



Handläggare: Ronnie Kristola
Tfn 08-508 27 278

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Ordonnansen 5 och 6 i stadsdelen Ladugårdsgärdet

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.



Planens läge i stadsdelen

Sammanfattning

Bakgrund och rådande förutsättningar

Aros Ordonnansen Gärdet Ekonomisk Förening (nedan kallat Aros) äger Ordonnansen 6. På fastigheten finns idag en byggnad som inrymmer kontor, industri, garage och en bensinstation. Byggnaden är gulklassad. Bolaget har fått en markanvisning för bostäder på Ordonnansen 5 som idag är bebyggd med en pumpstation för dricksvatten.

Syfte med planändring

Aros önskar riva byggnaden på Ordonnansen 6 och uppföra bostadsbebyggelse på de två fastigheterna.

Planändringen syftar till att skapa förutsättningar för en ny bebyggelse inrymmande ca 110 lägenheter med verksamhetslokaler i bottenplan och garage i källarplan, samt en flytt av pumpstationen från Ordonnansen 5 till Ordonnansen 6.

Gällande detaljplaner

Ordonnansen 5, PL 1990, För teknisk anläggning
Ordonnansen 6, PL 4290, För garage och därmed samhörigt ändamål.

Övergripande sammanhang

Enligt översiktsplanen Promenadstaden ligger fastigheterna inom område för innerstadsbebyggelse.

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

Under fastigheterna finns ett angivet vägreservat för Östlig förbindelse. Avstånd till T-bana Gärdet är ca 120 meter.

Strategiska frågor

Projektet bedöms vara av stort allmänt intresse. Byggnadens volym och gestaltning bör noga studeras så att en anpassning till omgivande bebyggelse görs. Byggnaden måste utformas så att trafikbuller hanteras.

Befintligt garage rymmer idag ett antal platser för extern parkering. Behovet av parkeringsplatser i området behöver utredas.

Angöringar till garage, verksamhetslokaler och soprum måste studeras noga med hänsyn till trafik och planerat pendlingsstråk för cyklar på Värtavägen. Planarbetet ska belysa frågor kring tillgänglighet enligt stadens praxis.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på den föreslagna bebyggelsen.

Förslaget stämmer väl överens med stadens vision och översiktsplanen Promenadstaden.

Planförslag



Planområdet är ca 2300 kvm. Området avgränsas i sydväst av Furusundsgatan, i öst av Värtavägen, i norr av Ordonnansen 8 och i väst av Ordonnansen 1.



Situationsplan för ny bebyggelse.



Illustration. Vy från söder.



Foto, Sandhamnsgatan



Visionsbild, Sandhamnsgatan

Illustration. Vy från norr.

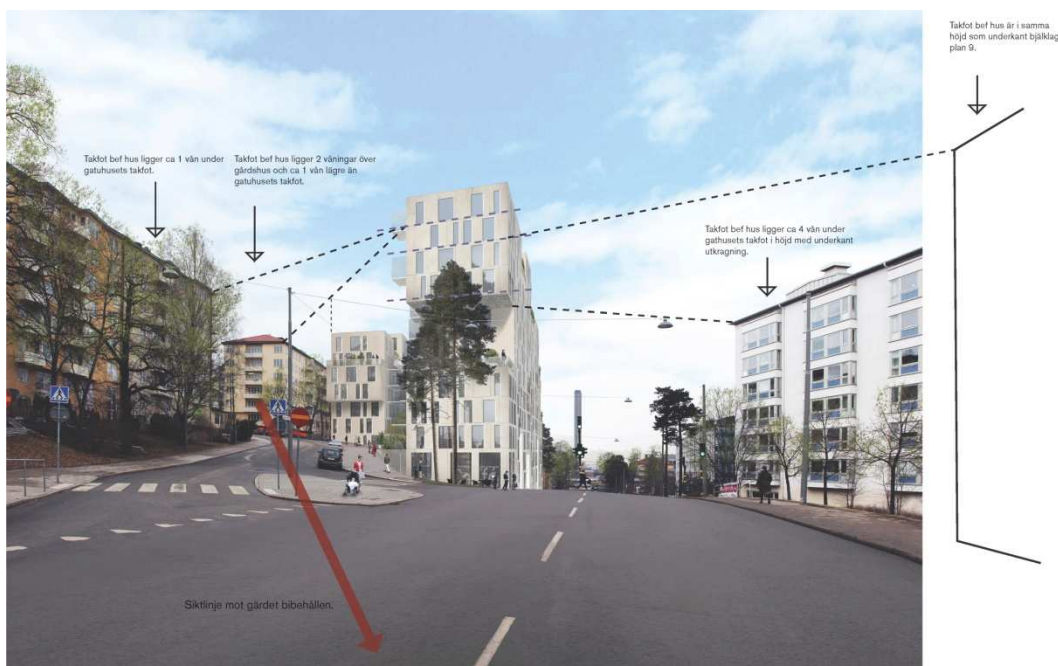
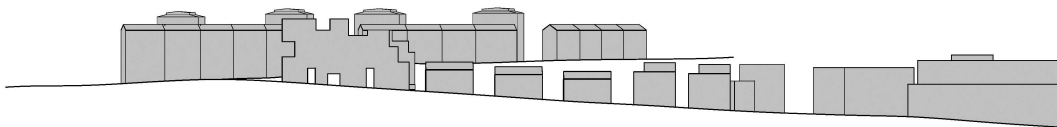


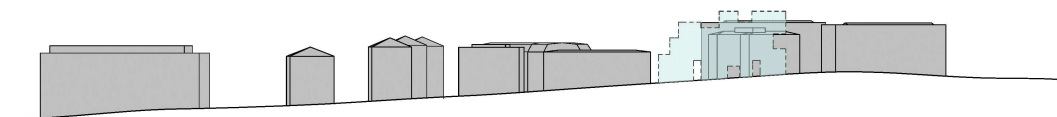
Illustration av höjrelationer.

LÄNGSEKTION LÄNGS VÄRTAVÄGEN - MOT VÄSTER



SKALA 1:1000 (A1) 1:2000 (A3)

LÄNGSEKTION LÄNGS VÄRTAVÄGEN - MOT ÖSTER



SKALA 1:1000 (A1) 1:2000 (A3)

Längdsektioner längs Värtavägen.

Disposition och gestaltning

Förslaget innebär att ett flerbostadshus fördelat på två volymer uppförs, ett gathus och ett gårdshus. En byggnad längs Värtavägen och en souterrängbyggnad på gården. Garage och komplementytor ordnas i två källarplan. Båda volymerna är uppbrutna i delar och höjder för att skapa en mångfald av lägenhetstyper, genomsiktighet, terrasser och andra unika lokala platser samt en uttrycksfull gestaltning. Byggnaden har ett starkt uttryck från sydväst, Gården/Furusundsgatan, men är mer dämpat från övriga håll. Våningsantalet varierar mellan 4 och 12

våningar. Byggnadens högsta del är belägen i det läge (sydost) som ligger längst från grannfastigheterna och trappar sedan ned mot de lägre husen norr om planområdet (Ordonnansen 8) vilket gör att solljus släpps in på denna fastighet. Föreslagen byggnad är i sin högsta punkt något högre än Kampementet 2 på andra sidan Värtavägen. Från Furusundsgatan blir de nya volymerna lägre.

Planområdet är beläget vid Värtavägens högsta punkt, och utgörs av en kraftigt sluttande östvärd slänt. Höjdskillnaderna tas upp genom att gården terrasseras mot Furusundsgatan. Terrasseringen görs med trappor i hela våningssteg så att lokaler kan skapas därunder.

Bostäder

Byggnaden är tänkt att rymma 110 lägenheter i storleken 1- 4 rok samt några större étagelägenheter. För stadsdelens räkning kan fem stycken 1:or och en 2:a öronmärkas för särskilt boende. Dessa ska ligga spritt i byggnaden.

Verksamhetslokaler

Verksamhetslokaler kan inordnas i hela eller del av bottenvåningen mot gården och i underbyggnaden mot Furusundsgatan. Lokaler skapas även i gatuplan i den byggnadsvolym som ligger längs Värtavägen. Totalt inrymmer byggnaden ca 1400 m² lokalarea.

Trafik

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

Enligt Stockholms cykelplan skall ett nytt pendlingsstråk med prioritet 1 anläggas på Värtavägen.

Angöring

Fastigheten angörs från Värtavägen vid planområdets nordöstra hörn.

Parkering

Garage ordnas i två källarplan under byggnader och gård med infart från Värtavägen. Parkeringsplatser föreslås enligt följande:

Boendeparkering:	0,5/lgh	55 platser
Besöksparkering:	0,1/lgh	11 platser
För verksamhetslokaler:	1-4 ppl/1000kvm	05 platser
För extern användning:		20 platser
Summa:		91 platser

Transporter till verksamheter

Föreslås från Värtavägen

Sophämtning och avfallshantering

Föreslås från Värtavägen

Tillgänglighet

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

Gårdshusets västra långsida är placerat i fastighetsgräns. För att nå dess trapphus från gatunivå bör servitut över Ordonnansen 1 eftersträvas. Entré kan annars ske via gården, ca 25 meter från gatan, eller direkt från det underbyggda garaget.

Ekonomi och genomförande

Ekonomi

Detaljplanarbetet skall finansieras genom planavtal med beställaren.

Planprocess

Planen hanteras med normalt förfarande.

Tidplan

Start-PM i stadsbyggnadsnämnden	23/5 2013
Plansamråd	Q1 2014
Granskning	Q3 2014
Antagande i stadsbyggnadsnämnden	Q4 2014
Möjlig Byggstart	2015

Förslagets konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan enligt PBL 2010 4kap 34§ eller MB 6kap 11§.

Miljöförvaltningen, Stockholms Brandförsvär och Stockholms Stadsmuseum delar den bedömningen.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet och skall studeras under planarbetet är buller, markföroreningar, tillgänglighet, angöringar, parkering samt framkomlighet för brandförsvaret.

Grönkompensation

Ett grönt gårdsrum tillskapas. Det ger ljus, luft och grönska till de nya byggnaderna och till Ordonnansen 8. Det finns också goda möjligheter att skapa gröna inslag på terrasser och tak.

Genom det nya gårdsrummet förstärks det lokala grönstråket med växtlighet och visuell kontakt mot Ladugårdsgärdet.

Inget behov av ytterligare grönkompensation bedöms nödvändigt.

Natur och rekreation

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

Kulturmiljö

Förslaget innebär att befintlig gulklassad byggnad rivs.

Hälsa och risk

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

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

Marksanering

Genomförande av planen kommer att kräva marksanering inom Ordonnansen 6 till följd av befintlig bensinstation som rivs.

Dagvatten

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

Pumpstation

Ny Pumpstationen för dagvatten anläggs i nordvästra hörnet av Ordonnansen 6.

Bakgrund och nuvarande förhållanden**Bebyggelse**

Omgivande byggnader ligger fritt placerade i landskapet, i regel med naturmark fram till fasad. Några byggnader orienterar sig mot gatan och definierar gaturummet tydligare. Höjderna på befintlig bebyggelse är i regel 7 till 9 våningar förutom husen direkt norr om Ordonnansen 6 som endast är fyra våningar med inredd vind.

Förskola

Stadsdelsförvaltningen uppger att området är väl försörjt med förskolor.

Angöring och parkering

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

Tidigare ställningstaganden**Översiktsplan**

I översiktsplanen Promenadstaden ligger fastigheten inom området för Innerstadsbebyggelse. Där anges att kompletteringar ska kunna ske med



utgångspunkt från lokala förutsättningar och behov. I gränsen mellan bebyggelse och grönområden skall avvägningen mellan intressen prövas i planeringen. Bebyggelse i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras och marken utnyttjas så effektivt som möjligt. Gemensamt för samtliga stadsdelar är intresset för att öka och variera utbudet av bostäder. Vid planering ska ytor för rekreation och lek prioriteras och parkering i första hand förläggas under mark. Ny bebyggelse skall planeras i samspel med, eller i medveten kontrast till områdets stadsbyggnadskaraktär och med hög arkitektonisk kvalite.

Exploateringskontoret

Tjänsteutlåtande inriktningsbeslut DNR E2012-513-00152

Stadsbyggnadskontoret

Förhandbedömning DNR 2011-18579-52