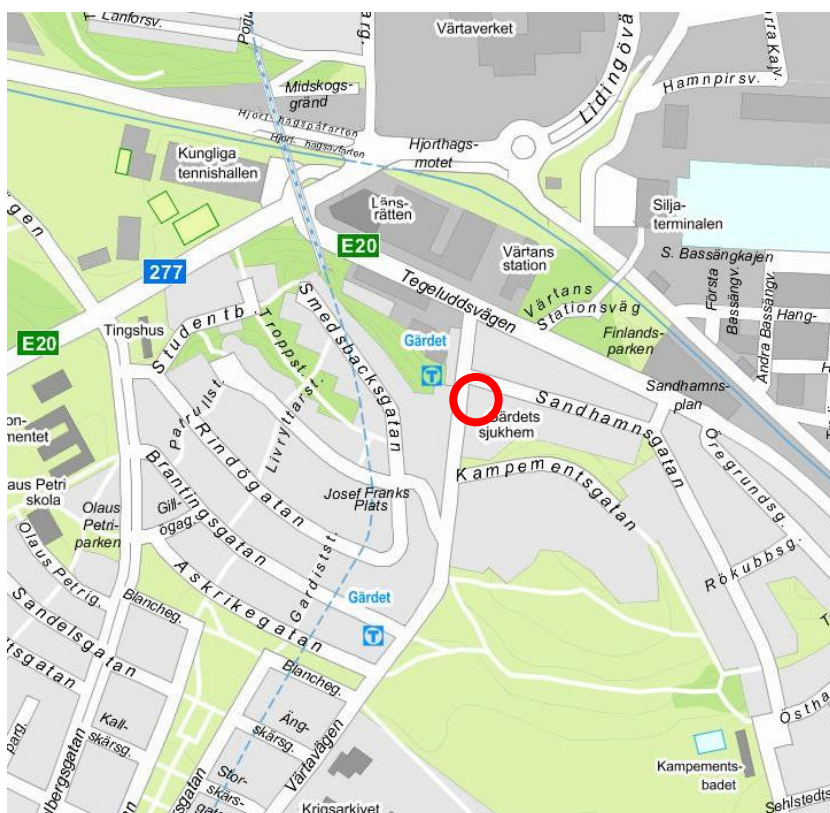


## Planbeskrivning

### Detaljplan för Rio 7 i stadsdelen Ladugårdsgärdet, S-Dp 2017-18576



Ungefärlig placering av planområdet markerat i rött.

#### Stadsbyggnadskontoret

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

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra för nytt studentbostadshus med cirka 94 lägenheter på del av fastigheten Rio 7, att skapa tydligare karaktär av stadsgata av Värtavägen samt att öka möjligheterna till handelslokaler nära Gärdets tunnelbanestation. Behovet av studentbostäder är mycket stort i Stockholmsområdet och är ett prioriterat mål för stadens utveckling. Det kollektivtrafiknära läget vid Gärdets tunnelbanestation gör en lokalisering av studentbostäder till planområdet som mycket intressant. Planen ämnar 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. Landskapsutformningen tar 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.

### Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL att en miljöbedömning behöver göras.

### Tidplan

Följande tidplan har bedömts för den fortsatta detaljplaneprocessen:

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Samråd          | Q2 2020    |
| Granskning      | Q3-Q4 2020 |
| Antagande i SBN | Q4 2020    |

## Innehåll

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Sammanfattning</b> .....                   | <b>2</b>  |
| Planens syfte och huvuddrag .....             | 2         |
| Miljöbedömning .....                          | 2         |
| Tidplan .....                                 | 2         |
| <b>Inledning</b> .....                        | <b>5</b>  |
| Handlingar .....                              | 5         |
| Planens syfte och huvuddrag .....             | 5         |
| Plandata .....                                | 6         |
| Tidigare ställningstaganden .....             | 6         |
| <b>Förutsättningar</b> .....                  | <b>7</b>  |
| Natur .....                                   | 7         |
| Geotekniska förhållanden .....                | 9         |
| Hydrologiska förhållanden .....               | 9         |
| Markavvattning .....                          | 10        |
| Dagvatten .....                               | 10        |
| Befintlig bebyggelse .....                    | 10        |
| Stadsbild .....                               | 13        |
| Kulturhistoriskt värdefull miljö .....        | 15        |
| Offentlig service .....                       | 18        |
| Kommersiell service .....                     | 18        |
| Gator och trafik .....                        | 18        |
| Störningar och risker .....                   | 19        |
| <b>Planförslag</b> .....                      | <b>20</b> |
| Ny bebyggelse .....                           | 21        |
| Befintlig bebyggelse .....                    | 23        |
| Lokaler och bostäder .....                    | 24        |
| Gårdsmiljö .....                              | 25        |
| Gator och trafik .....                        | 27        |
| Teknisk försörjning .....                     | 28        |
| Gestaltungsprinciper .....                    | 29        |
| <b>Konsekvenser</b> .....                     | <b>37</b> |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan ..... | 37        |
| Naturmiljö .....                              | 38        |
| Miljökvalitetsnormer för vatten .....         | 38        |
| Kulturhistoriskt värdefull miljö .....        | 39        |
| Störningar och risker .....                   | 43        |
| <b>Tidplan</b> .....                          | <b>46</b> |
| <b>Genomförande</b> .....                     | <b>46</b> |
| Organisatoriska frågor .....                  | 46        |
| Verkan på befintliga detaljplaner .....       | 46        |
| Fastighetsrättsliga frågor .....              | 46        |
| Ekonomiska frågor .....                       | 47        |

|                      |    |
|----------------------|----|
| Tekniska frågor..... | 48 |
| Genomförandetid..... | 48 |



## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Kulturmiljöutredning* (Tyréns, 2020-04-27)
- *Trafikbillerutredning* (Acad, 2020-03-20)
- *Utlåtande angående vibrationsrisk* (Geosigma, 2018-09-10)
- *Natur* (Ekologigruppen AB, 2020-04-03)
- *Dagvattenutredning* (Ekologigruppen AB, 2020-04-09)
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* (Geosigma AB, 2018-07-05)
- *Solstudie* (Sandell Sandberg, 2020-04-03)

#### Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret i samarbete med fastighetsägaren Stiftelsen Stockholms studentbostäder, SSSB. Projekterande arkitektkontor har Sandell Sandberg, Ekologigruppen och Paju Arkitektur och Landskap varit.

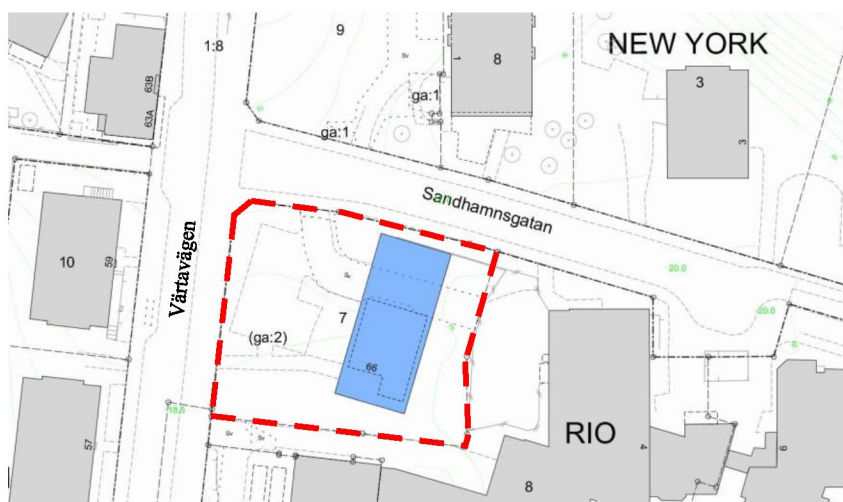
### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra för nytt studentbostadshus med cirka 94 lägenheter på del av fastigheten Rio 7, att skapa tydligare karaktär av stadsgata av Värtavägen samt att öka möjligheterna till handelslokaler nära Gärdets tunnelbanestation. Behovet av studentbostäder är mycket stort i Stockholmsområdet och är ett prioriterat mål för stadens utveckling. Det kollektivtrafiknära läget vid Gärdets tunnelbanestation gör att en lokalisering av studentbostäder till planområdet blir mycket intressant. Planen ämnar dessutom reglera den nya byggnadsvolymen och gestaltning på lämpligt sätt. Syftet med planen är också att bekräfta befintlig byggrätt och markanvändning samt införa skyddsbestämmelser som skyddar den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden.

## Plandata

### Läge, areal, markägförhållanden

Fastigheten Rio 7 är belägen i korsningen av Värtavägen och Sandhamnsgatan inom stadsdelen Ladugårdsgärdet. Området som är aktuellt för planläggning är ca 2236 kvm varav ca 500 kvm är redan bebyggd med ett lamellhus. Fastigheten ägs av Stiftelsen Stockholms studentbostäder, SSSB.



Fastigheten Rio 7 och planområdet är markerat med röstreckad linje.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

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. Vissa kompletteringsmöjligheter finns i stadsdelen, till exempel längs Värtavägen som är utpekad som ett strategiskt viktigt samband för att uppnå målet om en sammanhängande stad. Kopplingar kan ske via olika typer av åtgärder som att utveckla stadsrum med byggande, parkstråk, aktivitetstråk, målpunkter och omvandlande gator. De strategiska sambanden kompletterar urbana stråk samt lokal kopplingar.

### Detaljplan

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

### Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadskontoret beslutade 2018-02-22 § 11 att uppdra åt kontoret att påbörja planarbete för fastigheten Rio 7 i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

### Riksintressen

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

### Kulturhistorisk klassificering

Fastigheten är markerad med blått på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta, vilket innebär att den har ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde som motsvarar fordringarna för byggnadsminnen. En konsekvensanalys av förslaget har upprättats (Tyréns, 2020-04-27) för att belysa de konsekvenser för kulturhistoriska värden som kan uppstå vid förändringar i den fysiska miljön.

### Plan- och bygglagen

Stadsbyggnadskontoret bedömer, med stöd av Stadsmuseets klassificering och med anledning av att planområdet är beläget inom riksintresset för kulturmiljövården, att bestämmelserna om skydd mot förvanskning enligt 8 kap.13 § plan- och bygglagen (PBL) aktualiseras för fastigheten.

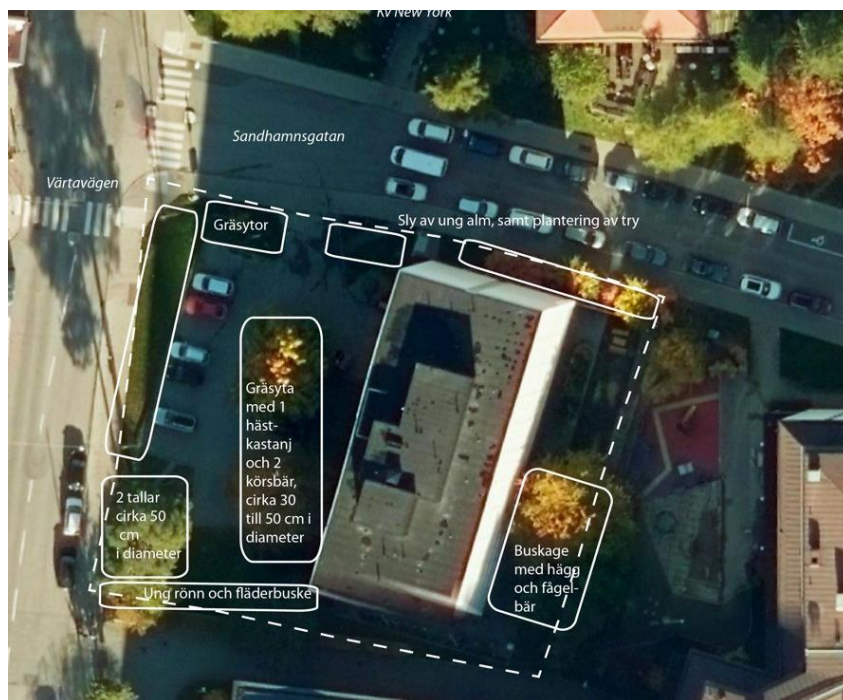
## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Naturmarken inom planområdet består av en gräsmatta på västra sidan av befintligt hus, med två väl uppvuxna tallar, två körsbärsträd/fågelbär, en hästkastanj, två unga rönnar, och en

fläderbuske. På östra sidan finns ett buskparti med hägg och fågelbär, samt ett par planteringar med perenner. Framför huset finns ett smalt buskparti mot Sandhamngatan med almsly och try. I övrigt består tomten av befintligt hus, samt stensatta eller asfalterade infarts- och parkeringsytor.



Kartan visar aktuell fastighet med befintlig byggelse och inslag av naturmark.

#### Naturvärden

Planområdet ligger utanför, men i nära anslutning till Kungliga Nationalstadsparken, i den smala bebyggda midjan som förbinder södra och norra Djurgården.

Nationalstadsparken är ett av Stockholms och länets viktigaste områden med stora ekar och en lång rad skyddsvärda arter som är beroende av såväl själva ekarna, men också av att det i landskapet finns ekar på lagom avstånd från varandra, för att arterna skall kunna sprida sig och hitta emellan, så kallade ekologiska spridningssamband, eller habitatnätverk.

På platsen där ett nytt hus planeras finns idag inga ekar, och området bedöms därför ha en begränsad betydelse för eklevande arter, eller för stadens habitatnätverk för ek. Träden på platsen, körsbär, tall och hästkastanj bedöms dock 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. Ett Natur-PM har tagits fram (Ekologigruppen, 2020-04-03) för att beskriva naturförutsättningarna inom kvarteret och hur ett nytt hus kan påverka dessa förutsättningar.

#### Rekreation och friluftsliv

Ladugårdsgårdets omfattande grönområde ligger ca 300 meter ifrån planområdet och Östermalms IP ligger ca 1 km ifrån planområdet och ytterligare 200 meter bort finns Lill-Jansskogen. Ca 600 meter ifrån planområdet finns också Tessinparken.

### **Geotekniska förhållanden**

#### Markförhållanden

Marken inom det aktuella planområdet består till största delen av urberg som delvis täcks av morän. Inslag av postglacial lera finns i den västra delen av fastigheten.

Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerade trafik orsakar vibrationer i byggnaderna. Det bör därför säkerställas att byggnaden grundläggs och konstrueras på sådant sätt att markvibrationer inte sprids till byggnaderna. Vibrationer i byggnaden bör underskrida komfortriktvärde 0,4 mm/s (Svensk standard SS 460 48 61). Risken för spridning av markvibrationer till planerad byggnad har undersökts (Geosigma 2018-09-10).

### **Hydrologiska förhållanden**

#### Översvämningsrisker

Stockholm skyfallsmodell visar på risk för översvämning vid ett 100 års regn med ett vattendjup på 0,1-0,3 meter i områdets lägsta punkt vid garaget i befintligt hus.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Lilla Värtan. Lilla Värtan uppnår ej god kemisk status och otillfredställande ekologisk status. Miljökvalitetsnormen för vattenförekomsten är satt till måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus med

undantag av följande ämnen: bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. För antracen och tributyltenn föreningar finns undantag till 2027.

### **Markavvattning**

Dagvatten från planområdet avleds i det kombinerade avloppsnätet till Henriksdals reningsverk med slutlig recipient Strömmen. Vid kraftiga regn kan avloppssystemet överbelastas, vilket kan leda till att avloppsvatten breddas.

### **Dagvatten**

Idag rinner ytvatten inom fastigheten till flera brunnar belägna inom fastigheten samt till brunnar belägna i angränsande vägar. Ytvatten som ansamlas på taket går troligtvis via inbyggda stuprör direkt till befintligt dagvattenledningsnät som mynnar i Lilla Värtan. En dagvattenutredning har tagits fram (Ekologigruppen 2020-04-09) för att utreda befintlig och blivande dagvattensituation samt för att ge förslag på dagvattenhantering för planerad exploatering.

### **Befintlig bebyggelse**

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

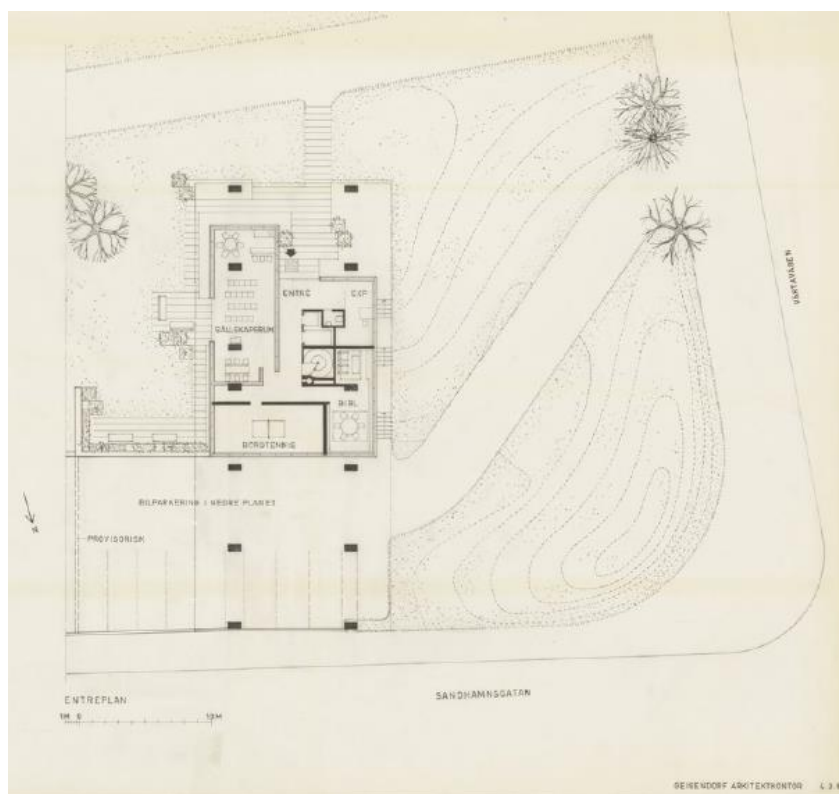


*Fyrtalet sett från Värtavägen.*



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, pilotispielare i brädgjuten betong, och sina bostadsvåningar med fönsterband och modernistiska stil är tydlig.

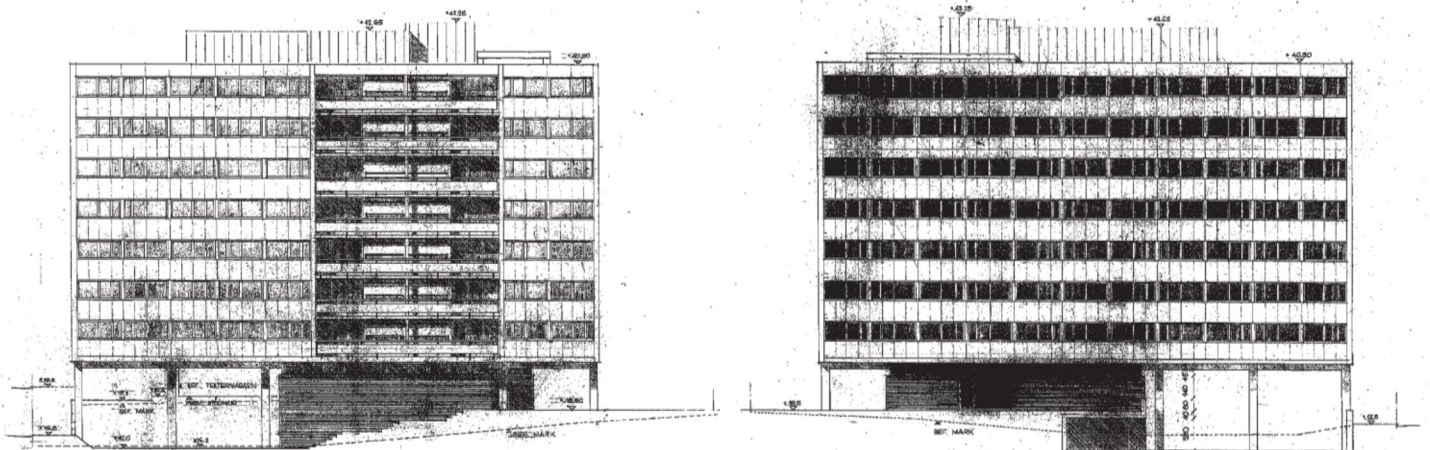
Fyrtalet gavs medvetet en avvikande relation till gatan och till omgivande bebyggelse vilket gör att byggnaden upplevs som ett arkitektoniskt landmärke och en solitär i området. Den kuperade förgårdsmarken mellan Fyrtalet och gatan utgör en betydelsefull del av Leonie Geisendorf arkitektoniska ursprungidé. Originalutförandet med en sneddämlad infart omgiven av gräsytor och enstaka friväxande lövträd har dock sedan tidigare förändrats till dagens förhållande.



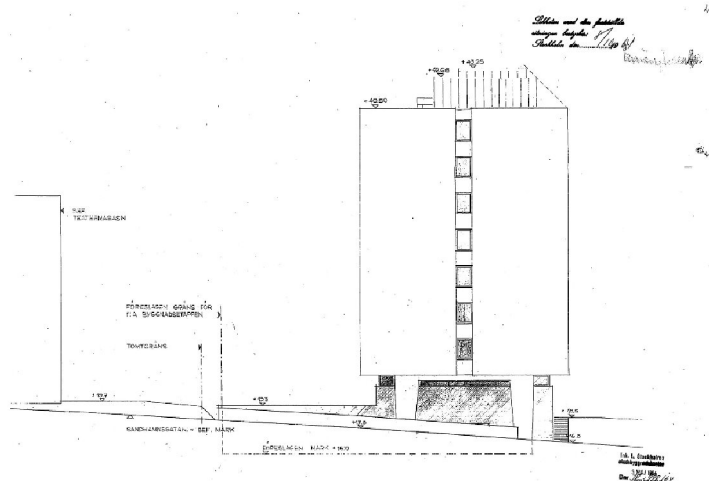
*Entrévåning och landskap i sitt originalutförande. 1968, Geisendorf Arkitektkontor. Digitalt museum.*

Den i sammanhanget ganska stora parkeringsplats som i dagläget finns mellan studentbostadshuset och Värtavägen fanns på plats år 1975, liksom tillfarten från Sandhamnsgatan, men det är oklart om dessa delar är ursprungliga. Förändringar har också skett på bakgården i öster där grusade ytor och nya planteringslådor i betong har tillkommit, liksom sekundära stålräcken mot gata och garage. Den mönstergjutna betongmuren mot Sandhamnsgatan är däremot ursprunglig. Ursprunglig trappa

utmed västra fasaden är idag borttagen och pelarummet vid infarten till garaget har asfalterats.



Originalritningar, 1964, Geisendorf  
arkitektkontor. SBK.  
Gatufasad mot Värtavägen.  
Gårdsfasad mot öster.  
Gavelfasad mot Sandhamngatan.



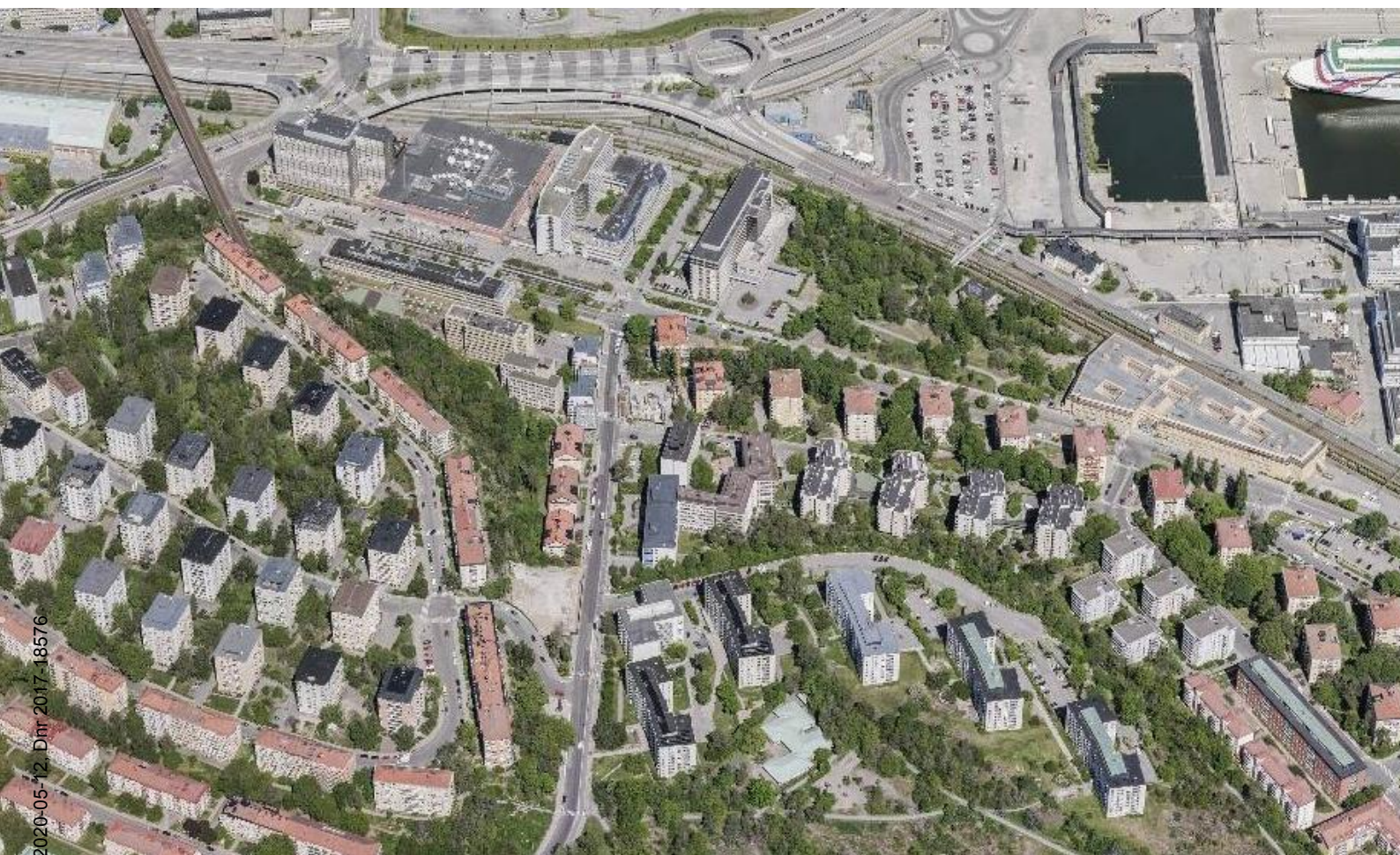
Utöver utemiljön har byggnaden förändrats både exteriört och interiört. Utvändigt skedde den största förändringen i samband med fasadrenoveringen och tilläggsisoleringen som genomfördes på 1990-talet. Förändringen innebar en ökad tjocklek på 10 cm och att stora delar av det ursprungliga fasadmaterialet samt fönster och dörrar byttes ut i bostadsvåningarna. År 2011 skedde ytterligare utvändiga förändringar då nya vita aluminiumfönster tillkom på både gatu- och gårdsfasad i samband med att bottenvåningen inreddes med ytterligare studentlägenheter.

Förutom dessa förändringar har vid något tillfälle ursprungligt entréparti på södra gaveln bytts ut mot ett nytt i brunloxerad aluminium, dock med likartad indelning. Även gårdsdörren är bytt, i detta fall mot en blåmålad glasad trädörr. I garaget under norra gaveln har ursprungliga dörrar och portar bytts, och ett



fasadparti i betong har övermålats i vitt. Ursprungliga belysningsarmaturer i undertak har tagits bort eller ersatts.

### Stadsbild



*Flygbild över området kring Värtavägens norra del mot Tegeluddsvägen.*

Bebyggelsen i närområdet är brokig och har uppförts under ett spann flera decennier. Särskilt längs Värtavägens norra del mot Tegeluddsvägen är det tydligt att bebyggelsen har tillkommit i olika skeden med olika arkitektur- och planeringsideal. Bebyggelsens karaktär är därmed varierad inte bara i orienteringen till gatan utan i både arkitektoniskt uttryck och skala men gemensamt är de slätputsade fasaderna. Färgsättningen är generellt ljus i mer eller mindre dova nyanser. På östra sidan av Värtavägen, från kvarter Kampementet och norrut finns varierade byggnadstyper. Bebyggelsen har en svag relation till gatan. Här finns parkmark samt parkerings- och angöringsytor mellan byggnader och gata. Bebyggelsen är

förhållandevis storskalig i 7-8 våningar och har tillkommit på 1960-talet och senare.

På västra sidan av Värtavägen är bebyggelsen däremot mer välordnad och tydligt relaterad till gatan. Här är även arkitekturen mer enhetlig, med undantag för de två senare tillkomna sjuvåningspunkthusen närmast Tegeluddsvägen uppförda runt 2010. Punkthusen är placerade nära gatan och har en form och färgsättning som avviker mot omgivande funktionalistisk och modernistisk bebyggelse. Längre söderut finns kvarteret Ordonnansens tre lamellhus från tidigt 1940-tal uppförda i tre-fyra våningsplan. Ny bebyggelse med ett våningsantal mellan 4 och 12 våningar är under uppförande inom Ordonnansen 5. Den nya byggnaden kommer innebära en skalförskjutning på några våningar längs Värtavägens västra sida.

Sandhamnsgatans sträcka i anslutning till Värtavägen har trots olika årsringar en enhetlig struktur som präglas av punkthus på båda sidor med gavlar som vänder sig mot gatan i samma vinkel. Fyrtalet bryter ur flera aspekter mot strukturen genom sin avvikande placering, byggnadstyp och karaktär. Av Sandhamnsgatans bebyggelse är Fyrtalet belägen närmast Värtavägen och utgör även det naturliga blickfånget sett från gatukorsningen.

Bebyggelsen inom kvarteren New York och Oporto står fri placerad på tomten i enlighet med funktionalismens ideal. Byggnaderna är anpassade till den kuperade terrängen och är utförda i suterräng samtidigt som byggnadshöjden har anpassats efter topografin. Mellan husen finns träd och buskar planterade vilket ger karaktären hus i park. Byggnaderna håller samma skala och höjd. Fasaderna är slätputsade och har en sammanhållen färgskala i ljusa och varma kulörer. Variationen av balkonger, burspråk och fönster är stor.

I kvarteret Rio finns utöver Fyrtalet byggnader som uppfördes för Gärdets sjukhem efter stadsplaner från 1960-talet och 1980-talet. Byggnaderna är storskaliga och har ett våningsantal som varierar från sju till nio. 1960-talsbyggnaderna, Rio 7 och Rio 11, som vetter mot Värtavägen är belägna med olika orientering till gatan men har gemensamt att de är kraftigt indragna för att rymma bl.a. parkering och grönska. 1960-talsbyggnaden på Rio 11 som numera är omvandlad till studentbostäder är till skillnad från Fyrtalets mer expressiva modernism, relativt anonym med släta

putsfasader. Längs Sandhamnsgatan är 1980-talshusen mer konsekventa i volym och gruppering. Bebyggelsen har en postmodern karaktär med skulpturala fasader men är samtidigt återhållsamt gestaltade. Trots att 1980-talsbyggnaderna på gatans södra sida tillhör en annan generation än 1940-talshusen på gatans norra sida är gavlarna inte väsensskilda från varandra, utan skapar en enhet med New Yorks sju punkthus. En ny bebyggelse i 8 våningar är under uppförande vid korsningen Värtavägen/Sandhamnsgatan inom kvarteret New York. Den nya byggnaden kommer innebära att luftigheten och grönskan reduceras längs med Värtavägen.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### Bebyggelse i sin omgivning

Fastigheten Rio 7 med studentbostadshuset Fyrtalet 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, men 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. Till de stadsbildsmässiga värdena bidrar även byggnadens framträdande placering i gatumiljön, mitt emot utgången från Gärdets tunnelbanestation där Sandhamnsgatan möter Värtavägen.

#### Byggnadens arkitektur och gestaltning

Studentbostadshuset Fyrtalet är ett formstarkt och högkvalitativt exempel på 1950 och 1960-talens internationellt orienterade modernistiska arkitektur. De arkitektur- och personhistoriska värdena förstärks av att detta är ett av få förverkligade projekt av den betydelsefulla arkitekten Léonie Geisendorf. Anläggningen utgör en konsekvent och skickligt genomförd helhetsmiljö med relativt få motsvarigheter i Stockholm och i landet som helhet. Gestaltningen uppvisar likheter med de byggnader som Geisendorfs läromästare Le Corbusier uppförde under





efterkrigsperioden, men formspråket är ändå starkt personligt och präglad av byggnadens upphovsperson.

Uttryck för de arkitekturhistoriska värdena är byggnadens grundläggande disposition och volym. En ljus och långsmal ”låda” vilar på betongpelare ovan en djupt indragen och asymmetriskt placerad bas, vilken i sin tur samspelar med det flacka takets skulpturala och sidoförskjutna teknikuppbyggnad. 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.

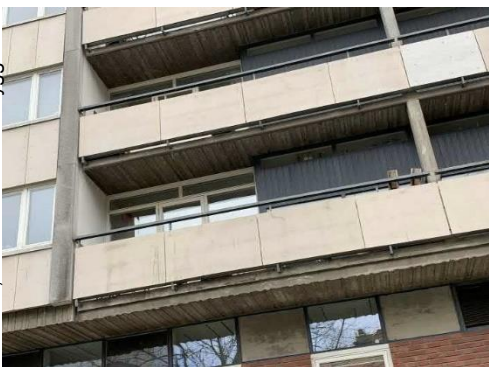


Materialanvändningen är karakteristisk för arkitekten och tiden, och förstärker kopplingen till ett annat av Geisendorfs byggnadsverk, nämligen S:t Görans gymnasium på Kungsholmen. Bottenvåningens robusta tegel och formgjutna omålade betong kontrasterar mot de övre våningarnas maskinmässigt släta skivmaterial.

Betongens särpräglade mönstergjutning med en varierad panelliknande form skapar en konstnärlig reliefverkan. Till detta bidrar de gestaltningsmässigt viktiga stompelarna, vilka smalnar av nedåt och på så sätt blir smäckrare och mindre dominerande i sammanhanget. Även materialens naturliga kulörer är betydelsefulla, med rött tegel, obehandlad betong och ljusgrå skivmaterial och puts, och en avvikande blå kulör i bottenvåningens ursprungliga fönsterpartier.



Den i sammanhanget ganska ovanliga lösningen med ett öppet men överbyggt garageutrymme under norra gaveln utgör en koppling till den tidiga modernismen och till Le Corbusiers idéer om huset som en maskin. Samtidigt bidrar detta även till samhällshistoriska värden eftersom det på ett pedagogiskt sätt illustrerar 1960-talets framväxande bilsamhälle, där nya lösningar krävdes för att bemästra de utmaningar som en oavbrutet expanderande privattrafik ställde.



Fyrtalet är i huvudsak en välbevarad byggnad utvändigt. 1990-talets fönsterbyte och tilläggsisolering med nya fasadskivor och putsytor skedde med en jämförelsevis god anpassning till



byggnadens ursprungliga arkitektur, och påverkar därför inte anläggningens kulturhistoriska värden på ett avgörande sätt. Andra inslag, som bottenvåningens sentida vita fönster, är kraftigt avvikande och påverkar den ursprungliga arkitekturen på ett negativt sätt.



Utvändigt skedde den största förändringen i samband med fasadrenoveringen och tilläggsisoleringen som genomfördes på 1990-talet. Förändringen innebar en ökad tjocklek på 10 cm och att stora delar av det ursprungliga fasadmaterialet samt fönster och dörrar byttes ut i bostadsvåningarna. År 2011 skedde ytterligare utvändiga förändringar då nya vita aluminiumfönster tillkom på både gatu- och gårdsfasad i samband med att bottenvåningen inreddes med ytterligare studentlägenheter.

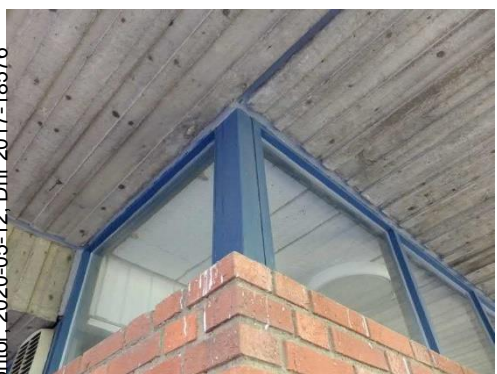
Förutom dessa förändringar har vid något tillfälle ursprungligt entréparti på södra gaveln bytts ut mot ett nytt i bruneloxerad aluminium, dock med likartad indelning. Även gårdsdörren är bytt, i detta fall mot en blåmålad glasad trädörr. I garaget under norra gaveln har ursprungliga dörrar och portar bytts, och ett fasadparti i betong har övermålat i vitt. Ursprungliga belysningsarmaturer i undertak har tagits bort eller ersatts.

#### Kontinuitet i funktionen

Byggnaden uppfördes för Stiftelsen Stockholms Studentbostäder, och används än idag för det ursprungliga ändamålet. Denna obrutna kontinuitet utgör en kulturhistorisk kvalitet. Fyrtalet representerar 1960- och 1970-talens kraftiga utbyggnad av studentbostäder, och utgör ur denna synvinkel ett led i berättelsen om välfärdssamhällets utveckling med förbättrade bostadsförhållanden för alla och med möjligheter till högre utbildning för bredare befolkningsgrupper än tidigare.

#### Tidstypisk utemiljö

Bidragande till anläggningens kulturhistoriska värden är utemiljön, som i huvudsak bevarar sin ursprungliga och tidstypiska karaktär knuten till modernismens ideal inom trädgårdsplaneringen. Uttryck för detta är bland annat byggnadens omgivande öppna gräsytor med friväxande träd, vilket kontrasterar mot hårdgjorda partier i betongplattor vid entré och gårdsfasad, liksom mot murar i omålad formgjuten betong. Lösningen med en särskild gångväg till huvudentrén är typisk för den tidens planering, viken även inom de enskilda



fastigheterna strävade att i största möjligaste mån separera trafikslagen.

### **Offentlig service**

Skola och förskola

Ett flertal förskolor och skolor finns inom en kilometers avstånd från planområdet.

Sjukvård

Ett flertal vårdcentraler finns inom en kilometers avstånd från planområdet.

### **Kommersiell service**

Livsmedelsbutiker finns i närområdet. Ett köpcentrum finns vid Karlaplan, ca en kilometer från planområdet och hela vägen in mot Stockholms centrum finns ett stort utbud av kommersiell service.

### **Gator och trafik**

Gatunät

Fastigheten som är föremål för detaljplanering ligger i ett befintligt gatunät som inte kommer att påverkas.

Biltrafik

Den berörda fastigheten ligger i korsningen Sandhamnsgatan och Värtavägen där det är möjligt att ta sig fram med bil. Parkering finns idag på mark inom fastighet i anslutning till befintligt hus samt i garaget under bjälklaget på östra delen av gården. Alla parkeringar hyrs ut och administreras av externt parkeringsbolag och används av andra än studenterna. Studenterna har i allmänhet inte bil.

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

#### Gång- och cykeltrafik

Fastigheten ligger i anslutning till ett pendlingscykelstråk som löper längs Värtavägen.

#### Kollektivtrafik

Området har mycket god tillgång till kollektivtrafik. På andra sidan Värtavägen finns nedgång till tunnelbanestation Gärdet. I anslutning till planområdet finns också hållplats för stombussnätet där buss 1 stannar.

#### Tillgänglighet

Fastigheten angörs idag från Sandhamnsgatan. Fastigheten är kuperad med en dominerande marklutning mot nordväst. Lågpunkt återfinns vid garaget och fastighetens nordvästra hörn.

### **Störningar och risker**

#### Förorenad mark

Det finns idag ingen kännedom om markföroreningar på platsen. Detta innebär inte att markföroreningar inte kan förekomma. En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts (Geosigma, 2018-07-05).

#### Luft, lukt

Miljökonsekvensnormer för luft klaras idag på platsen och föreslagen ny bebyggelse bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormer överskrids.

#### Buller och vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller från främst Värtavägen och Tegeluddsvägen. Ljudnivån vid de planerade bostäderna är enligt stadens bullerkarta 55-65 dBA ekvivalent ljudnivå vid den mest utsatta fasaden på 2 meters höjd. En utredning angående buller har utförts (Acad, 2020-03-20). Risken för markvibrationer från trafik i den föreslagna byggnaden har också utrett (Geosigma, 2018-09-10).



### Farligt gods

Tegeluddsvägen är utpekad som sekundär transportled för farligt gods. Enligt länsstyrelsens riktlinjer ska risk från transportled beaktas om avståndet till leden är mindre än 150 meter.

### Planförslag

Planförslaget möjliggör en ny byggnad vid korsningen Värtavägen och Sandhamnsgatan. Den föreslagna byggnaden har åtta våningar ovan mark och en mindre teknisk våning på husets översta del. Planförslaget möjliggör ca 94 studentlägenheter samt verksamhetslokaler i bottenvåningen mot Värtavägen och Sandhamnsgatan. I norr mot Sandhamnsgatan föreslås en publik plats. Befintligt hus (Hus 1 på plankartan) tas också med i planen. Planförslaget medger användning Studentbostäder (B1) i både befintligt och nytt hus. I den nya byggnaden utöver studentbostäder medges Centrumändamål i bottenvåningen mot Sandhamnsgatan samt i suterrängvåning mot Värtavägen (C1). Motivet för att precisera bestämningen till studentbostäder är att det behövs många fler studentbostäder i Stockholm och behovet kommer inte att minska. Ett ytterligare skäl för precisering är att säkerställa byggnadens ursprungliga kulturhistoriska funktion som studentbostadshus.



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



### Ny bebyggelse

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 framförallt till det befintligt hus ”Fyrtalet” och närmiljön vid korsningen Värtavägen och Sandhamnsgatan. En 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 just nu en stor förändring med förtätning och blir alltmer urban med hus i tomtgräns med lokaler i bottenvåningarna.

Mot bakgrund av detta föreslås den nya byggnaden uppföras som ett lamellhus. För att stärka Värtavägen som stadsgata och skapa en harmoni i stadsrummet placeras den nya byggnaden parallellt med Värtavägen med en mindre förgårdsmark och en torgliknande förgårdsmark på samma sätt som i fastigheten Rio 9 i norr.



Översiktlig situationsplan. Sandell Sandberg.

I skala och volym förhåller sig huset medvetet till kvarteret Rio och dess modernistiska stadsbyggnadsidé. Huset uppförs som en rektangulär volym i åtta våningar med platt tak. Byggnadens huvudparti har en enhetlig takfotshöjd som regleras i plankartan med totalhöjd + 42,0 meter över stadens nollplan (RH2000). Det är viktigt att den föreslagna teknikvåningen får ett tydligt indrag från våningars fasad mot Värtavägen och Sandhamnsgatan därför regleras volymen med en definierad egenskapsgräns.

Teknikvåning regleras med totalhöjd + 45,0 meter över stadens nollplan. Motivet för att reglera byggnaden med totalhöjder är att få rena volymer utan tillkommande delar.

Korsningen Sandhamnsgatan och Värtavägen har identifierats som en viktig nod i stadsdelen och där föreslås därför en publik förplats. Stombusslinjen har hållplats på andra sidan av Värtavägen och ett nytt regionalt cykelstråk har anlagts precis vid tomtgränsen. Cykelstråkets dragning har gjort att den nya byggnaden, på samma sätt som i fastigheten i norr, föreslås placeras ca en meter indragen från trottoaren.

Den indragna platsen mot norr följer Sandhamnsgatans riktning och låter Fyrtalets karakteristiska norra gavelsida framträda från tunnelbanan. Ett vidare syfte med husets indragna placering är att låta grönska visuellt framträda mot korsningen och tunnelbanan.



Vy från tunnelbanans utgång mot Sandhamnsgatan. Bild Sandell Sandberg.



*Vy över Sandhamnsgatan, mot Värtavägen och tunnelbanan.  
Bild Sandell Sandberg.*

### **Befintlig bebyggelse**

Den befintliga byggnaden inom fastigheten tas också med i planen och skyddas genom rivningsförbud (r) samt skyddsbestämmelser (q) i plankartan. Skyddsbestämmelser i plankarta omfattar byggnadens exteriör:

- Byggnadens volym och öppna överbyggda utrymmen ska bevaras (q1).

Varsamhetbestämmelserna (k) i plankarta reglerar ändringar eller utbyte av exteriöra byggnadsdelar och ursprungliga inslag i utemiljö:

- Ändringar av fasader ska överensstämma med ursprungliga med avseende på form, ytbehandling och kulör. Vid ändring av fönster i våningsplanen ovan bottenvåning liksom dörrpartier i botten- och källarvåning ska dessa överensstämma med ursprungliga med avseende på form, indelning och proportioner (k1).
- Ändring av entrélösning i garage under norra gaveln ska utföras med hänsyn tagen till tegelfasad och partier i omålad mönstergjuten betong, och ska utformas på ett sätt

som väsentligen överensstämmer med byggnadens ursprungliga entréutformning när det gäller kulör, material, indelning och proportioner (k2).

- Ändringar av formgjuten betongmurar och delvis mönsterlagda partier i betongplattor vid entré och på gård ska överensstämma med de ursprungliga (k3).

Ändrad lovplikt (a) krävs för underhållsåtgärder som berör delar som omfattas av bestämmelser q1 samt för k1, k2 och k3.

Planen bekräftar husets befintliga läge och höjd genom prickmark respektive en bestämmelse om byggnadens högsta byggnadshöjd och en bestämmelse om högsta antal våningar. Ett ytterligare syfte med planen är att säkerställa byggnadens bevarade ursprungliga funktion som studentbostadshus genom precisering av bestämningen till studentbostäder (B1).

### **Lokaler och bostäder**

Läget nära Gärdets tunnelbana vid Värtavägen, innebär att Värtavägen och korsningen Värtavägen/Sandhamnsgatan är en bra plats för kommersiella lokaler såsom kaféverksamhet, en liten närbutik eller liknande kommersiell verksamhet. I byggnadens sockelvåning mot Värtavägen och Sandhamnsgatan föreslås därför publika verksamheter. Ambitionen är att föreslå verksamhetslokaler tillsammans med bostadskomplement såsom tvättstuga, cykelförråd och liknande i sockelvåningen ska bidra till att aktivera och belysa angränsande gator över hela dygnet för att skapa en trygg och levande stadsmiljö. Detta regleras i plankarta genom bestämmelsen B1 (Studentbostäder) och C1 (Centrumändamål ska anordnas i bottenvåningen mot Sandhamnsgatan samt i suterrängvåning mot Värtavägen).

Bostadsvåningarna disponeras med lägenheter på var sida om en centrerad korridor. Mot Värtavägen placeras mindre enrumslägenheter och mot gården och på gavlarna förläggs något större lägenheter. Samtliga lägenheter är 20-23 kvm. Huset rymmer ca 94 lägenheter. Sammanlagt ljus BTA är 3948 kvm, varav 2088 kvm är BOA för bostäder och 155 kvm är LOA för verksamhetslokaler.

På grund av fastighetens kraftiga höjdskillnader planeras den nya byggnaden med två entrévåningar precis som Fyrtalet. En högre



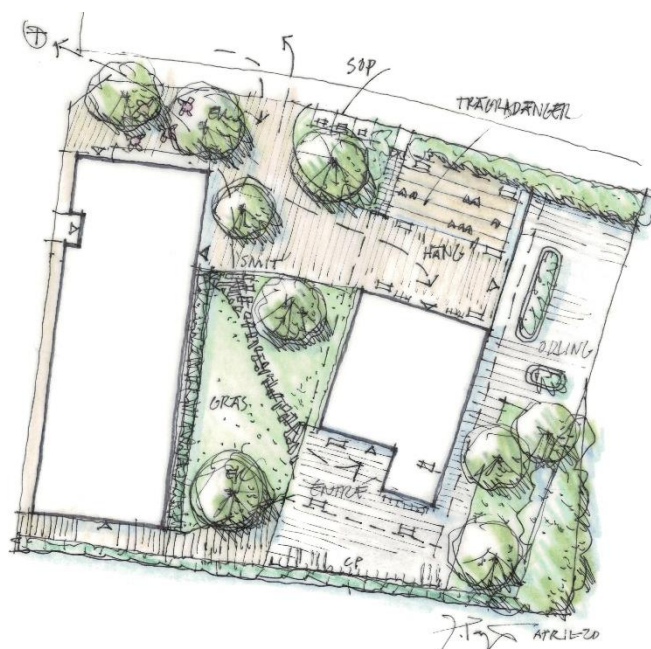
entréväning i den södra delen av tomten och en lägre i den norra delen mot torgplatsen vid Sandhamnsgatan. I det lägre entréplanet (+16,05 meter) ryms en genomgående huvudentré, lokaler, tvättstuga, lägenhetsförråd och teknikrum (elcentral och undercentral) medan i det högre entréplanet (+ 18,75 meter) ryms fyra stycken lägenheter som vetter mot gården, cykelförråd och ytterligare lägenhetsförråd.

Huvudentrén är placerad i byggnadens norra del, mot Värtavägen närmre korsningen och tunnelbaneuppgången. En sekundär entré placeras på den södra kortändan av huset. Där är också cykelrum placerat då de flesta som använder cykel kommer vilja använda denna entré som vetter mot cykelvägen in mot Stockholm centrala delar.

### Gårdsmiljö

Planförslaget avser även utveckla Fyrtalets utemiljö. Den nya byggnaden skapar en avskärmande effekt mot Värtavägen samt en skyddad innergård som öppnar sig i norr och söder.

Ambitionen är att den obebyggda kvartersmarmarken ska ges en utformning som främjar sociala funktioner, stadsliv, dagvattenhantering och biologisk mångfald (se vidare *Markens anordnande*, sid 33). Samtidigt ska hänsyn till utemiljöns grundläggande karaktär tillvaratas.



Principskiss över gården utformning. Paju Arkitektur och Landskap.

En mer välkomnande plats för rekreation och social samvaro för studenterna och besökare föreslås mot korsningen Värtavägen-Sandhamnsgatan. Den nya innergården utformas med en grön slänt och några uppstammade träd som ger grönska men som lämnar ytor fria. Träden placeras också ut i torgmiljön så att grönskan binder samman gård och torg.



*Principskiss över gårdsrummet. Paju Arkitektur och Landskap.*

Den del som utgör parkering och som ursprungligen var tänkt som sekundär entré till Fyrtalet är idag sliten och upplevs som en bakdörr. Samtidigt är det den entré som används idag i stor utsträckning som huvudentré av studenterna genom det nära läget till tunnelbanan. Parkeringen används inte i samma grad som när byggnaden uppfördes på 1960-talet när bilen hade en annan funktion än idag. Här finns det goda förutsättningar för att skapa en bättre entré och utveckla platsen till en mer ”torglik plats” för sociala aktiviteter. Den nya byggnadens indragna läge mot korsningen gör också att Fyrtalets mer karaktärskapande delar kommer även fortsättningsvis vara synliga när man kommer från tunnelbanan.



*Principskiss över det nya torget. PAJU Arkitektur och Landskap.*

## **Gator och trafik**

### **Mobilitet**

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

Det nya huset rymmer 94 lägenheter, vilket med ett cykelparkeringstal på 1,5 innebär att det behövs 141 nya cykelparkeringar. I det nya huset finns plats för 48 cyklar i ett cykelförråd. I Fyrtalets garage ersätts befintliga parkeringsplatser med cykelställ, vilket ger plats för ytterligare 128 cyklar. Totalt tillförs alltså 176 platser för cyklar till de boende i nya huset vilket motsvarar till ett parkeringstal på ca 2,0 per lägenhet. Behovet av cykelparkering för de boende i Fyrtalet tillgodosöks genom befintliga cykelställ utomhus samt i det befintliga cykelförrådet i Fyrtalet.

Bredvid den föreslagna sittgradängen, delvis under bjälklaget på östra delen av gården kan en parkeringsplats för rörelsehindrade anordnas.

In- och utfart till garaget i fastigheten Rio 8 behåller samma läge som tidigare och ansluter till Sandhamngatan.

### Tillgänglighet

Det nya bostadshuset nås från både gatan och gården. Angöring med bil sker från gården med infart från Sandhamnsgatan. Plats för angöring kan anordnas vid infarten från Sandhamnsgatan, med 6,5 meter till närmsta entré i det nya huset och nära entrén för framtida lokal. Placeringen möjliggör att mindre fordon, som en personbil, kan passera in till garaget även under angöring.



*Läge för angöring och körradie för personbil. Till höger: föreslagen cykelparkering och parkering för rörelsehindrad i Fyrtalets garage.*

Den föreslagna parkeringen för rörelsehinder har ett avstånd till det nya husets närmaste entré av 28 meter.

### Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Inom området finns tillgång till kommunalt vatten och avlopp.

EI/Tele

Fastigheten kommer att anslutas till elnät.

Energiförsörjning

Fastigheten kommer att anslutas till fjärrvärme.

Avfallshantering

Avfallshantering av hushållssopor med underjordsbehållare planeras att iordningställas vid Sandhamnsgatan, öster om infarten till garaget. Källsortering sker i befintligt miljörum i Fyrtalet som utökas för att täcka in behovet för de



studentbostäderna. Både moloker och miljörum töms från Sandhamngatan. Fordon för avfallshämtning kommer därmed inte köra in mellan Fyrtalet och det nya huset.

#### Räddningstjänst

Utrymning vid brand sker från Sandhamngatan via gaveln på Fyrtalet och det nya huset är utformat med Tr2-trapphus. Det innebär att brandfordon inte behöver köra in på infarten och att det inte heller behövs uppställningsplats för brandstege här. Detta har gjort det möjligt att dimensionera infarten efter körradien för mindre fordon och därmed få till större andel grönytor och ytor för social samvaro.

#### Gestaltungsprinciper

##### Förhållningsätt till arkitektur och kulturmiljö

Det är viktigt att byggnadens volym förhåller sig till det omgivande stadsrummet och att vyn mot Fyrtalets mer karaktärskapande del mot norr inte byggs för. Den nya byggnaden ska gestaltas med god arkitektur av hög kvalitet och tydligt förhålla sig till den befintliga byggnadens uttryck med sin strama fasad i genuina material. Den höga kvaliteten i såväl material som utförande ska motsvara befintlig byggnad (f1).

##### Förhållningsätt till stadsmiljö

Den nya byggnaden ska möta gaturummet med aktiverade och öppna bottenvåningar och därmed stärka Värtavägen och Sandhamngatan som plats för kommersiella lokaler och bidrar till ökad upplevelse av trygghet i gaturummet.

Landskapsutformningen tar 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 ska tas tillvara. Utemiljöns grundläggande öppna och grönskande karaktär ska bibehållas, med gräsmattor och friväxande träd som kontrastera mot hårdgjorda partier med betongplattor (n1).

#### Bebyggelse

##### *Sockelparti*

Fastigheten Rio 7 ligger i en korsning och lutar ca två meter längst med både Värtavägen och Sandhamngatan. Den lägsta

punkten ligger i det nordvästra hörnet mot korsningen medan den högsta punkten ligger längst med fastighetens södra och östra del. Den nya byggnaden föreslås ha två entrévåningar precis som Fyrtalet och på samma sätt utnyttjas därför fastighetens kraftiga höjdskillnader så att den nedre våningen delvis ligger under mark i den södra delen av tomten och helt över mark i den norra delen mot torgbildningen.

För att säkerställa att dessa två entrévåningar utgör sockelparti i den nya byggnaden införs en utformningsbestämmelse som anger att utkragningens undersida ska ha en frihöjd av minst 2,4 meter mot söder och minst 5 meter mot norr (f7 på plankarta).



*Fasad mot väster. Bild Sandell Sandberg.*



*Fasad mot norr. Bild Sandell Sandberg.*



Längdsektion (t.v) och tvärsektion (t.h). Längst med Värtavägen och Sandhammsgatan är den övre entré våningen indragen från fasaden så att lokaler och publika ytor får generös takhöjd och stora fönster ut mot Värtavägen och Sandhammsgatan.

Byggnadens sockelvåning ska möta marken med en tydlig rytm. Sockelvåningen ska vara den stabila bas som byggnaden vilar på, samtidigt som den större öppenheten bidrar till ökad upplevelse av trygghet i gaturummet. Den ska präglas av omsorg om detaljer och vara rik på upplevelser i ögonhöjd. Det är av stor vikt att sockelvåningen upplevs som omsorgsfullt bearbetad med material och detaljer av hög klass som tydligt förhåller sig till den befintliga byggnaden.



Fasadutsnitt mot Värtavägen. Bild Sandell Sandberg.

Fasad på sockelvåningen föreslås förskjuten i förhållande till byggnadens huvudparti och uppförs i ett tegel med samma röda kulör och med läggning som liknar mot tegel i Fyrtalet. Glaspartier utförs med tunna och eleganta ståldetaljer i corten eller i en kulör så nära teglet som möjligt (f4 på plankarta). Fönster och dörrar är något livförskjuten mot sockelvåningen vilket ger en djupverkan och ett spel mellan ljus och skugga på fasaden i ögonhöjd. Huvudentrén i byggnadens norra del är förlagd mot Värtavägen och indragen en meter från fasadlivet vilket ger en tydlig entré från gatan (f5 på plankarta). Entrérummet har dubbel takhöjd och trapphuset har en rak genomgång till husets östra sida.

Ambitionen är att verksamhetslokaler tillsammans med bostadskomplement såsom tvättstuga, cykelförråd i sockelvåningen ska bidra till att aktivera och belysa angränsande gator över hela dygnet för att skapa en trygg och levande stadsmiljö. För att säkerställa större öppenhet och därmed en ökad upplevelse av trygghet och offentlighet i gaturummet införs en utformningsbestämmelse som innebär att sockelparti till övervägande del ska vara glasad. Gäller mot allmän plats och för verksamhetslokal mot bostadsgård (f3 på plankarta).

Mot gården får byggnaden en mer sluten sockelparti där fyra lägenheter med franska balkonger bidrar till att gården känns tryggare och mer sedd.



*Fasad mot öster. Bild Sandell Sandberg.*

#### *Huvudparti*

Bostadsvåningarna 2-8 föreslås utmärkas av en strikt fönstersättning och en fasad i profilerad matt keramik i ljus varm grå ton som är anpassad till omgivande byggnaders varma, ljusa kulörer. Kulören behöver studeras noggrant så att keramiken och

dess behandling utgör ett diskret, stramt och vackert tillägg till arkitekturen. Fönstren i dessa våningar utförs med samma tunna och eleganta ståldetaljer som har samma kulör som i sockelvåningarna vilket binder ihop huvudpartiet med resten av byggnaden. På samma sätt som i sockelparti är fönster något livförskjuten mot bostadsvåningarna vilket ger ett mer livfullt och robust arkitektoniskt uttryck av fasaden (f2 och f3 på plankarta).

#### *Takvåning och teknikvåning*

Ventilationsanläggning och hisstopp föreslås samlas i en teknikvåning på taket för att möjliggöra mer välplanerade sockelvåningar och ett mer öppet utryck mot gaturummet. Den indragna placeringen mot norr innebär att den inte påverkar vyn varken norrifrån eller från Kampementsbacken i sydost. Ungefär vid korsningen Värtavägen/ Kampementsgatan börjar man skymta den översta våningen men på närmre håll är det så pass indraget att det inte syns.

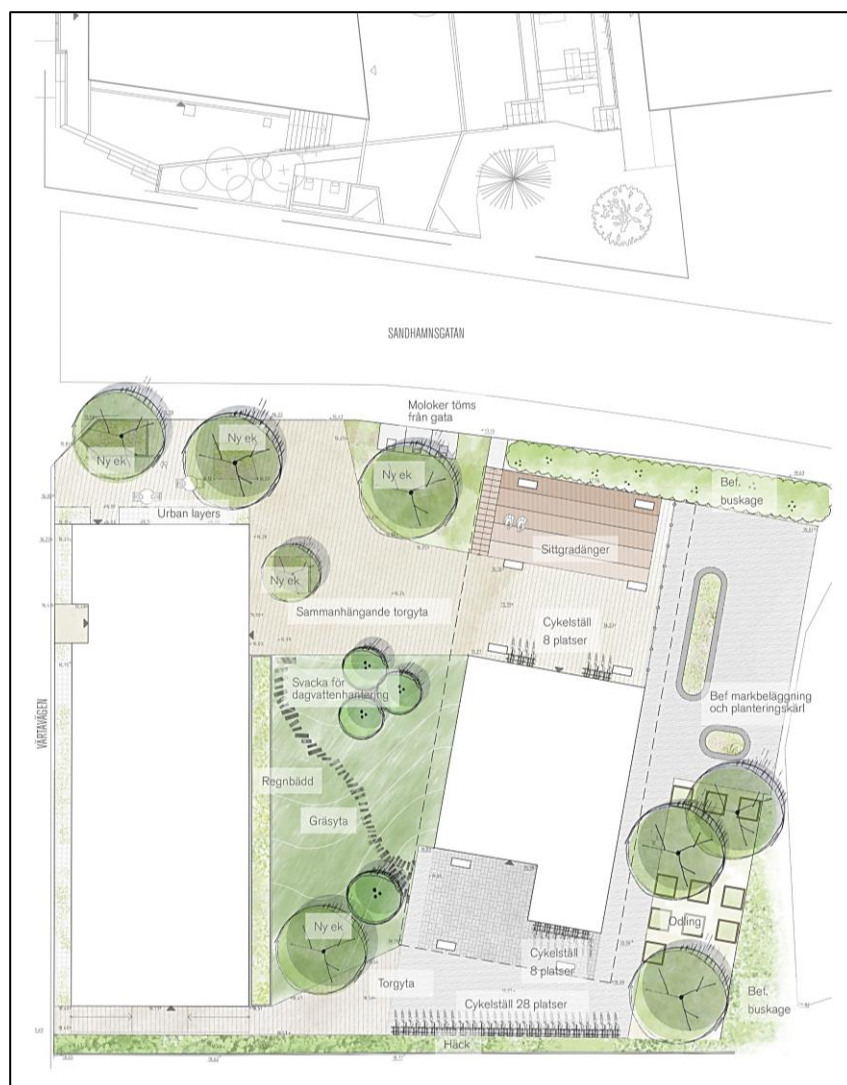
Det är viktigt att teknikvåningen utformas som en integrerad del av husets gestaltning. För att säkerställa detta införs en utformningsbestämmelse som innebär att den översta teknikvåningen utförs i tegel, med samma röda kulör och med läggning som ansluter mot tegel i befintlig byggnad (f6 på plankarta). För att denna teknikvåning dessutom ska utgöra ett grönt tillägg till stadsbilden från de vinklar där den faktiskt syns föreslås att klätterväxter planteras.

#### Markens anordnande

##### *Gestaltningssidé*

Gårdsmiljön kring det nya föreslagna huset får en sammanhållen gestaltning där det nya och gamla möts. 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. För att säkerställa att utemiljöns grundläggande karaktär ska bibehållas införs en utformningsbestämmelse för markens anordnande (n1 på plankarta). Samtidigt vidareutvecklas platsen för att uppfylla dagens och framtidens behov. Ambitionen är att den obebyggda kvartersmarmarken ska ges en utformning som främjar sociala funktioner, stadsliv, dagvattenhantering och biologisk mångfald.

Centralt mellan byggnaderna föreslås en mjukt böljande grönyta med flata oregelbundna stenar som bäddas in i gräset. Inga befintliga träd mellan byggnaderna kommer kunna bevaras, men gestaltungsförslaget innefattar flera nya träd och buskträd. Befintliga äldre körsbärsträd ersätts med ett nyplanterd körsbärsträd, liksom övriga lövträd och tallar på förgårdsmarken som ersätts med ekar för att bidra till det ekologiska spridningsbandet i nationalstadsparken. Växtvalen på platsen ska bidra till att stärka platsens ekosystemtjänster, med bland annat växter som gynnar pollinatörer och med en variation av arter för ökad biologisk mångfald.



*Illustrationsplan över gård och förgårdsmark .Bild  
Ekologigruppen.*



Gestaltningen ska öka platsens potential för rekreation och social samvaro. En större sammanhängande torgyta föreslår i fastighetens norra del för att skapa nya platser för spontana möten mellan studenter och besökare. En torgyta med ekar föreslås vid det nya huset norra gavel. Här finns möjlighet för uteservering eller annan aktivitet som bidrar med stadsliv till gaturummet längs Sandhammsgatan. Markbeläggningen från torgytan sveper sedan ner mellan de betongpelarna under Fyrtalet och ersätter den asfalterade infarten. På detta sätt förstärks intrycket av att platsen är prioriterad för gående och biltrafiken får en underordnad roll. Även här föreslås en ny torglik plats för sociala aktiviteter såsom exempelvis utomhusbio – en samlingspunkt för de boende i kvarteret där möblering i form av sittgradänger i trä ger en mjuk och varm känsla som kontrasterar mot den strama betongen. Träkonstruktionen utgör en reversibel lösning som inte medför något ingrepp i befintliga pelare och väggar.



*Vy från Sandhammsgatan över den nya gården och torgytan. Bild Sandell Sandberg.*

Platsen och entréerna föreslås ljussättas så att det upplevs tryggt att vistas även under dygnets mörka timmar. Den äldre belysningen renoveras och återsätts i bruk. En ny trappa föreslås på utsidan av det befintliga husets västra sida i norr upp mot Sandhammsgatan. Muren på utsidan av garaget längs med Sandhammsgatan bevaras och ny växtlighet i form av buskar tillkommer. Befintlig sophantering i form av rund sopmolok

flyttas ut mot Sandhamnsgatan och ges en mer diskret utformning med nedsänkt placering i backen.

För att samspela med platsens äldre strukturer och kulturmiljövärden föreslås den nya torgytan i norra delen ha samma mönster och riktning som markbeläggningen vid Fyrtalets södra entré, med betongplattor i storleken 250x500. Genom att plattläggningen tillåts att få en annan, varmare kulör blir gränsen mellan nytt och gammalt och platsens årsringar ändå tydliga. På Fyrtalets gård i öster bevaras sekundär markbeläggning i betong. Originalplattorna som finns närmast huset och i anslutning till den södra entrén bevaras. Befintliga högväxta lövträd på gården i öster sparas men möjlighet till odling i odlingslådor tillkommer vid befintlig gräsyta.

#### *Öppen dagvattenhantering*

Dagvattenhanteringen föreslås till stor del vara synlig, som ett pedagogiskt och estetiskt tilltalande element. Genom dagvattenhanteringen tillförs också ekosystemtjänster som flödesreglering till platsen.

I en naturbaserad lösning leds dagvattnet mellan byggnaderna via en lågpunktslinje ner till den lägsta punkten i gräsytan där vattnet kan fördröjas och till viss del infiltreras. Vid höga flöden bräddar vattnet till det närliggande trädet innan det rinner vidare. Längs med fasaderna utmed gata fördröjs och renas dagvattnet genom "Urban layers" som är en platseffektiv och grönskande dagvattenlösning. Principen skapar dessutom plats för urbana funktioner såsom cykelställ och sittplatser då denna gallerdurksförsedda planteringsbädd frigör ytor för detta.



*Exempel på "Urban layers". Bild Ekologigruppen.*



För att undvika att mindre regn avrinner från fastigheten eller in genom det nya husets entréer avleds dagvattnet på vissa platser bort med hjälp av rännalar till grönytor och träd. Längs fasaden på den nya byggnaden finns en regnbädd, där dagvatten kan fördröjas och renas. Regnbädden bidrar också med blomsterprakt och skärmar av lägenheterna på den nedersta våningen mot gården.



*Föreslagen markanvändning. Ekologigruppen.*

## Konsekvenser

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Planförslaget stämmer överens med gällande översiktsplan och strider inte mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget påverkar kulturmiljöintresset men inte i sådan omfattning att skada på riksintresse för kulturmiljövården bedöms uppstå. Riktvärden för trafikbuller och miljö kvalitetsnormer för vatten och luft klaras. Riskerna till följd av farligt gods från sekundär transportled bedöms acceptabla. Nationalstadsparken eller stadens habitatnätverk för eklevande arter bedöms inte påverkas allvarligt. Risken för översvämning minskar jämfört med dagens situation och endast en tålig garageyta samt en entré som kan anpassas efter översvämningsrisken påverkas.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### **Naturmiljö**

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 Sandhamnsgatan/Värtavägen då det finns en viss visuell koppling i östvästlig riktning.

Gestaltning av nya utemiljöer och val av växter bör ske med ambitionen att tillföra nya gröna värden, t.ex. genom att plantera blommande träd och buskar, samt perenner som gynnar pollinerande insekter. Att kunna bibehålla en grön front mot Sandhamnsgatan och i hörnet Värtavägen skulle bidra till att upprätthålla det lokala gröna visuella sambandet som finns på platsen idag. Möjligheten att få plats med skogsek (*Quercus robur*) med smala kronor, så kallad pyramidek eller pelarek, kan studeras i fortsatt arbete.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Lilla Värtan. Lilla Värtan uppnår ej god kemisk status och otillfredsställande ekologisk status. Miljö kvalitetsnormen för vattenförekomsten är satt till måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus med undantag av följande ämnen: bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. För antracen och tributyltenn föreningar finns undantag till 2027.

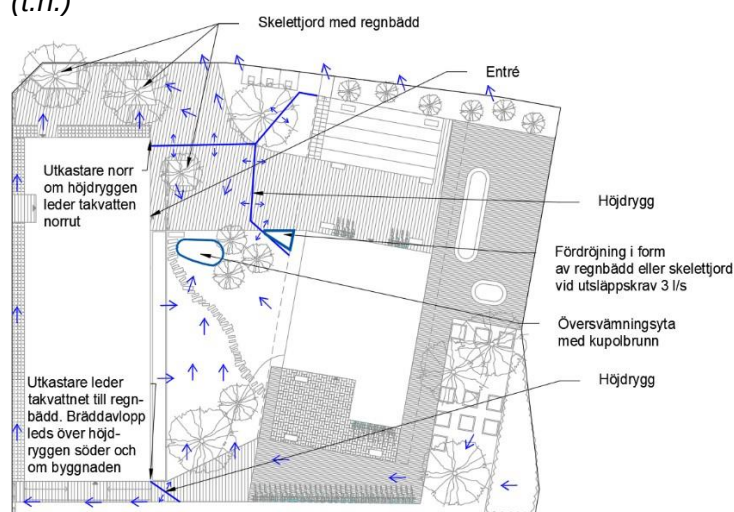
Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten i Lilla Värtan då Stockholm stads åtgärdsnivå tillämpas inom planområdet. Inom planområdet dimensioneras dagvattensystemet för att ta hand om 20 mm nederbörd samt att fördröja ett 20-års regn. Fördröjning föreslås ske framförallt i områdets nordvästra del i form av en kombination av skelettjord och regnbäddar och en översvämningsyta (nedsänkt grönyta som avvattnas med

kupolbrunn) i grönytan mellan husen samt en regnbädd längs den nya byggnadens östra fasad.

Andelen hårdgjorda ytor kommer att öka i och med den nya gestaltningen. Det medför att dagvattenflödet från fastigheten kommer att öka. I den bilagda dagvattenutredningen (Ekologigruppen 2020-04-09) finns beräkningar för hur stora volymer som behöver tas om hand.



*Befintlig markanvändning (t.v.) och föreslagen markanvändning (t.h.)*



*Förslag på placering och typ av fördröjningsmagasin och illustration av avrinning (blå pilar).*

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

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

Ny byggnad på fastigheten Rio 7 bedöms medföra små negativa konsekvenser för riksintresset kopplat till förändring av stadsbilden och gaturummets karaktär. Planförslaget bedöms inte att riskera påtaglig skada på riksintresset.

Byggnadens placering innebär att fasadlinjen flyttas ut mot gatan och gaturummets luftiga och gröna karaktär därmed reduceras kraftigt vilket påverkar kulturmiljön och läsbarheten av den ursprungliga planeringen av denna delen av Gärdet negativt.



*Elevation längs Sandhammsgatan. Ny byggnad markerad med tunn röd linje. Bild Sandell Sandberg.*



*Elevation längs Värtavägen Ny byggnad markerad med tunn röd linje. Bild Sandell Sandberg.*

Gatukorsningen Värtavägen-Sandhammsgatan kommer få en tätare och mer urban karaktär som inte tidigare präglat platsen. Värtavägens brokighet och platsens funktion som en av stadsdelens främsta knutpunkter innebär att steget mot en mer stadsmässig arkitektur på platsen inte är otänkbart.

Trots Värtavägens brokighet och varierade bebyggelse sticker Fyrtalets modernistiska karaktär och kraftfulla betongarkitektur ut i området. Planförslaget innebär att Fyrtalets idag betydande roll i stadsbilden försvagas kraftigt. Del av byggnaden kommer döljas sett från Värtavägen, både sett från norr och från söder.



Från tunnelbanans gångstråk och gatukorsningen Värtavägen-Sandhammsgatan kommer sikten mot Fyrtalet påtagligt begränsas. Förslaget har anpassats i viss mån så att det karaktäristiska överbyggda garaget med betongpelare är fortsatt synligt, vilket är betydelsefullt för stadsbilden och för upplevelsen av Fyrtalet som individ.



*Vy från tunnelbanan, före och efter.*



*Vy från Sandhammsgatan mot Värtavägen, före och efter.*

Från Värtavägen söderifrån kommer ny byggnad begränsa sikten mot kvarteret New Yorks punkthus längs med Sandhammsgatan. Entrén till Sandhammsgatan från Värtavägen kommer förändras påtagligt då planförslaget tillsammans med ny byggnad inom New York 1, placeras på var sida. Byggnadens indrag från Sandhammsgatan, innebär att befintlig bebyggelse med kvarteret New York och Rio blir fortsatt synlig från gatukorsningen.

Att bebygga förgårdsmarken till Fyrtalet innebär att det gröna men framför allt öppna inslaget som utgör en betydande del av



fastighetens och gaturummets karaktär kommer påverkas drastiskt. Negativa konsekvenser för kulturmiljön uppstår även då äldre lövträd och tallar tas ner.



*Vy från nordväst, före och efter.*



*Vy från sydväst, före och efter.*



Gestaltning av ny utemiljö bedöms sammantaget vara väl anpassat till Fyrtalet och den befintliga, tidstypiskt formade utemiljön. Detaljutförande av föreslagna tillägg i form av trappa, gradäng/ sittytter och nytt räcke vid garage bör ske i samråd med sakkunnig byggnadsantikvarie.

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 på ett subtilt sätt. Det föreslagna fasadmaterialet avviker från områdets bebyggelsekaraktär men genom ytbehandling och fasadkulör som anpassas till befintlig bebyggelse bedöms ett nytt materialinslag kunna accepteras på platsen.

Sammanvägt bedöms planförslaget medföra måttliga till stora negativa konsekvenser för Fyrtalet och för kulturmiljön i närområdet.

### **Störningar och risker**

#### Markföroreningar

Resultaten från utförda laboratorieanalyser på jord visar att det förekommer PAH med hög molekylvikt, bly och kvicksilver i halter överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) i en provtagningspunkt. I övriga provtagningspunkter har inga halter överstigande riktvärdena för KM uppmätts.

Föroreningen bedöms inte utgöra någon betydande risk för vare sig människors hälsa eller för miljön utifrån nuvarande och planerad markanvändning. Däremot bör det beaktas vid hantering och borttransport av överskottsmassor att det förekommer föroreningshalter överstigande riktvärdena för KM.

I samband med planerade markarbeten kan det bli aktuellt att komplettera med ytterligare prover i syfte att klassificera massor som ska schaktas bort.

En anmälan enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska upprättas och skickas till tillsynsmyndigheten minst 6 veckor innan markarbeten påbörjas.

#### Buller och vibrationer

Trafikbullerberäkningarna visar att den dygnsekvivalenta nivån vid fasad inte överstiger 60 dBA för någon lägenhet. Om gemensam uteplats förläggs på husets östra sida bedöms det att riktvärden enligt SFS 2015:216 med ändringar enligt SFS 2017:359 innehålls.

Vibrationer bedöms inte utgöra någon risk för människors hälsa.

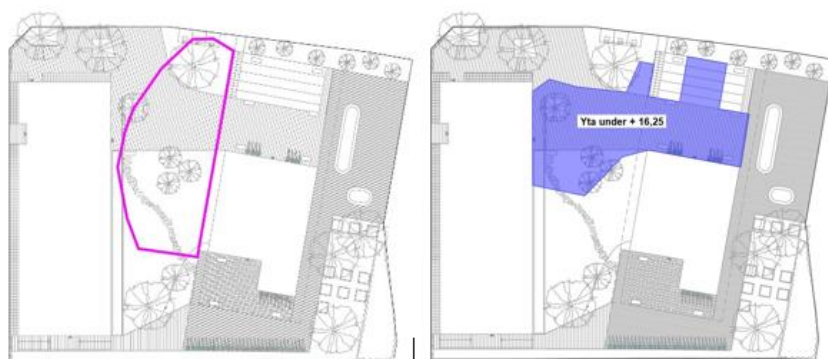
Grundläggning ovan befintlig torrskorpelera bedöms inte vara möjligt med hänsyn till planerad byggnads last. Grundläggning av byggnaden måste på stödpålar till berg eller efter utskiftning av befintlig jord ned till berg. Dessa grundläggningsmetoder är okänsliga för omgivande vibrationer från trafik.

Vibrationer i byggnader bör underskrida komfortriktvärde 0,4 mm/s.

### Översvämningsrisker

För att säkerställa avrinning för skyfallsvatten är det viktigt att ytliga rinnvägar hålls fria så att skyfallsvatten på ett säkert sätt kan ledas ut genom området.

I förslaget bildas en lågpunkt vid den planerade entrén där vatten kommer ansamlas vid skyfall, med max 25 cm stående vatten. Maximala höjden vattnet kan stiga till är +16,25 innan det ytledes rinner ut på gatan i norr. Det är viktigt att entrén skyddas för att undvika skada på byggnaden. Det finns också en fortsatt risk att översvämning uppstår i det befintliga garaget. Det är dock en mindre del av fastigheten som avleds till garaget enligt gestaltningsförslaget än vad som avleds dit idag vilket innebär att risken för översvämning där minskar mot befintlig situation. Ett garage kan dessutom ofta översvämmas utan större skada på byggnaden.



*Till vänster. Område vars dagvatten leds in till garaget i befintlig situation. Till höger. Område som riskerar stående vatten vid skyfall, max ca 25 cm stående vatten.*

### Farligt gods

I samband med detaljplanen för New York 1 som ligger cirka 50 meter från riskkällan, har en riskutredning genomfört med syfte

att redogöra om förslagen markanvändning är lämplig avseende människors hälsa (Riskutredning för planområde, Briab Brand och Riskingenjörerna AB 2016-08-25). De risker som har identifierat i ovan nämnda utredning beräknas vara acceptabla 30 meter från Tegeluddsvägen. I detaljplanen för Rio 7 är avståndet mellan föreslagen ny bebyggelse och Tegeluddsvägen ca 100 meter vilket gör riskerna till följd av farligt gods från Tegeluddsvägen bedöms acceptabla.

#### Ljusförhållanden och lokalklimat

Solstudier är gjorda innan och efter exploatering och visar skuggeffekter på befintlig studentbyggnad, gårdsytor och omgivande bebyggelse vid vårdagjämning och den 20 juni.

Det nya studenthuset ligger i en nästan rak nord-sydlig riktning vilket gör att gårdsytan får mycket sol under några timmar mitt på dagen. Värtavägen är bred och både New York 9 och Rio 7 har generös förgårdsmark mot Sandhamnsgatan vilket gör att den nya byggnaden bara vid några morgontimmar under sommarmånaderna har en skuggpåverkan på omgivande bebyggelse. Det befintliga studenthuset Fyrtalet blir främst skuggat under seneftermiddagen och kvällen under sommarmånaderna. Vintertid är i princip hela Rio 7 i skugga då Gärdeshöjden och bebyggelsen vid Smedsbacksgatan ligger så pass högt att solen inte når ner till bebyggelsen längst med Värtavägen.

På det stora hela har det nya huset Rio en mindre skuggpåverkan på det befintliga studenthuset Fyrtalet samt på den omgivande bebyggelsen. Gårdsytan mellan Fyrtalet och Rio hamnar däremot i skugga under förmiddagen på grund av Fyrtalet och under eftermiddagen på grund av Rio.

#### Barnkonsekvenser

Planen medför ingen påverkan på barns möjligheter att röra sig eller använda det offentliga rummet på Gärdet. Planförslaget innehåller studentbostäder och ingen särskild barnkonsekvensbeskrivning har därför tagits fram. Planförslaget bedöms bidra till ökad tryggheten längs Värtavägen genom nya publika lokaler i bottenvåning.

## **Tidplan**

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Samråd          | Q2 2020    |
| Granskning      | Q3-Q4 2020 |
| Antagande i SBN | Q4 2020    |

## **Genomförande**

### **Organisatoriska frågor**

#### Ansvarsfördelning

SSSB ansvarar för alla genomförandefrågor inom planområdet.

#### Huvudmannaskap

Stockholm stad är huvudman för allmän plats i anslutning till planområdet. Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

#### Avtal

Exploateringsavtal ska vara tecknat mellan Staden och fastighetsägaren innan detaljplanen antas av stadsbyggnadsnämnden.

Skydds-och varsamhetsbestämmelser hänför sig till skyddet av byggnadens exteriör och utemiljö.

Skyddsbestämmelserna inför med fastighetsägarens samtycke och medverkan. Särskilt avtal kring dessa bestämmelser ska tecknas med Stadens genom dess exploateringskontor innan detaljplanen antas av stadsbyggnadsnämnden.

### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Stadsplan Pl 7560 (fastställd 1980-10-09) helt upphör att gälla inom planområdet.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Rio 7, som ägs av Stiftelsen Stockholms studentbostäder (SSSB).

#### Användning av mark

Planförslaget redovisar kvartersmark för studentbostäder och centrum.



#### Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs. Detta sker genom lantmäteriförrättning som söks och bekostas av fastighetsägaren.

#### Gemensamhetsanläggningar

På fastigheten Rio 7 finns en gemensamhetsanläggningen (Rio ga:2) för vatten- och avloppsledningar. Deläggande fastigheter är Rio 8 och Rio 11. Överenskommelse om att gemensamhetsanläggningen ska flyttas eller upphävas behöver tecknas innan detaljplanen antas. Innehållet i överenskommelsen beror på vilken teknisk lösning man väljer för ledningarnas fortsatta drift.

#### Ledningsrätter

Inom planområdet finns inget känt behov av ledningsrätt.

#### Servitut

Fastigheten Rio 7 belastas av ett officialservitut för utfart till gatan till förmån för Rio 8, (dnr 0180K-A106/192.1 och 0180K-A114/1983.1). Rätt till utfart för angränsande fastighet inom kvartersmark kommer fortsättningsvis att gälla.

Rio 7 belastas även av ett avtalsservitut för el-ledningar (dnr 01-IM-83/17838.1) i södra delen av fastigheten. Servitutet är till förmån för Rio 8 och 11. Servitutet kommer eventuellt att behöva ändras eller flyttas. Detta kan ske genom lantmäteriförrättning under förutsättning att parterna är överens, eller att förändringen uppfyller villkoren för upphävande eller ändring i fastighetsbildningslagen.

#### **Ekonomiska frågor**

##### Vatten och avlopp

Anslutning till vatten och avlopp bekostas av byggherren.

##### Gatukostnader

Åtgärder på kvartersmark bekostas av byggherren.

##### Ersättning vid markförvärf/försäljning

Ersättning vid markförvärf/försäljning är inte aktuellt.

#### Fastighetsbildning

Lantmäteriet genomför eventuella fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

#### El och tele m.m.

Anslutning till erforderlig infrastruktur bekostas av byggherren.

#### Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Eventuella miljöskyddsåtgärder bekostas av fastighetsägaren.

### **Tekniska frågor**

#### Vatten och avlopp

Ny byggnad ansluts till befintliga nät och infrastruktur vad gäller vatten och avlopp.

#### Dagvatten

Dagvatten ska i första hand tas omhand lokalt genom fördröjning och avledas till dagvattenledningen i Värtavägen.

#### El/Tele

Ny byggnad ansluts till befintlig infrastruktur vad gäller el och tele.

#### Fjärrvärme

Fastigheten är idag ansluten till fjärrvärme och planeras för att även fortsättningsvis vara så.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från det att planen har vunnit laga kraft.