

Handläggare
Daniel Sjöborg
Telefon 08-508 27 171**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av fastigheten New York 1 i stadsdelen Ladugårdsgärdet (cirka 30 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

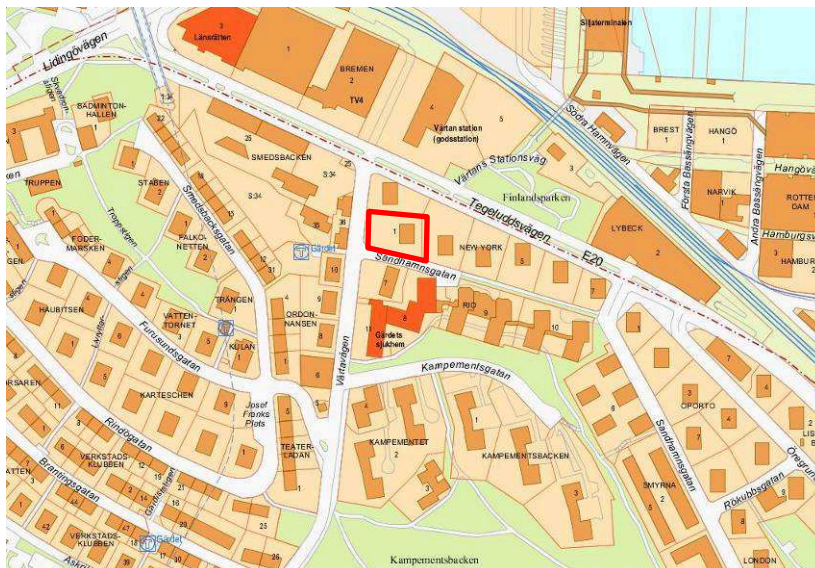
Thomas Stoll

Martin Schröder

Sammanfattning

Fastigheten New York 1 är belägen i korsningen av Värtavägen och Sandhamnsgatan inom stadsdelen Ladugårdsgärdet. Fastigheten ägs av Xuleh New York 1 kommanditbolag, Wallenstam AB. Projektet innebär förtätning med ett bostadshus med 30 lägenheter och lokaler för handel i bottenvåningen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en varsam komplettering med ett nytt bostadshus dels skulle vara ett viktigt bidrag till att uppfylla bostadsmålet dels skulle bidra till stadens avsikt att omvandla Värtavägen till stadsgata och att stärka området kring Gärdets tunnelbanestation.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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

Översiktsbild med fastigheten markerad med rött.

Syfte

Detaljplanen syftar till att komplettera området med ett nytt bostadshus med cirka 30 lägenheter, anpassat till områdets skala och karaktärsdrag. Ett vidare syfte med planarbetet är att bidra till att ge Värtavägen karaktär av stadsgata samt till att öka möjligheterna till handelslokaler nära Gärdets tunnelbanestation.

Bakgrund

Wallenstam AB har tidigare inkommit med en ansökan om planändring för fastigheten.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet utgörs av fastigheten New York 1. Kvarteret New York är beläget i stadsdelen Ladugårdsgärdet och gränsar i öster mot Sandhamnsplan, i söder mot Sandhamnsgatan, i öster mot Värtavägen och i norr mot Tegelluddsvägen. Fastigheten New York 1 är en hörntomt mot Sandhamnsgatan och Värtavägen och är bebyggd med ett punkthus. Vidare omfattar fastigheten även en mindre ytparkering och en gräsyta som är bevuxen med lärkträd.



Fastigheten som den ser ut idag.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Xuleh New York 1 kommanditbolag, Wallenstam AB.

Tidigare ställningstaganden

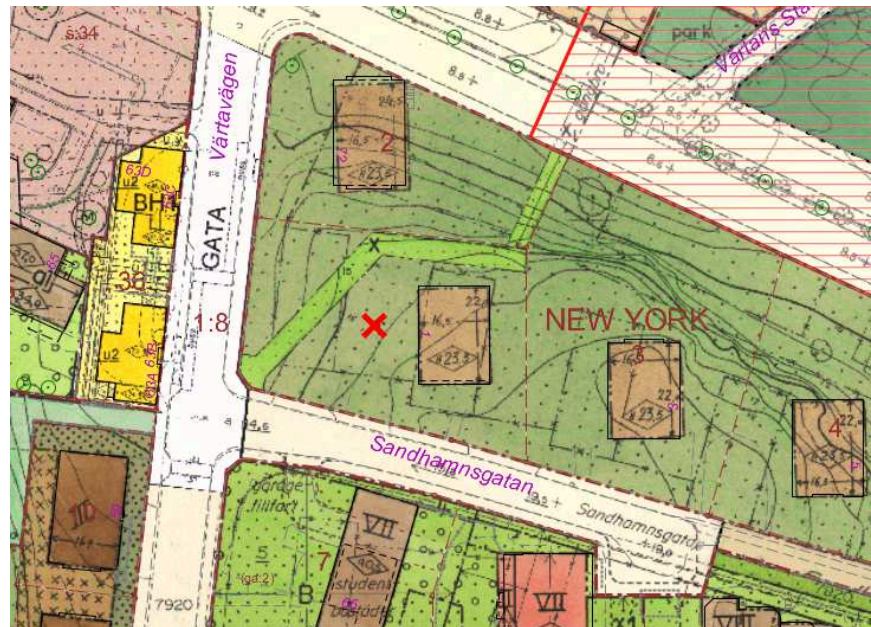
Översiktsplan

I Översiktsplan för Stockholm är fastigheten del av område med innerstadsbebyggelse.

Detaljplan

För fastigheten gäller detaljplanerna Pl. 2761 och Pl. 7804. Pl. 2761 innebär att fastigheten får bebyggas med bostadshus med en största

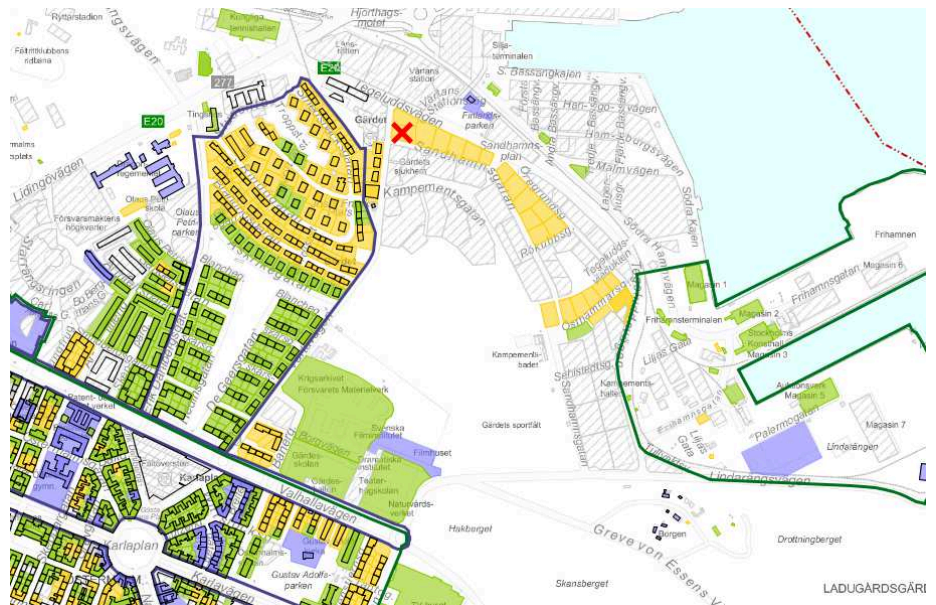
höjd om 23,5 meter i fastighetens östra del. Pl 2761 innebär att fastigheten korsas av en allmän gångförbindelse (svart x på kartan nedan) från Värtavägen till Tegelluddsvägen. Gångförbindelsen har aldrig genomförts.



