

Handläggare
Monika Stenberg
Telefon 08-508 272 39**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Uppfinnaren 2 samt del av Uppfinnaren 5 i stadsdelen Östermalm (kontor och skolverksamhet)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder
Tf. avdelningschefMaria Sahlstrand
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte avser ändring av gällande användningsbestämmelse från den nuvarande kvartersmark-offentliga byggnader till kontor och skolverksamhet, gymnasie- och vuxenutbildning. Ett annat syfte är att ge fastigheten skydd mot framtida förvanskning genom att införa rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Utöver det kommer en äldre tomtindelingsplan att lösas i och med detaljpaneläggningen.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 27 augusti och 7 oktober 2024. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Kungörelse publicerades i lokaltidningen Mitt i Östermalm. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls den 12 september 2024 där endast 1 person närvarade.

Under samrådsperioden inkom totalt 16 yttranden till stadsbyggnadskontoret. De statliga, regionala och kommunala nämnder och bolag som yttrat sig i ärendet har samtliga framfört att

Bilaga: Samrådsredogörelse (2024-12-20)

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

de inte har några synpunkter. Synpunkter har gällt fastighetsrättsliga frågor samt en mindre synpunkt på en utredning. Utöver det har synpunkterna varit av mer upplysande karaktär. Inga privatpersoner har yttrat sig.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer de fastighetsrättsliga åtgärderna att beskrivas mer utförligt. Överenskommelse om marköverföring och avtal om kulturhistorisk hänsyn hanteras och utredningen avseende provtagning kompletteras.

Stadsbyggnadskontoret noterar att planförslaget mottagits väl under samrådet och i planarbetet framåt kommer en fortsatt dialog med berörda parter ske gällande tomtindelningsplanens påverkan på Uppfinnaren 5.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget och bedömer att föreslagen ändring av användningen är lämplig.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att ändra användningsbestämmelse från nuvarande kvartersmark - offentliga byggnader till kontor och skolverksamhet för gymnasie- och vuxenutbildning. I och med detaljplaneläggningen kommer fastigheten även föreslås få rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser i syfte att bevara den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar fastigheten Uppfinnaren 2 samt del av Uppfinnaren 5, med en sammanlagd yta om 6500 kvadratmeter. Byggnaden ligger södervänd mot Östermalmsgatan, har adresser mot Artillerigatan, Skeppargatan samt Östermalmsgatan och upptar hela södra delen av kvarteret. Huvudadress för fastigheten är Östermalmsgatan 87.

I det nordöstra hörnet av planområdet, mellan Uppfinnaren 2, Skeppargatan och Uppfinnaren 1 finns fastigheten Uppfinnaren 5, vilken är en flik på ca 9 kvadratmeter och berörs av tomtindelingsplanen som avses att lösas i och med detaljpanelläggningen.



Kartan visar planområdets läge och avgränsning, planområdet utmarkerat med lila linje.

Pågående detaljplaner i området

Det finns i dag inga pågående detaljplaner i närområdet.

Gällande detaljplaner

- Pl 230 Förslag till borttagande ur stadsplan, anger kvartersmark för offentliga byggnader som användning, fastställd 1922.
- Pl 5339 Ändring av stadsplan för delar av kvarter Uppfinnaren m.m. fastställd 1958
- Pl B100*1960 Förslag till ändring av tomtindelning, fastställd 1960.
- Pl 6908 Ändring av stadsplan, begränsning i byggnadsdjup, fastställd 1968.

Markägförhållanden

Uppfinnaren 2 ägs och förvaltas av Vasakronan Fastigheter AB och Uppfinnaren 5 ägs av Stockholms stad.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresseområde för Stockholms innerstad med Djurgården, som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården, (3 kap 6§ miljöbalken).

Översiktsplan

Planområdet ingår i området Östermalm i översiktsplanen. Enligt översiktsplanen redovisas stadsdelen Östermalm som ett område där kompletteringar kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet ligger i byggnadsordningens karaktärsområde *Stenstad*, som omfattar Vasastaden, Norrmalm, Östermalm, östra Kungsholmen och Södermalm. Vid framtida ombyggnation och/eller renovering avser man att ta tillvara eller återskapa karaktärskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt. Omvandling av befintliga lokaler i bottenvåningar till bostäder är inte aktuellt.

Nuvarande förhållanden

Den del av kvarteret Uppfinnaren som planområdet utgör en del av är utformad som en traditionsenlig institutionell byggnadsvolym där man maximerat byggnadsytan i enlighet med hur man i övrigt hanterade byggrätterna i innerstaden under tiden byggnaden tillkom. Byggnaden uppfördes mellan 1912-26, ritad av arkitekt var Erik Josephson, för fortifikationsförvaltningen som militär stabsbyggnad och krigshögskola. Efter att byggnaden upphört som militär anläggning, i slutet av 1990-talet, har verksamheterna varit olika, bland annat handel men framför allt olika typer av kontorsverksamheter.

