



STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN
INGE ALMQVIST
TFN 08-508 273 82

TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR 2010-14527-54
SID 1 (10)
2013-11-19

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför utställning av förslag till detaljplan för Väbeln 3 i stadsdelen Ladugårdsgärdet (400 studentlägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och uppdrar åt kontoret att ställa ut planförslaget.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Nina Åman

Sammanfattning

Detaljplane förslaget möjliggör för SSSB att bygga ytterligare studentlägenheter på sin fastighet Väbeln 3. Plansamråd hölls under tiden 8 april till 20 maj 2011. Flertalet remissinstanser är negativa till planförslaget och framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller att planförslaget ej tar hänsyn till riksintresset Kungliga nationalstadsparken och riksintresset Stockholms innerstad. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter är bestämt emot förslaget och önskar att planarbetet avbryts.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet föreslår kontoret att förslaget ändras så att påbyggnaden av de befintliga husen sänks till 2 till 3 våningar samt att husen förlängs med förskjutna nya byggnader ut mot Lidingövägen. Detta ger förutsättning för att bygga ca 400 nya studentlägenheter, jämfört med samrådsförslagets 170, samtidigt som husen bättre inpassas till Gärdeshöjens bebyggelse och större hänsyn tas till riksintresset innerstaden.

Samtidigt innebär detta att riksintresset Nationalstadsparken med spridningsvägarna för bl a eklevande insekter påverkas genom ökad skugga på ekarna längs Lidingövägen. För att kompensera denna påverkan föreslås att spridningsvägarna stärks genom att befintligt länkhushus mellan de två västra skivhusen rivs.

Kontoret anser att förslaget efter föreslagen bearbetning är ett värdefullt tillägg med en nutida utformning och att det har stora möjligheter att upplevas som ett positivt tillskott i stadsbilden. Förslaget föreslås föras vidare till utställning.



Karta med planområdet inlagt

Utlåtande

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en på- och tillbyggnad av befintliga skivhus på fastigheten Väbeln 3, som ägs av SSSB.

Riksintresset Stockholms innerstad, området Gärdet avgränsas i den norra delen av Erik Dahlbergsgatan, Studentbacken och Värtavägen. Planområdet ligger precis utanför riksintresset. Riksintresset grundas på stadsplanens uppbyggnad med genomgående funktionalistiskt formspråk. Trots byggnadernas individuella utformning upplevs bebyggelsen som enhetlig. Bebyggelsen på Gärdeshöjden har stor betydelse för stadsbilden eftersom den betonar terrängens naturliga höjdskillnader.

Kungliga Nationalstadsparken är av riksintresse enligt miljöbalken 4 kap 7 §. Inom en nationalstadspark får enligt 4 kap miljöbalken ny bebyggelse och nya anläggningar endast komma till stånd och andra åtgärder vidtas om det kan ske utan intrång i parklandskapet eller naturmiljön och utan att det historiska landskapets kulturvärden skadas.

Den fördjupade översiktsplanen för Nationalstadsparken, antagen 2009-04-10, ger vägledning för beslut om användningen av mark och vatten och hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. Fastigheten ligger inom Gärdesstaden vilken ingår i Nationalstadsparken som en mer bebyggd och anlagd del. För Gärdesstaden anges att utbyggnadsmöjligheter finns samtidigt som natur- och kulturvärden bevaras. Naturmark, vegetation och landskapsstruktur som har särskild betydelse för den ekologiska spridningsfunktionen ska bevaras. Möjligheter att förstärka spridningsfunktionen ska tas tillvara.

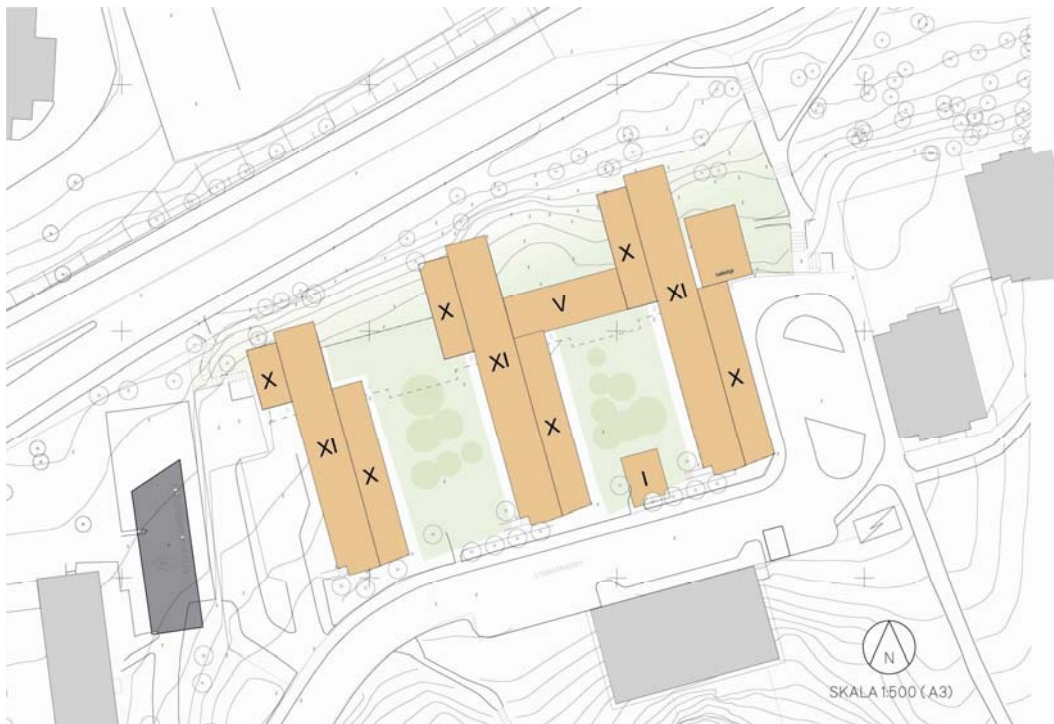
Förslaget är förenligt med Stockholms översiktsplan 2010.

Planförslaget

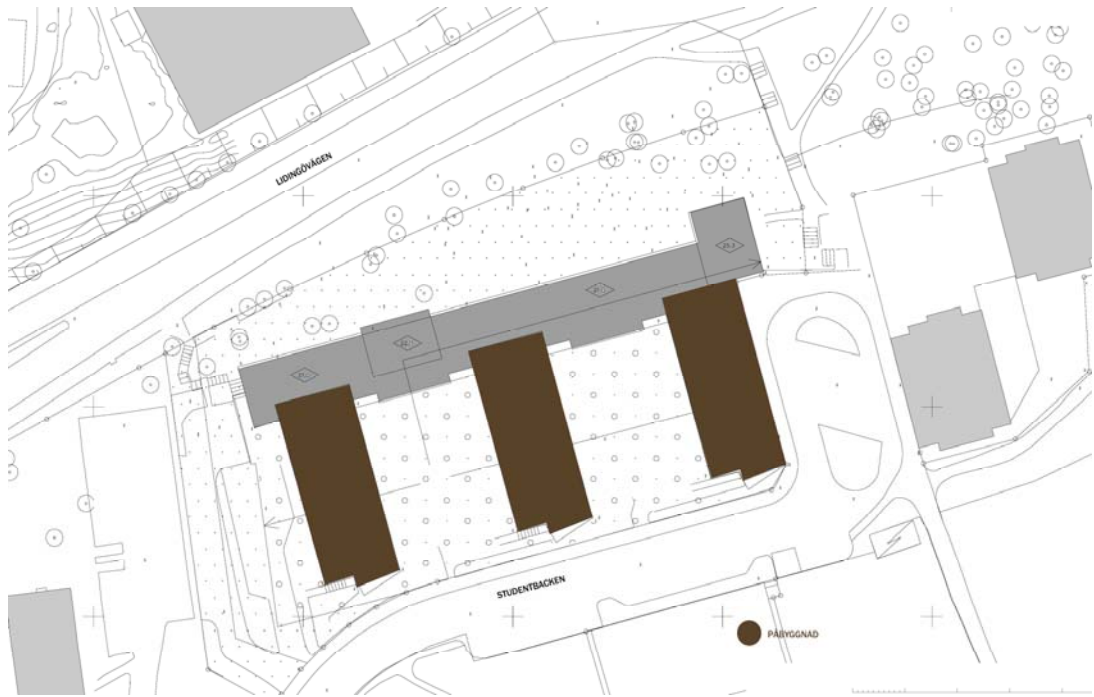
Detaljplaneförslaget som var på samråd möjliggör för SSSB att bygga ca 170 studentlägenheter genom en påbyggnad av befintliga skivhus med 5 våningar plus en teknikvåning.

Det bearbetade detaljplaneförslaget möjliggör för SSSB att bygga ca 400 studentlägenheter. Byggnaderna föreslås uppförda till 10 och 11 våningars höjd, dels i form av påbyggnad av de befintliga skivhusen med 2-3 våningar, dels i form av nya byggnader, sidoställt kopplade, norr om de befintliga.

Skivhusen sammankopplas i norr med en lägre länkbyggnad i en våning sett från gården. Den östra föreslås byggas på upp till fem våningar sett från gården. Den västra länkbyggnaden föreslås tas bort och möjliggör härmed en förstärkning av spridningsstråket för eklevande arter.

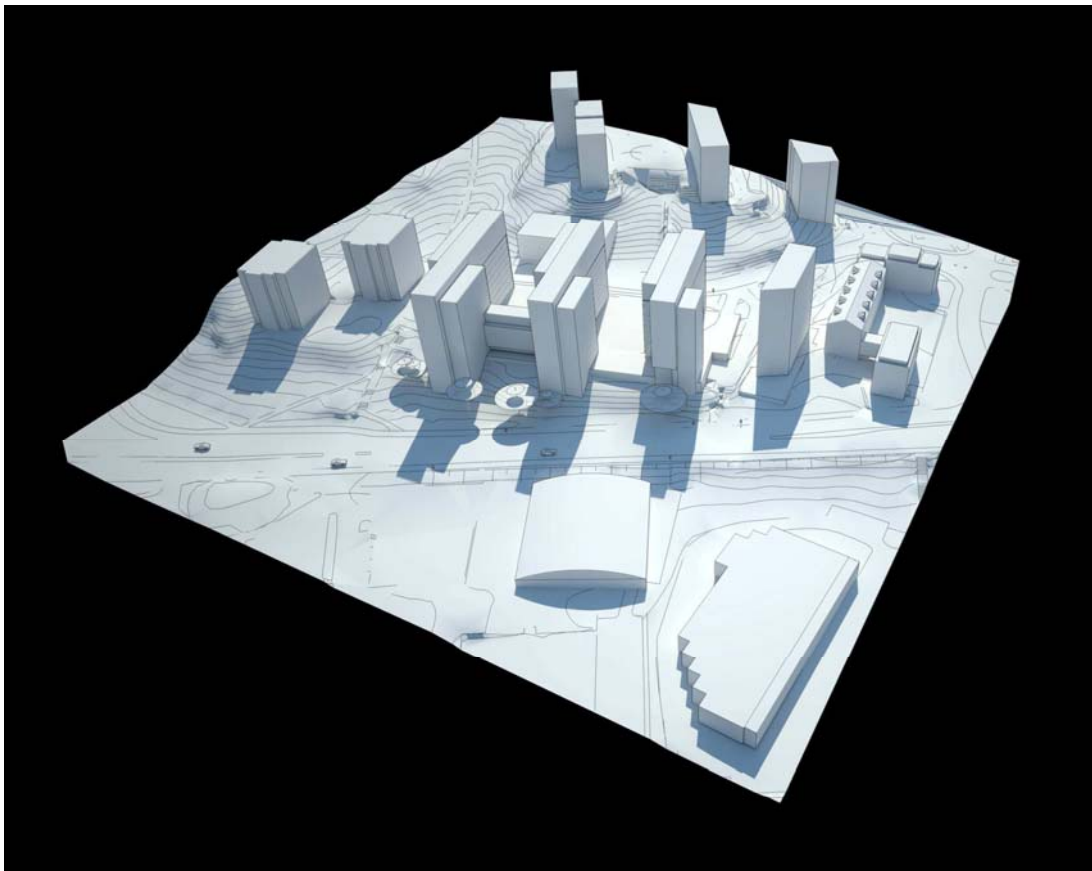


Situationsplan efter föreslagna bearbetningar; föreslagen bebyggelse sandfärgad, befintliga hus ljusgrå, förslaget hus i Våbeln 2 mörkgrått. White arkitekter



Situationsplan från samrådet med påbyggda hus bruna

White arkitekter



Fågelperspektiv från norr

White arkitekter

Plansamrådet

Plansamråd pågick under perioden 8 april till 20 maj 2011. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsmöte hölls 2 maj 2011 där ca 50 personer närvarade.

Under samrådet har 101 yttranden inkommit, varav 15 från remissinstanser och 86 från sakägare, boende och intresseföreningar. En namnlista med 83 namn har skickats in av en bostadsrättsförening. Flertalet remissinstanser är negativa till planförslaget och framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller att planförslaget ej tar hänsyn till riksintresset Kungliga nationalstadsparken, riksintresset Stockholms innerstad etc. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter är mycket kritiska och önskar att planarbetet avbryts.

Såväl samrådsmötet som inskickade skrivelser visar på ett massivt motstånd mot påbyggnaden av studenthusen. Det är framförallt höjden på husen som för med sig skymd utsikt och skuggeffekter på omgivningen som boende i området vänder sig emot men också att höjden påverkar riksintresset Gärdeshöjden negativt och upplevelsen från Nationalstadsparken.

Sammanfattning av synpunkter

Lantmäterimyndigheten, Statens fastighetsverk, Fortum Distribution, Fortum Värme, Stockholm Vatten, Stockholms studentkårers centralorganisation (SSCO), TeliaSonera och Trafikverket har ingen erinran mot planförslaget.

Länsstyrelsen, exploateringskontoret, trafikkontoret, stadsmuseet, brandförsvaret, Föreningen Östermalm, Djurgården-Lilla Värtans Miljöskyddsförening, skönhetsrådet, stadsdelsnämnden och flera närboende. önskar bearbetning av planförslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Brf Arméfördelningen 2, Brf Gärdesbacken, Brf Haubitsen, Brf Majtälaren 31, Brf Smeden och flera närboende avstyrker planförslaget.

Boende, sakägare och intresseföreningar oroar sig för att Nationalstadsparkens naturvärden kommer att skadas, kulturarvet kommer att förstöras och djurlivet att riskeras. Det behövs mer skydd av grönytan i Gärdets spridningsväg.

De anser att en kraftig påbyggnad med 5 våningar på studenthusen skulle påtagligt skada riksintresset för Gärdet. Påbyggnaden skulle påverka upplevelsen såväl från nära håll som från mer avlägsna platser, såsom Storängsbotten. En påbyggnad med två våningar skulle inte nämnvärt påverka utseendet av stadsdelen. Låt påbyggnaden ske på alla hus utom det närmast Studentbacken 34. Ingen utbyggnad av trapphus bör ske på husgaveln mot Studentbacken. Gestaltningen borde ansluta till Gärdesbebyggelsens funktionalistiska stil.

De anser att konsekvenserna för närboende berörs knapphändigt, solstudierna ifrågasätts och de befäras skuggningseffekter på befintliga hus och på mark med

försämrad utsikt och mörkare lägenheter som följd. De oroar sig även för framkomlighetsproblem för bilar samt buller och damm mm under byggtiden.

Länsstyrelsen skriver att de höga naturvärdena i nationalstadsparken är beroende av väl fungerande spridningssamband. Då den nya bebyggelsen placeras ovanpå befintliga höga hus, bedöms spridningssambanden inte påverkas nämnvärt. Påbyggnaden medför en ökad skuggverkan på intilliggande grönområden vilken får anses vara acceptabel.

Påbyggnaderna innebär en mycket påtaglig skalförskjutning i förhållande till den skala som idag karaktäriserar området. I sin nuvarande omfattning bedömer Länsstyrelsen inte att planen är förenlig med det riksintressanta landskapet som planområdet inryms inom.

Länsstyrelsen anser att planförslagets alla indirekta effekter ska belysas och tas hänsyn till, t ex ökade behov av parkeringsplatser och ökat tryck på gårdsmiljöerna. I fortsatt arbete behöver redovisas att planbestämmelserna avseende trafikbuller kan innehållas på ett sätt som Länsstyrelsen kan godta. Länsstyrelsen anser att bostäder bör förläggas minst 25 meter från Lidingövägen som är transportled för farligt gods.

Skönhetsrådet avstyrker förslaget då de anser att påbyggnaden med fem våningsplan får allvarliga konsekvenser i närmiljön och påbyggnaderna kommer att påverka miljön i Gärdesstaden menligt genom sin höjd och avvikande gestaltning. Rådet vill inte helt avvisa möjligheten att pröva en lägre påbyggnad. Två våningsplan bör vara möjligt att acceptera samtidigt som de ursprungliga husen återfår sin karaktär.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden avstyrker planförslaget. Nämnden bedömer, med redovisade åtgärder för buller, att lägenheterna inte kan erbjuda en tillräckligt god boendemiljö ur hälsosynpunkt.

Djurgården-Lilla Värtans Miljöskyddsförening anser att då området ligger i Nationalstadsparken och i dess smala getingmidja behöver all grönyta bevaras eller utvidgas.

Föreningen avstyrker bestämt planförslaget med en påbyggnad med 5 våningar. En betydligt lägre påbyggnad – 1 eller max 2 våningar – och smalare, likt Gärdeshusen, kan eventuellt göras för att finansiera gröna tak och ett återställande av de ursprungliga fasaderna på Jerum. Föreningen anser att riksintresset Gärdet med de funktionalistiska bostadshusen i parklandskapet på södra sidan av Jerum skulle få sin miljö förstörd om påbyggnaderna tillåts med 5 våningar.

Stadsmuseet skriver att påbyggnaderna kommer ha en påtaglig inverkan på Stockholms siluett och Gärdesbebyggelsen. Hur omfattande denna påverkan blir är inte tillräckligt redovisat i detaljplaneförslaget. Skivhusen kan byggas på med lägre påbyggnader. Analyser bör genomföras i syfte att säkerställa det historiska landskapets kulturvärden i relation till Nationalstadsparken och riksintresset.

Stadsdelsnämnden anser att påbyggnaden på de tre punkthusen bör graderas så att de uppgå till 5, 4 och 3 våningsplan, där den lägsta våningshöjden vetter mot punkthusen vid vändplanen. Nuvarande brist på studentlägenheter är en riskfaktor för stadens tillväxt.

Föreningen Östermalm anser att planförslaget bör omarbetas. Föreningen anser att husen blir alldeles för höga. 13 våningar höga hus utmed Lidingövägen påverkar gatubilden negativt. Stora krav bör ställas på ny bebyggelse i Stockholms innerstad, särskilt inom Nationalstadsparken. Det krävs en noggrann stadsbildsanalys om högre hus ska uppföras här. Den arkitektoniska utformningen av påbyggnaderna är inte anpassad till Gärdesbebyggelsens funktionalistiska stil.

Storstockholms Brandförsvär: SSBF hänvisar för kommentarer avseende riskbedömningens omfattning, kvalitet och möjliga slutsatser till det yttrande som upprättats avseende Väbeln 2.

Trafikkontoret frågar efter hur många cykelparkeringsplatser det kommer att finnas.

Stadsbyggnadskontorets kommentarer

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet föreslår kontoret att förslaget ändras så att påbyggnaden av de befintliga husen sänks till 2 till 3 våningar samt att husen förlängs med förskjutna nya byggnader ut mot Lidingövägen. Detta ger förutsättning för att bygga ca 400 nya studentlägenheter samtidigt som husen bättre inpassas till Gärdeshöjdens bebyggelse och större hänsyn tas till riksintresset innerstaden.

Samtidigt innebär det att riksintresset Nationalstadsparken med spridningsvägarna för bl a eklevande insekter påverkas genom ökad skugga på ekarna längs Lidingövägen. På Väbeln 3 behöver även några almar fällas, men ca hälften av dessa har konstaterad almsjuka och bör av den anledningen tas bort. För att kompensera denna påverkan föreslås att spridningsvägarna stärks genom att befintligt länkhushus mellan de två västra skivhusen rivs och att ekar planteras i denna nya spridningsväg samt att död ekved placeras på lämpliga ställen i denna spridningsväg.

Planområdet föreslås begränsat till att enbart omfatta fastigheten Väbeln 3. Planförslaget föreslås förtydligat genom en stadsbildsanalys, en spridningsanalys av eklevande insekter, uppdaterade solstudier, en studie av cykelparkeringsmöjligheterna samt en tydlig redovisning av hur planförslaget klarar att uppnå vedertagna avstegsfall för buller.

Norra länken kommer att öppnas utan restriktioner för farligt gods i dec 2013 och ersätta Lidingövägen som primär transportled för farligt gods. Detta möjliggör att placera husen närmare vägen.

Sammantaget bedömer kontoret att föreslagna förändringar av planförslaget, samt med kompletterande utredningar, kommer förslaget att upplevas som en väl ut-

nyttjad utveckling av platsen och med en rimlig påverkan av stadsbilden samt med en väl avvägd hänsyn till de båda riksintressena. Kontoret anser att förslaget är ett värdefullt tillägg med en nutida utformning och att det har stora möjligheter att upplevas som ett positivt tillskott i stadsbilden. Förslaget föreslås föras vidare till utställning.



Vy från Lidingövägen, bearbetat förslag

White arkitekter



Samrådets vy från Lidingövägen

White arkitekter



Vy från Storängsbotten, bearbetat förslag

White arkitekter



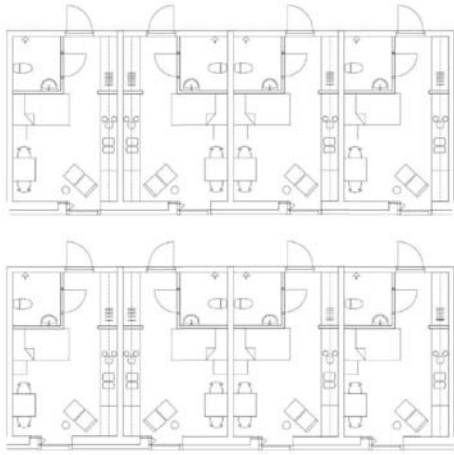
Samrådets vy från Storängsbotten

White arkitekter

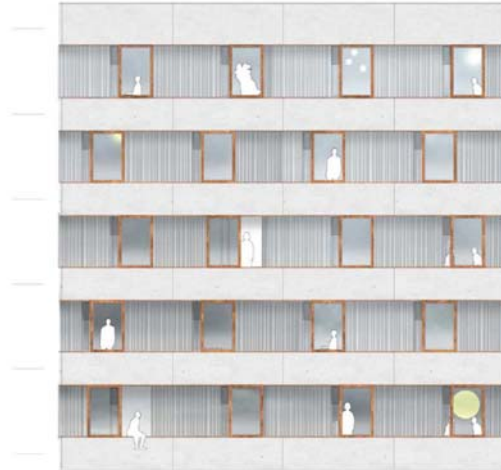
Observera att i vyerna ovan är även huset i Våbeln 2 inlagt i sin samrådsversion respektive utställningsversion.

Gestaltningen av de nya byggnaderna har ännu inte färdigstuderats. Nedan följer några utkast till studier av problematiken att ge rättvisa till den befintliga bebyg-

gelsen samtidigt som de tillkommande byggnaderna ges en spännande och attraktiv gestaltning.



Planlösning och fasadstudier



White arkitekter

SLUT