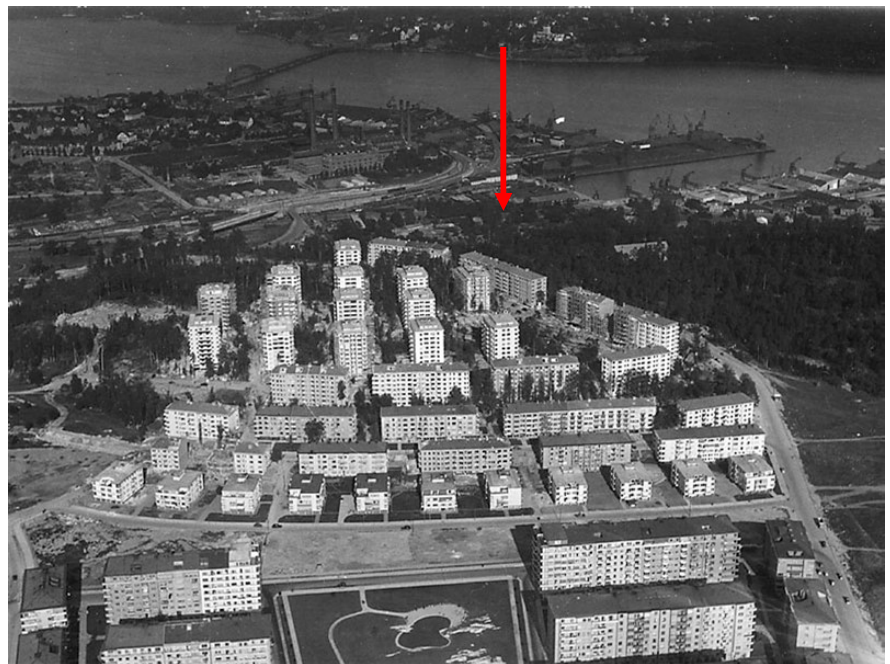
Kulturmiljö

Fastigheten är belägen inom riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården och gränsar till den del av Gärdessstaden som är utpekad som värdekärna inom riksintresset. Värdekärnan utgörs av bebyggelsen kring Tessinparken och Gärdeshöjden.

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



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



Den karakteristiska Gärdesstaden med omnejd. Fastigheten New York 1 är belägen strax utanför området. Tidigt fotografi.

Befintliga förhållanden

Bebyggelsen i kvarteret New York uppfördes på 1940-talet i enlighet med funktionalismens ideal. Byggnaderna inom kvarteret har en höjd om cirka 8 våningar. Intilliggande kvarter har bebyggelse av varierande ålder och karaktär. Sammanhållande karaktärsdrag för många av byggnaderna är putsade fasader i ljusa och varma kulörer.