Den fysiska miljön består av befintlig byggnad som har formen av en hästsko med en anlagd stenlagd gård i mitten. På byggnadens baksida mot norr, finns ett smalt stråk av vegetation längs hela fasaden, bestående av huvudsakligen gräs samt enstaka prydnadsträd. Utanför det gröna stråket finns en körbar yta med markparkering tillhörande fastigheten.

Byggnaden är blåklassad enligt stadsmuseets klassificeringskarta och är av synnerligen högt kulturhistoriskt värde.

Planförslaget

Planens innehåll

Planförslaget avser ingen fysisk förändring inom planområdet utan syftar huvudsakligen till att ändra användningsbestämmelse från nuvarande kvartersmark, offentliga byggnader, till kontor och skolverksamhet, för gymnasie- och vuxenutbildning. Utöver det kommer även en äldre tomtindelingsplan att lösas i och med detaljplaneläggningen.



Flygvy över planområdet med fastigheten Uppfinnaren 2 och dess u-formade byggnadsvolym. (Stockholms stad)

Förslag till ändringar inför granskning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planförslaget ändras genom att en bestämmelse som tydliggör att befintlig fastighet inte tillåts få förändrad fastighetsindelning läggs till plankartan samt att en fastighetsrättslig beskrivning läggs till i planbeskrivningen.

Planförslagets konsekvenser

I planförslaget får fastigheten användningsbestämmelser som stämmer överens med hur byggnaden används idag. Byggnaden får även skydd mot framtida förvanskning genom rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser som anpassas efter byggnadens användning. I och med att planförslaget inte inbär någon fysisk förändring får förslaget inte några fysiska konsekvenser.

En socialt sammanhållen stad

Planändringen avser inga förändringar av de befintliga sociala förhållandena på platsen. Gården som ingår i den privatägda fastigheten planeras att fortsatt vara tillgänglig för allmänheten.



Foto söderifrån mot gården. (Stadsbyggnadskontoret)

Näringsliv och kompetensförsörjning

Den föreslagna ändringen av användningsbestämmelse från nuvarande, kvartersmark, offentliga byggnader, till kontor och skolverksamhet, för gymnasie- och vuxenutbildning gör fastigheten mer robust och i linje med hur byggnaden redan används idag.

Kulturmiljö i en växande stad

Fastigheten föreslås få rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser med syfte att bevara den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden för framtiden.

Trafik och mobilitet

Då planändringen inte avser någon fysisk förändring utan endast bekräftar pågående användning påverkas inte gång-, cykel-, kollektiv-, biltrafik eller angöring varken inom eller utanför planområdet. I planarbetet har det upptäckts att fastighetens parkeringsytor legat utanför fastighetsgräns och kommer att behöva justeras. Fastigheten är i övrigt tillgänglighetsanpassad för att uppfylla specifik miljöcertifiering sedan tidigare.

Grön och vattennära stad

Det ska inte ske några ny- eller ombyggnationer varför Stockholms stads åtgärdsnivå för detaljplanen inte tillämpas. För att ändå sträva efter att följa Stockholms stads dagvattenstrategi med en hållbar dagvattenhantering, samt minskad flödesbelastning på ledningar och föroreningar ut i recipienterna har förslag på

förbättringsåtgärder tagits fram. Inom fastigheten föreslås bland annat anläggandet av upphöjda regnbäddar, kopplade till befintliga stuprör, för att öka fördröjningen och reningen av dagvatten inom planområdet.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningsrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. Planförslaget ligger inte heller inom naturområden med regional, nationell eller internationell skyddsstatus.

Teknisk försörjning

Planförslaget bedöms inte medföra några konsekvenser på den befintliga tekniska försörjningen.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 15 juni 2023 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade att ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 27 augusti och 7 oktober 2024. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Kungörelse publicerades i lokaltidningen Mitt i Östermalm. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls den 12 september 2024 där en person närvarade. Under samrådsperioden inkom totalt 16 yttranden till stadsbyggnadskontoret. De statliga, regionala och kommunala nämnder och bolag som yttrat sig i ärendet har samtliga framfört att de inte har några synpunkter. Från övriga remissinstanser har två av totalt fem instanser yttrat att de inte har några synpunkter. Synpunkter som har framförts har gällt fastighetsrättsliga frågor samt en mindre synpunkt på en utredning. Utöver det har synpunkterna varit av mer upplysande karaktär. Inga privatpersoner har yttrat sig.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare:

- Fastighetsrättsliga åtgärder.
- Överenskommelse om marköverföring och avtal om kulturhistorisk hänsyn.
- Komplettering av utredning avseende provtagning.

Stadsbyggnadskontoret noterar att planförslaget mottagits väl under samrådet och i planarbetet framåt kommer en fortsatt dialog med berörda parter ske gällande tomtindelningsplanens påverkan på Uppfinnaren 5.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	februari 2025
Antagande SBN	maj 2025

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att genom planförslagets användningsbestämmelser, ges fastigheten mer robusta planeringsförutsättningar för kontor och skolverksamhet in i framtiden. Planförslaget säkrar och skyddar även en historiskt viktig kulturmiljö, inom riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT