

Handläggare
Helena Wessberg
Telefon 08-508 27 331Till
Stadsbyggnadsnämnden**Antagande av förslag till detaljplan för Stettin 9 i
stadsdelen Ladugårdsgärdet (takpåbyggnad) Dp
2014-04206****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder

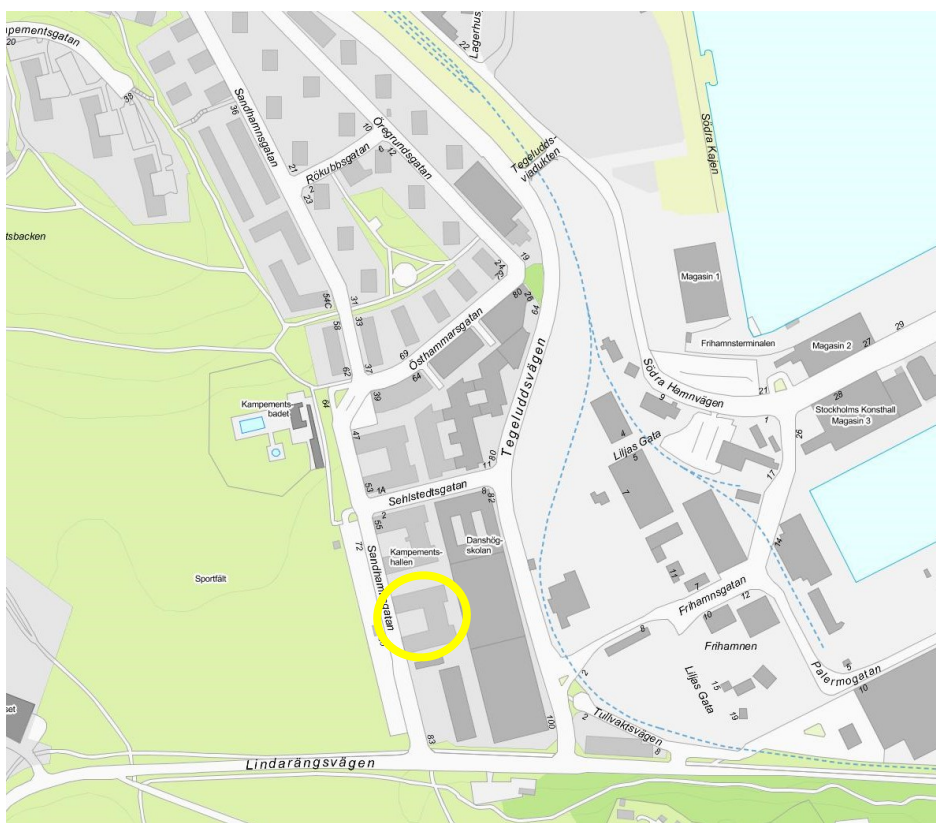
Sammanfattning

Planen berör fastigheten Stettin 9 i stadsdelen Ladugårdsgärdet. Fastigheten har sin adress mot Sandhamnsgatan 61-65 och ägs av Fastighets Ab Stettin. Planförslaget syftar till att möjliggöra en takpåbyggnad om två våningar för kontorsändamål på befintlig kontorsbyggnad.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget för Stettin 9 är väl avvägt i förhållande till allmänna och enskilda intressen. Kontoret anser att takpåbyggnaden är möjlig både ur ett arkitektoniskt- och stadsbildsperspektiv. Takpåbyggnaden ligger i linje med påbyggnader som redan genomförts på fastigheterna i närområdet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslag till detaljplan.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se**Bilagor***Plankarta, Planbeskrivning**Samrådsredogörelse, Granskningsutlåtande*



Stettin 9, planområdet markerat med gul ring.

Utlåtande

Syfte

Planens syfte är att åstadkomma en påbyggnad på en befintlig kontorsbyggnad som idag är 4 våningar hög 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 konverterats till bostäder med påbyggnader på tak, Stettin 9 föreslås bibehållas som kontorshus och bidrar till en blandning av funktioner i området.