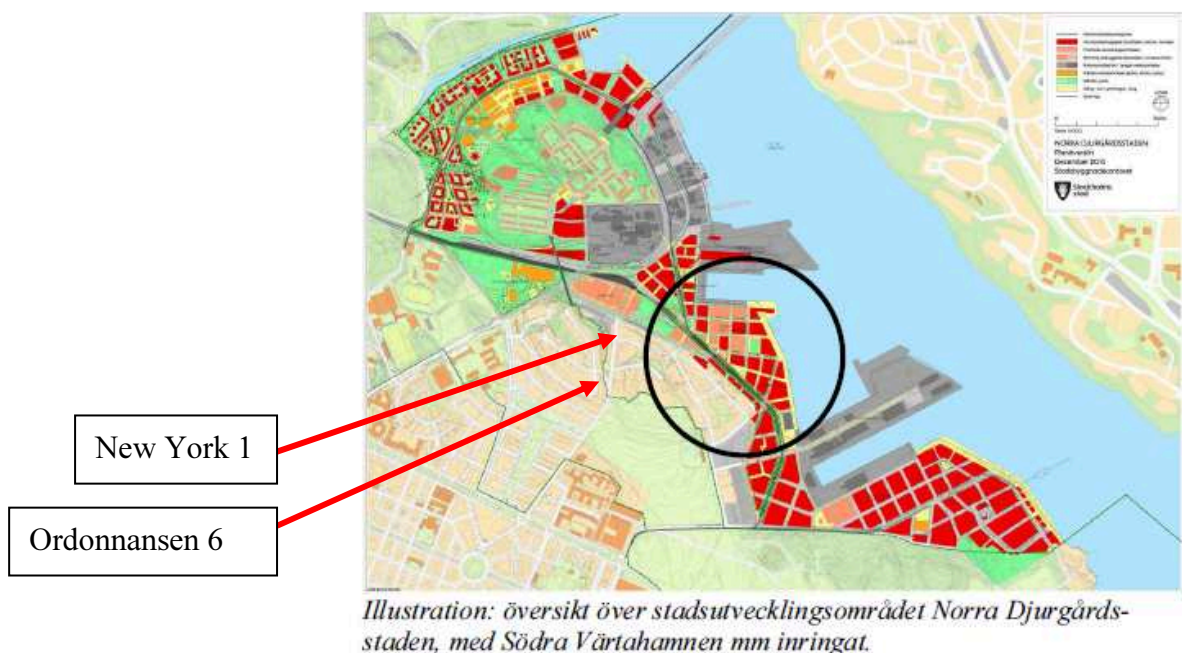
Värtavägen var tidigare den landsväg som ledde till Ropsten. Idag leder Värtavägen från Karlplan på Östermalm till Tegeluddsvägen på Ladugårdsgärdet och har en varierad stadsbild. I det direkta närområdet till New York 1 karakteriseras stadsbilden av en förhållandevis uppbruten bebyggelsekaraktär på den östra sidan av vägen och ett mer ordnat förhållande till vägen på den västra sidan. Orsaken till den uppbrutna karaktären är bland annat de funktionalistiska idéerna om att placera byggnader fritt i en i övrigt orörd terräng som "hus-i-park".

Värtavägen är del av ett prioriterat regionalt cykelstråk i enlighet med den nyligen framtagna cykelplanen för Stockholm. Trafikkontoret är i slutfasen av planeringen för ombyggnad av Värtavägen för att stärka cykelstråket.

Pågående och planarbeten i området

I närområdet pågår för närvarande flera planarbeten. För fastigheten Ordonnansen 6 (DP 2013-02711) har stadsbyggnadsnämnden antagit en detaljplan som tillåter nya bostäder med lokaler för handel i bottenvåningen. Beslutet är överklagat.

För området kring Södra Värtahamnen pågår planering för en ny stadsdel. Stadsbyggnadsnämnden godkände redovisning av programarbete för området 2014-03-27. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-10-15 att påbörja detaljplanearbete för Södra Värtan, Antwerpen 2 med flera.

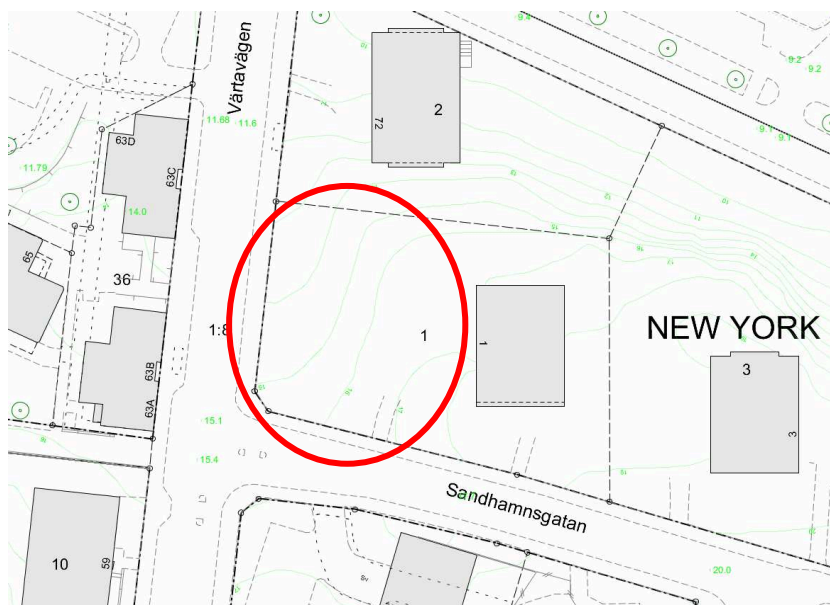




Berörd del av fastigheten markerad med rött.

Planförslaget

Förslaget innebär att ett nytt bostadshus i 7-10 våningar (cirka 30 lägenheter) uppförs på platsen. Den nya byggnaden behöver dels bidra till att omvandla Värtavägen till en stadsgata och stärka det centrala läget vid entrén till Gärdets tunnelbanestation, dels visa hänsyn till befintlig bebyggelses struktur och utformning.

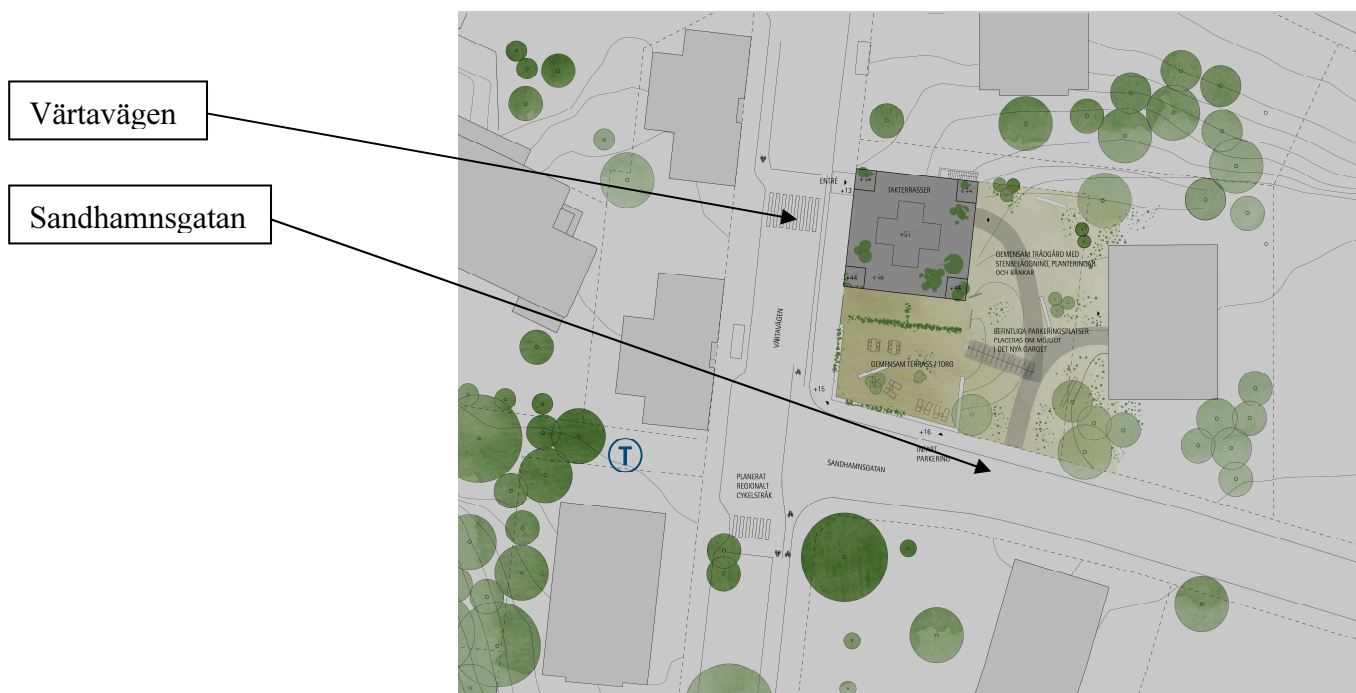


Berörd del av fastigheten markerad med rött.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att bland annat följande frågor behöver studeras vidare under planarbetet:

