

Granskningsutlåtande PUL - Detaljplan för Norra Djurgården 1:37 i stadsdelen Norra Djurgården i Stockholm Dp 2012-13614

Innehåll

Sammanfattning	2
Bakgrund.....	3
Förslagets syfte och huvuddrag.....	3
Utställning/granskning.....	3
Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden.....	3
Allmänt om samrådet och planprocessen.....	3
Allmänt om förslaget och utvecklingen av staden	4
Stadsbild, stadssiluett	4
Kulturmiljö	5
Förslaget som sådant, skala och höjd på byggnaden	5
Arkitektur och gestaltning	6
Parker och grönområden	7
Gator och trafik	7
Påverkan på närmiljön för de boende.....	8
Hälsa och säkerhet	9
Remissinstanser	9
Sakägare enligt fastighetsförteckningen, inklusive boende i de berörda föreningarna	11
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	19
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	19

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

Planområdet ligger i västra delen av stadsdelen Norra Djurgården inom fastigheten Norra Djurgården 1:37. Marken ägs av Stockholms stad. Planområdet har markanvisats till Abacus Byggnads AB, som är byggherre.

Det råder i dagsläget brist på studentbostäder i Stockholm. Planområdet ligger i närheten av KTH:s campusområde, vilket gör platsen lämpad för nya studentbostäder. Detaljplaneförslaget innebär att en bygg rätt inom tidigare parkmark för ett nytt studentbostadshus på 12 våningar, med 120 lägenheter och en publik lokal i bottenvåningen skapas.

Planförslaget sändes ut för granskning 2016-05-25 – 2016-06-22. Under granskningen har 23 yttranden inkommit, varav 17 yttranden är från sakägare och boende. Samtliga remissinstanser som yttrat sig under granskningen har inga ytterligare synpunkter i sak. Dock vill trafikförvaltningen utreda behovet av genomförandeavtal innan planen antas.

En stark opinion är emot förslaget. Framför allt är många negativa till byggnadens höjd och skala och vilken inverkan den får på närmiljön i form av minskat dagsljus, solljus och insyn, samt risk för störningar från grannar, och anser att en annan plats för byggnaden bör väljas. Många är negativa till att parkmiljön där byggnaden är tänkt att uppföras, minskas. Flera uttrycker oro för att parkeringssituationen ska försämrats ytterligare i och med den nya byggnaden, och att inga nya parkeringar tillkommer.

En intressekonflikt finns mellan kringboendes övervägande negativa synpunkter på byggnadens lokala omgivningspåverkan och behovet av studentbostäder. Tillägg av ny bebyggelse i täta stadsmiljöer påverkar befintlig boendemiljö, t ex i form av försämrade ljusförhållanden i enskilda lägenheter vilket är negativt för den boende men en konsekvens av förtätning.

Kontoret anser att planförslaget tillskapar många nya studentbostäder i ett attraktivt läge och att behovet av bostäder väger tyngre än förändringar av boendemiljön för enskilda medborgare.

Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av förslaget. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Ett starkt utbildningssystem är ett av stadens mål, där attraktiva campus- och utbildningsmiljöer tillsammans med bostadsförsörjningen för studenter är viktiga frågor. Studentbostäder behövs för att på lång sikt göra stadens lärosäten än mer attraktiva för forskare och studenter.

Detaljplanen syftar till att skapa byggrätt för ett nytt studentbostadshus om cirka 120 lägenheter, med utrymme för en publik lokal i bottenplan. Planen möjliggör cirka 5800 kvadratmeter BTA. Byggnaden ska utföras på ett sätt som gör närområdet till en mer attraktiv miljö och stärker kopplingen till KTH:s campusområde. Byggnaden föreslås få en takterrass som gemensam utemiljö för de boende. Cykelparkering anordnas i cykelrum och på gård. Inga bilparkeringar anordnas inom fastigheten, som en konsekvens av att parkeringstalet för studentbostäder är satt till noll.

Utställning/granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2016-05-25 – 2016-06-22. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2016-05-27. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Nedan redovisas ämnesvis de synpunkter som inkom under granskningen. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Allmänt om samrådet och planprocessen

Sakägare, intresseföreningar och enskilda

Några sakägare framför att planförslaget inte överensstämmer med gällande detaljplan, som ett argument mot föreliggande förslag, och i syfte att förstärka de egna ståndpunkterna gentemot förslaget.

