



Handläggare: Linda Scherdin  
Tfn 08-508 273 22

Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## Startpromemoria för planläggning av Våbeln 3 i stadsdelen Ladugårdsgärdet (ca 170 studentlägenheter)

### Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Torsten Malmberg

Malin Olsson

### Sammanfattning

Stiftelsen Stockholms Studentbostäder har ansökt om planändring för fastigheten Våbeln 3 på Studentbacken i stadsdelen Gärdet. Fastigheten inrymmer idag tre skivhus i åtta våningar och en byggnad i en våning vilken sammanlänkar de högre skivhusen. Byggnaderna inrymmer idag totalt ca 450 studentrum och verksamheter i garagevåningen.

Planförslaget syftar till att pröva en påbyggnad på befintliga skivhus. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en påbyggnad av skivhusen är möjligt att pröva utan att spridningssambandet mellan norra och södra Djurgården riskerar att försämrats och att värdekärnans ekologiska värden påverkas negativt. Det slutliga antalet våningar måste utredas med hänsyn till både Nationalstadsparken och riksintresset Gärdet. Modellstudier och landskapsanalyser kommer att användas i det fortsatta planarbetet för att avgöra lämplig höjd. Kontorets inledande bedömning är att en mindre påbyggnad om ca två-tre våningar kan vara möjlig att pröva. En påbyggnad i den storleksordningen möjliggör då ca 170 studentlägenheter.

Då Lidingövägen utgör transportled för farligt gods behöver risksituationen utredas under planarbetet och eventuella åtgärder planeras in i tidigt skede. Även bullersituationen är problematisk vilket gör att åtgärder behöver studeras under planarbetet.

Detaljplanen föreslås hanteras med normalt förfarande.

## Utlåtande

### Bakgrund och syfte

Fastighetsägaren till Våbeln 3, Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB), har ansökt om planändring för att möjliggöra fler studentbostäder på fastigheten. Syftet med detaljplanen är att pröva en tillbyggnad på befintliga byggnader.

Fastigheten är idag bebyggd med ca 450 studentbostäder. Det centrala läget och närheten till flera högskolor gör att SSSB bedömer platsen som mycket lämplig för ytterligare studentbostäder. Området är sedan tidigare försörjt med både infrastruktur och goda kommunikationsmöjligheter. I och med genomförandet av Norra Länken bedöms trafiken minska på Lidingövägen vilket ger bättre förutsättningar för en bra boendemiljö. Detaljplan för Våbeln 3 kommer att studeras ihop med Våbeln 2.



Översiktsskarta med planområdet inringat

### Planområdets läge och markägförhållanden

Planområdet ligger mellan Lidingövägen och Studentbacken i stadsdelen Gärdet inom Östermalms stadsdelsnämnd. Fastigheten ägs av SSSB sedan byggnaderna uppfördes 1961.

### Gällande planer och tidigare ställningstaganden

#### Nationalstadsparken

Fastigheten ligger inom Gärdesstaden vilken ingår i Nationalstadsparken som en mer bebyggd och anlagd del. En fördjupad översiktsskarta för Nationalstadsparken antogs 2009-04-10 vilken syftar till att ge vägledning för beslut om användningen

av mark- och vattenområden och hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. För Gärdesstaden anges att utbyggnadsmöjligheter finns samtidigt som natur och kulturvärden bevaras. Naturmark, vegetation och landskapsstruktur som upp har särskild betydelse för den ekologiska spridningsfunktionen bevaras. Möjligheter att förstärka spridningsfunktionen ska tas tillvara.

#### *Detaljplan*

Planområdet regleras av detaljplan Pl. 5540, fastställd 1959. Planen anger bostadsanvändning. Skivhusen får uppföras med högst 8 våningar till en byggnadshöjd om högst 42,4 meter över stadens nollplan. Lågdelen som förbinder skivhus får uppföras med varierat byggnadshöjd om mellan 21,8-25,3 över stadens nollplan. Planen möjliggör en underbyggnadsrätt för garage under gården mellan byggnaderna och delvis mot väster. Marken närmast Våbeln 2 och i norr mot Lidingövägen får inte bebyggas.

#### *Kulturhistorisk klassificering*

Byggnaderna på Våbeln 3 är inte kulturhistoriskt klassificerade.

#### *Förusättningar*

Byggnaderna uppfördes år 1961 och ritades av arkitekterna Hjalmar Klemming och Erik Thelaus. Anläggningen består av tre parallella skivhus i åtta våningar med en planlösning med mittkorridor och mestadels enkelsidiga studentrum. Huskropparna sammanbinds av en lågdell i norr vilken inrymmer entréer och gemensamhetslokaler. Parkeringsgarage finns i källaren. Byggnaderna är uppförda i betong och hade ursprungligen fasader i ljus puts med fönsterbröstning av eternit. Idag är byggnaderna tilläggsisolerade och klädda i plåt i en ljus kulör.

Planområdet består av de tre skivhusen, den sammanlänkande lågdelen, en slänt mot norr ned mot Lidingövägen, vilken är klassad som en värdekärna, samt gårdsrummen mot söder mellan skivhusen. Garaget angörs i fastighetens västra del.

#### *Riksintresset Gärdet*

Söder om planområdet ligger Gärdeshöjden, vilket är en del av riksintresset Gärdet. Planförslaget kan komma att påverka stads- och landskapsbilden och därmed också riksintresset Gärdet.

#### *Nationalstadsparken*

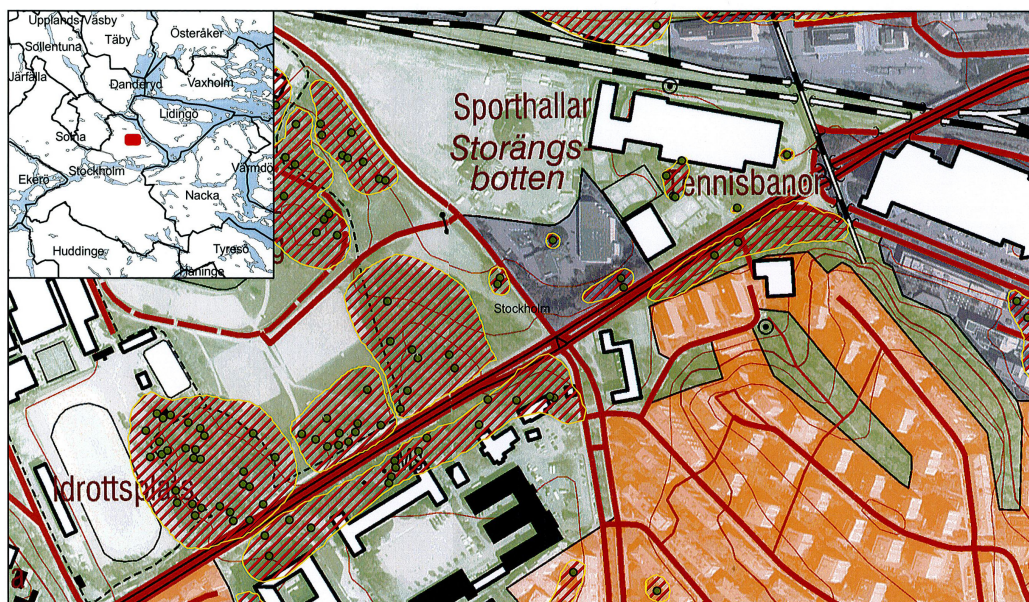
Planområdet ligger inom Nationalstadsparken vilket ställer särskilda krav vid en exploatering. Enligt 4 kap miljöbalken gäller följande inom Nationalstadsparken ”ny bebyggelse och nya anläggningar får endast komma till stånd och andra åtgärder vidtas endast om det kan ske utan intrång i parklandskap eller naturmiljö och utan att det historiska landskapets kulturvärden i övrigt skadas”.

#### *Värdekärna*

Planområdet ligger inom en viktigt ekologisk spridningszon mellan de större kärnområdena Norra och Södra Djurgården. Den norra delen av planområdet utefter Lidingövägen utgör ett kärnområde vars naturvärden är beroende av fungeran-



de spridningszoner. Planområdet ingår också i stadens habitatnätverk för eklevande arter och har betydelse för de eklevande arternas spridning mellan Norra och Södra Djurgården.



Bakgrundskarta © Lantmäteriet, 2008. Ur Geografiska Sverigedata, 106-2004/188-AB

#### Teckenförklaring

##### Skyddsvärda trädmiljöer (ÅGP)



- Skyddsvärda träd (ÅGP)

#### Risksituationen

Lidingövägen är en rekommenderad transportled för farligt gods vilket ställer krav på placering och utformning av ny bebyggelse.

#### Buller

Planområdet utsätts för höga trafikbullervärden främst från Lidingövägen som har 38 000 fordon/dygn. Bullernivåerna i planområdet ligger från 55 dBA till över 70 dBA.

#### Planförslaget

##### Bebyggelse

Förslaget innebär en påbyggnad av befintliga skivhus. I de skisser som tagits fram illustreras en påbyggnad på fem våningar. Kontoret tror i detta inledande skede att en påbyggnad runt två-tre våningar kan vara möjlig att genomföra utan att detta inkräktar på riksintresset Gärdet. En påbyggnad bör inte ges en sådan omfattning att gärdesbebyggelsen söder om planområdet påverkas negativt visuellt i stadsbilden. Slutlig höjd och utformning kommer därmed att studeras noga i modellstudier och analyser under planprocessen där hänsyn tas till bebyggelsen på höjden. En påbyggnad i storleksordningen ca två-tre våningar möjliggör ca 170 studentlägenheter.

De nya bostäderna angörs via befintliga entréer och en ny hiss anordnas för att försörja de nya våningsplanen. De nya bostäderna, studentrummen, blir enkelsidiga och därmed kommer ljudproblematiken att behöva studeras och fasaden utformas med hänsyn för att skapa ljudfällor. Gavellägenheterna får möjlighet till ljusinsläpp från två håll.



