



**YIMBY – Yes in my Back Yard.**  
SBK DNR: 2006-01860-54

**Stockholm 2008-12-10**  
YIMBY DNR: 2008-0101

## Yttrande om detaljplan för fastigheten Sädesärlan 6mm

### - Inledning

Nätverket YIMBY ställer sig mycket positiva till det aktuella förslaget på bebyggelse i kvarteret Sädesärlan. Förslaget kan snudd på beskrivas som ett skolexempel på urban förtätning när den är som bäst. Mycket stora kvaliteter tillförs närområdet i form av nya bostäder, butiker, ökad trygghet och stadskänsla, minskad bullerstörning och en läkning av det för stadsbilden och stadens flöden skadliga urbana sår som idag dominerar det aktuella kvarteret. All detta utan att några egentliga kvaliteter tas bort. Kvarterets utomordentligt bra läge med tunnelbana, Roslagsbanan, samt ett flertal busslinjer på endast ett par minuters gångavstånd ökar än mer de positiva värdena med att bygga här.

### - Yttrande

Platsen som skall bebyggas domineras idag av en grusbollplan, gamla ombytesrum som inte är ändamålsenliga i enlighet med dagens standardkrav och ett par små klippiga och oinbjudande branter ned mot gatorna. Med de föreslagna byggnaderna tillkommer nya bostäder, nya verksamhetslokaler som ersätter de närmast fientliga bergväggarna i gatumiljön och en ny modern gymnastikhall under en ny konstgräsplan för både skolan och spontanspelande utanför skoltid. Skolgårdens bullerstörning från trafik kommer också att minskas påtagligt.

Engelbrektsskolan som ligger bredvid planområdet måste renoveras, vilket beräknas ta cirka ett och ett halvt år. Denna renovering kommer enligt plan att samordnas med bygget av de nya husen. Detta ser vi som ett gott exempel på samordning som kommer att minimera den tid som skolan och de boende i närområdet utsätts för störningar.

Att lägga bostäder i direkt anslutning till en skolgård ser inte YIMBY som ett problem. De som flyttar in i nyproduktionen kan förväntas vara medvetna om att byggnaderna gränsar till en skolgård och att denna troligen låter en del under dagtid. De befintliga bostäderna på Östermalmsgatan som redan idag vetter mot skolgården torde också anses som några av de mest attraktiva i Stockholmsområdet, varför skolgården bevisligen inte utgöra något stort problem. Med befintlig byggnadskonst går det dessutom att ljudisolera med mycket gott resultat. Ut mot gatorna kompletteras den befintliga bebyggelsen med hus i ny stil som dock inte avviker så mycket att de förtar den karaktär som befintliga byggnader i närheten har. Att de nya husen skapar plats för butiker och restauranger i ett kvarter där detta saknats ser vi som utmärkt. Det kommer få gatorna att leva upp med fler passerande till fots. Att få levande stadsgator med flöden av människor är en stor del i att skapa en trygg och trivsamt gatumiljö.

Nya bostäder råder det stor brist på i Storstockholm och det är just typen sammanhängande urban stadsbebyggelse som det råder störst brist på. Att bygga i detta utmärkta kollektivtrafikläge ger även möjlighet för de boende och arbetande inom de nya fastigheterna att nyttja just kollektivtrafik och inte vara tvungna att ta bil. Detta är ett planeringssätt som krävs för att staden skall uppnå bl.a. klimat- tillväxt- och sociala mål och är dessutom ekonomiskt fördelaktigt då den redan befintliga infrastrukturen kan utnyttjas mer effektivt. Det är således mycket glädjande att se att den orimliga parkeringsnorm på runt 1,0 som kommunen normalt kräver inte har vidhållits i det aktuella projektet utan att vi här får se en klart mer rimlig parkeringsnorm på 0,55. Den normalt högre parkeringsnormen på runt 1,0 (som kraftigt överstiger *faktiskt* bilinnehav i stadsmässig bebyggelse) innebär också ett orimligt stort prispåslag på bostäder på grund av de mycket stora konstruktionskostnaderna för parkeringsgarage (detta enligt byggbranschens egna siffror). Det är vår förhoppning att det aktuella projektet är ett första tecken på ett trendbrott och en ökad förståelse kring hur trafik och bebyggelse hänger samman i storstäder.

Under lång tid har det mesta i Stockholm byggts av ett fåtal stora aktörer. Vi tycker därför att det är positivt att se den i Stockholm förhållandevis nya aktören Veidekke bakom projektet. Att få in fler aktörer på byggmarknaden är nödvändigt för att revitalisera och utveckla byggnadet i Stockholmsregionen. Vi ser således gärna att staden strävar efter att fler aktörer kan få komma in på byggmarknaden för flerbostadshus framöver.

YIMBY stödjer det aktuella förslaget och har i stort inget att anmärka på. Vi skulle dock gärna se att man tittade på möjligheten att spara den äldre tvåvåningsbyggnaden ut mot Danderydsgatan, exempelvis genom att införliva fasaden ut mot gatan i de nya byggnaderna. Om det visar sig omöjligt ser vi det dock inte som skäl att stoppa projektet.

Vi ser gärna fler planer av denna höga kvalitet som visar hur det går att förtäta och bygga tät urban blandstad även idag som skapar en ekonomiskt och miljömässigt hållbar promenadstad. Fler stadsmässiga planer lik denna ser vi som bland det bästa som kan göras för att vinna tillbaka medborgarnas tilltro till att det går att bygga idag på ett sätt som inte "förstör" deras närmiljö. Detta gäller förtätningar i såväl den befintliga innerstaden som i förtättningsprojekt i ytterstaden och expansionen av innerstaden.

## - Lokal opinion

YIMBY har i ett flertal yttranden tagit upp vikten av att ta in och lyssna på de konstruktiva idéer och tankar som finns om ett områdes utveckling hos de som redan bor där. Vi skulle gärna se att man oftare än idag tog in åsikter från de närboende redan innan planprocessen påbörjas, istället för som idag ofta är fallet, ställa de boende i området inför en färdig plan. Detta, menar vi, skulle minska problemet med lokalt motstånd mot förändringar som idag är mycket vanligt i Stockholm. Samtidigt är det också viktigt att inte enbart ta in de närboendes åsikter, utan snarare måste de sättas in i ett större sammanhang så att stadens behov kan avvägas på ett bra sätt mot de idéer och önskemål som de lokalboende har. Att helt bortse från den ena sidan, eller att helt lyssna på den andra, leder sällan till ett gott slutresultat. Saklig kritik som framförs bör tas i åtanke i en löpande process, samtidigt som det också är viktigt att inte ta för stor hänsyn till känslolag argument och ogrundad kritik.

Inom närområdet för det aktuella förslaget till nybyggnation har de tydligaste opinionsyttringarna kommit från "*Aktionsgruppen Rädda Engelbrekt*", med hemsida på <http://www.raddaengelbrekt.se/>.

Nätverket YIMBY har studerat de argument som framförs på hemsidan, och har också besökt området för att dokumentera och fotografera inför vårt arbete med detta yttrande.

För det första vill vi framföra det som mycket positivt att aktionsgruppen har tagit fram ett eget alternativförslag. Det visar på en vilja till faktiskt förändring och förbättring. Tyvärr måste alternativförslaget ses som orealistiskt då det inte uppnår målet med fler bostäder.

Vi har efter en genomgång av argumenten på aktionsgruppens hemsida kommit till slutsatsen att den mesta av kritiken saknar grund. Vi kommer här att gå igenom de huvudsakliga argument som framförs mot byggprojektet på aktionsgruppens hemsida, och påvisa hur nätverket YIMBY ställer sig till dessa.

- *"Stockholms stad planerar att spränga bort resten av Tyskbagarberget [...] för att bygga två drygt 20 meter höga bostadskomplex."*

En saklig problematisering av varför Tyskbagarberget bör bevaras saknas. Vi bor i en växande storstad med stor bostadsbrist och ett stort behov av att utnyttja marken effektivt och bra. Likaså är det faktum att man spränger vid ett bygge inte ett argument, det är ett normalförfarande och erfarenheten och kunskapen om hur byggnader skall skyddas vid sprängningar är idag mycket gott. Ordvalet "bostadskomplex" är här troligen medvetet för att ge en negativ klang. Detta är anmärkningsvärt då de nya byggnaderna planeras att uppföras i en skala i 6 våningar som är likvärdig till redan befintliga byggnader som aktionsgruppens medlemmar inte ser några problem med att bo i.

- *"Nära hälften av skolgården kommer att försvinna för barnen och kvar blir en liten "kaninbur" mellan de nya husen och en gymnasal under jord som ska delas med föreningslivet."*

Att "nära hälften" av skolgården skulle försvinna är ett helt oriktigt påstående. Enligt plandokumentet förfogar idag skolan över 5950m<sup>2</sup>, i den nya planen minskas detta till 4670m<sup>2</sup>. Det innebär en minskning med 21,6%. Således försvinner mindre än en fjärdedel av skolgårdens yta. Den asfalterade fotbollsplanen kommer enligt planförslaget att ersättas med en plan belagd med konstgräs, vilket måste ses som en standardförbättring. Den nya idrottshall som kommer att anläggas under markytan innebär en avsevärd standardhöjning för skolan. Kritiken mot att det är oklara regler kring skolans möjligheter att nyttja den nya idrottshallen under skoltid bör dock tas på allvar och vid behov åtgärdas.

- *" För att kunna genomföra projektet rivs två kulturhistoriskt intressanta flygelbyggnader från 1898."*

YIMBY ser gärna att den äldre tvåvåningsbyggnaden ut mot Danderydsgatan behålls.



Antingen som den är, eller genom att fasaden införlivas som en del i de nya husen.

Den befintliga enplansbyggnaden mot Uggelviksgatan ser vi inga problem med att riva, ställt mot de kvaliteter som istället kommer att tillföras i samband med nybyggnationen.



- *”Förslaget försämrar miljön för framförallt skolbarnen men även boende och arbetande i området.”*

Vi menar från YIMBY:s sida att förslaget tvärtom avsevärt förbättrar miljön både för skolbarn, boende och arbetande i området. Skolgården rustas upp och får nya idrottsmöjligheter, ett sår i stadsvägen sluts, gården blir bättre bullerskyddad då den blir mer sluten och de boende får ett större utbud av lokalt butiksutbud. I ett större perspektiv är förslaget också i allra högsta grad miljövänligt med sin synnerligen goda tillgång till kollektivtrafik i ett centralt läge.

- *”Den föreslagna förändringen av kv. Sädesärlan, samt de omgivande kvarteren, kommer att leda till en förtätning av området med ökad trafik som följd. Värdefulla delar av den existerande väl fungerande miljön offras för tillkomsten av ca 83 bostadsrättslägenheter och en idrottshall. [...] Trafiken i området kommer att avsevärt öka, vilket är olämpligt av många skäl; skolans elever utsätts för fler trafikfaror, och tillsammans med skolans anställda får de en avsevärt sämre arbets- och levnadsmiljö. Sammantaget är barnen i området de stora förlorarna. Engelbrektskolornas miljö försämras och de omgärdande gatorna blir farligare, bl.a. genom ökad trafikering.”*

Parkeringsnormen för nyproduktionen har satts till en föredömligt låg nivå. Tillgången på kollektivtrafik i närområdet är *exceptionellt* god med flera innerstadsbusslinjer, liksom bussar till Rimbo, Hallstavik, Vaxholm, Norrtälje m.fl, röda linjens tunnelbana samt Roslagsbanan. Allt på endast ett par minuters gångavstånd. Det finns få platser i Stockholm där man kan anta att bilnyttjandet i en föreslagen nyproduktion kommer att bli mindre. Nyproduktionen innebär också ett tillskott av lokala butiker och ett ytterligare underlag för täta avgångar med kollektivtrafik vilket är faktorer som ytterligare motverkar mer biltrafik. Totalt kommer 45 parkeringsplatser att tillkomma i området i samband med byggnationen vilket måste ses som försumbart i sammanhanget. Vidare är både Danderydsgatan och Uggelviksgatan lokalgator med mycket liten trafik. De 45 nya parkeringsplatserna bör också ställas i relation till det faktum att kvarteret gränsar till Valhallavägen, med cirka 50.000 fordonspassager per dygn. När Norra Länken står färdig räknar staden med att fordonspassagera på Valhallavägen kommer att halveras till 25.000 fordon per dygn, en avsevärt större trafikminskning än vad tillskottet av 45 nya parkeringsplatser kommer att innebära.

- På flera platser anför också oro för sprängningsarbetena, dels på grund av de olägenheter som dessa kommer att medföra, liksom de risker som finns för skador på intilliggande fastigheter. YIMBY hyser en stor tilltro till att de experter som kommer att arbeta med bygget är väl förtrogna med den problematik som sprängningar i tätbebyggda områden innebär. Teknikerna är väl utprovade och används dagligen på åtskilliga platser runtom i världen. Det finns ingen anledning att tro att det aktuella projektet skulle innebära några exceptionella svårigheter.
- Det anför också att Engelbrektskolan kommer att stängas på grund av bygget. Även denna argumentation är felaktig. Snarare handlar det om att behövliga arbeten i Engelbrektskolan kommer att tidssamordnas med uppförandet av de nya bostadshusen, någonting som vi ser som ett utmärkt exempel på god planering för att minimera tiden som de boende kommer att utsättas för störningar.
- *”Det allmänna parkeringstillståndet i området kring Lärkstaden och Villastaden är i dagsläget minst sagt problematiskt. Vilket i första hand drabbar de boende i form utav tidskrävande bilåkning, inte alltför sällan, långa sträckor i området i sökandet efter en lämplig parkering. Det är mycket svårt att hitta boendeparkering i närområdet efter klockan 17.00 på veckodagarna. Förutom att de boende har det besvärligt drabbar även detta näringsidkare och besökare. Vilket sammantaget leder till ökad trafik på de berörda gatorna i en boendemiljö som redan är hårt belastad av biltrafikens föroreningar.”*

Här kan vi inte undvika att notera att skribenten först påtalar att det är viktigt att enkelt kunna använda sin bil, för att sedan klaga på biltrafikens föroreningar. Vidare har vi noterat vid de tillfällen som vi besökt området att biltrafiken på Danderydsgatan och Uggelviksgatan är mycket liten. Detta förhållande verkar gälla veckodag såväl som vardag och bekräftas också av planhandlingarna. Däremot är trafiken på Valhallavägen betydande, denna trafik kommer dock (enligt prognoser) att halveras i samband med Norra Länkens färdigställande. Tillgången till kollektivtrafik är, som vi redan nämnt, exceptionellt god i närområdet varför det *faktiska* behovet av att använda bil torde vara begränsat.

- *"Enligt detaljplan skall 90 st bostadsrätter med tillhörande 50 st parkeringsplatser i husens garage uppföras. Såttillvida kommer det antagligen att saknas minst 40 st parkeringsplatser för övriga bostadsrättsinnehavare. Antas kan att de presumtiva köpare av de bostadsrätter som är planerade äger minst en bil per hushåll."*

Detta är helt felaktigt. I Stockholms innerstad ligger bilinnehavet på cirka 0,45 bilar per hushåll.

Det finns många kommentarer och tankar på "Rädda Engelbrekts" hemsida, varav det stora flertalet uppehåller sig kring ämnena som vi har tagit upp här ovan. Några tar också upp vikten av närhet till natur och parker, vilket i det aktuella sammanhanget är irrelevant då ingen sådan yta planeras att tas i anspråk för det aktuella projektet. Det finns också kritik mot arkitekturen i förslaget. Här utgår vi ifrån att kritiken i huvudsak handlar om det första förslaget som presenterades. I de senaste arkitektskisserna som vi har tagit del av ser den föreslagna arkitekturen ut att vara av en typ som kommer att passa bra i det aktuella området.

## **- Om YIMBY**

YIMBY är ett nätverk bestående av drygt 3200 personer, med åsikter över hela det politiska spektrumet som engagerar sig för Stockholmsregionens fortsatta utveckling. Det handlar om stadsmässighet, miljö, effektivitet, konkurrenskraft, effektivare kollektivtrafik, större variation inom arkitektur, mer levande gatuliv och mycket mer som förenar oss i önskemålet om att staden skall få vara just stad.

Vi har en hemsida på:

<http://www.yimby.se/>

### **Kontaktperson för detta yttrande är:**

Anders Gardebring  
Strindbergsgatan 44  
115 31 Stockholm  
Epost: anders@yimby.se