

Granskningsutlåtande

Detaljplan för New York 1 i stadsdelen

Ladugårdsgärdet i Stockholm Dp 2014-03804

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	2
Synpunkter inkomna under granskning	2
Remissinstanser	2
Besvärberättigade	3
Övriga.....	10
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej	
tillgodosetts	11
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	11
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	12

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att komplettera området med ett nytt bostadshus med cirka 50 lägenheter och att bidra till att ge Värtavägen karaktär av stadsgata samt till att öka möjligheterna till verksamhetslokaler nära Gärdets tunnelbanestation.

Planförslaget skickades ut för granskning 2017-03-29 – 2017-04-26. Under granskningen har 21 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller bestämmelser om trafikbuller, att en bestämmelse om uteplats bör regleras i plankartan samt att planhandlingarna ska uppdateras med nya miljö kvalitetsnormer som gäller sedan december 2016. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att huset inte byggs med anledning av att tillgången på ljus i omkringliggande lägenheter minskar, utsikten försämras samt att träd tas ner och att en kulturmiljö förvanskas. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de förändringar i

boendemiljön som förslaget innebär för de kringliggande bostäderna – ökad insyn och skuggning, och försämrade utsikt och tillgång till dagsljus – är acceptabla med hänsyn till läget i innerstaden, och att olägenheten inte kan antas vara betydande i PBL:s mening. Förslaget bedöms vidare av kontoret inte leda till en förvanskning av kulturmiljön.

Inkomna synpunkter föranleder följande förändringar av planförslaget: bestämmelse om trafikbuller på plankartan ändras, bestämmelse om att balkonger inom ett visst område ska vara inglasade införs, bestämmelse om att uteplats ska finnas införs samt att miljö kvalitetsnormerna för vatten uppdateras i planhandlingarna. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att komplettera området med ett nytt bostadshus med cirka 50 lägenheter, anpassat till områdets skala och karaktärsdrag, då planområdet ligger inom Riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Ett vidare syfte med planarbetet är att bidra till att ge Värtavägen karaktär av stadsgata samt till att öka möjligheterna till verksamhetslokaler nära Gärdets tunnelbanestation. För att klargöra möjligheterna att samordna vissa funktioner på den gemensamma gården, tas även den befintliga byggnaden inom fastigheten med i detaljplanen.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2017-03-29 – 2017-04-26. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens

beslut och upphäva detaljplanen, med stöd av 11 kap. 11 § PBL. Länsstyrelsen framför dock att uteplatsen som föreslås på husets östra sida bör regleras i plankartan, att bestämmelserna om trafikbuller som finns på plankartan bör anpassas efter planens förutsättningar samt att planhandlingarna bör uppdateras med de sedan december 2016 nya miljö kvalitetsnormerna för vatten.

AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad

Fortum Värme rekommenderar tidig information och samrådsmöten för att kunna planera eventuella åtgärder på befintliga ledningar. Fortum Värme önskar också teckna ett genomförandeavtal snarast möjligt med byggherren för att reglera ansvar och kostnader.

Stockholm Gas

Stockholm gas informerar om att befintlig byggnad är ansluten till gasnätet. Gasservisen ligger inom planerad ny byggnad och måste flyttas eller kopplas bort.

Lantmäterimyndigheten

Ingen erinran.

Besvärberättigade

Boende Sandhamnsgatan 1

Boenden upplever det planerade bygget som negativt, av följande skäl:

- 1) Buller och damm under byggtiden
- 2) En grön oas försvinner, med betydande blickfång från lägenheten och inslag av fågelsång
- 3) Minskat antal timmar då lägenheten träffas av direkt solljus, vilket gör den mörkare
- 4) Ökad insyn i lägenheten från intilliggande fastighet

Boenden framför i sitt yttrande att informationsunderlaget brister när det gäller redogörelsen för vilken inverkan den planerade bebyggelsen får på den västra fasadens solbelysning. Den boende bifogar även egna beräkningar och fotografier för att illustrera brister och felaktiga resonemang i dagsljusberäkningen. Den boende hemställer om att stadsbyggnadskontoret kompletterar solstudien samt att stadsbyggnadskontoret utreder och omprövar huruvida förslaget är förenligt med PBL.

Boende Sandhamnsgatan 1

De boende framför att New York 1 är unikt i det avseendet att ingen ny byggnation har uppförts sedan kvarteret planerades i början av 1940-talet och att förslaget bryter mot den ursprungliga

funktionalistiska intentionen, både när det gäller placering och utförande.

Vidare påpekar de boende att grönytan där det nya huset planeras är en viktig del av Nationalstadsparkens gröna spridningsväg och att de ovanliga lärkträden som hotas att fällas ger en mångfald till trädbeståndet i området vilket är särskilt viktigt eftersom flera andra trädarter har drabbats av sjukdomar. De planerade nya träden kommer inte att kompensera det miljömässiga värdet som de nuvarande träden och gräsmattan utgör.

De boende befarar att det planerade huset kommer att skapa mörker i husen runt omkring, speciellt för familjer som bor på de lägre våningarna. De tar också upp frågor om utsikt och ökad trafikbelastning på infarten mellan det nya huset och Sandhamnsgatan 1 vilket kommer att öka buller och avgaser för de boende. En miljöutredning för husen runt omkring saknas, enligt de boende.

Vidare framförs att det planerade huset är betydligt större och högre och har ett annat utseende än de andra husen i kvarteret New York 1 samt de två nyuppförda husen på andra sidan Värtavägen. De boende anser att förslaget bryter mot 2 kap 6 § i Plan och Bygglagen ska avseende hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

De boende framför slutligen att de anser att det är mycket viktigt att hanteringen av bygglovet sker på ett korrekt sätt och att alla kultur-, boende- och miljömässiga aspekter vägs in, med bakgrund av en artikel införd i SvD 23 oktober av Elisabet Andersson

Boende Sandhamnsgatan 1

Anser att detta skulle medföra en avsevärd försämring av området. Befarar att lägenheterna inom fastigheten blir mörkare. Förslaget befaras också eliminera enhetligheten, öppenheten och naturkänslan som idag råder på platsen.

Håller inte med om att förslaget bidrar till en stadskänsla, utan snarare en känsla av klaustrofobi. Med hänsyn till närheten till både motorväg, hamn och industriområden med biokraftvärmeverk etc upplevs grönområdet extra viktigt för de boende som kontrast till omgivande industrialisation.

Framför att gräsplätten är viktigt för kontakten med naturen samt för rekreation och att förskolan mitt emot området skulle avsevärt

försämras av detta bygge. Anser att huset bör flyttas till en mer lämplig plats.

Boende Sandhamnsgatan 1

Boenden befarar försämrat sol - och ljusinsläpp i sin lägenhet. Boenden oroar sig också för " grönområde "som försvinner och ökad insyn. Vidare anføres att det blir extremt trångt mellan husen samt garageplatser som försvinner. Boenden motsätter sig förslaget i sin helhet.

Boende Sandhamnsgatan 1

Boenden beskriver att kvarteret har en påtaglig genomtänkt stil och är en avslutad helhet och att varje tillbyggnad blir en förvanskning av helheten. I sitt yttrande skriver den boende att den föreslagna byggnaden har en avvikande utformning sett till kvarteret och att byggnaden skulle utplåna den fulländade och sammanhängande struktur som idag föreligger i kvarteret New York. Den boende skriver också att stadsmuseets gulmarkering innebär att kvarteret har ett stort kulturhistoriskt värde och den boende saknar en förklaring till varför denna bedömning inte respekteras.

Boenden framför att det är oacceptabelt att det nuvarande Gärdeskvarteret med sin starka prägel av funkisstilens formspråk inte bevaras. Stockholms stad än en gång är på väg att förstöra helheten i en gammal unik stadsdel som det borde vara mycket angeläget att bevara.

Boenden yrkar att Stadsbyggnadskontoret inte beslutar om den aktuella detaljplanen.

Boende Sandhamnsgatan 1

Boenden skriver i sitt yttrande att den föreslagna byggnaden skulle inkräkta på den befintliga naturen och miljön på ett mycket hänsynslöst sätt och att byggnaden skulle innebära en enorm försämring av boendemiljön bl.a. genom minskat solljus i lägenheterna.

Boende Värtavägen 72

Protesterar mot förslaget.

Boende Sandhamnsgatan 3

Boenden undrar hur dyrt det kommer bli att bo i de nya bostadshusen som byggs på Gärdet och varför det inte byggs fler hyreslägenheter som folk har råd att bo i.

Boende Värtavägen 63B

Skriver i sitt yttrande att solinsläppet på förmiddagarna kommer att försvinna och ljusinsläppet kommer att minska avsevärt. Boenden skriver också att den lilla parken med rikt djurliv är en del av Stockholms natur och att denna kommer att försvinna.

Boende Sandhamnsgatan 1

Skriver i sitt yttrande att förslaget innebär en katastrof för fågellivet och lärträden som idag finns på platsen. Boenden framför också att förslaget medför sämre ljusförhållanden, skynd sikt från lägenheter och balkonger och ökad insyn. Den boende oroar sig också för dålig luft och buller under byggtiden och framför slutligen att den föreslagna byggnaden inte passar in i kvarterets nuvarande charm.

Boende Värtavägen 72

Ser fram emot ett ökat utbud av café och restauranger.

Boende Sandhamnsgatan 1

Motsätter sig förslaget med anledning av närheten mellan husen samt störningarna under byggtiden. Boenden motsätter sig förslaget i sin helhet och önskar behålla denna lilla gräsplätt med träd utanför sitt hus som den är.

Boende Värtavägen 63 C

Önskar bevara grönytan på fastigheten New York 1, där ett höghus planeras. Grönytan och träden betyder mycket för de boende på många sätt. Den boende oroar sig också över ökat buller och försämrad luftkvalitet till följd av förslaget och undrar om dessa frågor har utretts. I yttrandet framförs också att den föreslagna byggnaden skulle medföra ett försämrat ljusinflöde i alla lägenheter i dennes fastighet och undrar om byggherren kan kompensera med permanent sänkta hyror på grund av de försämringar i boendekvalitén som förslaget medför.

Boende Sandhamnsgatan 1

Planförslaget anses respektlöst med hänsyn till omgivande bebyggelse i fråga om byggnadsvolym, höjd och placering. Gärdets signum såsom indragen förgårdsmark och "hus i park" kommer att helt åsidosättas om planförslaget blir verklighet. Planförslaget anses motverka det allmänna intresset.

Enligt Miljöbalken är det inte bara en ekologisk hållbar utveckling som ska eftersträvas utan även att nuvarande och kommande generationer tillförsäkras en hälsosam och god miljö. Även dessa intressen motverkas av planförslaget.

Befarar att planförslaget kommer att medföra en dålig boendemiljö. Avståndet mellan det föreslagna huset och omkringliggande hus skulle bli betydligt kortare än avståndet mellan befintliga hus i området.

Befarar att boende i de lägre delarna inte kommer att ha tillgång till direkt solljus och uppfyller därför inte Boverkets byggregler vad avser solljus

Allmänintresset att skapa bostäder får inte användas som förevändning till försämrade boendemiljö i befintliga bostäder i nämnda viktiga avseenden, att det härtill strider mot gällande byggnormer är än mer allvarligt.

Anför att redan idag är många av boendena i befintligt hus på fastigheten mycket störda av leveranser till restaurang Phil's och bilar som parkerar på gården. Att ytterligare utöka biltrafiken med allt vad det innebär av buller och föroreningar på ytan befaras medföra stora olägenheter för boenden i såväl befintligt hus som i det planerade huset och också medföra skador på miljön.

Boenden befarar att fler och fler bilister kommer att åka omkring i området för att hitta en parkeringsplats, till följd av ny byggnation, utökande av verksamheter på Tegeluddsvägen samt att parkeringsplatser tas bort när den nya cykelbanan i Värtavägen anläggs. Framför också att Norra länken har medfört avsevärt mer genomfartstrafik på Värtavägen. Detta befaras medföra ökade luftföroreningar och annan miljöpåverkan.

Boenden pekar också på att några större träd som kan ta upp koldioxid från den ökande trafiken i och omkring det ifrågavarande området inte kommer att finnas om planförslaget genomförs. Planförslaget anses i nu nämnda avseenden mot såväl PBL och MB som Boverkets byggregler och därför måste en miljöbedömning upprättas.

Den biologiska mångfalden befaras vara hotad till följd av planförslaget då lärkträden som finns på platsen idag är av betydelse för densamma. Som skäl anges att träd och buskar av andra sorter inom området redan har tagits ner, samt att många trädsorter riskerar att drabbas av sjukdom. Om lärkträden tas ner finns inte längre några stora löv- eller barrträd i området förutom en ek på fastigheten Värtavägen 73. Ställer sig frågande till att stadsbyggnadskontorets i så hög grad fokuserar på eklevande arter då fler trädslag och växtlighet än så bidrar till en biologisk mångfald.

Planförslaget anses inte beakta den biologiska mångfalden inom det aktuella området och då detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan på boenden, befintliga

byggnader och biologisk mångfald måste en miljöbedömning upprättas.

I övrigt hänvisas i denna del till vad Djurgården - Lilla Värtans Miljöskyddsförening anfört i sitt yttrande till Stadsbyggnadsnämnden.

Hänvisar till Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande 2013-03-25 (Dnr 2011-06428) där ett tidigare förslag på fastigheten avsågs av kontoret men godkändes av nämnden.

Anför att inget har förändrats i sak sedan bedömningen 2013, förutom att det då var fråga om 30 lägenheter mot nuvarande förslag om ca. 50 lägenheter. Det är sorgligt att konstatera att våra politiker idag i sin iver att skapa nya bostäder inte drar sig för att åsidosätta gällande lagar och praxis. Konsekvenserna av detta blir att noga planerade bostadsområden med väl genomtänkt boendemiljö och arkitektur som Gärdets förstörs, den biologiska mångfalden hotas samt att en hälsosam och god miljö för nuvarande och kommande generationer kraftigt försämras.

Delar inte stadsbyggnadskontorets bedömning om hänsyn till funktionalistiska särdragen samt om respektfullt avstånd till kringliggande bebyggelse.

Saknar en beskrivning av påverkan på dagsljus avseende husen på Värtavägen 63 B och C och framför att ingen hänsyn har tagits till att lärkträden faller sina barr under hösten. Anser inte att dagsljuskraven enligt BBR kommer att kunna uppfyllas i befintliga hus med förslaget och att utredningen ska göras om.

Anser att solstudien ska revideras så att hänsyn tas till en förfrågan som inkommit till stadsbyggnadskontoret om att planlägga för studentbostäder på fastigheten Rio 7.

Anför att stadshusledningen saknar övergripande planer för hur staden ska utvecklas, bl.a. med bakgrund av en artikelserie i SvD under april 2017.

Motsätter sig att planförslaget genomförs mot bakgrund av vad som anförts ovan.

Boende på Sandhamnsgatan 1

Framför att solstudierna visar att det blir en kraftig påverkan av dagsljus och solljusinsläpp för omgivande hus och att studierna saknar en jämförelse med dagens situation. Vänder sig också mot beskrivningen i dagsljusutlåtandet av att en solid byggnad inte skuggar mer än några träd och det inte heller har beaktats att lärkträden faller sina barr på vintern.

Anser att förslaget förstör känslan av hus i park och att några nya gröna värden inte tillförs totalt sett, utan minskas kraftigt. Är kritisk till att Stadsplaneringsnämnden ämnar omvandla Värtavägen till stadsgata och undrar om det innebär att fler hus ska byggas utmed gatan. Anser att detta i så fall skulle utgöra en skada som aldrig kan repareras.

Finner det osannolikt att avrinningsbäddarna som föreslås i planhandlingarna skulle uppväga förlusten av gräsmattan och träden och anser inte heller att de föreslagna träden kan ersätta befintlig grönska ur biologisk mångfald-synpunkt.

Framför vidare att det inte har analyserats tillräckligt hur frågor som sophämtning ska lösas med förslaget och den avstyckning som kan bli aktuell. Den boende tror inte heller att parkeringsbehovet med fler boende och ytterligare en restaurang kommer att kunna lösas och ställer sig frågande till att ytterligare en restaurang ska ges plats i ett område med redan många restauranger

Anser vidare att nya mätningar bör göras som underlag för huset, då bulleranalysen hänvisar till mätningar gjorda 2010 innan tunneln öppnade.

Instämmer i Skönhetsrådets invändande angående det föreslagna husets storlek, placering och utförande och anser att hänsyn inte har tagits till omgivande bebyggelse.

Anser att stadsbyggnadskontoret inte tar hänsyn till åsikter som på något sätt påverkar det liggande förslaget, att en miljökonsekvensanalys bör utföras och att ett alternativ vore att plantera flera ekar på platsen istället för att uppföra ett nytt hus.

Boende Sandhamnsgatan 12

Anser sig vara sakägare då denne bor vid den spridningsvägen för Nationalstadsparken som påverkas av förslaget och har sedan Nationalstadsparkens tillkomst varit engagerad för dess skydd.

Ifrågasätter motivet som beskrivs i planhandlingarna om Värtavägen som stadsgata och anser inte heller att ökade möjligheter till verksamhetslokaler nära Gärdets tunnelbanestation är argument nog för att påverka Norra och Södra Djurgårdens biotoper.

Avstyrker redovisat förslag till bebyggelse i denna svaga del av Nationalstadsparkens spridningsväg. Förslaget anses ekologiskt och stadsbildsmässigt förkastligt och är inte förenligt med Stockholms grönstruktur och byggnadsordning som detaljerat redovisats i Översiktsplan 1999. Förslaget innebär också försämrade boendemiljöer för de boende på Sandhamnsgatan 1 och Värtavägen 72 genom begränsning av solinstrålning, utsikt och naturkontakt. Byggnaden skulle även påverka trafiksituationen på denna del av Värtavägen

där de bägge husen på motsatta sidan (Värtavägen 63 b och 63 c) redan trängts in bland ekarna i den svaga spridningsvägen och tvingat ut den befintliga busshållplatsen på gatan.

Boende framför att den spridningsväg som redovisas i den till Stockholms översiktsplan 1999 bilagda kartan delvis redan tagits i anspråk och skulle genom det aktuella detaljplaneförslaget helt spolieras. Boenden anser med stöd av en biotopkartering från 1996 att det aktuella områdets lärträdbestånd är en del av ett sammanhängande skogsparti i ett område som i stort saknar sammanhängande skog. Vidare hänvisas till "Nationalstadsparkens ekologiska infrastruktur" där området beskrivs som en sista länk mellan Norra och Södra Djurgårdens biotoper. Det är därför enligt den boende ett område av särskild betydelse får mångfaldens bevarande och har hög prioritet i skyddsarbetet. Den boende anser också att förslaget går emot inriktningen som pekats ut i Stockholms byggnadsordning då den föreslagna bebyggelsen anses trängas in i naturmarken och det öppna sambandet mellan bebyggelsen och natur skulle förloras.

Den boende hävdar slutligen att detaljplanens miljökonsekvenser är så betydande att den inte kan tillåtas att genomföras.

Övriga

Djurgården – Lilla Värtans naturskyddsförening (DLV)

DLV står fast vid sina synpunkter som framfördes under samrådet. Föreningen är synnerligen kritisk till att planområdets grönyta helt spolieras och hårdgörs samt att ny bebyggelse utförs i strid med befintlig inom kvarteret New York för att istället likna den okänsligare i Rio. DLV anser att stadsbyggnadskontoret och länsstyrelsen har gjort en felbedömning angående behovet av en miljökonsekvensbeskrivning och hänvisar till att EUs MKB – direktiv m.fl. inte har införlivats på rätt sätt. Föreningen menar att detaljplanen innebär betydande miljöpåverkan och åberopar "Rapport från kommissionen till rådet, Europaparlamentet, Europeiska ekonomiska och sociala kommittén samt regionkommittén om tillämpning av MKB-direktivet och dess verkan.

DLV framför också att den nya detaljplanen inte bevarar någon grönyta och att många träd i skogsdungen faller trots att platsen ligger i Nationalstadsparkens viktiga spridningszon och att ny bebyggelse i kvarter intill redan hindrar zonen. Föreningen åberopar "Översiktsplan för Stockholms del av Nationalstadsparken" samt "Nationalstadsparkens ekologiska infrastruktur. Biotopkarta. Åtgärder för att stärka spridningsvägar och buffertzoner.

Stockholms stadsbyggnadskontor oktober 1997, SBK 1997:9”som stöd för sin ståndpunkt.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Användningen BC är fel, ta bort centrumändamål
- Servitutet som belastar fastigheterna ska ses över innan antagandet
- En miljökonsekvensbeskrivning måste göras
- Bevara gräsmattan och träden
- Bygg inte huset
- Flytta huset till en annan plats
- Sänk huset med en våning
- Huset bör ha en putsfasad istället för tegel
- Inga garageportar mot gården
- Bygg garage under huset
- Gör nya skuggutredningar
- Ompröva lämpligheten med förslaget utifrån tillgången till ljus i lägenheterna
- Nya bulleranalyser bör göras då mätningar i den nuvarande är gjorda 2010, innan tunneln öppnade
- Plantera fler ekar på platsen istället för att uppföra huset

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Miljökonsekvensbeskrivning, påverkan på Nationalstadsparkens spridningszon, biologisk mångfald

Flera av de boende samt Djurgården Lilla Värtans

Naturskyddsförening anser att miljökonsekvenserna av förslaget kan anses så betydande att en miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram. Inför planarbetet begär stadsbyggnadskontoret ett underlag från Stadsmuseet, Miljöförvaltningen samt Storstockholms brandförsvär för att utreda behovet av en miljökonsekvensbeskrivning. Under samrådet yttrar sig också Länsstyrelsen sedan huruvida de ser på behovet av en sådan beskrivning. I det aktuella projektet har stadsbyggnadskontoret med stöd av ovan nämnda förvaltningar och organ bedömt att konsekvenserna av förslaget inte är så omfattande att en miljökonsekvensbeskrivning behöver göras.

I utredningen gällande eksambanden som har gjorts, bedöms uppförande av ett nytt hus inte allvarligt påverka Nationalstadsparken eller stadens habitatnätverk för eklevande arter, varken direkt eller indirekt.

Dagsljusberäkning, solstudie och olägenheter för boende

De underlag som har tagits fram angående skuggpåverkan och ljustillgång anses som tillräckliga av stadsbyggnadskontoret och kontoret bedömer att påverkan på båda dessa aspekter är acceptabel. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de förändringar i boendemiljön som förslaget innebär för de kringliggande bostäderna – ökad insyn, minskat sol – och dagsljus samt försämrad utsikt – är acceptabla med hänsyn till läget i innerstaden, och att olägenheten inte kan antas vara betydande i PBL:s mening.

Stadsbyggnadskontoret bedömer inte heller att en ökad folkmängd, trafikbuller och avgaser till följd av planförslaget kommer att bli så omfattande att det riskerar att bli en olägenhet för människor och miljö.

Störningar under byggtiden regleras inte i detaljplanen. Gällande bestämmelser och riktlinjer med avseende på bland annat buller, arbetstider med mera ska följas.

Utformning, anpassning till omgivande bebyggelse och upplåtelseform, frågor avstyckning

Avsikten med förslaget är att skapa en byggnad av hög arkitektonisk kvalitet som respekterar riksintresset och sin omgivning samtidigt som den signalerar att den är ett tillägg i stadsmiljön.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att hänsyn har tagits till de funktionalistiska särdragen som kännetecknar Gärdets arkitektur, genom att byggnaden har anpassats avseende volym, höjd, fönstersättning och kulör. Förslaget bedöms också respektera omkringliggande bebyggelse genom att hålla ett gott avstånd. Gällande en fråga om varför det inte istället byggs fler och billigare hyresrätter så regleras upplåtelseformen inte under planprocessen.

En eventuell delning av fastigheten görs genom en fastighetsförrättning. Under den processen utreds frågor om t.ex. sophämtning mer ingående.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget ligger i linje med gällande översiktsplan m.fl. styrdokument, bland annat med motiveringen att området är centralt beläget nära kollektivtrafik och service. Kontoret ser planförslaget och utvecklingen av området som en del i att nå stadens bostadsmål, som är framtaget för att kunna möta den stora efterfrågan på bostäder som finns i

Stockholmsregionen. Detaljplanen är därmed av allmänt intresse. Stadsbyggnadskontoret anser också att det är positivt att möjliggöra ytterligare bostäder i den befintliga miljön och att komplettera inom ramen för befintlig infrastruktur.

Planförslaget bedöms inte allvarligt påverka Nationalstadsparken eller stadens habitatnätverk för eklevande arter, varken direkt eller indirekt, då inga ekar försvinner och det även fortsatt kommer finnas grönytor och gröna samband i området, om än i mindre omfattning. Vissa åtgärder har vidtagits för att ytterligare stärka sambanden för eklevande arter, såsom en upplysning på plankartan om att mulmholk ska uppföras och beskrivningar av växtmaterial mm. som är lämpliga för att gynna eklevande arter.

De olägenheter för grannar som förslaget medför i fråga om ökad insyn, försämrad utsikt och ökad skuggning bedöms som måttlig och acceptabel sett till det centrala läget i vilket planområdet ligger.

Planens utformning har anpassats till Gärdets och kvarterets kulturhistoriskt intressanta karaktär genom form, skala och placering. Planförslaget är samtidigt anpassat till det aktuella läget intill Värtavägen och förväntas bidra till att skapa en stadsmässig karaktär genom den öppna platsen mot söder och möjligheterna till offentliga lokaler läng gatan.

Martin Schröder
planchef

Martina Norrman
planarkitekt