Bakgrund

Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattar fastigheten Stettin 9, Sandhamnsgatan 61-65. Fastigheten är belägen i stadsdelen Ladugårdsgärdet. Planområdet avgränsas av Sandhamnsgatan samt av fastigheterna Stettin 4, 7 och 8.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Fastighets Ab Stettin.

Översiktsplan

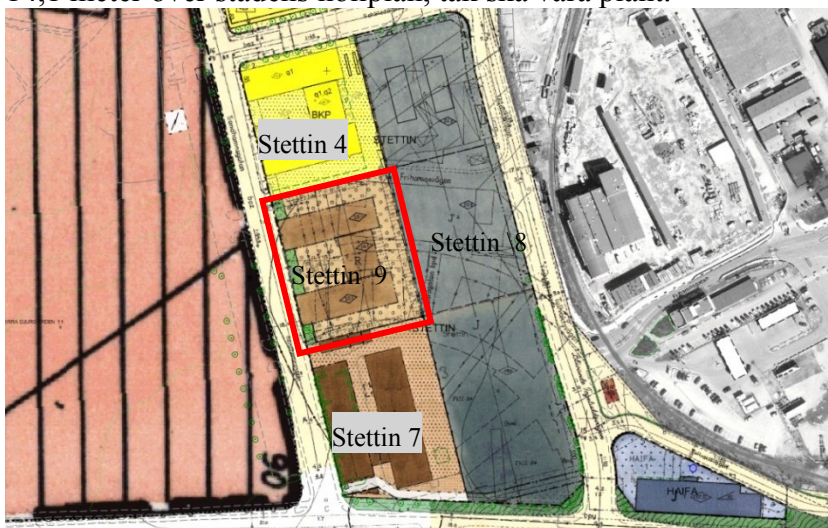
Planområdet utgör en del av riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården, i översiktsplan definieras området som innerstadsbebyggelse. Översiktsplanen anger ett reservat för en Östlig förbindelse under mark.

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.

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.



Gällande detaljplan från 1960.

Omgivande planer.

För angränsande fastighet i norr mot Sandhamnsgatan, Stettin 4 antogs en plan 2006 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, Stettin 7 finns en laga kraft vunnen plan 2014 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.

Start PM

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

Under arbetsprocessen har beslut tagits i samråd med byggaktören att endast upprätta ny detaljplan för Stettin 9.

Riksintresse

Den aktuella fastigheten 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

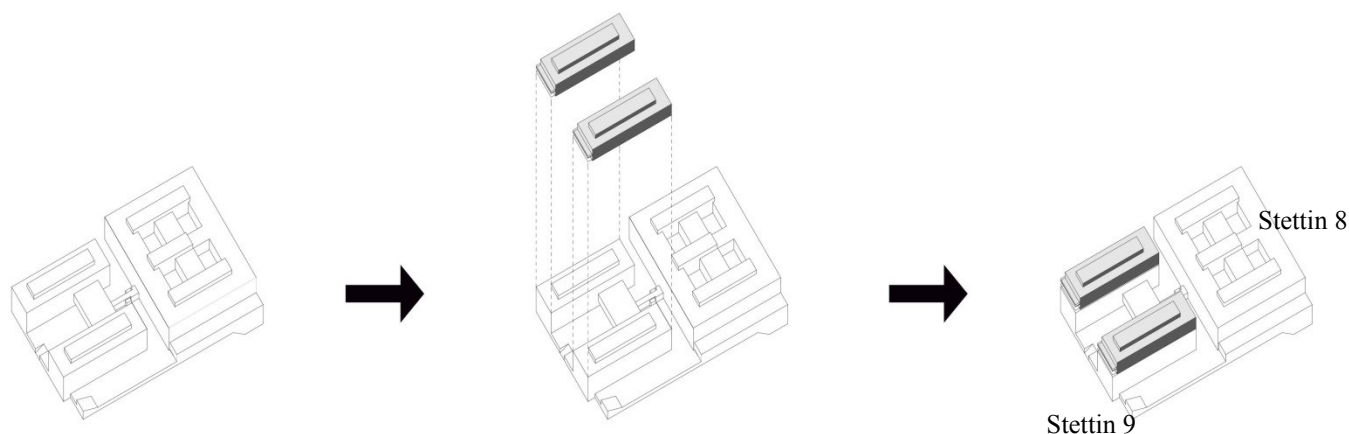
Planområdet ligger nära, men utanför Kungliga nationalstadsparken. Lagskyddet syftar till att skydda det historiska landskapet med sina natur- och kulturvärden och ska även skydda mot åtgärder utanför området som påtagligt kan skada desamma. Enligt vägledningen för markanvändning och utveckling i Nationalstadsparkens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

