

Handläggare
Giuliana Conciauro
Telefon 08-508 27 320**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Rio 7 i stadsdelen Ladugårdsgärdet (ca 75 studentbostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder

*Ungefärlig placering av planområdet markerat i rött.*

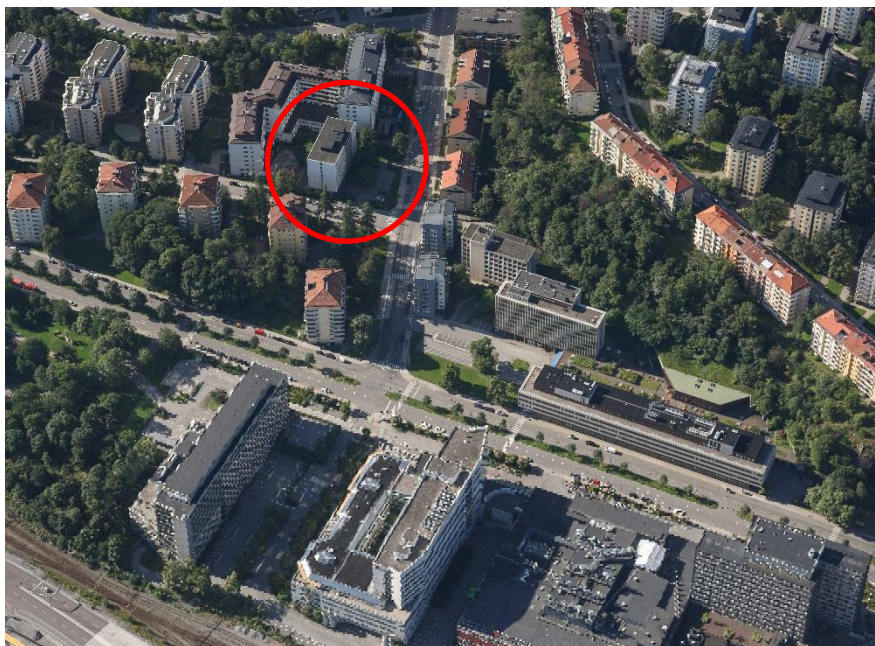
Sammanfattning

Fastigheten Rio 7 ligger i korsningen Värtavägen/Sandhamnsgatan i stadsdelen Ladugårdsgärdet. Fastigheten ägs av Stiftelsen Stockholms studentbostäder. Syftet med planen är att möjliggöra bebyggelse med ca 75 studentlägenheter och lokaler för handel i bottenvåningen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en komplettering med ett nytt studentbostadshus dels är ett viktigt bidrag till att uppfylla studentbostadsmålet dels bidrar till stadens avsikt att omvandla Värtavägen till stadsgata och att stärka området kring Gärdets tunnelbanestation med möjligheter till lokaler. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Stadsbyggnadskontoret

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

Utlåtande



Snedbild över fastigheten Rio 7 sett från norr. Planområdets ungefärliga läge är markerat.

Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra för nytt studentbostadshus med cirka 75 lägenheter på del av fastigheten Rio 7, att skapa tydligare karaktär av stadsgata av Värtavägen samt att öka möjligheterna till handelslokaler nära Gärdets tunnelbanestation.

Bakgrund

Stiftelsen Stockholms studentbostäder har tidigare inkommit med en ansökan om planändring för fastigheten.

Planområdets läge och omfattning

Planområdets utgörs av fastigheten Rio 7. Fastigheten är belägen i stadsdelen Ladugårdsgärdet och gränsar i norr mot Sandhamnsgatan, i öster mot Värtavägen, i söder och väst mot Gärdets sjukhus (Rio 8). Fastigheten omfattar ca 2236 kvm varav ca 500 kvm är redan bebyggd med ett lamellhus. Fastigheten rymmer ett antal uppväxta träd och lövträd (inga ekar) samt en asfalterad parkeringsyta mot Värtavägen och ligger i ett mycket kollektivtrafiknära läge, endast 50 meter från Gärdets T-banestation. Området har relativt god närservice och ligger nära flera parker och större grönområden.

Markägoförhållanden

Rio 7 ägs av Stiftelsen Stockholms studentbostäder, SSSB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplan för Stockholm är området utpekad som innerstadsbebyggelse. Där anges att kompletteringar ska kunna ske med utgångspunkt från lokala förutsättningar och behov. Inom Gärdet liksom i samtliga stadsdelar finns det intresse av att öka och variera utbudet av bostäder. Kompletteringsbebyggelse i lägen med närhet till goda kollektivtrafikförbindelser ska prioriteras och marken ska utnyttjas så effektivt som möjligt. I Översiktsplanen beskrivs att detta kan innebära att ett grönområde bebyggs samtidigt som kvalitén förbättras inom ett annat grönområde.

I den nya översiktsplanen, godkänt i stadsbyggnadsnämnden i november 2017 och antagande i kommunfullmäktige i kvartal 1 2018, är Ladugårdsgärdet utpekad som en stadsdel med möjligheter för stadsutveckling främst inom området för Norra Djurgårdstaden. Vissa kompletteringsmöjligheter finns i stadsdelen, till exempel längs Värtavägen som är utpekad som ett strategiskt viktigt samband för att uppnå målet om en sammanhängande stad. Kopplingar kan ske via olika typer av åtgärder som att utveckla stadsrum med byggande, parkstråk, aktivitetstråk, målpunkter och omvandlande gator.

Gällande detaljplan

För platsen gäller detaljplan Pl 7560, fastställd 1980. Detaljplanen anger bostadsändamål preciserat som studentbostäder. Högsta antal våningar är 7. Markområdet kring bebyggelsen får inte bebyggas, men delar av tomten har underbyggnadsrätt för garage.

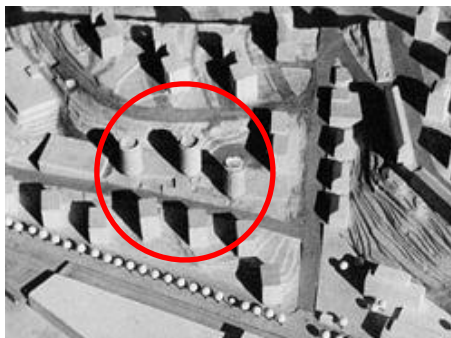
Kulturmiljö

Planen är en del av riksintresset Stockholms innerstad samt ligger i anknytning till den del av Gärdet som specifikt är utpekad som en värdekärna, Gärdesstaden. Gärdets riksintresse grundas på stadsplanens uppbyggnad med Tessinparken som centralt motiv, de parallella friliggande husraderna som kantar parken och samverkan mellan parken och de planterade öppna gårdarna. Gärdesstaden är en god representant för 1930-talets stadsbyggnadsidéer och arkitektur.

Bostadsbebyggelsen inom fastigheten Rio 7 har ännu inte klassificerats av Stadsmuseet. Stadsmuseet har för avsikt att göra en klassificering under början av 2018. Övriga intilliggande kvarter i anslutning till fastigheten är gulmarkerade enligt Stadsmuseets klassificeringskarta.

Befintliga förhållanden

Fastigheten Rio 7 är idag bebyggd med ett studenbostadshus kallat Fyrtalet som byggdes under åren 1965-1966 efter ritningar av den erkända arkitekten Leònie Geisendorf. Namnet Fyrtalet härör från den ursprungliga planeringen med fyra likadana hus, men enbart ett kom till utförande.



Geisendorfs förslag med tre torn, modell 1962.

Geisendorf fann stadsplanen monoton och studerade olika alternativ, bland annat föreslog hon tre runda torn. Idén med torn övergavs dock så småningom och den gällande stadsplanen med fyra lamellhus följdes.

Byggnaden är typisk för Geisendorf som inspirerades av sin läromästare Le Corbusier och den sena modernismens ideal med verk i råa material och konstruktioner i obehandlad betong. Byggnaden är i sju våningar som bärs upp av sju, något indragna pelarpar. Fritt mellan betongpelarna finns en tegelmurad entrébyggnad, som skulle innehålla gemensamma utrymmen och sammanbinda alla fyra husen vid full utbyggnad. Pilotis, som frigör yta under byggnaden och ger kontrastverk, är kännetecknande motiv för Le Corbusier tidiga verk.

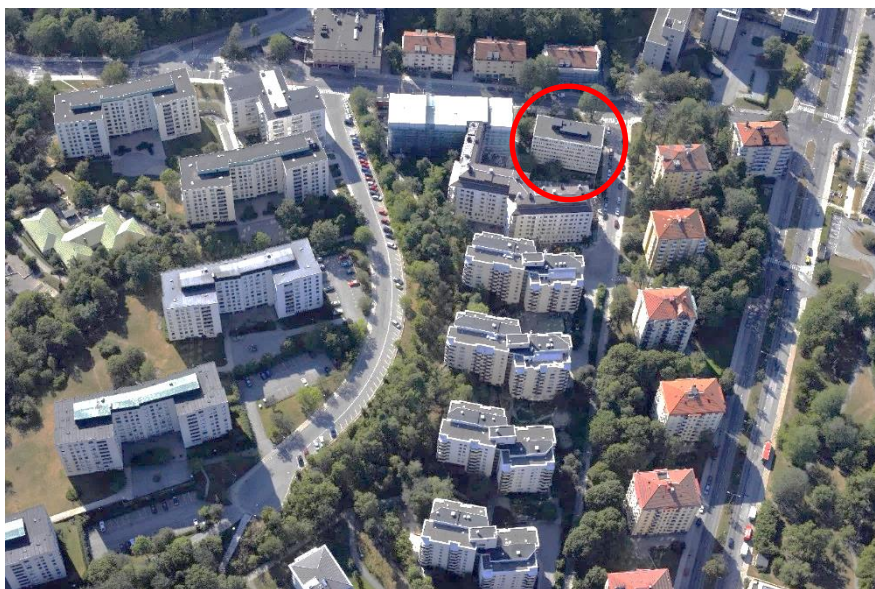
Fastigheten Rio 7 belastas av ett avtalsservitut för infart till ett garage under grannfastigheten Rio 8. Garaget nås från Sandhamnsgratan via infart under byggnad.



Vy från Värtavägen mot Sandhamnsgratans riktning. Byggnadens nordvästra fasad.

Den omgivande bebyggelsen är varierande i såväl ålder, volym, höjd, utformning och karaktär. Direkt öster om fastigheten ligger ett vårdhem i sju våningar byggt på 1980-talet med en förskola i bottenvåningen. I övrigt domineras området av bostadsbebyggelse i tidig funktionalistisk stil, framförallt punkthus i åtta våningar och lamellhus i tre till fem våningar utbyggda under 1930-och 40-talen. Husen har nästan uteslutande släta putsfasader. Punkthusen har ofta en generös förgårdsmark och omges av uppväxta träd, framförallt kastanjer och tallar. Även lamellhusen har förgårdsmark men denna är något mindre. Längs Värtavägen finns ett par nybyggda hus som står med fasadliv direkt mot gata och med lokaler i bottenvåningen.

Värtavägen och Sandhamnsgatan skiljer sig i karaktär. När det gäller siktlinjer är den från tunnelbaneingången, in mot Sandhamnsgatan viktig med den tydliga och dynamiska placeringen av punkthusen. Vyn präglas av tvärställda hus med gavlar mot gatan, från 1940-tal respektive 1960-tal. Trots att 1960-talsbyggnaderna på gatans södra sida tillhör en annan generation skapar gavlarna en enhet med punkthusen på den norra sidan. Den enhetliga strukturen bryts av studentbostadshuset vid Värtavägen (Rio 7) och de från 1980-talet, kompletterade byggnaderna som kopplar samman punkthusen.



Snedbild över den tydligstypiska placeringen av tvärställda hus längs Sandhamnsgatan. Fastigheten Rio 7 är markerat med en röd cirkel.



Sandhamnsgatan från väster. Den tydliga och dynamiska placeringen av punkthusen tillsammans med grönskan mellan husen skapar en rytm längs gatan där träd och buskar har en betydelsefull roll i vyn från Värtavägen. Bild: SBK.

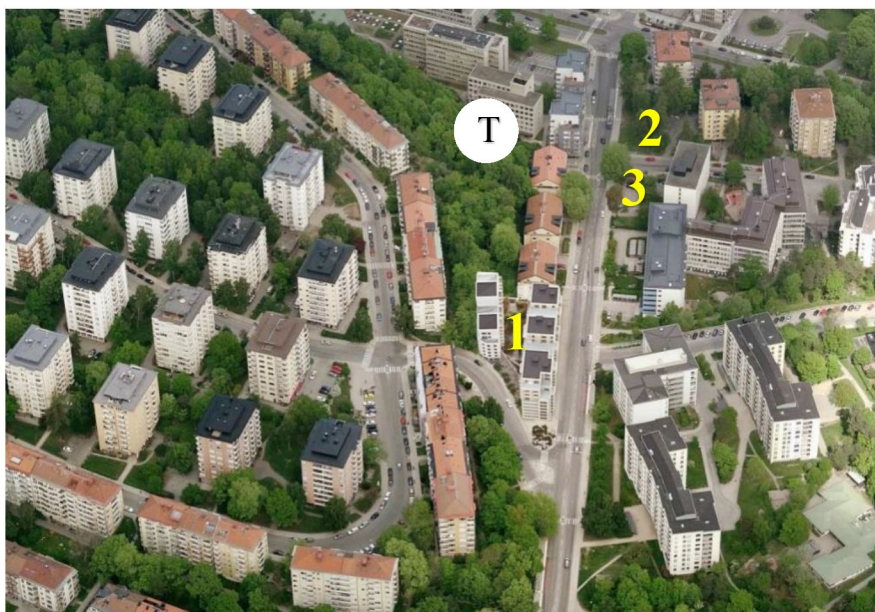
Värtavägens östra sida har däremot en brokig struktur med byggnader med olika arkitektur-och planeringsideal, olika höjder och volymer som inte direkt relaterar till gatan. Här finns parkmark samt parkerings-och angöringsytor mellan byggnader och gata. På västra sidan av Värtavägen är bebyggelsen mer välordnad och tydligt relaterad till gatan. Här är även arkitekturen mer enhetlig, med undantag för de två senare tillkomna byggnaderna närmast Tegeluddsvägen.

Värtavägen har genomfartstrafik medan Sandhamnsgatan endast försörjer Gärdets sjukhus och bostäderna som vetter mot Sandhamnsgatan, eftersom gatan är en återvändsgatan och mynnar ut i en gång- och cykelväg.

Pågående och avslutade planer i området
I närområdet pågår för närvarande några planarbeten. För fastigheten New York 1 (DP 2014-03804) har stadsbyggnadsnämnden antagit en detaljplan som tillåter en ny bostadsbebyggelse med lokaler för handel i bottenvåningarna. Beslutet är överklagat.

För fastigheten Ordonnansen 5 och 6 (DP 2013-02711) har en detaljplan som tillåter ca 110 bostäder med verksamhetslokaler i botteplan vunnit laga kraft.

Längs Värtavägen planeras ett nytt pendlingscykelstråk till Lidingö. Den nya cykelbanan beräknas vara färdig i juni 2018.



Fotomontage med pågående och avslutade planer. 1)Ordonnansen 5 och 6, 2)New York 1, 3)Rio 7 och T) tunnelbaneuppgång, station Gärdet. Fotomontage: Strategisk Arkitektur genom Aros Bostadsutveckling AB.

Planförslaget

Projektet omfattar ett förslag att möjliggöra ett nytt bostadshus på del av tomten Rio 7 i korsningen Värtavägen/Sandhamnsgatan. Det nya bostadshuset innebär ett tillskott av cirka 75 nya studentbostäder i ett attraktivt läge vid Gärdets tunnelbanestation. Förutom bostäder kommer den nya byggnaden att inrymma publika verksamhetslokaler i bottenplan som öppnar sig mot gaturummet.

På samma sätt som för det planerade bostadshuset i fastigheten New York 1, norr om föreslagen bebyggelse, föreslås det nya studentbostadshuset placeras något indraget från Värtavägen och från Sandhamnsgatan. Huset bearbetas utifrån liknande förutsättningar med å ena sida ”hus i park”-bebyggelse mot norr och öster och en mer stadsmässig bebyggelse längs Värtavägen. En torgliknande förgårdsmark mot norr och en terrasserad förgårdsmark som markerar bottenvåningens olika nivåer längs med Värtavägen planeras på samma sätt som i fastigheten i norr för att skapa en harmoni i stadsrummet.

För att stärka Värtavägen som stadsgata placeras den nya byggnaden parallellt med Värtavägen. Den nya byggnaden ska formges med omsorg och i harmoni med platsens befintliga karaktär och på samma gång ska utgöra ett tillägg som tar hand om den stadsutveckling som pågår utmed hela Värtavägen. Bottenvåningen ska utformas med publika lokaler och tydliga bostadsentréer som skapar förutsättningar för ett attraktivt och levande stadsliv kring tunnelbaneutgången.



Situationsplan. Bild: Sandell Sandberg genom SSSB.



Vy från Sandhamnsgatan. Bilden visar en möjlig fasadutformning. För att bryta ner byggnadens skala föreslås ett utskjutande "fönsterband" med små balkonger i en av de högre våningarna. I hörnet Sandhamnsgatan/Värtavägen föreslås en publik lokal. Omfattning, utbredning och höjd på den föreslagna bebyggelsen behöver studeras vidare inför plansamråd för att ta hand om befintliga förutsättningar på bästa sätt. Bild: Sandell Sandberg.

Cykel och parkering

Fastighetens läge i nära anslutning till kollektivtrafik samt Värtavägens betydelse som del av regionalt cykelstråk innebär att parkeringsbehovet för bilar bedöms vara marginellt. Ett högt parkeringstal för cyklar enligt stadens rekommendationer för cykelparkering för studentbostäder ska istället tillämpas.

Planförslagets konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret har inhämtat underlag för behovsbedömning från berörda förvaltningar.

Stadsbyggnadskontoret bedömer, utifrån nuvarande kunskapsunderlag, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010:900) 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.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från främst Värtavägen och Tegelluddsvägen. Ljudnivån vid de planerade bostäderna är enligt stadens bullerkarta 55-65 dBA ekvivalent ljudnivå vid den mest utsatta fasaden på 2 meters höjd. Hur projektet kan klara bestämmelserna i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216) kommer att fortsätta studeras under planarbetet.

Naturvärden och ekosystemtjänster

Planområdet befinner sig i en spridningszon mellan södra och norra Djurgården och i nära anslutning till habitatnätverket för eklevande arter. Inom planområdet finns det idag gräsytor, ett par lövträd samt två större tallar. Dagens grönytor inom planområdet möjliggör fördröjning av dagvatten, temperaturreglering och möjlighet till biologisk mångfald samt spridning av exempelvis eklevande arter. Hur exploateringen påverkar den ekologiska spridningsfunktionen i Stockholms gröna infrastruktur samt hur identifierade ekosystemtjänster påverkas och hur de kan utvecklas kommer att fortsätta studeras under planarbetet.

Dagvatten

Planområdet ingår i Lilla Värtans tillrinningsområde, vilket innebär att miljö kvalitetsnormer för denna vattenförekomst behöver beaktas i planarbetet. Lilla Värtan uppnår idag måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Målet är att uppnå måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus till år 2027.

En dagvattenutredning behöver redovisa hur dagvatten från området ska omhändertas utan att leda till ökad belastning på Lilla Värtan eller till risk att normerna på sikt inte kan följas. Åtgärder för att förebygga negativa effekter av framtida klimatförändringar med ökad nederbörd bör också ingå i utredningen.

Risk

Tegeluddsvägen är utpekad som sekundär transportled för farligt gods. Enligt länsstyrelsens riktlinjer ska risk från transportled beaktas om avståndet till leden är mindre än 150 meter. I samband med detaljplanen för New York 1 som ligger cirka 50 meter från riskkällan, har en riskutredning genomfört med syfte att redogöra om förslagen markanvändning är lämplig avseende människors hälsa. De risker som har identifierat i ovan nämnda utredning beräknas vara acceptabla 30 meter från Tegeluddsvägen. I detaljplanen för Rio 7 är avståndet mellan föreslagen ny bebyggelse och Tegeluddsvägen ca 100 meter vilket gör riskerna till följd av farligt gods från Tegeluddsvägen bedöms acceptabla.

Ljuförhållanden och lokalklimat

Platsen som är tänkt att tas i anspråk är relativt trång. Relationen till de befintliga och planerade bostadshusen ska studeras i syfte att erhålla så goda boende- och stadsbyggnadskvaliteter som möjligt.

Kulturmiljö

Med hänseende till att fastigheten ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården är det angeläget att ny bebyggelse anknyter till omgivningen. Det historiska landskapets kulturvården i Nationalstadsparken samt riksintresset ska säkerställas. Hänsyn ska tas till områdets nuvarande siluettverkan samt närmiljöns befintliga kvalitéer.

Jämställdhet

Planförslaget bedöms bidra till ökad jämställdhet genom att skapa flera bostäder i ett läge med närhet till både kollektivtrafik, cykelstråk och service. Planförslaget bedöms också öka tryggheten längs Värtavägen genom nya publika lokaler i bottenvåning.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Planarbetet finansieras genom att planavtal upprättas.

Tidplan

Följande tidplan har bedömts för den fortsatta detaljplaneprocessen:

| | |
|-----------------|-------------|
| Start-PM | 1:a kv 2018 |
| Plansamråd | 3:e kv 2018 |
| Granskning | 1:a kv 2019 |
| Antagande i SBN | 2:a kv 2019 |

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att pröva föreslagen förändring inom fastigheten Rio 7 i en detaljplaneprocess. Fastighetsägarens planer för att förtäta fastigheten med en ny studentbostadsbebyggelse ligger i linje med stadens mål om byggande av 7 000 studentbostäder för perioden 2017-2020.

Den föreslagna exploateringen avses ske på en plats som idag främst används för markparkering vilket kontoret bedömer positivt.

Den nya byggnaden ska formges med omsorg och i harmoni med platsens befintliga karaktär och på samma gång ska utgöra ett tillägg som tar hand om den stadsutveckling som pågår utmed hela Värtavägen. Bottenvåningen ska utformas med publika lokaler och tydliga bostadsentréer som skapar förutsättningar för ett attraktivt och levande stadsliv kring tunnelbaneutgången. Omfattning, utbredning och höjd på den föreslagna bebyggelsen behöver studeras vidare inför plansamråd för att ta hand om befintliga förutsättningar på bästa sätt.

Även en ny lösning för garageinfarten under befintlig byggnad bör studeras dels för att skapa nya kvalitativa ytor för studentlivet på platsen dels för att skapa en mer kvalitativ framsida som bidrar till en tryggare och mer inbjudande miljö längs Sandhamnsgatan.

Landskapsutformningen bör ta fasta på tanken om naturnära bebyggelse i staden. När gården omdanas ska möjligheter för biologisk mångfald främjas och med ambitionen att tillföra nya gröna värden. Möjligt att bevara befintliga tallar och lövträd bör studeras vidare då de bidrar positivt till stadsbilden.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en komplettering med ett nytt studentbostadshus dels är ett viktigt bidrag till att uppfylla studentbostadsmålet dels bidrar till stadens avsikt att omvandla Värtavägen till stadsgata och att stärka området kring Gärdets

tunnelbanestation med möjligheter till lokaler. Tillkommande bebyggelse behöver genomarbetas såväl på stadsbyggnadsnivå som i detalj. Frågor såsom stadsbild, gestaltning och påverkan på kulturmiljö kommer att studeras vidare inför plansamrådet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT