

Handläggare
Helena Wessberg
Telefon 08-508 27 331**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Stettin 8 och 9 i stadsdelen Ladugårdsgärdet, Östermalm Påbyggnad på befintligt kontorshus med 2 våningar kontor

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Nina Åman



Planområdet är markerat med röd linje.

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

Sammanfattning

Fastighets AB Stettin har fått positivt planbesked för att genomföra en detaljplaneändring för fastigheterna Stettin 8 och 9.

Förslaget innebär en generell påbyggnad med ytterligare kontorsyta i två våningar.

Planändringen följer den stadsutveckling som pågår i närområdet där industri och kontorshus har byggts på med två våningar.

Flera fastigheter har ombildats till bostäder med påbyggnader som även de har innehållit bostäder. Att Stettin 8 och 9 bibehålls som kontorshus bidrar till en blandning av verksamheter i området vilket kan ses som positivt.

Utlåtande

Bakgrund och syfte

Fastighets AB Stettin har ansökt om ändring av detaljplan för fastigheterna Stettin 8 och Stettin 9

Idag inrymmer fastigheten kontor och verksamheter (post, veterinär, bageri mm).

Fastighetsägaren önskar en ändring av detaljplanen för att möjliggöra en påbyggnad på kontorshuset med lokaler för kontorsverksamhet i två våningar (total tillkommande yta ca 10 500 m² BTA). Påbyggnadsförslaget ligger i linje med intilliggande fastigheters genomförda påbyggnader eller förslag som är under antagande som detaljplaner.

Gällande detaljplaner och tidigare ställningstaganden.

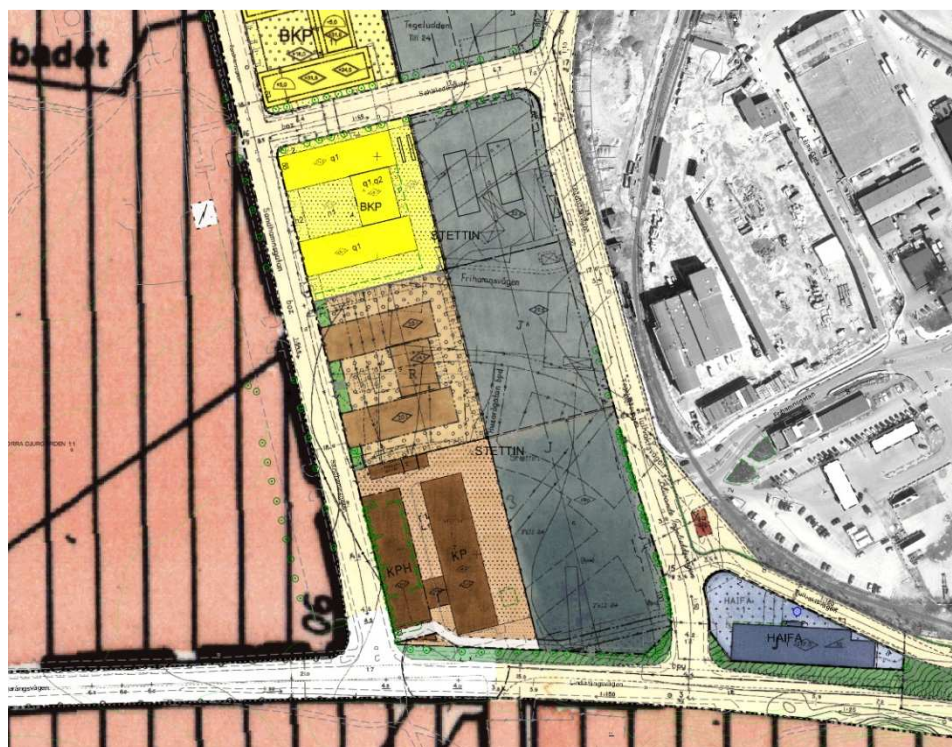
Översiktsplan

Översiktsplanen anger ett reservat för en Östlig förbindelse under mark, exakt läge och påverkan på planen bör utredas vidare.

Gällande detaljplan

För fastigheten gäller plan 5475 från 1960 som anger för Stettin 9, R – kontors, affär eller liknande ändamål. Byggnadshöjd Stettin 9-20,1 resp 14,1 meter över stadens nollplan, tak ska vara plant.

För Stettin 8, J – industriellt ändamål. Byggnadshöjd Stettin 8 – 20,5 meter över stadens nollplan.



Kulturhistoriskt värde

Aktuella byggnader är inte klassificerade för kulturhistoriskt värde.

Riksintresse

De aktuella fastigheterna gränsar till riksintresse.

Stettin 9 gränsar till Nationalstadsparken och utgör en del av riksintresset Stockholms innerstad. Stettin 8 gränsar dessutom till Stockholms hamn, vilket också utgör ett riksintresse.

Påbyggnadernas utformning och gestaltning studeras vidare med detta i åtanke.

Stockholms Stadsmuseum och Skönhetsrådet är initialt positiva till förslaget som en del av den förändring som redan genomförts i området.

Trafik

Under planarbetet bör utredning göras avseende transport av farligt gods på Tegeluddsvägen. Utredningen berör påbyggnaden på Stettin 8 och den ökade mängd människor som kommer ha daglig verksamhet i fastigheten med utökat antal kontorsvåningar.

Tegeluddsvägen trafikeras av stombusslinje 1 och linje 72. Busshållplats finns i angränsning till planområdet.

Planering pågår för en förlängning av Spårväg City från Djurgårdsbron till Ropsten via Tegeluddsvägen. Hänsyn behöver

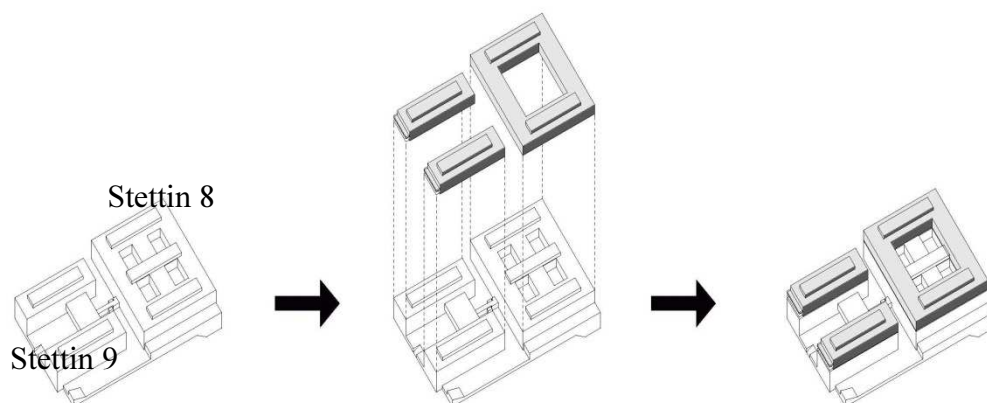
därför tas till stömljud och vibrationer orsakade av den framtida spårvägstrafiken

Fortum Värme har fjärrvärme- och fjärrkylaledningar inom fastigheten. Hänsyn tas till dessa.

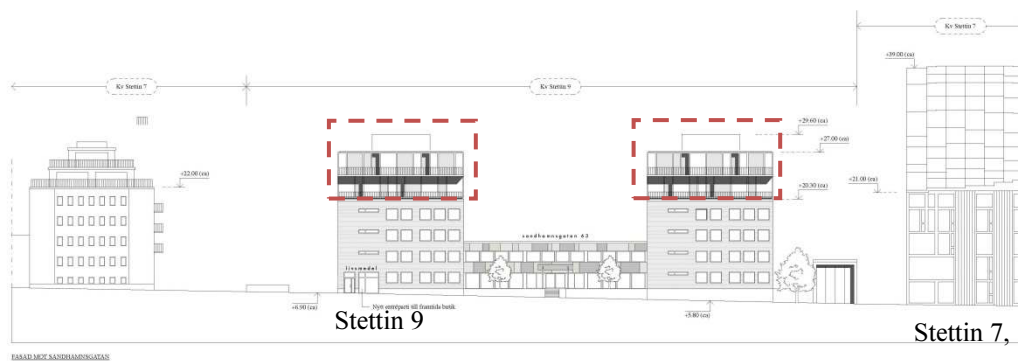
Förslaget

Förslaget innebär en påbyggnad om två våningar ovanpå befintliga kontorshus på fastigheterna Stettin 8 och 9. Syftet är att tillskapa ytterligare kontorsyta för befintliga hyresgästers expansion. De två byggnaderna är idag sammanlänkande med en gemensam entré som också utgör förbindelselänk. Motivet med en lägre huskropp mellan två volymer behålls för Stettin 8 och för Stettin 9 läggs påbyggnaden endast i husets yttre ram medan ljusgårdar lämnas fria.

Påbyggnadsförslaget visar likheter med de intilliggande fastigheternas ombyggnationer. Fastighetsägaren har på eget initiativ reserverat ytor i bottenvåning för framtida affärslokaler.

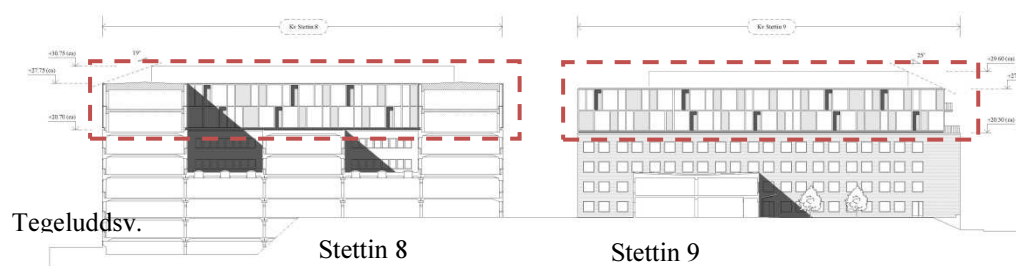


Axonometri befintliga hus och påbyggnad



Fasad mot Sandhamnsgatan, påbyggnad markerad med röd streckad linje.

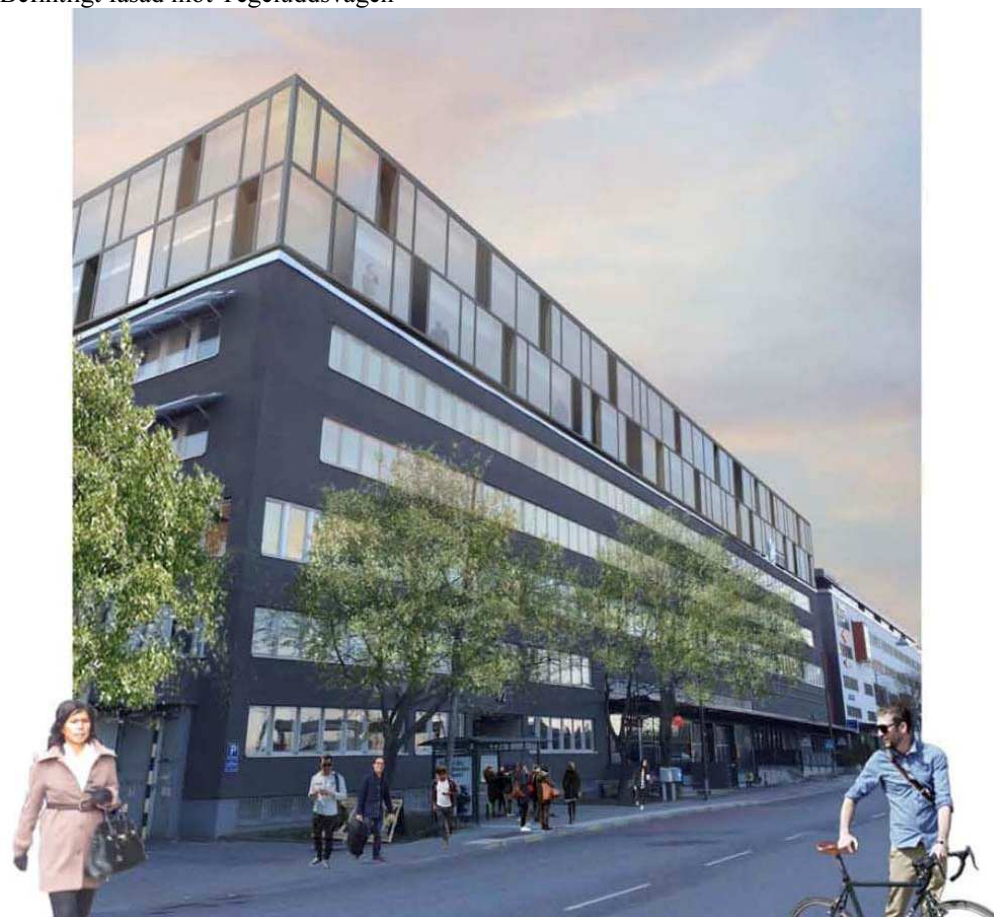
Stettin 7,
pågående
projekt, ej
uppfört



Sektion genom Stettin 8 och Stettin 9, påbyggnad markerad med streckad linje.



Befintligt fasad mot Tegeluddsvägen



Fasad med påbyggnad mot Tegeluddsvägen



Befintlig fasad mot Sandhamnsgatan



Fasad med påbyggnad mot Sandhamnsgatan

Tillgänglighet

Förslaget kommer att uppfylla stadens riktlinjer för tillgänglighet.

Konsekvenser för miljön

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer i nuläget att en miljöbedömning och därmed en miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i miljöbalken 6 kap 11§ eller PBL 5 kap 18§ inte behöver göras då planens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Planens miljöpåverkan är främst lokal och av mindre omfattning och dess genomförande har liten betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan eller uppfyllande av miljömål.

Ekonomiska frågor

Byggherren står för de kostnader som är relaterade till planarbetet. Planen bedöms inte medföra några kostnader för stadens förvaltningar.

Planförfarande och tidplan

Planarbetet bedrivs med normalt planförfarande enl. följande preliminära tidplan:

Plansamråd kv.4 2014 alt kv. 1 2015

Granskning kv. 2 1015

Antagande kv.3 2015

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Föreslagen påbyggnad bedöms möjlig att pröva i en detaljplaneprocess.

En studie av hur påbyggnaden påverkar stadssiluetten och stadens front mot Gärdet och Frihamnen bör göras under arbetet med detaljplanen, som en del av riksintresset för Stockholms innerstad.

Det finns önskemål om en förbindelsemöjlighet mellan Sandhamnsgatan och Tegeluddsvägen. En tidig utredning visar att detta är svårt att genomföra inom planen då verksamheterna i fastigheten inte skulle kunna fortgå med den förändringen. Tanken finns dock kvar under planprocessen, om en sådan förändring skulle visa sig vara möjlig. Samarbete kommer ske med pågående planer för ny bebyggelse inom Stettin 7.

Markreservatet under Stettin 8 och 9 som anges i översiktsplan ska skrivas in i ändrad detaljplan.

Kontoret föreslår att ett planarbete kan startas.

SLUT

