

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

## **Antagande av förslag till detaljplan för fastigheten Rio 7 med flera (100 studentbostäder och centrumändamål)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Maria Sahlstrand

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av ett nytt studentbostadshus med cirka 100 lägenheter på en del av fastigheten Rio 7. En tydligare karaktär av stadsgata längs Värtavägen skapas. Möjligheterna till handelslokaler nära Gärdets tunnelbanestation ökar.

Den nya byggnaden ska utformas med hänsyn till stadsbild och kulturvärden. Ett vidare syfte är att säkerställa ett bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla befintliga bebyggelsen inom planområdet genom att införa skydds- och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen.

Planförslaget ställdes ut för granskning under perioden den 9 juni 2021 till den 17 augusti 2021. Under granskningen har 21 yttranden inkommit från remissinstanser och sakägare. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget, eller är utan erinran. Några framför synpunkter i sak gällande kulturmiljö, dagvatten, brand och energiförsörjning. Två sakägare som framfört synpunkter anser att den föreslagna byggnaden är olämplig med hänsyn till områdets natur- och kulturhistoriska värden.

Inkomna synpunkter föranleder komplettering av planhandlingarna vad gäller energiförsörjning, varsamhetsbestämmelser samt förtydligande avseende räddningstjänst, dagvatten, skyfall och

tekniska frågor. Ändringarna utgör mindre justeringar och innebär inte en väsentlig ändring av planförslaget. Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

## UTLÅTANDE

### Syfte

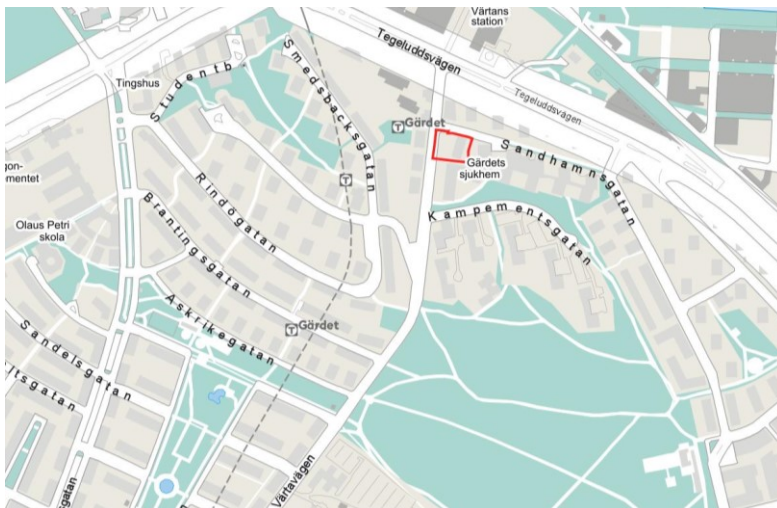
Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett uppförande av ett nytt studentbostadshus med cirka 100 lägenheter på del av fastigheten Rio 7, skapa tydligare karaktär av stadsgata längs Värtavägen samt öka möjligheterna till handelslokaler nära Gärdets tunnelbanestation. Planen ska även reglera byggnadsvolym och gestaltning för att på bästa sätt anpassa den nya byggnaden till det befintliga huset "Fyrtalet" inom planområdet och till närmiljön på norra Gärdet.

Ett vidare syfte är att säkerställa ett bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen genom att införa skydds- och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen.

### Bakgrund

#### Plandata

Detaljplaneområdet utgörs av fastigheten Rio 7 samt del av fastigheten Ladugårdsgärdet 1:8. Fastigheten är belägen i korsningen av Värtavägen och Sandhamnsgatan inom stadsdelen Ladugårdsgärdet. Området som är aktuellt för planläggning är redan bebyggt med ett studentbostadshus. Utöver den nuvarande byggnaden finns en asfalterad parkeringsyta mot Värtavägen samt mindre grönområden och träd.



Karta som visar planområdets avgränsning med omgivning. Planområdet markerat med rött.

### Gällande detaljplan

För fastigheten Rio 7 gäller detaljplan Pl 7560, fastställd 1980. Detaljplanen anger bostadsändamål (B). Högsta antal våningar är sju. Markområdet kring bebyggelsen får inte bebyggas, men delar av tomten har underbyggnadsrätt för garage. Planen anger inget skydd av kulturvärden.

### Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Stiftelsen Stockholms studentbostäder, SSSB.

## Övergripande beslut och styrande dokument

### Översiktsplan

Planområdet ingår i det område som i översiktsplanen anges som ”*område där kompletteringar kan provas*”. Kompletteringar inom projektområdet kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. 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, aktivitetsstråk, målpunkter och omvandlade gator. De strategiska sambanden kompletterar urbana stråk samt lokala kopplingar.

### Stockholms byggnadsordning

I byggnadsordningens vägledning för stenstadens krans ska denna utvecklas med utgångspunkt i gatornas och byggnadernas anpassning till terrängen samt det medvetna och tydliga förhållandet mellan bebyggelse och naturlandskap. Nya byggnader ska utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.

Kompletteringsbebyggelse ska utformas utifrån ett helhetsperspektiv. Det är viktigt att stadsdelarna utvecklas genom att komplettera med nya verksamhetslokaler i strategiska lägen och vid centralt stråk. Den gröna karaktären med förgårdsmark i gaturummet och naturmark mellan husen ska tas tillvara och utvecklas. Parkeringsytor på förgårdsmark och bostadsgårdar ska undvikas.

### Riksintressen

Planområdet är beläget inom riksintresset för Stockholms innerstad med Djurgården. Värdekärnan för riksintresset utgörs av bebyggelsen kring Tessinparken och Gärdeshöjden.

### Kulturhistorisk klassificering

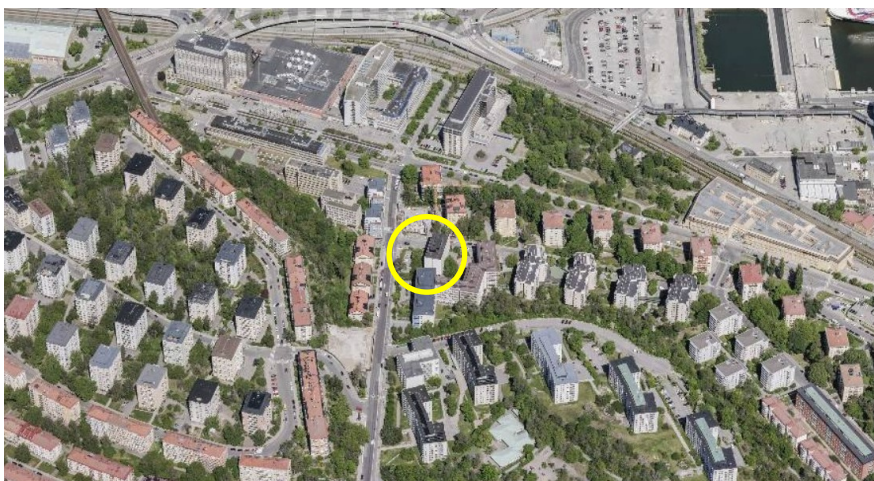
I Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta har fastigheten Rio 7 markerats med blått, vilket innebär att den har ett synnerligen

högt kulturhistoriskt värde som motsvarar fordringarna för byggnadsminnen.

### Nuvarande förhållanden

#### Stadsbild och kulturmiljö

Fastigheten Rio 7 har ett stort kulturhistoriskt värde som en integrerad del av den samlade miljön på övre Gärdet, vilken i hög grad präglas av modernismens stadsplaneideal med friliggande bebyggelse omgiven av grönska, ”hus i park”. Exempelvis finns det en stark koppling när det gäller byggnadens volym, orientering och placering med de monumentala skivhusen från 1960-talet söder om Kampementsbacken. Det finns även en grundläggande stadsplanemässig samhörighet med den mer näraliggande 1940-talsbebyggelsen i kvarteret New York på Sandhamnsgatans norra sida. Fastigheten med byggnad bidrar ur denna synvinkel positivt till upplevelsen och den historiska förståelsen av området som helhet.



*Snedbild över Rio 7 (markerad med cirkel) och omgivande bebyggelse.*

Till de stadsbildsmässiga värdena bidrar även byggnadens framträdande placering i gatumiljön, mittemot utgången från Gärdets tunnelbanestation där Sandhamnsgatan möter Värtavägen.



*Fastigheten Rio 7 sedd från korsningen Värtavägen och Sandhamnsgatan.  
Befintlig byggnads nordvästra fasad.*

I stadsdelen har ett antal förtätningsprojekt genomförts på 1990- och 2000-talen, varav flera av projekten har skett utefter Värtavägen. Inom kvarteret New York har ett nytt bostadshus byggts och i kvarteret Ordonnansen är ett nytt bostadshus på 4 till 12 våningar under byggnation.

Studentbostadshuset ”Fyrtalet” byggdes under åren 1965 och 1966 efter ritningar av arkitekten Leònie Geisendorf. Namnet Fyrtalet härrör från den ursprungliga planeringen med fyra likadana hus längs med Sandhamnsgatan, men enbart ett uppfördes.

Byggnaden uppfördes i sju våningsplan, delvis vilandes på betongpelare (pilotis) och delvis på en djupt indragen tegelbas. Kopplingen till Le Corbusiers brutalistiska formspråk med sin indragna bottenvåning, pilotispelare i brädgjuten betong, och sina bostadsvåningar med fönsterband och modernistiska stil, är tydlig. Byggnadens grundform, volym och höjd utgör ett av byggnadens främsta karaktärsdrag. Till denna övergripande karaktär hör även byggnadens medvetna spel mellan slutna gavelskivor och mer öppna långsidor, där särskilt de svepande fönsterbanden och de indragna balkongernas skuggspel är betydelsefulla för gestaltningen.

Byggnaden uppfördes för Stiftelsen Stockholms Studentbostäder, och används än i dag för det ursprungliga ändamålet. Denna obrutna kontinuitet utgör en kulturhistorisk kvalitet.

Utemiljön bidrar till anläggningens kulturhistoriska värden. Dess ursprungliga och tidstypiska karaktär, som är knuten till modernismens ideal inom trädgårdsplaneringen, är bevarad. Uttryck för karaktären är bland annat byggnadens omgivande öppna gräsytor med friväxande träd som kontrasterar mot hårdgjorda partier i betongplattor vid entré och gårdsfasad, liksom mot murar i omålad formgjuten betong.

#### Trafik och kollektivtrafik

Värtavägen har genomfartstrafik, medan Sandhamnsgatan är en återvändsgata som mynnar ut i en gång- och cykelväg. Fastigheten ligger i anslutning till ett pendlingscykelstråk som löper längs Värtavägen.

Området har mycket god tillgång till kollektivtrafik. På andra sidan Värtavägen finns nedgång till tunnelbanestation Gärdet. I anslutning till planområdet finns hållplats för stombussnätet där buss 1 stannar. Parkering finns i dag på mark inom fastighet i anslutning till befintligt hus samt i garaget under bjälklaget på östra delen av gården.

#### Naturvärden

Planområdet befinner sig i en spridningszon mellan södra och norra Djurgården och i nära anslutning till habitatnätverket för eklevande arter. Inom planområdet finns det inga ekar, och området bedöms därför ha liten betydelse för eklevande arter. Området är inte heller av betydelse för stadens habitatnätverk för ek. Ett fåtal träd i form av körsbär, tall och hästkastanj bedöms främst ha ett visst visuellt och lokalt värde för fåglar och insekter.

#### Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens MIFO-databas har det funnits ett flertal verksamheter på närliggande fastigheter där möjlig hantering av halogenerade lösningsmedel skett. Utifrån utförd undersökning bedöms föroreningssituationen inte utgöra någon risk utifrån dagens och planerad markanvändning.

#### Luft

Miljökonsekvensnormer för luft klaras för planområdet.

#### Buller och vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller från främst Värtavägen och Tegelvägen. Ljudnivån vid de planerade bostäderna innebär att riktvärdena klaras. Vibrationer bedöms inte utgöra någon risk för människors hälsa.



### Vattenfrågor

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Lilla Värtan för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

### Översvämningsrisk

Skyfallsmodellering för Stockholm visar att det i dag finns plats inom planområdets lägsta punkt vid garaget där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall.

### Farligt gods

Tegeluddsvägen är utpekad som sekundär transportled för farligt gods. Avståndet från föreslagen ny bebyggelse är cirka 100 meter, vilket gör att riskerna till följd av farligt gods från Tegeluddsvägen bedöms acceptabla.

### Teknisk försörjning

Befintliga dagvatten- och spillvattenledningar inom fastigheten tillhör dels Stockholms stad och Rio 7, och dels en gemensamhetsanläggning (GA) som leder dag- och spillvatten från Rio 8 och 11.

## Planförslaget

Planförslaget möjliggör en ny studentbyggnad vid korsningen Värtavägen och Sandhamnsgatan. Planförslaget möjliggör cirka 100 studentlägenheter. Förutom studentbostäder kommer den nya byggnaden att inrymma publika verksamheter för centrumändamål, som öppnar sig mot Värtavägen och Sandhamnsgatan.



*Vy från Värtavägen, hörnan mot Sandhamnsgatan. Bild: Sandell Sandberg*

Under arbetet med gestaltningen av den nya byggnaden har studier av byggnadsvolymer, höjder och siktlinjer från tunnelbanan och

Värtavägen varit viktiga. Detta för att på bästa sätt anpassa den nya byggnaden till norra Gärdet men framför allt till det befintliga huset ”Fyrtalet” och närmiljön vid korsningen Värtavägen och Sandhamnsgatan. En annan viktig utgångspunkt har varit att den nya byggnaden ska utgöra ett tillägg som tar hand om den stadsutveckling som pågår utmed hela Värtavägen. Värtavägen genomgår en stor förändring med förtätning och blir alltmer urban med hus i tomtgräns och lokaler i bottenvåningarna.

Mot bakgrund av detta föreslås den nya byggnaden uppföras som ett lamellhus i en skala och volym som förhåller sig till kvarteret Rios karaktär och modernistiska stadsbyggnadsidé. För att stärka Värtavägen som stadsgata och skapa en harmoni i stadsrummet placeras den nya byggnaden parallellt med Värtavägen med förgårdsmark likt fastigheten New York 9 i norr. Den indragna platsen mot norr följer Sandhamnsgatans riktning och låter Fyrtalets karakteristiska norra gavelsida framträda från tunnelbanan.

Det regionala cykelstråkets dragning precis vid tomtgränsen har gjort att den nya byggnaden likt fastigheten i norr placeras cirka en meter indragen från trottoaren längs Värtavägen.



Översiktlig situationsplan. Korsningen Sandhamnsgatan och Värtavägen har identifierats som en viktig nod i stadsdelen, och där föreslås därför en publik plats för till exempel uteservering. Bild: Sandell Sandberg





*Vy från tunnelbanans utgång mot Sandhamnsgatan. Vid korsningen Värtavägen och Sandhamnsgatan är det nya huset indraget drygt åtta meter från trottoaren, vilket skapar en torgbildning mot Sandhamnsgatan vilket också avser synliggöra Fyrtalets norra gavelsida från tunnelbanan. Bild: Sandell Sandberg*



*Vy över Sandhamnsgatan, mot Värtavägen och tunnelbanan. Genom husets indragna placering framträder grönskan mot korsningen och tunnelbanan. Bild: Sandell Sandberg*

### Gestaltungsprinciper

Plansamrådsförslaget redovisar en arkitektur som förhåller sig till Fyrtalets skala och formspråk. Den föreslagna rektangulära byggnadsvolymen med platt tak återfinns inom kvarteret Rio men även i närliggande funkisbebyggelse och den mer storskaliga modernistiska bebyggelsen i planområdets närhet. Samtidigt tillför

det nya huset en samtida arkitektur med en tydlig karaktär som också förhåller sig till andra förutsättningar som stadsliv, trygghet och moderna byggregler. Det tydligaste släktskapet mellan Fyrtalet och det nya studentbostadshuset är att de båda byggnaderna består av tre tydliga byggnadsdelar: det publika sockelpartiet i två plan, de repetitiva bostadsvåningarna i sju plan och de asymmetriska takvåningarna förskjutna mot norr.



*Fyrtalet till vänster (Léonie Geisendorf) och det nya studentbostadshuset till höger (Sandell Sandberg).*

Byggnaden utförs med ett tydligt markerat sockelparti som utgörs av två entrévåningar som i Fyrtalet, som nyttjar fastighetens topografiska förutsättningar. Sockelpartiet kläs i rött tegel liknande Fyrtalets, med generösa uppglasade partier.



*Fasadutsnitt mot Värtavägen. Sockelpartiet ska upplevas som omsorgsfullt bearbetat med material och detaljer av hög klass som förhåller sig till den befintliga byggnaden. Samtidigt ska det bidra till att aktivera och skapa en tryggare stadsmiljö i gaturummet. Bild: Sandell Sandberg*

Bostadsvåningarna utmärks av en strikt fönstersättning i ett robust icke ljusreflekterande material i en ljus varm grå kulör som är anpassad till Fyrtalets ljusa kulör och till omgivande byggnaders varma, ljusa nyanser.



*Möjlig utformning av fasad mot Värtavägen. Bild: Sandell Sandberg.*



*Möjlig utformning av fasad mot Sandhamnsgatan. Bild: Sandell Sandberg*

Takvåningen kläs med tegel, som sockelvåningen, och föreslås även att kläs med en fasadväxt för att skapa ett grönt tillägg till stadsbilden – en koppling till Corbusiers idé om takträdgården.

Landskapets gestaltning bibehåller känslan av ”hus i park” och tar utgångspunkt i Geisendorfs modernistiska och enkla landskapsplanering. Det innebär att utemiljöns grundläggande öppna och grönskande karaktär ska bibehållas, med gräsmattor och friväxande träd som kontrasterar mot hårdgjorda partier med betongplattor. Detta regleras i detaljplanen.



*Vy från Sandhamnsgatan över den nya gården och torgytan. Mot bostadsgården föreslås ett mer slutet sockelparti där föreslagna lägenheter med franska balkonger bidrar till att gården känns tryggare och mer sedd. Bild: Sandell Sandberg*

### Skydds- och varsamhetsbestämmelser

I syfte att säkerställa ett bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen införs skydds- och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen. Skyddsbestämmelserna omfattar byggnadens exteriör. Varsamhetsbestämmelserna reglerar underhåll och reparationer av exteriöra byggnadsdelar samt ändringar av ursprungliga inslag i utemiljö, såsom mur i mönstergjuten betong längs Sandhamnsgatan och markbeläggning vid den södra entrén och på gården.

### Planförslagets konsekvenser

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken kapitel 6. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär

### En växande stad

#### Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till att uppnå stadens bostadsmål genom att möta ett ökat behov av studentbostäder.

#### Kulturmiljö i en växande stad

Planområdet ligger inom riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården och i nära anslutning till värdekärnan Gärdesskogen med Gärdeshöjden. Planförslaget inordnar sig i Värtavägens befintliga bebyggelseskala och bedöms inte påverka värdekärnan, som i stor utsträckning utgör en egen enklav på höjden, negativt.

Fyrtalet uppfördes för Stiftelsen Stockholms Studentbostäder, och används än i dag för det ursprungliga ändamålet. Detaljplanen säkerställer byggnadens ursprungliga kulturhistoriska funktion som studentbostadshus samt inför bestämmelserna om skydd mot förvanskning, vilket är positivt.

Den föreslagna byggnaden bedöms av kontoret i höjd, skala och form vara anpassad till omgivningen. Den rektangulära volymen med platt tak anknyter till befintliga byggnadsvolymer i området, och byggnadens återhållsamma gestaltning innebär att Fyrtalets expressiva karaktär fortsatt råder. Den tegelklädda sockel- och teknikvåningen anknyter till Fyrtalets arkitektur. Förslaget har anpassats så att det karaktäristiska överbyggda garaget med betongpelare är fortsatt synligt, vilket är betydelsefullt för stadsbilden och för upplevelsen av Fyrtalet som individ. Gestaltning

av ny utemiljö bedöms sammantaget vara väl anpassad till Fyrtalet och den befintliga, tidstypiskt formade utemiljön.

Den nya byggnaden bedöms medföra små negativa konsekvenser för riksintresset kopplat till förändring av stadsbilden och gaturummets karaktär. Byggnadens placering innebär att fasadlinjen flyttas ut mot gatan och gaturummets luftiga och gröna karaktär därmed reduceras, vilket påverkar kulturmiljön och läsbarheten av den ursprungliga planeringen av denna del av Gärdet negativt. Anledningen är att stärka den stadsutveckling som pågår utmed hela Värtavägen för att uppnå en ökad trygghet. Att gatukorsningen Värtavägen–Sandhamnsgatan får en tätare och mer urban karaktär som inte tidigare präglat platsen är också ett led i denna omvandling.

### **En sammanhängande stad**

#### **En socialt sammanhållen stad**

Planförslaget bidrar till en mer socialt sammanhållen stad genom att nya publika funktioner skapas. De nya verksamheterna i bottenvåningen förväntas stärka Värtavägens urbana karaktär. En utveckling av gemensamma ytor bidrar till möte och rörelse. Planen medför ingen påverkan på barns möjligheter att röra sig eller använda det offentliga rummet.

#### **Trygghet**

Planförslaget bidrar till ökad trygghet längs Värtavägen genom att befintliga markparkeringar ersätts av en nybyggnad med aktiverade och öppna bottenvåningar. Aktiva verksamheter ger en naturlig övervakning av stadsmiljön, vilket ger förutsättningar för ett tryggare offentligt rum. Fler studentbostäder bidrar till att fler människor rör sig i området under fler av dygnets timmar, och därmed ökar tryggheten.

#### **Jämställdhet**

Planförslaget bedöms bidra till ökad jämställdhet genom att skapa flera bostäder i ett läge med närhet till både kollektivtrafik och service.

#### **Trafik och mobilitet**

Planförslaget bedöms få begränsad påverkan på trafikmiljön i närområdet. Studenter angör främst fastigheten via kollektivtrafik eller cykel. En utökning av antalet studenter medför ett utökat behov av cykelparkeringsplatser, vilket är möjligt enligt planförslaget.



## **God offentlig miljö**

### **Arkitektur och gestaltning**

Planförslaget bidrar till mervärden i anslutning till gaturummet. Fasadens öppna uttryck med en generös sockelvåning tillför nya stadsbyggnadskvaliteter längs Värtavägen. Genom en hög arkitektonisk verkshöjd på den föreslagna byggnaden kan projektet bidra till mervärden i stadsbilden. Med utvecklad förgårdsmark bidrar bebyggelsen till att stärka stadslivet.

## **En klimatsmart och tålig stad**

### **Grön och vattennära stad**

Planförslaget bidrar till utveckling av platsens ekosystemtjänster. Kvarterets mark- och vistelseytor avses utformas i syftet att stärka sociala funktioner, dagvattenhantering och biologisk mångfald.

### **Klimat, miljö, hälsa och säkerhet**

Med föreslagen dagvattenhantering bedöms planförslaget inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten i Lilla Värtan.

Med föreslagen höjdsättning av mark bidrar planförslaget till att minska risken för översvämning.

### **Teknisk försörjning**

Gemensamhetsanläggningen för dag- och spillvatten från Rio 8 och Rio 11 ska fortsatt belasta Rio 7, men kan behöva utformas på annat sätt för att säkerställa vatten- och avloppsledningarnas fortsatta drift. GA kommer, enligt uppgift från SSSB, inte att utnyttjas av Rio 7. Belastningen på Stockholms stads dagvatten- och spillvattenledningar där GA och ledningar från Rio 7 ansluter i dag kommer sannolikt att öka i planerad situation. Kapaciteten i och dimensionering av dessa ledningar behöver utredas vidare i projekteringsskedet för att befintliga VA-funktioner inte ska påverkas negativt.

Detaljplanen möjliggör att tekniska anläggningar för lokal energiförsörjning, såsom solpaneler och solfångare, tillåts på taket på den nya byggnaden. Detta bedöms kunna ske på ett estetiskt tilltalande sätt.

## **Planprocess**

### **Process**

Planarbetet har genomförts med standardförfarande.

**Tidigare ställningstaganden i ärendet**

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 22 februari 2018 att starta planarbetet för Rio 7 i enlighet med kontorets förslag. Initialt bedömdes cirka 75 studentbostäder kunna tillskapas genom projektet. Särskilt uttalande lämnades enligt följande:

”Stadsbyggnadsnämnden välkomnar att 75 nya studentlägenheter planeras i ett kollektivtrafikhärläge. Nämnden skulle välkomna om det inom ramen för projektet var möjligt att stärka det i dag svaga ekologiska sambandet inom Nationalstadsparken”.

Stadsbyggnadskontoret beslutade efter samråd att gå direkt till granskningen för ett antagande 2021.

**Samlade synpunkter****Plansamråd**

Planförslaget sändes ut för samråd under perioden den 26 maj till den 6 juli 2020. Under samrådet har 24 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak, framför allt vad gäller kulturmiljö, dagvatten och miljö kvalitetsnorm för vatten, skyfall, räddningstjänst och genomförandefrågor. De flesta sakägare som framfört synpunkter anser att den föreslagna byggnaden är olämplig. Kritiken gäller förslagets påverkan på områdets kulturhistoriska värden, förslagets effekter på befintlig bebyggelse i form av ökad skuggning samt effekter på naturmiljö och biologisk mångfald. Övriga synpunkter handlar om byggstörningar.

**Revideringar efter plansamråd**

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet, har frågor såsom kulturmiljö, dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten, skyfall, markföroreningar, räddningstjänst samt genomförandefrågor studerats vidare. Förslaget ändrades så att den befintliga byggnadens synlighet i stadsrummet ökade genom att den föreslagna byggnaden kortades med en meter mot Sandhamnsgatan. Följande planbestämmelser infördes på plankartan:

- Tydligare skydds- och varsamhetsbestämmelser (q och k).
- Föreslagna varsamhetsbestämmelse (k) som tillåter ändring av entrélösning i garage under norra gaveln ändrades till utformningsbestämmelse (f).
- Utförandebestämmelse om markens genomsläpplighet.
- Bestämmelse som reglerar markens höjdsättning (+ 0,0).
- Bestämmelse som tillåter solcellsanläggning på takvåning
- Markreservat för gemensamhetsanläggning (g).
- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u).

### Granskning

Planförslaget skickades ut för granskning den 9 juni 2021 till den 17 augusti 2021.

Inkomna synpunkter föranleder mindre ändringar i planbeskrivning och plankarta. Plankartan revideras med planbestämmelse som möjliggör att tekniska anläggningar för lokal energiförsörjning tillåts på taket, ej endast solceller.

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken kapitel 6 att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

### Planavtal

Planavtal har tecknats med SSSB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

### STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på utvecklingen av denna fastighet i ett mycket kollektivtrafiknära läge vid Gärdets tunnelbanestation. Förslaget bidrar till att uppfylla stadens mål om ett ökat tillskott av studentbostäder i Stockholm, där efterfrågan på studentbostäder är mycket stort. Kontoret anser också att förslaget bidrar till att skapa en stadsmiljö med mer liv och rörelse i direkt anslutning till Värtavägen. Planförslaget ger möjlighet att öka tryggheten och tillskapa arkitektoniska värden i området genom att ersätta befintliga markparkeringsplatser med en ny byggnad med aktiverade och öppna bottenvåningar.

Stadsbyggnadskontoret anser att hänsyn har tagits till Fyrtalets arkitektoniska särdrag genom att byggnaden har anpassats avseende volym, höjd, material och kulör. Förslaget bedöms också respektera befintlig byggnad genom att hålla ett erforderligt avstånd från Sandhamnsgatan för upplevelsen av Fyrtalet som individ, vilket är betydelsefullt för stadsbilden.

Planförslaget bedöms inte riskera påtaglig skada på riksintresset

Stockholms innerstad med Djurgården. Ny byggnad bedöms medföra små negativa konsekvenser för riksintresset kopplat till förändring av stadsbilden och gaturummets karaktär.

Förändringarna bedöms acceptabla med avseende på förslagets positiva kvaliteter för stadsmiljön och stadens behov av studentbostäder. Planförslaget ligger också i linje med den stadsutveckling som pågår utmed hela Värtavägen.

Planförslaget bedöms inte heller i stort påverka Nationalstadsparken eller stadens habitatnätverk för eklevande arter, varken direkt eller indirekt, då inga ekar försvinner. Det kommer även fortsatt finnas grönytor och gröna samband i området, om än i mindre omfattning.

Sammantaget är stadsbyggnadskontorets bedömning att planförslagets arkitektoniska och stadsmässiga höga kvaliteter bidrar till mervärden i stadsbilden. Planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan stads- och landskapsbild, natur- och kulturmiljövärden på platsen samt det allmänna intresset av att tillskapa studentbostäder. I avvägningen har även fastighetsägarens intresse av att utveckla sin befintliga kvartersmark samt genomförbarhetsaspekter vägts in.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta förslaget till detaljplan.

**SLUT**