- Byggnadens förhållande till Värtavägen. Behöver byggnaden placeras i gatuliv för att ge Värtavägen karaktär

- av stadsgata eller kan en stadsmässigt utformad förgårdsmark bidra med urbana kvaliteter?
- Hur det strategiska läget vid Gärdets tunnelbanestation kan stärkas samt hur flöden till och från tunnelbanan och på vägen bäst kan fångas upp för publika verksamheter i bottenvåningen samtidigt som det regionala cykelstråket beaktas.
 - Hur byggnaden kan anpassas till omgivande bebyggelse, bland annat höjd, volym, riktning, utformning.
 - Om upplevelsen av hus-i-park kan bibehållas för det inre av kvarteret. Hur kvarvarande obebyggd mark inom tomten kan bidra till att bibehålla upplevelsen av naturmark. Om ett eventuellt förlorat värde för spridningsfunktionen för eklevande arter i området kan kompenseras på annan plats på tomten.



Möjlig situationsplan. Under planarbetet behöver det arbetas vidare med byggnadens orientering och "fotavtryck" för god anpassning till området.



Möjlig gatuvy. Föreslagen ny byggnad till höger om Värtavägen, redovisad som vit volym. Under planarbetet behöver volymen bearbetas för anpassning till omgivande bebyggelse



Värtavägens
riktning

Bebyggelsens
riktning inom
kvarteret New
York

Värtavägen och bebyggelsen inom kvarteret New York och kvarteret Rio har olika riktning. En anpassning till bebyggelsestrukturen som samtidigt bidrar till att omvandla Värtavägen till en stadsgata behöver studeras vidare under planarbetet.

Planförslagets konsekvenser

Stadsbyggnadskontoret har inhämtat underlag för behovsbedömning från berörda förvaltningar.

Miljöförvaltningen anser att buller och naturmark är de viktigaste miljö- och hälsofrågorna att ta hänsyn till i planarbetet.

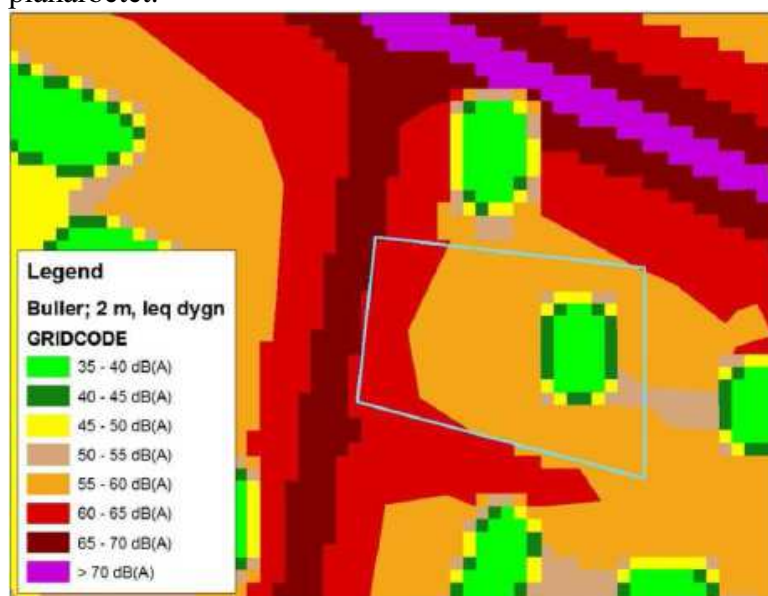
Miljöförvaltningen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Storstockholms brandförsvär (SSBF) påpekar att Tegeluudsvägen är utpekad som sekundär transportled för farligt gods. Enligt länsstyrelsens riktlinjer ska risk från transportled beaktas om avståndet till leden är mindre än 150 meter. I det här fallet är avståndet cirka 50 meter. SSBF anser att risken behöver utredas i en riskanalys där riskpåverkan från Tegeluudsvägen och andra eventuella riskkällor utreds.

Stadsmuseet har yttrat sig över ett förslag i tidigt skede och anser att någon slags nybebyggelse på platsen kan accepteras ur kulturhistorisk synvinkel. En ny byggnad behöver dock utformas med hänsyn till områdets siluettverkan och närmiljöns kvaliteter. Tillkommande bebyggelse behöver genomarbetas såväl på stadsbyggnadsnivå som i detalj.

Buller

Fastigheten är utsatt för trafikbuller från Sandhamnsgatan, Värtavägen och Tegeluudsvägen. Bullernivåerna överskrider 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå för hela fastigheten. Hur projektet kan klara bestämmelserna i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216) kommer att fortsätta studeras under planarbetet.



Utdrag ur miljöförvaltningens bullerkarta

Naturmark

Planområdet ingår i en spridningszon i stadens ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO). Närområdet Gärdet-Smedsbacken är ett område där byggnader har terränganpassats och natur har sparats mellan och runt husen. Området utgör som helhet en svag, men betydelsefull, länk mellan Norra och Södra Djurgårdens naturområden och är särskilt känsligt för påverkan på mark och vegetation.

Planområdet ingår i habitatnätverk för eklevande arter och i ett kärnområde för ek. Det finns inte några ekar inom det område som föreslås bebyggas men miljöförvaltningen bedömer att den öppna marken och de lärkträd som växer på platsen fyller en spridningsfunktion för arter generellt.

Miljöförvaltningen föreslår att kompensationsåtgärder för den i anspråktaga grönytan görs på annan plats inom spridningszonen. Kompensation som stärker eksambandet kan i detta fall göra störst nytta.

Fastigheten är belägen utanför Nationalstadsparken. Denna del av Ladugårdsgärdet omfattas därmed inte av Miljöbalkens bestämmelser om skydd av parklandskap och naturmiljö i nationalstadsparken.

Miljökvalitetsnormer för vatten och dagvatten

Planområdet ingår i Lilla Värtans tillrinningsområde, vilket innebär att miljökvalitetsnormer för denna vattenförekomst behöver beaktas i planarbetet. Lilla Värtan uppnår idag måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Målet är att uppnå god ekologisk potential och god kemisk status till 2021.

En dagvattenutredning behöver redovisa hur dagvattnet ska omhändertas utan att leda till ökad belastning på avloppsnätet. Påverkan med hänsyn till klimatförändringar bör ingå i utredningen.

Markförhållanden

Större delen av den berörda marken utgörs av lera. Frågan behöver studeras vidare utifrån riskhänsyn och eventuella störningar från passerande trafik.

Trafikförsörjning och parkering

Värtavägens betydelse som del av regionalt cykelstråk behöver beaktas i den fortsatta planeringen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att parkeringsbehovet kommer att kunna lösas inom fastigheten. Fastighetens läge i nära anslutning till kollektivtrafik innebär att parkeringsbehovet kommer att vara

måttligt. Parkeringsbehovet kommer att studeras vidare under planarbetet.

Planprocess

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planarbetet kan bedrivas med standardförfarande.

Planarbetet finansieras genom att planavtal upprättas.

Tidplan

Följande tidplan har bedömts för den fortsatta detaljplanprocessen:

Start-PM	1 kv. 2016
Plansamråd	2 kv. 2016
Granskning	4 kv. 2016
Antagande i SBN	1 kv. 2017

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en varsam komplettering med ett nytt bostadshus dels skulle vara ett viktigt bidrag till att uppfylla bostadsmålet dels skulle bidra till stadens avsikt att omvandla Värtavägen till stadsgata och att stärka området kring Gärdets tunnelbanestation. Kontoret bedömer att viktiga frågor att studera under planarbetet bland annat är anpassningen av en ny byggnad till befintlig bebyggelse, hur Värtavägen kan tillföras urbanitet, hur hälso- och riskfrågor kan klaras (bland annat trafikbuller och farligt gods) samt hur naturvärden kan hanteras på platsen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT