

Handläggare
Ronnie Kristola
Telefon 08-508 27 278**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Ordonnansen 5 och 6 i stadsdelen Ladugårdsgärdet. DP 2013-02711

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och uppdrar åt kontoret att ställa ut planförslaget för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Ulrika Honauer

Martin Schröder

Sammanfattning

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.

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller buller, markföroreningar, gestaltning av byggnaderna och närhet till riksintressena Gärdesstaden och Nationalstadsparken. Flertalet sakägare och boende tillstyrker en nybyggnation men framför synpunkter på framför allt närhet till riksintressena Gärdesstaden och Nationalstadsparken, gestaltning och dagsljusförhållanden

Stadsbyggnadskontoret föreslår att handlingarna kompletteras med utredningar som redovisar förslagets konsekvenser för buller, dagsljus, markföroreningar och landskapsekologiska åtgärder. För att åstadkomma en mer stadsmässig utformning föreslår kontoret en utökning av lokalytor så att hela bottenvåningen mot Värtavägen utgörs av lokaler och att fasaden mot Värtavägen bearbetas.

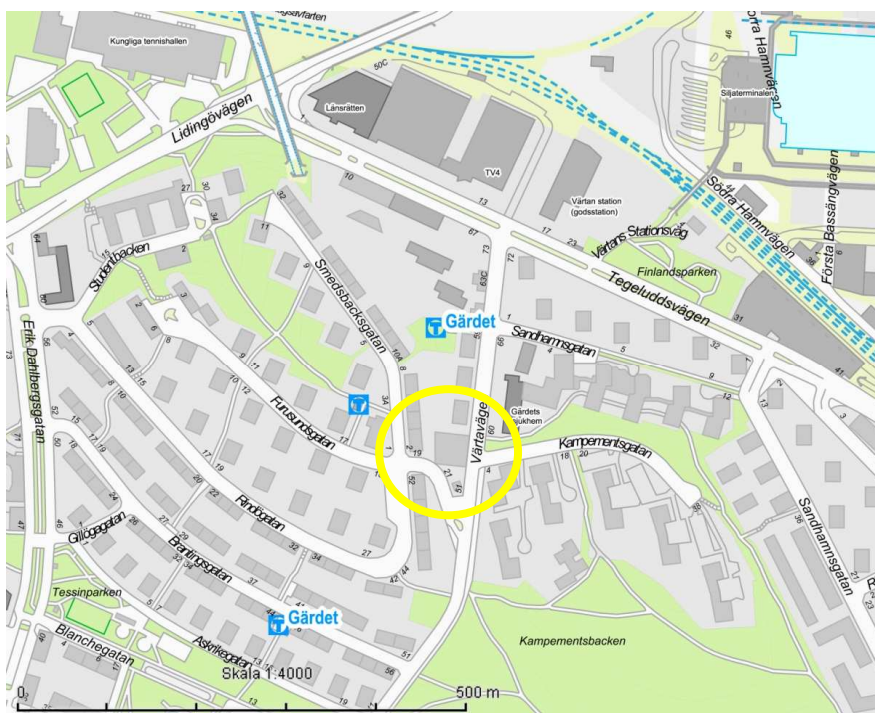
StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Planhandlingarna skall kompletteras med perspektiv som visar fasad mot Värtavägen.

Bakgrund

Planområdet

Planområdet utgörs av fastigheterna Ordonnansen 5 och 6 vid Värtavägen i stadsdelen Ladugårdsgärdet och avgränsas i sydväst av Furusundsgatan, i öster av Värtavägen, i norr av Ordonnansen 8 och i väst av Ordonnansen 1. Planområdets storlek är ca 2350 kvm. Ordonnansen 5 ägs av Stockholm stad och Ordonnansen 6 av Aros Ordonnansen Gärdet Ekonomisk Förening.



Planområdet markerat

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen Promenadstaden

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

Gällande detaljplaner

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

Markanvisning

AROS Bostad har av exploateringsnämnden fått en markanvisning på Ordonnansen 5 i syfte att utveckla bostäder och lokaler inom denna och den intilliggande fastigheten Ordonnansen 6

Start-PM

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2013-05-23 att påbörja planarbetet.

Samrådsförslaget*Ny bebyggelse*

Förslaget innebär att ett flerbostadshus fördelat på två volymer uppförs. Ett gathus och ett gårdshus, parallellt orienterade med en mellanliggande gård. Gathuset ligger längs Värtavägen och en souterrängbyggnad ligger på gården. Garage och komplementsytor ordnas i två källarplan. Byggnaderna innehåller ca 110 lägenheter i storlek 1-4 rum och kök samt några större etagelägenheter. En terrassbyggnad i två plan med verksamhetslokaler tar upp nivåskillnaden mellan Furusundsgatan och den nya gården. Under föreslagen bebyggelse finns garage som har plats för ca 90 bilplatser varav 66 föreslås nyttjas för boendeparkering. Detta ger ett p-tal om 0,6 plats/lägenhet inklusive besöksparkering. Övriga platser i garaget nyttjas dels för tillkommande verksamheter inom kvarteret dels som externa platser möjliga att hyra för andra. I anslutning till garaget finns också en ny pumpstation för vattenförsörjning som ersätter befintlig pumpstation på Ordonnansen 5.

Gestaltningsprinciper

Byggnaderna är uppbrutna i volymer och höjder för att skapa genomsiktighet, terrasser, en uttrycksfull arkitektur och en mångfald av lägenhetstyper. Våningsantalet varierar mellan fyra och 12 våningar. Planområdet är beläget vid Värtavägens högsta punkt, vilket innebär att området utgörs av en kraftigt sluttande slänt. Höjdskillnaderna tas upp genom att gården terrasseras mot Furusundsgatan. Terrasseringen görs med trappor i hela våningssteg så att lokaler kan skapas därunder. Verksamhetslokaler kan inordnas i hela eller del av bottenvåningen mot gården och i underbyggnaden mot Furusundsgatan. Lokaler skapas även i gatuplan i den byggnadsvolym som ligger längs Värtavägen. Det

ger möjlighet att ha en kommersiell verksamhet som kan samverka med den nya torgplatsen. Totalt inrymmer byggnaden ca 1400 m² lokalarea.

Gestaltningsprogram

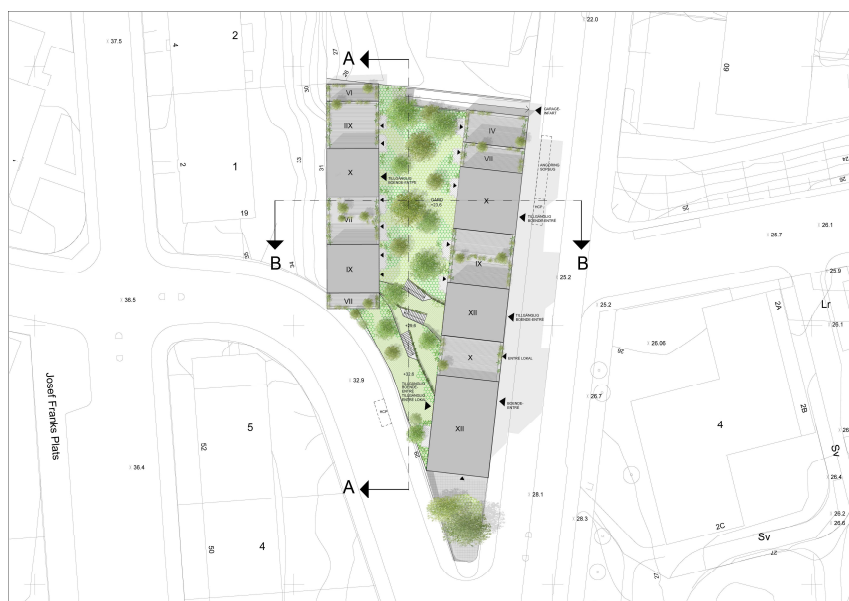
Till planbeskrivningen hör bilaga ”Ordonnansen Gestaltningstilaga samrådshandling” framtagen av Strategisk Arkitektur

Illustrationer

Illustrationer är framtagna av Strategisk Arkitektur



Planområdet sett från söder. Fotomontage



Illustrationsplan



Vy från söder. Fotomontage



Vy från norr. Fotomontage



Gård. Vy från söder.



Gård. Vy från norr.

Plansamrådet

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, Flemminggatan 4, Stockholm samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, 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, Flemminggatan 4, Stockholm. Vid mötet närvarade ca 40 personer utöver planhandläggare, byggherrerepresentant och byggherrens arkitekt.

Samrådsredogörelse

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Riksintresset Gärdesstaden

Stadsmuseet i Stockholm, Föreningen Östermalm och flertalet sakägare tycker att utformning av planen och gestaltning av byggnader borde göras med större anpassning till Gärdesstadens typologi.

Riksintresset Nationalstadsparken

Länsstyrelsen och flertalet sakägare uttrycker oro för att den nya bebyggelsen kommer att försämra spridningssamband till Nationalstadsparken

Markföreningar

Länsstyrelsen och Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att ytterligare markundersökning av miljölaster behöver göras och att det bör framgå av planhandlingarna att marksanering krävs innan bygglov kan erhållas.

Buller

Länsstyrelsen och Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att gällande normer för bullerstörning från Värtavägen inte uppfylls av planförslaget.

Dagsljus

Flertalet sakägare uttrycker oro för att lägenheter i angränsande fastigheter kommer få en stor försämring av dagsljus till följd av den nya bebyggelsen.

Insyn/Utsikt

Några sakägare uttrycker oro för insyn till befintliga lägenheter och försämrade utsikt till följd av den nya bebyggelsen.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbildsanalys och gestaltning

Planområdet ligger inte inom riksintresset Gärdesstaden. 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. Gestaltningen av byggnationen på Ordonnansen 5 och 6 ligger i linje med stadens målsättning att utveckla Värtavägen till en stadsmässig miljö. 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 ovan liggande våningsplan.

Med den utökade mängden lokaler i bottenvåningen kan fasaden mot Värtavägen ges en mer bearbetad och varierad utformning som bryter upp det i tidigare förslag monolitiska intrycket mot 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 klarar de föreslagna volymerna och höjderna 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.

Bebyggelsen utformas så att en ny förbindelse öppnas i nordsydlig riktning. Stor vikt läggs vid att maximera den ekologiska kvaliteten av fastighetens gård så att den kompenserar för det försvårande av spridning som den ökade hushöjden kan medföra för fåglar och vingburna insekter. Andra ytor som tak och terrasser används också för att höja kvaliteten ur biologisk synvinkel. Det är summan av de många åtgärderna som sprids över hela fastigheten som tillsammans skapar en starkare ekologisk länk.

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 dagsljusförhållanden 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 miljölaster. Hifab. 2014-05-09
- Förslagshandling för landskapsekologiska åtgärder. Urbio. 2014-05-16

Kontoret föreslår följande vidare bearbetningar 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
- Användningsbestämmelse P införs på plankartan för att möjliggöra en framtida avstyckning av garaget då det planeras för fler användare än enbart boende i huset.
- P-norm för cykel 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.

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

Bilagor

Samrådsredogörelse

Samrådsinlagor inklusive bilagor

Trafikbullerutredning

Dagsljusutredning

Förslagshandling för landskapsekologiska åtgärder

Utlåtande om miljölaster

Tidplan fortsatt arbete

Nästa steg i planprocessen är att revidera handlingarna och skicka ut detaljplanen för granskning. Kontoret bedömer att detta kan ske under kvartal 3 2014

SLUT