Väg av riksintresse

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

Planförslaget

Planen medger att fastigheten Stettin 9 byggs på med ytterligare ytor för kontorsverksamhet. Den befintliga fastighetens flyglar om fyra våningar byggs på med två våningar, den lägre entrédelen som sammanlänkar flyglarna behåller sitt låga uttryck.



Axonometri som redovisar tillkommande volymer.

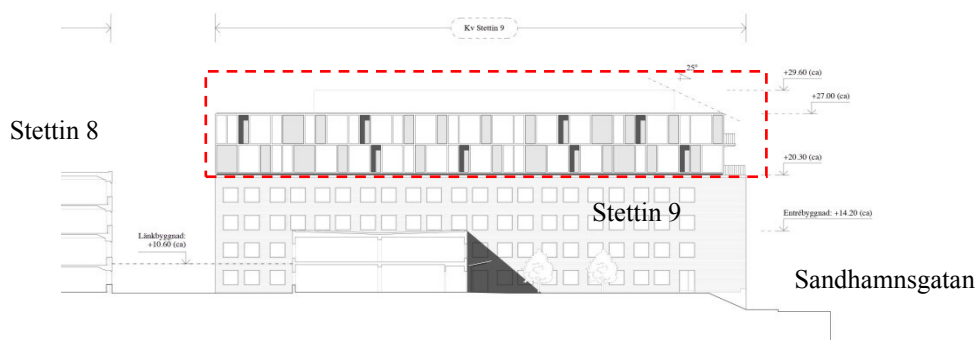
Ny bebyggelse

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 9 bibehålls befintlig kontorsverksamhet vilket kan ses som ett positivt inslag och som en del av den blandade staden.

Påbyggnad

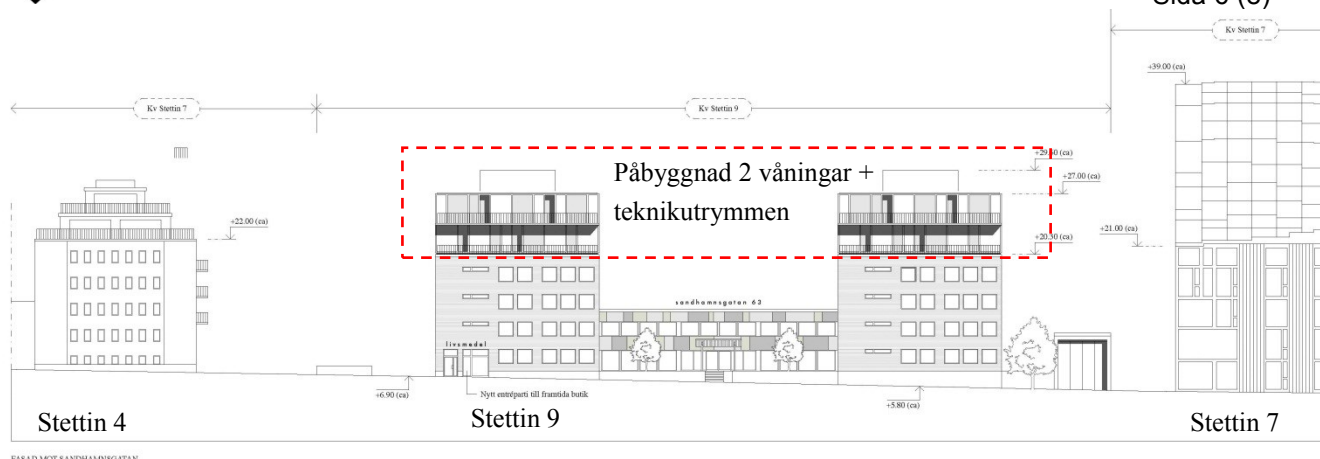
Den befintliga byggnaden byggs på med två våningar och mindre teknikytor i en tredje våning. Mot Sandhamnsgatan har påbyggnaden ett indrag för att bevara det ursprungliga gavelmotivet mot gatan. Indraget kan användas som terrass och balkong och bidra till det liv på taknivå som bostadsomvandlingarna givit området.



