

Detaljplan för  
**Väbeln 3**  
i stadsdelen Ladugårdsgärdet  
i Stockholm  
**Dp 2010-14527-54**

## HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning och en genomförandebeskrivning.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av fastigheten Väbeln 3 med fler studentbostäder, dels genom påbyggnad av befintliga skivhus och dels genom tillbyggnader mot norr.



Översiktskarta med planområdet inringat

## PLANDATA

### Planområde och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid Studentbacken och utgörs av fastigheten Väbeln 3. Totalt omfattar planområdet ca 0,8 ha. Väbeln 3 ägs av SSSB, Stiftelsen Stockholms Studentbostäder.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Fördjupad översiktsplan för Nationalstadsparken

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.

### Detaljplan

Planområdet regleras av detaljplan Pl.5540, fastställd 1959, vilken anger bostadsanvändning till en höjd av högst åtta våningar för de tre skivhusen.

### Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 18 november 2010 ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbete för området. Efter att samråd har genomförts och redovisats i stadsbyggnadsnämnden beslutade nämnden 2013-12-12 om utställning av förslaget.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Befintliga förhållanden

Fastigheten är idag bebyggd med tre skivhus i åtta våningar, vilka sammanlänkas med två lägre byggnadsdelar. Byggnaderna inrymmer ca 450 studentrum. Skivhusen har en planlösning med mittkorridor och till största del enkelsidiga studentrum. Den sammanlänkande lågdelen 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 ligger inom nationalstadsparkens mer bebyggda och anlagda del kallad Gärdesstaden. Detta område utgör en viktig ekologisk spridningszon mellan de större kärnområden Norra och Södra Djurgården. Planområdet ligger strax utanför riksintresse Stockholms innerstad, delområde Gärdesstaden.

Planområdet ligger i anslutning till Lidingövägen. Bottenvåningen på de tre skivhusen ligger ca 8 meter högre upp i förhållande till Lidingövägen.

Närmaste tunnelbana är station Gärdet med ett promenadavstånd på ca 300 meter och busshållplats finns på Erik Dahlbergsgatan ca 200 meter från planområdet.

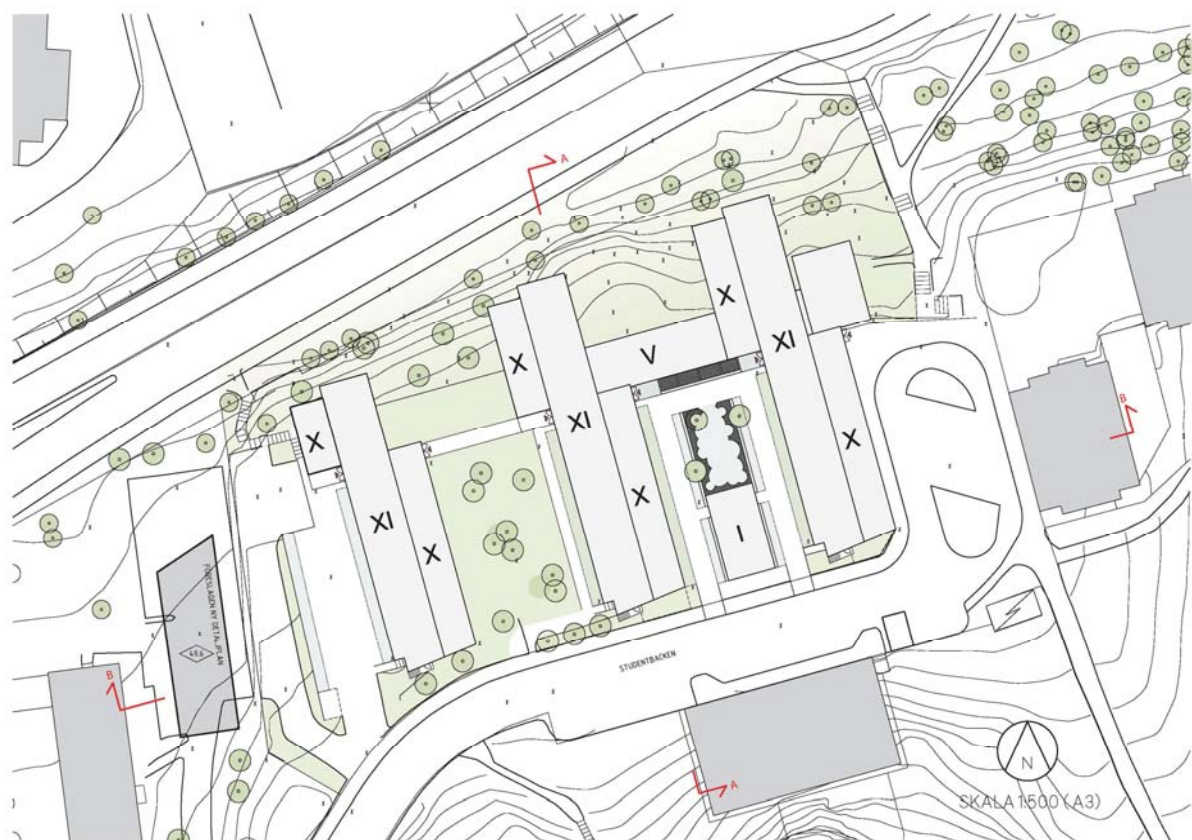
Planområdet utsätts för höga trafikbullernivåer främst från Lidingövägen som har ca 38 000 fordon/dygn. De ekvivalenta bullernivåerna i planområdet är idag upp mot 65 dB(A) och de maximala uppgår till 75 dB(A).

### Detaljplaneförslaget

Detaljplaneförslaget möjliggör för SSSB att bygga ca 400 nya 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.

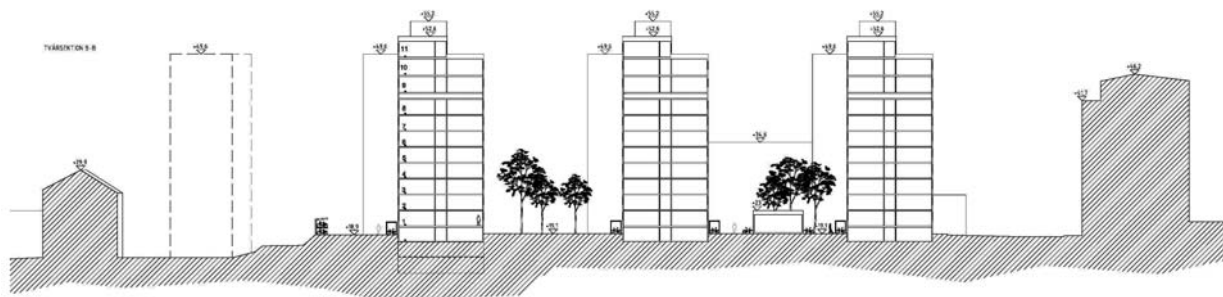
Byggnadernas höjd regleras med en maximal totalhöjd eller maximal nockhöjd. Den senare medger att mindre teknikutrymmen kan tillkomma utöver de för övrigt plana taken.



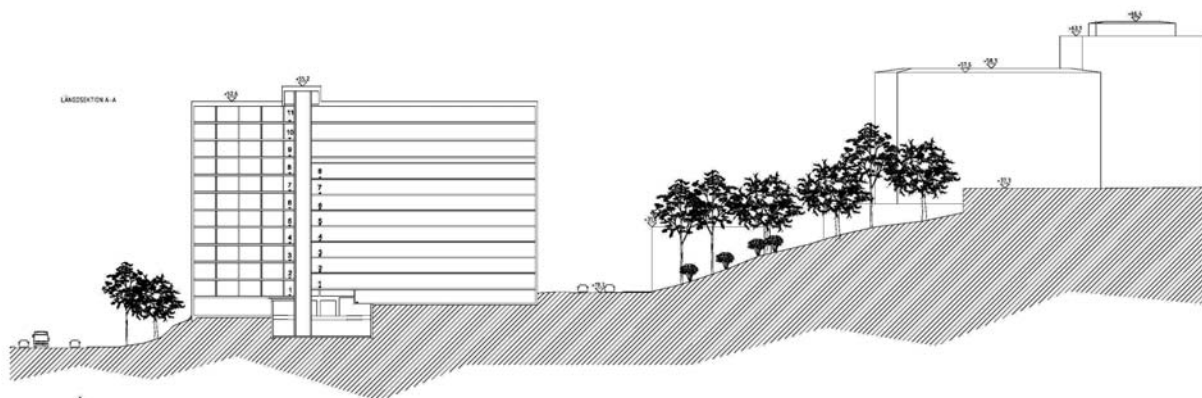
Situationsplan

White arkitekter





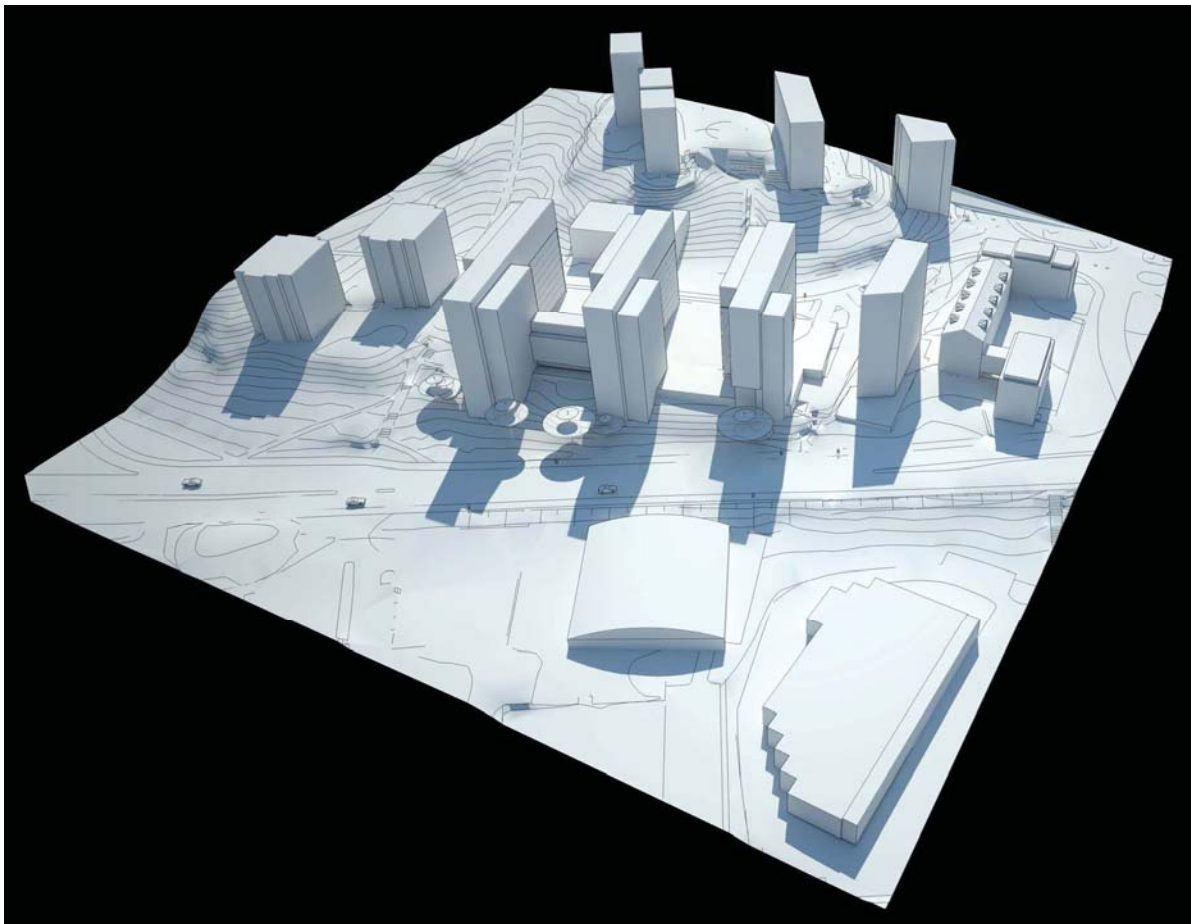
*Längdsektion BB sett från Studentbacken. Föreslaget nytt hus på Våbeln 2 till vänster om de föreslagna påbyggnaderna och befintliga punkthus till höger i bild.  
White arkitekter*



*Tvärsektion AA med befintlig Gärdesbebyggelse till höger i bild.  
White arkitekter*



*Vy från vändplanen uppe vid Gärdesbebyggelsen, vid Furusundsgatan, med föreslagen påbyggnad.  
White arkitekter*

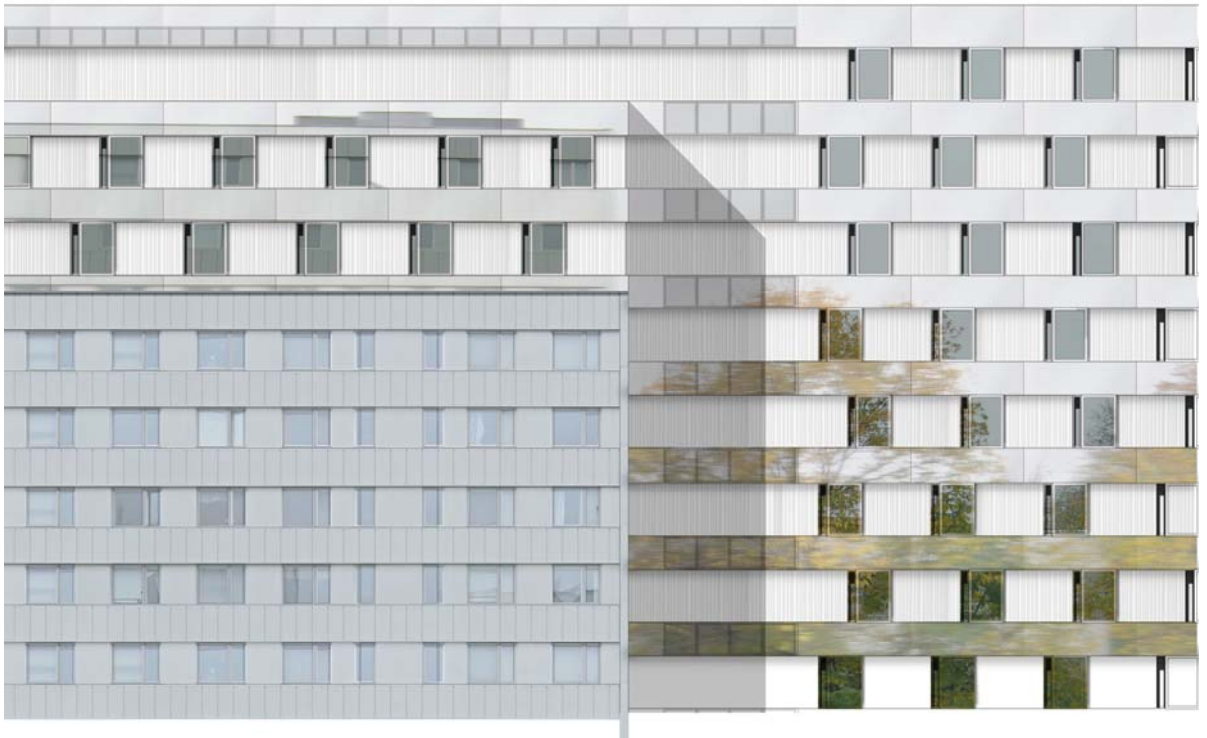
*Volymstudie**White arkitekter****Verksamheter***

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

***Gestaltning***

Ett förslag till gestaltning har tagits fram vars bärande idé är att låta på- och tillbyggnaden tala ett eget språk. Förslaget har tagit fasta på den befintliga strukturens öst och västfasad, med tydliga fönsterband, där nytillskottet ansluter till det greppet och skapar en helhet. Materialmässigt bryter den nya fasaderna från det befintliga husets fasader. Bröstningen utförs av ett halvblankt skivmaterial som reflekterar omgivningen diffust. Fönsterbandet utgörs av ett matt skivmaterial med en korrigerad profil som skapar ett rytmiskt mönster utmed fasaden. Mellan dessa matta ytor finns fönster vars sidor är klädda i ett plåtmaterial i en varm kopparaktig kulör. De nya trapphusen ligger i fasadliv och skapar ett intressant ljusspel vid mörkrets infall.





*Fasad med föreslagen på- och tillbyggnad.*

*White arkitekter*



*Fasadstudie med föreslagen på- och tillbyggnad.*

*White arkitekter*



*Vy från öster*

*White arkitekter*



*Vy från korsningen Lidingövägen/Erik Dahlbergsgatan med föreslagen påbyggnad samt föreslaget nytt hus på Våbeln 2*

*White arkitekter*



*Vy från Storängsbotten med föreslagen påbyggnad samt nytt hus på Våbeln 2. White arkitekter*

***Komplementbyggnader***

En byggrätt för gårdsbyggnad i en våning, inrymmande förvaltningskontor möjliggörs på den östra gården. Cykelrum eller väderskyddande skärmtak medges på gårdarna i varierad omfattning. Störst mängd medges på den östra gården samt i väster medan det på den västra gården enbart medges mot västrafasaden då den östra fasaden reserveras för åtgärder för eklevande insekter.

***Mark och vegetation***

Förslaget innebär att riksintresset Nationalstadsparken med spridningsvägarna för bl a eklevande insekter påverkas genom ökad skugga på ekarna längs Lidingövägen. På fastigheten 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 befintlig länkbyggnad 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. Dessa åtgärder regleras genom avtal mellan staden och SSSB.

Den bevuxna marken i den norra delen av fastigheten lämnas orörd i de delar som inte bebyggs och de ekar som står här ges en skyddsbestämmelse. En planbestämmelse om utökad bygglovplikt för trädfällning införs inom hela fastigheten.

***Parkering och angöring***

De två befintliga parkeringsgaragen inrymmer ca 60 parkeringsplatser. Detta täcker med god marginal behovet för studentbostäderna. Merparten av parkeringsplatserna är idag uthyrda till utomstående. Byggnaderna har flera entréer och en av entréerna uppnår staden krav om 10 meter från angöringsplats. 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. Sammantaget skall cykelparkeringar skapas motsvarande 1,5 plats/lägenhet.

***Tillgänglighet***

De nya bostäderna angörs från Studentbacken och uppfyller kravet på tillgänglighet.

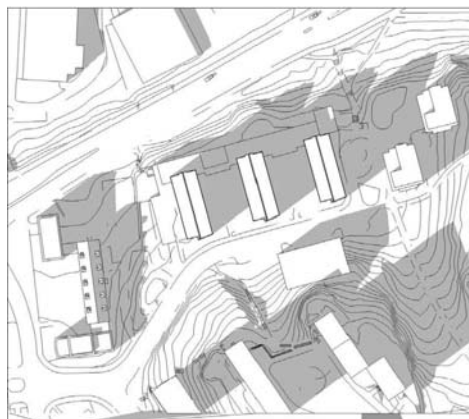
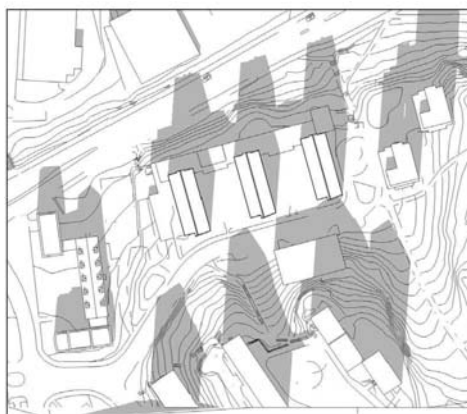
***Sophantering***

Sophantering löses genom nedsänkta behållare på förgårdsmarken mot Studentbacken. Miljörum anordnas i anslutning till entrén.

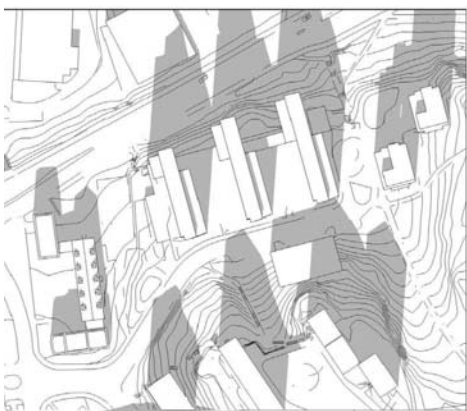
***Solstudier***

Solstudier har tagits fram för att se vilka effekter påbyggnaden medför på omgivningen. De jämförande tidpunkterna är vår- och höstdagjämning (mars, sept) och sommarsolstånd (juni).

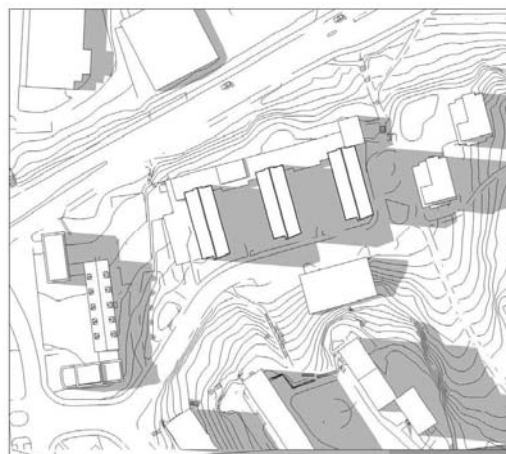




*Höst- och vårdagjämning kl 12 och 15, befintliga förhållanden*



*Höst- och vårdagjämning kl 12 och 15, med på- och tillbyggnader*



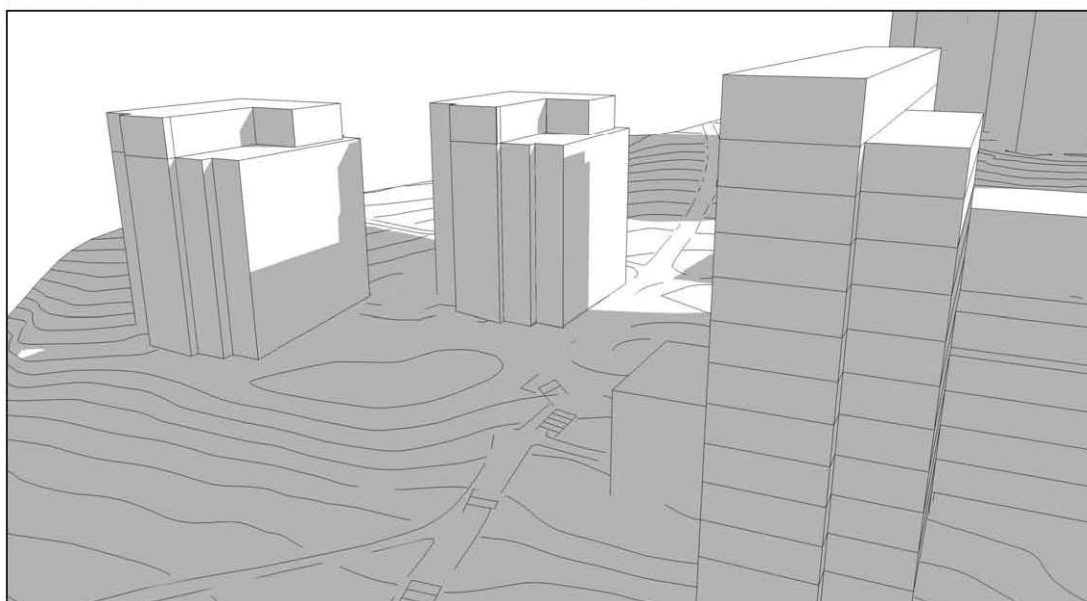
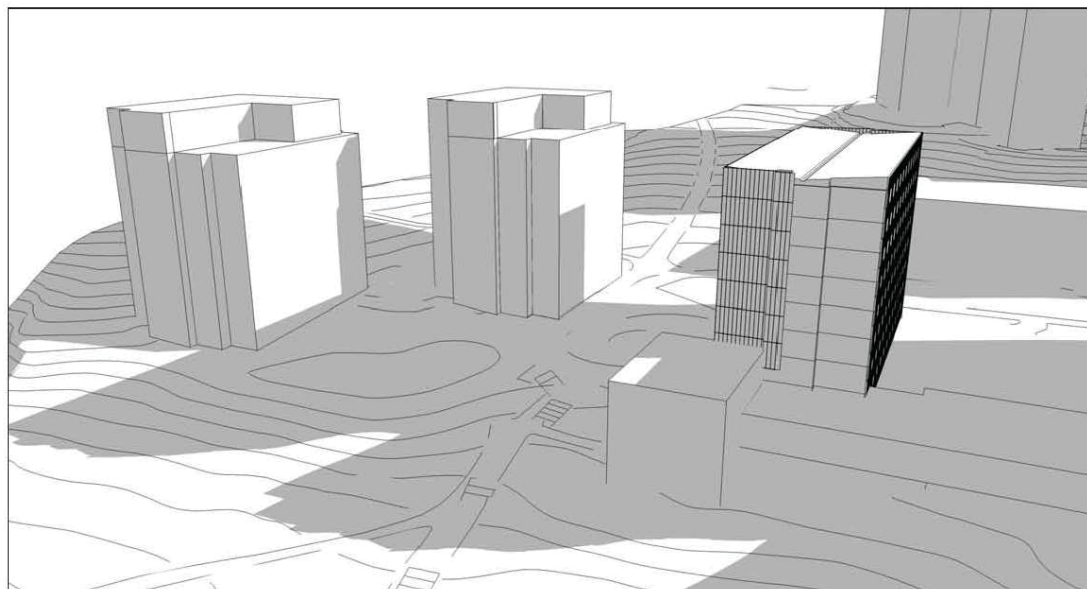
*20 juni kl 15 och 18, befintliga förhållanden*



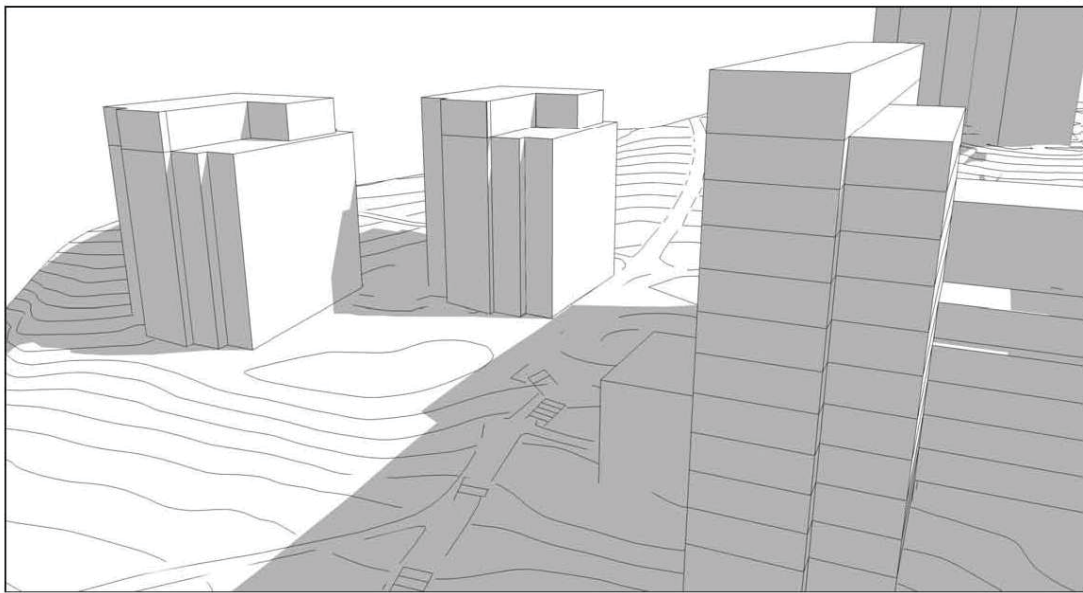
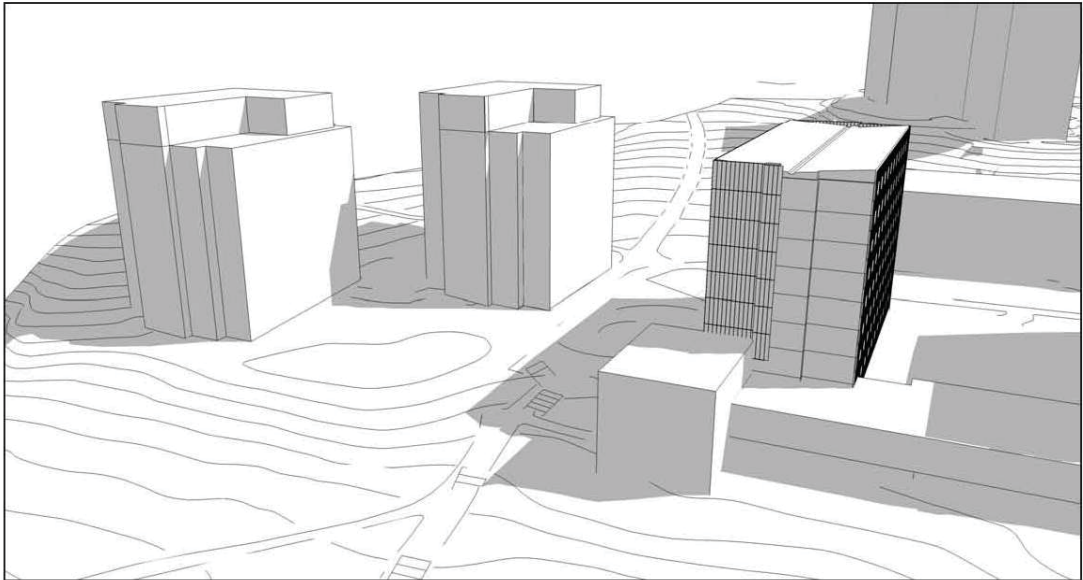
*20 juni kl 15 och 18, med på- och tillbyggnader*

Analysen av solstudien visar att påbyggnaden tidig morgon/förmiddag under våren ger långa slagskuggor ut över naturmarken i norr och över Lidingövägen. Sommartid blir dessa skuggor betydligt kortare då solen står högt. Bostadshusen öster om studenthusen påverkas av påbyggnaden sen eftermiddag/tidig kväll.

För att tydliggöra hur påbyggnaden påverkar bostadshusen öster om studenthusen har detaljerade solstudier tagits fram, se nedan:

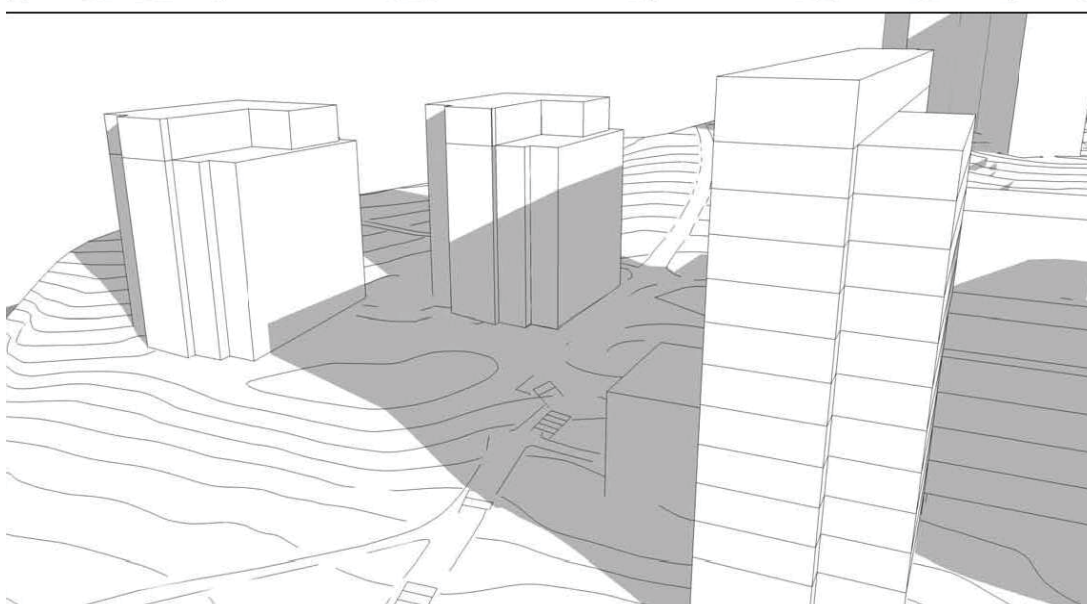
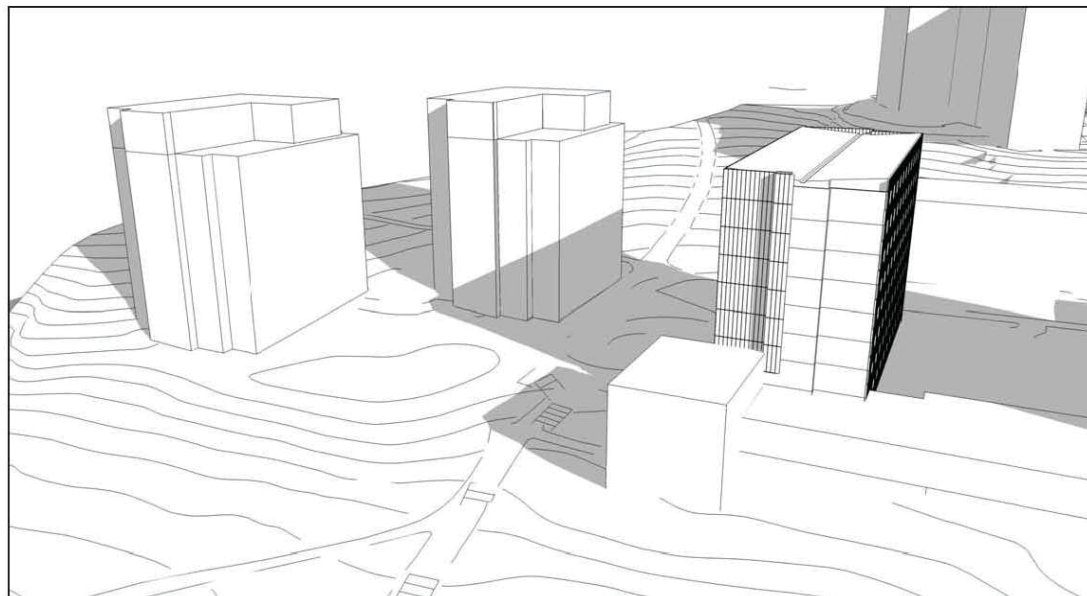


*Idag, och efter på- och tillbyggnad kl 15 vår- och höstdagjämning*



*Idag, och efter på- och tillbyggnad kl 15, 20 juni*





*Idag, och efter på- och tillbyggnad kl 18, 20 juni*

## **KONSEKVENSER FÖR MILJÖN**

### **Behovsbedömning**

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentligt påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas nedan.

### ***Kungliga Nationalstadsparken***

Planområdet ligger inom en av nationalstadsparkens mer bebyggda och anlagda delar kallad Gärdesstaden. En god terränganpassning av bebyggelse och skogsrester med förhållandevis välbevarade naturmiljöer mellan byggnaderna har gjort att området trots sin höga exploatering fungerar som spridningszon mellan de större kärnområden Norra och Södra Djurgården. Kärnområdenas naturvärden är beroende av fungerande spridningszoner. Planområdet ingår också i stadens habitatnätverk för eklevande arter och har betydelse för de eklevande arternas spridning.

Planförslaget innebär att befintliga skivhus kan byggas på och till vilket medför en ökad beskuggning av naturområdet norr om byggnaderna, ner mot Lidingövägen, vilken är klassad som värdekärna. Eftersom byggnaderna är placerade i en nord-sydlig riktning så blir inte skuggeffekterna så omfattande. De största effekterna blir under förmiddagen under årets mörka månader. Befintliga ekar inom kvartermark skyddas genom planbestämmelse.

Nationalstadsparkens regler syftar till att skydda det historiska landskapets natur- och kulturvärden. De naturvärden som omfattas av det skyddet har av stadsbyggnadskontoret i bl.a. översiktsplanen för Nationalstadsparken bedömts vara knutna till äldre barrskog, äldre ädellövskog samt våtmarker, vattendrag och stränder. I Gärdesbebyggelsen är de eklevande insekterna de arter som är mest relevanta att hantera med avseende på det historiska landskapets naturvärden i Nationalstadsparken ur ett spridningsperspektiv. Övriga arter i området är trivialare och har en bättre spridningsförmåga.

En spridningsanalys för eklevande insekter ha utförts av Ekologigruppen, 2014-02-27 och reviderad 2014.09.12. Den visar att sambandet mellan norra och södra delarna av Nationalstadsparken troligen redan är brutet för de mest svårspredda arterna. Detta på grund av kvalitetsbrister i de habitat som finns, främst bristen på död ved och likåldrighet i bestånden. För att förbättra spridningsmöjligheter och se till att Nationalstadsparken även i framtiden kommer att kunna uppvisa höga värden för eklevande arter vore en övergripande skötselplan att önska där åtgärder för ekbestånden beskrivs och följs upp.

I analysen bedöms att en ombyggnation av fastigheten Väbeln 3 enligt nuvarande planförslag troligen kommer att vara positivt för spridningsmöjligheterna, då det skulle öppna upp en lucka mellan studenthusen där länkbyggnaden idag bildar en barriär. En förbättring av spridningsvägarna är även beroende av kvalitetshöjande åtgärder i området.

De i analysen föreslagna åtgärderna med bl a plantering av ekar, placering av död ekved och baggholk i den uppkomna nya spridningsvägen avses garanteras genom ett avtal mellan staden och SSSB knutet till denna detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att Nationalstadsparkens spridningsvägar kommer att skadas genom planförslaget utan tvärtom förstärkas genom de åtgärder som föreslås. Förstärkningen blir större på lång sikt när effekterna av ersättningen av sjuka almar med nya ekar växt till sig. En ny möjlig spridningsväg öppnas genom att en byggnad rivs, 500 kvm idag obebyggd fastighetsmark ges byggrätt mot att 1100 kvm förses med ekved och planteras med vegetation. Tillsammans med de övriga förstärkningsåtgärderna ger detta ett långsiktigt bättre förhållande för spridningsvägarna.

***Riksintresset Stockholms innerstad, området Gärdet***

Riksintresset 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. Gärdesstaden byggdes ut under 1930-talet med början runt Tessinparken, Askrikegatan och avslutades med Gärdeshöjden i början av 1940-talet. De flesta husen har putsade, ljusa fasader försedda med balkonger och flacka tak. Trots byggnadernas individuella utformning upplevs bebyggelsen som enhetlig. Bebyggelsen runt Tessinparken utgörs av en mer monumental och representativ bebyggelse och Gärdesbebyggelsen är mer oregelbundet placerad anpassad efter topografin.

Bebyggelsen på Gärdeshöjden 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 viktigt för den totala upplevelsen av Gärdet.

Det som tydligt skiljer bebyggelsen på Väbeln 3 mot den äldre Gärdesbebyggelsen är att skivhusen har en mer ordnad placering utan samma anpassning till topografin. Bebyggelsen har genom sin arkitektur och placering en annan karaktär i sin ursprungsform.

En landskapsanalys över förslagets inverkan på Nationalstadsparken och Gärdesstaden har gjorts av Ekologigruppen 2014-02-27. Den bedömer att planförslaget inte innebär en märkbart negativ påverkan på landskapsbilden. Förslagsområdet är inte särskilt synligt från något område som kan klassas som historiskt landskap inom Nationalstadsparken. Värdefulla delar av det historiska parklandskapet bedöms inte påverkas på något märkbart sätt.

De föreslagna på- och tillbyggnaderna innebär mer storskalig bebyggelse, men bedöms fortfarande rymmas inom den befintliga skalförskjutning som redan råder i området och bedöms därför inte innebära någon påtaglig skada för Nationalstadsparken.

Det finns redan flera storskaliga byggnader i anslutning till området för riksintresset Gärdesstaden och ytterligare våningar och tillbyggnader enligt planförslaget innebär inte någon risk för påtaglig skada på det område som omfattas av riksintresset Stockholms innerstad, område Gärdet.

De planerade på- och tillbyggnaderna samt den nya byggnaden skulle kunna innebära en markering att något nytt händer i stadsstrukturen och på så vis symbolisera transformationen mellan gammalt och nytt - mellan Gärdeshöjdens äldre bebyggelse och den framtida stadsdelen Norra Djurgårdsstaden.

På- och tillbyggnader av de befintliga skivhusen handlar inte bara om höjder och volymer, utan ställer också stora krav på arkitektonisk utformning. På- och tillbyggnaderna bör utformas i harmoni med de befintliga byggnaderna och dess omgivning, men samtidigt skilja sig från dagens utförande för att markera att det är ett senare tillägg.



### **Risksituationen för transport av farligt gods**

Planområdet gränsar till Lidingövägen vilken tidigare var en primär transportled för farligt gods. Efter Norra Länkens öppnande går allt farligt gods där och Lidingövägen fungerar enbart som omlidningsväg de tillfällen som Norra Länken är avstängd. Den kraftiga höjdskillnaden mellan Lidingövägen och bebyggelsen är dessutom gynnsam ur riskperspektiv. Dessa förhållanden utgör ingen grund för omfattande åtgärder för risk men som försiktighetsåtgärd säkerställs, att inte ventilationssystem eller utrymningsvägar placeras mot Lidingövägen, genom en planbestämmelse.

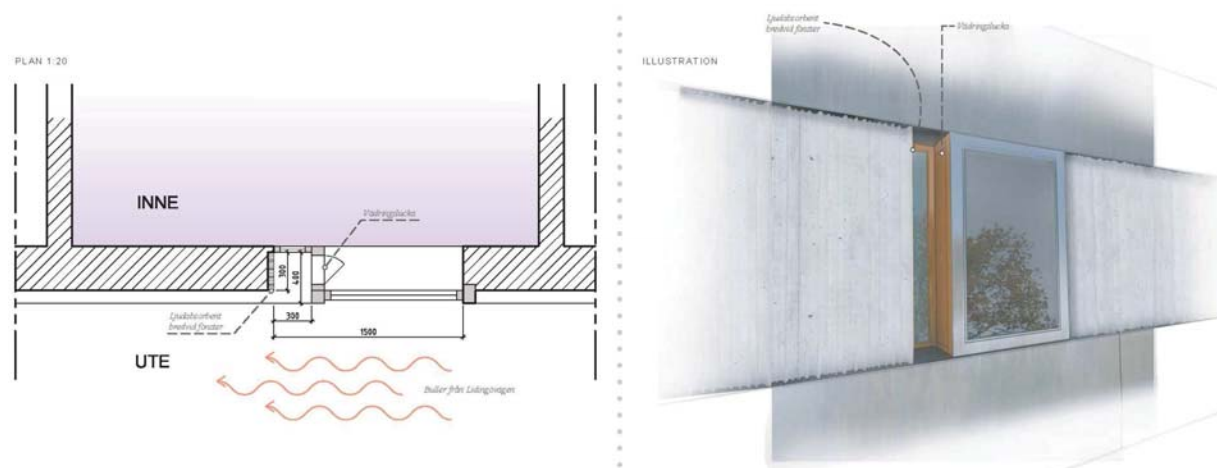
### **Buller**

En bullerutredning har gjorts av ACAD 2014-02-18. Den visar att trafikbullret från Lidingövägen som mest uppgår till 64 dB(A) ekvivalent nivå vid bostadsfasad. Maximal ljudnivå mot Lidingövägen uppgår till 75 dB(A).

Genom att förlägga ett vädringsfönster/lucka i slits i fasaden kan kraven på ekvivalent ljudnivå om maximalt 55 dB(A) utanför boningsrummen uppnås. Gemensam uteplats kan anordnas på bostadsgårdarna mot söder med högst 70 dB(A) maximalnivå och 55 dB(A) ekvivalentnivå. Men de föreslagna lösningarna kan riktvärdena enligt Stockholmsmodellen avstegsfall B uppnås.



*Beräknade bullernivåer på mest utsatt fasad med boningsrum*



*Hantering av buller, principlösning för att hantera buller från Lidingövägen, White arkitekter*



*Vy från Studentbacken med föreslagen påbyggnad*

*White arkitekter*

### **MEDVERKANDE**

Planen har upprättats av Inge Almqvist och Katarina Eriksson på planavdelningen.

Nina Åman  
planchef

Inge Almqvist  
planhandläggare