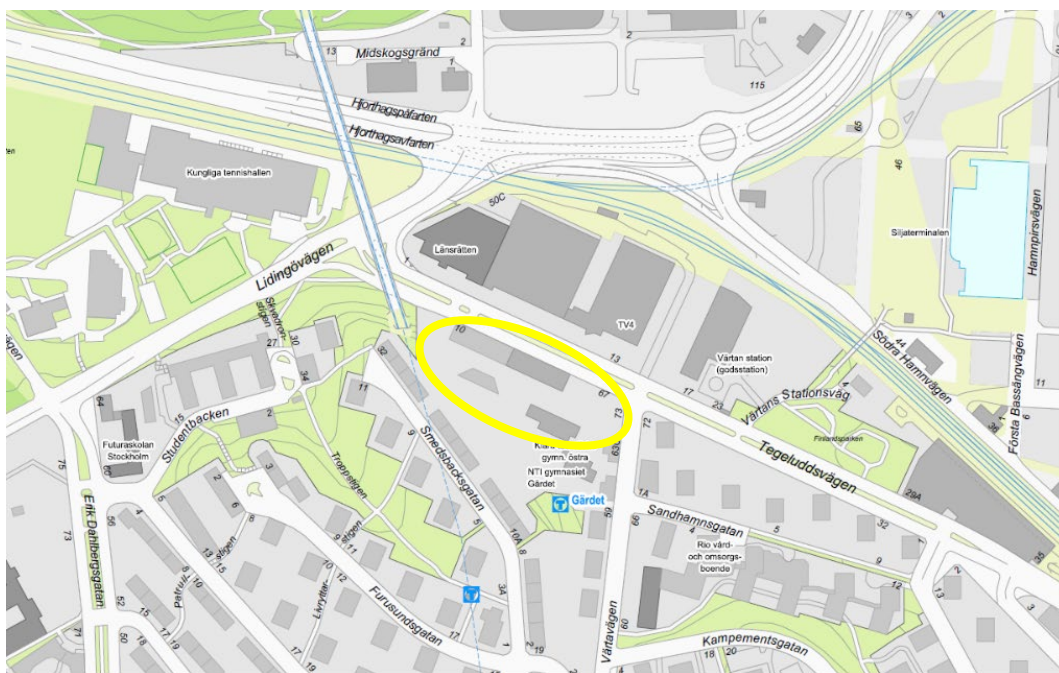


Planbeskrivning

Detaljplan för del av Smedsbacken 25 m.fl. i stadsdelen Ladugårdsgärdet, Dp 2021-02493

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Sammanfattning

Fastigheten Smedsbacken 25 utvecklas för att Svenska Handelsbanken ska kunna samla verksamheter som idag är spridda i staden. Ny kontorsyta tillskapas liksom ett större utbud av centrumverksamheter i bottenvåningarna. Planförslaget möjliggör förtätning av Smedsbacken 25 genom till- och påbyggnad innehållandes kontor. Detaljplanen medger även omdaning av bottenvåning mot gata och förgårdsmark till lokaler för verksamheter, restauranger eller övrig service. För att nybyggnation på befintlig terrass ska vara möjlig behöver en mindre f.d. matsalsbyggnad rivas. Befintliga byggnadernas användning bekräftas vad gäller kontor och centrumändamål och får även skydds- och varsamhetsbestämmelser. Planförslaget innebär ingen förändring av den högre byggnaden inom fastigheten (BP-huset).

Utveckling av kvarteret i form av föreslagna tillägg och ändringar ska ske med hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och dess värdebärande element och karaktärsdrag.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utveckling av fastigheten Smedsbacken 25 med till- och påbyggnad av befintlig byggnad och terrass för kontorsändamål. Detaljplanen syftar också till att skydda och säkerställa hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och den skyddsvärda naturen inom planområdet. Centrumändamål i bottenvåningar mot gata och förplats möjliggörs. Ett annat syfte är att utveckla Tegeluddsvägen från en trafikled till ett urbant gaturum, genom att möjliggöra för ett utökat användande av den befintliga kontorsbyggnaden samt öppna upp den idag slutna bottenvåningen mot Tegeluddsvägen med nya lokaler, och därtill möjliggöra uppförandet av en mindre paviljong med centrumändamål i korsningen Tegeluddsvägen-Värtavägen.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som äsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd: 17 oktober – 28 november 2023

Granskning: 15 januari 2025 – 11 februari 2025

Antagande: Q2 2025

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	8
Förutsättningar	15
Befintlig bebyggelse	15
Landskapsbild/stadsbild	19
Kulturhistoriskt värdefull miljö	20
Kommersiell service	23
Natur	23
Geotekniska förhållanden	26
Hydrologiska förhållanden	27
Dagvatten	30
Gator och trafik	30
Störningar och risker	32
Planförslag	38
Ny bebyggelse	39
Gestaltungsprinciper	44
Gator och trafik	46
Teknisk försörjning	50
Konsekvenser	53
Undersökning om betydande miljöpåverkan	53
Naturmiljö	54
Miljökvalitetsnormer för vatten	58
Översvämningsrisker	59
Buller	61
Hälsa och säkerhet	61
Landskapsbild/stadsbild	62
Kulturhistoriskt värdefull miljö	65
Ljusförhållanden	66
Tidplan	68
Genomförande	68
Organisatoriska frågor	68
Verkan på befintliga detaljplaner	69
Fastighetsrättsliga frågor	69
Ekonomiska frågor	71
Tekniska frågor	72

Genomförandetid 72

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

De utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Dagvatten- och skyfallsutredning (Niras Sweden AB, 2023-05-17, uppdaterad 2024-10-31)
- Riskutredning avseende människors hälsa och säkerhet (Projektstaben i Sverige AB, 2023-05-25, uppdaterad 2024-11-08)
- Utredning PM-Geoteknik markförhållanden och grundläggning (Structor Geoteknik Stockholm AB, 2023-05-17, uppdaterad 2024-10-31)
- PM Bedömning av påverkan på spridningssamband och naturvärden (Iterio AB, 2023-05-16, uppdaterad 2024-11-12)
 - Bilaga 1: Konnektivitetsanalys/PM ädelskogssamband Tegelluddsvägen m fl. (Calluna AB, 2023-04-19, uppdaterad 2024-10-21)
 - Bilaga 2: NVI/Finlandsparken med omgivningar (Adoxa Naturvård 2023-02-05)
 - Bilaga 3: Fågelinventering Finlandsparken med omgivningar och bilaga med sannolika häckningar (Adoxa Naturvård, 2023-08-08)
- Radonmätning i kv. Smedsbacken 25, Stockholm (ByggMiljöGruppen, 2024-06-13)
 - Bilaga 1: Radonanalys lab (Radonova Laboratories, 2024-04-12)
 - Bilaga 2: Mätplatser på ritningar (ByggMiljöGruppen, 2024-06-13)
- Brandtekniskt PM – utrymningsvägar (Convise AB, 2024-04-09)
- Utrymnings- och insatsvägar (Convise AB, 2024-06-18)
- Kulturmiljöanalys Bremen m.fl. (Tyréns Sverige AB 2022-09-06)
- Antikvarisk konsekvensanalys Smedsbacken 25 (Tyréns Sverige AB 2023-08-18, uppdaterad 2024-10-25)
- PM Trafik (Tyréns Sverige AB, 2023-05-16, uppdaterad 2024-11-13)
- PM Miljöteknik mark-, luft-, och grundvattenundersökning inför planändring - fastigheterna Bremen 1-4, Smedsbacken 25

och S:34 och bilaga provtagningsplan (Structor Miljöbyrån Stockholm AB, 2023-05-16).

- PM 04 Buller Smedsbacken (Åkerlöf hallin Akustikkonsult AB, 2024-09-20)

Övrigt underlag

- Förstudie Tegeluddsvägen (SBK, 2021-09-27)
- PM angående kulturhistoriska värden Tegeluddsvägen, kv. Smedsbacken 25 och Smedsbacken 35, Bremen 1, Bremen 2, Bremen 3 och Bremen 4 (Stadsmuseet, 2023-01-27)
- Solstudie (Wester + Elsner Arkitekter AB, 2024-08-26)
- Illustrationsmaterial och arkitekturhandlingar (Wester + Elsner Arkitekter AB, 2024).
- Arkitekturprogram för Smedsbacken 25 m fl. (SBK, 2024)

Fotografier från platsen är tagna av stadsbyggnadskontoret om inget annat anges.

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Elsa Smeds och Saba Carelli. Från exploateringskontoret har Koki Hjelmström medverkat, från trafikkontoret Theodor Bratt och Jean-Louis Dessalles, från miljöförvaltningen Ulrika Kvartoft Kruså.

Planens syfte och huvuddrag

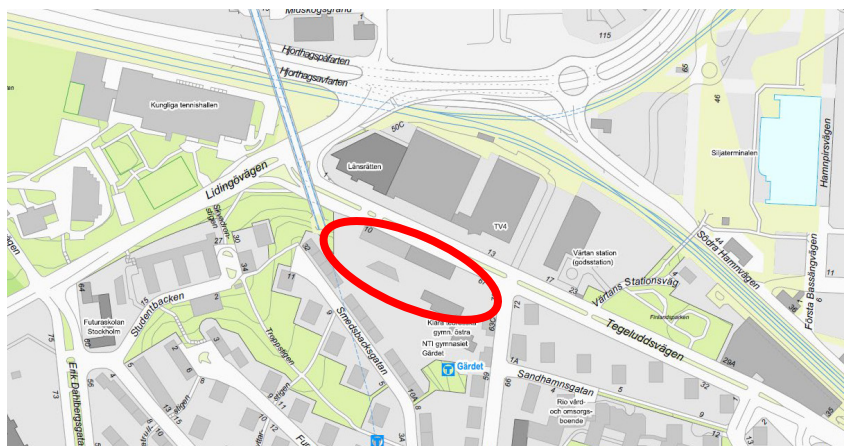
Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utveckling av del av fastigheten Smedsbacken 25 samt samfälligheten Smedsbacken S:34, område 2 med till- och påbyggnad av befintlig byggnad och terrass för kontorsändamål och centrumändamål i bottenvåningar mot gata och förplats. Detaljplanen syftar också till att skydda och säkerställa hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och den skyddsvärda naturen inom planområdet. Ett annat syfte är att utveckla Tegeluddsvägen från en trafikled till ett urbant gaturum, genom att möjliggöra för ett utökat användande av den befintliga kontorsbyggnaden samt öppna upp den idag slutna bottenvåningen mot Tegeluddsvägen med nya lokaler, och därtill uppföra en mindre paviljong med centrumändamål i korsningen Tegeluddsvägen-Värtavägen.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Smedsbacken 25 (en liten del som ingår i Kungliga Nationalstadsparken samt en liten

del som omfattar tunnelbanans skyddsområde ingår inte i planområdet), som ägs av Handelsbanken fastigheter AB. Planområdet omfattar även samfälligheten Smedsbacken S:34, område 2; som ägs till 85 % av Handelsbanken fastigheter AB och till 15 % av SBB Smedsbacken AB.



Figur 1 – Karta som visar planområdets ungefärliga läge med röd markering.

Planområdet är cirka 12410 m² stort och är beläget söder om Tegeluddsvägen i stadsdelen Ladugårdsgärdet, mellan Gärdesstaden och stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstadens södra delar. Planområdet ligger i anslutning till korsning Tegeluddsvägen-Värtavägen och i omedelbar närhet till Lidingövägens/Norra länkens trafikplats i väster. Söder om planområdet ligger samfälligheten Smedsbacken S:34, en viktig spridningszon mellan norra och södra Djurgården. Fastigheten ingår i Nationalstadsparken och är därför inte en del av det aktuella planområdet. Söder om samfälligheten S:34 ligger Gärdets bostadsbebyggelse. Planområdet ligger i direkt anslutning till Gärdets tunnelbanestation.



Figur 2 – Ortofoto med planområdet ungefärligt markerat med gul linje.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholms län (RUFS 2050) finns planeringsmål för hela regionen. Planområdet ligger inom vad som i regionplanen är utpekad som del av den centrala regionkärnan, med ett *svagt grönt samband klass 1* som går över/intill området. De gröna svaga sambanden är enligt den regionala utvecklingsplanen smalare partier av gröna kilar, ofta mindre än 500 meter breda. I ett regionalt perspektiv är de avgörande för att de gröna kilarna ska uppfattas och fungera som stora sammanhängande grönområden.

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen är fastigheterna placerade inom område benämnt *stadsutvecklingsområde – omvandling* och som föreslås omvandlas till blandad stadsbebyggelse. Att stärka de gröna kvaliteterna är en viktig del i stadsutvecklingen. Omvandlingen kan innebära helt eller delvis ändrad markanvändning.

