

Handläggare
Martina Norrman
Telefon 08-508 275 82Till
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för New York 1 i stadsdelen Ladugårdsgärdet (50 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att uppföra ett nytt bostadshus i korsningen Värtavägen och Sandhamnsgatan på Gärdet. Planen syftar samtidigt till att ge Värtavägen karaktär av stadsgata samt till att öka möjligheterna till verksamhetslokaler nära Gärdets tunnelbanestation. Huset i planförslaget inrymmer cirka 50 lägenheter som är tänkta att upplåtas som bostadsrätter. Fastigheten som utgör planområdet ägs av Wallenstam AB.

Planförslaget skickades ut för granskning 2017-03-29 – 2017-04-26. Under granskningen har 21 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller bestämmelser om trafikbuller, att en bestämmelse om uteplats bör finnas på plankartan samt att planhandlingarna ska uppdateras med nya miljö kvalitetsnormer som gäller sedan december 2016. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att huset inte byggs med anledning av att tillgången på ljus i omkringliggande lägenheter minskar, att utsikten försämras, att träd tas ner samt att förslaget har påverkan på Nationalstadsparken och spridningsvägar kopplade till denna. Flera

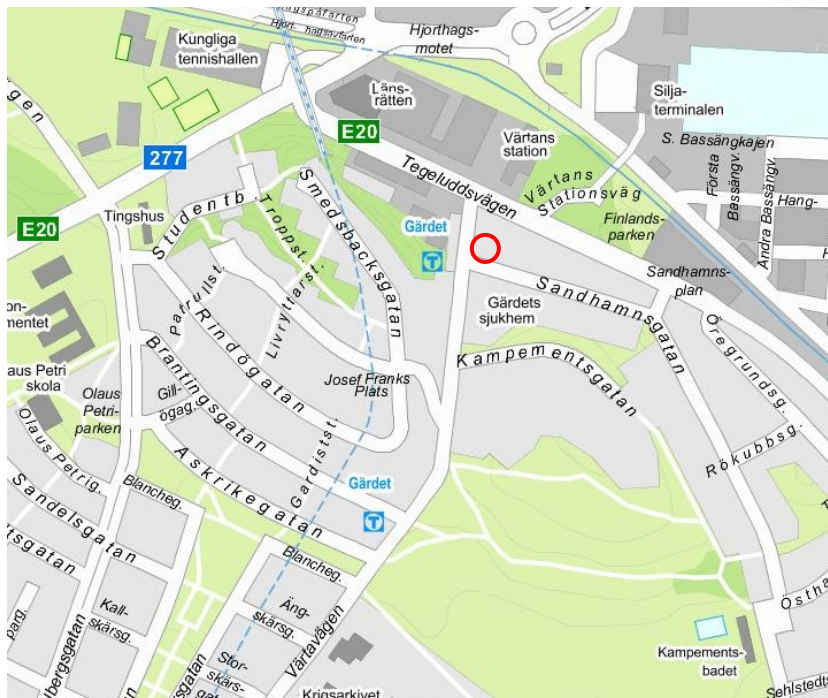
*Bilagor: Granskningsutlåtande, samrådsredogörelse,
planbeskrivning, plankarta.*

boende har också yttrat sig om att förslaget innebär en påverkan på kulturmiljön på Gärdet och skönhetsrådet anser att den föreslagna byggnaden inte är anpassad till platsen och omgivande hus.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de förändringar i boendemiljön som förslaget innebär för de kringliggande bostäderna – ökad insyn och skuggning samt försämrad utsikt och tillgång till dagsljus – är acceptabla med hänsyn till läget i innerstaden, och att olägenheten inte kan antas vara betydande i PBL:s mening. Förslaget bedöms vidare av kontoret ha utformats för att passa in i den kulturhistoriskt intressanta karaktären som präglar Gärdet.

Plankartan har reviderats efter granskningen så att bestämmelsen om trafikbuller har ändrats, bestämmelse om att balkonger inom ett visst område ska ha ljuddämpande skärmar har införts liksom bestämmelse om att ljuddämpad uteplats ska finnas. Planbeskrivningen har uppdaterats avseende miljö kvalitetsnormerna för vatten. Ändringarna föranleder inte någon förnyad granskning.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.



Planområdet ligger i korsningen Sandhamnsgatan och Värtavägen, mitt emot Gärdets tunnelbanestation.

Utlåtande

Syfte

Detaljplanen syftar till att komplettera området med ett nytt bostadshus med cirka 50 lägenheter, anpassat till områdets skala och karaktärsdrag, då planområdet ligger inom Riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Ett vidare syfte med planarbetet är att bidra till att ge Värtavägen karaktär av stadsgata samt till att öka möjligheterna till verksamhetslokaler nära Gärdets tunnelbanestation.

För att klargöra möjligheterna att samordna vissa funktioner på den gemensamma gården, tas även den befintliga byggnaden inom fastigheten med i detaljplanen.

Bakgrund

Wallenstam AB inkom med en ansökan om planändring för fastigheten, vilken godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2013-04-18. Beslut om att påbörja planarbete togs 2016-01-14.

Planområdets läge och markägförhållanden

Platsen som föreslås bebyggas ligger i hörnet av Sandhamnsgatan och Värtavägen. Planområdet utgörs av fastigheten New York 1 som ägs av Guldmyran nr 16 Bostadsrättsförening, Wallenstam AB.

Tidigare ställningstaganden

För fastigheten gäller detaljplanerna Pl. 2761 och Pl. 7804. Pl. 2761 innebär att fastigheten får bebyggas med bostadshus med en högsta höjd om 23,5 meter i fastighetens östra del. Området som med planen avses bebyggas är markerat som prickmark och med en gångförbindelse som aldrig har genomförts.

I översiktsplanen är fastigheten del av område med innerstadsbebyggelse. Där anges att kompletteringar ska kunna ske med utgångspunkt från lokala förutsättningar och behov.

Beslut i Stadsbyggnadsnämnden

I tjänsteutlåtandet som godkändes 2016-01-14 beskrevs att syftet med planen är att komplettera området med ett bostadshus med cirka 30 lägenheter, anpassat till områdets skala och karaktärsdrag och att bidra till att ge Värtavägen karaktär av stadsgata samt till att öka möjligheterna till handelslokaler nära Gärdets tunnelbanestation. I samband med beslutet om att påbörja planarbetet anförde majoriteten att det inom ramen för planarbetet var viktigt att ge Värtavägen en mer urban karaktär och att varsamt orientera bebyggelsen mot vägen och skapa levande bottenvåningar. Majoriteten tryckte också på vikten av att den gröna korridor som går genom området värnas i största möjliga mån och att vidare

stärka det svaga förbindelsestråket mellan Nationalstadsparkens norra och södra delar.

I planarbetet har skalan på omgivande bebyggelse satt gränsen för det föreslagna husets höjd om åtta våningar med en indragen nionde våning. Det föreslagna huset har också i sitt fotavtryck anpassats efter omgivande hus. Huset föreslås orienteras mot Värtavägen och löpa parallellt med denna samtidigt som bottenvåningarna i huvudsak ska utgöras av lokaler för att skapa liv, i enlighet med beslutet. Söder om huset föreslås en urban vistelseyta som också är tänkt att skapa liv och möjligheter till möten på platsen. Platsen i söder föreslås ramas in av vegetation och åtgärder för att stärka förbindelsestråket mellan Nationalstadsparkens delar föreslås och står med på plankartan respektive i planbeskrivningen.

Riksintresse

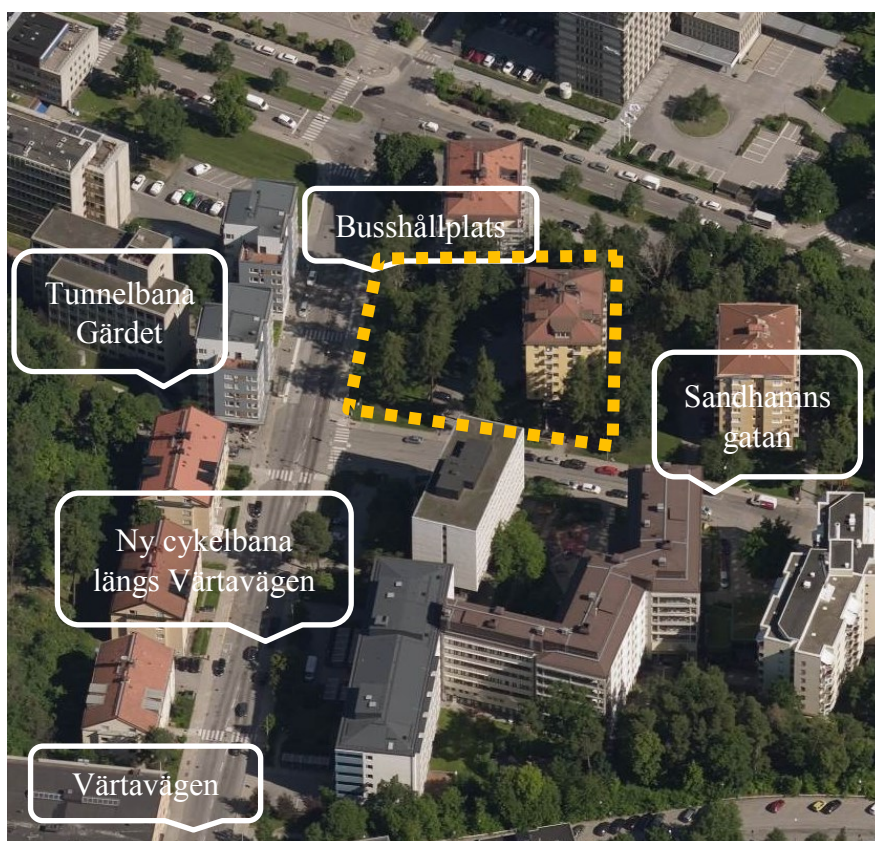
Fastigheten är belägen inom riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Värdekärnan för riksintresset utgörs av bebyggelsen kring Tessinparken och Gärdeshöjden. En konsekvensanalys av förslaget har upprättats (Tyréns, 2016-06-30) för att belysa de konsekvenser för kulturhistoriska värden som kan uppstå vid förändringar i den fysiska miljön.

Kulturhistorisk klassificering

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.

Kungliga Nationalstadsparken

Planområdet ligger utanför, men i nära anslutning till Kungliga Nationalstadsparken, i den smala bebyggda midja som förbinder södra och norra Djurgården.



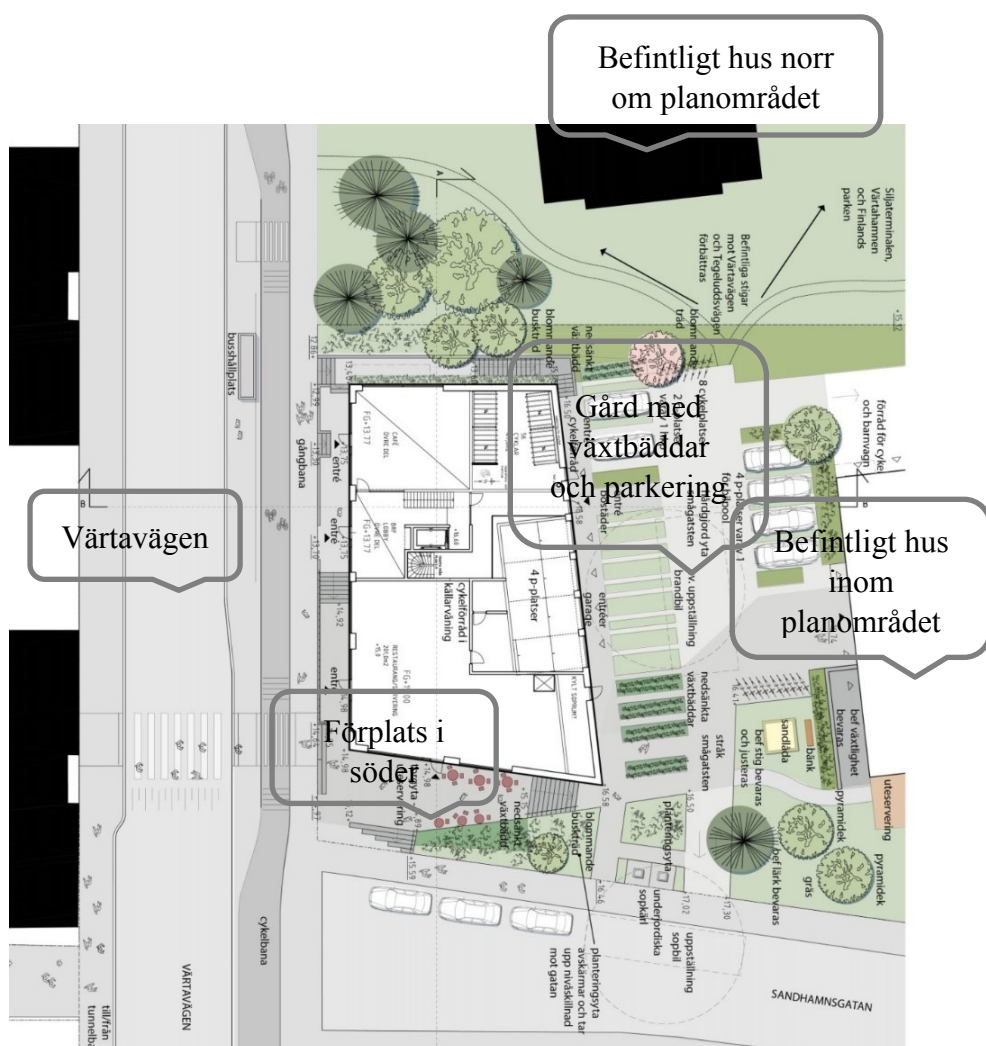
Flygbild med planområdet markerat.

Planförslaget

En ny byggnad föreslås vid korsningen Värtavägen och Sandhamns gatan. Den föreslagna byggnaden har åtta våningar ovan mark och en indragen vindsvåning. Huset inrymmer 50 lägenheter samt verksamhetslokaler i bottenvåningen mot Värtavägen. I söder mot Sandhamns gatan föreslås en publik plats.

Placering och gestaltning

Korsningen Sandhamns gatan och Värtavägen har identifierats som en viktig nod i stadsdelen och där föreslås därför en publik förplats söder om den föreslagna byggnaden. Ett nytt cykelstråk håller på att byggas längs Värtavägen i direkt anslutning till den föreslagna byggnaden. Därför är huset placerat något indraget från trottoarkanten. De publika lokalerna i bottenvåningen och husets riktning och gestaltning förväntas bidra till att skapa en mer stadslik karaktär på Värtavägen.



Planförslaget är utformat för att ta upp riktningar både från Värtavägen och befintliga hus inom kvarteret.

Den nya byggnaden uppförs som ett punkthus. I skala och volym förhåller sig huset medvetet till kvarteret New York och dess funktionalistiska stadsbyggnadssidé med hus i park. Den föreslagna byggnaden har en oregelbunden och skevande planfigur som tar upp och förmedlar riktningarna från punkthusen till västfasadens gaturiktning. Den indragna platsen mot söder följer Sandhammsgatans riktning och låter också grönskan visuellt framträda mot korsningen och tunnelbanan. Det föreslagna huset är gestaltat så att det förankras mot Värtavägen snarare än som ett tillägg till den befintliga strukturen i kvarteret.

Byggnaden ska uppföras i ljust tegel, vilket regleras i plankartan. Avsikten är att skapa ett avvikande uttryck från omgivande putsade hus och samtidigt föra in en rikedom i detaljer i en i övrigt enkel fasad.

Huset rymmer 50 lägenheter och den lägenhetsfördelning som föreslås ger tre ettor, två tvåor och två större lägenheter per våningsplan. Sammanlagd ljus BTA är 4230 kvm, varav 3730 kvm är bostäder och 290 kvm är verksamhetslokaler.



Fotomontage med det föreslagna huset sett från Värtavägen. Bottenvåningen mot Värtavägen ska i huvudsak utgöras av lokaler. Byggnadens fasad föreslås utföras i ljust tegel.

Befintlig bebyggelse

Befintligt hus inom fastigheten tas också med i planen och ges en varsamhetsbestämmelse som reglerar att byggnaden ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, indelning, material och färgsättning. Även husets befintliga läge och höjd regleras genom prickmark respektive en bestämmelse om högsta totalhöjd. Byggnaden har också en skyddsbestämmelse; q1, som reglerar att byggnaden inte får rivas. De träd inom planområdet som har bedömts som möjliga att ha kvar har skyddats i plankartan.

Mobilitet

Cykelparkering anordnas dels i huset och dels på gården. Förslaget visar ett cykelparkeringstal på 4,5 (motsvarande 4,5 cyklar per 100 kvm ljus BTA för bostadsdelen). Det höga antalet cykelparkeringsplatser, de goda kommunikationerna med buss och tunnelbana, närhet till city (1 km till Karlaplan), gångavstånd till lokal service (restauranger, matbutiker, apotek, vårdcentral mm) och urbana aktiviteter lägger grunden för ett lågt p-tal.

Fastighetsägaren planerar dessutom för ett ambitiöst åtgärds paket för att stimulera till hållbar mobilitet, såsom t.ex. bil – och cykelpool, subvention av månads kort för kollektivtrafik m.m.

Det bedöms som lämpligt att ordna 10 bil-parkeringsplatser, som motsvarar ett P-tal på 0,2. Bilparkering sker dels på gården, dels i garage i byggnadens markplan längs husets gårdsfasad. 6 platser på gården och 4 i huset ger 10 parkeringsplatser.



Fasad mot norr. Huset tar upp platsens höjdskillnader vilket är ett sätt att ta fasta på tanken om naturnära bebyggelse i staden och som i sin tur är en viktig aspekt av den funktionalistiska stilen hus i park. Till höger syns Värtavägen.

Planförslagets konsekvenser

Nedan redogörs för de konsekvenser som uppfattas som mest avgörande för förslaget. Samtliga finns redogjorda för i planbeskrivningen.

Naturmiljö

En utredning har tagits fram med syfte att utreda konsekvenserna för eksambandet mellan norra och södra Djurgårdens naturområden och föreslå åtgärder för att stärka eklevande arter (Ekologigruppen 2016-08-12). Stadsbyggnadskontoret bedömer med stöd av ekutredningen att uppförandet av ett nytt hus inte bedöms allvarligt påverka Nationalstadsparken eller stadens habitatnätverk för

eklevande arter, varken direkt eller indirekt, då inga ekar försvinner och det även fortsatt kommer finnas grönytor och gröna samband i området, om än i mindre omfattning.

För att förstärka områdets värde för ek och eklevande arter ska gården planteras med ek, blommande buskar och småträd samt perennnytor med arter som gynnar pollinerande insekter. Uppsättning av mulmholkar för eklevande insekter ska uppföras inom fastigheten. Befintliga lärkar som bedöms kunna behållas skyddas i plankartan genom bestämmelse n1 – *Träd får inte fällas annat än av dokumenterad säkerhetsrisk eller sjukdomsskäl* samt genom bestämmelse om utökad lovplikt: *Marklov krävs för fällning av träd markerade med n1.*

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Lilla Värtans tillrinningsområde. Lilla Värtan uppnår idag måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Utformningen som föreslås för gården är skapad så att dagvatten från planområdet fördröjs och renas inom fastigheten. Det föreslås även att vattnet ska avledas till dagvattenledningen i Värtavägen, vars recipient är Lilla Värtan, istället för den kombinerade avloppsledningen så som sker idag. Växtbäddar ska anläggas inom fastigheten i vilka rening av dagvatten ska ske. Föroreningstransporten till Lilla Värtan kommer därmed att minska för alla ämnen utom för kväve som kommer att bli i samma nivå.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den tillkommande byggnaden i planförslaget har anpassats till omgivningen i fråga om höjd och storlek på fotavtryck. Även färgsättningen som föreslås är vald för att knyta an till omgivande karakteristiska ljusa kulörer.

Fönstersättningen på den föreslagna byggnaden bär vissa likheter med funktionalismens formspråk. För att inte störa den fria böljande placeringen av befintliga byggnader och för att stärka Värtavägen som stadsgata, föreslås byggnaden placeras parallellt med Värtavägen, med ett ”släpp” mot Sandhamnsgatan för att upprätthålla den gröna karaktären samtidigt som möjligheterna skapas för en mötesplats. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den föreslagna byggnaden medför små konsekvenser för riksintresset.

