



Handläggare: Leila Massih
Telefon: 08-508 09 021

Till
Östermalms stadsdelsförvaltning
sammanträde 2011-05-19

Förslag om detaljplan för Väbeln 3

Remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Förslag till detaljplan för Väbeln 3 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 Väbeln 3, belägen mellan Studentbacken och Lidingövägen inom Östermalms stadsdelsområde. Syftet med föreslagen detaljplan är att möjliggöra en påbyggnad om fem våningar på tre befintliga skivhus. Befintlig verksamhet i källarvåning bekräftas samt utvidgas att gälla även centrumanvändning.

Förvaltningen anser att förslagen påbyggnad är väl hög då den stör upplevelsen av den karaktäristiska Gärdeshöjden. Bebyggelsen på Gärdeshöjden har betydelse för stadsbilden eftersom den framhåller terrängens naturliga höjdskillnader, där högre punkthus har placerats på högsta punkten för att sedan trappas ned med den naturliga topografin. Förvaltningen bedömer att en påbyggnad om några våningar kan garanteras utan att stadsbilden påverkas negativt.

Behovet av fler *studentlägenheter* är mycket stort i staden, Nuvarande brist är en riskfaktor för stadens tillväxt. Därför är det angeläget att påbyggnaden i första hand används för studentlägenheter.

Stadsdelsförvaltningen framhåller när nya bostäder planeras att man samtidigt måste se till behovet av *förskoleverksamhet*. Det är minst lika viktigt för en fungerande stad som parkeringsplatser m m. 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 nybebyggelsen Norra Djurgårdsstaden med ca 30 000 nya invånare, men kan även tillgodose förskolebehov från såväl Gärdet som Östermalm.

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

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har begärt yttrande från bl.a. Östermalms stadsdelsnämnd med anledning av ett detaljplaneförslag för Våbeln 3, belägen mellan Studentbacken och Lidingövägen inom Östermalms stadsdelsområde.

Fastigheten ligger inom Gärdessstaden, som ingår i Nationalstadsparken mer bebyggda och anlagda del. För Gärdessstaden 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. 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 en påbyggnad på tre befintliga skivhus. Befintlig verksamhet i källarvåning bekräftas samt utvidgas att gälla även centrumanvändning.



Översiktskarta med planområdet inringat

Befintliga förhållanden

Fastigheten är idag bebyggd med tre skivhus i åtta våningar vilka sammanlänkas med en lägre byggnadsdel i varierande höjd om en till tre våningar mot norr.

Byggnaderna inrymmer ca 450 studentrum. Skivhusen har en planlösning med mittkorridor och till största del enkelsidiga studentrum. Den sammanlänkande lågdel mot norr inrymmer entréer, servicekontor, gemensamhetslokal samt studentlägenheter. Parkeringsgarage finns i två källarvåningar. Garaget angörs i fastighetens västra del. En bilverkstad med enklare butik finns i anslutning till garaget. Hantering av drivmedel förekommer inte. Byggnaderna är uppförda i betong och hade ursprungligen fasader i ljus puts med fönsterbröstning i eternit. Idag är byggnaderna tilläggsisolerade och klädda i plåt i en ljus kulör.

Planområdet utgörs även av en slänt mot norr ner mot Lidingövägen, vilken är ett område med höga naturvärden som bedöms ha stor betydelse för växter och djur. Planområdet utgör en viktig ekologisk spridningszon mellan de större kärnombåden Norra och Södra Djurgården.

Närmaste tunnelbana är station Gärdet med ett promenadavstånd på ca 300 meter och busshållplats finns på Erik Dahlbergsgatan ca 200 meter från planområdet. Planområdet utsätts för höga trafikbullernivåer främst från Lidingövägen som har ca 38 000 fordon/dygn. De ekvivalenta bullernivåerna i planområdet är idag upp mot 65 dB(A) och de maximala uppgår till 75 dB(A).

Planerad bebyggelse och nya bestämmelser

Planförslaget innebär att byggrätten utökas uppåt för att inrymma ytterligare fem våningsplan för bostäder samt ett installationsutrymme mellan den befintliga volymen och påbyggnaden. Byggnadshöjden utökas med ca 18 meter. Genom att förlägga tekniska installationer i länken mellan byggnadsdelarna ges taket en helt slät utformning utan uppstickande anordningar, bortsett från hisstopp mot de södra gavlarna vilken sticker upp ytterligare en meter. Byggnadernas höjd regleras med en maximal totalhöjd i plushöjd och taken ska utföras plana. Förslaget innebär också att byggrätt ges för komplementbyggnader i en våning, inrymmande tvättstuga och postrum.

Befintlig verksamhet i källarvåningarna bekräftas med planbestämmelse, G1 bil-service. För att möjliggöra en flexibel användning medges även planen centrumändamål, C, vilken kan inrymma butiker, service och kontor.

Planen möjliggör parkering i en övre och nedre källarvåning. Parkeringsnormen för studentbostäder på 0,1 p-platser per lägenhet anses kunna uppfyllas. Befintlig cykelparkering i källaren och utanför den västra entrén ses över för att få in fler cyklar. På de befintliga gårdarna möjliggörs för ytterligare cykelparkering med väderskyddade skärmtak.

Gestaltning

Påbyggnaderna föreslås placeras på befintlig byggnad med ett indrag för att tydligt markera vad som är ny respektive gammal byggnadskropp. Tanken är att påbyggnaderna ska utformas så att de bryter av mot befintligt hus både vad gäller material och färg. I förslaget gestaltas de nya fasaderna med skivmaterial i olika kulörer



vilka skapar ett spännande växelspel vilket även vävs samman med bullerdämpande skärmar. I det fortsatta planarbetet kommer gestaltningen att studeras vidare.



Mark och vegetation

Planområdet har friytor i form av två bostadsgårdar mellan skivhusen. Dessa två gårdar är tänkta att anordnas för vistelse och rekreation. Naturmarken i den norra delen av fastigheten lämnas orörd med hänsyn till dess höga naturvärden. Alla träd inom den norra delen av fastigheten skyddas i planen med förbud om trädfällning.

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

Planförslaget innebär att byggnadshöjden utökas med ca 18 meter vilket medför en ökad beskuggning av det ekologiskt värdefulla naturområdet norr om byggnaderna. Eftersom byggnaderna är placerade i en nord-sydlig riktning bedöms dock inte skuggeffekterna bli så omfattande. De största effekterna blir under förmiddagen under årets mörka månader. Sommartid när solen står högt kommer inte naturområdet att bli nämndvärt mer beskuggat. På befintliga gårdar samt väster om byggnaden möjliggörs byggrätt för tre komplementbyggnader i en våning. Då dessa endast är i en våning bedöms de inte utgöra hinder för eventuell spridning.

Planförslaget medför inte att några träd tas ned. Befintliga träd inom kvartersmark skyddas genom planbestämmelse. Naturområdet mellan Väbeln 3 och Lidingövägen är i gällande detaljplan klassad som gatumark men föreslås ändras till parkmark vilket därmed ger ett ökat skydd av såväl vegetation som träd. I samband med detaljplanen för Väbeln 2 har en utredning av effekter på spridningssambandet för ek i Nationalstadsparken tagits fram. Utredningen analyserar hela området från Erik Dahlbergsgatan till Skvadronstigen. Utredningen visar att spridningssambandet på kvarteret Väbeln 3 idag är hämmat av bebyggelse. Påbyggnaderna påverkar därmed inte spridningen. Den potentiella spridningen idag passerar antingen förbi väster eller öster om fastigheten. Stadsbyggnadskontoret bedömer därmed att påbyggnaden eller de mindre byggnaderna på gårdarna inte kommer i kon-

flikt med bestämmelserna om Nationalstadsparken.

Riksintresset Gärdet

Bebyggelsen på Gärdeshöjden har stor betydelse för stadsbilden eftersom den betonar terrängens naturliga höjdskillnader, där högre punkthus har placerats på högsta punkten för att sedan trappas ned med den naturliga topografin. Punkthusen är väl synliga från håll och hela Gärdeshöjden bildar en front och en siluett som är viktig för den totala upplevelsen av Gärdet. De befintliga skivhusen har genom sin placering och ursprungliga höjd anpassats till bebyggelsen på Gärdeshöjden. Tankarna om att bevara grönska mellan byggnaderna har präglat bebyggelsen. Det som tydligt skiljer mot den äldre Gärdesbebyggelsen är att skivhusen har en mer ordnad placering utan samma anpassning till topografin. Bebyggelsen på Väbeln 3 har genom sin arkitektur och placering en annan karaktär i sin ursprungsform. Genom volymstudier har planförslaget analyserats avseende påverkan på upplevelsen av bebyggelsen på Gärdeshöjden. Påbyggnaden påverkar upplevelsen såväl från nära håll som från mer avlägsna platser, såsom Storängsbotten. Viktigt har dock varit att inte påbyggnaden överstiger de högsta höjderna på Gärdeshöjden, vilket planförslaget inte gör. Dock kan konstateras att en lägre påbyggnad påverkar upplevelsen mindre.

Transport av farligt gods och buller

Planområdet gränsar till Lidingövägen vilken är en primär transportled för farligt gods. Planområdet är beläget på ett avstånd som understiger det rekommenderade avståndet som länsstyrelsen anger gällande transportled för farligt gods. Kontoret har dock med stöd av att detaljplanen endast avser en påbyggnad på befintliga byggnadsdelar var placering överskrider den säkerhetszon om 25 meter som kan accepteras och stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att det inte krävs några särskilda riskreducerande åtgärder. En kraftig höjdskillnad mellan Lidingövägen och befintlig bebyggelse är dessutom gynnsam ur riskperspektiv. För att säkerställa att inte ventilationssystem eller utrymningsvägar placeras mot Lidingövägen så införs dock en bestämmelse på plankarta avseende detta.

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Lidingövägen och Erik Dahlbergsgatan. Genom att skapa lokala bullerskärmar utanför fönster (skärmparti) kan kraven på ekvivalent ljudnivå om maximalt 55 dB(A) för minst hälften av boningsrummen uppnås. Gemensam uteplats kan anordnas på bostadsgårdarna mot söder med högst 70 dB(A) maximalnivå och 55 dB(A) ekvivalentnivå. Men de aktuella planlösningarna kan riktvärdena enligt Stockholmsmodellen avstegsfall B uppnås.

Anteckningar från samrådsmötet

Stadsdelsförvaltningen närvarade på det samrådsmöte som stadsbyggnadskontoret höll för allmänheten den 2 maj 2011. Samrådsmötet behandlade även föreslagen detaljplan för intilliggande Väbeln 2, som är ute på samråd samtidigt som Väbeln 3. 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 föreslagna detaljplaner. 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 att föreslagen bebyggelse förstör områdets karaktär och inkräktar på stadsbilden. Flera 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

Förvaltningen anser att förslagen påbyggnad är väl hög då den stör upplevelsen av den karaktäristiska Gärdeshöjden. Bebyggelsen på Gärdeshöjden har betydelse för stadsbilden eftersom den framhåller terrängens naturliga höjdskillnader, där högre punkthus har placerats på högsta punkten för att sedan trappas ned med den naturliga topografin. Punkthusen är väl synliga från håll och hela Gärdeshöjden bildar en front och en siluett som är viktigt för den totala upplevelsen av Gärdet. De befintliga skivhusen har genom sin placering och ursprungliga höjd anpassats till skalan på bebyggelsen på Gärdeshöjden. Förvaltningen vill påpeka att det i planförslaget för Våbeln 2 framhålls att det är viktigt att byggnadens höjd förhåller sig till höjden på bebyggelsen söder om planområdet, vilket bör gälla även för Våbeln 3. Förvaltningen bedömer att en påbyggnad om ett par våningar kan genomföras utan att stadsbilden påverkas negativt. En högre påbyggnad medför dessutom att husen kan upplevas bestå av två olika huskroppar staplade på varandra.

Behovet av fler **studentlägenheter** är mycket stort i staden, Nuvarande brist är en riskfaktor för stadens tillväxt. Därför är det angeläget att påbyggnaden i första hand används för studentlägenheter.

Stadsdelsförvaltningen framhåller i alla sammanhang där nya bostäder planeras att man samtidigt måste utreda behovet av **förskoleverksamhet**. Det är minst lika viktigt för en fungerande stad som parkeringsplatser och mycket annat. 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 Våabeln ligger nära nybebyggelsen Norra Djurgårdsstaden med ca 30 000 nya invånare, men kan även tillgodose förskolebehov från såväl Gärdet som Östermalm.

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

Bilagor

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