Utgångspunkt för förändring ska ske utifrån kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Planområdet är beläget mellan Gärdessnaden och stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsnaden. I översiktsplanen framgår bland annat att Norra Djurgårdsnaden ska utvecklas som ett av stadens miljöprofilområden. Stadsdelen ska karaktäriseras av innerstadens kvaliteter och samband mellan Norra Djurgårdsnaden och omgivande stadsdelar ska förstärkas. Såväl Lidingövägen som Värtavägen är i översiktsplanen utpekade som lokala samband, viktiga för att uppnå målet om en sammanhängande stad.

Planområdet angränsar i sin södra del till Kungliga Nationalstadsparken, om än till de delar som anges som mer bebyggda och anlagda områden. Översiktsplanen lyfter även fram att det är angeläget att det aktuella området bidrar till att stärka det ekologiska sambandet mellan norra och södra Djurgården.

Förstudie

Ett flertal fastighetsägare har uttryckt intresse att utveckla sina respektive fastigheter i anslutning till Tegelvägens västra del. Stadsbyggnadskontoret gjorde bedömningen att det fanns skäl att ta ett helhetsgrepp över området. Inom ramen för områdesplaneringen har en förstudie tagits fram tillsammans med berörda fastighetsägare, som omfattade fastigheterna Smedsbacken 25, samfälligheten S 34 samt Bremen 1-4 på norra sidan om Tegelvägen. I den studerades hur denna del av Gärdet kan utgöra en urban länk till Norra Djurgårdsnaden. Även

exploateringsgrad, lämplig markanvändning och arkitektoniskt tema har studerats. Slutsatserna i förstudien låg till grund för det förslag som presenterades i start-PM, som antogs i december 2021.

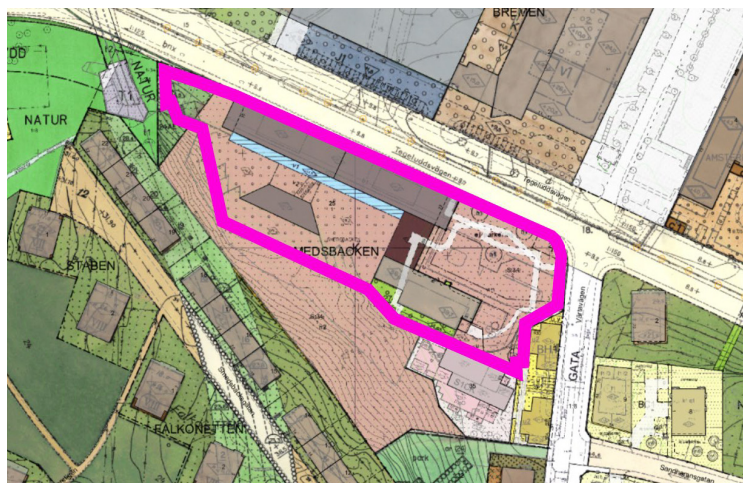
I den efterföljande detaljplaneprocessen togs beslutet att dela planen i två, varför denna plan endast innefattar Smedsbacken 25 samt S:34, område 2. I granskningshandlingarna för Smedsbacken 25 m.fl. har kontoret valt att inte redovisa förstudien för Bremen 1 m.fl., men en del av utredningarna berör dock hela området och i illustrationer visas föreslagen bebyggelse i Bremen 1 m fl. enligt förstudien. Detta kommer studeras vidare under planprocessen för Bremen 1 m fl.

Gällande detaljplaner

Större delen av planområdet omfattas av DP 2000–05247, som vann laga kraft 2007. Planen tillåter kontorsändamål, och medger en viss på- och tillbyggnad av befintlig byggnad. Detta realiserades aldrig och genomförandetiden har gått ut. Detaljplanen innehåller inga skyddsbestämmelser avseende kulturvärden, däremot är de fyra gamla ekarna skyddade.

BP-huset omfattas av den ursprungliga planen för all befintlig bebyggelse inom planområdet; Pl 5896, som vann laga kraft 1961. Planen medger kontors- industri- och lagerändamål.

Ett litet område närmast tunnelbanebron vid Tegeluddsvägen omfattas av Pl 6635, fastställd 1967. Planen är en ändringsplan för tunnelbanan och reglerar berörd mark inom Smedsbacken 25 som parkändamål.

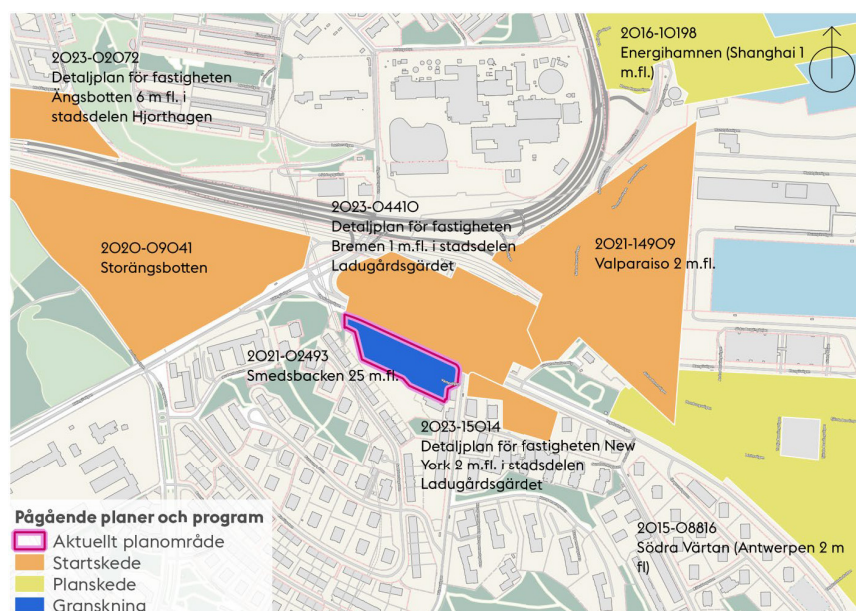


Figur 3 – Gällande planmosaik för planområdet. Planområdet är ungefärligt markerat med rosa linje.

Pågående detaljplaner i området

I planområdet närhet pågår flera stadsutvecklingsprojekt som sammantaget bidrar till en stor förändring i stadsdelen.

Målsättningen är att skapa en tät och levande stadsmiljö som binds samman med omgivande stadsdelar. Dels är området runt Gärdets tunnelbana under utveckling, med flertalet nyligen uppförda eller planerade byggnader, dels ligger de södra delarna av det stora stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden direkt på andra sidan Värtabanan. Kvarteret Valparaiso som ingår i Norra Djurgårdsstaden ligger nära angränsande till det aktuella planområdet och en förbättrad koppling mellan Värtaterminalen och tunnelbanan är en central fråga.



Figur 4 – Karta med planområdets läge i stadsdelen markerat med rosa, samt närliggande pågående detaljplaner och program markerade med gul respektive orange färg.

Stockholms byggnadsordning

Stockholm stads byggnadsordning är ett kunskapsunderlag och fungerar som vägledning i planerings- och byggprocessen. I byggnadsordningen ingår förstudieområdet i stadsbyggnadskaraktärerna *stenstadens krans* och *verksamhetsområden*.

Vägledningen för *stenstadens krans* medger att ny bebyggelse ska utformas inom befintlig struktur, utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Grupper av nya hus ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé. Den gröna karaktären med förgårdsmark i gaturummet ska tas tillvara och utvecklas.

Vägledningen för *verksamhetsområden* betonar att utveckling ska ske med utgångspunkt i kringliggande bebyggelse vad gäller karaktär, skala, material, kulör och typologier. Potentialen för området ska tas tillvara genom att ta stöd i befintligt karaktärsskapande byggnader och miljöer. En god balans mellan funktion och utformning ska säkerställas, likväl sambanden med omkringliggande områden för ett integrerat gatunät. Nya planer bör utveckla stadskvaliteter i verksamhetsområden för att skapa attraktiva offentliga rum, som stödjer ett levande och tryggt stadsliv.

Kommunala beslut i övrigt

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden i december 2021 där beslut togs att detaljplanearbetet för del av fastigheterna Smedsbacken och Bremen m.fl. skulle påbörjas. Under detaljplaneprocessen har området delats upp i två etapper och detaljplaner där denna plan endast behandlar etapp 1, som innefattar fastigheten Smedsbacken 25 och samfälligheten S:34, område 2.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 23 maj 2024 att godkänna samrådsredogörelsen och att ett granskningsförslag skulle tas fram.

Riksintressen

Riksintresse för kulturmiljövården

Området är beläget inom riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115) som är skyddad enligt miljöbalken 3 kap 6§.

De värdebärande uttryck som har bäring på planområdet är:

- *Kontor, bankpalats, försäkringsbolag, varuhus och andra handelns och näringslivets byggnader.*
- *1900-talets stadsbyggande, uttryck för det moderna välfärdssamhället och dess stadsbyggande, såsom Gärdet.*

I översiktsplanens bilaga om riksintressen finns ett stycke som beskriver värdekärnor inom riksintresset. Värdekärnorna i innerstaden med bostadsbebyggelse från första delen av 1900-talet är avsedda att bevaras. Samtliga har stora kulturvärden. Några skyddas genom miljöbalkens bestämmelser om nationalstadsparker. För de övriga kan gällande detaljplaner vid behov kompletteras med skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Planområdet ligger i direkt närhet till värdekärnan Gädesstaden, som byggdes 1932–37 på ömse sidor om Tessinparken. Det är en av Sveriges mest kända och helgjutna miljöer från funktionalismens genombrottstid. Bebyggelsemiljön kombinerar monumentala drag med 1930-talets öppna och storskaliga former. Området har stora arkitekturhistoriska, stadsbyggnadshistoriska och samhällshistoriska kulturvärden. Det skyddas genom bestämmelser om nationalstadspark i miljöbalken och omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Kungliga nationalstadsparken. Värdebärande karaktärsdrag för värdekärna Gädesstaden är:

- Det medvetna och tydliga förhållandet mellan bebyggelse och naturlandskap där byggnaderna ofta är dramatiskt inplacerade i terrängen.
- Det sammankopplade gatunätet som gör det lätt att röra sig genom stadsdelarna. Stadsdelarnas gröna och luftiga karaktär med sparad naturmark och förgårdsmark.
- Det omsorgsfulla utförandet av de enskilda husens byggnadsdetaljer så som fönster, entrépartier och balkongräcken.

Riksintresse för kommunikation

För Värtahamnen omfattar riksintresset färjetrafiken samt den järnvägsbundna trafiken med Finland. Värtabanan i direkt anslutning till planområdet ingår därmed i riksintresset.

Norra Länken i anslutning till planområdet utgör del av riksintresset för kommunikation.

Riksintresse Nationalstadsparken

Området Ulriksdal-Haga-Brunnsviken-Djurgården utgör den Kungliga Nationalstadsparken som inrättades 1995. Samfälligheten S:34 som angränsar till det föreslagna planområdet ligger inom Nationalstadsparken.

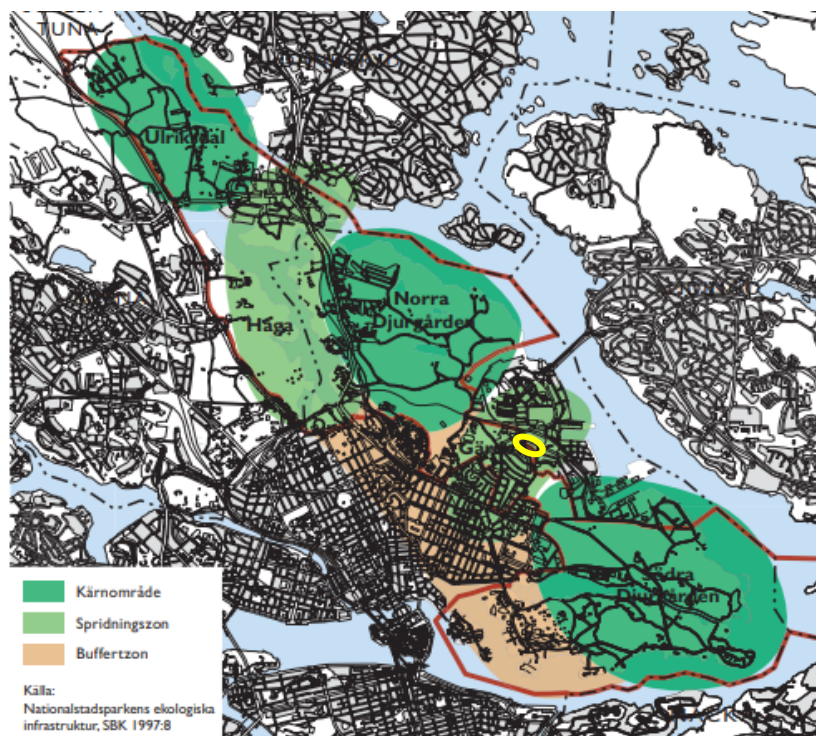


Figur 5 – Kartbild över Nationalstadsparken med planområdet markerat med röd linje.

