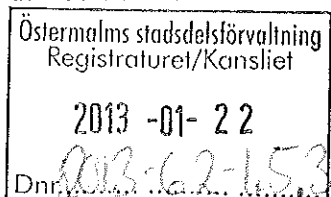




STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN
Linda Scherdin
Tfn 08-508 273 22

SAMRÅDSHANDLING
DNR 2010-06316-54
2013-01-10
I(2)



Genomförandebeskrivning

Detaljplan för Filosofen 2-9 (Lappkärrsberget) i stadsdelen Norra Djurgården i Stockholm, S-Dp 2010-06316

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglovprövning. Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsärenden efter ansökan från fastighetsägaren. Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av planen.

Avtal

Planavtal

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren genom planavtal.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal avseende genomförandet av förskola inklusive kompensationsåtgärder för trädfällning ska tecknas innan detaljplanen antas.

Avtal

Avtal mellan fastighetsägaren och stadsdelsförvaltningen ska tecknas innan detaljplanen antas för att säkerställa förskoleanvändning inom området.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Filosofen 2-9 som ägs av Stiftelsen Stockholms Studentbostäder.

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär att nya byggrätter placeras över befintliga fastighetsgränser på ett antal ställen. Dessa gränser behöver justeras genom fastighetsreglering innan bygglov kan beviljas. Ett alternativ till att justera gränserna är att fastigheter sammanläggs.



Gemensamhetsanläggningar

Gårdar, angöring, teknisk försörjning med mera fungerar idag i stor utsträckning gemensamt för de åtta berörda fastigheterna. Ytorna mellan byggnaderna görs i planförslaget tillgängliga för gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggning bör inrättas för den händelse att någon eller några fastigheter i framtiden får skilda ägare.

Servitut

Fastigheterna inom planområdet belastas respektive har förmån i ett antal befintliga avtalsservitut. Dels sådana som reglerar fastigheternas interna förhållanden, till exempel rätt för Filosofen 3-9 att nyttja värmecentral inom Filosofen 2, och dels rätt för utomstående fastigheter till gångväg och ledningar. De interna avtalsservituten behöver upphävas och ersättas med nya aktuella servitut för att de åtta fastigheterna ska bli självständigt fungerande.

Fastighetsplaner

Gällande tomtindelning (fastighetsplan) för Filosofen 1-3, akt 0180-B62/1966, fastställd 1966-03-22 och Filosofen 4-9, akt 0180-B251/1967, fastställd 1967-10-20 upphävs att gälla, se administrativ bestämmelse på plankarta.

Ekonomiska frågor

Byggherren ansvarar för samtliga kostnader relaterade till genomförandet av planen.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt vatten- och spillvattensystem i området.

Dagvatten

Dagvattnet ska i möjligaste mån omhändertas på kvartersmark.

El/Tele

El och teleledningar finns framdragna till fastigheterna och kan anslutas till den nya bebyggelsen.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

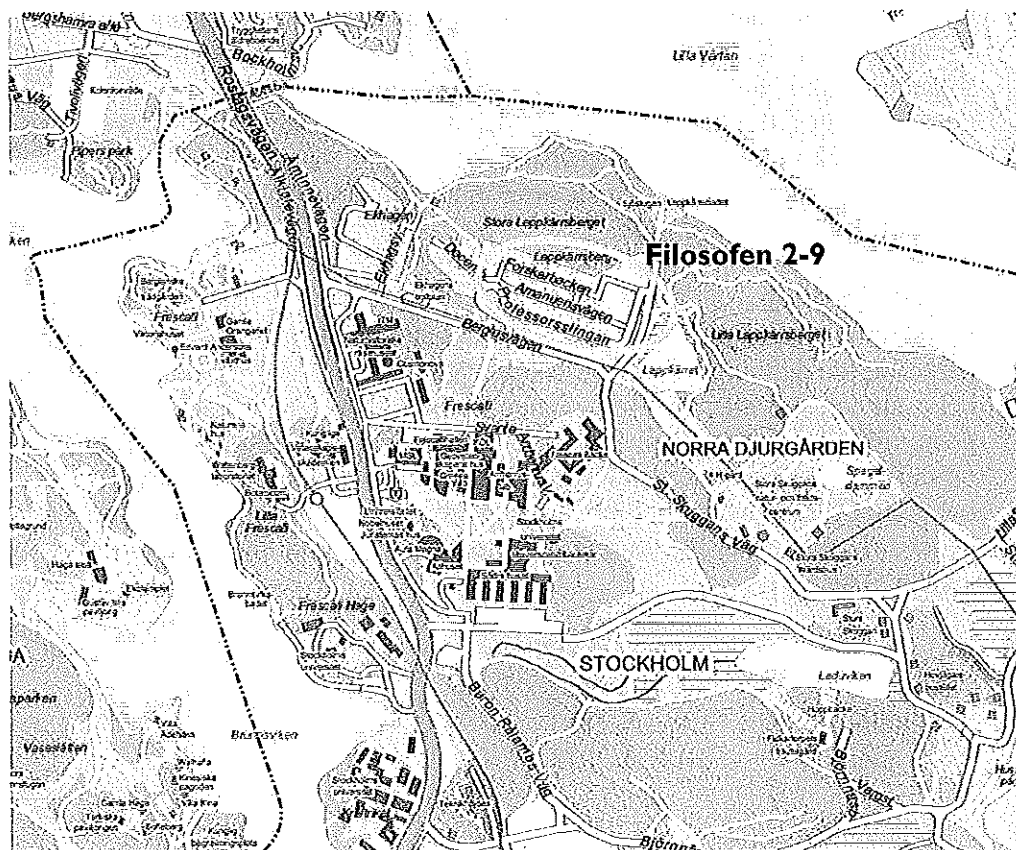


STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN
Linda Scherdin
Tfn 08-508 273 22

SAMRÅDSHANDLING
DNR 2010-06316-54
2013-01-10
1(21)

Östermolms stadsdelsförvaltning
Registraturet/Kansliet
2013 -01- 22
Dnr. 2013-62-1.53

Planbeskrivning
Detaljplan för Filosofen 2-9 (Lappkärrsberget) i
stadsdelen Norra Djurgården i Stockholm,
S-Dp 2010-06316



Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planens huvudsyfte är att möjliggöra ny studentbostadsbebyggelse inom fastigheterna Filosoferna 2-9 på Lappkärrsberget. Detaljplanen bekräftar också befintlig bebyggelse inom området. Befintlig parkeringsanläggning på Filosoferna 2 rivs för att möjliggöra ytterligare bostäder. Två befintliga friliggande förskolor rivs och ny förskola ska anordnas i de tre nedersta våningsplanen i de nya lamellhusen. Den nya bebyggelsen anpassas i skala och utformning till befintlig bebyggelse i området samtidigt som den ges ett modernt uttryck och utgör en ny årsring.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsytas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen och i följande särskilda utredningar: Antikvarisk förundersökning och konsekvensbeskrivning, Naturvärden och ekologiska samband, Det historiska landskapets kulturmiljö- och landskapsbildsvärden, Analys av ekologiska spridningssamband för eklevande arter med fältbedömning av naturmark, solstudier och landskapsvyer.

Genomförande

För att kunna bebygga fastigheterna i enlighet med planen krävs att befintlig parkeringsanläggning samt två förskolebyggnader rivs vilket fastighetsägaren bekostar och ansvarar för. Borttagandet av befintliga förskolor och genomförandet av planen ska ske på ett sådant sätt att förskolefunktionen i området finns kvar under hela byggtiden. Planförslaget innebär att nya byggrätter placeras över befintliga fastighetsgränser vilket innebär att dessa behöver justeras eller läggas samman med fastighetsbildning innan bygglov kan beviljas.

Tidplan

Samråd	kv. 1, 2013
Utställning	kv. 3, 2013
Antagande	kv. 4, 2013



Innehåll

Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Formalia	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Befintlig bebyggelse och vegetation	7
Naturvärden	8
Landskapsbild	9
Kulturhistoriskt värdefull miljö	10
Service	11
Gator och trafik	11
Geotekniska och hydrologiska förhållanden	11
Störningar och risker	12
Planförslag	12
Befintlig bebyggelse	12
Ny bebyggelse	12
Gestaltungsprinciper	16
Gator och trafik	18
Tillgänglighet	18
Teknisk försörjning	18
Konsekvenser	19
Behovsbedömning	19
Naturmiljö	19
Landskapsbild	22
Kulturhistoriskt värdefull miljö	22
Ljusförhållanden och lokalklimat	23
Miljökvalitetsnormer för vatten	23
Barnkonsekvenser	24
Tidplan	24

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH 00. Till planen hör denna planbeskrivning samt en genomförandebeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Antivarisk förundersökning samt Antikvarisk konsekvensbeskrivning* (AIX, 2012-03-05)
- *Naturvärden och ekologiska samband vid Lappkärrsberget* (SWECO, 2010-12-21)
- *Det historiska landskapets kulturmiljö- och landskapsbildsvärden* (SWECO, 2012-03-28)
- *Analys av ekologiska samband för eklevande arter på del av Norra Djurgården, samt fältbedömning av naturmark inom "förskoletomten"* (Ekologigruppen, 2012-10-03)
- *Parkeringsutredning, Lappkärrsberget* (Tyréns, 2012-10-25)

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (Murman Arkitekter, 2012-10-19)
- *Gestaltning-PM, Samrådshandling* (Murman Arkitekter, 2012-10-19)
- *Solstudier* (Murman Arkitekter, 2012-10-19)

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av Linda Scherdin och Tytti Broström på stadsbyggnadskontoret. Olof Graner på lantmäterimyndigheten har bistått vid upprättandet av genomförandebeskrivningen. Andrea Christiansson på exploateringskontoret ansvarar för upprättande av kommande exploateringsavtal. Therese Rosén och Karin Sjöholm på Östermalm stadsdelsförvaltning medverkar i planeringen av den nya förskolan.

Illustrationer och ritningar är framtagna av Murman arkitekter, Helena Andersson och Martina Sovré. Landskapsplanering är framtagen av Andersson & Jönsson, Anders Jönsson och Stina Elonsson.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra ny studentbostadsbebyggelse inom området Lappkärrsberget, på fastigheterna Filosoferna 2-9. Detaljplanen bekräftar också befintlig bebyggelse inom området. Befintlig parkeringsanläggning på Filosoferna 2 rivs för att möjliggöra ytterligare bostäder. Två befintliga friliggande förskolor rivs och ny förskola ska anordnas i de tre nedersta våningsplanen i de nya lamellhusen. Genomförandet av planen ska ske på sådan sätt att förskolefunktionen finns i området kvar under hela byggtiden. Planförslaget inrymmer en ny förskola med minst sju förskoleavdelningar med förskolegårdar både mot gata och mot gård. Den nya bebyggelsen kopplas ihop

med befintlig bebyggelse med länkdelar inrymmande hissar vilket förbättrar tillgängligheten i de befintliga studentbostäderna. Ambitionen är att de nya bostäderna ska tillföra en ny årsring inom området genom en medveten placering och eget arkitektonisk uttryck. Detaljplanen reglerar byggnadernas placering och höjd för att skapa en bra anpassning till befintlig bebyggelse inom området. Planen reglerar att förskolefunktionen ska finnas kvar inom planområdet under genomförandet av planen. För att säkerställa god gestaltning har ett gestaltungs-PM upprättats vilket är rådgivande vid bygglovprövning.

Formalia

Plan- och bygglagen (1987:10) ersatts den 2 maj 2011 av plan- och bygglagen (2010:900). Aktuell detaljplan påbörjades före denna tidpunkt och enligt övergångsbestämmelserna gäller för detta ärende därför plan- och bygglagen 1987:10.

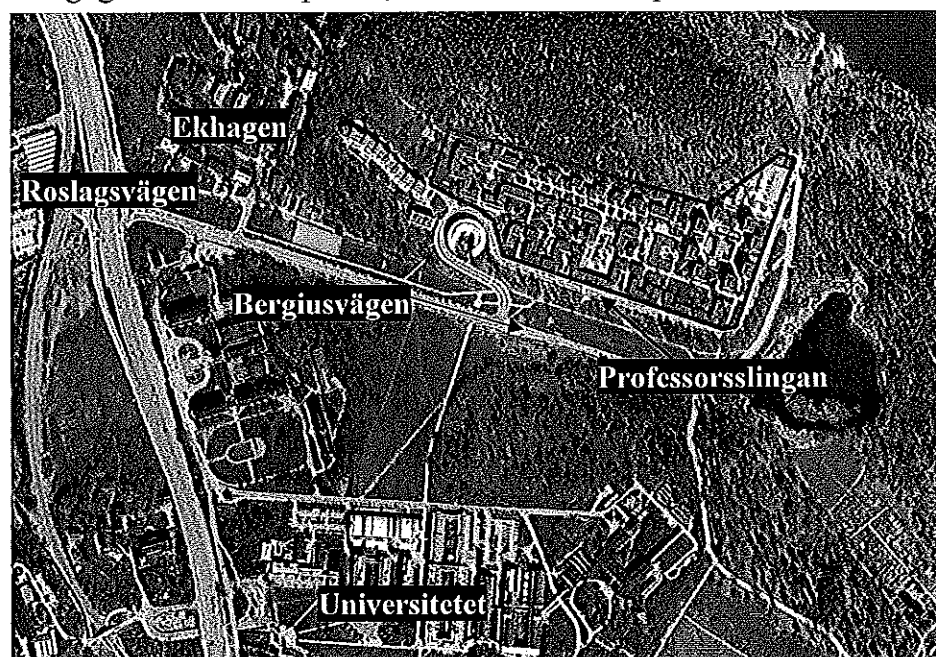
Plandata

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Filosofen 2-9. Fastigheterna ägs av Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB).

Läge

Planområdet ligger inom delområdet Lappkärrsberget i stadsdelen Norra Djurgården, längst norrut inom Stockholm stad, strax norr om Stockholms universitet. Planområdet avgränsas av naturmark mot öster, norr och väster. Mot söder avgränsas området av Professorsslingan. Området ligger inom Kungliga Nationalstadsparken, delområde Vetenskapsstaden.



Ortofoto. Planområdets ungefärliga gräns är markerad med röd linje.

Tidigare ställningstaganden

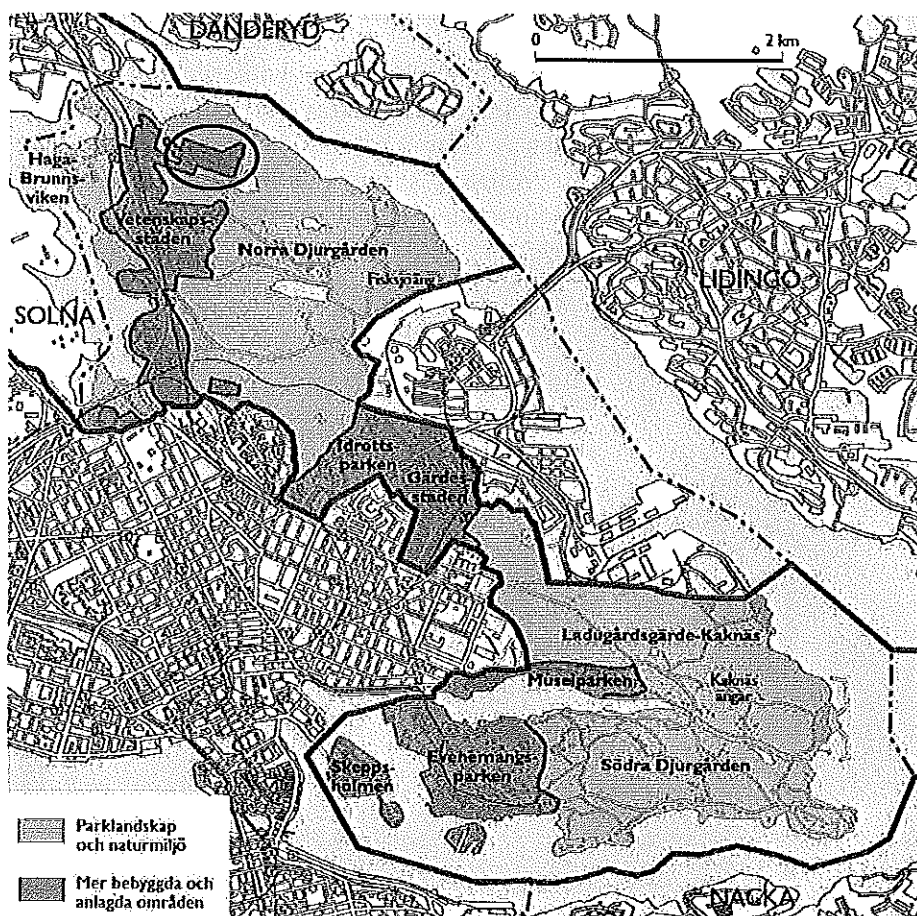
Översiktsplan

Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm

Planområdet ligger inom tät stadsbebyggelse. Översiktsplanen presenterar fyra huvudstrategier för stadens utveckling. Relevanta strategier för planområdet är strategi 1 och 4. Strategi 1 innebär att centrala staden ska fortsätta att stärkas och strategi 4 innebär att en levande stadsmiljö i hela staden ska främjas och stadsbebyggelsen ska utvecklas successivt med utgångspunkt i lokala förutsättningar och behov. Ny bebyggelse ska infogas med omsorg om stadslandskapets helhetsverkan samt att karaktärsskapande bebyggelse ska bevaras och förnyas varsamt.

