteret Ordonnansen 5 och 6, Ladugårdsgärdet.*

## Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

### Stadsbilsanalys och gestaltning

Planområdet ligger inte inom riksintresset Gärdessåden. Det primärt styrande dokumentet för planutformning och gestaltning är översiktsplanen Promenadstaden med tilläggen 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.

Värtavägen med sina busslinjer, T-banestation och kommande pendelcykelstråk utgör en primär koppling mellan Gärdet och Östermalm. Stadsbyggnadsnämnden har i planärendet New York 1, Dnr 2011-06428-52, uttryckt att Värtavägen bör utvecklas mot en mer stadsmässig utformning med lokaler i bottenvåningen och fasadliv mot gatumark. Gestaltningen av byggnationen på Ordonnansen 5 och 6 ligger i linje med detta beslut. För att ytterligare förstärka intrycket av stadsgata föreslår kontoret en utökning av lokalytor så att hela bottenvåningen mot Värtavägen utgörs av lokaler förutom där bostadsentréer och bostadskomplement är placerade. Bostäder får endast förekomma mot gård samt på ovanförliggande våningsplan.

Med den utökade mängden lokaler i bottenvåningen kan fasaden mot Värtavägen ges en mer bearbetad och varierad utformning som bryter upp det eventuella monolitiska intrycket i gaturummet. Lokaler tillsammans med flera återkommande portiker och bostadskomplementslokaler i bottenvåningen delar upp fasaden mot gatan i mindre enheter. Portikerna har i sig olika höjd vilket korresponderar med takkrönets trappningar. Stadsbyggnadskontoret ser därmed goda möjligheter till att projektet kommer kunna hantera skalan utan att gaturummet blir lidande.

### Riksintresse Nationalstadsparken

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

### Buller, dagsljus och insyn

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. Vid en förtätning av staden är det ofrånkomligt att befintlig bebyggelse påverkas avseende dagsljus, insyn och utsikt. 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.

### Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som inkommit under samrådet har nedanstående kompletterande utredningar gjorts och biläggs samrådsredogörelsen.

- Trafikbullerutredning. ACAD International AB. 2014-05-09
- Utredning av dagsljusförhållanden. BAU. 2014-06-24
- Fördjupad beskrivning av miljölast. Hifab. 14-05-09
- Förslagshandling för landskapsekologiska åtgärder. Urbio. 14-05-16

Kontoret föreslår följande vidarebearbetningar och förändringar i planhandlingarna.

- Riktvärden för buller förs in på plankartan.
- U-område för ledningar läggs in på plankartan.
- Rätt för pumpstation läggs in på plankartan.
- Vändmöjlighet för bilar på innergården redovisas i plankartan.
- Planbeskrivningen kompletteras med att det finns risk för att byggnaden som ska rivas innehåller föroreningar och att miljöförvaltningen skall kontaktas inför rivningen för bedömning av hantering av rivningsavfall och eventuell sanering
- Grönkompensation görs genom nya tillkommande gårdsplanteringar enligt framtagna förslagshandling för landskapsekologiska åtgärder
- P införs på plankartan för att möjliggöra en framtida avstyckning av garaget då det planeras för fler användare än enbart boende i huset.
- Cykelnorm förtydligas i planbeskrivningen
- Formuleringen av "cykelplanen" i planbeskrivningen ändras
- Lokalyta i sockelvåning mot Värtavägen utökas.
- Innehåll av förskola stryks på plankartan.
- Placering av nedkast för hushållssopor och rum för grovsopor redovisas.
- Gårdens höjdangivelser revideras på plankartan.
- Lägsta tillåtna grundläggningsnivå förs in på plankartan.
- Planhandlingarna kompletteras med en illustration över markplan där öppna portiker redovisas som möjliggör att alla entréer inklusive gårdshusentré till TR2-trapphus är nåbara inom 50 meter från uppställning av brandförsvarets fordon på Värtavägen
- Planhandlingarna kompletteras med perspektiv som tydligare visar fasad mot Värtavägen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Martin Schröder  
planchef

Ronnie Kristola  
planhandläggare