

Handläggare
Joel Berring
Telefon 08-508 27 387**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för Klarbäret, Norra Djurgården 1:37 i stadsdelen Norra Djurgården (120 studentlägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder

Sammanfattning

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

Planområdet ligger i närheten av KTH:s campusområde, vilket gör platsen lämpad för nya studentbostäder. Detaljplaneförslaget innebär att en bygg rätt för ett nytt studentbostadshus med 120 lägenheter och en publik lokal i bottenvåningen skapas. Den tänkta byggnaden är 12 våningar.

Under granskningen har 23 yttranden inkommit, varav 17 yttranden är från sakägare och boende. Samtliga remissinstanser anser att planförslaget är möjligt på platsen. Många närboende är starkt negativa till planförslaget. Framför allt framförs synpunkter på att platsen är illa vald och att byggnadens höjd och skala inte är anpassad till omgivningen. 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. Stadsbyggnadskontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

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

Bilagor: Granskningsutlåtande, plankarta, planbeskrivning

Utlåtande

Syfte

Detaljplanen syftar till att skapa byggrätter för ett nytt studentbostadshus om ca 120 lägenheter, med utrymme för en publik lokal i bottenplan. Byggnaden ska utföras på ett sätt som gör närområdet till en mer attraktiv miljö och stärker kopplingen till KTH:s campusområde.

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.

Plandata

Planområdet ligger i västra delen av stadsdelen Norra Djurgården inom fastigheten Norra Djurgården 1:37 invid Bigarråvägens anslutning mot Ruddammsvägen. Området kallas även informellt för Ruddammen. Marken ägs av Stockholms stad.

Bakgrund

Planområdet markanvisades till Abacus Byggnads AB för studentbostäder 2012.



Planområdet markerat med gul linje. Spårområdet för Roslagsbanan i bildens nederkant och parallellt med detta Ruddammsvägen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen anger innerstadsbebyggelse för området samt angränsar till Vetenskapsstaden.

För området gäller detaljplan, Pl 8341 antagen 1988, som anger ändamålet natur. Kringliggande äldre bebyggelse i kvarteret Körsbäret och Klarbäret omfattas av bevarandebestämmelser, q, enligt vilka byggnaderna inte får rivas eller förvanskas.

Planområdet ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården. Ruddammen ligger delvis inom en av riksintressets värdekärnor; Institutionsbältet på Norra Djurgården. Planområdet ligger i närhet till Kungliga Nationalstadsparken som är riksintresse.

Pågående planering

Flera projekt pågår som syftar till att stärka Vetenskapsstaden, till exempel Albano, Hagastaden och nya studentbostäder inom KTH Campus.

Förutsättningar

Befintlig miljö

Området ligger cirka 300 meter från Tekniska Högskolans tunnelbanestation. En busslinje trafikerar Ruddammsvägen, som är den mest trafikerade gatan i området med 1200 fordon per dygn.

Planområdets omgivning har en heterogen karaktär och präglas av mötet mellan olika bebyggelse- och landskapstyper, med bland annat institutionsområdet kring KTH, Roslagsbanans spårområde och smalhusbebyggelsen i väster.

Platsen är relativt kuperad med cirka 6 meters nivåskillnad mellan Stickelbärsvägen och Ruddammsvägen och ytterligare cirka 5 meters skillnad till Roslagsbanans nedsänkta spårområde. Planområdet består idag av en delvis sluttande gräsyta med buskage och ett fåtal träd.

Kulturmiljö

Några få byggnader från renhållningsstationens tid från slutet av 1800-talet är sparade i området. Väster om planområdet finns de första av Stockholms så kallade barnrikehus från 1930 och 40-talet. Husen är smala, tre våningar höga lamellhus som placerats relativt glest i befintlig grönska. Vid Körsbärsvägen reser sig det tjugo

våningar höga studentbostadshuset Nyponet. Dessa byggnader är grönklassade av Stadsmuseet.

Planförslaget

Planförslaget innebär ett studentbostadshus bestående av två kopplade volymer på 11 och 12 våningar. Totalt innehåller förslaget 120 studentlägenheter samt en publik lokal i bottenvåningen. 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. Ett nytt mindre parktorg i korsningen Bigarråvägen – Ruddammsvägen med plats för nya större träd, planteringar och sittplatser skapas.

Fasadgestaltningen ansluter till den tegeltradition som finns representerad både inom KTH-området och i Ruddammsområdet och bygger på en återhållsam variation och bearbetning av teglet som material. Den ljusgula kulören relaterar i ton till närliggande befintlig bebyggelse. Sockelvåningen accentueras med en större bearbetning av fasaden och dubbel takhöjd i lokalen.



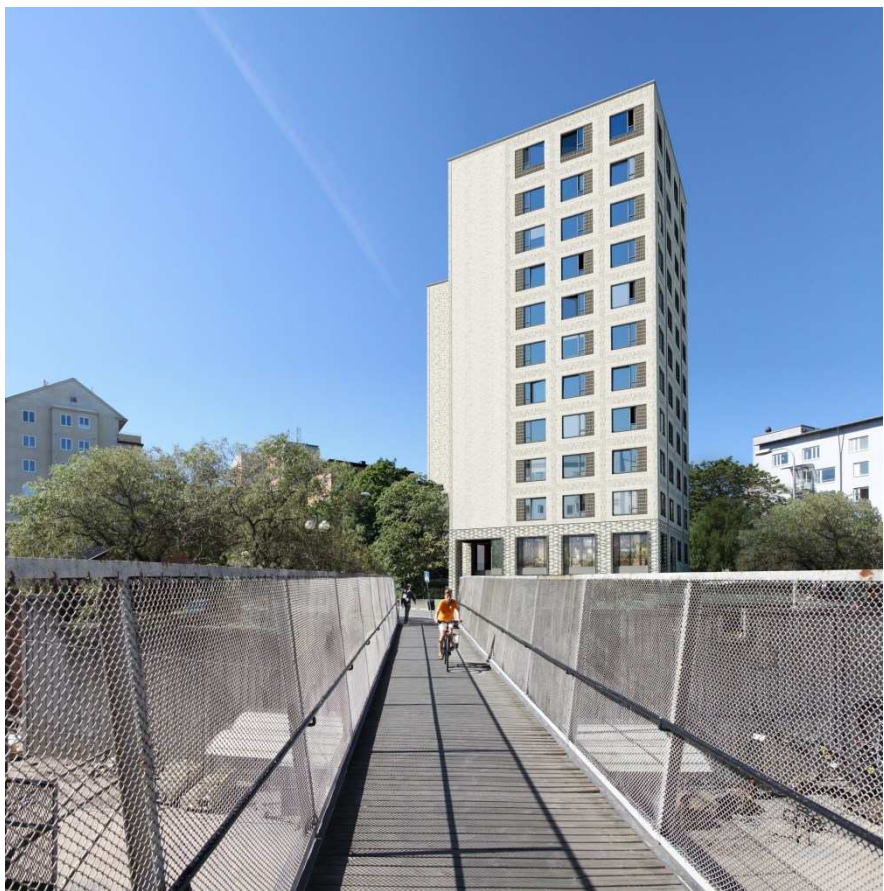
Fotomontage. Ny byggnad inlagd i flygfoto. Tovatt Architects & Planners.



Illustrationsplan med det nya huset och förslag på utformning av omgivande mark. Illustration Tengbom.



Tegelreferens, ljusgult tegel.



Ny byggnad sedd från gångbron över Roslagsbanan. Fotomontage Tovatt Architects & Planners.

Planförslagets konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ 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 väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Naturmiljö

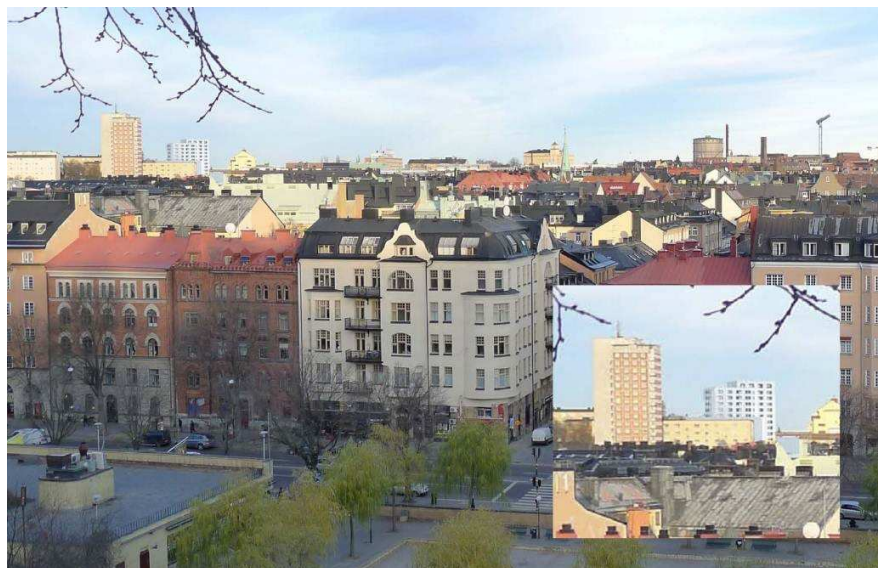
Planförslaget innebär en minskning av de gröna ytorna inom Ruddammsområdet. Ett flertal träd kommer behöva tas ner som en följd av planförslaget. Nya större träd kommer att planteras som kompensation för de som tas ned.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för Lilla Värtan. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Lilla Värtan. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Ruddammsvägen.

Stadsbild

Planområdet är högt beläget i förhållande till den anslutande stenstaden. Det tillsammans med husets höjd innebär en viss påverkan på stadens siluett. Den föreslagna byggnaden kommer att vara synlig i stadssiluetten från flera vypunkter i Stockholm. Störst synlighet bedöms förslaget ha från Katarinaberget, Fjällgatan och Observatorielunden. Övriga byggnader som ingår i stadssiluetten utgörs i huvudsak av kyrktorn och offentliga byggnader.



Fotomontage från Observatorielunden med föreslagen byggnad till höger om det befintliga studentbostadshuset Nyponet i bildens vänstra kant. Inklippt ses en förstoring av situationen med det föreslagna huset och Nyponet.

Den nya byggnaden kommer att påverka gatumiljön kring östra delen av Stickelbärsvägen och innebära ett visst intrång i barnrikeområdet som är en bevarad helhetsmiljö.

Studentbostadshuset med en publik lokal vid gångbron mot KTH kan också stärka platsens betydelse som en entrépunkt till KTH-området.

Buller

Planområdet utsätts från buller från omgivande gator, tågtrafik och industribuller från KTH papperstekniks byggnader. Framtagen bullerutredning visar att bostäder med acceptabel ljudkvalitet kan

erhållas. Avstegsfall B från riktvärdena tillämpas utomhus på den tysta sidan. Samtliga lägenheter ska ha tillgång till tyst sida om högst 55 dB(A) för minst hälften av boningsrummen. Beräknade ljudnivåer från KTH papperstekniks byggnader, uppfyller kraven enligt Naturvårdsverkets riktvärden.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Solstudier visar att bebyggelsen direkt norr om planförslaget vid Bigarråvägen blir skuggad av den föreslagna bebyggelsen. Skuggan kommer att påverka huset i varierande omfattning under året på främst förmiddagar, och mest vintertid. Under sommartid skuggas huvudsakligen gatumarken inom Bigarråvägen och endast delar av bebyggelsen.

Barnkonsekvenser

Planförslaget påverkar inga utpekade lekmiljöer för barn och kommer inte innebära någon nämnvärd ökad fordonstrafik i området, framförallt genom att parkeringstalet är satt till noll. Planförslaget är inte anpassat för nya invånare med barn och på grund av platsbrist är det inte planerat för någon gårdsmark med lekutrustning. Närmsta park är Ruddammsparken som ligger ca 120 meter från planområdet.

Planprocess

Planen har genomförts med normalt förfarande.

Startpromemoria

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 22 november 2011 att uppdra åt kontoret att påbörja planarbetet för del av Norra Djurgården 1:37. Stadsbyggnadsnämnden konstaterade att behovet av studentbostäder i Stockholm är stort och att 80 lägenheter var ett minimum för vad detaljplanen bör åstadkomma. Nämnden ville även se studier av högre byggnader än de ca 12 våningar föreslagna i start-PM.

Samrådet

Inför samråd prövades förslag med betydligt högre antal våningar än 12. Förslagen bedömdes dock få betydande påverkan på stadsbild och viktiga vypunkter inom Nationalstadsparken. Samrådsförslaget redovisade en byggnad på 12 våningar med cirka 120 studentlägenheter. Planförslaget sändes ut på samråd 2015-09-15 – 2015-10-27. Under samrådet har cirka 85 yttranden inkommit, varav cirka 65 yttranden är från sakägare och boende.

Samtliga remissinstanser ansåg att planförslaget i princip var möjligt på platsen, med vissa kompletteringar och justeringar. Flera instanser begärde mer utförliga redovisningar, exempelvis hur bullernivåerna skulle uppnå riktvärdena, hur dagvattenhanteringen skulle anpassas till ett förändrat klimat och hur det ekologiska sambandet med Nationalstadsparken kunde undgå att försvagas. Stadsmuseet och Skönhetsrådet ansåg att förslaget behövde bearbetas för att uppnå en slankare volym, för att bättre anpassas till park- och kulturmiljön, samt till stadssiluetten. En del sakupplysningar och påpekanden angående planens innehåll framfördes också, som att Roslagsbanan är riksintresse, uppgifter angående kollektivtrafik, ledningar, klimatfaktorer med mera.

Många närboende var negativa till planförslaget. Framför allt menade många att platsen är illa vald och att byggnadens höjd och skala inte är anpassad till omgivningen. Ett stort antal synpunkter inkom där man var negativ till den inverkan byggnaden får på närmiljön i form av minskat dagsljus, solljus och ökad insyn. Många framförde att det fanns en risk för störningar, till stor del beroende på den planerade takterrassen och hur man befärar att den används, men även beroende på det stora antalet studenter som kommer att passera genom området. Åsikten hos ett flertal var att en annan och bättre plats för byggnaden bör väljas. Många var negativa till att grönytan där byggnaden är tänkt att uppföras, minskas och värdefull vegetation tas bort. Flera uttrycker oro för att parkeringssituationen kommer försämrats ytterligare i och med den nya byggnaden. Invändningar fanns också att byggnaden kan komma att påverka riksintresset för kulturmiljö negativt och att byggnaden i sig inte har tillräcklig arkitektonisk kvalitet. Ett fåtal synpunkter inkommit om att staden inte har en tillräcklig öppenhet i processer kring visionsarbete och översiktsplanering.

Redovisning av samråd

Samrådsförslaget redovisades för stadsbyggnadsnämnden den 4 februari 2016 då beslut fattades om att planen skulle skickas ut för granskning. Stadsbyggnadsnämnden beslutade också att föreslagen kritvit färg på byggnad skulle ändras till en varmare färg och att ekologiska förstärkningsåtgärder för att stärka samband med Nationalstadsparken skulle genomföras.

Granskning

Planförslaget sändes ut på samråd 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 ville

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.

Plankostnad

För planarbetet finns ett planavtal som reglerar kostnadstäckningen för planarbetet med planbeställaren.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontoret är positivt till planförslaget som innebär att 120 studentbostäder i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge, nära stadens stora utbildningsinstitutioner som KTH och Universitetet, kan tillskapas. Bostadshuset med en lokal i bottenvåningen kan dessutom hjälpa till att stärka gaturummet och ge detta en än mer publik karaktär.

En intressekonflikt finns mellan kringboendes övervägande negativa synpunkter på byggnadens lokala omgivningspåverkan och behovet av studentbostäder i närheten av KTH. 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 är en konsekvens av förtätning.

Kontoret anser att behovet av bostäder, och att avhjälpa den stora brist på studentbostäder som råder i regionen väger tyngre än som i detta fall negativa förändringar av boendemiljön för enskilda. De olägenheter som kan uppstå för närboende bedöms inte utgöra en betydande olägenhet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar föreslagen detaljplan.

SLUT