Översiktsplan för Nationalstadsparken, Stockholmsdelen

Planområdet ligger inom delområde Vetenskapsstaden, ett mer bebyggt och anlagt delområde inom Nationalstadsparken. Utbyggnads- och utvecklingsmöjligheter finns inom Vetenskapsstaden samtidigt som landskapets karaktär samt natur- och kulturvärden ska bevaras. Ny bebyggelse och nya anläggningar kan komma till stånd och andra åtgärder kan vitas endast om det kan ske utan intrång i parklandskap eller naturmiljö och utan att det historiska landskapets natur- och kulturvärden i övrigt skadas.



Karta över Kungliga Nationalstadsparken (Stockholmsdelen) som visar nationalstadsparkens två områdeskaraktärer. Planområdet inringat med röd linje.

Detaljplan

Gällande detaljplan, Pl. 6332, vann laga kraft 1965 och anger bostadsändamål för större delen av området. Förskolan inne i området och den befintliga parkeringsanläggningen ligger på mark avsedd för barndaghem och garage. Användningen i centrumbyggnaden medger butiker och samlingslokaler.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2010-08-19 § 11 att uppdra åt kontoret att påbörja aktuellt detaljplanearbete. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2012-11-22 § 16 att godkänna redovisningen inför samråd och uppdra åt kontoret att samråda om förslaget.

Riksintressen

Stockholms innerstad med Djurgården

Detaljplaneområdet ingår i riksintresset för Stockholms innerstad med Djurgården där stadens siluett och vyer är ett av karaktärsdragen. Planområdet ingår dock inte i något av de geografiska områdena som är särskilt utpekade.

Kungliga nationalstadsparken

Planområdet ligger inom Kungliga nationalstadsparken. Se rubriken "Översiktsplan för Nationalstadsparken, Stockholmsdelen" ovan.

Kulturhistorisk klassificering

Filosofen 2-9 är inte kulturhistoriskt klassificerade.

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse och vegetation

Lappkärrsberget ritades av Hans Borgström och Bengt Lindroos och byggdes ut under åren 1968-70. Ambitionen var att skapa ett promenadvänligt område med stort inslag av vegetation och utblickar mot omgivande landskap. En omväxlande miljö med rumsbildningar av olika storlekar och form blev resultatet. Variationen mellan tätt och öppet är en tydlig kvalitet i området. Husens höjder beskriver och förstärker topografin. Området har en tidstypisk matargata (Professorsslingan), bilfria gångvägar mellan husen, ett centralt butikstorg och parkering i garage varav ett finns kvar idag.



Lamellhusen och punkthuset

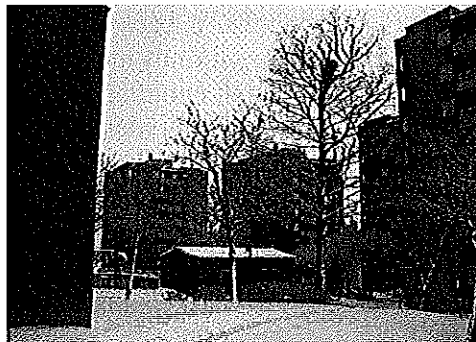
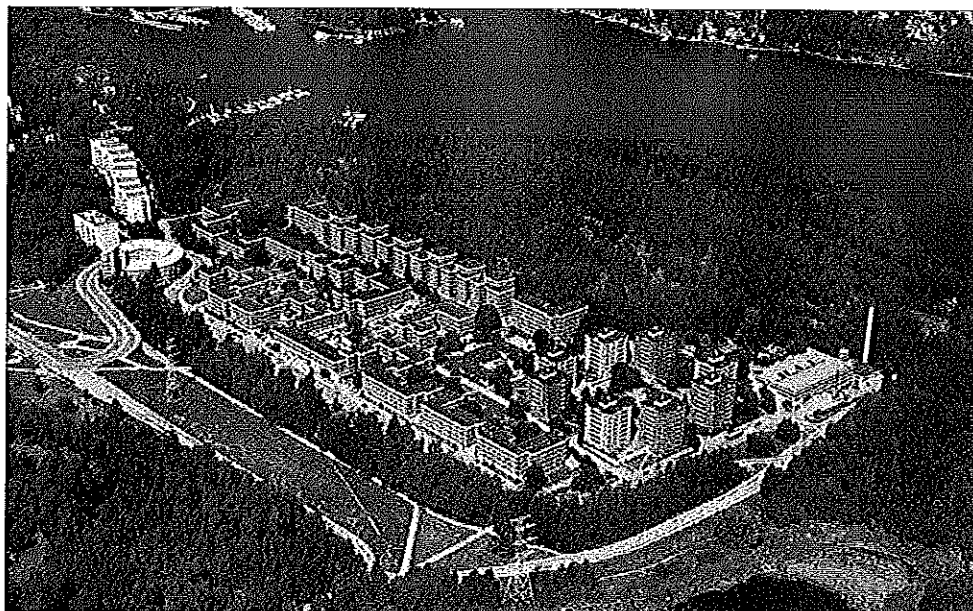


Foto: Murman Arkitekter

Den befintliga bebyggelsen utgörs främst av lamellhus i tegel. Fasaderna är uppdelade i våningshöga fält med målade betongband i bjälklagsnivå vilket ger ett tydligt horisontellt intryck. Översta våningen avviker emellanåt i sin fönstersättning och skapar variation. Byggnaderna avslutas uppåt i en kraftig gesims, avgränsning mellan fasad och tak. Taken är platta i tidstypisk stil. Husen möter marken med socklar av betong i olika höjder beroende på markens lutning.

I områdets östra del finns en gruppering av åtta punkthus. Punkthusens gestaltning skiljer sig från lamellhusen genom att de saknar horisontella indelningar. Fasaderna är putsade i grovgängad puts i varma röda jordfärger. Punkthusen har i princip samma takfotshöjd även om marken varierar en del vilket skapar en viss horisontalitet.



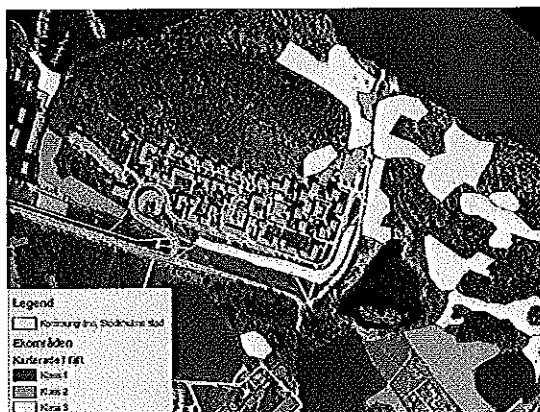
Flygfoto juli 2012

Foto: Lennart Johansson, stadsbyggnadskontoret

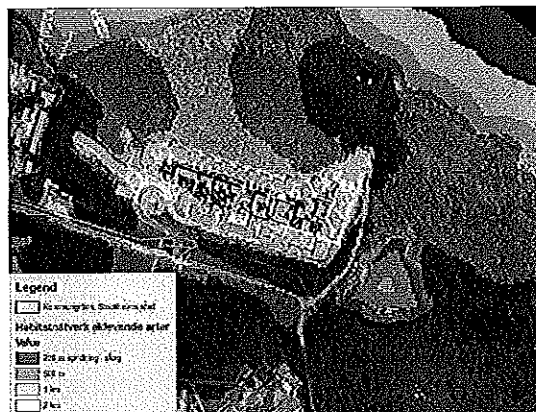
På foton ovan syns befintlig parkeringsanläggning till höger i bild.

Naturvärden

Planområdet ligger inom Nationalstadsparken och omges av ett kärnområde för nationalstadsparkens växt- och djurliv. Den nordöstra delen av bostadsområdet, vilken benämns "ekbacken" invid befintlig förskola, utgör en del av kärnområdet och finns markerad i Stockholms stads ekinventering och bedöms hysa kommunalt naturvärdesklass 3 (se bild Ekdatabasen, ekområden sid 9). Detta innebär att området har inslag av relativt värdefulla ekar som till viss del bidrar till nationalstadsparkens förmåga att långsiktigt hysa ett rikt växt- och djurliv. Ekarna i ytterkanten av området är yngre och medelålders och övergår sedan i hållmarkstallskog. Ekbacken inrymmer även stort inslag av yngre triviala lövträd som björk, rönn och asp. Längt i norr finns en stupartad brand utan påtagliga naturvärden. Centrala Lappkärrsberget omfattas inte av habitatnätverket för eklevande arter (se bild Habitatnätverk eklevande arter, sid 9).

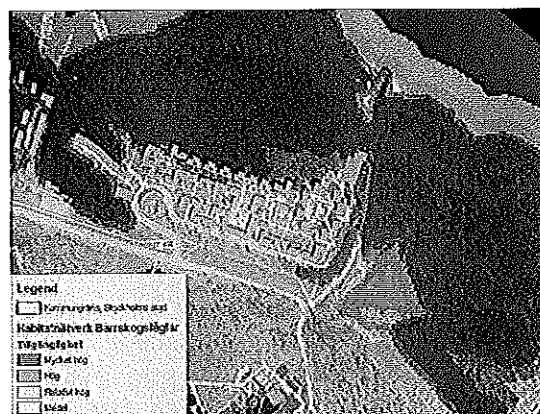


Ekdatabasen, ekområden

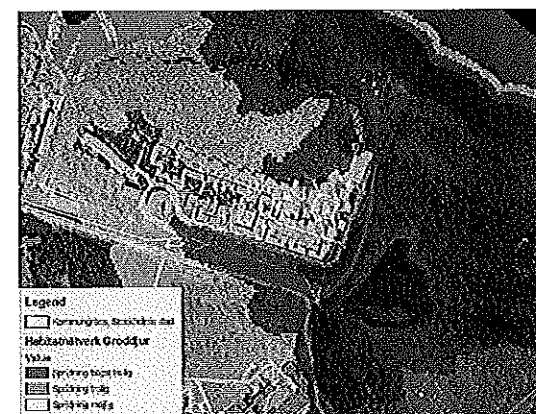


Habitatnätverk eklevande arter

Inom det bebyggda området Lappkärrsberget finns en relativt hög spridning för barrskogsarter (se bild nedan). Inom planområdets nordöstra del finns en hög tillgänglighet för spridning av arter kopplade till barrskog. Troligen sker ganska lite spridning genom de förhållandevis smala släpp som finns mellan husen. Den finns förhållandevis lite potentiella ytor inom området att utveckla och förstärka befintliga naturvärden. Delar av området omfattas av habitatnätverk för våtmarksarter (se bild nedan). I delar av området anges spridning som möjlig och trolig. Vägar och bebyggelse utgör barriärer för groddjur. Det finns inte några våtmarker, fuktområden eller diken inom planområdet.



Habitatnätverk barrskogsarter



Habitatnätverk groddjur

Planområdet omfattas av det tidsbegränsade interimistiska skyddet för vissa träd inom nationalstadsparken (Dnr: 2011-01902-55). Skyddet innebär att tillstånd från staden krävs för att fälla eller skada träd som har en omkrets större än 60 cm (mätt 130 cm från marken) samt att gräva upp jord eller köra med tunga fordon under dessa träd.

Landskapsbild

Lappkärrsberget ligger inom nationalstadsparken i den dalgång som utgör ryggraden i landskapet vid foten av Stora Lappkärrsberget. Detta är ett av de högsta bergen inom nationalstadsparken med en plushöjd på 45 meter över

havet. Landskapets huvudstruktur är ett sprickdalslandskap med bebyggda höjder och öppna dalgångar. Dalgångarna sträcker sig från Brunnsviken i nordväst till Lilla Värtan i öster. Bostadsområdena Lappkärrsberget, Docentbacken och Ekhagen ligger inbäddade i grönska. Lappkärrsberget ingår i ett sammanhang där bebyggelse har placerats på höjdryggen med tydliga obebyggda dalgångar. I det storskaliga landskapet är dalgångsstrukturen tydlig och bör värnas. Lappkärrsbergets bebyggelse är till största delen tydligt avgränsad mot omgivande naturlandskap men i mötet med dalgången vid den befintliga parkeringsanläggningen är gränsen otydligare och har karaktären av en baksida. Bebyggelsen inom bostadsområdet har tydligt underordnat sig vegetationen och är lägre än trädtopparna på höjden bakom och påverkar därmed inte den storskaliga landskapsbilden.



Dalgångar och gränser i topografin, Andersson & Jönsson

Kulturhistoriskt värdefull miljö

En antikvarisk förundersökning som tagits fram under planarbetet beskriver området och dess kulturhistoriska värden (AIX, 2012-03-05). Bebyggelsen inom planområdet är uppförd i slutet av 1960-talet och det arkitektoniska värdet utgörs av byggnadernas enhetliga och lågmälda gestaltning. Det arkitekturhistoriska och byggnadshistoriska värdet utgörs av områdets meanderformiga plan med uppbrutna byggnadsvolymer i väl avvägd skala. Lappkärrsbergets studentbostadsområde är ett bra exempel på både 1960-talets lamellhusbygge ett dokument över miljonprogrammets byggnadsideal. Byggnadsteknikhistoriskt värde är att planen är tidstypisk och välbevarad med enhetligt gestaltade byggnader, trafikseparering och närhet till social service som centrum, förskola och parkeringshus. De samhälls- och socialhistoriska värdena speglar det ökade antalet studenter som tillkom efter universitets utbyggnad och samhällets ökade demokratisering. Arkitekternas ambition var att bevara landskap och växtlighet vilket avspeglas i att hushöjderna följer topografin. Området har behållit sin ursprungliga funktion som

studentbostadsområde genom åren och är välbevarat både till gestaltning och till funktion.

Bostadsområdet är inte kulturhistoriskt klassificerat. Stadsmuseet gör bedömningen att en klassificering av området troligen skulle innebära att bebyggelsen bedöms ha höga kulturhistoriska värde och utpekas som särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Stadsmuseet lyfter i underlag för behovsbedömning fram områdets planhistoriska, samhällshistoriska och arkitektoniska värden men bedömer att området kan förtätas under förutsättning av stor hänsyn tas till nämnda värden.

Service

Planområdet inrymmer idag två förskolor med sammantaget nio avdelningar. Området har bl.a. mataffär med post, en restaurang och en frisör.

Gator och trafik

Professorsslingan utgör områdets angränsningsgata vilken är en allmän gata som ligger utanför planområdet. Den framtagna parkeringsutredningen (Tyréns, 2012) redovisar att där det råder en överkapacitet på parkering på de allmänna gatorna (Bergiusvägen och Professorsslingan är idag avgiftsfria).

Bostadsområdet är planerat så att områdets insida ska vara bilfritt. För angöring och hämtning av avfall används kvartersgatorna i området. Planområdet inrymmer idag en parkeringsanläggning med ca 170 platser i garage och 84 platser på garagetaket samt fem markparkeringsplatser. Området är väl försörjt med gång- och cykelvägar. Cykelparkering sker inom planområdet på anvisade platser både inom byggnaderna och utomhus.

Kollektivtrafik

Området försörjs med buss samt har promenadavstånd till tunnelbana (ca 900 meter) och pendeltåg (ca 1,1 km). Området har tre busshållplatser längs med Professorsslingan.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet domineras av berg i dagen och nära markytan finns ett täcke av morän som följer den allmänna topografin i området.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet delas ungefär på mitten av en huvudvattendelare för yt- och grundvatten. Den västra delen utgör avrinningsområde för övergångsvattnet Brunnsviken (SE658558-162475) och den östra delen för Lilla Värtan (SE658348-163004). Enligt VISS december 2012 har Brunnsviken otillfredsställande ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Brunnsviken är god ekologisk och kemisk status 2015 med tidsfrist till 2021 på grund av övergödning. Enligt VISS december 2012 har Lilla Värtan måttlig ekologisk potential och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Lilla Värtan är



god ekologisk potential och god kemisk status 2015 med tidsfrist till 2021 på grund av övergödning.

Dagvatten

Den befintliga bebyggelsen har invändig takavvattning. Övrigt regnvatten infiltreras naturligt på gårdar och på naturmarken inom kvartersmark samt leds till befintligt dagvattensystem.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Längs med Bergiusvägen utanför planområdet, ca 50 meter från befintliga bostäder inom planområdet, går en luftburen 220 kilovolts ledning som sträcker sig mellan Ålkistan och Fisksjöäng och förbi Ekhagen. Fortum planerar att riva dessa ledningar ersätta dem med kablar under mark i ungefär samma sträckning. Arbetet planeras starta år 2014 och den gamla kraftledningen rivs därefter.

Buller

Enligt miljöförvaltningens bullerkarta genererar inte biltrafiken på Professorsslingan störande trafikbuller i sådan omfattning att riktvärdena för bostäder överskrids.

Planförslag

Befintlig bebyggelse

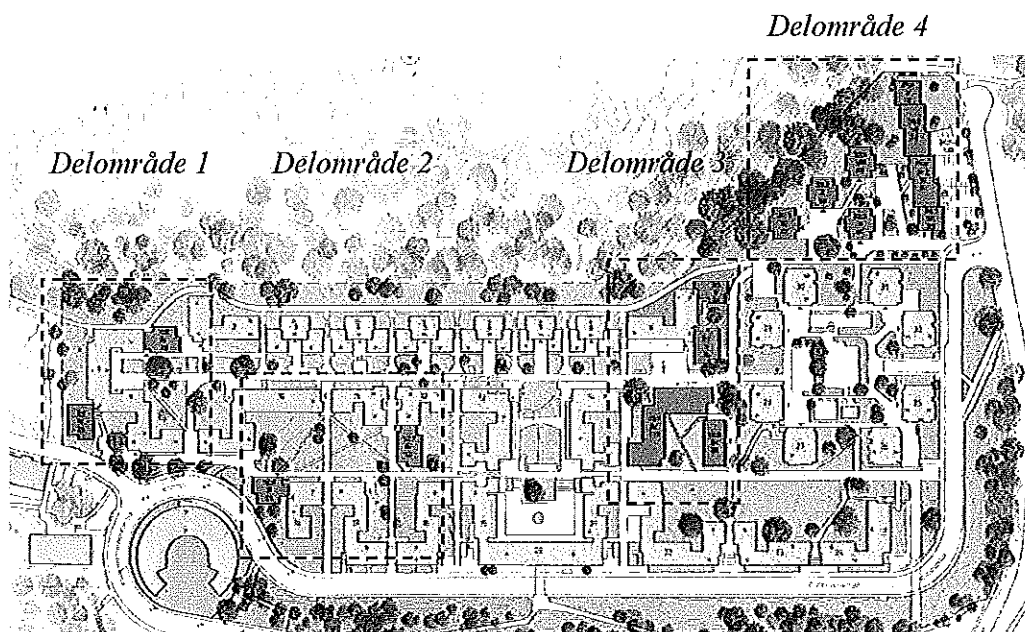
Byggrätt för befintliga bostadshus och komplementbyggnader bekräftas i den nya planen. Komplementbyggnader, såsom soprum och förråd, får utföras med sadeltak. Befintlig handelsanvändning i bottenvåningen i centrumhuset bekräftas. Befintlig portik och passage genom och under centrumhuset bekräftas på plankartan. Den befintliga bebyggelsen regleras med högsta totalhöjd och utbredningen begränsas av mark som inte får bebyggas. Tre ekar i områdets västra och södra del skyddas genom bestämmelse om att trädfällningsförbud, n1.

Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att ny studentbostadsbebyggelse uppförs genom varsam inplacering av tillkommande bebyggelse med respekt till det historiska landskapet, till de befintliga bostadshusen och till de boendekvaliteter som området innehar. Totalt omfattar planförslaget ca 720 nya studentbostäder i 13 nya byggnader vilka både är friliggande och sammankopplade. Den nya bebyggelsens placering regleras i planen, högsta totalhöjd och högsta antal våningar anges. Utöver angiven totalhöjd får mindre hiss- och ventilationsutrymmen anordnas på taket. Taken ska utformas plana för att anpassas till den befintliga bebyggelsens lågmälda gestaltning. Mindre åtgärder såsom skärmtak, burspråk och murar/stödmurar får uppföras på mark som inte får bebyggas. Inom planområdets nordöstra del införs bestämmelse, n2, om att naturmarkens slänter och ädellövträd ska bevaras och särskild hänsyn tas vid uppförande av ny bebyggelse. Ett gestaltungs-PM har upprättats vilket

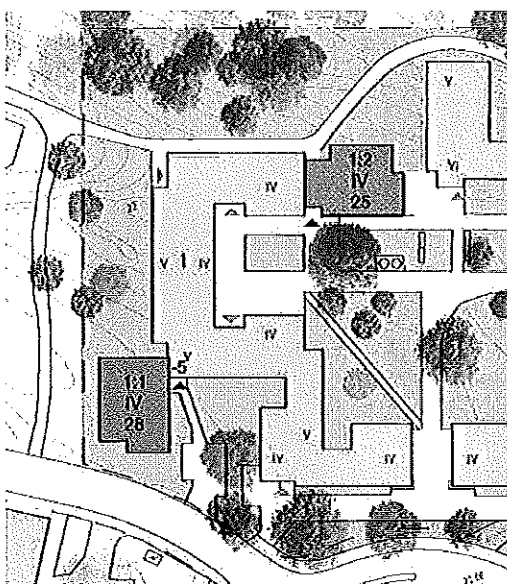
beskriver både befintliga arkitektoniska värden och kvaliteter samt hur den nya bebyggelsen ska anpassas till dessa samtidigt som nya arkitektoniska kvaliteter skapas. Läs mer under avsnittet gestaltungsprinciper, sid 16.

För att närmare beskriva den tillkommande bebyggelsen inom planområdet delas området upp i fyra delområden, vilka beskrivs nedan:

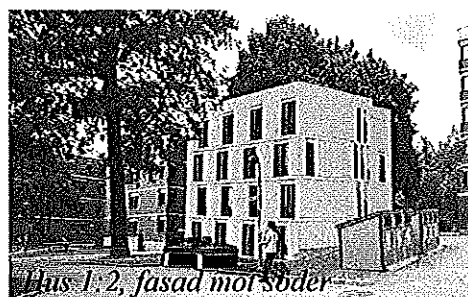


Illustrationsplan över planområdet. Ny bebyggelse redovisas i mörkgrått.

Delområde I



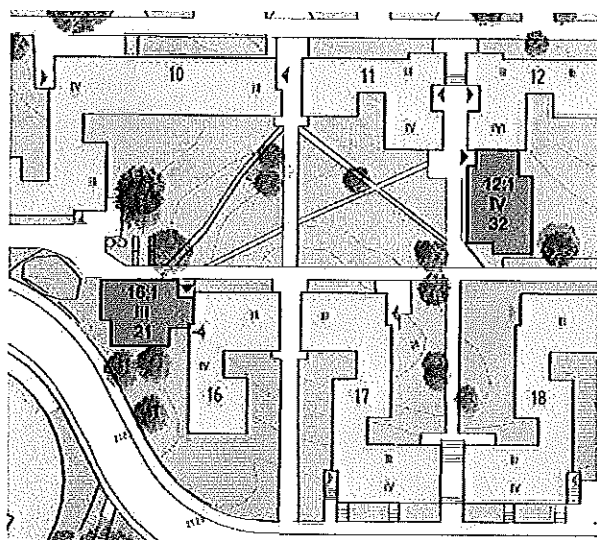
Hus 1:1 och 1:2



Hus 1:1 uppförs i fyra våningar med ny angöringsväg från Docentbacken. Vid anslutningspunkten till befintlig byggnad berörs ett studentrum i varje våning vilket innebär att fem rum försvinner. Det nya huset inrymmer 28

studentlägenheter. Hus 1:2 uppförs i fyra våningar. Den omkringliggande marknivån medför att bottenvåningen endast kan inrymmas för bostäder mot gården. I bakre delen mot naturen inryms förråd. Byggnaden inrymmer 25 studentlägenheter.

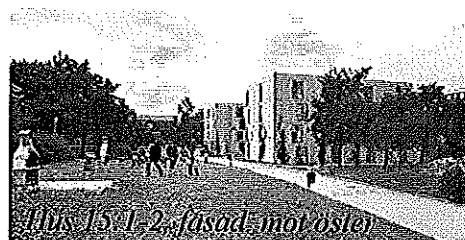
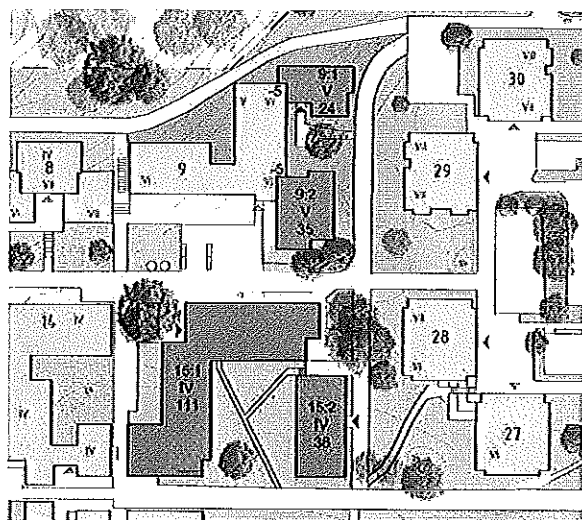
Delområde 2



Hus 16:1 och 12:1

Hus 16:1 uppförs i tre våningar och kopplas samman med ny gemensam hiss till befintligt hus. Fyra studentrum berörs i befintlig byggnad. Totalt möjliggörs 21 nya studentlägenheter. Hus 12:1 uppförs i fyra våningar med gemensam hiss till befintligt hus. Totalt möjliggörs 32 studentlägenheter.

Delområde 3



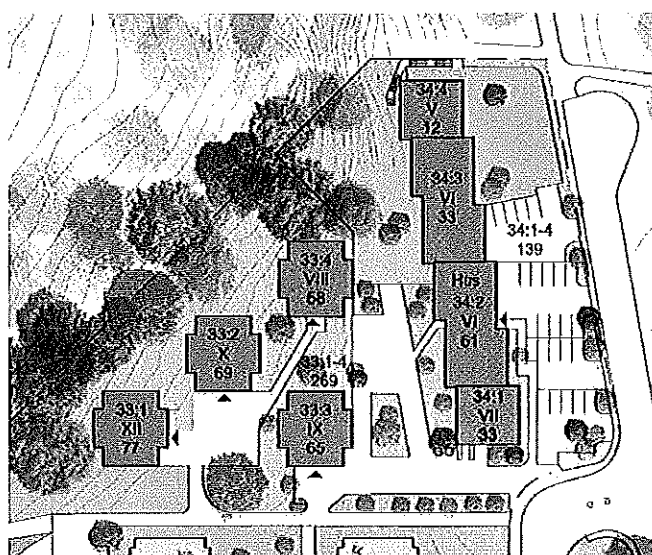
Hus 15:1-2 och 9:1-2

Hus 15:1 ersätter den befintliga förskolan och utgör en ny friliggande byggnad i vinkel i fyra våningar. Angöring sker från Forskarbacken. Totalt möjliggörs 111 studentlägenheter. Hus 15:2 ligger delvis på platsen för den befintliga

förskolan. Det nya huset är i fyra våningar, placeras friliggande och inrymmer 36 studentlägenheter.

Hus 9:1 uppförs i fem våningar delvis i en slänt. Då det är nivåskillnader från gångvägen angörs denna byggnadsdel från den ursprungliga byggnadens entré (hus 9). För att möjliggöra sammanlänkningen utgår 5 befintliga studentlägenheter. Där den nya byggnaden möter befintlig byggnad i bottenvåning inryms förråd då denna del inte bedöms möjlig att inrymma bostäder. Totalt inryms 24 studentlägenheter. Hus 9:2 uppförs i fem våningar intill befintligt hus. Byggnaden angörs via den befintliga entrén (hus 9). Fem befintliga studentlägenheter berörs för att möjliggöra sammanlänkningen, i dessa utrymmen anordnas istället lägenhetsförråd. Totalt möjliggörs 35 studentlägenheter.

Delområde 4



Hus 33:1-4 och hus 34:1-4



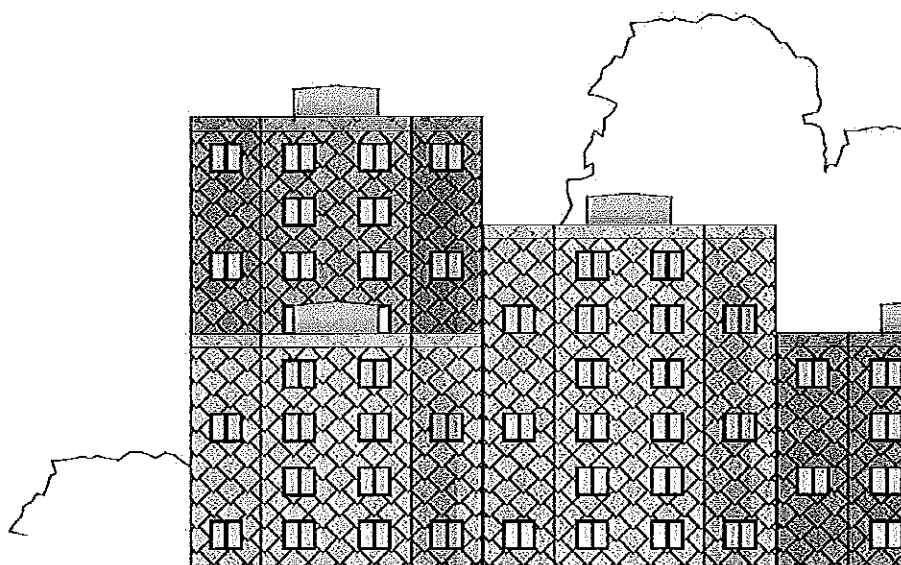
Hus 33:1-4 utgörs av punkthus inplacerade i slänten med en varierad höjd omfattande nio till tolv våningar. Punkthusen har ett typplan med 8 lägenheter i varje plan. Genom att marknivåerna varierar runt om husen och utgångspunkten är att inplacera de nya husen anpassat till topografin kan inte alla våningsplan inredas för bostäder i alla plan. De utrymmen som inte är lämpliga att använda som bostäder kommer användas till lägenhetsförråd, cykelrum och teknikutrymmen. De tre västra punkthusen har en gemensam anöringsplats. Det östra punkthuset angörs direkt från befintlig kvartersgata. Totalt inryms 269 studentlägenheter i de fyra punkthusen.

Hus 34:1-34:4 utgörs av sex sammankopplade byggnader där varje byggnad har ett typplan med fem lägenheter. Byggnaderna trappas ner mot norr för att anpassa sig till kringliggande marks topografi. Byggnaderna varierar från fem till sju våningar. Bostäderna angörs huvudsakligen från gatan, Lektorsstigen, men entré finns även från gårdssidan. Totalt inryms 139 studentlägenheter.



Fasadillustration över ny bebyggelse inom området kopplad till befintliga hus

De nya punkthusens gestaltning skiljer sig från den övriga nya bebyggelsen genom att de är fritt placerade i skogsbacken och tanken är att de ska uttryckas som gestalter som växer upp ur naturmarken. Detta görs genom att förstärka vertikaliteten och ta upp associationer med trädstammar. Marken runt om byggnaderna ska vara så orörd som möjligt. Släktskap med de befintliga punkthusen finns genom de urtagna hörnen men de nya punkthusen är smalare och högre och har en variation i takhöjd då de markerar topografin. De nya punkthusen gestaltas utan våningsmarkering och ges minimala socklar som följer markens lutning. Fasaderna förslås ha genomfärgade fibercementskivor med en mörkare brun eller grönaktig färgskala. Om skivorna monteras omlott kan en skuggverkas upplevas alternativt kan man blanda skivorna med utstickande lister eller bleck som ger reliefverkan. Skivorna kan monteras raka eller vridna 45 grader.



Fasadillustration (utsnitt) över nya punkthus

Gator och trafik

Planförslaget innebär inga förändringar för gator eller biltrafik inom området. Detaljplanen innebär att befintlig parkeringsanläggning rivs. Detaljplanen möjliggör ca 36 parkeringsplatser på kvartersmark (fem befintliga och resterande nyanlagda) inom kantzonerna av området, reglerade på plankartan med bestämmelsen parkering. Resterande parkeringsbehov tillgodoses av parkering på de allmänna gatorna i området.

Cykelparkering för de tillkommande bostäderna tillgodoses genom ett antal nyanlagda cykelställ inom området i anslutning till de nya bostäderna samt nya cykelrum i punkthusens bottenvåningar. Ett cykeltal på 1,55 cykelplatser per nytillkommande studentlägenhet kan möjliggöras enligt planförslaget.

Gårdar, angöring, teknisk försörjning m.m. fungerar idag i stor utsträckning gemensamt för de åtta berörda fastigheterna. Dessa gemensamma ytor görs i planförslaget tillgängliga för gemensamhetsanläggning, regleras på plankartan som g, om fastigheterna i framtiden skulle få skilda ägare.

Tillgänglighet

Samtliga nya studentlägenheter är tillgängliga med hiss från entréplanet. I de lägen där nya byggnader placeras sammankopplade med befintliga byggnader förbättras tillgängligheten för befintliga studentrum eftersom dessa bostäder kommer att få tillgång till hiss vilket tidigare saknats. Totalt kan ca 220 befintliga studentrum göras tillgängliga.

Även om området inte är planerat för biltrafik inom området är det möjligt att köra bil på de små kvartersgatorna. Alla nya entréer är tillgängliga och har angöringsplats för bil mindre än 25 meter från entrén, de flesta klarar 10 meter till angöring.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, el och tele

De nya byggnaderna kan anslutas till befintligt vatten- och spillvattensystem i området. El- och teleledningar finns framdragna till fastigheterna och kan anslutas till den tillkommande bebyggelsen.

Energiförsörjning

Området försörjs av fjärrvärme.

Avfallshantering

Stadens avfallspolicy ska följas vilket innebär att ny hantering för hushållsavfall i första hand ska hanteras maskinellt. Inom planområdet finns ett befintligt system med behållare och återvinningskärl ovan mark vilka även kan försörja de tillkommande bostäderna. I anslutning till de nya punkthusen placeras en ny sopstation (djupbehållare med återvinningskärl). De nya bostäderna får mellan 10 och 70 meter från port till avlämningsplats för hushållssopor.

Räddningstjänst

Tolv av tretton nya byggnader klarar utrymning via två av varandra oberoende trapphus för utrymning. Byggnad 15:2 kan utrymmas med hjälp av räddningstjänstens bärbara stegutrustning. Utrymningssituationen i ny förskola ska studeras vidare vid projektering. De nya punkthusen uppförs med Tr2 trapphus. Där nya byggnader placeras närmare annan byggnad än 8 meter ska risk för brandspridning begränsas genom fönster- och fasadutformning vilket säkerställs med bestämmelse på plankartan.

Dagvatten

Detaljplanen reglerar att dagvatten i möjligaste mån ska tas om hand inom fastigheten genom bestämmelse på plankartan. Regnvatten kan naturligt infiltreras på gårdar och på naturmark inom fastigheterna. Hanteringen av dagvatten ska studeras vidare under processen.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (1987:10) 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med stadens översiktliga planering. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planområdet ligger inom Kungliga nationalstadsparken men berör i övrigt inga områden av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade bebyggelsen bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

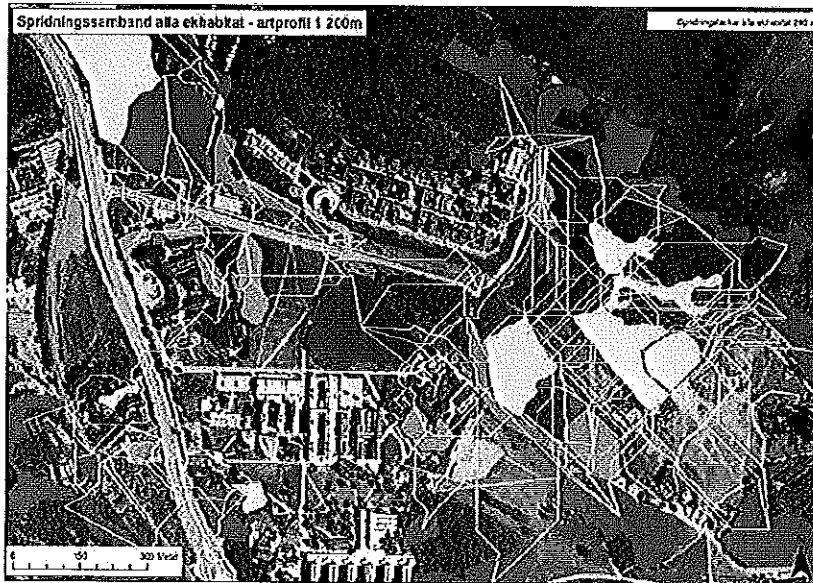
De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i särskilda utredningar samt nedan i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Naturvärden och ekologiska samband

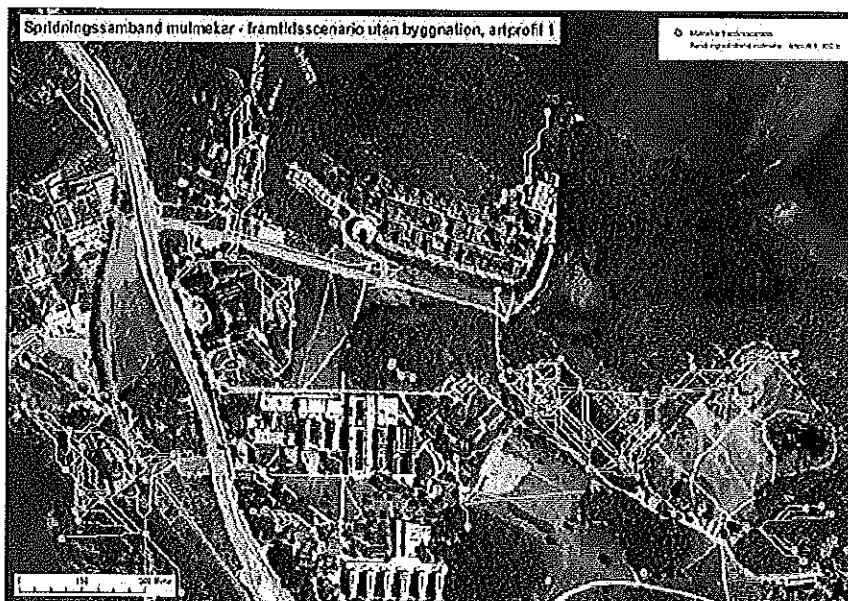
Habitatnätverk för eklevande arter

Läget inom nationalstadsparken har föranlett en fördjupad utredning vad gäller naturvärden och spridningssamband kopplade till ek (Ekologigruppen, 2012). Utredningen omfattar både spridningsanalyser i Matrix Green och en översiktlig naturvärdesbedömning av områdets nordöstra del, även kallad "ekbacken".

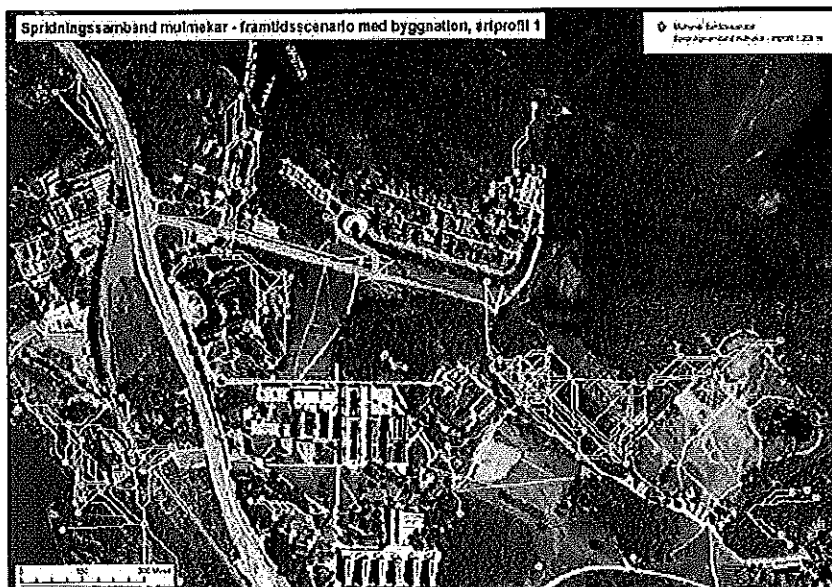


Matrix Green: Analyserade spridningssamband för alla ekområden. Ju fler samband desto rödare färg. Ju mer perifert området ligger desto mörkgrönare färg. Övriga tre färger representerar mellanliggande klasser.

Spridningsanalysen visar att det studerade området inte utgör en viktig spridningslänk för eklevande arter utan är mer av ett "stickspår". Detta beror på naturliga förhållanden då ekskogen övergår till barrskog som sedan fortsätter obruten bort till Ekhagen, ca 600-700 meter österut. Detta avstånd är för långt för att de mer svårspredda eklevande arterna skall kunna sprida sig. Huvudsakliga spridningssamband finns istället i dalgången nedanför Lappkärrsberget. En exploatering av det studerade området vid befintlig förskola och parkeringsgarage kommer inte att påverka spridningsfunktionen vare sig idag eller sett i ett längre perspektiv, ca 250 år (se bilder nedan).



Spridningssamband för nu kända mulmehar samt potentiella mulmehar på "ekbacken" om 250 år, utan tillkommande bebyggelse



Spridningssamband för nu kända mulmekar samt potentiella mulmekar på "ekbacken", med tillkommande bebyggelse

Naturvärdesbedömningen konstaterar att området vid "ekbacken" saknar påtagliga naturvärden bortsett från ett fåtal medelgrova ekar i ytterkanten av fastigheten och förekomsten av en mistel i en större poppel. Mistel är fridlyst och dispens kommer sökas från länsstyrelsen under det fortsatta arbetet. Dispens bedöms kunna fås då mistel inte är rödlistad (hotad) och det går att plantera in mistel i yngre träd av lämplig sort inom området.

Habitatnätverk barrskogsarter

Planförslaget bedöms inte medföra negativ påverkan på habitatnätverk för barrskogsarter eftersom de gamla grova tallar som växer inom eller i utkanten av området inte berörs av den nya bebyggelsen. Den huvudsakliga spridningen sker utanför planområdet.

Habitatnätverk groddjur

Planförslaget bedöms inte påverka planområdets eventuella spridningsfunktion för groddjur eftersom området idag är omgiven av barriärer i form av murar, vägar och bebyggelse samt att groddjur främst rör sig före och efter fortplantningen från Skogsvaktarkärret (intilliggande leklokal) längs dalstråk/vägar, dvs utanför planområdet.

Trädinventering

Samtliga träd inom planområdet är inmätta och inventerade vad gäller art och stamdiameter. Av exploateringen berörs 19 träd inom den centrala delen av planområdet. Dessa träd är av arterna lönn, rönn, björk, oxel, kastanj, hägg och sälg. I planområdets västra del finns två ekar vilka är klassificerade med naturvärdesklass tre. Ingen av dessa ekar berörs av planförslaget men för att säkerställa att de inte fällt införs planbestämmelse om trädfällningsförbud på plankartan, n1. En stor ek i den södra delen av området där Professorsslingans kröker sig skyddas också med planbestämmelse om trädfällningsförbud, n1.

Vid "ekbacken" ovan befintlig förskola berörs fyra träd, tre är ekar och en poppel. Borttagandet av de tre ekarna ska kompenseras med nyplantering av nio nya ekar inom planområdet vilket säkras genom planbestämmelse. Exakt placering och urval av trädplanter ska göras av ekologisk expertis. Även övriga träd som tas bort kommer återplanteras inom området i samband med byggnation. Vid byggnation och markberedning krävs försiktighetsåtgärder för att inte skada kvarvarande ekar. Naturmarkens slänter och ädellövträd ska bevaras och särskild hänsyn ska tas vid inplacering av ny bebyggelse, vilket säkerställs genom planbestämmelse, n2. Bestämmelsen gäller inom området vid "ekbacken" i anslutning till de nya punkthusen.

Samlad bedömning av konsekvenser för naturmiljö

Den varsamma inplaceringen av ny bebyggelse innebär att intrånget på intilliggande värdefulla naturmiljöer begränsas och påverkan minimeras. Föreslagna kompensationsåtgärder i form av nyplantering av minst nio ekar inom planområdet, trädfallningsförbud för särskilda träd samt bestämmelser vid "ekbacken" om att naturmarkens slänter och ädellövträd ska bevaras vid och särskild hänsyn ska tas vid uppförande av ny bebyggelse bedöms säkra att planens genomförande inte påverkar den ekologiska spridningen. I och med att detaljplanens genomförande inte bedöms påverka spridningen eller områdets funktion som del av en värdekärna bedöms inte heller riksintresset Kungliga nationalstadsparken påtagligt påverkas.

Landskapsbild

För att beskriva de värden och den sårbarhet det historiska landskapet har och kan utsättas för har en sammanställning gjorts (SWEKO, 2012). Sammanställningen lyfter fram ett antal vyer som särskilt känsliga och viktiga för upplevelsen av området. Sett från dessa punkter beskrivs det historiska landskapet och dess terrängformer och dalstråk. Planförslaget har analyserats utifrån dessa vyer, vilka är vy från Lappkärr mot norr samt vy från Stocksund/Lilla Värtan mot söder. Kontoret gör bedömningen att planförslaget inte medför någon påtaglig förändring på stadens siluett eller på den balans som råder mellan det öppna landskapsrummet och bebyggelsen på Lappkärrsberget. Kontorets samlade bedömning är att planförslaget kan genomföras utan negativ påverkan på det storskaliga värdefulla landskapsrummet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den antikvariska konsekvensbeskrivningen som tagits fram belyser konsekvenser av planförslaget (AIX, 2012). Några av de viktigaste utgångspunkterna att beakta är den tidstypiska meanderformiga planstrukturen, områdets disposition med separerade funktioner, upplevelsen av de omväxlande öppna och slutna rummen, byggnadernas placering, gestaltning och anpassning till omgivande landskap samt arkitektonisk variation genom oregelbundet formade huskroppar. Nya byggnader bör i sin gestaltning harmoniera med befintliga i fråga om dimensioner, material och färgsättning.

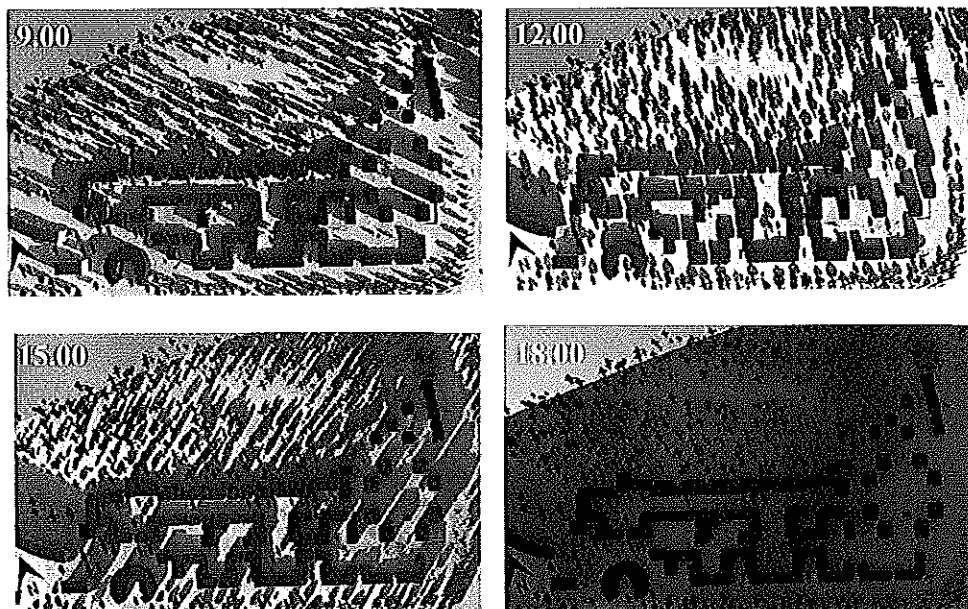
Förslaget överensstämmer enligt konsekvensbeskrivningen med de ursprungliga planintentionerna förutom i ett par lägen, byggnad 12:1 och 15:1-

2. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att hus 12:1, placerat i det stora öppna gårdsrummet kan skapa en ny variation och ett nytt mindre gårdsrum öster om den nya byggnaden vilket överensstämmer med områdets karaktär. Den nya bebyggelsen på förskoletomten, hus 15:1 och 15:2, bedöms bidra till ett så pass stort tillskott av nya studentbostäder att detta värderas högre än att behålla den lägre byggnaden. Genom att samlokalisera de två befintliga friliggande förskolorna i området till en gemensam förskola i den nya bebyggelsen kan markens användning utnyttjas bättre. Kontorets bedömning är att den nya bebyggelsen i fyra våningar inte negativt påverkar områdets värden i sin helhet även om den utgör en förändring gentemot dagens bebyggelse i en våning. Kontorets samlade bedömning är att planförslaget är acceptabelt med hänsyn till planområdets kulturhistoriska värden.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Solstudier har upprättats för att visa konsekvenser att planförslaget (Murman arkitekter, 2012). Studierna visar att området både idag och efter ett genomförande av planförslaget har goda solljusförhållanden. De tillkommande byggnaderna medför viss skuggverkan på gårdarna främst under vår och vinter. Den nya sammankopplade bebyggelsen i områdets norra del är placerad i nord-sydlig riktning vilket är mest gynnsamt sett till skuggverkan. Den nya förskolegården kommer vara solbelyst större delen av året. Under sommartid är skuggeffekterna försumbara medan de på vintern är något större.

Vår- och höstdagjämning (20/3 och 20/9)



Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenade ämnen inte tillförs övergångsvattnen Brunnsviken eller Lilla Värtan. Fastighetsägaren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.



Barnkonsekvenser

Planområdet inrymmer idag två förskolor samt ett stort antal studentbostäder. De två förskolorna kommer att ersättas av ny förskola i ett av de nya bostadshusen. Den nya förskolan får två nya lekgårdar, en större mot naturmarken anpassad efter topografin och en mindre mot gatan. Planområdet omgärdas helt av naturmark och det finns därigenom stora möjligheter för barn att vistas i naturen. Planens genomförande bedöms inte påverka små- och förskolebarns möjligheter till lek och rekreation då nya förskolegårdar ersätter de befintliga. Utöver detta finns lekmöjligheter mellan bostadshusen och på befintliga gårdar.

Tidplan

Samråd	22 januari - 1 mars, 2013
Utställning	kv. 3, 2013
Antagande	kv. 4, 2013