

## **Granskningsutlåtande**

### **Detaljplan för Rio 7 i stadsdelen**

### **Ladugårdsgärdet i Stockholm Dp 2017-18576**

#### **Innehåll**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>1</b>
<b>Bakgrund.....</b>	<b>2</b>
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	2
<b>Synpunkter inkomna under granskning .....</b>	<b>2</b>
Remissinstanser .....	3
Sakägare enligt fastighetsförteckningen.....	7
Övriga.....	8
<b>Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts .....</b>	<b>9</b>
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>9</b>

#### **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 2021-06-09 – 2021-08-17. Under granskningen har 21 yttranden inkommit från remissinstanser och sakägare. Flertalet remissinstanser tillstyrker

**Stadsbyggnadskontoret**

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

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 olämpligt 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.

## **Bakgrund**

### **Förslagets syfte och huvuddrag**

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.

### **Granskning**

Aktuell detaljplan ställdes ut för granskning under perioden 2021-06-09 – 2021-08-17. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://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 har för närvarande inga synpunkter på förslaget.

### Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har följande synpunkter:

Rio 7 belastas av gemensamhetsanläggningen Rio ga:2 som innebär en rätt för Rio 8 och Rio 11 att ha ledningar för dag- och spillvatten på Rio 7. Rio ga:2 kommer ligga under den nya byggrätten.

- Ledningarna som ingår i Rio ga:2 behöver byggas om (eller flyttas) innan byggnation kan antas. Avsikten är att överenskommelse mellan delägarna ska tecknas om omprövning av anläggningsbeslutet (dnr 2004-12123) innan planen antas. Lantmäterimyndigheten konstaterar att en ansökan från Rio 8 och Rio 11 har inkommit till lantmäterimyndigheten, men att inget beslut är fattat i frågan.
- I planens nordvästra hörn finns en servisledning till anslutningspunkt för kommunalt avlopp som betjänar gemensamhetsanläggningen Rio ga:2. Den bör säkras med servitut eller annan rättighet. Samma ledning är tänkt att användas även av ny byggnad på Rio 7.

### Stockholm Vatten och Avfall

#### *Avfallshantering*

Stockholm Vatten och Avfall ser fortsatt positivt på att det planeras för bottentömmande behållare (underjordsbehållare) samt att kapaciteten för miljörummet ses över och anpassas med den nya bebyggelsen. Stockholm Vatten och Avfall vill uppmärksamma om att det år 2023 blir obligatoriskt med matavfallsinsamling för hushåll och verksamheter. Vid planering av bottentömmande behållare är det viktigt att säkerställa utrymmet runt behållarna och beakta detta vid planering av den nya eken som planeras intill. Se *Projektera och bygg för god avfallshantering* för samtliga riktlinjer kring bottentömmande behållare. Alla verksamheter som riskerar att släppa ut mer fett än vad normalt hushållsavloppsvatten innehåller måste ha en typgodkänd fettavskiljare installerad för att förhindra att fett släpps ut i avloppsnätet. Slangdragningen mellan kopplingspunkten och hämtfordonet bör vara så kort som möjlig för att underlätta tömning. Slangdragning över 10 meter bör undvikas för att upprätthålla god arbetsmiljö. Vid angöring med hämtfordon ska tillfartsväg och vändplan ges tillräckligt med utrymme för tunga fordon enligt BK II. Stadens riktlinjer *Projektera och bygg för god avfallshantering* ska följas.

#### *Dagvattenhantering*

I stort sett har de synpunkter SVOA hade vid samrådet tillgodosetts.

Däremot kvarstår fortfarande att beskriva planen ur ett avrinningsområdesperspektiv sett till omgivande ytor, dvs. zooma ut och visa hur planen förhåller sig till omgivningens höjdsättning och avrinningsförhållanden på ett tydligare sätt.

Det bör även förtydligas i kapitel om "tekniska avrinningsområden" och "övriga befintliga anläggningar" vilka ledningar och anläggningar som tillfaller vilken part, särskilt de som ingår i gemensamhetsanläggning. Detta bör även redovisas i planbeskrivningen.

Information om den gemensamhetsanläggning för dag- och spillvatten som tillgodoser även andra omgivande fastigheter behöver förtydligas angående dess tekniska funktion då justering/påverkan på denna kan komma att påverka andra intilliggande fastigheters VA-hantering. Informationen om denna GA är bristfällig i planhandlingarna.

**Servitut/Ledningsrätt**

U-område enligt bolagets synpunkter vid samråd har lagts in i plankartan. Det är viktigt att vid utförandet av den nya byggnaden se till att SVOA:s va-anläggning invid samt inom detta område ej skadas. En skada på denna kan få stora konsekvenser för va-försörjningen.

**Trafikförvaltningen**

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på förslaget.

**Swedavia Airports**

Planen har ingen påverkan på Bromma Stockholm Airport. Swedavia har därmed intet att erinra mot rubricerat planförslag.

**Utbildningsförvaltningen**

Utbildningsförvaltningen bekräftar att dom inte kommer inkomma med några synpunkter avseende planärendet.

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Vid samrådet föreslog MHN att det skulle formuleras en planbestämmelse som förenklar installation av tekniska anläggningar för lokal energiförsörjning. En sådan planbestämmelse har lagts in i plankartan, med formuleringen: solcellsanläggning tillåts på takvåning och får överskrida högsta totalhöjd med som mest 0,5 meter. MHN är positiv till att plankartan har kompletterats med en planbestämmelse om solenergi. MHN anser det dock olyckligt att planbestämmelsen endast möjliggör solceller och ingen annan anläggning för lokal energiförsörjning. Höjden 0,5 meter begränsar även möjligheten att få till en bra vinkel på solceller. MHN föreslår istället planbestämmelsen: "Tekniska anläggningar för lokal energiförsörjning, såsom solpaneler och solfångare, får uppföras fristående på tak och får överskrida den högsta totalhöjden med som mest 2 meter".

#### Trafikverket

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

#### Kulturstrategiska staben

Stadsutvecklingsenheten noterar att förslaget har anpassats bättre efter bebyggelsens kulturhistoriska värden. Även varsamhets- och förvanskingsbestämmelserna har förtydligats vilket är positivt. Stadsutvecklingsenheten vill ändå påpeka att det är lämpligare att använda meningen *ska vara lika ursprungliga* istället för ordet *överensstämma* i varsamhetsbestämmelserna när det handlar om en blåklassad byggnad. För övrigt ser Stadsutvecklingsenheten ingen anledning att göra en annan bedömning än den som tidigare gjorts nämligen att det inte är möjligt att placera en byggnad framför Léonie Geisendorfs studentbostadshus utan att det påverkar byggnadens kulturhistoriska värde negativt. Den olämpliga placeringen av nybyggnationen innebär en förvanskning av både stadsbild och befintlig byggnad. Enligt 2 kap 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av god helhetsverkan.

#### Storstockholms Brandförsvär

SSBF vill upplysa att vi inte godkänt någon lösning som det uttryckts i både brandtekniskt utlåtande samt planbeskrivning, där det står att ”Placering av uppställningsplatser har tidigare godkänts av Stockholms brandförsvär.” Enligt tidigare yttranden från SSBF, mail daterat 2020-10-14, står följande:

”Uppställningsplatserna, som markerats i mottaget underlag, ser ut att uppfylla måtten enligt SSBF:s vägledning. Observera även kraven på lutning, bärighet mm på räddningsvägar och uppställningsplatser som presenteras bland annat i SSBF:s vägledning, länk nedan. I underlaget ser det dock ut som att det förekommer enkelsidiga lägenheter som vetter åt öster som inte nås från markerade uppställningsplatser och därför kanske inte uppfyller kraven för utrymning enligt dagens byggregler. Information om att utrymning för ny bebyggelse ska säkras inom planområdet föreslås regleras i plankarta, om möjligt. Det bör även finnas med i planbeskrivningen att utrymning från byggnader inom detaljplaneområdet måste säkras om befintligt hus t.ex. rivs och ska byggas upp igen. Utrymningen ska då uppfylla gällande byggregler.” Det är byggherrens fulla ansvar att se till så att utrymningen från byggnaderna i sin helhet uppfyller kraven enligt PBL. I tillhandahållet underlag för det tidigare yttrandet redovisades till exempel inte heller svängradier, lutningar mm vilket också är byggherrens ansvar att se till att detta uppfylls. Vidare ser det fortfarande ut som att det förekommer enkelsidiga lägenheter som

vetter åt öster som inte nås med markerade uppställningsplatser. SSBF anser att framkomlighet och möjligheten till utrymning bör tydliggöras.

SSBF har alltså inte godkänt någon lösning och anser att denna skrivelse ska tas bort från planbeskrivning.

Tillägg till tidigare yttrande efter samtal med SSBF (18/8). SSBF föreslår följande komplettering i planbeskrivningen: ”Då räddningstjänstens utrustning kommer nyttjas vid alternativ utrymning från befintlig bebyggelse så bör det i planprocessen säkerställas att framkomlighet och åtkomlighet för SSBF:s stegutrustning är möjlig. Detta kräver även att uppställningsplatser för höjdfordon (eller bärbara stegar) anordnas. SSBF:s möjligheter att hjälpa till vid stegutrymning beskrivs närmare i vägledningsdokument VL2014- 09.” SSBF bedömer också att det räcker om informationen om uppställningsplatser presenteras i planbeskrivningen och det behöver inte regleras på plankartan.

#### Stockholm Exergi

Stockholm Exergi har inget att erinra angående denna remiss.

#### Hyresgästföreningen Östermalm

Uppförande av studentbostäder bedöms mycket angeläget. Läget är positivt genom att det är centralt för studenter.

Närbelägna omgivningar och boenden bedöms kunna samspela med uppförandet av studentbostäder.

#### Exploateringskontoret

Bevarande- och varsamhetsbestämmelser hänför sig till skyddet av byggnadens exteriör och utemiljö. Bestämmelserna införs med fastighetsägarens samtycke och medverkan. Särskilt avtal kring dessa bestämmelser ska tecknas med Staden genom dess exploateringsnämnd innan detaljplanen antas av stadsbyggnadsnämnden.

Exploateringskontoret ska inte drabbas av några kostnader med anledning av detaljplanens framtagande eller syfte.

#### Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet konstaterar att ändringarna ligger i linje med vad rådet önskade i samrådet.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Det lantmäteribeslut som behövdes för att säkerställa att ledningarna under nya byggrätten på Rio 7 kommer att bli skyddade genom att de läggs i skyddsror har den 11 oktober tagits av lantmäteriet. Den befintliga servisledningen i planens nordvästra hörn kan säkras med servitut vid behov. Detta kan hanteras i lantmäteriförrättningsprocessen.*

*Planbeskrivningen och tillhörande dagvattenutredning har förtydligats gällande befintlig ledningsnät, gemensamhetsanläggning och skyfallsvägarnas. Planbeskrivningen och dagvattenutredning har förtydligats med att VA-funktionen för berörda fastigheter inte får försämrats samt med information att det finns fortsatta behov av utredning i projekteringsskede.*

*Vad gäller energiförsörjning har plankartan och planbeskrivningen kompletterats med en bestämmelse som möjliggör att tekniska anläggningar för lokal energiförsörjning tillåts på taket. Tekniska anläggningar såsom solpaneler och solfångare får överskrida den högsta totalhöjden med som mest 2 meter.*

*Beträffande förslaget påverka på fastighetens och gaturummet öppna karaktär bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan stads- och landskapsbild, natur- och kulturmiljövärdena på platsen och även det allmänna intresset av att tillskapa studentbostäder. Planförslaget ligger också i linje med den stadsutveckling som pågår utmed hela Värtavägen. I övrigt har varsamhetsbestämmelserna förtydligats på plankartan och i planbeskrivningen utifrån stadsmuseets synpunkter.*

*Beträffande utrymning från befintligt hus vill stadsbyggnadskontoret poängtera att förhållandena förbättras avsevärt genom att anordna alternativ utrymning via räddningstjänstens höjdfördon från fasaden med bostadslägenheter som vetter mot planerad nybyggnad.*

*Planbeskrivningen och brandutredningen har kompletterats med information om att räddningstjänstens utrustning kommer nyttjas vid alternativ utrymning från befintlig byggnad samt med förtydligande om att uppställningsplatser för höjdfordon ska anordnas enligt SSBF:s vägledningsdokument VL2014-09.*

*Skrivelsen "Placering av uppställningsplatser har tidigare godkänts av Stockholms brandförsvär" har tagits bort från planbeskrivningen och brandutredningen.*

### **Sakägare enligt fastighetsförteckningen**

**MS**

Synpunkter på att det förtätas för mycket i trädgårdsstaden Gärdet.

**CB**

Personen har invändningar, synpunkterna gäller att projektet försämrar det ekologiska spridningssambandet mellan Norra och Södra Djurgården, samt innebär avverkning av träd och en försämrad boendemiljö för omgivningen. Stockholm borde sträva efter att skapa en stad med mer gröna ytor, av godo för miljö och innevanare. En annan synpunkt gäller kulturmiljön, projektet

innebär en kraftig förtätning av kvarteret i motsats till Gärdets ideal om ljus och luft mellan husen. Ytterligare en synpunkt är att det blir svårare att få bukt med sjukdomar som t ex covid 19 och tuberkulos när människor bor tätt i ett studentboende med små lägenheter och gemensamma utrymmen.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*I översiktsplan för Stockholm 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 bedömning är att planförslaget stämmer överens med gällande översiktsplan. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. Frågor om spridning av sjukdomar (i boendemiljön) hanteras av andra myndigheter och ryms inte inom ramen för detaljplanprocessen.*

#### Övriga

##### Djurgården-Lilla Värtans miljöskyddsförening

Föreningen avstyrker och föreslår istället att Fyrtalets byggnad och tomt görs till byggnadsminne. Kortfattat *avstyrker DLV* detaljplaneförslaget med ett nytt hus i hörnan av Värtavägen-Sandhammsgatan. Det skulle spolia 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

*Ny byggnad bedöms medföra små negativa konsekvenser för riksintresset kopplat till förändring av stadsbilden och gaturummets karaktär. Från tunnelbanans gångstråk och gatukorsningen Värtavägen- Sandhammsgatan kommer sikten mot Fyrtalet begränsas. Förändringarna bedöms dock 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. Den föreslagna byggnaden bedöms i höjd och skala och arkitektur vara anpassad till Fyrtalet. Gestaltning av ny utemiljö bedöms sammantaget vara väl anpassad till Fyrtalet och den befintliga, tidstypiskt formade utemiljön. Vidare vill stadsbyggnadskontorets poängterar att detaljplanen säkerställer byggnadens ursprungliga kulturhistoriska funktion som*



*studentbostadshus samt inför bestämmelserna om skydd mot förvanskning, vilket är positivt.*

*Bestämmelserna om skydd mot förvanskning kan aktualiseras för fastigheten enligt 8 kap.13 § plan- och bygglagen (PBL). Byggnadsminnesförklaring kräver ett beslut enligt kulturmiljölagen (1988:950) (KML). Beslutet fattas av länsstyrelsen och inte av stadsbyggnadsnämnden.*

### **Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts**

- Ny bebyggelsevolym ska inte uppföras
- Befintlig byggnad och tomt görs till byggnadsminne
- Ersätta befintliga tallar med nya

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på utvecklingen av denna fastighet i ett mycket kollektivtrafikhärläge 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.

Monika Joelsson  
planchef

Giuliana Conciauro  
stadsplanerare