

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

Antagande av förslag till detaljplan för Ordonnansen 6 i stadsdelen Ladugårdsgärdet (110 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Martin Schröder

Sammanfattning

Planområdet utgörs av fastigheterna Ordonnansen 5 och 6 vid Värtavägen i stadsdelen Ladugårdsgärdet. Ordonnansen 5 ägs av Stockholms stad och Ordonnansen 6 av Aros Ordonnansen Gärdet Ekonomisk Förening. Aros Ordonnansen Gärdet Ekonomisk Förening har fått en markanvisning för uppförande av bostäder på Ordonnansen 5. Detaljplanen syftar till att möjliggöra 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 vatten från Ordonnansen 5 till Ordonnansen 6. Nuvarande byggnad som innehåller bensinstation, garage och kontor rivs.

Projektet är angeläget och bidrar till bostadsbyggnadsmålet.

Under granskningen har 20 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget men Fortum framför synpunkter i sak vad gäller placering av ny nätstation. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter menar att de nya byggnaderna bör vara lägre och anpassas till Gärdesstadens stadsbyggnadsprinciper och arkitektur.

Stadsbyggnadskontoret

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

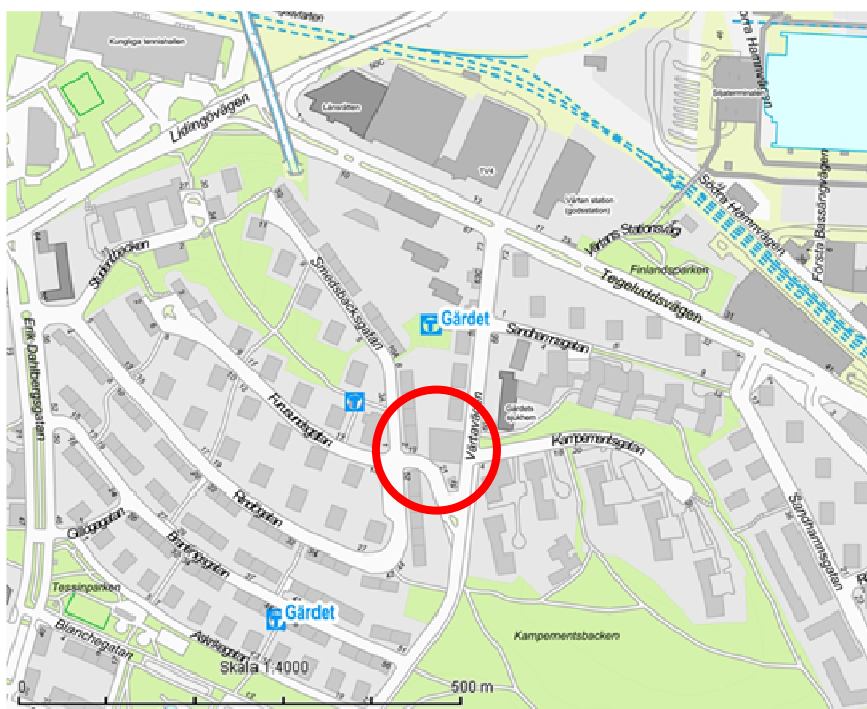
Bilagor

Granskningsutlåtande
Planbeskrivning
Plankarta

Utlåtande

Bakgrund och syfte

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



Planområdets läge.

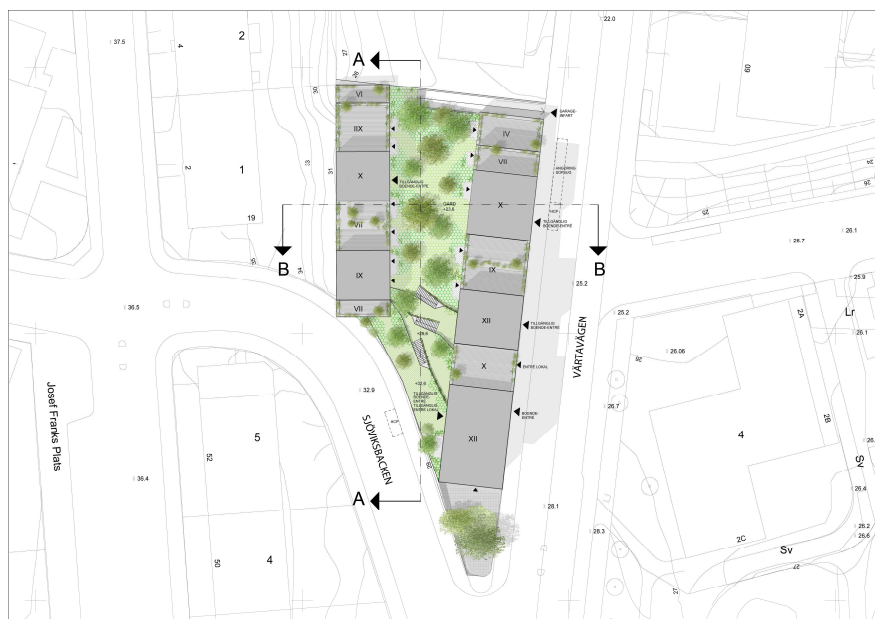
Planen syftar till att skapa förutsättningar för ny bebyggelse på Ordonnansen 5 och 6 inrymmande ca 110 lägenheter med verksamhetslokaler i bottenplan och garage i källarplan, samt en flytt av pumpstation för dricksvatten från Ordonnansen 5 till Ordonnansen 6. Nuvarande byggnad som innehåller bensinstation, garage och kontor rivs.

Planförslag

Ny bebyggelse

Ett flerbostadshus fördelat på två volymer föreslås uppföras som ett gathus och ett gårdshus. En byggnad ligger längs Värtavägen och en byggnad i souterräng mot Furusundsgatan i väster. Garage och komplementsytor ordnas i två källarplan. Byggnaderna innehåller ca 110 lägenheter i storlek 1 till 4 rum och kök samt några större etagelägenheter. Verksamhetslokaler skall inrymmas i gatuplan. En

ny pump- och elnätstation inryms i den nya byggnadens nordvästra hörn i plan 0 och plan -1



Situationsplan



Planritningar.

Gator och 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. På sträckan förbi fastigheten planeras ett nytt pendlingscykelstråk att byggas. Fastigheten angörs från Värtavägen och Furusundsgatan. Garage ordnas i två källarplan under byggnader och gård med infart från Värtavägen vid planområdets

nordöstra hörn. Parkeringsnormen inom planområdet föreslås enligt följande:

<u>Typ av parkering</u>	<u>Norm</u>	<u>Antal</u>
Boendeparkering	0,5/lgh	55
Besöksparkering	0,1/lgh	11
Verksamheter	0-4 ppl/1000 lokalarea	5
Externa platser		ca 20
Summa parkeringsplatser		ca 91

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten, el och tele

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

Energiförsörjning

Fastigheten kommer att anslutas till fjärrvärme.

Avfallshantering

För hantering av sopor installeras sopsuganläggning.

Anslutningspunkt för sopbil placeras vid Furusundsgatan.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan, som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§, att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

Dagvattenhantering

Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid reningsverk. Byggherren får inte

genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Förorenad mark

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

Störningar och risker

Buller

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

Luftkvalité

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Miljöförvaltningen bedömer inte att byggnation av bostäder på platsen kommer att medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids inom planområdet.

Översvämningsrisker

Ingen översvämningsrisk bedöms uppstå.

Farligt gods

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

Genomförande

Ansvarsfördelning

Aros Bostadsutveckling AB ansvarar för alla genomförandefrågor inom planområdet.

Huvudmannaskap

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

Avtal

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

Planprocessen

Samråd

Planförslaget sändes ut på samråd under perioden 2014-01-24 – 2014-03-07. Under samrådet inkom 38 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men synpunkter framfördes 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 var positiva till ny bebyggelse men framförde synpunkter gällande byggnadshöjd, gestaltning, insyn, utsikt och ljusförhållanden.

Granskning

Planförslaget ställdes ut för granskning 2015-01-21 – 2015-02-18. Under granskningen har 20 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget men Fortum framför synpunkter i sak vad gäller placering av ny nätstation. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter menar att de nya byggnaderna bör vara lägre och anpassas till Gärdess stadens stadsbyggnadsprinciper och arkitektur.

Inkomna synpunkter under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Gestaltning av den nya byggnationen borde utgå från Gärdess stadens typologi
- Gårdshuset i den nya byggnationen borde utgå
- Höjden på den nya byggnationen borde sänkas

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Här ges ämnesvisa svar på det som inkommit under granskningen samt det i listan ovan som ej kunnat tillgodoses

Riksstresset Gärdess staden och gestaltning av ny bebyggelse

Planområdet ligger inte inom riksstresset Gärdess staden. Det primärt styrande dokumentet för planutformning och gestaltning är översiktsplanen. 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.

Riksintresset 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, utsikt, insyn och dagsljus

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. 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.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Vid en förtätning av staden är det ofrånkomligt att befintlig bebyggelse påverkas avseende dagsljus, insyn och utsikt. Samtliga lägenheter i befintlig bebyggelse kommer dock fortsatt att få dagsljus enligt gällande norm för nybyggnation. Genom en planlösning av den nya byggnaden närmast Ordonnansen 1, med primära vistelserum mot den nya gården, minimeras insyn till lägenheter i Ordonnansen 1.

Stadsbyggnadskontoret menar att en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen har gjorts.

Kontoret anser att förslaget är väl utformat och ger ett tillskott av lägenheter i en befintlig stadsstruktur. Planområdet ligger dessutom i ett mycket bra kollektivtrafikläge och kan nyttja befintlig infrastruktur.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

SLUT