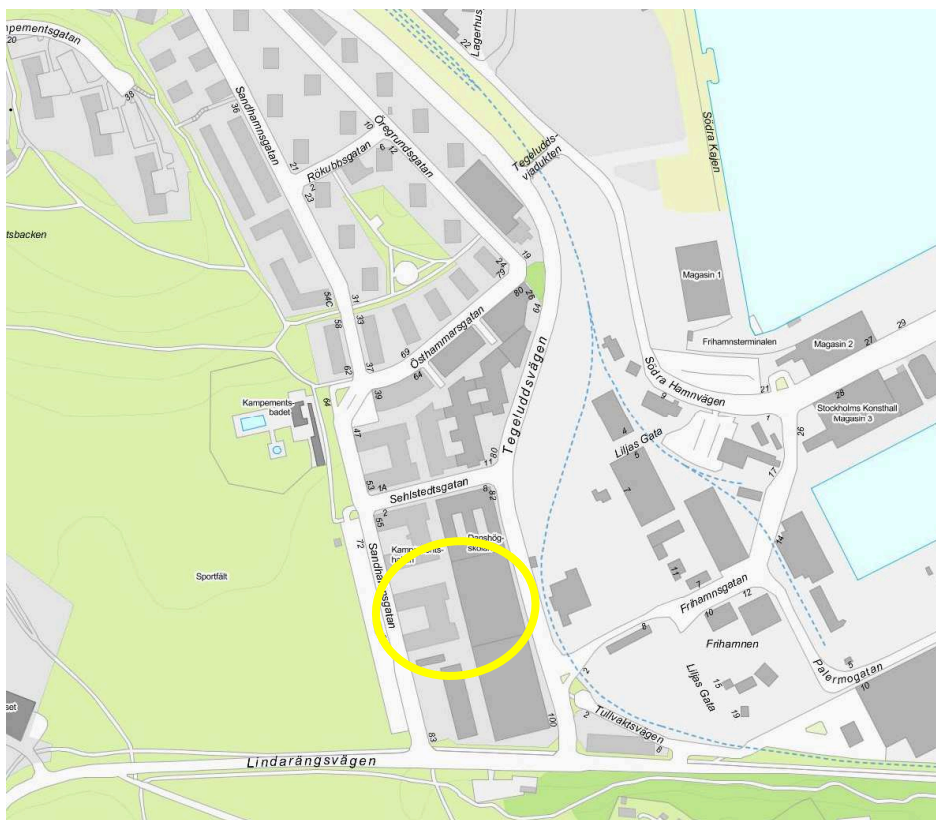


Planbeskrivning

Detaljplan för Stettin 8 och 9 i stadsdelen Ladugårdsgärdet, S-Dp 2014-04206

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att åstadkomma en påbyggnad av två befintliga kontorsbyggnader som idag är 4 resp 5 våningar med två ytterligare 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 på tak. Att Stettin 8 och 9 bibehålls som kontorshus bidrar till en blandning funktioner i området.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd	20 oktober 2015 – 1 december 2015
Granskning	1 kv 2016
Antagande	2 kv 2016

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	8
Befintlig bebyggelse	8
Landskapsbild/stadsbild	10
Kultuhistoriskt värdefull miljö	10
Offentlig service	10
Kommersiell service	11
Gator och trafik	11
Störningar och risker	11
Natur	12
Hydrologiska förhållanden	12
Planförslag	13
Ny bebyggelse	13
Gator och trafik	15
Teknisk försörjning	16
Gestaltungsprinciper	17
Konsekvenser	18
Behovsbedömning	18
Miljökvalitetsnormer för vatten	18
Landskapsbild/ stadsbild	18
Kultuhistoriskt värdefull miljö	18
Störningar och risker	19
Ljusförhållanden och lokalklimat	19
Tidplan	20
Genomförande	20
Organisatoriska frågor	20
Verkan på befintliga detaljplaner	20
Fastighetsrättsliga frågor	20
Tekniska frågor	20
Genomförandetid	21

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Brand/riskutredning (Brandkonsulten, 2015-07-01)*

Övrigt underlag

Illustrationsmaterial/ritningar (GWSK arkitekter)

Medverkande

Planen är framtagen Helena Wessberg, stadsbyggnadskontoret.
Lina Hallberg och Anette Jonsson har varit karttekniker.

Planens syfte och huvuddrag

Fastighetsägaren önskar en ändring av detaljplanen för att möjliggöra en påbyggnad på två befintliga kontorshus med lokaler för kontorsverksamhet i två våningar, total tillkommande yta ca 8000m² BTA. Påbyggnadsförslaget ligger i linje med intilliggande fastigheters genomförda påbyggnader eller förslag som ligger i antagna och laga kraft vunna detaljplaner men som ännu inte börjat byggas.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Stettin 8, Tegeluddsvägen 88-94 och fastigheten Stettin 9, Sandhamnsgatan 61-65.

Fastigheterna är belägna i Frihamnen inom stadsdelen

Ladugårdsgärdet, Östermalm och ägs av Fastighets Ab Stettin.

Planområdet avgränsas av Tegeluddsvägen och Sandhamnsgatan samt av fastigheterna Stettin 4, 5, 6 och 7.



Planområdet är markerat med röd linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet utgör en del av riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården, i översiktsplan definieras området som innerstadsbebyggelse. Kvarteret Stettin 9 gränsar till riksintresset Nationalstadsparken och kvarteret Stettin 8 gränsar till riksintresset Stockholms hamn.

Översiktsplanen anger ett reservat för en Östligförbindelse under mark.

Program

I det fördjupade programmet för Södra Värtahamnen "Stad och hamn i samverkan" (Samrådshandling januari 2012, Dnr 2009-19210-53) beskrivs den omvandling som kan ske då hamnverksamheten koncentrerats och hanteringen av farligt gods i närområdet upphört. Stadens målsättning är att utveckla en ny, blandad bebyggelse i området.

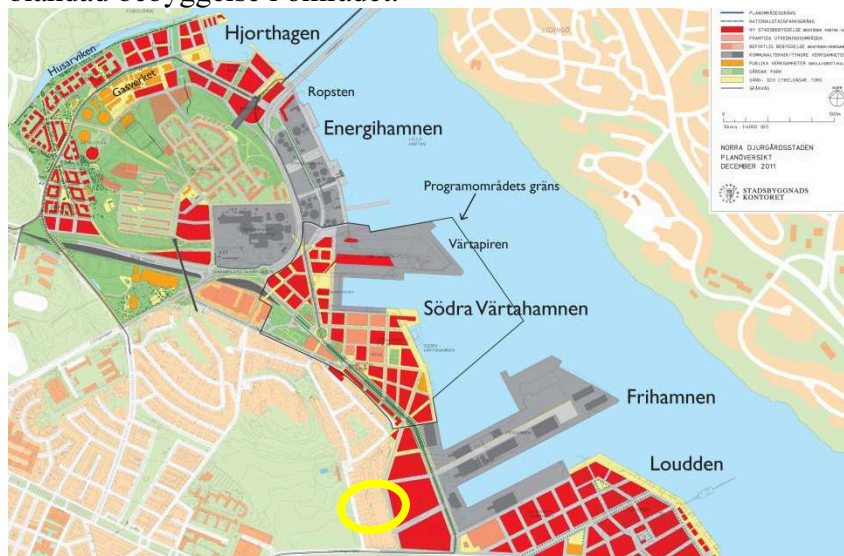
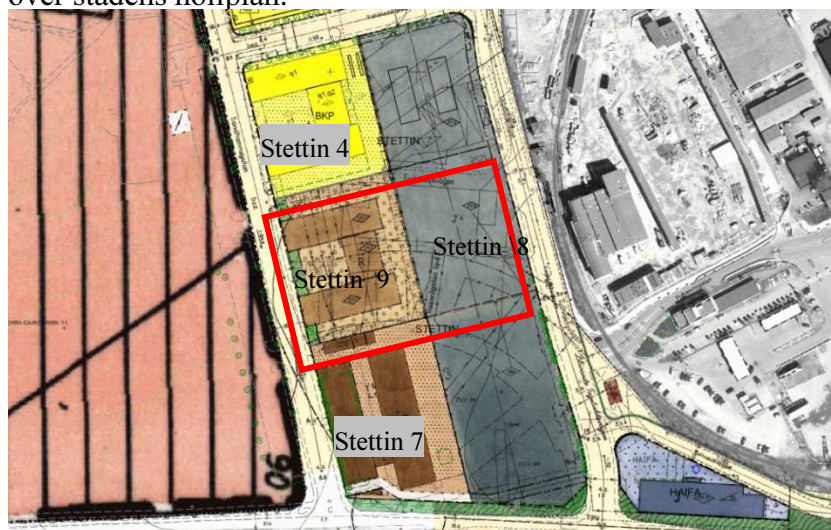


Bild från planprogrammet för Södra Värtahamnen, Stettin 8 och 9 markerade med gul ring gränisar mot planprogrammet men är inte en del av det.

Detaljplan

För fastigheten gäller plan 5475 från 1960 som anger för Stettin 9, R – kontors, affär eller liknande ändamål. Byggnadshöjd 20,1 resp 14,1 meter över stadens nollplan, tak ska vara plant.
För Stettin 8, J – industriellt ändamål. Byggnadshöjd 20,5 meter över stadens nollplan.



äldre detaljplan från 1960.

G

Omgivande planer.

- För angränsande fastighet i norr mot Sandhamnsgatan , Settin 4 antogs en plan 2006-01-12 som tillät omvandling av ett kontorshus motsvarande Stettin 9 till bostäder med tvåvånings tillägg på tak som utgör bostäder med takterrasser.
- För angränsande fastighet i söder mot Sandhamnsgatan, Settin 7 finns en laga kraft vunnen plan 2014-08-22 för nybyggnation av bostäder. För den nya bebyggelsen anges takfot mot Stettin 9 till +21m för att hålla en tydlig gemensam takfotslinje i bebyggelsen utmed Sandhamnsgatan. Inom fastigheten Stettin 7 blir delar av bebyggelsen uppemot +39m.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-08-21 §7 att uppdra åt kontoret att påbörja planarbete för Stettin 8 och 9.

Riksintresse

De aktuella fastigheterna gränsar till flera riksintressen.

Stockholms innerstad med Djurgården

Detaljplaneområdet ingår i riksintresset för Stockholms innerstad med Djurgården där stadens siluett och vyer är ett av karaktärsdragen. Planområdet ingår inte i något av de geografiska områdena som är särskilt utpekade och beskrivna.

Kungliga nationalstadsparken

Planområdet ligger nära, men utanför Kungliga nationalstadsparken. Lagskyddet syftar till att skydda det historiska landskapet med sina natur- och kulturvärden och ska även skydda mot åtgärder utanför området som påtagligt kan skada desamma. Enligt vägledningen för markanvändning och utveckling i Nationalstadsparkens gräns och omgivning framgår att de ska utvecklas med hänsyn till såväl stadens behov som parkens särskilda värden.

Stockholms hamn

För riksintresset Stockholms hamn ska hänsyn tas till hamnens drift och framtida utveckling vid planläggning och tillståndsprovning i dess influensområden. Man ska beakta de restriktioner som är en följd av miljöstörningar som buller, vibrationer och luftföroreningar samt de risk- och säkerhetsaspekter som är kopplade till hamnverksamheten och till transporter till och från hamnen.

Väg av riksintresse

Korridoren för en framtida Österled hanteras som riksintresse tills beslut baserat på förnyad förstudie och vägutredning fattas.

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse

Fastigheten Stettin 9 bebyggdes på 1960-talet som en i en serie av liknande byggnader utmed Sandhamnsgatan (inkluderandes Stettin 4 och Tegeludden 11). Husen är uppförda i tegel med flyglar om 5 våningar sammanlänkande med en lägre entrévolym. Flyglarna utgör ett tydligt gavelmotiv utmed Sandhamnsgatan mot Gärdet. Stettin 4 och Tegeludden 11 har omvandlats till bostadshus efter planändring, taken har byggts om eller till med bostäder i två plan.

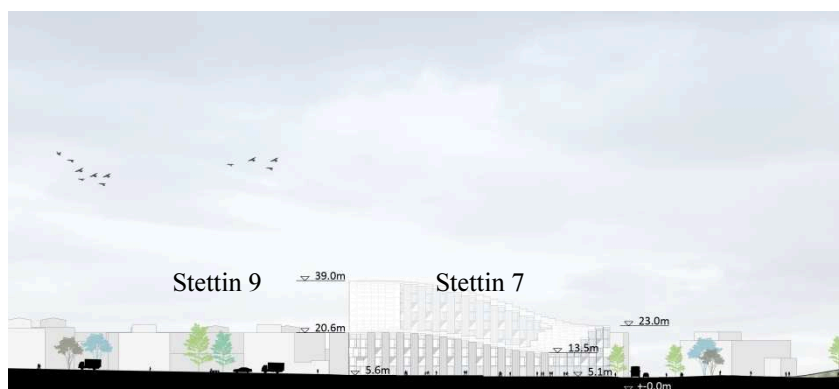


Kontorsbyggnad i området som omvandlats till bostäder med påbyggnad på tak.

Stettin 9 har inte omvandlats utan behållit sin funktion som kontorshus med teknikutrymmen på taket. För Stettin 7 finns en antagen detaljplan för ett nytt bostadshus.



Befintlig bebyggelsefront mot Gärdet



Bebyggelse på Stettin 7, för vilken det finns en antagen detaljplan.

Stettin 8, bebyggdes under 1960 talet med ett 5 våningar högt kontorshus i mörk puts med liggande fönsterband. Fastigheten rymmer idag kontor men också bageriverksamhet och postservice.



Befintlig fasad mot Tegeluddsvägen.

De bågge fastigheterna Stettin 8 och 9 är förbundna genom en länkande byggnad i entréplan. Den länkande byggnaden fungerar även som gemensam ingång.

Landskapsbild/stadsbild

Gärdet är ett väl använt rekreativt landskapsrum som definieras av landskapet men också av bebyggelsen. Stettin 9 utgör tillsammans med Stettin 4 och Tegeludden 11 en tydlig fond då man rör sig över Gärdet från väster. De tre byggnaderna i tegel med tydliga gavelmotiv syns från många platser på Ladugårdsgärdet. Stettin 4 och Tegeludden 11 har byggts på med indragna våningar och håller en enhetlig takhöjd på 7 våningar där befintligt gavelmotiv hållits intakt och påbyggnaderna visar genom uttryck och materialval ett tydligt eget tidslager i den byggda miljön.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet är ännu inte inventerad och saknar därmed klassning enligt Stadsmuseets klassificering.

Kulturlandskap

Gärdet har ett stort samhällshistoriskt och socialhistoriskt värde och är det äldsta bevarade militära övningsfältet i Sverige. Runt omkring fältet ligger flera institutionsbyggnader såsom Sjöhistoriska museet, militära funktioner, Filminstitutet, och annan public service. Gärdets nuvarande funktion som allmänt rekreationsområde utvecklades från och med slutet av 1800-talet och har haft och har fortfarande stor betydelse för Stockholm. Gärdet har även stora miljöskapande värden i naturen och miljön som sådan. Enligt direktiv som lades fram av Sven Markelius år 1942 för Gärdets fortsatta bebyggelseutveckling ska den öppna ytan bevaras och topografin förstärkas genom bebyggelsen.

Offentlig service

I området finns flera förskolor. Vid Vallhallavägen ligger Gärdsskolan som är en F-9-skola. Närmaste vårdcentral är Gärdets Vårdcentral ca 600 meter nordväst om planområdet.

Kommersiell service

Det finns ett brett utbud av kommersiell service i och kring planområdet, Bland annat flera restauranger och caféer men också gym, vandrarhem och nöjespalats. Filminstitutet tvärs över Gärdet bedriver en delvis publik verksamhet med biograf och restaurang mm.

Gator och trafik**Gång- och cykeltrafik**

Stockholms Cykelplan 2012 anger Tegeluddsvägen som ett prioriterat cykelstråk där åtgärder är inplanerade.

Kollektivtrafik

I anslutning till planområdet på Lindarängsvägen finns hållplats för bussar mot Ropsten, Frihamnen, Hammarbyhamnen och Karlbergs station. Drygt 100 m från planområdet finns hållplats för stombusslinje 1 som trafikerar sträckan Frihamnen-Stora Essingen.

Närmsta tunnelbanestation är Gärdet som ligger ca 900 m bort.

Gatunät

Planområdet gränsar till Tegeluddsvägen med en skyltad hastighet på 50 km/h. Planområdet gränsar även till Sandhamngatan med skyltad hastighet 30 km/h.

Bilparkering

Bilparkering sker i parkeringsgarage under befintlig bebyggelse. Infart till parkering sker via Tegeluddsvägen och Sandhamngatan. Längs med Tegeluddsvägen finns kantstensparkering på båda sidor om gatan. Överkapacitet av parkeringsplatser uppges råda inom området.

Störningar och risker**Buller**

Den största källan till trafikbuller är Tegeluddsvägen öster om planområdet. Inom hamnområdet utgör pågående verksamhet en källa till industribuller.

Farligt gods

Tegeluddsvägen utgör sekundär led för farligt gods. En riskbedömning har tagits fram som visar att planförslaget bedöms vara genomförbart hänseende risksynpunkt. Mot Tegeluddsvägen är den planerade påbyggnaden indragen med 25m för att skapa erforderligt skyddsavstånd till leden.

Natur**Mark och vegetation**

Marken inom Stettin 8 är helt bebyggd. Inom Stettin 9 är marken hårdgjord med planteringar. Mot Sandhamnsgatan finns ett öppet gårdsrum underbyggt av garage med taklanterniner och planteringar.

Rekreation och friluftsliv

Strax väster om planområdet ligger grönområdet Gärdet med höga rekreativa värden. Gärdet är en del av det större gröna sammanhang som utgörs av Nationalstadsparken.

Hydrologiska förhållanden**Miljökvalitetsnormer för vatten**

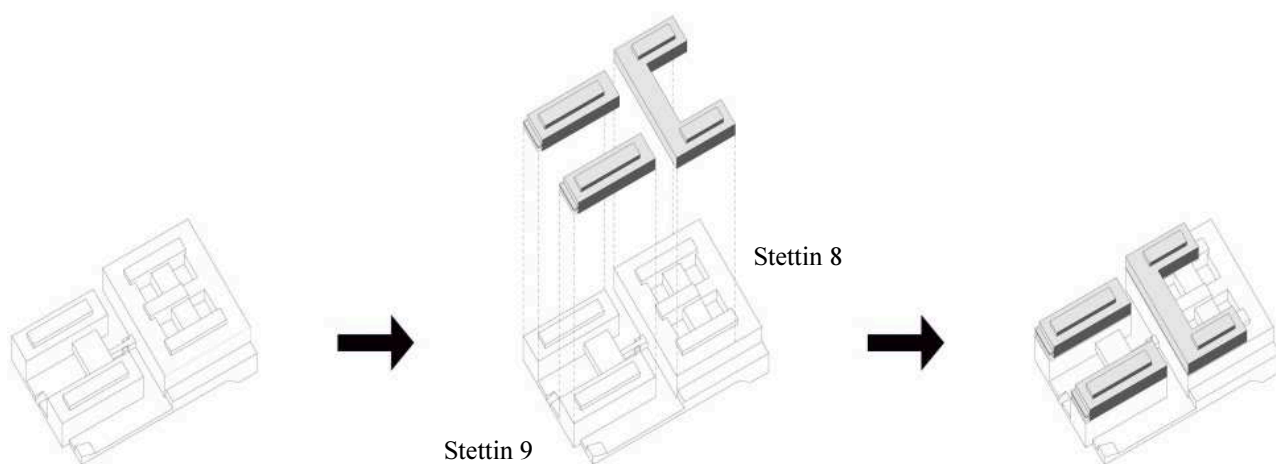
Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för övergångsvattnet Lilla Värtan (SE658352-163189). Enligt VISS juni 2011 har Lilla Värtan måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för övergångsvattnet är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

Översvämningsrisker

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram övergripande planeringsunderlag som visar på vattenstånd vid 100-årsregn (+1 m över dagens medelvattenstånd) samt för +2 m vilket är vattennivån vid 100-årsregn i kombination med högt vattenstånd och hård vind. Planområdet berörs inte av de högre vattennivåerna i något av fallen.

Planförslag

Planförslaget innebär att båda fastigheterna Stettin 8 och 9 byggs på med ytterligare ytor för kontorsverksamhet. Påbyggnaderna föreslås bli två våningar. För Stettin 8 placeras tillkommande volym som en U-form i kvarterets bakkant, befintliga ljusgårdar i fastigheten behålls och ger kontorsytorna fortsatt god möjlighet till dagsljus. För Stettin 9 är det endast flyglarna som byggs på, den lägre entrédelen som sammanlänkar flyglarna behåller sitt låga uttryck.



Axonometri som redovisar tillkommande volymer.

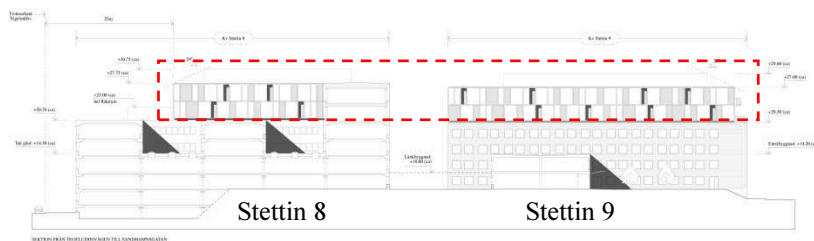
Ny bebyggelse

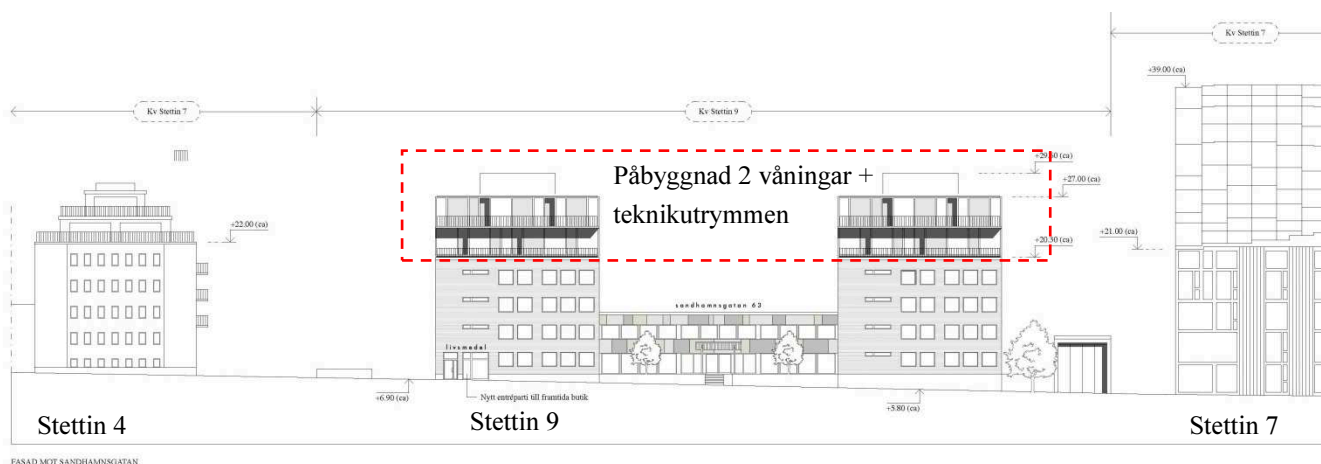
Övergripande omvandling

Planändringen följer den pågående utvecklingen i området med påbyggnader på befintliga tak. I flera fall omvandlas kontorsbebyggelse till nya bostäder. I förslaget för Stettin 8 och 9 bibehålls befintlig kontorsverksamhet vilket kan ses som ett positivt inslag och som en del av den blandade staden.

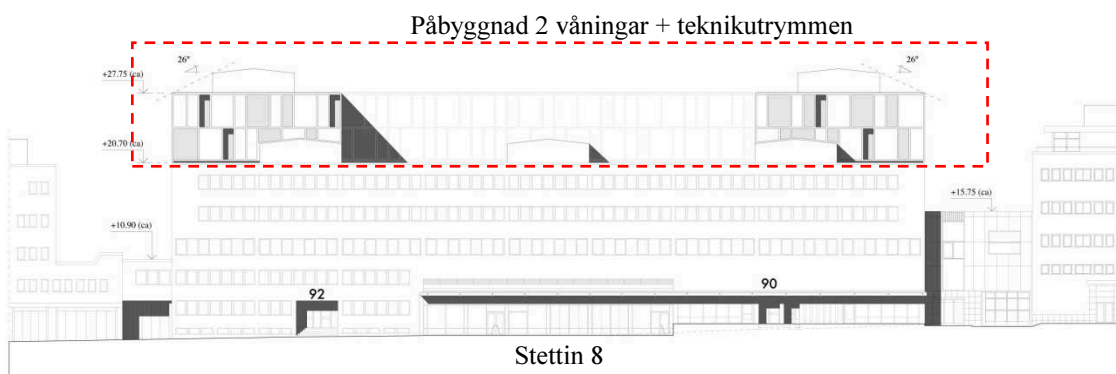
Påbyggnad

De befintliga byggnaderna föreslås kunna byggas på med två våningar och mindre teknikytor i en tredje våning. Mot Sandhamnsgatan har påbyggnaden ett indrag för att bevara det ursprungliga gavelmotivet mot Sandhamnsgatan. Förslaget indrag kan användas som terrass och balkong och bidra till det liv på taknivå som bostadsomvandlingarna givit området.





Stettin 9, elevation mot Sandhammsgatan, elevationen visar den ännu inte uppförda byggnaden på Stettin 7.



Stettin 8, elevation mot Tegeluddsvägen söderifrån, påbyggnad på tak två våningar.

Gator och trafik

Biltrafik

Det föreslås ingen ny gatumark i planförslaget. Befintliga gator i anslutning till planområdet som avgränsar kvarteret påverkas inte.

Befintlig angöring till kvarteret med bil kommer även fortsatt ske från Tegeluddsvägen och Sandhammsgatans. Parkering sker i garage under byggnaderna med infart från respektive gata.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik till planområdet kommer även fortsatt ske via angränsande gaturum.

Kollektivtrafik

Befintlig kollektivtrafik ger goda möjligheter att välja detta transport sätt till fastigheterna.

Tillgänglighet

Befintliga entréer och angöring förändras inte av planförslaget.

Östlig förbindelse

Fastigheten ligger över en eventuell sträckning för Östlig förbindelse enligt översiktsplanen (Österleden).

Östlig förbindelse prövas i aktuella utredningar i flera olika sträckningsalternativ med olika tunnellägen under Östermalm. Läget på en framtida trafikplats i Värtan (med eventuellt framtida risker och trafikbuller) är inte klarlagd och den enda projekterade sträckningen är den enligt arbetsplan från 1994 för Österleden.

Detaljplanen avser inte förändra några underbyggnader utan endast utvidga användningen i fastigheten och möjliggöra en påbyggnad. Kontoret bedömer att riksintresset kan tillgodoses vid ett genomförande av föreslagen detaljplan.

Teknisk försörjning**Vattenförsörjning, spillvatten**

Byggnaderna är anslutna till befintliga vattenledningssystem, tillkommande ytor kopplas till befintligt system.

El/Tele

El- och teleledningar finns framdragna till fastigheten.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns anslutet till fastigheterna i dag.

Avfallshantering

Stadens avfallspolicy ska följas för tillkommande ytor.

Räddningstjänst

Planerad bebyggelse ska följa rådande riktlinjer för brand enligt Boverkets Byggregler, BBR. Byggnadernas befintliga brandklass ändras inte av föreslagen takpåbyggnad. Utrymning från de nya kontorsvåningarna sker via befintliga trapphus.

Räddningstjänstens angreppsvägar påverkas inte.

Gestaltungsprinciper

Föreslagen bebyggelse är gestaltad som tydligt definierade volymer med plant tak. Volymerna är indragna från gavlarna mot Sandhamnsgatan för att förtydliga befintlig takfotshöjd och bevara det gavelmotiv som finns idag.

Fasaderna är utformade med paneler i metall eller glaspartier från golv till tak. Fasaderna förhåller sig självständigt i rytm och materialval till befintliga byggnaders mer strikta uppbyggnad med fönsterband (Stettin 8) eller fönsterrader (Stettin 9) men samverkar med de takpåbyggnader som gjorts på intilliggande byggnader.



Fasad utsnitt som visar på fasadens utformning för både Stettin 8 och 9

För att inte de nytilkomna volymerna ska verka som ljuslådor i stadsbilden under dygnets mörka timmar är fasadpanelerna utformade antingen som raster eller som helt täta placerade på olika djup vilket bidrar till en variation i fasaden.

För att försörja kontorsutrymmena behövs tekniska installationsutrymmen på tak dessa utformas som nätta enkla volymer i mörkt icke reflekterande material.

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.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Lilla Värtan för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Både med hänsyn till Lilla Värtans vattenskyddsområde och till miljökvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Landskapsbild/ stadsbild

Förslaget bidrar till att stärka och synliggöra den pågående stadsomvandlingsprocess som pågår i området kring Sandhamnsgatan/Tegeluddsvägen. Mot Gärdet är förslaget helt i linje med de påbyggnader som redan gjorts på intilliggande byggnader och föreslagen påbyggnad bidrar till att byggnaderna läses samman. Påbyggnadsförslaget är utformat som ett tydligt avläsbart tidslager och bidrar på så sätt till det taklandskap som växt fram utmed Sandhamnsgatan och Tegeluddsvägen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Som del av Stockholms innerstad räknas området som riksintresse. Byggnaderna är inte inventerade och klassade enligt Stadsmuseets klassificering. Påbyggnaden utformas som ett tydligt tillägg i linje med andra samtida om/påbyggnader i området och kan ses som en del av en ny årsring.

Störningar och risker

Buller

Tegeluddsvägen öster om planområdet och hamnområdet med pågående verksamhet utgör en källa buller. Kontorsbyggnader saknar riktlinjer för bullernivåer i fasad. Invändigt i lokalerna ska minst ljudklass C enl BBR (30-45 dBA) erhållas, detta nås genom att fönster och fasader görs ljudisolerande.

Översvämningsrisker

Detaljplaneförslaget bedöms inte bidra till en ökad översvämningsrisk inom eller utanför planområdet.

Farligt gods

Inom planområdet är fastigheten Stettin 8 särskilt utsatt med hänsyn till transport av farligt gods utmed Tegeluddsvägen och transporter på den intilliggande järnvägen, dessutom finns en näraliggande bensinmack. Påbyggnadsförslaget är därför indraget med 25m från Tegeluddsvägen. Enl den utredning som Brandkonsulten Ab tagit fram den 1/7 2015 är följande åtgärder att beakta vid påbyggnaden av Stettin 8.

- Utformning av utrymningsvägar utformas så långt det är möjligt så att de inte endast mynnar mot den riskutsatta delen av byggnaden.
- Fönster mot Tegeluddsvägen utförs i brandteknisk klass. Vilken brandteknisk klass som erfordras fastställs i senare skede.
- Fasad utförs i obrännbart material.
- Friskluftsintag placeras bortvända från Tegeluddsvägen samt eventuell mekanisk tilluft utförs avstängningsbar. Behovet av automatisk avstängning av tilluft via rökdetektorer och/eller gasdetektorer kan bli aktuellt och bör utredas vidare.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Genom byggnadernas placering främst Stettin 9 relativt fria placering bedöms tillkommande volymer inte väsentligt påverka omkringliggande fastigheters ljusförhållande.

Tidplan

Samråd	20 oktober 2015 – 1 december 2015
Granskning	1 kv 2016
Antagande	2 kv 2016

Genomförande**Organisatoriska frågor****Huvudmannaskap**

Samtliga angöringar och anläggningar inom planområdet är i privat ägo, varför kommunalt huvudmannaskap ej kommer bli aktuellt.

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglovprövning.

Eventuella fastighetsbildningsåtgärder och servitutsfrågor handläggs av Lantmäterimyndigheten.

Byggherren ansvarar för och bekostar tomtmarkens anordnande,

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 5475 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastigheter och Markägoförhållanden**

Stettin 8 och Stettin 9 ägs av Fastighets AB Stettin.

Användning av mark

Stettin 8 och Stettin 9 omfattas av kvartersmark för kontors och centrumändamål.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Tillkommande bebyggelse kopplas till befintligt VA-nät.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Tegeluddsvägen.

El/Tele/Nätstation

Tillkommande bebyggelse kopplas till befintligt el- och telenät.

Fjärrvärme/Fjärrkyla

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme/fjärrkyla-nätet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.