Nationalstadsparken omfattas av miljöbalken 4 kap 7§ som ska skydda det historiska landskapet med sina natur- och kulturvärden. För åtgärder utanför Nationalstadsparken gäller följande: *"Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden."* Särskilt värdefull natur och vegetation inom den ekologiska midjan mellan norra och södra Djurgården bör så långt som möjligt bevaras och utvecklas även i Nationalstadsparkens omgivningar.

Stockholm stad har tagit fram en översiktsplan för den del som omfattar Stockholms del av Nationalstadsparken, vilken antogs av kommunfullmäktige den 20 april 2009. Planen ger vägledning för beslut om markanvändning, bebyggelse och anläggningar.

Den ekologiska infrastrukturen inom Nationalstadsparken består av kärnområden, spridningszoner och buffertzoner. I Stockholms del av Nationalstadsparken finns två kärnområden: Norra Djurgården och Södra Djurgården med Ladugårdsgärde och Kaknäs. Mellan kärnområdena ligger spridningszoner där parker och naturmarker ingår i bebyggda eller anlagda områden. Gärdet-Storängsbotten fungerar som spridningszon mellan Norra och Södra Djurgården. De höga naturvärdena i kärnområdena är beroende av fungerande spridningssamband.



Figur 6 – Kartbild över Nationalstadsparkens ekologiska infrastruktur, från översiktsplanen för Nationalstadsparken. Planområdet översiktligt markerat med gul linje.

Spridningszonen över Gärdet-Storängsbotten är särskilt viktig. Området var för ca 100 år sedan ännu en del av Djurgårdens samlade odlingslandskap. Då Gärdet bebyggdes under 1930- och 40-talen klipptes landskapet av. Genom att stadsplaneringen då satte terränganpassning och sparad natur runt husen högt, återfinns än idag förhållandevis välbevarade naturmiljöer i parker och i kvarter. Denna ”midja” har tillkommit mycket sent i parkens historia i ett ekologiskt tidsperspektiv och följderna kan troligen ännu inte överblickas.

I spridningszonerna gäller det enligt översiktsplanen för Nationalstadsparken att i första hand att skydda dagens värden, eftersom förändringar och skador på de särskilt värdefulla naturmiljöerna ofta är irreversibla. I det ingår också att behålla och förstärka strukturen med kulturlandskapets öppna och halvöppna marker och skogskullar. Särskilt viktiga att bevara är gamla, stora vidkroniga eller döende träd. Döda träd och grenar som sågas eller faller ned bör lämnas på plats eller flyttas till annan plats inom Nationalstadsparken och grova träd bör friställas.

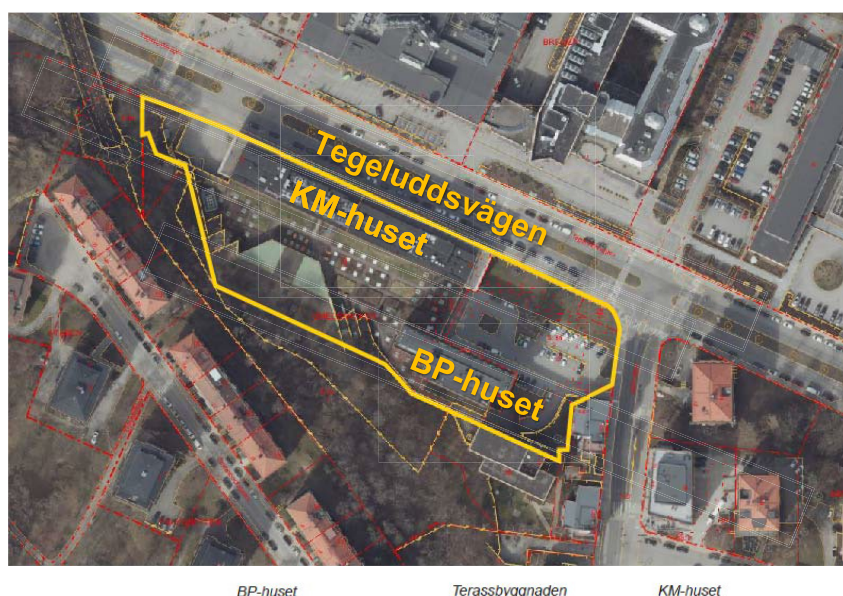
På plankartan som hör till Nationalstadsparkens översiktsplan är slänten söder om Smedsbacken 25 markerad som del av ”värdekärnor inom Gärdesstaden som främst innehåller gräs-

och skogsmarker med ädellövträd som har lång kontinuitet och är särskilt viktiga att bevara.”

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen består idag av två byggnadsvolymer sammanbyggda med en gemensam sockelvåning, som har en terrass på sitt tak. Byggnaderna uppfördes som huvudkontor för BP (British Petroleum) respektive Handelsbanken och ingenjörbyrå KM (Kjessler & Mannerstråle) och kommer framöver i planbeskrivningen att kallas BP-huset och KM-huset.



Figur 7 – foto på kvarteret sett från korsningen Värtavägen – Tegeluddsvägen, från kulturmiljökonsekvensbeskrivning (Tyréns Sverige AB, 2024).

Bebyggelsen på Smedsbacken 25 uppfördes 1961 – 1964 efter ritningar av arkitekten Gustaf Lettström, med utemiljöer

gestaltade av landskapsarkitekt Bertil Mo. Verksamheterna hade separata kontorslokaler, men delade inrättningar som lastmottagning, matsal, garage, gård med mera. Den högre byggnaden vid Värtavägen 67 disponerades av BP, låghuset vid Tegeluddsvägen 10/Värtavägen 73 av Kjessler & Mannerstråle samt Handelsbanken. Mot sluttningen i söder byggdes en lägre matsalspaviljong. Under den överbyggda gården inrymdes bland annat garage samt Handelsbankens kundkontor närmast Värtavägen. Kontorslokalerna dominerades av traditionella cellkontor med mittkorridorer, kompletterade med servicelokaler för de anställda. Anläggningen försågs med en stor mängd platsbunden och specialbeställd konst.

Totalt rymde komplexet ca 1000 arbetsplatser. I den östra änden av gårdsöverbyggnaden ställdes BP:s kontorshus, ett smalt höghus i nio våningar ovan mark, "BP-huset". Entrén vette ut mot en stor förplats med flerhundraåriga ekar som sparades i korsningen Värtavägen och Tegeluddsvägen. Norr om gården lades en lång, djup kontorslamell, "låghuset" eller "KM-huset", längs den nya Tegeluddsvägen. Denna byggnad delades på mitten av med en brandvägg. Väster om brandväggen disponerades byggnaden av Svenska Handelsbanken och öster om väggen av Kjessler & Mannerstråle. Entréerna till de två verksamheterna förlades till byggnadens gavlar. I öster fick entrén fin kontakt med förplatsen med ekarna och i väster samordnades entrén med infart till parkeringsgarage och underjordiska lastmottagningar.

Lettström utformade anläggningen i en fullt utvecklad modernistisk arkitektur. Med en disposition där tre byggnadskroppar reser sig ur en gemensam låg bas, spelet mellan höga och låga byggnadsvolymer - helt styrda av rationalitet – och med en lekfull matsalsbyggnad, finns flera av tidens element på plats. De platta taken på kontorsbyggnaderna nyttjades förutom för teknikutrymmen också för takterrasser. Enligt kulturmiljöanalysen av Tyréns Sverige AB (2022) är valet att klä långfasaderna på kontorshus med keramik relativt ovanligt i Stockholm vid tiden. Kakel och klinker var vanligt i tidens byggande och användes i stor omfattning för sockelvåningar och i tunnlar och andra underjordiska rum men mer sällan som huvudsakligt fasadmateriäl. Natursten och betongelement med frilagd ballast som Lettström använde till gavlarna var mer allmänna lösningar, liksom det omfattande användandet av eloxerat aluminium.

BP:s satsningar på konst sticker ut. Glaskonsten på gaveln mot Värtavägen torde ha få motsvarigheter i det privata byggandet. Handelsbanken har nyligen moderniserat BP-huset och renoverat glaskonstverket uppfört av Yngve Gamlin.



Framsidan på skriften BP-Huset där Svenska BP presenterade sin nya byggnad. Notera utformningen av taket med takterrass och dammen vid gaveln. Taket är numera ombyggt och dammen igenlagd. Ur BP-Huset.

Figur 8 – foto på BP-huset, ur kulturmiljöanalysen (Tyréns Sverige AB, 2024).



Figur 9 – foto på KM-husets gavel mot förplatsen med ekar.



Figur 10 – foto på KM-huset från Tegeluddsvägen.



Figur 11 – foto på den sammanbindande terrassvåningen, där man ser bostadsbebyggelsen på Smedsbacksgatan ovan slänten.



Figur 12 – foto på terrassen.

Landskapsbild/stadsbild

Bebyggelsen utgör ett väl synligt inslag i den lokala stadsmiljön. Till detta bidrar läget vid korsningen Värtavägen/Tegeluddsvägen liksom tomtens disposition med en öppen förplats mot gatuhörnet, en högre byggnadskropp mot Gärdeshöjdens sluttning och en långsträckt lågdel utmed Tegeluddsvägen. Inslagen av grönska förstärker tillsammans med de friliggande huskropparna anläggningens tidstypiska stadsbyggnadskaraktär.



Figur 13 – foto från Värtavägen (Wester+Elsner arkitekter AB, 2023).

Området är beläget kring den västra delen av Tegelluddsvägen i direkt anslutning till Lidingövägen och Norra Länken i nordväst och Gärdessstaden i söder. Gärdessstaden är topografiskt avgränsad från området, men sammankopplas genom Värtavägen. Strax norr om kvarteret Bremen löper Värtabanans järnväg. Stadsrummet i det föreslagna planområdet präglas av storskalig kontorsbebyggelse och det råder brist på offentlighet och urbana kvaliteter såväl gestaltningsmässigt som innehållsligt. Bebyggelsen är uppförd under 1900-talets senare hälft och har historiskt markerat stadens slut. Gärdets bostadsområde, som planområdet ligger i anslutning till, utgör idag Europas största område med funktionalistisk arkitektur. Det är en grön stadsdel med urbana kvaliteter. I övrig präglas närområdet i hög grad av industri- och hamnverksamheten samt Norra länkens trafikapparat.

Befintlig bebyggelse syns inte från någon av de karakteristiska långa vyerna i Stockholm, t.ex. Skinnarviksberget eller Fjällgatan.

Kulturrehistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

I stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta är byggnaderna markerade med grå skraffering. Det innebär att de ännu inte klassificerats av stadsmuseet. Under planprocessen har en preliminär, icke fastställd, klassificering gjorts (PM 2023-01-27). Den preliminära klassificeringen är att bebyggelsen är särskilt värdefull, grön. I motiveringen anges att bebyggelsen

berättar om efterkrigstidens samhällsutveckling, är karaktärsskapande i stadsbilden, utgör ett väl gestaltat exempel på tidens kontorsarkitektur och har en tidstypisk utemiljö.

Enligt stadsmuseet utgör bebyggelsen ett relativt välbevarat exempel på byggnadstidens lite mer storskaliga kontorskomplex. Karaktären är renodlat modernistisk, till detta bidrar grundkompositionen med högdal och lågdal, en mellanliggande underbyggd gård och en matsalsbyggnad inkorporerad i natursluttning.

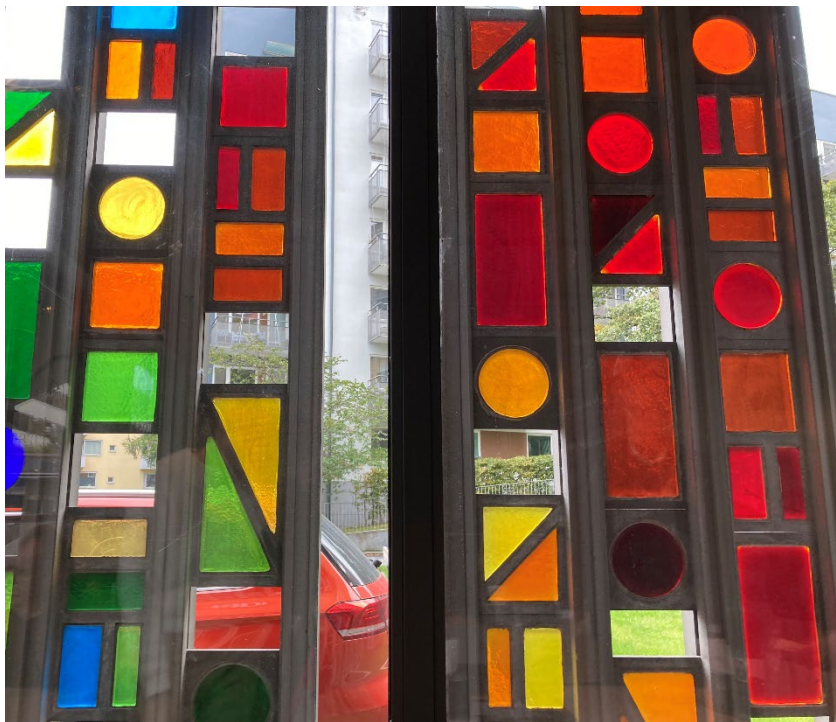


Figur 14 – foto på matsalsbyggnaden på terrassen.

Inom ramen för detaljplanearbetet har en kulturmiljöanalys tagits fram (Tyréns Sverige AB, 2022). Värdebärande element och inslag inom Smedsbacken 25 utgörs enligt den av:

- Den modernistiska kompositionen med gårdsöverbyggnad och väl dagsljusbelysta byggnader som reser sig från den gemensamma ytan.
- Lastgator med varumottagning och parkeringsytor.
- Bankvalv.
- Terrassbyggnadens överljusbelysta lokaler.
- Terrassens strama formspråk och material, belysningsarmaturer.
- Granitmurar kring f.d. matsalsbyggnaden.
- Byggnadernas utvändiga fasadmaterial, tak- och teknikvåningar undantagna, såsom keramik, natursten, fönster i teak och aluminium.
- Ursprungliga entréförhållanden i låghuset (KM-huset).
- Konstnärlig utsmyckning i BP-huset.

- Beklädnader av natursten och klinker i trapphus och hisshallar.



Figur 15 – foto på detalj av Yngve Gamlins konstverk på gaveln av BP-huset.

Kulturlandskap

Inom kvarteret Smedsbacken finns flera äldre ekar samt grönytor med Stockholmsskolans stildrag som bidrar till identiteten i området och som utgör en viktig del av kulturmiljön som bör tas hänsyn till.



Figur 16 – foto på förplatsen med ekarna från terrassen.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns i området.

Kommersiell service

Befintlig bebyggelse är idag tämligen sluten, med en tydlig karaktär av arbetsplats. Dock finns en restaurang i bottenvåningen på BP-huset. I närområdet finns en del restauranger och mindre matbutiker, i övrigt är utbudet begränsat.

Natur**Mark och vegetation**

Merparten av planområdet är redan idag ianspråktaget och hårdgjort. Större delen av Smedsbacken 25 är idag bebyggd. Framför byggnaderna, på S:34, område 2 är en för tiden typisk förgårdsmark som består av dels parkering och vändplan, dels en gräsyta med tre stora och gamla ekar. Takterrassen är försedd med planteringslådor. Mot den skogbeväxta samfälligheten S:34 i söder går byggnaden in i slänten.

Naturvärden

Planområdet angränsar till Nationalstadsparken och ingår i spridningsvägen för flora och fauna mellan norra och södra Djurgården. Det ekologiska samspelet mellan naturmiljöer vid Gärdets bebyggelseområde och intilliggande natur är därför av särskild betydelse. Att skydda dagens värden har hög prioritet. Några av områdets mest iögonfallande och värdefulla träd, fyra jätteekar, växer solitärt i anslutning till Tegeluddsvägen och nedgången till Gärdets tunnelbanestation. Området ingår i ett av Stockholms kärnområden för ekar varför det även är av nationell betydelse. De grova ekarna är särskilt viktiga ur ett naturvårdsperspektiv och de har en viktig funktion för eklevande organismers spridningsmöjligheter mellan Nationalstadsparkens norra och södra del.

Områdets ekmiljöer har tidigare kända naturvärden, bland annat baserat på trädens höga ålder och storlek, förekomst av bland annat hålträd och mulm. Ett flertal analyser har visat på områdets funktion som del av ekologiska spridningssamband, bland annat Stockholms habitatnätverk för eklevande insekter och analys av regionala samband för ek. Nationalstadsparken och angränsande ekmiljöer har en viktig funktion för ek- och ädellövträdmiljöer, även ur ett länsperspektiv.











Figur 17 – foto på en av de gamla ekarna på förplatsen.

En naturvärdesinventering har gjorts (Iterio AB, 2024), som visar att området är relativt artrikt och viktigt för den biologiska mångfalden lokalt och regionalt. Gräsytan vid de tre gamla ekarna framför Handelsbanken klassas som 2 – *högt naturvärde* i NVI:n, d.v.s. ett område som bedöms ha särskild betydelse för biologisk mångfald på regional eller nationell nivå. De höga naturvärdena är knutna till de gamla ekarna som fungerar som viktiga substrat för svampar, insekter och fåglar. De två rödlistade arterna Ekticka och Kardinalfärgad rödrock hittades på träden vid fältbesök. De fyra jätteekarna inom planområdet tillhör Stockholms mest betydelsefulla träd ur naturvårdssynpunkt och uppfyller Naturvårdsverkets definition på ”särskilt skyddsvärda träd”. Länsstyrelsens bedömning är att särskilt skyddsvärda träd omfattas av 12:6 samråd i Miljöbalken. Detta innebär att när man vill bedriva en verksamhet eller utföra en åtgärd som väsentligt skulle påverka ett särskilt skyddsvärt träd ska en anmälan göras till Länsstyrelsen. En väsentlig påverkan innebär avverkning, toppkapning, kraftig beskärning, åtgärder som ger upphov till rotskador, m.m.



Teckenförklaring

-  Rött - Klass 1. Naturvärdesobjekt med högst naturvärde (förekommer ej i detta område)
-  Rött(transparent) – Klass 2. Naturvärdesobjekt med högt naturvärde, delområdesnummer
-  Orange – Klass 3. Naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde
-  Gult – Klass 4. Naturvärdesobjekt med visst naturvärde
-  Numrerade värdelement och naturvärdsarter
-  Numrerat jätteträd (stamdiametern > 1 m i brösthöjd)
-  Röd streckat = Inventerad mark som är underbyggd
-  Grå dimmat = Icke inventerad ädellövskog

Röd begränsningslinje = Inventeringsområdet

Figur 18 - NVI-karta från naturvärdesinventeringen som visar var naturinventeringen genomfördes. Planområdet är översiktligt markerat i turkost (Iterio AB, 2024).

Fladdermöss

En fladdermusinventering genomfördes under två sena kvällar i juli 2022 som en del av naturvärdesinventeringen och den visar att parken och ädellövskogen attraherar åtminstone tre fladdermusarter. Större brunfladdermus noterades ett fåtal gånger i området mellan de grävsta ekarna vid Handelsbanken. Att tre olika fladdermusarter vistas i området visar att området erbjuder några grundläggande förutsättningar för fladdermöss. Här rör det sig främst om tillgång till insekter (föda), grova ihåliga träd för sommar och eventuellt vinterviste samt eventuellt också lämpliga byggnader för vintervistelse. Det är viktigt att dessa förutsättningar bibehålls under och efter den planerade förändringen av inventeringsområdet.

Fåglar

En fågelinventering har gjorts av Adoxa Naturvård under våren 2023, för hela området som NVI:n täcker. Den visar på att ett flertal fåglar häckar inom området, varav minst 2 arter inom Smedsbacken 25; Ringduva och Blåmes. Båda arterna har gynnsam nationell bevarandestatus och ingen av dem är rödlistade. Fåglarna tros gynnas av holkar och träd med håligheter, samt bärande träd och buskar inom samfälligheten S:34, där minst 10 stycken fågelarter häckar.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger ca 150 m från Finlandsparken, som enligt stadens sociotopkarta är klassad som en grön oas med lekplats, samt ca 500 m från Gärdets sportfält och Kampementsbadet. Kungliga tennishallen ligger i närområdet.

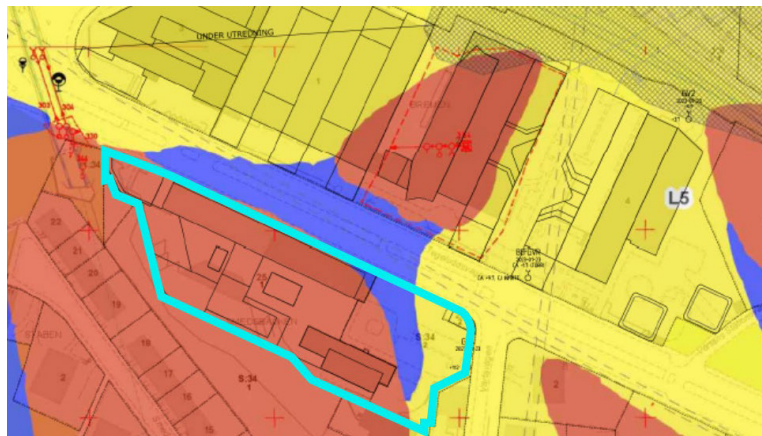
Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Befintliga byggnader inom Smedsbacken 25 har en golvnivå på entréplan på ca +11,5 enligt underlag från Wester + Elsner Arkitekter. Därunder finns två befintliga källarplan. Lägsta golvnivå är +4,6 för det nedre källarplanet.

Marknivåerna kring befintliga byggnader varierar mellan ca +9,4 till +10,4 längs Tegeluudsvägen, ca +16 i söder inom Smedsbacken 25 och ca +11 inom Smedsbacken S:34, område 2. Tunnelbanan går på bro över Lidingövägen och därefter in i en bergtunnel väster om Smedsbacken 25.

Enligt Stockholms stads jordartskarta, geoarkivet (se figur 19), utgörs naturliga jordlager i området i huvudsak av ytnära berg söder om Tegeluudsvägen (röd markering) och i huvudsak lera (gul markering) norr om Tegeluudsvägen. Morän (blå markering) förekommer under Tegeluudsvägen och inom del av samfällighet S:34, område 2. Berg i dagen med naturligt skogsområde förekommer inom större delen av samfällighet S:34 (Structor Geoteknik Stockholm AB, 2023).



Figur 19 - Byggnadsgeologiska kartan Stockholms stad, hämtad 2022-05-25 på etjanst.stockholm.se/geoarkivet. Planområdet är ungefärligt markerat i turkost.

Markradon

En radonundersökning har genomförts under planarbetet. Radonmätningarna har utförts i tomställda kontorslokaler samt i verkstad, fik, gym, garage, förråd och arkiv i källarplanen inom Smedsbacken 25. Långtidsmätningar har utförts i 14 stycken mätpunkter fördelade på samtliga våningsplan utom på det översta våningsplanet som ska rivas i samband med föreslagen ombyggnad.

Radon kan komma från marken eller från byggnadsmaterial i väggar som består av blå lättbetong (alunskifferbaserad lättbetong). Radongas kan sprida sig vidare upp i huset genom lufrörelser (termiska drivkrafter).

Långtidsmätningar har utförts på samtliga våningsplan utom i det översta som ska rivas i samband med kommande ombyggnad. Mätningarna visar att halterna understiger gällande gränsvärden/riktvärden i samtliga 14 mätpunkter (ByggMiljöGruppen 2024). De högsta halterna (under gränsvärdet) uppmättes i fiket, verkstad, garage och i förrådsutrymmen i garaget, dvs i utrymmen där man inte stadigvarande vistas.

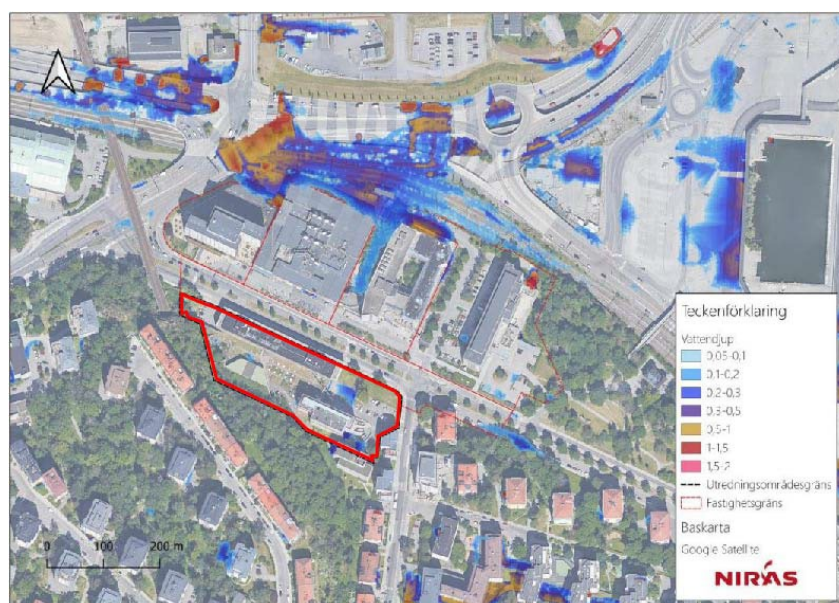
Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Enligt SVOA har dagvattenledningsnätet tillräcklig kapacitet för befintlig och tillkommande exploatering och det finns inte några översvämningsrisker inom området kopplade till ledningsnätet.

Marken inom området lutar kraftigt mot norr. Enligt grundkartan varierar marknivån inom planområdet mellan +23,5 meter och +10 meter vilket gör att inga befintliga byggnader eller entréer befinner sig lägre än den av Länsstyrelsen rekommenderade höjden +2,7 meter i höjdsystem RH2000. Det bedöms inte finnas någon risk för översvämning från ytvatten.

Skyfallskartering i Stockholms stad från 2018 (Miljöportalen) och modellering utförd i Scalgo Live visar att maximaldjupet vid skyfall (100-årsregn eller 50 mm regn per timme) för stående vattnet är mellan cirka 0,2-0,3 meter vid garageutfarten mot Värtavägen, vid transformatorstationen och nära entrén till KM-huset. Området runt infarten och transformatorstationen lutar svagt mot den gröna förplatsen och mot Tegeluddsvägen. I dagsläget avleds dagvattnet med hjälp av en ränna mot Tegeluddsvägen. Översvämningsrisker inom planområdet bedöms vara minimala.



Figur 20 - Skyfallsmoellering för utredningsområdet vid 50 mm regn, moellering utförd i Scalgo Live (Niras Sweden AB 2023). Planområdet är ungefärligt markerat i rött.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom huvudavrinningsområdet *Mellan Åkerström och Norrström* och delavrinningsområdet *Rinner mot Lilla Värtan*, och avrinner naturligt till ytvattenförekomsten *Lilla Värtan* (ID: SE658352-163189), för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Vattenförekomsten är kraftigt påverkad av Värtahamnen och den ekologiska statusen i vattenförekomsten bedöms vara

Otillfredsställande. Klassificeringen baseras främst på övergödning, miljögifter samt morfologiska förändringar och kontinuitet (fysisk påverkan). Det finns höga halter av totalfosfor och totalkväve i *Lilla Värtan*, utvecklingen av dessa indikatorer går åt fel håll sedan 2020. Kvalitetskravet som har satts för framtiden att uppnå är *Måttlig ekologisk status 2039*. Hamnens konstruktion påverkar det fysiska (hydromorfologiska) tillståndet och genom dess påverkan är bedömningen att god status inte är möjlig att uppnå samtidigt som hamnanläggningen är i drift. En del kvalitetskrav är därför mindre stränga. Någon försämring får däremot inte ske och god status ska fortsatt uppnås på kvalitetsfaktornivå för övriga parametrar (Niras Sweden AB, 2024).

Kemisk status i *Lilla Värtan* bedöms till *Uppnår ej god*, då gränsvärden överskrids för ämnena Perfluoroktansulfon (PFOS), antracen, bly (Pb), tributyltenn (TBT), dioxin och dioxinlika PCB: er, Kvicksilver (Hg) samt polybromerade difenyletrar (PBDE). Gränsvärden för Hg och PBDE överskrids i alla Sveriges vattenförekomster på grund av långväga deposition av ämnen till mark och vatten (Niras Sweden AB, 2024).

Enligt miljökvalitetsnormen ska *God kemisk status* uppnås, med undantag för följande ämnen:

- Dioxiner och dioxinlika föroreningar – senare målår 2027
- Perfluoroktansulfonsyra och dess derivat (PFOS) – senare målår 2027
- Bromerade difenyleter – mindre stränga krav
- Kvicksilver och kvicksilverföreningar – mindre stränga krav, tidsfrist 2027
- Antracen – tidsfrist 2027
- Bly och blyföreningar – tidsfrist 2027
- Tributyltenn föreningar – tidsfrist 2027 (Niras Sweden AB, 2023).

Grundvatten

Ett mindre grundvattenmagasin finns vid fastigheten Smedsbacken S:34, område 2, sannolikt med en vattendelare i norr längs Tegeluddsvägen.

Enligt geotekniska utredningen (Structor Geoteknik Stockholm AB, 2023) är grundvattnets trycknivå uppmätt till +7,0 i grundvattenröret GV4 (som installerades 2023-01-18 – 2023-01-20). Grundvattens djup under markytan är uppmätt till 4,2 meter.

Dagvatten

Nästintill hela planområdet består av hårdgjorda ytor såsom tak eller stensatta ytor på bjälklag och asfalterade körbanor och parkeringsplatser intill bebyggelsen. En gräsyta med stora ekar ligger inom planområdets nordöstra hörn. Infartsområde ligger höjdmässigt en bit ovanför Tegeluddsvägen. En vattendelare återfinns på befintlig takterrass där ungefär halva ytan rinner västerut och halva österut. En höjdrygg med vattendelare återfinns även i mitten av Tegeluddsvägen där vatten avrinner ytligt mot väster respektive öster. Takvattnet leds idag via stuprör till dagvattenledningar och vidare till det kommunala ledningsnätet innan det rinner vidare mot recipienten Lilla Värtan. I marknivån samlas dagvatten upp i rännor och dagvattenbrunnar till det kommunala ledningsnätet.

Gator och trafik

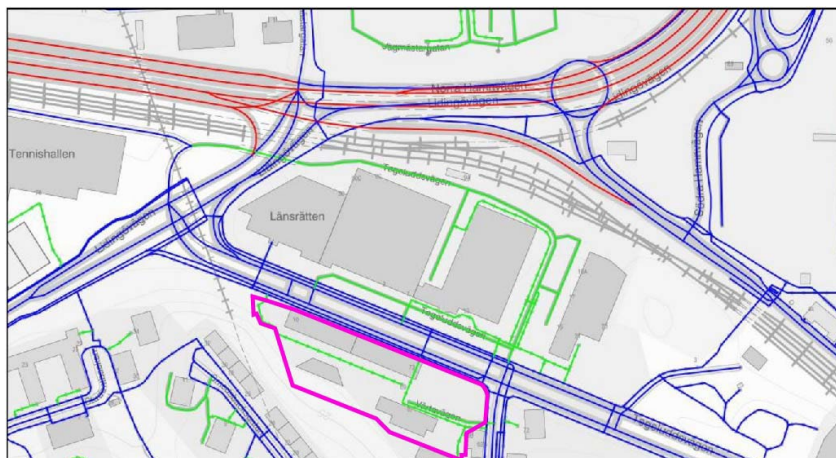
Gatunät och biltrafik

Planområdet angränsar till två dubbelriktade allmänna gator; Tegeluddsvägen i norr och Värtavägen i öster. Planområdet ligger i omedelbar närhet till korsningen Lidingövägen-Tegeluddsvägen.

Hastighetsgränsen på Tegeluddsvägen och Lidingövägen är 40 km/h. På Värtavägen är hastighetsgränsen 30 km/h.

Biltrafikflödet år 2019 uppmättes till drygt 11 000 fordon/dygn på Tegeluddsvägen väster om Värtavägen. Störst flöde i närområdet uppmättes på Lidingövägen med drygt 27 000 fordon/dygn (Tyréns Sverige AB, 2023).

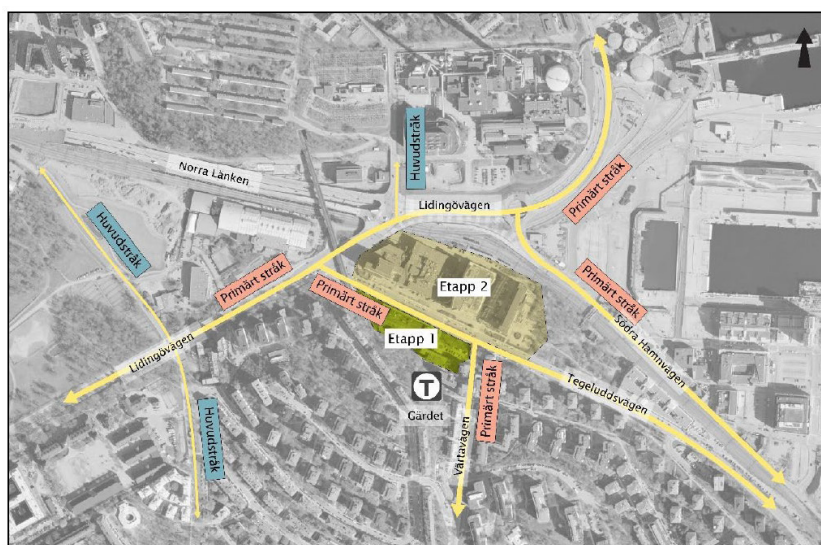
Inom planområdet finns det västra och östra infarter för last-och personalbilar, som förbinds med ett lastfar under den befintliga underbyggda terrassen. Detta lastfar kommer att bevara sin utbredning och utformning även efter exploateringen.



Figur 21 - Väg- och gatunät. Rödmarkerade statliga vägar, blåmarkerade kommunala gator och grönmarkerade enskilda lokala gator (Tyréns Sverige AB 2023). Planområdet är ungefärligt markerat i rosa.

Gång- och cykeltrafik

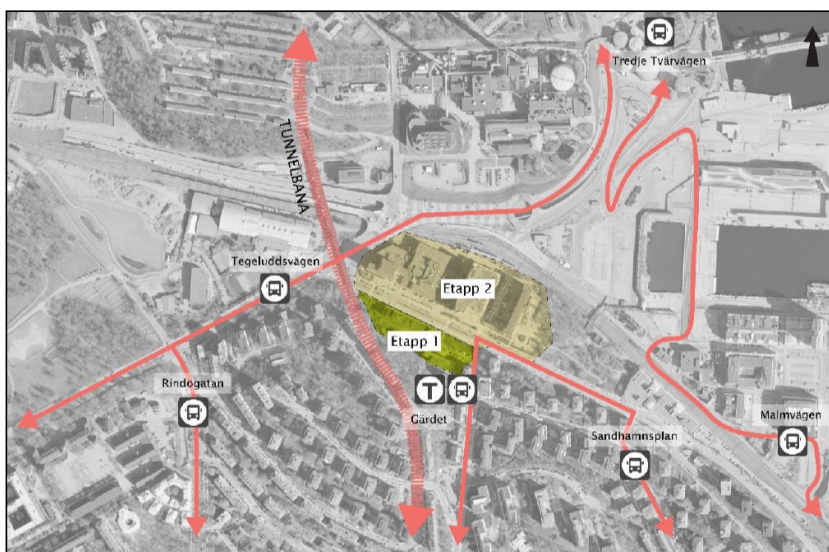
Tegeluddsvägen och Värtavägen är utpekade som primära gångstråk av trafikkontoret. Planområdet ligger i direkt anslutning till flera cykelstråk som enligt Stockholm stads cykelplan är utpekade som primära stråk (se röda markeringar i figur 22). I närheten finns även huvudcykelstråk utpekade, se blå markering i samma figur. De primära stråken går huvudsakligen på cykelbanor, med undantag för östra delen av Tegeluddsvägen där cykling sker i blandtrafik. Stråket längs Tegeluddsvägen uppfyller inte kraven enligt stadens cykelplan, då cykling sker i blandtrafik samt att de befintliga enkelriktade cykelbanorna är smalare än 2,25 meter (som är standard).



Figur 22 - Primära gång-och cykelstråk. Det område som är aktuellt för denna detaljplan är det som är markerat som etapp 1 i figuren (Tyréns Sverige AB 2024).

Kollektivtrafik

Tunnelbanestation Gärdet har en nedgång på Värtavägen strax söder om Smedsbacken 25. Intill tunnelbanestationen finns även en busshållplats som angörs av stomlinje 1 (Frihamnen-Stora Essingen) och nattbuss. Stombuss 1 trafikerar mellan Värtavägen och östra Tegeluddsvägen till Sandhamnsplan. Ytterligare en busshållplats för nattbuss finns på Lidingövägen (hållplats Tegeluddsvägen).



Figur 23 - Busslinjenät, tunnelbana och hållplatser intill planområdet. Det område som är aktuellt för denna detaljplan är det som är markerat som etapp 1 i figuren (Tyréns Sverige AB 2024).

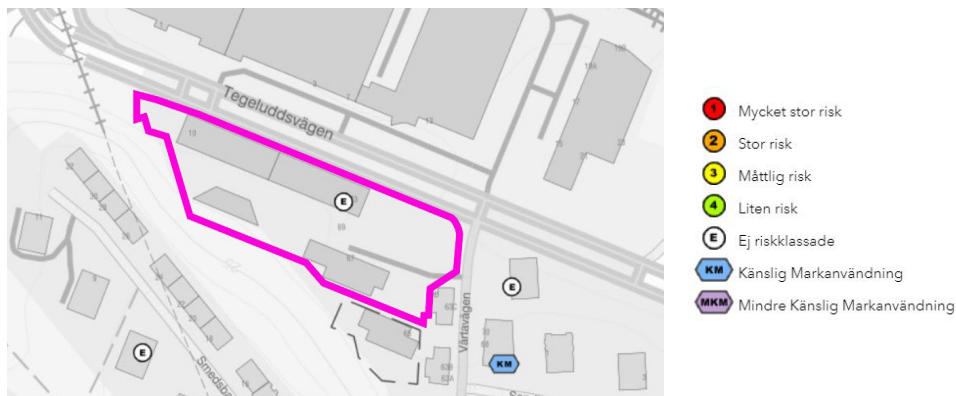
Parkering och tillgänglighet

Parkeringsgarage finns idag inom Smedsbacken 25 med 150 st. bilplatser. Längs Tegeluddsvägen är det på vissa sträckor på både norra och södra sidan tillåtet att parkera och angöra. Det är möjligt att vända och angöra framför BP-huset huvudentré där markparkering finns anlagd.

Störningar och risker

Förorenad mark

Inom planområdet och dess närhet finns det observationer enligt Länsstyrelsen av potentiellt förorenad mark. Se figur 24.



Figur 24 - Identifierade riskobjekt inom planområdet, ungefärligt markerat med rosa linje (EBH-kartan Länsstyrelsen, 2024).

En miljöteknisk undersökning av mark, grundvatten och porluft har genomförts av Structor Geoteknik Stockholm AB (2023). Syftet med rapporten är att klargöra risker med koppling till föroreningar i mark och grundvatten inom området för att uppfylla kraven på markanvändning vid ändrad detaljplan.

Inom fastigheten Smedsbacken 25 har tidigare bedrivits grafisk verksamhet av företaget Arkitekt-Kopia AB med adress Värtavägen 73, verksamheten anges som ljuskopieringsanstalt (enligt genomförd miljöteknisk undersökning inför planläggning). Ljuskopieringsanstalter använde ammoniak men anses ha utgjort en av de mindre miljöbelastande grenarna inom grafisk industri. Objektet prioriterades därmed inte vid länsstyrelsens inventering av den grafiska branschen. Resultaten visar att det ställvis förekommer förhöjda föroreningshalter i fyllnadsmassorna inom undersökt område. Föroreningarna utgörs framför allt av metaller och tjärämnen (PAH).

Något förhöjda halter av metaller och förhöjd halt av PFAS (4, 11 samt 21) har noterats i grundvattenprover från området. Klorerade kolväten och/eller bensinprodukter (BTEX) som är flyktiga och cancerogena har påträffats i låga halter i planområdet i porgas. Proverna är tagna utomhus intill fasadliv vid byggnader inom området. Vid beräkning av utspädning till inomhusluft underskrider halterna aktuella jämförelsevärden och riktvärden. Baserat på detta bedöms uppmätta porgashalter inte leda till förhöjda halter inomhus i befintliga byggnader, d.v.s. hälsorisk på grund av detta bedöms som låg.

De föroreningar i jord som påträffats bedöms som lättåtkomliga genom schaktsanering, d.v.s. att förorenade fyllnadsmassor omhändertas och transporteras till godkänd mottagningsstation.

Föroreningarna (framför allt PFAS 4, 11 samt 21) i grundvattnet bedöms inte utgöra en särskild hälsorisk för människor eller miljö inom planområdet förutsatt att grundvatten inte uttas som dricksvatten eller används för bevattning av grödor. Då området är anslutet till kommunalt vatten bedöms detta dock inte utgöra en risk.

Genomförd riskbedömning, enligt Naturvårdsverkets riskbedömningsmodell och jämförelse med platsspecifika riktvärden (Storstadsspecifika riktvärden Stockholm 2019) för förorenade områden, visar att markföroreningarna inte utgör en särskild risk avseende människor och miljö inom planområdet efter schaktåtgärder, d.v.s. förutsatt att förorenade fyllnadsmassor omhändertas och transporteras till godkänd mottagningsstation. Föroreningarna som påträffats bedöms som lättåtkomliga. Riskbedömningen visar även att föroreningarna i grundvattnet inte bedöms utgöra en särskild hälsorisk för människor eller miljö inom planområdet förutsatt att dricksvatten erhålls från det kommunala ledningsnätet.

Genomförd åtgärdsutredning visar att åtgärder för föroreningar i mark kan hanteras inför nyproduktion (så kallad saneringsschakt) i de punkter där förhöjda halter påträffats. Slutsatsen baseras främst på typ av förorening och förekomst i fyllnadsmassor inom ett bedömt avgränsat delområde.

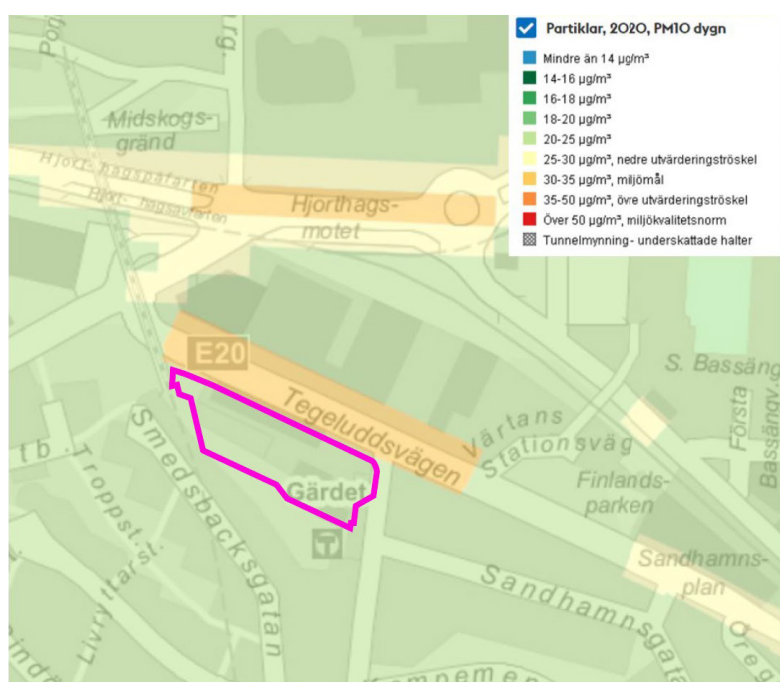
För grundvattenföroreningarna finns ingen lämplig eller väl beprövad fungerande åtgärdsmetod annat än fortsatt övervakning före, under och efter genomförd exploatering, där syftet med övervakningen främst går ut på att kunna visa att exploatering av planområdet inte försämrar omgivningens grundvattensammansättning med avseende på samma föroreningar som nu påträffats inom planområdet. Enligt framtagna dagvatten- och skyfallsutredning bör dagvatten, efter fördröjning och rening i växtbäddar/skelettjordar i möjligaste mån, infiltreras till underliggande mark om förutsättningar för detta finns. En kompletterande miljöprovtagning under byggskedet i samband med erforderlig schaktsanering rekommenderas för att säkerställa att det är lämpligt att tillämpa infiltration (Niras, 2024).

Haltbidrag och belastning till eller på ytvatten från förorenad mark via spridning och transport av förorenat grundvatten bedöms som låg enligt genomförd riskbedömning/modellberäkning. Miljökvalitetsnormen (MKN) för ytvatten (Östersjön) bedöms inte överskridas på grund av

föroreningsspridning från förorenad mark eller förorenat grundvatten inom planområdet. Bidraget till MKN bedöms som lågt.

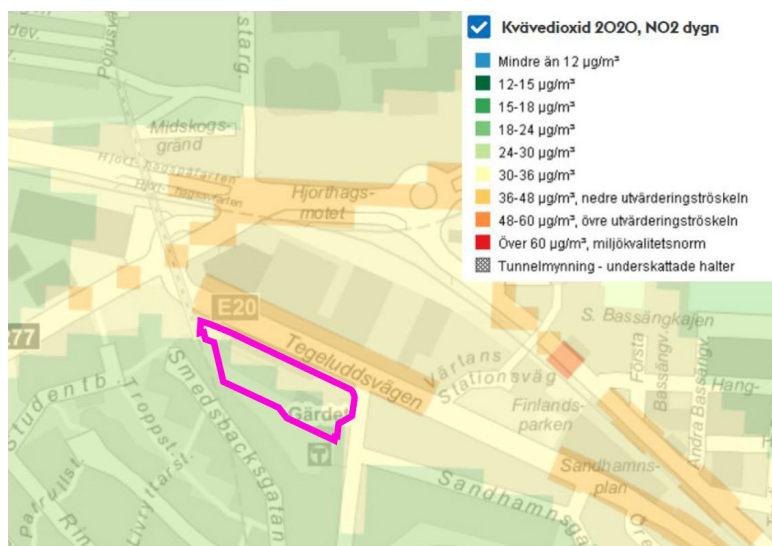
Luft, lukt

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet och längs med Tegeluddsvägen. Halten av partiklar PM10 är 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (per dygn inom planområdet) och 30-35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (per dygn längs med Tegeluddsvägen) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Se figur 25.



Figur 25 - Luftföroreningar, partiklar (PM10). Utdrag från länstäckande luftföroreningskarta. Planområdet ungefärligt markerat med rosa linje (SLB-analys, 2020).

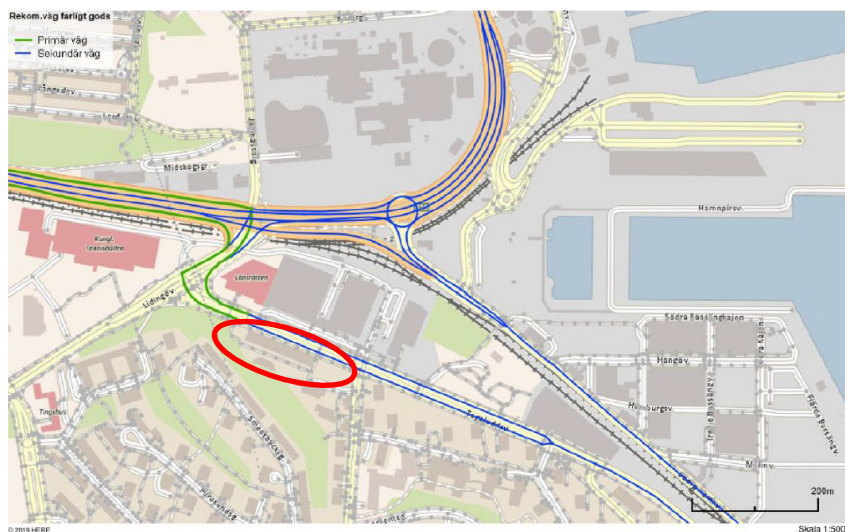
Halten av kvävedioxid är 24-36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (per dygn inom planområdet) och 36-48 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (per dygn längs med Tegeluddsvägen) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Se figur 26.



Figur 26 - Luftföroreningar, kvävedioxid (NO₂). Utdrag från länstäckande luftföroreningskarta. Planområdet ungefärligt markerat med rosa linje (SLB-analys, 2020).

Farligt gods

Norra Länken/Lidingövägen utgör den primära leden för farligt gods (se figur 27) och är förbindelsen till Energihamnen där störst kvantiteter farligt gods hanteras/kommer att hanteras i närområdet. Avstånd från Norra Länken/Lidingövägen med tillhörande av-/påfarter till Södra Hamnvägen till planområdet överstiger 200 meter. Avståndet från Lidingövägen och korsning mot Jägmästargatan till planområdet uppgår till ca 150 meter. Tegelluddsvägen, som är klassad som sekundär farligt godsled, ligger i direkt anslutning till Smedsbacken 25.



Figur 27 - Farligt godsled i närheten av kv. Smedsbacken 25. Karta hämtad från Trafikverkets nationella vägdatabas (NVDB) 2020-07-03. Blå linjer är sekundära leder för farligt gods, gröna linjer är primära. Planområdet är ungefärligt markerat med röd, oval cirkel (Tyréns Sverige AB, 2024).

Idag löper industrispåren som förbinder järnvägen Värtabanan med Stockholms hamnars verksamhet i Värtapiren och Frihamnen/Loudden utanför befintliga Bremenfastigheter. På Värtabanan transporteras endast gods. Banan har inte några restriktioner vad det gäller farligt gods utan det är målpunkterna som styr farligt godsflödet på banan. Avstånden till planområdet överstiger 150 meter.

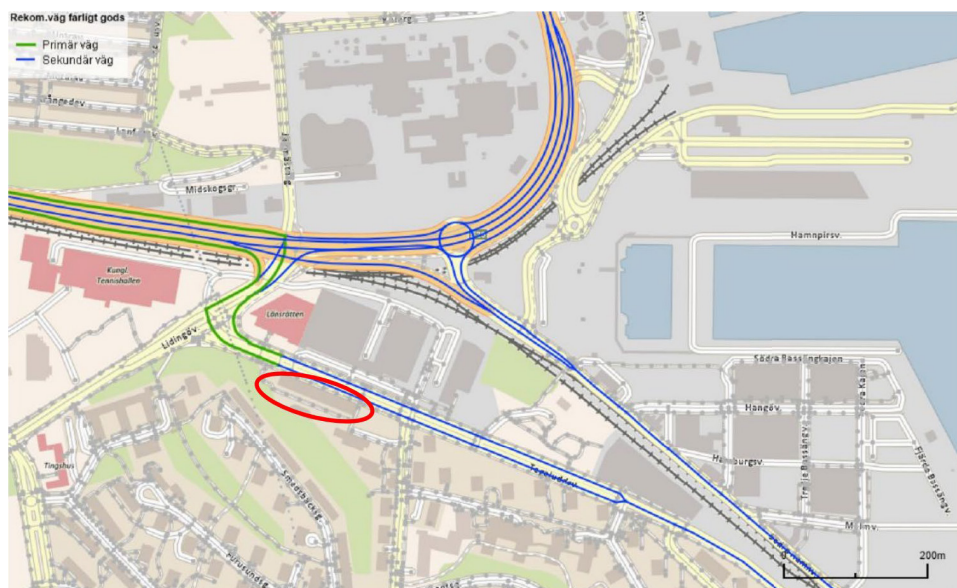
Till största del avskärmas Smedbacken 25 från närliggande infrastruktur och farligt godsflöden av Bremenfastigheterna och dess bebyggelse. Således bedöms planområdet befinna sig på ett betryggande avstånd från riskkällorna.

I närområdet till planområdet finns vissa riskfyllda verksamhet som hanterar farligt gods, dessa kan sammanfattas till följande:

- LNG-anläggning för fartyg, Loudden
- Drivmedelstation St 1, Frihamnen
- Reservanläggning för LNG, Frihamnen
- Lagring av marina drivmedel (Petrobell), Loudden
- Stockholms hamnars verksamhet inom Frihamnen och Värtahamnen (viss mängd farligt gods samlas med färjetrafiken).
- Värtaverket och Energihamnen (bunkring av brandfarliga vätskor, mindre hantering av ammoniaklösning m.m.)
- Lokala verksamheter på Lidingö såsom drivmedelstationer mm.

Utifrån den målpunktanalys som beskrivs ovan kan farligt godsflödet från Norra Länken sammanfattas enligt följande:

- Transporter mot Lidingö sker på Lidingövägen.
- Mindre mängder farligt gods, vari 25-% ammoniaklösning utgör den mer betydande mängden, transporteras till Värtaverket via Jägmästargatan
- Transporter till Energihamnen sker via Lidingövägen och Norra Hamnvägen
- Transporter i riktning mot Frihamnen/Loudden sker via Lidingövägen och Södra Hamnvägen. De kan också teoretiskt transporteras via Tegeluddsvägen. Såväl Södra Hamnvägen som Tegeluddsvägen (som ligger i anslutning till det aktuella planområdet) utgör sekundära farligt godsleder, se figur 28.



Figur 28 - Farligt godsleder i närheten av kv. Smedsbacken 25 (rödmarkering). Karta hämtad från Trafikverkets nationella vägdatabas (NVDB).

Utifrån att Södra Hamnvägen är den skyltade vägen till/från Frihamnen och den mest naturliga att välja eftersom denna led nås via en direktanslutning till Norra Länken samt innebär kortast körsträcka utan trafikljus, bedöms det att godsflödet längs med Tegeluddsvägen är minimal.

En nedklassning av Tegeluddsvägen kan vara aktuell i framtiden och kommer i så fall ske i samråd med Länsstyrelsen. Flödet med farligt gods kommer då att styras utifrån den körsträckning som är säkrast trafikalt och innebär minst riskexponering i omgivningen. En nedklassning av Tegeluddsvägen är inte en planerad del av aktuellt planarbete.

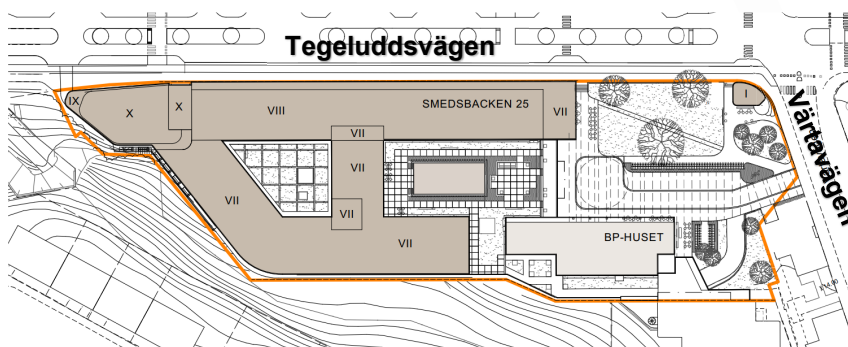
Enligt den riskutredning som tagits fram inom projektet har den riskexponering som berör detaljplaneområdet identifierats komma från transporter av farligt gods på närliggande transportleder för väg och spårtrafik. Utförd riskanalys påvisar att den samlade riskexponeringen för människor inom detaljplanen i framtiden kan förväntas vara mycket låg och kräver inga särskilda skyddsåtgärder (Projektstaben i Sverige AB, 2024).

Planförslag

Övergripande

Planförslaget möjliggör förtätning inom Smedsbacken 25 genom att medge:

- Ny bebyggelse för kontorsändamål i form av en påbyggnad på KM-huset,
- Nybyggnad av gårdsflygel på befintlig terrass,
- Ny länkbyggnad mellan KM-huset och gårdsflygeln,
- tillbyggnad av KM-huset i väster längs Tegeluddsvägen,
- Ny paviljong för centrumändamål.



Figur 29 – Situationsplan. Tegeluddsvägen längst upp i bild och Värtavägen till höger, (Wester+Elsner arkitekter AB, 2024).

Förslaget innebär även omvandling av bottenvåning av KM-huset, med nya entréer till nya lokaler och förändrad fördelning mellan klarglas och fasadglas i partierna. Bottenvåningens omvandling syftar till att förbättra förutsättningarna för lokaler för verksamheter, restauranger eller övrig service som kan bidra till att aktivera gatan och stärka ett rikt stadsliv. En mindre paviljong möjliggörs i korsningen Tegeluddsvägen – Värtavägen och syftar till att aktivera gatan och främja orienterbarheten.

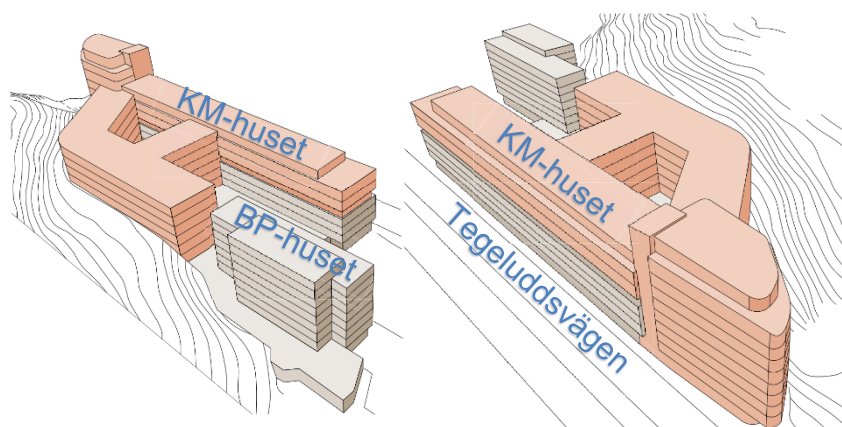
Planförslaget innebär ingen förändring för BP-huset. Den befintliga byggnadens användning för kontor och centrumändamål bekräftas.

Planförslaget syftar till att utveckla fastigheten, men även till att skydda och säkerställa hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Utveckling av kvarteret i form av föreslagna tillägg och ändringar ska därmed ske med hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och dess värdebärande element och karaktärsdrag. För att säkerställa detta planläggs BP-huset samt befintlig del av KM-huset med rivningsförbud (r) och skydds- och varsamhetsbestämmelser (q respektive k).

Ny bebyggelse

Övergripande

Ett arkitekturprogram har tagits fram inom ramen för detta planarbete.



Figur 30 - illustration av ny (rosa) och befintlig (grå) bebyggelse inom Smedsbacken 25, sett från slänten i söder respektive Tegeluddsvägen i norr, Wester+Elsner arkitekter AB.



Figur 31 - översiktsbild på ny och befintlig bebyggelse (Wester+Elsner arkitekter AB, 2024).

BP-huset

Fasadens karaktär och material med klinker i relief och sten på gaveln är ett starkt värdebärande karaktärsdrag och skyddas tillsammans med fönster i aluminium, och därtill hörande blått fönsterglas med (q1). I den främre gaveln mot Värtavägen finns ett på kvällstid bakifrån belyst konstverk i glas av Yngve Gamlin som nyligen återfått sin forna karaktär och funktion. Detta skyddas med (q2) då bedömningen är att det är det främsta exemplet på den stora mängd platsspecifika konst som byggnaderna innehåller. Även beklädnader av natursten och klinker i trapphus och hisshallar är skyddade med (q5) i denna byggnad, då det bedöms vara ett värdebärande karaktärsdrag som minner om den påkostade interiören. Byggnaden är även belagd med rivningsförbud (r1).

KM-huset

På KM-huset längs Tegeluddsvägen möjliggörs påbyggnad om tre våningsplan, varav det nedre och det övre avviker i volym och utformning (f1 och f2). Det bedöms viktigt att det är tydligt avläsbart vad som är nytt och vad som är befintligt, varför påbyggnadens första våning är indragen från övrigt fasadliv. Detta indrag samt att fasaden på den våningen ska vara mer uppglasad än övriga våningsplan, är för att markera övergången mellan befintligt och nytt. Även påbyggnadens översta våning är indragen något, för att minimera upplevelsen av byggnaden mot gaturummet, samt att den korresponderar med befintlig takvåning som rivs. Utgångspunkten för gestaltningen av KM-husets påbyggnad har varit det befintliga husets fasad, som utpekats som värdebärande karaktärsdrag i kulturmiljökonsekvensbeskrivningen. Påbyggnadens fasader ska harmoniera med befintlig byggnad såväl till fönstersättning (f3) som till material (f4 och f6). Minst två entréer ska placeras mot gatan (f5). Befintlig byggnad som inte ansluter till på- eller tillbyggnad beläggs med rivningsförbud (r2) och befintliga fasader ovan sockelvåning skyddas (q3). Då viss anpassning till nya verksamheter behöver göras på bottenvåning samtidigt som det är viktigt att bevara den ursprungliga fasaden ges fasaden varsamhetsbestämmelse (k2).



Figur 32 – vy över KM-huset mot Tegeluddsvägen med ny bebyggelse mot slänten (Wester+Elsner arkitekter AB, 2024).

Ny bebyggelse mot slänten

Ny bebyggelse uppförs på redan ianspråktagen, underbyggd mark söder om KM-huset. Den nya byggnaden, som följer befintlig mur mot slänten, kopplas samman med KM-huset genom en länk tvärs över gården för att skapa goda förbindelser inom kontorsytorna. I planeringen av de nya byggnadsvolymer mot slänten har våningsantal och höjder reglerats tillsammans med en

bestämmelse om att fönstersättningen ska ta hänsyn till befintliga byggnaders fönstersättning (f17). Materialiteten styrs genom att fasaderna ska kläs i stående klinkerstavar med dimension lika befintligt hus, i varma, mättade kulörer som harmonierar med befintliga hus (f8).