Synpunkter har även framförts att bilderna är missvisande.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret vill klargöra att förslaget till ny detaljplan upprättas mot bakgrund att det avviker från gällande detaljplan och att det finns ett politiskt mandat att pröva platsen för en högre byggnad. Det faktum att platsen är planlagd sedan tidigare innebär inte ett hinder för att ompröva tidigare beslut. I Stockholm är i princip all mark planlagd, vilket gör det oundvikligt att befintliga detaljplaner ersätts av nya. Bedömningen som gjorts är att planförslaget, trots förtätningen är förenligt med gällande översiktsplan, kommunala och nationella riktlinjer, samt lagar och förordningar.

Flygbilderna är korrekta och åskådliggör förslaget i ett övergripande perspektiv.

Allmänt om förslaget och utvecklingen av staden

Sakägare, intresseföreningar och enskilda

Är Vision år 2030 och Översiktsplanen förankrade demokratiskt?

Dialogen som förts om stadens framtid har varit sluten utan insyn från allmänheten och andra. Varför utreder inte Stockholms stad alternativa möjligheter och ifrågasätter stadens expansion?

Förslaget innebär inte att staden växer på ett hållbart sätt. Stadens utveckling måste vara långsiktig och inte endast styras av kortsiktiga ekonomiska motiv, där de som redan bor där blir lidande. Blir det en kutym att bygga igen öppna ytor i staden, bidrar detta projekt till att skada stadens identitet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

De synpunkter som förts fram angående processerna kring visionen och översiktsplanen är värdefulla men diskuteras lämpligast i ett annat forum än i enskilda planer. Stadens översiktsplan är under aktualisering och kommer ställas ut för samråd under 2016-17, då det finns möjligheter till dialog och att lämna synpunkter.

Stadsbild, stadssiluett

Sakägare, intresseföreningar och enskilda

Förslaget innebär en negativ påverkan på stadsbilden och förändrar Stockholms siluett. Stadsbilden är känslig för skalförskjutningar. Bygganden kommer att synas från Nationalstadsparken och Frescati. Anpassning och helhetssyn saknas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Husets höjd medför en viss påverkan på stadens siluett. Tolv våningar är en avvägning i höjd för att minimera konflikten i siluetten gentemot Engelbrektskyrkan. Ruddammen ligger utanför

stenstaden och det har bedömts att högre byggnader kan vara möjliga att uppföra utanför denna gräns, efter det att man kartlagt påverkan på stadssiluetten.

Kulturmiljö

Sakägare, intresseföreningar och enskilda

Det finns risk för påtaglig skada för såväl skyddsvärda kultur- som naturvärden i riksintresseområden. Bebyggelsen sker på bekostnad av Ruddammens byggnadshistoriska kvaliteter och stämmer inte med de intentioner som fanns för den ursprungliga bebyggelsen. Det föreslagna huset bryter av mot barnrikehusen som har ett högt kulturhistoriskt värde.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Den plats som är aktuell för nybyggnad ligger inom riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Dock inte inom någon utpekad värdekärna.

Platsen har studerats noggrant och föreliggande förslag till byggnad har bedömts som det mest optimala. En slankare byggnadsvolym är givetvis enklare att foga in men ger betydligt färre lägenheter. Föreslagen bebyggelse kommer få viss påverkan på de högt kulturhistoriskt värdefulla barnrikehusområdet vid Stickelbergsvägen.

Detaljplanen föreslås dock inte att omarbetas eftersom stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnadens läge och volym, leder till att tillräcklig hänsyn tags till riksintresset för kulturmiljö och den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

Förslaget som sådant, skala och höjd på byggnaden

Sakägare, intresseföreningar och enskilda

I många yttranden framförs att huset är för högt i förhållande till omgivande bebyggelse och den plats det är tänkt att uppföras på. Synpunkter som framförts är att det ser oproportionerligt och dominant ut, är okänsligt inklämt, klumpigt, förfulande, och att det förminskar befintlig bebyggelse. Ytterligare invändningar är att det innebär en orimlig skalförskjutning, att det är respektlöst mot de boende och att ett byggande sker på bekostnad av den befintliga boendemiljön. Vidare anser många att förslaget saknar helhetssyn och analys av påverkan på boendemiljön.

Många menar att man inte över huvud taget ska bebygga platsen och föreslår alternativa platser att bygga på. Om den alls ska bebyggas, är åsikten att höjden på huset inte ska överstiga befintlig bebyggelse. Några menar också att man bör återgå till det tidigare förslaget med högst 80 lägenheter.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Ny bebyggelse och en växande stad förändrar stadsmiljön.

Planområdet är en plats som varit utpekad som lämplig plats för högre bebyggelse. En orsak är det öppna läget mot KTH och Roslagsbanans spårområde. Planområdet är dock relativt litet vilket ställer krav på en högre byggnadsvolym som avviker i skala från de direkt omkringliggande, för att tillskapa önskvärda volymer av bostäder. Bebyggelse i närområdet är relativt heterogent med flera moderna tillägg. Stadsbyggnadskontoret anser att skalskjutningen gentemot befintlig bebyggelse är möjlig men att mötet med befintliga hus bör studeras vidare i bygglovsskedet, i t ex kulör och detaljutförande. Det föreslagna huset är placerat relativt nära Bigarråvägen och kommer ge en betydande skuggverkan på befintliga hus.

När man tar fram en detaljplan kartlägger man vilka effekter en förändring får för närmiljön och hur förslaget inverkar på stadsmiljön. Planförslaget har oundvikligt en påverkan på närmiljön. Det är inte ovanligt att boende upplever förändringar som sker i ens närmiljö, som negativa.

Arkitektur och gestaltning

Sakägare, intresseföreningar och enskilda

Byggnadens arkitektur upplevs av flera som att den kommer att utgöra en betongmur mot närliggande hus. Synpunkter finns även på ointressant arkitektur. Att byggnaden är placerad så att den skymmer portiken till Brf Klarbäret är också en negativ effekt som framförts.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Att byggnaden får en tilltalande fasad mot Bigarråvägen har en stor betydelse för hur den upplevs. Förslaget hus kommer skymma befintlig portik till Brf Klarbäret och det är en konsekvens av husets placering inom planområdet. I planskedet redovisas endast ett förslag till gestaltning av byggnad och denna ska vidareutvecklas i bygglovskedet.

Parker och grönområden*Sakägare, intresseföreningar och enskilda*

Bebygg inte den gröna plätten utan låt den lilla grönskan och de fina träden vara kvar. Parken används för lek och för hundrastning. De ekologiska sambanden med Nationalstadsparken försvagas om parken bebyggs. De träd som ritats in kompenserar inte för den försämrade medborgar- och boendemiljö som de minskade grönytorna innebär.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Grönytorna ska planteras med till exempel blommande träd och buskar som står i visuell förbindelse med varandra, så att de ekologiska sambanden till Nationalstadsparken bibehålls. Marken i anslutningen till vändplanen vid Stickelbärsvägen ingår planmässigt i gatumarken och är därför inte grön, tanken är att den ska vara planterad.

Gator och trafik

Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting, ser att närheten till Roslagsbanan innebär risk för påverkan på banans anläggning och trafik under byggskede och vill se utökad kontakt med stadens för att utreda behov av genomförandeavtal innan planen antas.

Trafikverket har inga synpunkter på planförslaget.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Behov av genomförandeavtal med trafikförvaltningen säkerställs innan planens antagande.

Biltrafik, parkering*Sakägare, intresseföreningar och enskilda*

Uttrycker oro för att parkeringssituationen i Ruddammen ytterligare försämras genom att fler bostäder byggs, och menar att det är orimligt att inga parkeringsplatser tillskapas inom fastigheten, även om det är studentbostäder. Det finns även uttryck för en rättviseaspekt att alla bör bidra till området.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Det planerade bebyggelsen hanterar parkering inom stadens riktlinjer för parkeringstal, vilket är satt till noll i centrala lägen. Det finns utrymme reserverat för handikapparkering inom fastigheten, som skyltas upp vid behov.

Kollektivtrafik*Sakägare, intresseföreningar och enskilda*

Oro finns för att befintlig busskapacitet inte ska klara fler boende i området.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

I och med att fler boende tillkommer i området, ökar underlaget för kollektivtrafiken vilket i förlängningen kan ge underlag för tätare förbindelser.

Påverkan på närmiljön för de boende

Dagsljus, solljus, insyn

Sakägare, intresseföreningar och enskilda

Ett stort antal boende påtalar att grannfastigheten Klarbäret 4 kommer att skuggas av den nya byggnaden och att solförhållandena försämraras avsevärt. Försämrade dagsljusförhållanden, ökad insyn och en mer sluten miljö är ytterligare negativa konsekvenser. Även påverkan på gårdens lekplatsmiljö med ökad skugga framförs som en följd. En sakägare har tagit fram en egen skygganalys som mer detaljerat beskriver tillkommande timmar med skugga vid intilliggande gata.

Ett par sakägare menar också att den försämrade boendemiljön leder till ekonomisk skada, som man kommer att kräva ersättning för.

Störningar från grannar

Sakägare, intresseföreningar och enskilda

Många boende är negativa till den planerade takterrassen och menar att den kommer att leda till störningar i form av oljud från de boende och risk för nedfallande saker, samt brandrisk, och att den ska tas bort ur planen. Det stora antalet studenter kommer att leda till ett ökat slitage och nedskräpning i området och inom grannfastigheter, vilket i sin tur kan leda till att gårdarna stängs för utomstående.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontorets bedömning är att byggnaden kommer att försämra utsikten från vissa lägenheter och skugga delar av omgivande fastigheter. Konsekvenserna har inte bedömts vara så omfattande att det kan medföra betydande olägenhet. Ljusförhållandena har redovisats i en särskild solstudie samt dagsljusstudie som bilaga till planhandlingarna.

Plan- och bygglagen reglerar förutsättningar då ersättning kan utkrävas. Ekonomisk ersättning till följd av ändrade förhållanden i boendemiljön är inte en sådan förutsättning.

Möjligheten att utnyttja taktor är en ersättning för att byggnaden inte förses med balkonger och uteplatser i markplan. Takterrassen kommer att bli studenternas uteplats. Om olägenheter uppstår är detta en fastighetsägarfråga.

Hälsa och säkerhet

Risk

Storstockholms Brandförsvär, SSBF. Då byggnadens höjd överstiger åtta våningar (23 meter) har räddningstjänsten inte förmåga att utgöra alternativ utrymningsväg för byggnaden. Den måste därmed dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens stegutrustning, vilket uppmärksammas i planbeskrivningen. SSBF ser positivt på implementeringen av Tr-2 trapphus.

Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting konstaterar att Roslagsbanan är belägen cirka 25 meter från planområdet och att det därför är viktigt att störningar från tågtrafiken beaktas. En kompletterande bullerutredning avseende spårskrik från Roslagsbanan har tagits fram sedan samrådet. Trafikförvaltningen har studerat denna och anser den vara tillfyllest. Verifierande mätningar bör utföras innan inflyttning för att säkerställa att de krav som formuleras i planbestämmelserna uppfylls.

Trafikförvaltningen ser att närheten till Roslagsbanan innebär risk för påverkan på banans anläggning och trafik under byggskede och vill se utökad kontakt med stadens för att utreda behov av genomförandeavtal innan planen antas.

Remissinstanser

Lantmäteriet

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på planförslaget.

Luffartsverket

LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot etableringen förutsatt att ingen punkt på byggnaderna, påbyggnader som master, torn, ventilation och hisschaft etc. inkluderat, blir högre än 82 meter över havets medelvattennivå. Fastigheten ligger inom skyddsområdet för LFVs radarstation i Bällsta. Inom skyddsområdet råder begränsning i byggnadshöjd enligt ICAO DOC 015. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet. LFV har inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från

flygplatser, samt om CSN-utrustning ägd av flygplats riskerar att bli påverkad.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22§ PBL.

Stockholms Brandförsvar (SSBF)

Identifierade riskkällor i närområdet är Valhallavägen (farlig godsled) och Roslagsbanan (urspårningsrisk). Dessa ligger dock på ett avstånd från planområdet att SSBF att dess påverkan bedömts som obetydlig i sammanhanget. Utöver dessa har inte SSBF identifierat några tillkommande riskkällor.

Då byggnadens höjd överstiger åtta våningar (23 meter) har räddningstjänsten inte förmåga att utgöra alternativ utrymningsväg för byggnaden. Den måste därmed dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens stegutrustning, vilket uppmärksammas i planbeskrivningen. SSBF ser positivt på implementeringen av Tr-2 trapphus.

I övrigt har SSBF inget ytterligare att tillägga ärendet.

Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Trafikförvaltningen konstatera att Roslagsbanan är belägen cirka 25 meter från planområdet och att det därför är viktigt att störningar från tågtrafiken beaktas. En kompletterande bullerutredning avseende spårskrik från Roslagsbanan har tagits fram sedan samrådet. Trafikförvaltningen har studerat denna och anser den vara tillfyllest. Verifierande mätningar bör utföras innan inflyttning för att säkerställa att de krav som formuleras i planbestämmelserna uppfylls.

Trafikförvaltningen ser att närheten till Roslagsbanan innebär risk för påverkan på banans anläggning och trafik under byggskede och vill se utökad kontakt med staden för att utreda behov av genomförandeavtal innan planen antas.

Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter på planförslaget.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen, inklusive boende i de berörda föreningarna

Brf Klarbäret

Har synpunkter förslaget i sig och stadsutvecklingen i Stockholm i stort.

Stadens framtid

Ser stora ekonomiska risker med den planerade stadsutvecklingen i Stockholm och planerna på ett relativt stort antal nya bostäder varje år. Föreningen redovisar ekonomiska beräkningar som visar på stora underskott för staden för varje byggd lägenhet och undrar om stadens utreder alternativa utvecklingsmöjligheter med en betydligt mindre expansiv bostadspolitik inom Stockholms stad. Ser stora risker för en ekonomisk utarmning av stadens tillgångar där staden står för riskerna och där vinsterna hamnar i privata händer.

Menar att stadens vision 2030 inte har förankrats tillräckligt bland medborgarna och att det inte har funnits någon öppen dialog i framtagandet utan en allt för sluten process.

Ruddammen, Stadsdelens unika kvalitéer

Bostadsrättsföreningen ser att Ruddammen har förtätats kraftigt de senaste 20 åren men är öppen för ytterligare förtätning som förhåller sig till områdets nuvarande karaktär och volym. Ser en oro för att ytterligare förtätning riskerar att minska grönytor och öka trycket på befintliga ytor. Stor delar av grönytorna i området ligger på kvartersmark och en konsekvens av tillkommande bebyggelse och rörelser i området kan bli en ökad synlig privatisering av tomtmark med nya staket och grindar vilket i förlängningen riskerar förstöra områdets karaktär. Räknar upp förtätningar i området sen 90-talet med bla Fysikcentrum, nytt större äldreboende och flera bostadsprojekt.

Parkering

Oro för ny bebyggelse med obefintlig egen parkering kommer leda till att en redan ansträngd parkeringssituation på gatumark kommer bli ännu sämre vilket kommer leda till betydande olägenheter för boende i området. Att tillföra bostäder utan parkeringar är absurt från rättvisesynpunkt. Ett tillkommande olägenhet är att SL nyligen dragit in på trafiken till Ruddammen vilket har påverkat området negativt.

Solstudier

Menar att beskrivning i planbeskrivningen är felaktig då synligheten av huset är störst från närliggande gator och inte från Fjällgatan och Katarinaberget. Delar av befintliga bostadshus kommer vara i

skugga hela vintern och delar av sommaren vilket föreningen tycker är oacceptabelt. Ytterligare lägenheter bör dagsljusstuderars då risken är stor att de inte uppfyller kraven. Ser därmed ett behov av omförhandling av markavtal med staden pga av förändrade förutsättningar.

Val av byggherre

Föreningen ställer sig frågande till om valet av byggaktören sköts på ett korrekt och effektivt sätt. Menar också att den markanvisade byggaktören i sina redovisningar påvisar betydligt högre vinstmarginaler än många andra byggbolag i branschen, dessutom med komplicerade ägarstrukturer och få kvinnor i ledande positioner.

Föreslagen bebyggelse

Menar att föreslagen bebyggelse inte är väl anpassat till platsen och förordar att förslaget ritas om från grunden i en mer måttlig skala. Ser också med oro på takterrass till studentbostäder då det funnits dålig erfarenhet från bla Uppsala.

Brf Stinsen

Anser inte att hänsyn tagit till gällande detaljplan för området och menar att områdets karaktär av "hus i park" försvinner om parkmark byggs bort. Att bebygga parkmark försvagar även buffertzonen för flora och fauna mot Nationalstadsparken. Önskar att staden hittar alternativa placeringar inom KTH-området eller vid Albano.

Pekar på att sop- och leveransfordon till Ruddamsvägen 4 och 6 behöver stora svängradier för att angöra fastigheten, vilket kan omöjliggöras med planerad ny placering av busshållplats.

I området råder idag svår brist på parkeringsplatser, tillkommande bebyggelse utan krav på ny parkering kommer förvärra situationen.

Anser att den nya bebyggelsen våldför sig på en väl fungerande bostadsmiljö dit människor söker sig på grund av lugnet men samtidigt närheten till storstan och att den nya bebyggelsen på ett negativt sätt kommer ge en helt ny profil åt området.

Anser att redovisat bildmaterial inte ger en korrekt bild av förslaget och att dagsljuset i utförda dagsljusberäkningar inte uppfyller Boverkets normer.

Boende 1

Beskriver att närliggande bostadsrättsförening genom åren har lockat till sig människor som vill ha en lugn tillvaro utanför stadens absoluta centrum. Det bor nu företrädesvis barnfamiljer och pensionärer i föreningen, vilket är två grupper som verkligen inte uppskattar störningar på kvällstid. Vill se justeringar för att minimera risken för störande ljud:

1. Att fönstren som vetter åt Bigarråvägen inte är öppningsbara.
2. Att takterrassen på det föreslagna huset omgärdas med en kompletterande yttervägg om 2 meter från golvnivå för att minimera bullerstörningar.

Boende 2

Boende anser att det finns lämpliga platser för studentbostäder än vid Klarbäret och att studentbostäder intill familjebostäder är en oroande faktor i och med att miljön kan bli mer störd av hög musik och övrigt stök. Anger att man istället bör planera med utgångspunkten kring familjer som bor i området. Busstrafiken fungerar inte bra idag vissa dagar då bussarna är fullproppade med studenter.

Boende 3

Menar att stadsbyggnadskontoret har valt att inte beakta någon av synpunkter som framförts vid samråd.

Platsen för ny bebyggelse med studentbostäder är illa vald, särskilt med bakgrund i att det redan planeras för närmare 2000 lägenheter för forskare och studenter i närområdet och menar att staden helt åsidosatt kraven på helhetssyn och samordning.

Ser en betydande skalförskjutning i nuvarande förslag. Förslaget till byggnad saknar en helhetssyn och analys, och är alldeles för hög för att utgöra en harmonisk del av den totala miljön. Utgör i sin nuvarande utformning en betongmur för boende på Bigarråvägen. Boende i området har stor erfarenhet av nattliga fester vid studentbostäderna på andra sidan Roslagsbanan och är oroliga för att staden planerar för ytterligare problem genom den tänkta takterrassen.

Vill se att byggaktör anvisas mark på annan plats eller återgår till förslag med 80 studentlägenheter, samt att takterrassen utgår.

Boende 4

Anser att platsen är illa vald för ny bebyggelse och att byggnaden åsidosätter kraven på helhetssyn, samordning, funktion och samspel. Den planerade takterrassen ska utgå, då den medför störningar i området samt tom risker för människor i närområdet.

Boende 5

Anser att ingen hänsyn tagits till de synpunkter som boende i området lämnat vid samråd. Det planerade huset är alldeles för stort och har klämts in i området utan anpassning och att tillkommande belastning på tex markparkering inte hanteras. Ser en kraftig ökning av antalet bostäder från 80 till 120. Projektet skadar stadens identitet och förslaget görs inte med finesse eller gestaltningsförmåga utan endast på byggherrens önskemål om vinst och uppsatta politiska mål.

Höga hus kan passa bra på andra platser men kommer här förminska den omkringliggande bebyggelsen samt de som bor i husen genom skugga och att himlen inte syns. Byggnaden får genom sin storlek en dominant roll som avviker från övrig bebyggelse. Huset skiljer sig i sin siluett från övrig bebyggelse och kommer synas vida omkring och kommer störa besökare i Nationalstadsparken. Byggnaden kommer förändra Stockholms siluett sett från Frescati och Engelbrektskyrkans torn, sett från norr, blir skymt.

Husets storlek medför minskat dagsljus och solljusinsläpp, samt att befintliga lägenheter läggs i skugga. Dagsljusfaktor är en viktig faktor som styrs av lagkrav i BBR vad gäller nyproduktion. Dagsljusfaktorn i de befintliga, omkringliggande byggnaderna måste beaktas. En ny byggnad bör inte tillåtas försämra dagsljusfaktorn eller solljuset i befintliga lägenheter.

En park med vackra uppvuxna träd försvinner och boende ser risk att Stockholms kännetecknande karaktär försvinner om fler gröna ytor byggs igen.

Parkeringssituationen i området som redan är mycket svår kommer ytterligare försämrats. Kollektivtrafiken i området har nyligen försämrats och bussarna är ofta fulla.

Boende 6

Boende anser att den planerade byggnaden i sin nuvarande utformning för all framtid kommer förstöra en vacker del av Stockholms innerstad med kulturhistoriska värden. Byggnaden är både för hög och för stor för tomtan. Vill se en slankare huskropp.

Motsätter sig en takterrass för en grupp boende som har en känt hög alkoholkonsumtion i förhållande till normalbefolkningen. Ser hellre att studentbostäder byggs vid campusområden och inte bland permanentboende och i områden med stora kulturhistoriska värden. Pekar på studentbebyggelsen vid Roslagstullsbacken som ett bättre exempel på diskret studentboende som harmonierar med omkringliggande byggnader. Menar att det enda som är acceptabelt att bygga på platsen är en betydligt smalare huskropp med en maxhöjd som är likvärdig med omgivande hus.

Boende 7

Motsätter sig planförslaget. Huset är för högt och stilen passar inte in i gällande arkitektur vid Stickelbärsvägen och bryter av för mycket mot de gamla barnrikehusen som har ett kulturhistoriskt värde. Arkitekturen bör vara mer lik befintlig bebyggelse och byggnaden lägre, för att inte områdets särart och kulturvärde ska gå förlorad.

Boende 8

Föreslaget hus kommer skymma brf Klarbärets huskroppar som i alla tider stått fria och det planerade huset kommer förta idén med det befintliga pampiga valvet och trappen. Ifrågasätter om det är relevant att relatera till studentbostadshuset Nyponet men ser gärna om det ska det, att bebyggelse placeras intill Nyponet istället. Undrar vad Skönhetsrådet tycker om det planerade huset. Orolig för att den planerade takterrassen kommer medföra störande ljud. Ser det som onödigt med café i bottenvåningen och då det redan finns många i närområdet och skulle hellre se en mindre matvarubutik vilken saknas. Vill kapa föreslaget hus på höjden med 5-6 våningar. Undrar vad SL säger om flytt av busshållplats.

Boende 9

Motsätter sig med bestämdhet det planerade huset eftersom det får en skadlig inverkan på hela det nuvarande bostadsområdet. Kvarvarande gröna plättar borde inte få bebyggas av miljöhänsyn och jämför med att länsstyrelsen stoppat planer på bebyggelse längs med Valhallavägen. Ny bebyggelse skapar skugga och vindförhållanden som är avsevärt menliga för närliggande förskolor. Kommer överklara planerna om de antas.

Boende 10

Pekar på att omkringliggande kompletteringar till de ursprungliga barnrikehusen har hanterats på ett harmoniskt sätt med material/färg och utformning medan det planerade huset bryter av i stil och höjd

mot den äldre byggnadshistoriska bebyggelsen på ett olyckligt sätt. Det blir än mer inkräktande på områdets karaktär eftersom den befintliga "pocket-parken" tas i anspråk. Menar att man inte kan jämföra studentbostadshuset Nyponet med det planerade huset eftersom Nyponet planerades i en periferi, inte precis intill befintlig bebyggelse. Projektet kommer i byggskedet att avsevärt störa omkringliggande bostäder och förskolor. Menar att staden gör en felaktig avvägning mellan nyttan av studentbostäder och den negativa påverkan den nya bebyggelsen får för Ruddammens kulturhistoriska kvaliteter.

Boende 11

Anser att den föreslagna bebyggelsen kommer påverka upplevelsen av utsikt från närliggande balkong mycket negativt och att insynen ökar drastiskt, samt är rädd att marknadsvärdet på bostaden ska påverkas negativt. Anser att förslaget är ekonomiskt-estetiskt oförsvarbart, då husets höjd är helt galen och menar att huset istället borde vara jämnhögt med omgivande hus. Tror att det kan finnas ytor på KTH som kan bebyggas istället.

Boende 12

Menar att staden inte beaktat några av synpunkter som skickats in vid samråd. Huset är fortfarande en klumpig och ful gestalt som är för högt och trångt inplacerat. Undrar hur ett p-tal på 0 fungerar i praktiken. Menar att husets placering förstör kopplingen till den befintliga portiken i huset bredvid och försämrar solförhållandena för bebyggelsen mot Bigarråvägen avsevärt.

Boende 13

Menar att stadsbyggnadskontoret inte lyssnat på de synpunkter som kommit in och inte heller svarat på de frågor som ställts. Undrar om politiken verkligen efterfrågat ett högre hus på platsen och menar att det inte handlar om arkitektur eller stadsplanering utan om pengar där man skohornat in en för stor volym på platsen. Det är storleken som är problemet, inte fasad och utformning. Stadsbyggnadskontoret ska respektera skalan och proportioner gentemot det omkringliggande området och att staden växer på ett hållbart sätt. Ser inte kopplingen till Nyponet som relevant.

Ifrågasätter de politiska motiven bakom förslaget och menar att det är ett taffligt försök att täcka över år av misslyckad bostadspolitik. Politikerna kommer gå vidare, och stadsbyggnadskontoret skämmas över det beslut som närboende kommer att få ta konsekvenserna av.

Boende 14

Pekar på att planerat hus är betydligt högre än bebyggelsen i närområdet och kommer skugga kringliggande fastigheter i betydande utsträckning. Menar att de utredningar som är framtagna ger en missvisande bild av påverkan och ifrågasätts. Hänvisar till en kompletterande utredning genomförd av en boende i området (se boende 15).

Anser att kringliggande fastigheter berövas nyttjanderätt på ett sätt som kan ses som expropriation och att rätten att uppföra byggnaden måste motiveras utifrån att samhällsintresset är tillräckligt stort i förhållande till ingripande i den personliga äganderätten. Pekar på att Europadomstolen har praxis som tydliggör skyddet för den privata äganderätten och vill se en utredning som redovisar om skyddet för äganderätten kränks. Värder på om kringliggande fastigheter påverkas negativt av så mycket högre hus. Vill se en kompletterande en utredning för effekten på KTH-området och nationalstadsparken. Vill att byggnaden anpassas i höjd till omkringliggande fastigheter.

Boende 15

Motsätter sig planerad bebyggelse och anser att 120 studentlägenheter skulle skada hela det nuvarande bostadsområdet. Solstudien är vilseledande eftersom den bara innehåller två datum och inte beskriver problematiken på vinterhalvåret. På vintern står solen som lägst och då behövs den allra mest som ljusinsläpp.

Andel (%) skugga per dag från planerat höghus rakt i söder om brf Klarbäret i Ruddammen.

Antal timmar skugga per dag: **03:00**

Datum	Solen går upp	Solen går ned	Timmar	Andel skugga av möjliga soltimmar
2016-01-21	08:21	15:36	07:15	41%
2016-02-21	07:07	16:54	09:47	31%
2016-03-21	05:44	18:05	12:21	24%
2016-04-21	05:13	20:18	15:05	20%
2016-05-21	04:00	21:28	17:28	17%
2016-06-21	03:32	22:07	18:35	16%
2016-07-21	04:12	21:36	17:24	17%
2016-08-21	05:22	20:19	14:57	20%
2016-09-21	06:32	18:48	12:16	24%
2016-10-21	07:42	17:21	09:39	31%
2016-11-21	07:58	15:08	07:10	42%
2016-12-21	08:44	14:47	06:03	50%

Redovisar en egen solstudie som visar på en tydlig bild över skuggpåverkan över årets timmar. Studien visar på att föreslagen bebyggelse skuggar närliggande byggnad under upp till 50% av möjliga soltimmar under vintern. Anser att det föreslagna husets högt är oacceptabelt högt och tror att föreslagen takterrass kommer ge stora bullerproblem.

Boende 16

Anser att planarbetet för Klarbäret bör invänta planerna för Valhallavägen och mer ta hänsyn till tidigare inkomna synpunkter.

Boende 17

Föreslaget hus är för stort och behovet av studentlägenheter är ett svagt argument i förhållande till den starka negativa folkopinionen.

Den höga byggnaden kan riskera skada Nationalstadsparken genom sin synlighet. Föreslaget hus innebär också ett synnerligen okänsligt ingrepp i de närliggande grönklassade barnrikehusens historiska sammanhang. Ett högt hus i närheten av Nyponet riskerar att bryta dess solitära karaktär.

Förslaget utraderar den sista allmänna grönya längs Ruddammsvägen. En plats som inte är överbliven utan medvetet sparad parkmark.

Anser att detaljplanen inte bör antas.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Planen bör avslutas och inte gå till antagande
- Parkytan bör bevaras
- Befintliga vackra träd bör bevaras
- Förslaget bör anpassas till befintlig detaljplan
- Annan boendeform än studentbostäder
- Huset bör flyttas till alternativ placering utanför Ruddammen
- Huset bör sänkas till omgivande bebyggelses höjd eller lägre
- Den yta bygganden tar upp på marken bör minskas
- Mindre skuggpåverkan, insyn och ändrade ljusförhållanden på angränsande byggnader
- Antalet lägenheter i förslaget hus bör minskas
- Ej öppningsbara fönster mot Bigarråvägen
- Krav på utredning om påverkan på äganderätten
- Planerad takterrass utgår, alt förses med väggar
- Mer hänsyn till befintlig portik
- Tillkommande parkeringsplatser i anslutning till planerat hus

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

En intressekonflikt finns mellan kringboendes övervägande negativa synpunkter på byggnadens lokala omgivningspåverkan och behovet av studentbostäder. Samtliga remissinstanser anser att planförslaget är möjligt på platsen.

Kontoret ser inte att det är möjligt att bearbeta nuvarande förslag för att tillgodose de negativa synpunkterna från närboende utan att radikalt minska antalet planerade studentbostäder eller ompröva lämpligheten för ny bebyggelse på platsen. Tillägg av ny bebyggelse i täta stadsmiljöer påverkar befintlig boendemiljö, t ex i form av försämrade ljusförhållanden i enskilda lägenheter vilket är negativt för den boende men en konsekvens av förtätning.

Kontoret anser att planförslaget tillskapar många nya studentbostäder i ett attraktivt läge och att behovet av bostäder väger tyngre än förändringar av boendemiljön för enskilda medborgare.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Martin Schröder
planchef

Joel Berring
stadsplanerare