*Situationsplan med påbyggnad på befintliga skivhus*



*Elevation med fem våningars påbyggnad (streckad linje visar en höjd av ca tre våningar möjlig att pröva enligt kontorets inledande bedömning)*



*Illustration från väster, en påbyggnad på fem våningar (streckad linje visar en höjd av ca tre våningar möjlig att pröva enligt kontorets inledande bedömning)*

### Konsekvenser för miljön

En påbyggnad av de tre befintliga skivhusen bedöms inte påverka spridningszonen mellan norra och södra Djurgården. Påbyggnader av skivhusen kan komma att påverka stads- och landskapsbilden och även riksintresset Gärdet vilket kommer att studeras under planarbetet.

Planområdet gränsar till Lidingövägen vilket är en rekommenderad transportled för farligt gods vilket föranleder att en riskutredning kommer att tas fram och eventuellt även riskreducerande åtgärder behöver studeras noga under planarbetet. Planområdet är bullerstört och åtgärder för att hantera bullerproblematiken kommer att studeras under planarbetet.

### 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 under förutsättning att inte värdekärnan eller nationalstadsparken påverkas negativt.

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

Miljöförvaltningens bedömning att detaljplanens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan under förutsättning att påbyggnader endast sker på befintliga byggnader. En utkravning av bebyggelse över värdekärnan kan påverka vegetation i värdekärnan vilket då riskerar att komma i konflikt med bestämmelserna i 4 kap miljöbalken för nationalstadsparken.

Stadsmuseets bedömning är att en till- och påbyggnad inom kvarteret Väbeln 3 inte innebär sådan betydande miljöpåverkan ur kulturhistorisk synvinkel att en MKB enligt miljöbalken behöver göras. Stadsmuseet ser det som möjligt med lägre indragna påbyggnader för skivhusen medan tillbyggnader på lågdelen är olämpliga ur kulturhistorisk aspekt. Byggnadskroppens ursprungliga utformning med låga sammanlänkande delar vilka förbinder de tre skivhusens höga resning är angelägen att värna.

Storstockholms brandförsvarsförbund anser att en riskutredning bör upprättas med avseende på olycksrisker vilken identifierar, beskriver och analyseras vilken påverkan som kan uppstå för boende och övriga i och med planförslaget, vilken effekt detta innebär samt vilket konsekvenser detta medför samt om behov föreligger av åtgärder.

De miljö- och riskfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

## Ekonomi

Planavtal är upprättat med fastighetsägaren.

## Planprocess och tidplan

Detaljplanen föreslås hanteras med normalt förfarande utan program enligt 5 kap. PBL.

Start-PM kv.4 - 2010  
Samråd kv.1 - 2011  
Utställning kv. 2 - 2011  
Antagande kv. 3 - 2011

## Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en påbyggnad i storleksordning ca två-tre våningar på de befintliga skivhusen är möjliga att pröva utan att detta kommer i konflikt med Nationalstadsparkens bestämmelser eller påverkar bebyggelsen på gärdeshöjden (del av riksintresset Gärdet). För att bedöma slutlig höjd och utformning av påbyggnaden kommer modellstudier och analyser att användas under det fortsatta planarbetet. En lägre påbyggnad på lågdelen med någon extra våning bedöms också vara möjlig att pröva.

I planansökan har även ett förslag redovisats inrymmande en påbyggnad på lågdelen i form av tre nya punkthus. Dessa byggnadskroppar placeras delvis på lågdelen och delvis utkragande över naturmarken mot Lidingövägen förankrade med pelare. Kontorets bedömning är att punkthus vilka krägar ut över naturmarken är olämpligt och riskerar att komma i konflikt med Nationalstadsparkens bestämmelser och värdekärnan. Värdefulla träd får inte riskera att försvinna och spridnings-sambandet får inte försämrats. Då stadsbyggnadskontoret fått tydliga indikativ från såväl miljöförvaltningen som stadsmuseet så bedöms denna del av ansökan som svår att genomföra utan risk för konflikt med Nationalstadsparkens bestämmelser.

De befintliga studentbostäderna har endast tillgång till en begränsad närmiljö med exempelvis uteplatser. Då planförslaget medför en utökning av antalet boende kommer tillgången och kvaliteten på närmiljön att behöva studeras. På vilket sätt fastighetens grönstruktur kan kompletteras och förstärkas kommer analyseras och förslag till åtgärder utreds under planarbetet.

Då Lidingövägen utgör transportled för farligt gods behöver risksituationen utredas under planarbetet och eventuella åtgärder planeras in i tidigt skede. Samma gäller även bullerproblematiken från trafiken.

Sammantaget tror stadsbyggnadskontoret att fler studentbostäder på fastigheten är gynnsamt för universitets- och högskoleverksamheten vilket är i linje med stadens översiktliga planering.