Buller

För att uppfylla kraven för buller enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, krävs täta skärmar på balkongerna närmast Värtavägen. På detta sätt blir det möjligt att

uppfylla kraven enligt förordningen med tyst sida. Planen reglerar också att det ska finnas en ljuddämpad uteplats.

Ljusförhållanden

Solstudierna visar att generellt sett är skuggeffekterna på omgivande fastigheter är störst på morgnar och kvällar. Skuggningen som det föreslagna huset orsakar är dock begränsad och stadsbyggnadskontoret bedömer denna påverkan som acceptabel.

En dagsljusstudie är också genomförd (*Utlåtande dagsljus* Projektledarhuset 2017-02-13). Stadsbyggnadskontoret bedömer att den nya byggnaden endast kommer ha en begränsad påverkan på dagsljuset för befintliga hus.

Insyn och utsikt

Boende runt den föreslagna byggnaden kommer att påverkas avseende utsikt och insyn. På platsen som är tänkt för det nya huset finns idag stora lärkträd och en gräsmatta. Avstånden till omgivande hus är dock relativt stort och planen möjliggör plantering av träd och buskar, varför konsekvenserna av planförslaget för de boende anses acceptabla.

Planprocess

Samråd

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2016-09-14 – 2016-10-26. Samrådsmöte hölls i Tekniska nämndhuset där 5 personer närvarade. Under samrådet framkom synpunkter angående utformningen av förslaget, dagvatten, buller samt geoteknik och vibrationer. Boende framförde kritik mot hela förslaget framför allt med hänsyn till påverkan på solljus, natur, utsikt och insyn.

Granskning

Planförslaget skickades ut för granskning 2017-03-29 – 2017-04-26. Under granskningen har 21 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller bestämmelser om trafikbuller, att en bestämmelse om uteplats bör regleras i plankartan samt att planhandlingarna ska uppdateras med nya miljö kvalitetsnormer som gäller sedan december 2016. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att huset inte byggs med anledning av att tillgången på ljus i omkringliggande lägenheter minskar, utsikten försämras samt att träd tas ner och att en kulturmiljö förvanskas.

Revidering efter granskning

Revideringen innebär att bestämmelsen om trafikbuller har ändrats, bestämmelse om att balkonger inom ett visst område ska ha ljuddämpande skärmar har införts liksom bestämmelse om att ljuddämpad uteplats ska finnas.

Revideringen bedöms vara av redaktionell art och innebär inte en väsentlig förändring av planförslaget. Endast byggaktören anses berörd av förändringen.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget kan bidra till att skapa en mer levande och stadsmässig plats samtidigt som kulturmiljövärdena på Gärdet respekteras genom husets skala och utförande. Fler lägenheter i ett attraktivt läge som bygger vidare på befintliga strukturer och nyttjar redan existerande infrastruktur ser kontoret är ett bra sätt att förtäta innerstaden, och nu aktuellt förslag innebär att flera kvaliteter tillskapas samtidigt som befintliga värden kan bibehållas. Den föreslagna platsen i söder bedöms kunna bli ett fint tillskott till Värtavägen i det kollektivtrafiknära läget samtidigt som fasaden som föreslås till huset tillsammans med den öppna bottenvåningen anses skapa ett intressant tillägg till kvarteret. De åtgärder som föreslås för att stärka eklevande arter bedöms kompensera för en del av de värden som försvinner ur natursynpunkt och bildar tillsammans med de byggda delarna en tidsenlig och intressant möjlighet för biologiska värden att existera i en stadsmässig miljö.

Konsekvenserna för de boende avseende minskat sol- och dagsljus samt ökad insyn bedöms som acceptabla med hänsyn till det centrala läget. Avståndet mellan husen bedöms som relativt stort och den föreslagna byggnaden har utformats för att passa in på platsen.

Förslaget ligger i linje med översiktsplanen med flera styrdokument och bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål. Kontoret föreslår att detaljplanen antas.

SLUT