



Handläggare: Leila Massih
Telefon: 08-508 09 021

Till
Östermalms stadsdelsförvaltning
sammanträde 2011-05-19

Förslag till detaljplan för Våbeln 2

Remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Förslag till detaljplan för Våbeln 2 besvaras med stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Göran Månsson
stadsdelsdirektör

Britt Mattsson
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har begärt yttrande från bl.a. Östermalms stadsdelsnämnd med anledning av ett detaljplaneförslag för Våbeln 2, belägen mellan Studentbacken, Erik Dahlbergsgatan och Lidingövägen inom Östermalms stadsdelsområde.

Syftet med föreslagen detaljplan är att möjliggöra nybyggnation av ett flerbostadshus på en befintlig parkeringsplats. Detaljplaneförslaget innebär också att användningsbestämmelsen för befintliga byggnader på fastigheten, dvs. tre f.d. tingshusbyggnader, ändras så att det säkras att användningen av bebyggelsen anpassas till dess kulturvärden.

Enligt översiktplanen för Nationalstadsparken ska Gärdesstaden vidareutvecklas som bebyggt område samtidigt som värden för natur och kultur bevaras. Förvaltningen är positiv till placeringen av föreslagen bebyggelse då den inte tar grönområden i anspråk, men vill betona vikten av att nya ekmiljöer måste skapas för att kompensera det faktum att den nya bebyggelsen minskar ett spridningssamband inom Nationalstadsparken. Det är också av vikt betydelse att den nya byggnaden inte påverkar bebyggelsen söder om planområdet negativt.

Stadsdelsförvaltningen har tidigare angett att de f.d. tingshusbyggnaderna, som ska göras om till skola, även bör planeras för *förskoleverksamhet*. 2009 föddes fler barn i staden än något år sedan 1950-talet. 2010 slogs detta rekord då det föddes fler barn än något år sedan 1940-talet. Kvarteret Våbeln ligger dessutom nära nybebyggelsen Norra Djurgårdsstaden med ca 30 000 nya invånare, men kan även tillgodose förskolebehov från såväl Gärdet som Östermalm. Förskolan kan med fördel drivas av samma utförare som den planerade skolan så att man flexibelt kan anpassa lokalanvändningen efter behov.

I bostadshuset är förvaltningen angelägen om **servicelägenheter** för funktionshindrade, lämpligen 6 + 1 lägenheter, varav 6 för boende och en för personal och gemensamma behov.

Behovet av fler **studentlägenheter** är mycket stort i staden, Nuvarande brist är en riskfaktor för stadens tillväxt. Därför är det angeläget att de nya bostäderna i första hand byggs som studentlägenheter.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har begärt yttrande från bl.a. Östermalms stadsdelsnämnd med anledning av ett detaljplaneförslag för Våbeln 2, belägen mellan Studentbacken, Erik Dahlbergsgatan och Lidingövägen inom Östermalms stadsdelsområde.

Planområdet ligger inom Gärdesstaden, som ingår i Nationalstadsparkens mer bebyggda och anlagda del. För Gärdesstaden anges att utbyggnadsmöjligheter finns samtidigt som natur och kulturvärden ska värnas. Naturmark, vegetation och landskapsstruktur som har särskild betydelse för den ekologiska spridningsfunktionen ska bevaras. Möjligheter att förstärka spridningsfunktionen ska tas tillvara. Planområdet ligger precis utanför riksintresset Gärdet.

Planförslaget visas under tiden 8 april – 20 maj 2011 i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4 och i Östermalms bibliotek på Valhallavägen 146. Planförslaget visas även på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/sbk. Samrådsmöte hölls den 2 maj 2011 kl 18.00 - 20.00 i gemensamhetslokalen i Jerum, Studentbacken 21-27.

Ärendet

Syftet med föreslagen detaljplan är att möjliggöra nybyggnation av ett flerbostadshus på en befintlig parkeringsplats. Detaljplaneförslaget innebär också att användningsbestämmelsen för befintliga byggnader på fastigheten, dvs. tre f.d. tingshusbyggnader, ändras så att det säkras att användningen av bebyggelsen anpassas till dess kulturvärden.



Befintliga förhållanden

Planområdet består idag av tre f.d. tingshusbyggnader, en grönya mot Erik Dahlbergsgatan samt en markparkering mot Våbelsn 3 och en bevuxen bergskulle mot Studentbacken.

Tingshusen uppfördes under åren 1950-54 och byggdes till under åren 1961-67. Byggnaderna består av tre sammanlänkade huskroppar i tre våningar samt souter-rängvåning. Fasaderna består av rött tegel medan de delar som sammanlänkar byggnaderna är putsade i en gråbeige ädelputs. Tingshusen är grönklassade av stadsmuseet. Byggnadernas välbevarade kvalitativa utformning liksom dess stadsbildsmässiga betydelse är bland annat det som utmärker de kulturhistoriska värdena. Även de samhällshistoriska värdena är betydande genom att byggnaden har lång kontinuitet som tingshus.

På grönytan i väster mot Erik Dahlbergsgatan finns fem stora ekar varav flera bedöms värdefulla. Söder om markparkeringen finns en bergknalle med vegetation främst med ek, vilka också bedöms ha ett stort värde. Mellan tingshusbyggnaderna och markparkeringen finns idag en hårdgjord angöringsväg som kantas av en stor ek och två stora björkar.

På Lidingövägen transporteras farligt gods från Frihamnen och Oljehamnen i Luddens och planområdet är utsatt för höga trafikbullernivåer från Lidingövägen och Erik Dahlbergsgata. Planområdets närmaste tunnelbanestation är Gärdet med ett gångavstånd på ca 400 meter. Busshållplats finns på Erik Dahlbergsgatan drygt 100 meter från planområdet.

Planerad bebyggelse och nya bestämmelser

Förslaget innebär att ett nytt bostadshus uppförs på befintlig parkering på den östra delen av fastigheten. Huset föreslås omfatta nio bostadsvåningar, inrymmande 44 lägenheter, där bottenvåningen ligger på ungefär samma nivå som gatan (Studentbacken). Byggnaden placeras enbart på den redan hårdgjorda ytan och inkräktar inte på naturmark.

Parkering till de nya bostäderna förläggs helt i parkeringsgarage delvis under mark. Totalt inryms 34 platser i garage, vilket ger ett parkeringstal på 0,77 bilplatser per lägenhet. Angöring till bostadshuset och till parkeringsgaraget sker från Studentbacken via befintlig angöringsväg på fastigheten Våbelsn 3. Cykelparkering anordnas i garaget och i bottenvåningen och stadens krav om 1,5 cykelplats per lägenhet bedöms klaras.

Gestaltning av ny byggnad

Föreslagen gestaltning av den nya fastigheten anspelar på de f.d. tingshusbyggnaderna med fasader i rött tegel med rytmiska fönstersättningar. Byggnadens oregelbundna form ska skapa dels ett större avstånd till tingshusbyggnaderna och dels ett spännande uttryck. Balkonger får uppföras på byggnaden gavlar. På byggnadens långsida får utkragande fönsterpartier eller minibalkonger utföras.

Situationsplan med föreslagen bebyggelse inritad



De f.d. tingshusbyggnaderna

Byggnaderna är utformade i gediget material och utgör ett välbevarat exempel på 1950-talets arkitekturstil för offentliga byggnader. Detaljer som utmärker byggnaden exteriört är de karaktäristiska formerna, rytmisk fönstersättning, formen på takkuporna men också material och dess samverkan.

Bevarandevärt i interiören är den norra flygelns tingssals form, de högresta fönstren och fondväggen i rött håltegel samt byggnadens tre trapphus med sina arkitektoniska, form- och materialmässiga värden.

I föreslagen plan ges två av de befintliga tingshusbyggnaderna en Q bestämmelse vilket innebär att användningen av bygganden är fri så länge den inte inkräktar på bevarandet eller stör omgivningen. Byggnaden närmast Lidingövägen ges bestämmelsen Q1 vilket innebär att användningen är fri så länge den inte inkräktar på bevarandet eller stör omgivning, dock undantas bostadsanvändning med hänsyn till risksituationen från transporter med farligt gods.

Mark och vegetation

Naturmarken på fastigheten ska skyddas. En utökad marklovplikt gäller för alla träd inom kvartersmark. Vid Lidingövägen skyddas en alm genom bestämmelsen n1, träd får ej fällas. Befintlig lönn mellan den norra f.d. tingsbyggnaden och det nya bostadshuset samt de två björkarna vid Lidingövägen ska ersättas med nyplan-

tering av ek, n2, och skötas i enlighet med framtagna skötselplan (se bilaga 2 planbeskrivning). Ekarna mot Studentbacken får planbestämmelse n3, vilket innebär att de ska bevaras, skötas och vid behov ersättas med nya. Även de ekar som är placerade på gården mot Erik Dahlbergsgatan ges planbestämmelse n3. Inom skyddszon ska marken ej utformas för stadigvarande vistelse.

Konsekvenser för miljön

Enligt stadsbyggnadskontorets bedömning medför detaljplanens genomförande inte en sådan betydande miljöpåverkan att en särskild miljöbedömning behöver göras. I planbeskrivningen presenteras dock de miljöfrågor som har betydelse för projektet och som har studerats i samband med planarbetet.

Nationalstadsparken

I samband med planarbetet har en utredning av effekter på spridningssamband för ek i Nationalstadsparken tagits fram. I utredningen konstateras att den befintliga luckan mellan tingshuset och studenthuset idag har ett visst värde för spridning. Lidingövägen utgör idag genom stark trafik och dess vägbredd en barriär. Genom att placera ett nytt hus i luckan påverkas spridningssambandet för ek och för att minska denna barriäreffekt behövs nya ekmiljöer skapas i den trånga passagen i Nationalstadsparkens midja. Dessa miljöer kan vara inom planområdet eller i närbelägna delar i anslutning till Lidingövägen. Befintliga ekmiljöer inom fastigheten som bevaras bidrar också till att skapa en kontinuitet mellan miljöerna söder om Studentbacken och Lidingövägen på lång sikt. Genom att införa planbestämmelser om nyplantering av ek inom planområdet samt skyddsbestämmelser för befintliga värdefulla träd bedömer kontoret att dessa förstärkningsåtgärder bidrar till att planen kan genomföras utan att komma i konflikt med bestämmelserna om Nationalstadsparken.

Riksintresset Gärdet

För att utreda hur planförslaget påverkar riksintresset Gärdet har volymstudier utförts. Den tillkommande bebyggelsen placeras i samma nord-sydliga riktning som befintliga hus intill och möjliggör därmed till utblickar från Gärdeshöjden samt att det från Storängsbotten kommer att vara möjligt att se Gärdeshöjden mellan husen. Det har varit viktigt att byggnaden höjd förhåller sig till höjden på bebyggelsen söder om planområdet. Kontoret gör bedömningen att det nya husen förhåller sig till övrig bebyggelse och därmed inte påverkar Gärdesbebyggelsen och riksintresset negativt.

Transport av farligt gods och buller

Planområdet gränsar till Lidingövägen vilken är en primär transportled för farligt gods. En primär transportled är ett huvudvägnät för genomfartstrafik. Planområdet är beläget på ett avstånd som understiger det rekommenderade avståndet som länsstyrelsen anger gällande transportled för farligt gods. Med anledning av detta har en riskutredning tagits fram. Enligt riskutredningen är riskerna i samband med en exploatering av fastigheten acceptabla under förutsättning att vissa åtgärder vidtas, dessa regleras i plankartan.

På Lidingövägen transporteras ca 38 000 fordon per dygn och de ekvivalenta bullernivåerna inom planområdet är idag upp emot 65 dB(A), de maximala värdena uppgår till emot 75 dB(A). Genom att t.ex. skapa lokala bullerskärmar utanför fönster kan riktvärdena för buller enligt Stockholmsmodellen avstegsfall B uppnås.

Samrådsmöte

Stadsdelsförvaltningen närvarade på det samrådsmöte som stadsbyggnadskontoret höll för allmänheten den 2 maj 2011. Samrådsmötet behandlade även föreslagen detaljplan för intilliggande Väbeln 3, som är ute på samråd samtidigt som Väbeln 2. Ungefär 50 personer deltog på mötet som pågick i nästan två timmar. Nedanstående redogörelse innefattar synpunkter på både Väbeln 2 och Väbeln 3.

De åhörare som delgav sina synpunkter under mötet var negativa till de föreslagna detaljplanerna. Flera var förvånade över att det var tillåtet att bygga på det sätt som föreslås, särskilt med tanke på de restriktioner som finns för den befintliga bebyggelsen på Gärdet. Några personer menade att tidigare bestämmelser angett att bebyggelsen på Gärdet inte får vara högre än åtta våningar. Vidare ansåg flera personer att föreslagen bebyggelse förstör områdets karaktär och påverkar stadsbilden negativt.

Flera deltagare uttryckte oro för de skuggningseffekter det nya huset och påbyggnaden kommer att innebära. De ansåg att deras boendemiljö kommer att försämrats och att värdet på lägenheterna kommer sjunka. Ett av husen har en solterrass, som kommer att skuggas i och med föreslagen bebyggelse och dessutom få insyn.

Ett par åhörare hade synpunkter på att det nya huset täpper till den spridningskorridor som finns mellan Nationalstadsparkens södra och norra del. De ansåg att det inte räcker med att titta på effekterna för de eklevande arterna utan att hänsyn bör tas även till större djurarter. En person uttryckte en önskan om att Nationalstadsparkens värden och kvaliteter borde lyftas fram mer.

En åhörare uttryckte missnöje över att gamla tingshuset ska göras om till skola, detta med tanke på att området är så bullerstört och dessutom ligger intill transportväg för farligt gods. Personen ansåg att utemiljön inte är lämplig för barn. Med anledning av att ny bebyggelse innebär mer människor och således fler bilar, ansåg en annan samrådsdeltagare att det bör utredas hur föreslagna detaljplaner samt övriga närliggande bostadsprojekt påverkar luftkvaliteten i området.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom parkmiljögruppen norra innerstaden.

Förvaltningens synpunkter

Enligt översiktplanen för Nationalstadsparken ska Gärdesstaden vidareutvecklas som bebyggt område samtidigt som värden för natur och kultur bevaras. Förvalt-

ningen är positiv till placeringen av föreslagen bebyggelse då den inte tar grönområden i anspråk, men vill betona vikten av att nya ekmiljöer måste skapas för att kompensera det faktum att den nya bebyggelsen täpper till ett spridningssamband inom Nationalstadsparken. Det är av vikt att den nya byggnaden inte påverkar bebyggelsen söder om planområdet negativt.

Stadsdelsförvaltningen har i ett tidigare bygglovsärende angett att de f.d. tingshusbyggnaderna, som ska göras om till skola, även bör planeras för att även inrymma **förskoleverksamhet**. 2009 föddes fler barn i staden än något år sedan 1950-talet. 2010 slogs detta rekord då det föddes fler barn än något år sedan 1940-talet. Kvarteret Väbeln ligger nära den nybebyggelsen Norra Djurgårdsstaden med ca 30 000 nya invånare, men kan även tillgodose förskolebehov från såväl Gärdet som Östermalm. Förskolan kan med fördel drivas av samma utförare som den planerade skolan så att man flexibelt kan anpassa lokalanvändningen efter behovet. Det är angeläget att barnen får tillgång till en ändamålsanpassad gård som placeras där buller-, ljus- och luftförhållandena är så goda som möjligt. Förvaltningen anser att säkerheten rörande barnens färdvägar bör ses över eftersom barnen troligtvis kommer att röra sig mycket mellan skolan och den s.k. Idrottsparken samt övriga intilliggande områden.

I bostadshuset är förvaltningen angelägen om **servicelägenheter** för funktionshindrade, lämpligen 6 + 1 lägenheter, varav 6 för boende och en för personal och gemensamma behov.

Behovet av fler **studentlägenheter** är mycket stort i staden, Nuvarande brist är en riskfaktor för stadens tillväxt. Därför är det angeläget att de nya bostäderna i första hand byggs som studentlägenheter.

Bilagor

1. Samrådsbrev
2. Planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Plankarta