

Förslag

Detaljplan för

Väbeln 3 m.m.

i stadsdelen Ladugårdsgärdet

i Stockholm

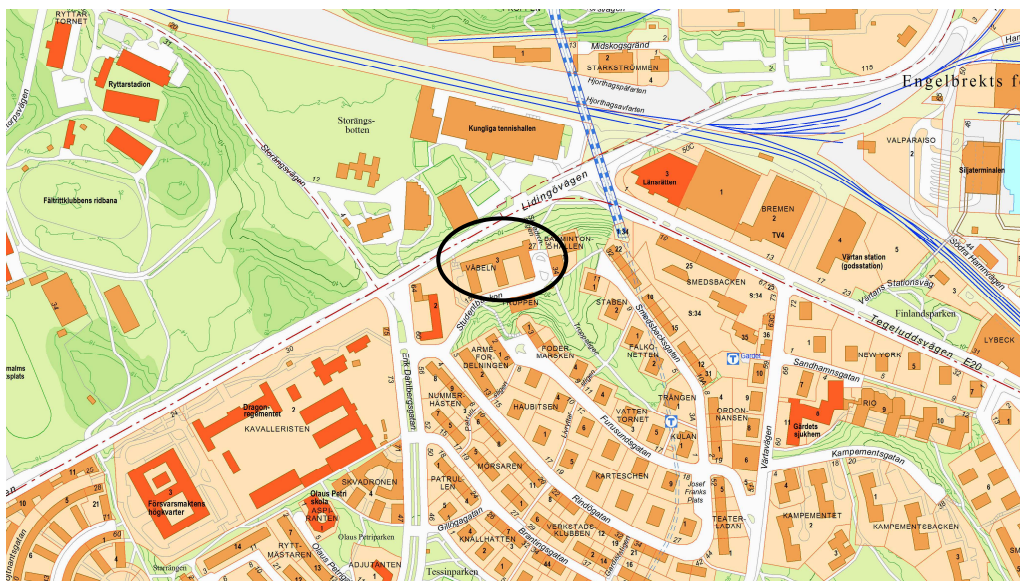
S-Dp 2010-14527-54

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 påbyggnad på befintliga skivhus. Befintlig verksamhet i källarvåning bekräftas samt utvidgas att gälla även centrum användning. Planen möjliggör parkering i en övre och nedre källarvåning. Byggrätt för tre byggnader inrymmande bostadskomplement i en våning medges. Befintliga gårdar mellan byggnaderna anordnas för rekreation och utevistelse. Alla träd inom den norra delen av fastigheten skyddas med förbud om trädfallning.



Översiktskarta med planområdet inringat

PLANDATA

Planområde och markägoförhållanden

Planområdet är beläget längs med Studentbacken och utgörs av fastigheten Väbeln 3 samt delar av Ladugårdsgärdet 1:18 och Ladugårdsgärdet 1:8. Totalt omfattar planområdet ca 11 300 kvm. Väbeln 3 ägs av Stiftelsen Stockholms Studentbostäder, Ladugårdsgärdet 1:18 och Ladugårdsgärdet 1:8 ägs av staden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fördjupad översiktsplan för Nationalstadsparken

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.

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.

Detaljplan

Planområdet regleras till största del av detaljplan Pl.5540, fastställd 1959, vilken anger bostadsanvändning till en höjd av högst åtta våningar till en byggnadshöjd om högst 42,4 meter över stadens nollplan för de tre skivhusen. Lågdelen som förbinder skivhusen får uppföras med varierad byggnadshöjd mellan 21,8 och 25,3 meter över stadens nollplan. Planen ger en underbyggnadsrätt för garage under gården mellan skivhusen och delvis mot väster. Marken närmast Väbeln 2 och i norr mot Lidingövägen får inte bebyggas. För en liten del av planområdet gäller Pl. 5609A, vilken anger gatumark.

Beslut Start-PM

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 18 november 2010 ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbete på Väbeln 3 i huvudsak i enlighet med kontoret förslag. Stadsbyggnadsnämnden anförde därutöver att:

”Stadsbyggnadsnämnden ser mycket positivt på att möjligheten att skapa fler studentlägenheter i Stockholm. Vi bedömer att en påbyggnad av skivhusen är möjlig och fastställer att planprocessen tar sin utgångspunkt i att påbyggnaden ska omfatta fem våningar.”

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

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 lågdelen 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 klassad som en värdekärna, vilket är ett område med höga naturvärden som bedöms ha stor betydelse för växter och djur.

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 riksintresset Gärdet.

Planområdet ligger i anslutning till Lidingövägen vilket utgör en primär transportled för farligt gods. En primär transportled är ett huvudvägnät för genomfartstrafik. På Lidingövägen transporteras farligt gods från Frihamnen och oljehamnen i Loudden. 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

Påbyggnader

Planförslaget innebär att ett 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, ventilation, 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. Alla tekniska utrymmen och bostadskomplement ska inrymmas inom given byggrätt.



Situationsplan

Verksamhet

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

I detta skede av planprocessen har ett förslag till gestaltning tagits fram, vilken redovisas i illustrationsbilaga i slutet av planbeskrivningen, vars bärande idé är att låta påbyggnaden placeras på befintlig byggnadskropp med ett indrag för att tydligt markera påbyggnaden. Påbyggnaderna föreslås utformas med en gestaltning som kontrasterar befintligt hus både vad gäller material och färg. De nya fasaderna föreslås utformas 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.

Komplementbyggnader

Byggrätt för komplementbyggnader i en våning, inrymmande tvättstuga och postrum, möjliggörs. På de två bostadsgårdarna skapas byggrätt för skärmtak till väderskyddade cykelparkeringar. Mellan de två komplementbyggnaderna på gårdarna medges ett skärmtak i anslutning till entrén för att kunna gå väderskyddat mellan bostadshus och tvättstuga.

Mark och vegetation

Naturmarken i den norra delen av fastigheten lämnas orörd med hänsyn till dess funktion som värdekärna. Alla träd inom detta område skyddas genom planbestämmelse. En planbestämmelse om utökad bygglovplikt för trädfallning införs inom hela fastigheten. På de två bostadsgårdarna anordnas cykelparkering och ytor för vistelse och rekreation. Inga träd kommer att fällas.

Friytor och rekreation

Planområdet har friytor i form av två bostadsgårdar mellan skivhusen. Dessa två gårdar anordnas för vistelse och rekreation. Större sammanhängande grön-

ytor finns på norra sidan av Lidingövägen där Nationalstadsparkens mer obebyggda del tar vid.

Parkering och angöring

De två befintliga parkeringsgaragen inrymmer ca 60 parkeringsplatser. Parkeringsnormen för studentbostäder uppgår till ca 0,1 bilplats för lägenhet. Detta innebär att befintliga studentrum och tillkommande lägenheter uppgår till drygt 600 lägenheter vilken i princip då klarar parkeringsnormen. Bostäderna 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.

Tillgänglighet

De nya bostäderna angörs från Studentbacken och är tillgängliga. Två nya hissar samt utrymningstrappor anordnas på varje byggnad på dess södra gavel. Hiss finns ner till parkeringsgaraget.

Sophantering

Befintlig sophantering inom fastigheten 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 vårdagjämning (mars) och sommar-solstånd (juni). Nedan redovisas skuggbilder vid tidpunkterna 9.00, 12.00 och 15.00.

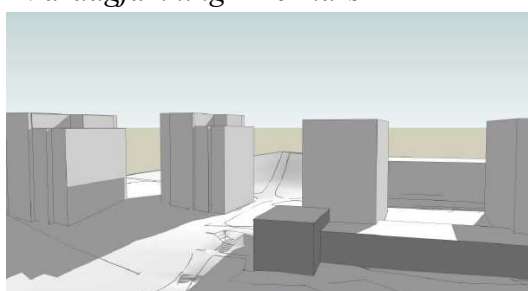




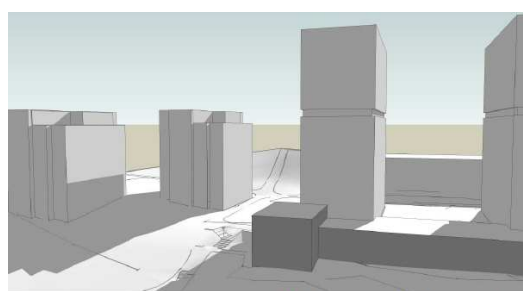
Analysen av solstudien visar att påbyggnaden tidig morgon/förmiddag under våren ger långa slagskuggor ut över naturmarken i norr och över Lidingövägen. Sommartid blir dessa skuggor betydligt kortare då solen står högt. Bostadshusen öster om studenthusen påverkas av påbyggnaden sen eftermiddag/tidig kväll.

För att tydliggöra hur påbyggnaden påverkar bostadshusen öster om studenthusen såväl under vår som sommartid under eftermiddag tidig kväll har detaljerade solstudier tagits fram, se nedan:

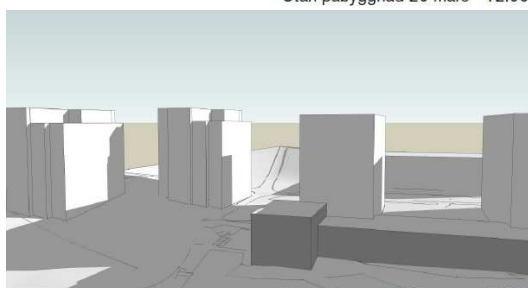
Vårdagjämnning – 20 mars



Utan påbyggnad 20 mars - 12.00



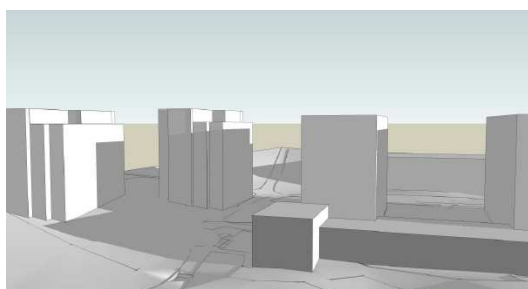
Med påbyggnad 20 mars - 12.00



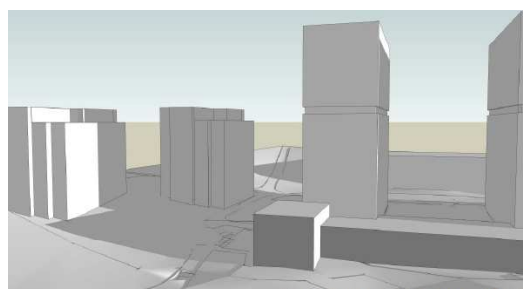
Utan påbyggnad 20 mars - 15.00



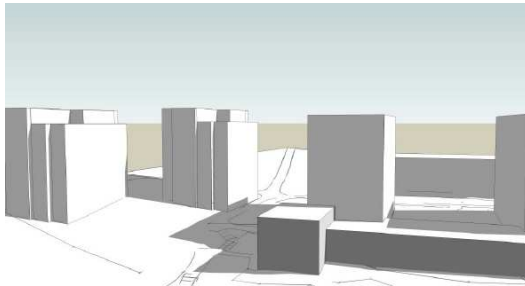
Med påbyggnad 20 mars - 15.00



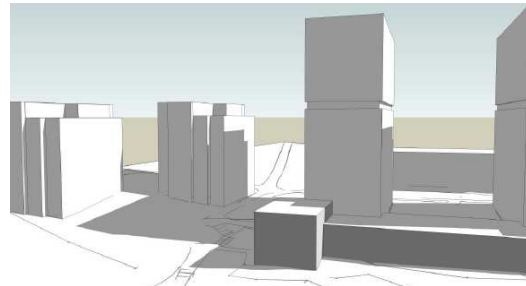
Utan påbyggnad 20 mars - 18.00



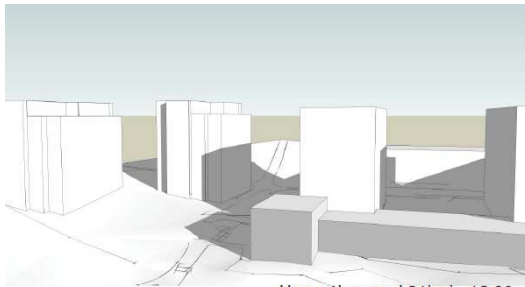
Med påbyggnad 20 mars - 18.00

Sommartid – 21 juni

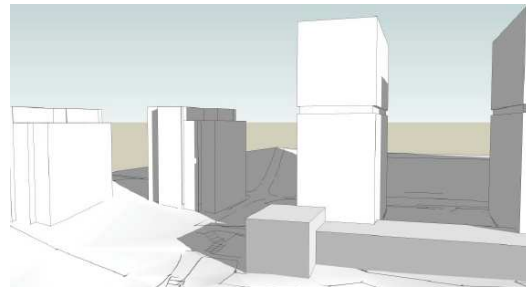
Utan påbyggnad 21 juni - 15.00



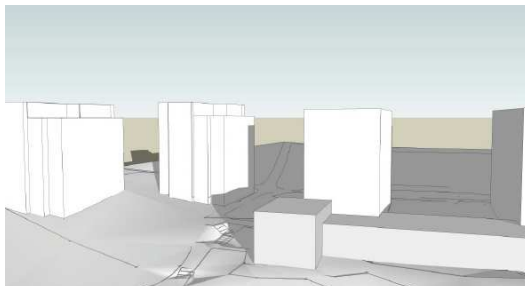
Med påbyggnad 21 juni - 15.00



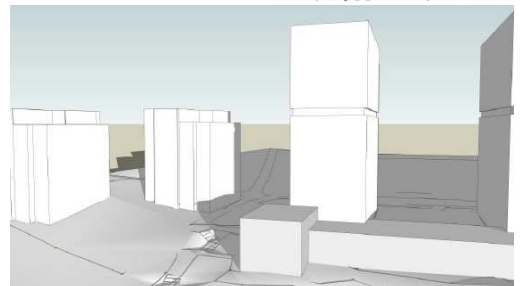
Utan påbyggnad 21 juni - 18.00



Med påbyggnad 21 juni - 18.00



Utan påbyggnad 21 juni - 20.00



Med påbyggnad 21 juni - 20.00

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 välbevarande 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 med ytterligare fem bostadsvåningar samt en installationsvåning, totalt utökas byggnadshöjden med ca 18 meter. Påbyggnaderna placeras i samma liv som befintlig fasad. Påbyggnaden 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. 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 kommer att tas ned. Befintliga träd inom kvarteretsmark, inom värdekärnan, 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 (Dnr 2010-11732-54) 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. Kontoret bedömer därmed inte att påbyggnaden eller de mindre byggnaderna på gårdarna kommer i konflikt med bestämmelserna om Nationalstadsparken.

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 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 viktigt 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.

Risksituationen för transport av farligt gods

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 (enligt riskutredning framtagen för fastigheten Väbeln 2, Dnr 2010-11732-54) 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.

Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Lidingövägen och Erik Dahlbergsgatan. De högsta nivåerna kommer från Lidingövägen och uppgår till 65 dB(A) ekvivalent nivå. Maximal ljudnivå mot Lidingövägen uppgår till 75 dB(A).

Genom att skapa lokala bullerskärmar utanför fönster (skärmparti) i 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.

MEDVERKANDE

Planen har upprättats av Linda Scherdin och Katarina Eriksson på planavdelningen i samråd med Fredrik Zachrisson på bygglovsavdelningen på stadsbyggnadskontoret.

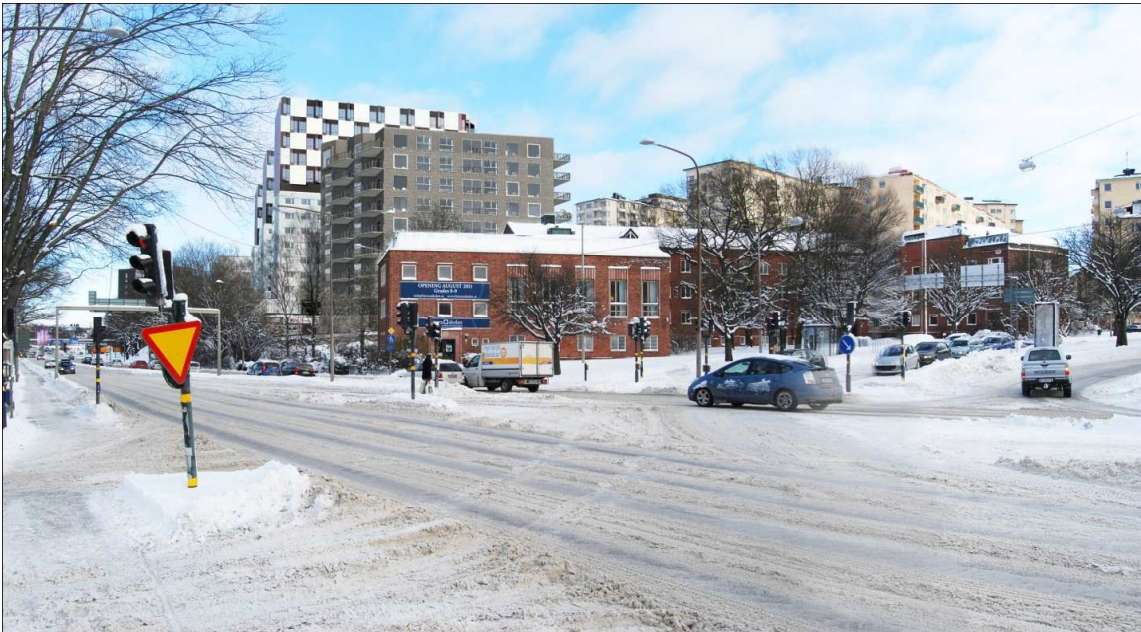
Malin Olsson
planchef

Linda Scherdin
planhandläggare



Illustrationsbilaga till detaljplan för
Kv. VÄBLEN 3
SAMRÅDSHANDLING

Vy från Studentbacken med föreslagen påbyggnad.



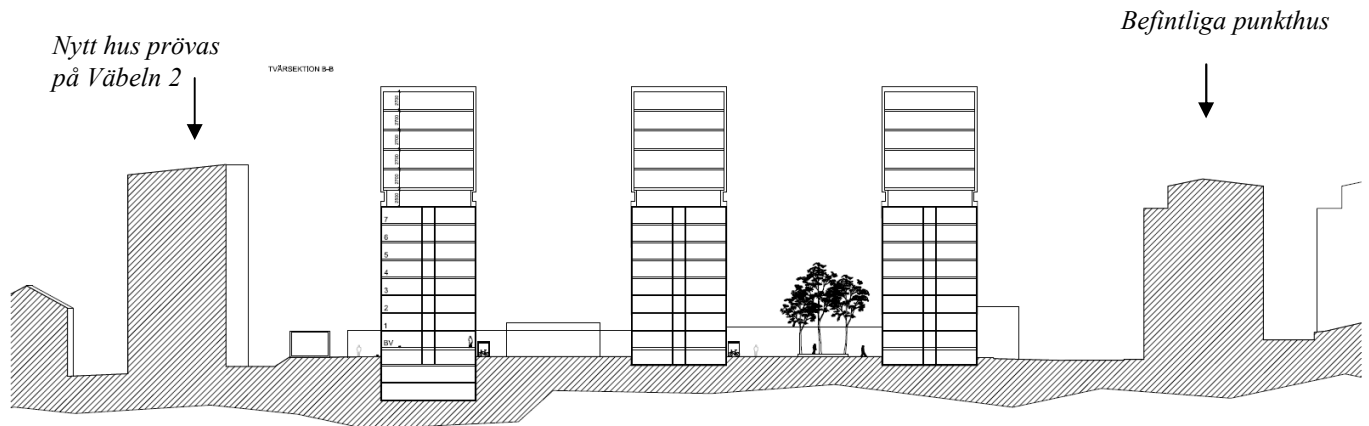
Ovan: Vy från korsningen Lidingövägen/Erik Dahlbergsgatan med föreslagen påbyggnad samt föreslaget nytt hus på Väbeln 2.

Nedan: Vy från Storängsbotten med föreslagen påbyggnad samt nytt hus på Väbeln 2.

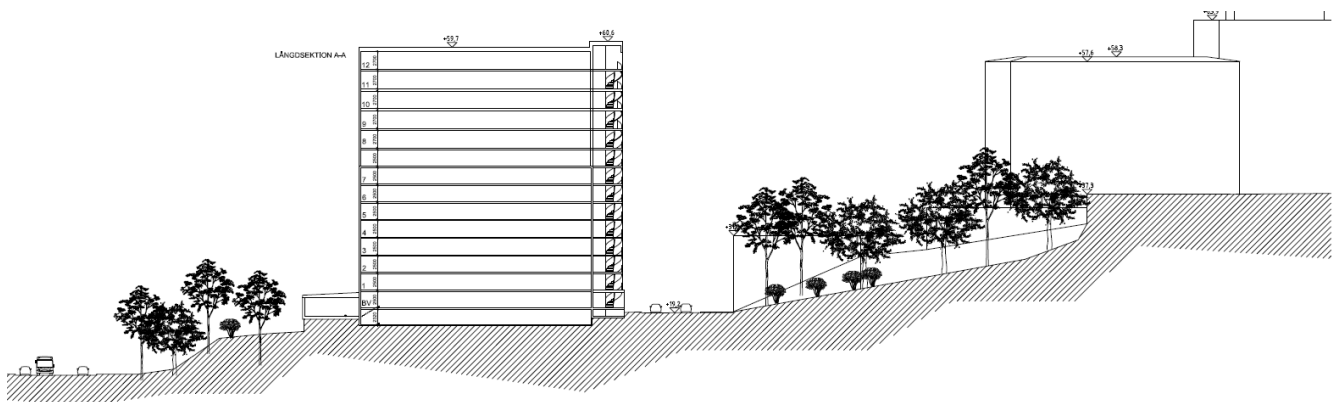




Fasadritningar med föreslagen påbyggnad.



Längdsektion sett från Studentbacken. Föreslaget nytt hus på Väbeln 2 till vänster om de föreslagna påbyggnaderna och befintliga punkthus till höger i bild.



Tvärsektion med befintlig Gärdesbebyggelse till höger bild.



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