

Handläggare
Simon Gotthard
Telefon 08-508 27 132**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Genua 1 i stadsdelen Ladugårdsgärdet (ca 25 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder

Sammanfattning

Syftet med detaljplanearbetet är att dels pröva en påbyggnad på befintlig byggnad inom Genua 1, innehållande bostäder, samt söka öppna upp bottenvåningarna för publika ändamål och ytterligare bostäder.

Fastigheten Genua 1 är belägen på Sandhamnsgatan 58-62 i stadsdelen Ladugårdsgärdet i direkt anslutning till Ladugårdsgärdet och nära Kampementsbadet mot söder. Fastigheten ägs av Karl Martin Josephson, KMJ Fastighetsförvaltning, som tillika är planbeställare och byggaktör. Genua 1 utgörs av en befintlig byggnad, innehållande bostäder och kontor, på 4 våningar i halvsouterräng med balkonger på kortsidor och baksida, samt en kuperad och trädbeväxt tomt. I dagsläget inrymmer byggnaden 33 hyreslägenheter och har kontorslokaler i botten- och källarvåning.

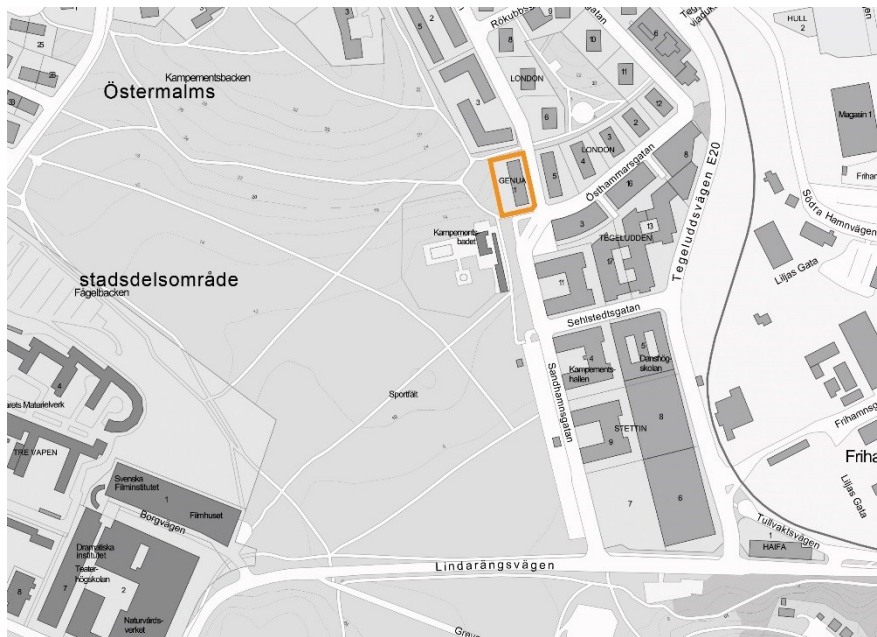
Projektet knyter an till den stadsomvandling som sker inom stadsdelen Ladugårdsgärdet och Värtahamnen, där såväl flera påbyggnationer som nya publika lokaler i bottenvåningar genomförts och planeras. Initialt bedöms att ca 20-30 nya hyresrätter tillskapas genom projektet.

Viktiga frågor som behöver studeras under planprocessen är påbyggnadens volym och arkitektoniska gestaltning, i synnerhet avseende byggnadens framträdande läge mot Ladugårdsgärdet. Vidare blir påbyggnadens konsekvenser avseende skuggning av omgivningen och gaturummets skala viktiga att utreda. Bottenvåningarnas publika ändamål, och byggnadens planerade nya bidrag till gatulivet och stadsdelsutvecklingen är även dessa avgörande frågor för projektets framgång.

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

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget utgör ett positivt tillskott av nya bostäder i stadsdelen och är positiva till att projektet ämnar bidra till pågående stadsutveckling i området i och med tilltänkta publika lokaler i bottenvåningarna.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.



Karta med planområdet markerad med tjock orange linje.