Stettin 9 sektion genom kvarteret, påbyggnad på tak två våningar



Stettin 9, perspektiv från Sandhamnsgatan söderifrån, påbyggnad på tak två våningar.



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

Planförslagets 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. Byggnaden är inte inventerad och klassad 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.

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.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Genom byggnadens relativt fria placering bedöms tillkommande volymer inte väsentligt påverka omkringliggande fastigheters ljusförhållande.

Planprocess

Planarbetet har genomförts med normalt förfarande.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-08-21 § 7 att påbörja planarbete.

Samråd

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2015-10-20 till 2015-12-01. Samrådsmöte hölls 2015-10-27 i Tekniska Nämndhuset Fleminggatan 4. Planförslaget avsåg i detta skede två fastigheter, Stettin 8 och 9. Inkomna remissvar berörde främst den del av planförslaget som vetter mot Tegeluddsvägen, Stettin 8. Tegeluddsvägen är idag sekundär transportled för farligt gods och bland annat Länsstyrelsen avstyrkte en förändring av detaljplan för Stettin 8 med hänsyn till risk. Remissvaren föranledde att vidare planarbete med Stettin 8 ströks.

Stadsmuseet, Rådet till skydd för Stockholms skönhet och Miljöföreningen lilla Värtan inkom med synpunkter gällande gestaltningen av påbyggnaden på Stettin 8 mot Sandshamnsgatan. Synpunkterna gällde önskemål om indrag i bredd och fläktrumsplacering. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att påbyggnadens volym väl följer tidigare genomförda påbyggnader på intilliggande fastigheter, med mindre avvikelser gällande bredd och fläktrumsplacering. Dessa mindre avvikelser bedöms som rimliga i en varierad stadsbild och utifrån att påbyggnaden innehåller kontor.

Granskning

Planförslaget skickades ut för granskning 2016-10-12 – 2016-11-09. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Under granskningen inkom 4 yttranden. De remissinstanser som yttrat sig har ingen erinran mot planförslaget men framför synpunkter i sak framförallt allt vad gäller möjlighet att utforma byggnaden med gröna tak och att miljöfarliga material som t.ex koppar ej får användas i tak eller fasad.

Revidering efter granskning

Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av planförslaget.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Från de inkomna synpunkterna har problematiken med att göra planändring utmed Tegeluddsvägen (sekundär led för farligt gods) belysts och förslaget har minskat till att endast gälla del av det ursprungliga förslaget.

Föreslagen gestaltning ligger mycket nära de omkringliggande fastigheternas genomförda påbyggnader. Förslaget skiljer sig något i utformning och volym vilket kan anses som rimligt då funktionen (kontor) också skiljer sig från grannfastigheterna (bostäder).

Stadsbyggnadskontoret anser att det är positivt att förtäta i befintliga stadsmiljöer där service och kollektivtrafik redan är utbyggd. Kontoret ser positivt på att kontorsverksamheten blir kvar i området och bidrar till en blandad stad. Förslaget anses väl gestaltat och i linje med den omvandling som genomförts i området.

Sammantaget bedömer Stadsbyggnadskontoret att takpåbyggnaden är möjlig att uppföra ur ett arkitektoniskt- och stadsbildsperspektiv.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

SLUT