

Handläggare
Susanna Stenfelt
Telefon 08-508 26124Till
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av samråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Genua 1 i stadsdelen Ladugårdsgärdet (cirka 40 bostäder)

Förslag till beslut

- 1) Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet
- 2) Slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning i enlighet med detta tjänsteutlåtande

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Maria Sahlstrand

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra fler bostäder inom fastigheten Genua 1 samt att ge bottenvåningarna i byggnaderna en kommersiell användning.

Planområdet som utgörs av fastigheten Genua 1, är belägen på Sandhamnsgatan 58–62 och ägs av Karl Martin Josephson.

Under detaljplanearbetet utvecklades projektet från startpromemorians föreslagna påbyggnad till att under samrådet även omfatta en fristående byggnad inom fastigheten. Antalet hyreslägenheter ökade därigenom från cirka 20-30 stycken till cirka 55 stycken.

Plansamråd genomfördes under perioden 5 november till 17 december 2019. Under samrådet inkom 72 yttranden. Flertalet remissinstanser och boende var negativa till planförslaget och framförde synpunkter i sak. Det handlar framför allt om förslagets negativa konsekvenser på befintlig byggnad och områdets kulturhistoriska värden, liksom påverkan på naturmarken inom den angränsande Nationalstadsparken.

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

Sammantaget visar samrådsprocessen att större hänsyn måste tas till natur- och kulturvärdena i det fortsatta planarbetet. Stadsbyggnadskontoret menar att det aktuella projektet inom Genua 1 ska knyta an till den stadsbyggnadstradition som råder i stadsdelen. Plansamrådsförslaget föreslås därför justeras inför granskningsskedet. Den föreslagna nybyggnadsvolymen för bostäder föreslås kvarstå medan den föreslagna påbyggnaden på den befintliga byggnaden föreslås utgå. Det innebär att cirka 40 nya bostäder kan erhållas.

Efter samrådet har nybyggnadens placering och volym bearbetats med avsikt att inga träd inom den angränsande Nationalstadsparken ska tas ned.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet samt att ge kontoret i uppdrag att slutligt planförslag upprättas i enlighet med detta tjänsteutlåtande och ställs ut för granskning.

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra fler bostäder inom fastigheten Genua 1. Planförslaget möjliggör uppförande av en kompletterande byggnad på gården samt interiör ombyggnad. Bottenvåningarna föreslås en kommersiell användning som bidrar till att stärka stadsdelens urbana karaktär. Arkitekturen ska ansluta till den kulturhistoriskt värdefulla stadsdelens karaktär.

Bakgrund

Plandata

Planområdet utgörs av fastigheten Genua 1 som är belägen på Sandhamnsgatan 58–62, i direkt anslutning till Ladugårdsgärdet.

Gällande detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan Pl 860 som vann laga kraft 1931. Byggnaden får användas för bostadsändamål. Undantag ges för stadsbyggnadsnämnden att medgiva inredning av lokaler för handels- och hantverksändamål.

Markägoförhållanden

Fastigheten Genua 1 ägs av Karl Martin Josephson.



Karta som visar planområdets avgränsning med omgivning. Fastigheten Genua 1 är markerad med en svart ring. Pågående detaljplanearbete för fastigheten Tegeludden 13 är markerat med röd ring.

Pågående detaljplaner i området

I närområdet pågår för närvarande detaljplanearbete:

Dp 2013-14983: Fastigheten Tegeludden 13, planförslaget innebär påbyggnad och ändrad användning från industriändamål till bostäder. Planförslaget har varit på samråd.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen är fastigheten placerad inom område där kompletteringar kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning. Utgångspunkt för förändring ska ske utifrån kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Översiktsplanen lyfter även fram att det är angeläget att det aktuella området bidrar till att stärka det ekologiska sambandet mellan Norra och Södra Djurgården.

Riksintressen

Planområdet är beläget inom riksintresset för *kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården* (AB115) som är skyddad enligt miljöbalken 3 kap 6§. Planområdet angränsar även till Kungliga Nationalstadsparken som är av riksintresse.

Kulturrehistorisk klassificering

Fastigheten Genua 1 är markerad med gult på Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket innebär att bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och/eller ett visst kulturrehistoriskt värde.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Gärdet är idag en grön stadsdel med urbana kvaliteter. Klassicism och funktionalism har här många beröringspunkter. Stadsdelen har en sammanhängande traditionell gatustruktur som utgör en direkt fortsättning på stenstadens gatunät, med monumentala platsbildningar och en urban prägel. Kvarteren är tydliga och bebyggelsen frilagd enligt det funktionalistiska stadsplaneidealet. Det aktuella kvarteret återfinns i mötet mellan den äldre funktionalistiska bebyggelsen, Ladugårdsgärdets stora öppna grönområde och området i söder, där moderniseringar skett genom förtätningar och påbyggnader.

Kvarteret Genua är beläget vid mitten av Sandhamnsgatan som sträcker sig från Värtavägen i nordväst till Lindarängsvägen i sydost. Sandhamnsgatan präglas av stora nivåskillnader där bebyggelsen anpassats efter topografin. Direkt norr om planområdet ligger kvarteret Smyrna med bebyggelse från 1970-talet, som med två tvärställda volymer avviker från 1930-talets öppna stadsstruktur. På höjden nordost om kvarteret präglas siluetten av höga punkthus.



Byggnaden inom Genua 1, vy mot nordväst, hörnet Sandhamnsgatan – Östhammarsgatan.

Den aktuella fastigheten präglas av sitt exponerade läge som del av stadsfronten mot Gärdets sportfält. Det ligger även i fonden på Sandhamnsgatan.

Byggnaden inom Genua 1 ritades av arkitekten Sture Frölén och uppfördes 1950. Byggnaden som är uppförd i fyra våningar i halv-souterräng har fasader i ljusgult tegel och har ett valmat tegeltak. Byggnaden inrymmer 33 hyreslägenheter samt kontorslokaler i botten- och källarvåning.

Plansamrådsförslaget

Samrådsförslaget innebar en påbyggnad om två våningar på befintligt bostadshus. Väster om det befintliga huset, mot Gärdets sportfält, föreslogs en ny bostadsbyggnad uppföras.

Påbyggnaden föreslogs utformas som ett högt valmat tak ovan befintlig takfot. Nybyggnaden föreslogs få ett tydligt släktskap med den befintliga byggnadens nya utformning, och gavs ett högre valmat tak. Den nya byggnaden föreslogs placeras något framskjutet mot söder så att en platsbildning skapades.

Byggnaderna föreslogs inrymma publika verksamhetslokaler i bottenvåningarna.



Situationsplan för plansamrådsförslaget, nybyggnaden placerad väster om befintlig påbyggd bostadsbyggnad. Bild: Marge Arkitekter

Plansamrådsförslaget innebar en utökning av byggrätten inom fastigheten med totalt cirka 2940 kvm BTA. Av dessa utgjorde påbyggnaden cirka 1240 kvm BTA och nybyggnaden 1700 kvm BTA. Ytterligare bostäder erhöles inom befintlig byggnad genom om disposition av kontors- och lagerlokaler.



Plansamrådsförslaget, fasadelevation mot söder i Sandhamnsgatans fond. Bild: Marge Arkitekter

Sammanlagt möjliggjorde plansamrådsförslaget för cirka 55 nya i lägenheter.



Plansamrådsförslag med påbyggd ursprungsbyggnad samt nybyggnad i framskjutet läge. Vy mot väster, från Östhammarsgatan. Bild: Marge Arkitekter

Förslag till bearbetningar inför granskning

Inför granskning föreslår stadsbyggnadskontoret följande bearbetningar:

- Den föreslagna takpåbyggnaden på den befintliga byggnaden utgår.
- Bostäder inryms i vindsvåningen i befintlig byggnad.
- Volymen för den föreslagna bostadsbyggnaden väster om befintlig byggnad bearbetas. Byggnaden föreslås bli kortare, sänkas en våning och minska i djup i syfte att minimera negativ påverkan på natur- och kulturvärden i Nationalstadsparken och i stadsdelen.
- Nybyggnaden dras tillbaka något från fastighetsgränsen.



Situationsplan med bearbetat förslag. Nybyggnaden föreslås bli kortare, sänkas en våning och minska i djup. Bild: Marge Arkitekter



Modellbild över det bearbetade förslaget, med nybyggnadsvolymen i färg. Nybyggnaden är något tillbakadragen från fastighetsgränsen. Den befintliga byggnadens vind föreslås inredas och ges takkupor. Vy mot norr. Bild: Marge Arkitekter

Planförslaget konsekvenser

Kontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

En växande stad**Bostadsförsörjning**

Planförslaget bidrar till att uppnå stadens bostadsmål genom att möjliggöra fler bostäder.

Kulturmiljö i en växande stad

Planförslaget ambition är att utvidga den urbana strukturen med ytterligare en byggnad och på samma gång ansluta till den kulturhistoriskt värdefulla stadsdelens karaktär.

En sammanhängande stad**En socialt sammanhållen stad**

Planförslaget bidrar till en mer socialt sammanhållen stad genom att nya publika funktioner skapas.

Trygghet

En funktionsblandad stadsdel tillåter vardagslivets olika delar att vävas samman, det ger förutsättningar för möten och samspel mellan människor, vilket bidrar till trygghet.

Jämställdhet

Enligt stadens trygghetsmätning finns en större otrygghet bland kvinnor än män i det offentliga rummet. En blandad användning med både bostäder och verksamheter ger en naturlig övervakning av stadsmiljön vilket ger förutsättningar för ett tryggare offentligt rum. En ökad trygghet har generellt positiva effekter på jämställdheten. Planens utformning med närhet till lokal service och kollektivtrafik medverkar till att kvinnor och män på ett likvärdigt sätt kan förena omsorg om barn, arbete och fritid.

God offentlig miljö**Arkitektur och gestaltning**

Genom en hög arkitektonisk verkshöjd på den föreslagna byggnaden kan projektet bidra till mervärden i stadsbilden. Med utvecklad förgårdsmark och en platsbildning bidrar bebyggelsen till att stärka stadslivet.

Planprocess**Tidigare ställningstaganden i ärendet**

Startpromemoria för planläggning av Genua 1 godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 13 juni 2018. Stadsbyggnadsnämnden beslutade i enlighet med stadsbyggnadskontorets förslag till beslut.

Stadsbyggnadsnämnden lämnade särskilt uttalande enligt följande: ”Stadsbyggnadsnämnden ser positivt på att fastigheten kan utvecklas med nya hyresrätter. Huset ligger i ett väl synligt läge och påbyggnadens utformning är av särskild vikt. Det är viktigt att återkopplingen till stadsbyggnadsnämnden sker på ett lämpligt sätt i projekt som anses kunna genomföras med standardförfarande.”

I startpromemorian var syftet med detaljplanearbetet att pröva en påbyggnad för bostadsändamål på befintlig byggnad inom Genua 1 samt öppna upp bottenvåningen för publikt ändamål. Initialt bedömdes cirka 20-30 nya hyresrätter tillskapas genom projektet.

Plansamråd

Plansamråd pågick under perioden 5 november till 17 december 2019. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset och på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades först i lokaltidningen Mitt i Östermalm den 5 november 2019. Annonsen angav fel datum för samrådsmöte varför en rättelse annonserades tisdagen den 19 november 2019. Samrådsmöte hölls i enlighet med rättelsen 27 november 2019 i Bolindersalen, Tekniska nämndhuset, där cirka 40 personer närvarade.

Under samrådet har 72 yttranden inkommit.

Sammanfattning av synpunkter under plansamråd

Sammantaget ger samrådsprocessen besked om att större hänsyn måste tas till natur- och kulturvärdena i den fortsatta planprocessen.

Länsstyrelsen, Kulturförvaltningen, Skönhetsrådet, boende med flera framför att planförslaget antas medföra förvanskning på den befintliga byggnaden. Förslaget befaras även medföra negativa konsekvenser för stadsbilden och Nationalstadsparkens kulturvärden.

Skönhetsrådet och Kulturförvaltningen menar att föreslagen nybyggnadsvolym öster om befintlig byggnad kan genomföras om byggnaden håller hög arkitektonisk verkshöjd och harmonierar med den befintliga byggnaden.

Boende befarar att på- och nybyggnad ska inverka menligt på befintliga boendekvaliteter.

Länsstyrelsen bedömer att det kan föreligga risk för att planförslagens genomförande medför betydande miljöpåverkan. Detta då flertalet träd inom och i anslutning till Nationalstadsparken påverkas av

planförslaget och därtill vid en av parkens svagaste spridningszoner. Länsstyrelsen anser att kommunen till nästa skede behöver klargöra att den nya bebyggelsen inte kommer att påverka spridningsfunktionen mellan Nationalstadsparkens olika delar.

Östermalms stadsdelsnämnd, Naturskyddsföreningen, flera remissinstanser och boenden framför att planförslaget medför stora ingrepp i naturmiljön. De betonar också vikten av att projektet säkerställer kompensationsplantering för de träd som tas bort. KDF avstyrker nybyggnadens placering i fastighetsgräns. De anser att bebyggelsefronten bör dras tillbaka 4,5 meter från fastighetsgränsen för att erhålla ett respektavstånd mot Nationalstadsparken. Det skulle innebära mindre påverkan på naturmiljön och ett bibehållande av en grön fond i parken samt dess gröna entré.

Förslag till riktlinjer för fortsatt arbete

Stadsbyggnadskontoret är positivt till fortsatt planarbete och föreslår, med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet, att följande frågor studeras vidare inför granskning:

Reviderad struktur

- Den föreslagna takpåbyggnaden på den befintliga byggnaden utgår.
- Bostäder inryms i vindsvåningen i befintlig byggnad.
- Volymen för den föreslagna bostadsbyggnaden väster om befintlig byggnad bearbetas. Byggnaden föreslås bli kortare, sänkas en våning och minska i djup i syfte att minimera negativ påverkan på natur- och kulturvärden i Nationalstadsparken och i stadsdelen.
- Nybyggnaden dras tillbaka en meter från fastighetsgränsen.

Oförändrat gentemot plansamrådsförslaget

- Nybyggnadens bottenvåning ges verksamhetslokaler mot gatan i syfte att stärka den urbana karaktären.
- Omdaning av befintlig bottenvåning och förgård i syfte att erhålla verksamhetslokaler och en mer attraktiv och urban karaktär mot omgivande gaturum.
- Omdisponering av kontors- och lagerlokaler inom befintlig byggnad i syfte att erhålla ytterligare bostäder.



Situationsplan med bearbetat förslag. Nybyggnaden föreslås bli kortare, sänkas en våning och minska i djup. Bild: Marge Arkitekter



Modellbild över det bearbetade förslaget, med nybyggnadsvolymen i färg. Nybyggnaden är något tillbakadragen från fastighetsgränsen. Den befintliga byggnadens vind föreslås inredas och ges takkupor. Vy mot norr. Bild: Marge Arkitekter

Tidplan

Detaljplanen hanteras genom standardförfarande enligt följande tidplan.

- Granskning: september 2021
- Antagande SBN: december 2021

Nästa tillfälle ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid planens antagande.

Planavtal

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren Karl Martin Josephson för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättandet av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget ambition att både utveckla och bibehålla Gärdets karaktär och arkitektoniska särart anser stadsbyggnadskontoret stämmer väl överens med översiktsplanens intention att pröva kompletteringar inom ramen för befintlig markanvändning.

Klassicism och funktionalism har många beröringspunkter i stadsdelen Gärdet. Den sammanhängande traditionella gatustrukturen, med tydliga kvarter, har en urban prägel och uppenbara stadskvaliteter. Bebyggelsen är frilagd enligt det funktionalistiska stadsplaneidealet.

Kvarteren Genua och London utgör en enhetlig bebyggelseensemble, med lamellhus med ett traditionellt taklandskap med flacka valmade sadeltak. Samrådsförslaget bärande idé, som innebar att den tillkommande påbyggnaden placerades i en högre takvolym, bryter mot kvarterens rådande taktypologi. I syfte att erhålla kontinuitet i stadslandskapets skala anser stadsbyggnadskontoret att den föreslagna påbyggnaden ska utgå ur planförslaget.

Stadsbyggnadskontoret anser att ytterligare en lamell i ensemblen längs Östhammarsgatan i kvarteret Genua kan provas. Det innebär en måttfull utvidgning av kvartersstrukturen med en bibehållen kontinuitet. Fler bostäder kan då erhållas i ett mycket attraktivt läge i staden samtidigt som planen stödjer en positiv utveckling av Gärdet som levande stadsdel och kulturmiljö. Förslaget medger en utvecklingspotential om cirka 40 nya lägenheter.

Föreslagen ändring av planförslaget, där påbyggnaden på den befintliga byggnaden utgår och nybyggnadsvolymen reduceras, medför minskad skuggning. Kontoret avser fördjupa redovisningen av påverkan i granskningsskedet.

Effekten av föreslagen förskjutning av bebyggelsefronten, mot det stora öppna parkrum som sportfältet utgör, menar stadsbyggnadskontoret är försumbar ur ett landskapsperspektiv. Att etablera ett respektavstånd mellan ny bebyggelse och fastighetsgräns mot allmän plats är inte praxis i stadsbebyggelse och avvisas av kontoret. Ett tillbakadragande av nybyggnadsvolymen enligt önskemål skulle omöjliggöra uppförande av ny byggnad inom fastigheten. Planförslaget utgör ingen försvagning av tillgängligheten till parken eller dess entréer då den nya byggnaden helt ligger inom den egna fastigheten.

Den föreslagna nybyggnadens justerade placering och minskade volym innebär att inga träd inom den angränsande Nationalstadsparken behöver tas ned. Beskärning i kron- och rotmiljö krävs. Dessa bedöms inte riskera att skada träden. Stadsbyggnadskontoret bedömer därmed att negativ påverkan på naturvärden inom Nationalstadsparken kan undvikas. Inför granskningen behöver fastighetsägaren för Genua 1 och markägaren, Kungliga Djurgårdens förvaltning, fördjupa dialogen beträffande beskärning av träd, i syfte att säkra planens genomförande.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet och att slutligt planförslag upprättas i enlighet med detta tjänsteutlåtande och ställs ut för granskning.

SLUT