Utlåtande

Syfte

Syftet med detaljplanearbetet är att pröva en påbyggnad för bostadsändamål på befintlig byggnad inom Genua 1 samt öppna upp bottenvåningar för publikt ändamål. Ett vidare syfte är att bidra till Stockholms bostadsförsörjning och stärka stadsdelens urbana karaktär med ett utökat utbud av publika verksamheter i kombination med ytterligare bostäder.

Initialt bedöms att ca 20-30 nya hyresrätter tillskapas genom projektet. Således är projektet relevant för både Stockholms stads bostadsmål och stadsutvecklingen i området öster om Ladugårdsgärdet och Värtahamnen.

Bakgrund

Befintlig fastighet är bebyggd med ett bostadshus, uppfört 1950, som även inhyser kontorslokaler i botten- och källarvåning. Byggnaden är placerad längs med Sandhammsgatan, med några meters förgårdsmark mot gångbana. På andra sidan byggnaden, mot Ladugårdsgärdet, finns en kuperad tomt med stora träd och en yta för ca 5 parkeringsplatser och infart till garage under huset.

Byggnaden har idag 33 hyreslägenheter samt drygt 400 kvm kontorsyta i bottenvåningarna.



Befintlig byggnad inom Genua 1 sett från sydost. Sandhamnsgatan syns till höger i bild.

Byggnaden är uppförd i ljusgult tegel med burspråk på husets långsidor i grå puts. Taket är valmat och klätt i tegel. Fönstersättningen varierar från de översta tre våningarnas bostäder till en tätare rytm i bottenvåningarnas kontorslokaler. Tre entréportar finns mot Sandhamnsgatan. Balkonger är förlagda till kortsidor och långsidan som vetter mot Ladugårdsgärdet. Fasaden mot Sandhamnsgatan har inga balkonger. Befintlig byggnad har en gul kulturmiljöklassificering med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet utgörs av fastigheten Genua 1 i sin helhet och avgränsas av Sandhamnsgatan i öst, Östhammarsgatan i söder, ett allmänt parkstråk i norr och Nationalstadsparkens/Ladugårdsgärdets gräns i väst. Mot söder, inom Nationalstadsparken, ligger Kampementsbadet i nära anslutning till planområdet. Intill planområdet finns även busshållplatsen Östhammarsgatan, som betjänas av flera linjer.

Markägoförhållanden

Fastighetens ägs i sin helhet av Karl Martin Josephson, KMJ Fastighetsförvaltning.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Stockholms översiktsplan, laga kraft vunnen i mars 2018, ingår planområdet i område där kompletteringar kan prövas, och i nära anslutning till Norra Djurgårdsstadens stadsomvandlingsområde. Kompletteringar inom projektets område kan prövas inom ramen

för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Vidare anges i översiktsplanen en utvecklingspotential för Gärdets sportfält, till vilket planområdet angränsar, som målpunkt för rekreation. Översiktsplanen lyfter även fram angelägenheten för detta område att stärka det ekologiska sambandet mellan Norra och Södra Djurgården.

Gällande detaljplan

För fastigheten gäller följande detaljplaner:

Pl 860 (1931). Byggnad får uppföras för bostadsändamål. Undantages för nämnden att medgiva inredning av lokaler för handels- och hantverksändamål. Våningsantal begränsas till tre våningar och en hushöjd på 11,5 meter. Taklutning begränsas till högst 30 grader. Byggnadens fasader ska utföras i den arkitektoniska utformning som gatu- och gårdsbilden i sin helhet fordrar.

Pl 1012 (1931). Jämkning av vissa fastställda gators höjdlägen.

Riksintresse

Planområdet ingår i riksintresset Stockholms innerstad och Djurgården och angränsar direkt till Nationalstadsparken/Ladugårdsgärde. I preciseringen av riksintresset nämns landskapets karaktärsdrag och stadens gröna kulturvärden. Vidare beskrivs Ladugårdsgärdets kontrast som öppen parkyta mot omkringliggande stadsfront som viktig aspekt för Nationalstadsparkens karaktär. Exponeringen mot Ladugårdsgärdet är en central fråga i det fortsatta planarbetet.

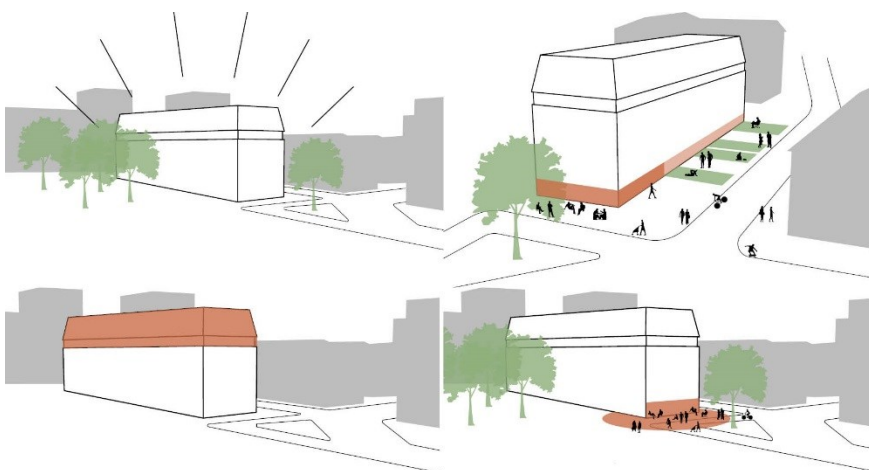




Flygbilder som visar Genua 1 och dess omgivning sett från söder respektive väster. Planområdet markeras med röd linje.

Planförslaget

Detaljplanearbetet avser pröva en påbyggnad på befintlig byggnad inom Genua 1 samt att tillföra nya publika lokaler i bottenvåningarna. För tilltänkt påbyggnad studeras 2-3 våningar, där avvägningar kring påbyggnadens utformning, konsekvenserna för stadsrummet och det intilliggande Ladugårdsgärdet samt projektets genomförande kommer ligga till grund för det slutgiltiga antalet våningar och lägenheter.



Diagrammatisk visualisering av påbyggnad och publika lokaler i bottenvåningar.

Planarbetet avses börja med ett s k parallellt skissuppdrag, där projektets möjligheter och utmaningar kan bearbetas grundligt och en bred bas av idéer kan samlas in från olika arkitektkontor – i synnerhet med hänsyn till vikten av den högkvalitativa arkitektur den tilltänka påbyggnaden kräver i och med sitt läge. Ledord för gestaltningen i detta skede är ett robust och tidlöst uttryck som

präglas av en hög arkitektonisk ambition som samtidigt på ett respektfullt sätt förhåller sig till den befintliga byggnaden och omgivningen. Påbyggnadens inverkan på det lokala taklandskapet ska vara en integrerad del av utformningen och materialval ska ske med hänsyn till stadsdelens arkitekturhistoriska arv och till Ladugårdsgärdets specifika parkkaraktär.

De tilltänkta publika lokalerna i markplan ska gestaltas med en öppenhet och en tydlig läsbarhet. Hur både påbyggnaden och de publika lokalerna interagerar med gatu- och parkrummet, såväl visuellt som funktionsmässigt, ska vara centralt i projektet.

Bostäder som tillskapas i och med en planändring avses, i enlighet med befintliga bostäder, upplåtas som hyresrätter. I dagsläget bedöms att mellan 20-30 nya bostäder kan tillskapas, beroende främst på påbyggnadens slutgiltiga utformning och lägenheternas storlek.

Intilliggande kvarter (Tegeludden 3, 11, m.fl) som genomgått liknande processer av omvandling från kontor till bostäder, påbyggnation och nya publika lokaler i bottenvåningar har bidragit på ett positivt sätt till det nya stadsliv som tar form i området öster om Gärdets sportfält.



Vy från Ladugårdsgärdet med Genua 1 centralt i bild vid parkens slut. Till höger syns befintliga påbyggnader på kv Tegeludden 11 och 3.



Bild från söder. I förgrunden syns busshållplatsen Östhammarsgatan med Genua 1 bakom. Lokalen i källarplan är ett av de aktuella lägena för publika ändamål. Till höger i bild syns Sandhamnsgratan och befintliga publika verksamheter i bottenvåningen inom fastigheten London 5.

Planförslagets konsekvenser

Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att en miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i miljöbalken 6 kap 11§ eller PBL 5 kap 18§ behöver göras då planens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Stadsbild och stadsliv

Projektet väntas bidra med ytterligare bostäder (hyresrätter) till Stockholms bostadsmål samt fler publika verksamheter i gaturummet där Sandhamnsgratan möter Östhammarsgatan och Ladugårdsgärdet – båda för staden positiva konsekvenser. Samtidigt är byggnadens exponerade läge i fronten mot Ladugårdsgärdet känsligt och riskerar att medföra negativa konsekvenser för siluetten mot parken och utblickar från grannbyggnader om inte projektet genomförs på noggrant utredda grunder och på ett respektfullt och högkvalitativt sätt. Då kompositionen i den befintliga byggnaden föreslås ändras behöver detta göras med tydlig aktsamhet för husets och omkringliggande byggnaders arkitekturhistoriska kontext.

Området öster om Ladugårdsgärdet, där Genua 1 ingår, har de senaste åren genomgått en betydande omvandling med den planerade stadsutvecklingen av Värtahamnen / Norra Djurgårdsstaden samt flertalet ny- och ombyggnationer i intilliggande kvarter. Den föreslagna utvecklingen av Genua 1 är således i linje med denna utveckling, samtidigt som den befintliga byggnadens specifika karaktär och exponering mot Ladugårdsgärdet kräver att ett eget uttryck arbetas fram. Det intilliggande kvarteret London 5 innehåller i dagsläget publika lokaler i bottenvåningen mot Sandhamnsgratan vilket kan tänkas få en positiv synergieffekt

med föreslaget projekt och närheten till Kampementsbadet och Gärdets sportfält, som potentiellt kan bidra till en liten centrumbildning och stärkt målpunkt vid korsningen Sandhamnsgatan/Östhammarsgatan.

Miljöfrågor, buller, m.m.

Bebyggelse kommer behöva anpassas till förhöjda bullernivåer med hänvisning till intilliggande busshållplats. Bullerutredning kommer upprättas. Samtliga för planen relevanta miljöfrågor kommer hanteras under framtagandet av planhandlingar i samråd med Miljöförvaltningen.

Social hållbarhet och jämställdhet

I nuläget ser kontoret det som en positiv utgångspunkt ur ett socialt hållbarhetsperspektiv att publika ändamål tillkommer mot gaturummet, i synnerhet ur trygghetssynpunkt då byggnadens interaktion med gatan ökar rimligtvis även under kvällstid. Potentialen till socialt värdeskapande i att publika funktioner tillskapas och samverkar kring korsningen Sandhamnsgatan/Östhammarsgatan ses också som positivt. Vidare ser kontoret det som positivt att fler hyresrätter tillskapas i Stockholms innerstad, något som även lyfts fram i översiktsplanen gällande behovet av en variation av upplåtelseformer i hela staden. Frågor kring social hållbarhet och jämställdhet kommer fortsatt beaktas under planarbetet.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande och nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir därför vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Planen bedöms i dagsläget kunna drivas enligt följande tidplan:

Plansamråd	Q4 2018
Granskning	Q2 2019
Antagande SBN	Q3 2019

Planavtal har träffats med fastighetsägaren Karl Martin Josephson, KMJ Fastighetsförvaltning.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på den fortsatta utvecklingen av området öster om Ladugårdsgärdet, då det hakar i de stora stadsomvandlingsprojekt som pågår i Värtahamnen/Norra Djurgårdsstaden och intilliggande kvarter. Projektets mål att tillföra nya publika lokaler i bottenvåningarna mot Sandhamnsgatan ser kontoret som särskilt positivt.

Vidare anser kontoret att den arkitektoniska gestaltningen av påbyggnaden har avgörande betydelse för projektet, i synnerhet med avseende på dess exponerade läge mot Ladugårdsgärdet. En hög ambitionsnivå i utformningen och under planprocessen noggrant studerade konsekvenser av denna är helt nödvändigt.

Viktiga frågor att studera under detaljplanarbetet är:

- Påbyggnadens utformning och arkitektoniska karaktär.
- Påbyggnadens inverkan på omgivande gatu- och parkrum, inklusive skuggeffekter och skalförändringar.
- Bottenvåningarnas publika funktion och hur dessa interagerar med gaturummet.
- Buller och andra miljömässiga förutsättningar för, samt konsekvenser av, projektet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att starta planarbetet i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

SLUT