

**Handläggare**  
Sofia Regnell  
Telefon: 0850809021

**Till**  
Östermalms stadsdelsnämnd  
2019-12-19

## Detaljplan för Genua 1 i stadsdelen Ladugårdsgärdet.

Remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr 2018-03562

### Förslag till beslut

Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.

### Sammanfattning

Fastigheten Genua 1 är belägen på Sandhamnsgatan 58-62 i direkt anslutning till Gärdets sportfält, nära Kampementsbadet. Detaljplanens syftar dels till att bekräfta befintlig markanvändning, dels till att möjliggöra en påbyggnad av det befintliga bostadshuset från 1950 och uppförandet av kompletterande byggnad på gården. Sammanlagt medger förslaget cirka 55 nya och i huvudsak små bostäder samt publika lokaler.

Planområdet ingår i ett område på Gärdet som översiktsplanen pekar ut som möjligt att genomföra kompletteringar i. Förvaltningen ser positiv på tillskottet av bostäder och publika lokaler som förslaget innebär.

Byggnationen av den nya huskroppen på gränsen till Nationalstadsparken innebär dock ett stort ingrepp i naturmiljön. Förvaltningen anser därför att det är viktigt att det i genomförandet vidtas åtgärder så att påverkan på naturen blir så liten som möjligt. Förvaltningen anser också att det bör genomföras kompensationsplantering i Nationalstadsparken för de träd som tas bort i och med exploateringen.

### Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Östermalms stadsdelsnämnd till samråd om förslag till detaljplan för Genua 1 i stadsdelen Ladugårdsgärdet.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Parkmiljöavdelningen norra innerstaden.

## Ärendet

### Planens syfte och huvuddrag

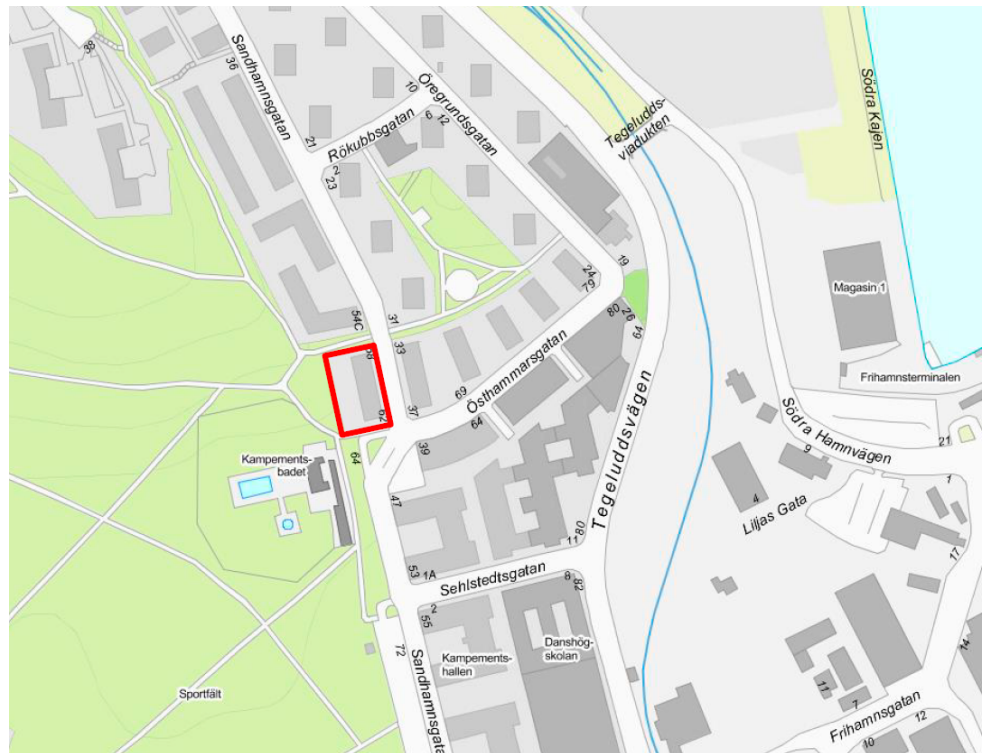
Detaljplanens syftar dels till att bekräfta befintlig markanvändning, dels till att möjliggöra en påbyggnad av befintlig byggnad och uppförandet av kompletterande byggnad på gården, anpassat till områdets skala och karaktärsdrag. Sammanlagt medger förslaget cirka 55 nya och i huvudsak små bostäder. Planen ämnar dessutom öppna upp bottenvåningarna för publika ändamål och ytterligare bostäder. På så sätt bidrar planen till att stärka stadsdelens urbana karaktär med publika, sociala och rekreativa värden.

Fastigheten Genua 1 är belägen på Sandhamnsgatan 58-62 i direkt anslutning till Ladugårdsgärdet. Fastigheten ägs av Karl Martin Josephson, som är både planbeställare och byggaktör. Genua 1 omfattar idag en byggnad i fyra våningar i halvsouterräng. Byggnaden inrymmer 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 har genomförts och planeras.

### Plandata

Planområdet utgörs av fastigheten Genua 1 i sin helhet, har en yta på 2 550 kvadratmeter och avgränsas av Sandhamnsgatan i öst, Östhammarsgatan i söder, ett allmänt parkstråk i norr och Nationalstadsparkens/Ladugårdsgärdets gräns i väst. Fastighetens ägs i sin helhet av Karl Martin Josephson och förvaltas av KMJ Fastighetsförvaltning.



Planområde markerad med röd linje.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I Stockholms översiktsplan ingår planområdet i ett område där kompletteringar kan prövas. Kompletteringar inom projektområdet 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.

### Riksintressen

Fastigheten ligger inom riksintresset för kulturmiljövården – Stockholms innerstad med Djurgården. Planområdet angränsar även till Kungliga nationalstadsparken som är av riksintresse och skyddas enligt hushållningsbestämmelse i miljöbalken 4 kap 7 §.

### Förutsättningar

#### Befintlig bebyggelse

Fastigheten är bebyggd med ett bostadshus, uppfört 1950, som även inhyser några kontorslokaler i botten- och källarvåning. Byggnaden är placerad längs med Sandhamnsgatan, med några meters

förgårdsmark mot gångbanan. På andra sidan mot Ladugårdsgärdet finns en kuperad tomt med träd, en mindre parkeringsyta, sekundärentré och infart till två garageplatser under huset. Byggnaden har idag 33 hyreslägenheter samt drygt 400 kvadratmeter kontorsyta.



*Befintlig byggnad sedd från Sandhamnsgatan i nordost.*



*Befintlig byggnad sedd från bostadsgården.*

Byggnaden är uppförd i ljusgult tegel med burspråk på husets långsidor i grå puts. Taket är klätt i tegel. Fönstersättningen varierar från de översta tre våningarnas bostäder till en tätare rytm i bottenvåningarnas kontorslokaler. Tre entréer 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, vilket innebär att bebyggelse är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

### Stadsbild

Ladugårdsgärdet användes sedan 1600-talet som militärt övningsfält. I början av 1900-talet beslöt man att exploatera området, en stadsplanetävling hölls 1928 och vinnande förslag låg till grund för kommande stadsplaner. Resultatet blev en stadsdel som tydligt följde rådande funktionalistiska stadsbyggnadsideal, med öppna kvarter och frilagd bebyggelse. Typiskt för den tidiga bebyggelsen på Gärdet är också det kontinuerliga gaturum som direkt ansluter till stenstadens gatunät och monumentala platsbildningar. Stadsdelen växte succesivt fram från Tessinparken och vidare mot väster och öster. I de kvarter som kom till från 1950 och framåt gör sig den kontinuitet som präglar de tidiga kvarteren inte gällande i samma uträkning.



Flygbild som visar Genua 1 (röd markering) och dess omgivning sett från söder.

### Natur

Fastigheten är kuperad med en gård som sluttar upp mot angränsande parkmiljö i norr och nordväst. Gårdsytan som är aktuell för nybyggnation är delvis gräsbeklädd och delvis stenbelagd för parkeringsyta och infart till garage. Marken omfattar en stödmur, buskage och ett fåtal träd, bland annat två hårt beskurna lönnar. Fastigheten ligger nära Ladugårdsgärdets öppna fält, men omgärdas närmast av ett parti med tät vegetation som både skyddar fastigheten från insyn och gör att bebyggelsen upplevs undangömd och är svår att se från angränsande park och fält. Nordväst om planområdet finns ett område utpekad av Länsstyrelsen som en skyddsvärd trädmiljö. Den del av trädmiljön som angränsar till planområdet består till största delen av lärkträd.

Inom fastigheten Genua 1 bedöms fem större träd beröras av kommande byggnation, fyra lönnar och en lärk. Närmast utanför fastighetsgränsen, på Norra Djurgården 1:1, står tre lönnar och en alm. Samtliga dessa träd växer utanför det område som av Länsstyrelsen klassas som särskild skyddsvärd trädmiljö. (VIÖS AB, 2019).

### Planförslag

Planen medger en påbyggnad av befintligt bostadshus med två vindsvåningar. Jämte det befintliga huset föreslås därtill en ny byggnad i form av en lamell. Denna byggnad är smalare och lägre men har samma form som det större bostadshuset. Byggnaderna förses med nya publika verksamhetslokaler i bottenplanen i syfte att utveckla platsens stadsmässiga kvaliteter.

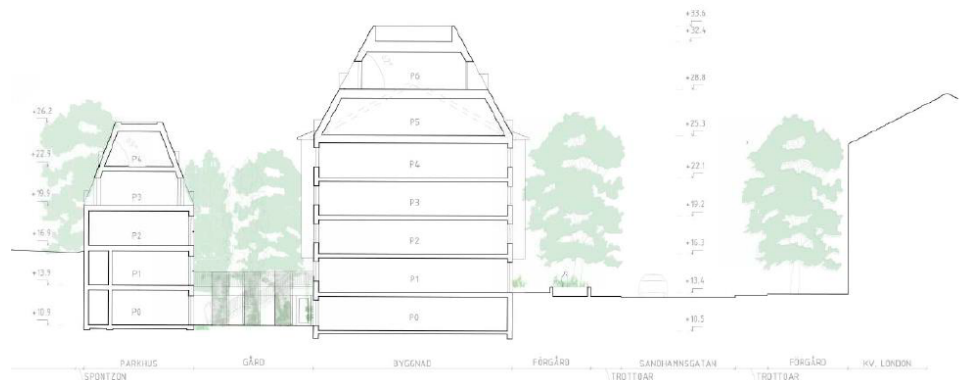
Utgångspunkten för arbetet har varit att hitta en volym och gestaltning som hanterar tillskapandet av fler bostäder med hänsyn till såväl befintligt hus som för omgivande bebyggelse och Nationalstadsparken.



*Utklipp ur illustrationsplanen som visar den nya byggnaden (till vänster) i relation till den befintliga byggnaden, angränsande parkmark, gatemark och kvarteret London (till höger). Bild: Marge*



*Vy från Östhammarsgatan i sydost som illustrerar planförslaget ambition sett till fasaduttryck, den nya byggnadens och påbyggnadens relation till den befintliga byggnad mm. Bild: Marge*



*Tvärsektion från söder som visar höjdrelationen mellan befintlig byggnad med två påbyggda vindsvåningar (mitten) jämte nybyggnad (t.v.) och den närmsta byggnaden i kvarteret London (t.h.). Bild: Marge*

## Bostäder och lokaler

Nya bostäder tillskapas genom påbyggnad av befintligt hus och en ny byggnad mot parken. Genom bearbetning av den befintliga gården möjliggörs också omvandling av delar av befintliga källarlokalerna till bostäder. Ytterligare lägenheter tillkommer genom omvandling av delar av dagens kontorslokaler till bostäder.

Sammanlagt möjliggör planförslaget cirka 55 nya i huvudsak små lägenheter. Bostädernas huvudentréer finns fortsatt mot Sandhammsgatan. På förgårdsmarken utanför finns plats för cykelparkering, sopkärl, stödmurar och plantering. Gårdsnivån, plan 0, nås genom trapphus och från gatan i söder. Där är förråd, invändigt cykelrum, barnvagnsrum och miljörum placerade.

Tvättstugan är placerad i fonden på gården med fönster och möjlig ingång direkt mot gården, men kan även nå invändigt via befintligt bostadshus. Såväl befintligt bostadshus som nybyggnaden har även entréer från gården. En del av befintlig källarvåning är idag skyddsrum och kommer så förbli.

### Påbyggnad

Påbyggnaden på den befintliga byggnaden omfattar två avsmalnande vindsvåningar som förhåller sig till lamellhusen på Gärdet och utgår från det valmade taket, som är karaktäristiskt för bebyggelsen från 40- och 50-tal. Den vinklade formen är ett sätt att förhålla sig till den historiska kontexten, men bidrar också till bättre ljusförhållandena för Sandhamnsgatan och angränsande bebyggelse. Påbyggnaden innebär att dagens tak och vind tas bort och ersätts av de två nya vindsvåningarna. Befintliga vindsförråd flyttas till källarplanet. Möjlighet ges att förse påbyggnaden med en takterrass. Eftersom takterrassens räcken görs täta kommer räckets överkant att uppfattas som byggnadens nyanock. Denna mäter cirka 4 meter högre än dagens. Byggnadens höjd och form regleras med bestämmelse om totalhöjd och största tillåtna taklutning.

Påbyggnaden omfattar cirka 1240 kvadratmeter BTA, motsvarande cirka 16 lägenheter, förslagsvis fördelade på treor, tvåor och ettor.

### Ombyggnad

Genom att omdisponera och minska befintliga kontorsytor och lagerutrymmen på entré- och källarplan möjliggörs cirka 15 nya bostäder fördelade på ettor och tvåor, med en sammanlagd yta om cirka 500 kvadratmeter BTA. De 137 kvadratmeter på bottenplan som idag utgör bostäder berörs inte av ombyggnaden.

### Nybyggnad

Nybygganden utgör en långsmal byggnadskropp om tre fullstora våningar samt två vindsvåningar inom det avsmalnande taket. Likt övriga byggnader på Gärdet placeras den fritt i naturen och med ett öppet gårdsrum mot gatan. Byggnaden förhåller sig till Kampementsbadet och parken i sin nedtrappade skala och smalare volym, men anammar det större bostadshuset och dess påbyggnad till sin form. Byggandens höjd och form regleras i planen på samma sätt som påbyggnaden, med bestämmelse om totalhöjd och största tillåtna taklutning.

Byggnaden är förskjutet söderut för att rama in och markera platsen mellan fastigheten, korsningen och Kampementsbadet. Denna platsbildning bedöms kunna hjälpa till att stärka entrén till



stadsdelen. Förskjutningen lämnar därtill ett respektfullt avstånd till lärkträden på kullen.

Gårdshuset omfattar cirka 1700 kvadratmeter BTA, motsvarande cirka 24 bostäder förslagsvis fördelade på ettor och tvåor.

### Lokaler

Den befintliga byggnaden rymmer idag kontorslokaler i större del av plan 1. Den södra gaveln utgör bostäder. Plan 0 omfattas av bostadskomplement i form av förråd, tvättstuga och garage, samt av mindre verksamhetslokal. Genom att omdisponera lokalerna ges plats för ett antal tillkommande bostäder, vilket framgår av föregående stycken. En central del av planens syfte är att tillskapa publika lokaler på platsen. Förutsättningarna anses goda att omvandla valda delar av dagens kontor och källarplan till lokaler för exempelvis lunchrestaurang, café, bageri och närservice. Det gäller framförallt de mest exponerade och tillgängliga lägena i bottenplan mot söder och Sandhamnsgatan. Detta gäller även för nybyggnaden. Uteservering kan med fördel anordnas på gårdsmark mot söder. Denna kan kopplas an till en framtida utveckling av platsbildningen mellan planområdet och Kampementsbadet.

För att stå flexibel inför framtida efterfrågan medger planen verksamhetslokaler för centrumändamål i hela bottenplanet på båda byggnaderna, både mot gård, angränsande parkmark och Sandhamnsgatan. Detta regleras i detaljplanen genom bestämmelsen C1, Lokaler för centrumändamål får anordnas i bottenvåning mot gård och gata. Dagens kontorsverksamhet medges även fortsättningsvis, eftersom kontor omfattas av centrumändamål.

I utvalda lägen får bostäder inte anordnas i bottenplan. Detta för att säkra syftet att göra byggnaden delvis mer publik. Där anges användningen med C2, C3 och C4, Lokal för centrumändamål ska anordnas. De nya verksamheterna förväntas stärka stadsdelens urbana karaktär och Sandhamnsgatan kan bli ett mer aktivt stråk i området som leder från tunnelbanan till målpunkten vid Kampementsbadet och entrén in till Nationalstadsparken.

### Tidplan

Följande tidplan har uppskattats för den fortsatta detaljplaneprocessen

Samråd 5 november – 17 december 2019  
Granskning Q1 2020  
Antagande Q2 2020

### **Synpunkter och förslag**

Planområdet ingår i ett område på Gärdet som översiktsplanen pekar ut som möjligt att genomföra kompletteringar i.

Förvaltningen ser positiv på tillskottet av bostäder och publika lokaler som förslaget innebär. Fler publika lokaler kan bidra till att stärka platsens urbana karaktär och Sandhamnsgatan kan bli ett mer aktivt stråk i området som leder från tunnelbanan till målpunkten vid Kampementsbadet och entrén in till Nationalstadsparken.

Byggnationen av den nya huskroppen på gränsen till Nationalstadsparken innebär dock ett stort ingrepp i naturmiljön genom nedtagning av träd och bortschaktning av den naturslänt som sluttar upp mot parkmiljön i norr och nordväst. Förvaltningen anser därför att det är viktigt att det i genomförandet vidtas åtgärder så att påverkan på natur blir så liten som möjlig. Förvaltningen anser också att det bör genomföras kompensationsplantering, gärna genom förstärkning av ekmiljöerna, i Nationalstadsparken för de träd som tas bort i och med exploateringen.

Christina Klang  
Stadsdelsdirektör

Therese Rosen  
Avdelningschef

### **Bilagor**

1. Planberskrivning
2. Plankarta

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Christina Klang, Stadsdelsdirektör	2019-11-28
Therese Rosen, Avdelningschef	2019-11-27