

Samrådsredogörelse Detaljplan för Rio 7 mm i stadsdelen Ladugårdsgärdet, Dp 2017-18576

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Hur samrådet bedrivits.....	3
Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande	3
Statliga och regionala myndigheter och förbund	3
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	10
Övriga remissinstanser	15
Sakägare enligt fastighetsförteckning	20
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	23
Föreslagna förändringar.....	23

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett nytt studentbostadshus med cirka 100 lägenheter på del av fastigheten Rio 7, att skapa tydligare karaktär av stadsgata av Värtavägen samt att öka möjligheterna till handelslokaler nära Gärdets tunnelbanestation.

Planförslaget sändes ut på samråd 2020-05-26 – 2020-07-06. Under samrådet har 24 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller kulturmiljö, dagvatten och miljö kvalitetsnorm för vatten, skyfall, räddningstjänst, gårdsmiljö, gator och trafik, genomförande frågor.

De flesta sakägare som framfört synpunkter anser att den föreslagna byggnaden är olämpligt att uppföra. Kritiken gäller förslagets påverka på områdets kulturhistoriska värden, förslagets effekter på befintlig bebyggelse i form av ökad skuggning, samt effekter på

Stadsbyggnadskontoret

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

naturmiljö och biologisk mångfald. Övriga synpunkter handlar om byggstörningar.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer här följande frågor studerats vidare:

- Kulturmiljö
- Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten
- Skyfall
- Markföroreningar
- Räddningstjänst
- Genomförandefrågor

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att:

- Den befintliga byggnadens synlighet i stadsrummet tas tillvara ytterligare. Den föreslagna byggnaden kortas med ytterligare en meter mot Sandhamnsgatan
- Tydligare skydds- och varsamhetsbestämmelser inför på plankartan
- Föreslagna varsamhetsbestämmelse (k) som tillåter ändring av entrélösning i garage under norra gaveln ändras till utformningsbestämmelse (f) på plankartan
- Utförandebestämmelse om markens genomsläpplighet införs på plankartan
- Bestämmelse som reglerar markens höjdsättning införs på plankartan (+0,0)
- Bestämmelse som tillåter solcellsanläggning på takvåning och reglerar överskridande hösta total höjd införs på plankartan
- Bestämmelse som säkerställer att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning införs på plankartan (g1)
- Ledningsägande bolags rätt att anlägga, nyttja och underhålla allmänna ledningar inom fastigheten säkras genom u-område på plankartan

Stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning är att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra för nytt studentbostadshus med cirka 100 lägenheter på del av fastigheten Rio 7, att skapa tydligare karaktär av Värtavägen som stadsgata samt att öka möjligheterna till handelslokaler nära Gärdets tunnelbanestation.

Planen ska dessutom reglera byggnadsvolym och gestaltning på lämpligt sätt för att på bästa sätt anpassa den nya byggnaden till norra Gärdet men framförallt till befintligt hus "Fyrtalet" och närmiljön. I planen tar landskapsutformningen fasta på tanken om naturnära bebyggelse i staden, som är den funktionalistiska stilen "hus i park". Samtidigt vidareutvecklas platsen för att uppfylla dagens och framtidens behov. Möjligheten att utveckla gemensamma ytor som bidrar till möte och rörelse tas tillvara. Ett vidare syfte med planarbetet är införa skyddsbestämmelser som skyddar befintligt byggnadens kulturhistoriska värden.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2020-05-26 – 2020-07-06. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annonser om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i Östermalm den 26 maj 2020. På grund av pandemin hölls inget fysiskt samrådsmöte.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för projektet, Dnr 2017-18576. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL under förutsättning att nedanstående synpunkter kring miljökvalitetsnormer för vatten samt översvämningsrisken beaktas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

I dagvattenutredningen görs bedömningen att föroreningsbelastningen minskar med föreslagen dagvattenhantering. Kommunen gör därmed bedömningen att planen inte påverkar möjligheten att nå MKN i berörd vattenförekomst. För att Länsstyrelsen ska kunna göra en egen

bedömning behöver kommunen visa vad bedömningen grundas på, alltså belastningen efter exploatering med rening.

Dagvattenhanteringen bör även säkerställas med reserverad yta i plankartan och/ eller med planbestämmelser.

Översvämningsrisk

Det framgår av planbeskrivningen på s.44 att en lågpunkt bildas vid den planerade entrén där vatten kommer ansamlas vid skyfall, med max 25 cm stående vatten. Det finns även en risk att översvämning uppstår i det befintliga garaget. I samrådsförslaget skriver kommunen att den nya entrén behöver skyddas för att bebyggelsen inte ska ta skada vid skyfall. Kommunen gör även bedömningen att garaget kan översvämmas utan att större skada på byggnaden uppstår.

Vid normala konstruktionslösningar som exempelvis inte är vattentäta är det inte tillräckligt att nivån för färdigt innergolv eller entréers placering är belägen ovanför den angivna nivån. Även grundkonstruktionen behöver placeras på sådant sätt att den inte tar skada som påverkar människors hälsa och säkerhet negativt vid översvämning. Länsstyrelsen anser därför att kommunen behöver bedöma huruvida den nya byggnadens konstruktion riskerar att skadas av det översvämmade vattnet. Nödvändiga skyddsåtgärder ska regleras i plankartan.

Under en översvämning behöver byggnader kunna utrymmas och räddningstjänst behöver ha möjlighet att komma fram. I bedömningen av räddningstjänstens framkomlighet behöver hänsyn tas till möjligheten att ta sig till och från byggnader vid översvämning. Länsstyrelsen har svårt att se var befintliga entréer till byggnaden "Fyrtalet" är placerade. Kommunen behöver till nästa skede tydliggöra räddningstjänstens framkomlighet vid skyfall.

Rådgivande synpunkter

Markföroreningar

Länsstyrelsen anser att kommunen bör motivera sitt ställningstagande om att den konstaterade föroreningen inte bedöms utgöra någon betydande risk för vare sig människors hälsa eller för miljön utifrån nuvarande och planerad markanvändning.

Lokala kulturmiljövärden

Länsstyrelsen noterar att planförslaget, med ny byggnad placerad längs Värtavägen, kommer att förändra befintlig byggnads läge i

stadsbilden och gatans struktur. Byggnadens placering, indragen från gatan med förgårdsmark som skapar en luftighet i gaturummet, är en viktig del av byggnadens kulturhistoriska värden.

Länsstyrelsen rekommenderar att förslaget bearbetas för att den befintliga byggnadens synlighet i stadsrummet tas tillvara ytterligare för att uppfylla kraven i 2 kap. 6 § PBL och 8 kap. 9 § PBL.

Planbestämmelser

Det är positivt att befintlig byggnaden får planbestämmelser i form av skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Varsamhetsbestämmelserna kan dock bearbetas ytterligare.

Varsamhetsbestämmelser ska enligt Boverkets vägledning användas för att avgöra vilka egenskaper hos en byggnad som det allmänna kravet på varsamhet i 8 kap. 17 § PBL ska riktas mot. k1 föreslås delvis reglera vad Länsstyrelsen tolkar som ett återställande. Här kan en utformningsbestämmelse vara mer tillämplig.

Övrigt

I tabell 7 på s.13 i dagvattenutredningen (Ekologigruppen, 2020-04-09) anges enheten vara kg/år. Länsstyrelsen undrar om detta kan stämma.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på föreslagen detaljplan.

Storstockholms Brandförsvär

SSBF bedömer att det inom ramen för planarbetet bör utredas hur utrymnings från befintlig byggnad (Fyrtalet) är dimensionerad.

Byggnaden kan ha dimensionerats under förutsättning att utrymning ska ske via räddningstjänstens stegutrustning. Denna lösning är den absolut vanligaste för bostadslägenheter upp till åtta våningar. Detta gör att räddningstjänstens stegutrustning måste ha plats för uppställning och kunna komma åt samtliga delar av en byggnad som är projekterad på detta vis. Om planerad byggnad kan ha inverkan på exempelvis möjligheten att ställa upp räddningstjänstens stegutrustning måste utrymningsmöjligheterna utredas vidare i planarbetet och säkerställas.

Trafikverket
Ingen erinran.

Luftfartsverket
Ingen erinran.

Swedavia AB
Ingen erinran.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Dagvatten

Med anledning av länsstyrelsens synpunkter har dagvattenutredningen uppdaterats och detaljplanen har kompletterats vad gäller planbestämmelser som säkerställer dagvattenhanteringen.

Dagvattnet i detaljplaneförslaget föreslås tas om hand i ett underjordiskt eller delvis överjordiskt magasin norr om den nya byggnaden och kompletteras med ytlig fördröjning i grönytan mellan den nya och den gamla byggnaden. I förslaget avleds dagvatten från delar av det nya taket till fördröjningen norr om byggnaden medan dagvatten från en del av takets östra sida kan ledas till fördröjningsanläggningar på byggnadens östra sida, förslagsvis i form av en översvämnings- /infiltrationsyta och en regnbädd. Dagvatten från fastighetens södra delar och delar av det nya taket kan avledas ytligt till grönytan för att infiltrera, renas och fördröjas. Vidare föreslår utredningen att anlägga Urban Layers för att avleda dagvatten från den nya byggnadens västra och norra sida. Urban Layers är ett koncept i form av ett magasin för fördröjning av dagvatten med perenner eller ettåriga växter.

Stockholm stads åtgärdsnivå för fördröjning av dagvatten tillämpas för att uppnå tillräcklig rening vilket gör att flödesförhållandena kan förbättras mot befintlig situation.

Fastigheten ska klara ett 100-årsregn utan att riskera skada på byggnader. För den befintliga byggnaden finns risk redan idag att översvämnning sker då det är en större del av fastigheten vars dagvatten rinner in via garageinfarten till garaget. I det nya förslaget minskar denna yta och därmed minskar även översvämningsrisken och eventuella konsekvenser av ett skyfall på den befintliga byggnaden. För den nya byggnaden minimeras risken för skada vid skyfall genom att höjdsätta omgivande mark så att skyfallsvatten avleds mot gatan väster och norr om fastigheten och att eventuellt stående vatten inte kan nå upp till den nya byggnaden även vid kraftigare skyfall än 100-årsregn.

För att säkerställa att det finns plats för föreslagen dagvattenhantering har en planbestämmelse som ger en indikation på hur mycket markyta som behöver vara genomsläpplig infört på plankarta.

Kommunens bedömning att planen inte påverkar möjligheten att nå MKN i berörd vattenförekomst grundas på dagvattenutredningens redovisade föroreningsberäkningar i Storm Tac samt föreslagna dagvattenlösningar. Se Dagvattenutredning, Ekologigruppen AB, reviderad 2021-01-11.

Översvämningsrisk

Detaljplaneförslaget har kompletterats med ny planbestämmelse som reglerar markens höjdsättning. Genom föreslagagen höjdsättning bör den nya byggnaden inte påverkas av skyfallsvatten då vattennivån inte kommer att gå upp till marknivån vid byggnaden.

När det gäller befintlig byggnad kommer risken för översvämning i garaget minska jämfört med idag. Idag ligger det asfalt på grusbädd på hela ytan under den överbyggda delen. I fall vattensamling uppstår så kommer det inte påverka grundläggningen negativt då grundläggningen ligger djupt ner i förhållande till markytan och att markytan är hårdgjord med asfalt vilket bidrar till att hindra snabb genomträngning av vattnet ner i marken. Vattensamling kan möjligen tränga in det befintliga huset källare på samma nivå som parkeringen. Där finns varken bostäder eller lokaler. Bärande betongkonstruktioner kommer heller inte att skadas. Det är i så fall inredning och ytskikt som kan skadas. Vid eventuell översvämning av garaget i befintlig byggnad kan alternativ utrymning från garaget ske via den södra entrén. Se Sakkunnigutlåtande om brandskydd (skyfall), Brandskyddslaget, 2020-12-17.

Räddningstjänst

Utrymningsmöjligheterna har utretts vidare och ett sakkunnigutlåtande avseende räddningstjänstens möjlighet till räddningsinsats för planerad nybyggnad samt för befintlig närliggande byggnad har tagits fram. Man har också tittat på det osannolika scenariot när en brand och ett 100-års översvämning sker samtidigt.

När det gäller befintlig byggnad har brandkonsulten konstaterat att byggnaden är försett med ett trapphus utformat som s.k. "Brandsäkert trapphus" enligt SBN 67 vilket kunde/kan nyttjas som

enda utrymningsvägen. Dock är gångavståndet till trapphuset relativt långt (> 10 m) varför förhållandena avsevärt förbättras genom att anordna alternativ utrymning via räddningstjänstens höjdfordon från fasaden med bostadslägenheter som vetter mot planerad nybyggnad. Placering av uppställningsplatser har tidigare godkänts av Stockholms brandförsvär. Plats för föreslagna uppställningsplatser säkerställs i detaljplanen genom prickmark på plankartan.

Planerad nybyggnad innehåller två av varandra oberoende utrymningsvägar, brandtekniskt avskilda trapphus (TR-2 trapphus). Detta innebär att byggnaden kan utrymmas utan assistans av räddningstjänsten, se figurer i Sakkunnigutlåtande brandskydd, Brandskyddslaget, 2020-10-20.

Vid ett 100-års regn, med föreslagen markhöjdsättning, kan det bli stående vatten upp till max ca 26 cm vid den norra branduppställningsplatsen. Vid nivåer över det så rinner det vattnet längs infarten väster ut till gatan. Detta utgör inget hinder för räddningstjänstens insats i befintligt hus. Den södra uppställningsplatsen kan vid 100-årsregn inte översvämmas då den ligger högre än källarplanet. För planerad nybyggnad föreligger inte översvämningsrisk vid ett 100-årsreg då huset har höjts ca 3 dm.

Markföroreningar

Kommunen bedömer att föroreningen inte utgör någon risk utifrån dagens och planerad markanvändning:

Föroreningar i halter >KM har påträffats i en av fem provtagningspunkter. De ämnen som uppmättes i halter över riktvärdena för KM var: PAH-H, bly och kvicksilver. Inga halter överstigande riktvärdena för MKM uppmättes i något av de analyserade jordproverna. Sett till hela fastigheten är medelhalten utifrån utförd provtagning lägre än Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM. Det har inte kunnat påvisas några spår av klorerade kolväten i porgasen utifrån utförda provtagningar och inget grundvatten har påträffats i samband med fältarbetet.

Halterna av PAH-H och kvicksilver är dessutom endast marginellt över riktvärdet för KM i 18GS03.

Föroreningen förekommer under asfalterad yta varför risken för att människor ska exponeras för föroreningen är mycket liten i dagsläget och vid planerad markanvändning.

I samband med en eventuell byggnation är det sannolikt att jorden kommer att schaktas bort för att möjliggöra grundläggning varför jorden i den aktuella provtagningspunkten sannolikt kommer att avlägsnas. Även om jorden lämnas kvar har vi valt att titta på området som en helhet och utifrån resultaten bedömer vi därför att

föroreningsituationen är acceptabel utifrån planerad markanvändning – flerbostadshus/studentbostäder. Det förekommer heller inga ämnen som är akuttoxiska. Utifrån fastighetens yta och planerade markanvändning är det mindre troligt att någon omfattande odling av växter kommer att ske. En stor del av markytan kommer att upptas av byggnad och delar av markytan kommer att hårdgöras vilket minskar risk för exponering för eventuella föroreningar som skulle lämnas kvar i marken efter schakt och grundläggning av byggnad.

Påträffad förorening är anmäld till miljöförvaltningen i enlighet med miljöbalkens upplysningsplikt 10 kap. 11 §. En anmälan enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska upprättas och skickas till tillsynsmyndigheten minst 6 veckor innan eventuella markarbeten påbörjas

Kulturmiljö

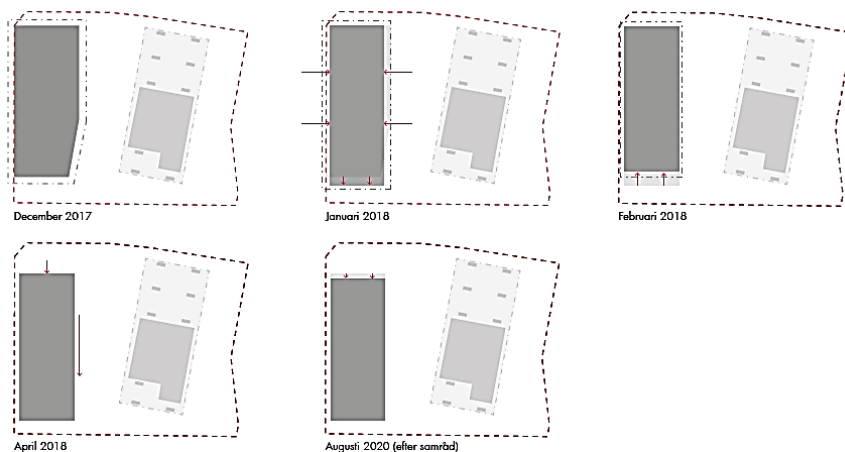
Under planarbetets gång har olika höjder och fotavtryck studerats för att på bästa sätt anpassa den nya studentbyggnaden till norra Gärdets omgivande bebyggelse men framförallt till Fyrtalet och närmiljön vid korsningen Värtavägen och Sandhamnsgatan.

Ett första förslag från december 2017 bestod av en bredare volym med direkt placering mot Värtavägen och med en avfasad del av den södra fasaden så att den löpte parallellt med Fyrtalets långsida.

Därefter (januari 2018) kortades tre sidor av byggnaden medan den förlängdes mot söder. Senare (februari 2018) provades att skjuta tillbaka volymen i söderut i jämnhöjd med Fyrtalets södra gavel. Volymen var nu placerad i jämnhöjd i vinkel med Fyrtalet och parallellt med Värtavägen. Våningsantalet bestod i det här läget av totalt sju våningar. Den nya byggnaden bedömdes dock skymma Fyrtalet för mycket och behövde anpassas ytterligare. Vyer mot Fyrtalet från tunnelbanan och korsningen Värtavägen-Sandhamnsgatan bedömdes vara särskilt viktiga att beakta. Utifrån den här aspekten sköts hela byggnaden söderort och kortades i norr för att exponera större del av Fyrtalet och pelarmotivet. I stället justerades höjden till 8 våningsplan med en indragen teknikbyggnad på taket. En utökad byggnadshöjd bedömdes sett till platsens kulturmiljövärden och stadsbild vara genomförbar.

Enligt samrådsförslaget som hålls i maj-juli 2020, bedömdes att även detta förslag skulle skymma Fyrtalet för mycket, varvid byggnaden kortades med ytterligare en meter. Detta för att skapa

mer luftighet i gaturummet och därför ta den befintliga byggnadens synlighet i stadsrummet tillvara ytterligare. Se bilden nedan.



Sammanställning av olika studerade fotavtryck och placeringar och i förhållande till Fyrtalet.

I samband med planläggning har stadsbyggnadskontoret att väga en stor mängd allmänna och enskilda intressen. Sammantaget är stadsbyggnadskontorets bedömning att det reviderade planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan stads- och landskapsbild, natur- och kulturmiljövärdena på platsen och även det allmänna intresset av att tillskapa studentbostäder. I avvägningen har även fastighetsägarens intresse av att utveckla sin befintliga kvartersmark samt genomförbarhetsaspekter vägts in.

Föreslagen bebyggelse kommer att få påverka på fastighetens och gaturummet öppna karaktär. Förändringarna bedöms dock vara acceptabla i ett område i en storstadsregion där bebyggelsetrycket är stort och efterfrågan på studentbostäder är mycket stor. Planförslaget ligger också i linje med den stadsutveckling som pågår utmed hela Värtavägen.

För att bättre säkerställa befintlig byggnads kulturhistoriska värde har skydds- och varsamhetsbestämmelser bearbetas ytterligare utifrån länsstyrelsens och stadsmuseets inkomna synpunkter.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Lantmäterimyndigheten

Innan planen antas måste gemensamhetsanläggningen Rio ga:2 upphävas eller flyttas. Gemensamhetsanläggningen kan annars komma att hindra att ett nytt hus byggs. Avtalsservitutet 01-IM-83/17838, som ger fastigheterna Rio 8 och 11 rätt att ha elledningar

på Rio 7 måste eventuellt också upphävas eller flyttas innan nytt hus kan byggas. Lantmäterimyndigheten vill betona att avtal och överenskommelser om detta bör tecknas innan planen antas för att säkerställa genomförandet.

Östermalms stadsdelsnämnd

Stadsdelsnämnden är positiv till tillskottet av studentbostäder i detta kollektivtrafiknära läge och till utvecklingen av Värtavägen till en stadsgata, vilket kan bidra till en mer levande och trygg stadsmiljö. Förvaltningen anser dock att mer åtgärder för att motverka de negativa konsekvenserna för de befintliga kulturhistoriska värdena på platsen bör genomföras. Den nya utformningen av innergården bör kunna anpassas bättre till den modernistiska utformningen som är mer konkret och tydlig i sitt uttryck. Därför skulle det exempelvis passa bättre att plantera nya tallar på platsen istället för lövträd.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

De väsentligaste miljö- och hälsofrågorna har enligt MHN utretts tillfredställande i planarbetet. MHN vill dock framhålla vikten att välja växter som trivs i den skuggiga gårdsmiljö, så att planerade ekosystemtjänster skapas.

MHN saknar en diskussion i planhandlingarna om möjligheten till solenergi. MHN föreslår att det formuleras en planbestämmelse som förenklar installation av tekniska anläggningar för lokal energiförsörjning.

Då markföroreningar har påträffats inom planområdet har Stiftelsen Stockholms Studentbostäder redan den 4 december 2018 skickat in en "Underrättelse om förorenad mark" till miljöförvaltningen. Om det blir aktuellt att sanera marken så ska blanketten "Efterbehandling av fastighet/förorenat område" skickas till miljöförvaltningen senast 6 veckor innan saneringsarbetet påbörjas, enligt 10 kap miljöbalken respektive 28 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Trafikkontoret

Trafikkontoret anser att det är positivt med en komplettering av studentbostäder i kollektivtrafiknära lägen och att förslaget ligger i linje med gällande översiktsplan. Fastigheten ligger i ett befintligt gatunät som inte kommer att påverkas.

Gator och trafik

Angöring och parkering bil och cykel

Trafikkontoret vill påtala att in/utfart till fastigheten inte får överstiga en bredd om 3 meter.

Trafikkontoret ser mycket positivt på att ett högt parkeringstal för cykel tillämpas. Kontoret vill att antalet cykelparkeringar och dess placering redovisas i planen.

Det är viktigt att man har möjlighet att parkera cykeln så att risken för att den stjåls eller utsatts för skadegörelse är så liten som möjligt. Stadens riktlinjer anger att cykelrum skall vara attraktiva, trygga samt lätt nåbart från markplan. Viktigt att planen tillgodoser kvalitativa parkeringar lättillgängliga för besökare till fastigheten samt förbättrande cykelfaciliteter såsom luftpump, automatiska dörröppnare för cykel i cykelrum mm.

Tillgänglighet

Planförslaget anger att RH-parkering kan anordnas inom ett avstånd om 28 meter från närmaste entré. Boverkets anger att en tillgänglig parkering skall kunna ordnas inom ett avstånd om max 25 meter från entré. Detta bör redogöras för i planförslaget.

Teknisk försörjning

Belysning

Befintliga linspännstolpar måste stå kvar i bakkant gångbana.

Exploateringskontoret

Exploateringskontoret drabbas inte av några kostnader med anledning av detaljplanens framtagande eller syfte. I övrigt har kontoret inga synpunkter.

Stockholms stadsmuseum

Stadsutvecklingsenheten anser att förslaget att placera en byggnad framför det befintliga studentbostadshuset, ritat av den namnkunniga arkitekten Léonie Geisendorf, bör avstyrkas då det påverkar den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde negativt. Den olämpliga placeringen av nybyggnation är ovarsam och innebär en förvanskning av både stadsbild och befintlig byggnad med hänvisning till 8 kap. 13 och 17 §§ plan-och bygglagen (PBL).

Eftersom den befintliga byggnaden på fastigheten Rio 7 har värderats som synnerligen värdefull ur kulturhistoriskt synpunkt och klassificerats som blå av Stadsmuseet bör dess skyddsbestämmelser förtydligas. De bestämmelser som återfinns i

aktuellt planförslag är enligt stadsutvecklingsenheten inte tillfredställande ur kulturmiljöhänseende. Skydd- och varsamhetsbestämmelserna är alltför generella och bör därför omarbetas med tydligare instruktioner vad gäller exempelvis byggnadens ursprungliga form, material och kulör.

Skyddsbestämmelserna bör exempelvis även innefatta:

- bärande konstruktion, inklusive formgjutna stompelare i betong
- byggnadens ursprungliga form, volym och höjd
- byggnadens ursprungliga öppna överbyggda utrymmen under respektive gavel
- att byggnadens fasad inte får förändras vad gäller ursprungliga material och detaljutformning såsom rött fasadtegel i botten-och källarvåning, delar i omålad mönstergjuten betong i stompelare, väggpartier, undertak och balkongplattor samt fönsterpartier i blåmålat stål och trä
- att nya öppningar ej får upptas i fasad
- yttertakets form, inklusive ursprunglig teknikuppbyggnad.

Även varsamhetsbestämmelserna bör omprövas för att vara verkningsfulla ur kulturmiljösynpunkt. De bör i första hand påvisa hur byggnadens värden ska bevaras och inte utgå ifrån ännu inte genomförda ändringar. Detta gäller exempelvis ursprungliga fasadytors och detaljers form, ytbehandling och kulörer; fönstrens och entrépartiers form, indelning och proportioner samt utemiljöns ursprungliga gestaltning med betongplattor och grönskande karaktär.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet tillstyrker förslag till detaljplan med erinran om att förslaget behöver bearbetas så att Fyrtalet ges ett större respektavstånd. Skönhetsrådet anser att det föreslagna studentbostadshuset är väl gestaltat med robusta materialval i form av tegel, varmgrå fasadklinker och röda fönsteromfattningar. Byggnaden orienterar sig mot Värtavägen och sluter gaturummet i enlighet med den nya planeringsfilosofi för gatan som kommit i uttryck i de omkringliggande kvarteren Smedsbacken, Ordonnansen och New York. Trots logiken i detta förhållningssätt riskerar mötet mellan planeringsideal på fastigheten Rio 7 bli för kraftfullt om den nya byggnaden tillåts krypa för nära den befintliga. Möjligheten att uppleva Geisendorfs, delvis på pelare svävande byggnadsvolym, riskerar att gå förlorad. Rådet anser det möjligt att pröva ett nytt studentbostadshus på platsen, men ser det som en förutsättning att ett större respektavstånd ges till Fyrtalet så att den fortsatt utgör en

avläsbar solitär i enlighet med byggnadens ursprungliga gestaltungsidé.

Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor
Har inte yttrat sig under samrådstiden.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningen ska fortsatt belasta Rio 7, men kan behöva utformas på annat sätt för att säkerställa vatten- och avloppsledningarnas fortsatta drift. Delägarna och belastad fastighet Rio 7 avser skriva överenskommelse om omprövning av Rio ga:2 och få frågan prövad i en lantmäteriförrättning. Överenskommelsen mellan delägarna ska tecknas innan planens antagande. Plankartan kompletteras med planbestämmelsen "g" som säkerställer att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för spill- och dagvatten. Område avsatt för markreservat och bygggrätt höjdsätts så att inte bygggrätt och ledningar gör anspråk på samma område.

Gårdsmiljö

Gestaltning av ny utemiljö bedöms sammantaget vara väl anpassat till Fyrtalet och den befintliga, tidstypiskt formade utemiljön. Gestaltningen bibehåller känslan av hus i park och tar utgångspunkt i Geisendorfs modernistiska och enkla landskapsplanering med gräsmatta som omges av hårdgjorda ytor i form av plattsättning i betong. De två mogna tallar som idag finns på platsen kan inte ersättas med nya tallar eftersom gårdens skuggiga läge inte skulle vara gynnsamt för arten. Tall är också svåretablerad, varför mer robust och skuggtåligt växtmaterial väljs.

Energiförsörjning

Plankartan kompletteras med en planbestämmelse som tillåter solcellanläggning på det nya huset.

Gator- och trafik

In- och utfart till garaget behåller samma läge som tidigare och ansluter till Sandhamnsgatan. En 3 meter bred infart markeras av en pollare. Detta förtydligas i planbeskrivningen. Antalet cykelparkeringar och dess placering redovisas i planbeskrivningen.

Den föreslagna parkeringen för rörelsehinder har ett avstånd till det nya husets närmaste entré av 28 meter. I förslaget har Boverkets föreskrifter och allmänna råd om ett maxavstånd av 25 meter mellan entré och parkering frångåtts. Detta för att möjliggöra för mer värdefull grönyta, tillföra nya sittplatser under garagets pelare

samt för att skapa utrymme för uppställningsplats för räddningstjänstens stegbil. En fördel med den föreslagna placeringen är att den ligger i ett skyddat läge under tak. Marken mellan entrén och parkering för rörelsehinder lutar mindre än 2%, långt under maxkravet på 8-5%.

Möjligheten för den linspända belysningen över gata ska finnas kvar. En stolpe behöver eventuellt ett justerat läge. Den andra stolpen som kommer intill den nya fasaden kan fästas i fasad om husbyggaren projekterar för det och skriver på avtal.

Kulturmiljö

Förslaget har anpassats ytterligare så att det karaktäristiska överbyggda garaget med betongpelare är mer synligt. Föreslagen bebyggelse kommer att få påverkan på fastighetens och gaturummets öppna karaktär. Från tunnelbanans gångstråk och gatukorsningen Värtavägen- Sandhamnsgatan kommer sikten mot Fyrtalet begränsas. Förändringarna bedöms dock vara acceptabla i ett område i en storstadsregion där bebyggelsetrycket är stort och efterfrågan på studentbostäder är mycket stor. Planförslaget ligger också i linje med den stadsutveckling som pågår utmed hela Värtavägen. Den föreslagna byggnaden bedöms i höjd och skala vara anpassad till omgivande bebyggelse längs Värtavägen. Den rektangulära volymen med platt tak anknyter till befintliga byggnadsvolymer i området och byggnadens återhållsamma gestaltning innebär att Fyrtalets expressiva karaktär inte utmanas. Den tegelklädda sockel- och teknikvåningen anknyter till Fyrtalets arkitektur.

För att bättre säkerställa befintlig byggnads kulturhistoriska värde har skydds-och varsamhetsbestämmelser bearbetas ytterligare utifrån länsstyrelsens och stadsmuseets inkomna synpunkter.

Övriga remissinstanser

Ellevio AB

Effektutrymmet är begränsat i området, med många samtidiga anslutningar och nätåtgärder. Ellevio önskar bli informerade om effektuppgifter från byggherre i tidigt skede eftersom förstärkningsåtgärder kan innebära lång ledtid för anslutning.

Stockholm Exergi

Stockholm Exergi har ledningar för fjärrvärme inom området.

Behöver dessa flyttas krävs framförhållning. Ingen erinran avseende undermarksanläggningar och produktionsanläggningar.

Stockholm Vatten AB

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) har följande synpunkter på aktuellt förslag till detaljplan.

VA-försörjning

Det förutsätts att befintliga servisledningar för vatten, dag- respektive spillvatten till fastigheten kommer att användas.

Dagvattenhantering

Dagvattenutredningen för planen (Dagvattenutredning för Rio 7, Ekologigruppen version från 2020-04-09) saknar redovisning enligt punkter ur stadens checklista för dagvattenutredningar. Vid revidering bör avstämning göras mot checklistan.

I dagvattenutredningens kapitel 5.3 används flera metoder för att beräkna fördröjning inom fastigheten. I Stockholms stad gäller åtgärdsnivån (20 mm).

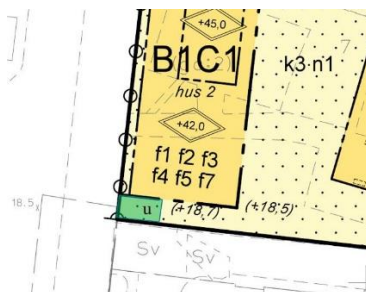
En generell synpunkt på dagvattenutredningen är att den tar för liten hänsyn till omgivande ytor inom samma avrinningsområde som planen ligger inom. Detta gör att man inte utrett närliggande ytor som kan påverka, eller påverkas av, dagvattensituationen inom planområdet. Särskilt framträdande är detta för den del av planens yta som inte ingått i dagvattenutredningens beräkningar eller studieområde (den del av planen där befintlig bebyggelse ska förbli densamma har uteslutits ur utredningen). Hela planområdet ska dock ingå i en dagvattenutredning eftersom hela planens yta bör bedömas. Även om ingen ny byggnation ska prövas i del av planen bör ändå förslag till uppdaterad dagvattenhantering undersökas för att se om befintlig dagvattensituation möjligen kan förbättras. Dock gäller inte att dessa ytor behöver omfattas av stadens åtgärdsnivå

I planbeskrivningen står på sidan 10 ej överensstämmande information om det allmänna va-nätet under sidans olika rubriker. Kvarteret är anslutet till dagvattenledningsnät som avleds mot Lilla Värtan. På sidan 38 bör beskrivning av dimensionering av föreslagen dagvattenhantering uppdateras då den inte stämmer överens med information ur dagvattenutredningen till planen.

Servitut/Ledningsrätt

Inom fastigheten i dess sydvästra hörn finns en allmän va-anläggning (del av kammare samt avtappningsanordning). Här

erfordras ett u-område med tillhörande servitut eller ledningsrätt ungefär inom det område som markerats med grön färg i kartutdraget nedan. Områdets avgränsning samordnas med SVOA. Kan eventuellt påverka läget för föreslaget hus.



Övrigt

Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +50 m vilket vid normalt anordnande av installationen kan innebära att intern tryckstegring erfordras för tappställen över nivån +30 m. Sådan tryckstegring bekostas ej av Stockholm Vatten och Avfall.

Avfallshantering

Stockholm Vatten och Avfall ser positivt på att det planeras för maskinella system i form av underjordsbehållare då detta går i linje med stadens princip om maskinell hantering. Avståndet från entréer till avlämningsplats för restavfallet bör inte överstiga 50 meter, enligt Boverkets byggregler. Stockholm Vatten och Avfall ser även positivt på att det planeras för insamling av övriga förpackningsslag samt tidningar i befintligt miljörum och vill uppmärksamma den sökande om att följa riktlinjerna kring kärthantering som finns i *Projektera och bygg för god avfallshantering*.

Stadens riktlinjer kring bottentömmande behållare ska följas. Lämpligt avstånd mellan hämtfordon och behållare varierar beroende av kranens räckvidd och behållarens tyngd. Avståndet mellan hämtfordon och behållare bör inte underskrida 2 meter och inte överstiga 6 meter mellan behållarens mittpunkt och kranbilens mittpunkt. Hämtfordonet ska kunna ställas upp jämsides med behållarna vid tömning. Tömning framför förarhytten eller bakom hämtfordonet fungerar inte på grund av kranens räckvidd och funktion.

Om verksamheter med större volymer matavfall planeras för planområdet (t ex restauranger eller caféer) kan matavfallskvarn till sluten tank användas för en effektiv hantering. Insamling av matavfall kan ske via maskinell hantering eller i kärl.

Alla verksamheter som riskerar att släppa ut mer fett än vad normalt hushållsavloppsvatten innehåller (t ex restauranger och caféer) måste även ha en typgodkänd fettavskiljare installerad för att

förhindra att fett släpps ut i avloppsnätet. Ett system som omhändertar både matavfall och fett, så kallad kombitank, rekommenderas för verksamheter med större mängder matavfall.

För att bidra till att stadens mål om ökad matavfallsinsamling uppnås bör system för detta alltid finnas med vid nybyggnationer.

Vid nybyggnationer av flerbostadshus ska system för insamling av grovavfall planeras in, exempelvis genom att reglera plats i miljörum eller utforma en uppställningsyta för en container på kvartersmark.

Stockholm Vatten och Avfall ser positivt på att angöring av hämtfordon kommer ske från Sandhamnsgatan för att undvika onödiga transporter inom området. Vid vidare utredning under planarbetet är det viktigt att säkerställa att de hämtfordon som används för valda insamlingssystem kan framföras inom området och angöras vid hämtplatserna. Kranbilen som tömmer bottentömmande behållare har en bredd på 2,65 meter. Vid tömning fälls alltid stödben ut på båda sidor av kranbilen, vilket gör fordonet bredare.

Angöringsplatserna ska vara anpassade efter storleken på aktuella hämtfordon och anordnade så att hämtfordon inte blockerar övrig trafik. Angöringsplatserna ska också vara utformade så att hämtpersonalen kan stiga ur på ett säkert sätt. Angöring och behov av lastplats/p-förbud ska hanteras i tidigt skede.

TeliaSonera Skanova Access AB
Ingen erinran.

Hyresgästföreningen
Hyresgästföreningen Östermalm ser positivt på att det planeras för fler studentbostäder och noterar det centrala läget med närhet till kollektivtrafik och att planerad byggnadsstil ska smälta in i den befintliga närmiljön.

Djurgården-Lilla Värtans Miljöskyddsförening (DLV)
DLV avstyrker detaljplaneförslaget. Ett nytt hus i hörnan av Värtavägen-Sandhamnsgatan skulle förstöra den värdefulla gatumiljön från utgången av Gärdets T-banestation mot arkitekt Léonie Geisendorfs studentbostadshus Fyrtalet, som är ett unikt exempel på 1950- och 1960-talens internationellt orienterade modernistiska arkitektur. Tomtytan är också för liten för att rymma

ytterligare hus placerat på värdefull grönyta med uppvuxna träd. Fastigheten har högsta skyddsklass blå i Stadsmuseets bedömning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Fastighetsägaren har informerats om Ellevios önskemål att bli informerad om detaljplanens effektoppgifter i tidigt skede.

Nätägaren kommer att informeras om effektoppgifter så snart det är möjligt.

Ledningsägande bolags rätt att anlägga, nyttja och underhålla allmänna ledningar inom fastigheten har säkrat genom u-område i planen.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har reviderats enligt SVOA:s synpunkter. Om så erfordras kommer SSSB att anordna tryckstegringspump i senare skede, utanför planen.

Avståndet från entréer till avlämningsplats för restavfall är ca 15 meter från det nya huset och ca 22 meter från det befintliga.

Fastighetsägaren avser att följa riktlinjerna för kärthantering.

Avståndet mellan hämtfordon och behållare är cirka 3 meter så avstånden håller sig inom riktvärdena. Det finns gott om plats för hämtfordonet jämsides behållarna vid tömning.

Det planeras inte för verksamheter med större volymer matavfall i dagsläget, om så blir fallet i ett senare skede kommer regler angående fettavskiljare och matavfallsinsamling efterföljas.

Insamling av grovavfall är inplanerad vid befintliga miljörum i det befintliga studentbostadshuset.

Det är säkerställt att de hämtfordon som används för valda insamlingssystem kan framföras och angöras vid hämtplatserna vid Sandhamnsgatan. Hämtfordon kommer ej blockera övrig trafik och hämtpersonalen kan stiga i och ur hämtfordonet på ett säkert sätt.

Efter samrådet har förslaget anpassats ytterligare så att det karaktäristiska överbyggda garaget med betongpelare blir mer synligt. Föreslagen bebyggelse kommer att få påverka på fastighetens och gaturummet öppna karaktär. Från tunnelbanans gångstråk och gatukorsningen Värtavägen- Sandhamnsgatan kommer sikten mot Fyrtalet begränsas. Förändringarna bedöms dock vara acceptabla i ett område i en storstadsregion där bebyggelsetrycket är stort och efterfrågan på studentbostäder är mycket stor. Planförslaget bidrar också till stadens avsikt att omvandla Värtavägen till stadsgata och att stärka området kring Gärdets tunnelbanestation med möjligheter till lokaler.

Den föreslagna byggnaden bedöms i höjd och skala och arkitektur vara anpassad till Fyrtalet. Gestaltning av ny utemiljö bedöms

sammantaget vara väl anpassat till Fyrtalet och den befintliga, tidstypiskt formade utemiljön.

Detaljplanen innebär att bestämmelserna om skydd mot förvanskning enligt 8 kap.13 § plan- och bygglagen (PBL) aktualiseras för befintlig byggnad.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

CB

CB inkom med följande synpunkter på varför en ny byggnad i korsningen Sandhamnsgatan/ Värtavägen enligt förslag är synnerligen olämpligt att uppföra.

Miljöskäl

Den redan nästan avsnörpta midjan mellan norra och södra Djurgården försämras ytterligare. På den angivna platsen för hus står idag mogna tallar och ett stort kastanjeträd som måste fällas om hus ska uppföras. Detta kommer negativt påverka spridningsvägen.

Påverkan på kulturhistoriskt område

Gärdet byggdes med avsikten att planera bostäder så att ljus och luft samt grönska skulle finnas mellan varje hus. Den stadsplaneringen har redan kraftigt försämrats, tvärt emot vad all forskning visar angående god bostadsmiljö för människor och natur. Det är stadsplaneringsnämndens uppdrag att värna om kulturhistoriska värden samt att långsiktigt se till stadens utformning.

Påverkan på boendemiljön

Den pågående pandemin visar hur spridning av sjukdomar påverkas av täta kontakter mellan människor, vilket skulle vara oundvikligt i ett hus som det planerade. I planförslaget citeras Le Corbusier. 'Space and light and order. Those are the things that men need just as much as they need bread or a place to sleep'. Det planerade huset kommer förutom mycket små lägenheter även kraftigt påverka ljusinsläppet till lägenheterna på Sandhamnsgatan 4, sannolikt även till lägenheterna i huset som just nu byggs i korsningen Sandhamnsgatan / Värtavägen, och knappast leva upp till Le Corbusiers syn trots att han omnämns i planförslaget.

Hög hyra

Man undrar vilka studenter som kan ha råd att bo i det planerade huset. I huset på Sandhamnsgatan 1 upplåts ca 1/4 av lägenheterna via förmedling till lägenhetshotell. Hyran i det föreslagna huset kommer med största sannolikhet att vara högre än de uthyrda via

förmedling, varav flera i dagsläget står tomma. Det kan vara bättre att de lägenheter som finns i äldre, billigare hus används istället för att stå tomma.

Platsens olämplighet och byggbullret

Trots att det gäller studentlägenheter som det är brist på, är platsen olämplig för att bygga ett nytt hus. Stadsbyggnadsnämnden bör göra ett studiebesök för att se hur verkligheten ser ut och hur liten ytan för huset är. Man är också kritisk till den negativa påverka ständigt byggbullret har på de äldre på Rio och på barnen vid förskolan.

HH och MH

HH och MH skickade samma skrivelse som CB.

JP

JP anser att förslaget innebär att de som bor i närheten skall ha ytterligare år av byggarbetsplats som kommer att påverka buss 1 framfart och den dyra cykelbanan. Vidare undrar JP om det finns ett skyddsrum i befintligt hus där man ska gå till vid fara.

SJ

SJ föreslår att lägga ner projektet omgående och istället bygga på Södermalm. Enligt SJ förstår förslaget Gärdet totalt.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

På fastigheten där det nya huset planeras finns idag inga ekar, och området bedöms därför ha liten betydelse för eklevande arter. Området är inte heller av betydelse för stadens habitatnätverk för ek. Det fåtal träd i form av körsbär, tall och hästkastanj bedöms främst ha ett visst visuellt värde för fåglar och vissa flygande insekter som orienterar sig med synen när de rör sig mellan olika natur- eller grönytor i staden. Träden har också ett lokalt värde på platsen då de är uppvuxna med vida kronor som erbjuder livs- och födosökmiljöer till fåglar och insekter. Uppförande av ett nytt hus 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. Det är dock fortsatt värdefullt att upprätthålla en grön inramning kring husen i hörnet Sandhammsgatan/Värtavägen då det finns en viss visuell koppling i ost-västlig riktning. Detaljplanen säkerställer plats för grönska och plantering mellan husen. Ambitionen med den föreslagna gestaltningen av ny utemiljö är att tillföra nya gröna värden, t.ex. genom att plantera blommande träd och buskar, samt perenner som gynnar pollinerande insekter. Ambitionen är också att möjliggöra en hög grad av grönska för att stötta funktionerna i det utpekade ek-sambandet. Möjligheten att få plats

med skogsek (Quercus robur) med smala kronor, så kallad pyramidek eller pelarek, kommer att studeras i fortsatt arbete. Utemiljöns grundläggande karaktär med gräsmattor och friväxande träd som kontrasterar mot hårdgjorda partier med betongplattor säkerställs med en planbestämmelse på plankartan. Detaljplanen skapar också förutsättningar för att kunna bibehålla en grön front mot Sandhamnsgatan och i hörnet Värtavägen.

Lägenheterna på Sandhamnsgatan 4 ligger öst om befintlig byggnad Fyrtalet, därför kan ljusförhållandena inte påverkas av det nya huset. Lägenheterna i det nya huset vid korsningen Sandhamnsgatan/Värtavägen (New York 9) kommer få mindre skuggpåverkan av den nya byggnaden. Under höst och vår kommer New York 9:s södra gavel skuggas lite mellan ca kl 13-15. New Yorks öster om huset kommer delvis skuggas vår och vinter mellan ca kl 14-16.

Frågan om vilka studenter kommer att ha råd att bo i det planerade huset är inte en fråga inom ramen för detaljplanarbetet.

Det ligger i allas intresse att byggnationen sker så snabbt och effektivt som möjligt, byggnadsarbetena kommer att bedrivas i vanlig omfattning och i enlighet med Naturvårdsverkets riktlinjer för buller.

Byggnationen kommer att ske i stadsmiljö på en delvis redan bebyggd tomt där den befintliga byggnaden måste fungera under byggtiden. Den påverkan byggnationen kan ha utifrån dessa förutsättningar kommer att planeras tillsammans med staden och Trafikförvaltningen med flera för att minimera störningar.

Enligt skyddsrumskarta finns det närmaste skyddsrummet i fastigheten Rio 8 vid Sandhamnsgatan 4. Inget skyddsrum finns i fastigheten Rio 7.

I översiktsplan för Stockholm antagen av kommunfullmäktige den 19 februari 2018, ingår planområdet i område där kompletteringar kan provas. Kompletteringar inom projektområdet kan provas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Värtavägen är utpekad som ett strategisk viktigt samband för att uppnå målet om en sammanhängande stad.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Synpunkter har under samrådet förts fram gällande framförallt anpassning till kulturmiljö.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att hänsyn har tagits till de funktionalistiska särdragen som kännetecknar Fyrtalets arkitektur, genom att byggnaden har anpassats avseende volym, höjd, fönstersättning, material och kulör. Förslaget bedöms också respektera befintlig byggnad Fyrtalet genom att hålla ett gott avstånd från Sandhamnsgatan.

Gestaltning av ny utemiljö bedöms sammantaget vara väl anpassat till Fyrtalet och den befintliga, tidstypiskt formade utemiljön. Gestaltningen bibehåller känslan av hus i park och tar utgångspunkt i Geisendorfs modernistiska och enkla landskapsplanering med gräsmatta som omges av hårdgjorda ytor i form av plattsättning i betong.

De förändringar som planförslaget innebär för boendemiljön för de kringliggande bostäderna – ökad skuggpåverkan, är acceptabla med hänsyn till läget i innerstaden, och att olägenheten inte kan antas vara betydande i PBL:s mening.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att uppförande av ett nytt hus inte allvarligt kommer att 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.

Kontoret kan vidare konstatera att förslaget har bearbetats vidare när det gäller miljö, hälsa och säkerhetsfrågor mm.

Sammantaget är stadsbyggnadskontorets bedömning att det reviderade planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan stads- och landskapsbild, natur- och kulturmiljövärdena på platsen och även det allmänna intresset av att tillskapa studentbostäder. I avvägningen har även fastighetsägarens intresse av att utveckla sin befintliga kvartersmark samt genomförbarhetsaspekter vägts in.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har följande frågor studerats vidare:

- Kulturmiljö
- Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten
- Skyfall
- Markföroreningar

- Räddningstjänst
- Genomförandefrågor

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att:

- Den befintliga byggnadens synlighet i stadsrummet tas tillvara ytterligare. Den föreslagna byggnaden kortas med ytterligare en meter mot Sandhamnsgatan
- Tydligare skydds- och varsamhetsbestämmelser inför på plankartan
- Föreslagna varsamhetsbestämmelse (k) som tillåter ändring av entrélösning i garage under norra gaveln ändras till utformningsbestämmelse (f) på plankartan
- Utförandebestämmelse om markens genomsläpplighet införs på plankartan
- Bestämmelse som reglerar markens höjdsättning införs på plankartan (+0,0)
- Bestämmelse som tillåter solcellsanläggning på takvåning och reglerar överskridande hösta total höjd införs på plankartan
- Bestämmelse som säkerställer att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning införs på plankartan (g1)
- Ledningsägande bolags rätt att anlägga, nyttja och underhålla allmänna ledningar inom fastigheten säkras genom u-område på plankartan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Maria Sahlstrand
planchef

Giuliana Conciauro
stadsplanerare