Figur 33 - vy över ny bebyggelse mot Tegeluddsvägen (Wester+Elsner arkitekter AB, 2024).

Tillbyggnad av KM-huset

KM-huset byggs till i väster mot tunnelbanebron och korsningen Tegeluddsvägen-Lidingövägen. Den befintliga gaveln byggs in i ett nytt trapphus, som även hanterar de nivåskillnader som finns mellan befintliga våningsplan och nya. De nya byggnadernas sockelvåning ska kläs med svart granit likt sockeln på KM-huset (f20), och trapphusets fasad ska huvudsakligen bestå av glas med partier av smala aluminiumprofiler i eloxerad aluminium (f7). Fasadmässigt ska den relatera till såväl KM-huset som dess påbyggnad, vilket regleras genom att dess fönsterpartier ska utföras i bronsfärgat anodiserat aluminium likt befintliga (f14), och att fönstersättningen överlag ska utföras med hänsyn till befintliga fönsters utformning (f17). Då ett syfte med planen har varit att aktivera den idag tämligen slutna bottenvåningen och gatufasaden mot Tegeluddsvägen, bedöms det viktigt med minst en entré i den nya byggnaden till den lokal som placeras i gatuplan, (f18).

Tillbyggnaden av KM-huset mot tunnelbanan förlänger kvarteret så att den tillsammans med Philipshuset på andra sidan gatan utgör ett nytt entrémotiv för Tegeluddsvägen, från Lidingövägen sett.



Figur 34 - vy över bebyggelsen från Lidingövägen (Wester+Elsner arkitekter AB, 2024).



Figur 35 – vy från ekparken mot terrassen (Wester+Elsner arkitekter AB, 2024).

Terrassbyggnaden

Den lågdel som sammanbinder nya och befintliga byggnadsvolymer på fastigheten kommer att behöva genomgå en omfattande ombyggnation, då byggnadsdelar är uttjänta och funktionerna i entréplan till stor del ska förändras. Det är dock viktigt att den fortfarande har karaktären av en sammanhängande bottenvåning, varför det nya terrasbjälklaget inte får överstiga +15,6 över nollplanet i framkant och räcket ska utföras lika befintligt, (f12). För att stärka förplatsen ska minst en entré placeras mot den, (f9). De täta delarna på sockeln ska kläs i svarta stenskivor likt sockeln på KM-huset (f20), detta för att bibehålla karaktären av en gemensam sockel som volymerna reser sig ur, vilket tillsammans med materialet i fasad har pekats

ut som ett värdebärande karaktärsdrag. Fönster ska utföras lika befintliga (f14). För att stärka de biologiska spridningssambanden ska minst 20 % av ytan utföras med växtlighet (f16). Till terrassen kommer en ny trappa från konferensanläggningen under terrassen att uppföras, som får en glasklädd volym över sig, och samtidigt fungerar som en stor lanternin till lokalerna under. Lanterniner får möjliggöras på terrassen (f19). Volymen får ha max 220 kvm byggnadsarea (BYA) och dess totalhöjd får vara max +21m över nollplanet. Taket får luta max 30 grader och dess högsta punkt ska placeras bort från förplatsen, mot väster, (f11) för att synas så lite som möjligt från marken.

Paviljongen

På förplatsen medges en paviljong som kan rymma servicefunktioner. En glasad och träbeklädd byggnad placeras i gathörnet Värtavägen – Tegelluddsvägen. Då paviljongens funktion till stor del är att aktivera gata och öka orienterbarheten i korsningen har det bedömts viktigt att det finns en entré ut mot gatan (f9). Samtidigt är det viktigt att det är en till stor del lätt och transparent byggnad som knyter an till ekarna på platsen, varför fasaden regleras till att kläs i trä och vara minst 60 % uppglasad (f10). För att stärka viktiga spridningssamband ska minst 80 % av takytan utföras med växtlighet, (f15). Plats skapas för uteservering intill paviljongen. Nya ekar avses att planteras och ska ses som efterträdare till de befintliga, gamla ekarna på platsen.



Figur 36 – vy från Värtavägen med den föreslagna paviljongen till höger i bild (Wester+Elsner arkitekter AB, 2024).

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Gestaltningen av de nya byggnadsvolymerna tar avstamp i uttrycket och riktningen på de befintliga husen, och fasaderna ska

harmonisera med befintliga fasader vad gäller material och fönstersättning. Befintliga byggnaders klinkerförsedda fasader är karaktärsskapande och tillkommande volymer kläs med samma material för att skapa en ny helhet.

Den nya byggnadens bottenvåning knyts ihop med befintliga byggnaders sockelvåning för att bibehålla gestaltungsprincipen med volymer som reser sig ur en gemensam sockel i svart granit. Översta våningen mot gatan är indragen lika mycket som befintlig takvåning, för att minimera upplevelsen av byggnaden från gatan.

Omgivande miljö, park, gaturum

De fyra gamla ekarna tillskrivs stora kulturhistoriska och biologiska värden, och skyddas med både n1 och q4.

Skälet till det är att markera den viktiga roll de spelar för spridningen av eklevande insekter och sambanden mellan Nationalstadsparken och Finlandsparken. Denna biologiska nyckelfunktion har de även när de har dött, vilket motiverar ett högt skydd.

Vidare berättar de om såväl det tidigare Djurgårdslandskapet som 60-talets landskapsideal med stiliserad natur, där de står som tre statyer i den kortklippta gräsmattan. Även detta kvarstår efter att de har dött. Bara om de utgör allvarlig fara för liv eller egendom får de tas ned (q4). Till det får åtgärder som skadar trädens rötter inte vidtas. Om träden skulle vara fara för liv och egendom och måste tas ned ska ersättningsekar planteras, för att på lång sikt ändå bibehålla de biologiska sambanden.

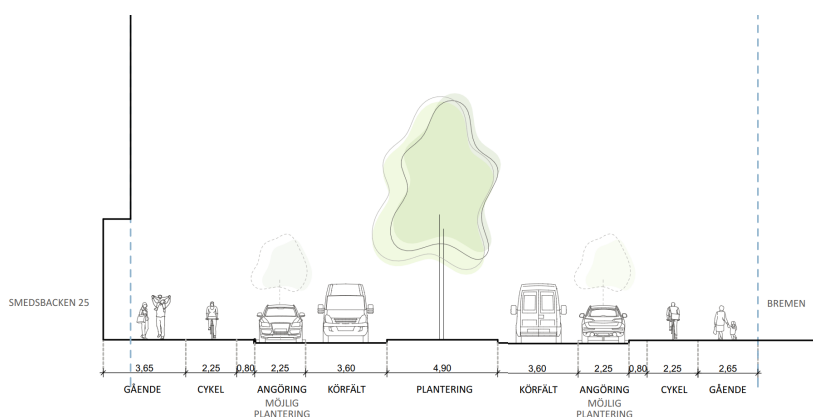


*Figur 37 – Vy mot paviljong och förplats från Tegelhuddsvägen
(Wester+Elsner arkitekter AB, 2024).*

Gator och trafik

Gatunät

Gatusektionen på Tegeluddsvägen anpassas för att inrymma cykelbanor på södra sidan om gatan. Den trädplanterade remsan i mitten av gatan bibehålls i stort sätt som idag. Exploateringen inom Smedsbacken 25 och S:34, område 2 innebär att projektet fokuserar på omvandlingen av den södra sidan av Tegeluddsvägen. I övrigt påverkar projektet inte gatunätet inom området.



Figur 38 - Nya planerad gatusektion i samband med förtätning på båda sidor av Tegeluddsvägen (Wester + Elsner arkitekter AB, 2024).

Biltrafik

In- och utfarter till garaget behålls där de finns idag. Öppningen mot Tegeluddsvägen är anpassad för in- och utfart för personbilar, medan tyngre fordon endast kör in via Tegeluddsvägen och ut mot Värtavägen. Körbanan avses bli enfilig jämfört med dagens tvåfiliga körfält.

Gång- och cykeltrafik

Genomförandet av projektet innebär att det västra övergångsstället på Tegeluddsvägen behöver flyttas några meter österut för att anpassa det efter nya entréförhållanden inom Smedsbacken 25 och medge ett bättre flöde av människor. Flytten av övergångsstället är också nödvändig för att möjliggöra framkomligheten för biltrafik som ska till Smedsbacken 25.



Figur 39 – Gångbanor och övergångsställen. Inringat betyder att övergångsstället flyttas något (Tyréns Sverige AB, 2024).

I enlighet med trafikutredningen (Tyréns Sverige AB 2024) innebär exploateringen inom Smedsbacken 25 och S:34, område 2 att gångbanan på södra sidan av Tegelluddsvägen bibehåller sin bredd (3,65 m) och att en 2,25 meters cykelbana anläggs intill gångstråk i samma höjd. Fortsättningen av Tegelluddsvägen österut saknar infrastruktur för cykel. Vid planområdesgränsen föreslås därför att cykelbanorna dras ner till körbanan för att skapa en anslutning till cykling i blandtrafik öster om planområdet. För gående finns gångbanor på båda sidor även öster om planområdesgränsen. Både gång- och cykelbana avses breddas till standardmått för primärt stråk.

Parkering



Figur 40 – Planritning över nedre källare där bilparkering medges (Wester+Elsner arkitekter AB, 2024).

- TRAFIK / PARKERING
- TEKNIK / FRD./ ANNAN VERKSAMHET
- TRAPPHUS/ HISSHALL
- PUBLIK YTA
- KONTOR/ KONFERANS



Figur 41 – Planritning över entrévåning där cykelparkering medges enligt område som är rödmarkerat (Wester+Elsner arkitekter AB, 2024).

Bilparkering

Stockholm stad saknar norm för bilparkering för kontor. I liknande projekt i och kring innerstaden har parkeringstal mellan 0-4 platser/1000 kvm BTA tillämpats. Med anledning av programområdets lokalisering, nära både prioriterade cykel- och kollektivtrafikstråk men även större infrastruktur för biltrafik, rekommenderas att parkeringstalet om 3,5 platser/1000 kvm BTA tillämpas. Utifrån antagandet om en personaltäthet om 1 anställd/15 kvm BTA motsvarar det 5,25 platser per 100 anställda. Inga nya parkeringsplatser för bilar kommer möjliggöras, utan de platser som finns idag tillgodoser behovet. Parkeringsplatserna som finns idag avses användas mer effektivt i enlighet med det minskade behovet.

Stockholm stad saknar även norm för bilparkering för verksamheter i bottenvåningen, till exempel caféer, restauranger och butiker. Bedömningen är att verksamheterna i bottenvåningarna inom planområdet inte kommer att dra ytterligare besökare än de som bor och arbetar området eller närområdet. Bedömningen är därmed att parkeringstal för besökare kan antas vara noll. För personal föreslås samma parkeringstal användas som för kontor, men på grund av glesare personaltäthet bedöms endast spannet 2 platser/1000 kvm BTA lämpligt.

Det totala parkeringsbehovet (130 bilparkeringsplatser för kontor och 4 bilparkeringsplatser för lokaler i bottenvåningen) för anställda bedöms kunna tillgodoses både i garaget och som markparkering inom planområdet (Tyréns Sverige AB, 2023).

Ytan som idag möjliggör för bilparkeringar kommer att minska och en större cykelparkering kommer att möjliggöras.

Cykelparkering

Riktlinjerna för cykelparkering i nyproduktion för kontor är inom intervallet 10-20 platser/1000 kvm BTA. Med hänsyn till exploateringsens centrala läge i staden och de goda förutsättningarna för cykling rekommenderas att högre tal inom intervallet tillämpas. Nedan behov är uträknat och avrundat utifrån 18 platser/1000 kvm BTA för kontor. Behov av cykelparkering för kontor är 685 cykelparkeringsplatser och 32 för lokaler i bottenvåningen.

Gällande lokaler i bottenvåningarna är bedömningen att majoriteten av besökarna kommer från områdets kontor och bostäder. Dessa besökare antas då använda cykelparkeringsplatser för kontor och bostäder i första hand, varför endast begränsad cykelparkering uppskattas behövas utanför entrén till lokalerna. Viss cykelparkering för anställda bör dock ordnas i cykelrum (Tyréns Sverige AB 2023).

Utrymme för iordningsställande av cykelparkering finns i befintliga garage. Cykelparkeringsplatser inom garaget placeras i särskilda cykelrum nära in- och utfart (se figur 41).

Cykelparkering för besökare ordnas lämpligen utanför respektive entréer på kvartersmark.

Kollektivtrafik

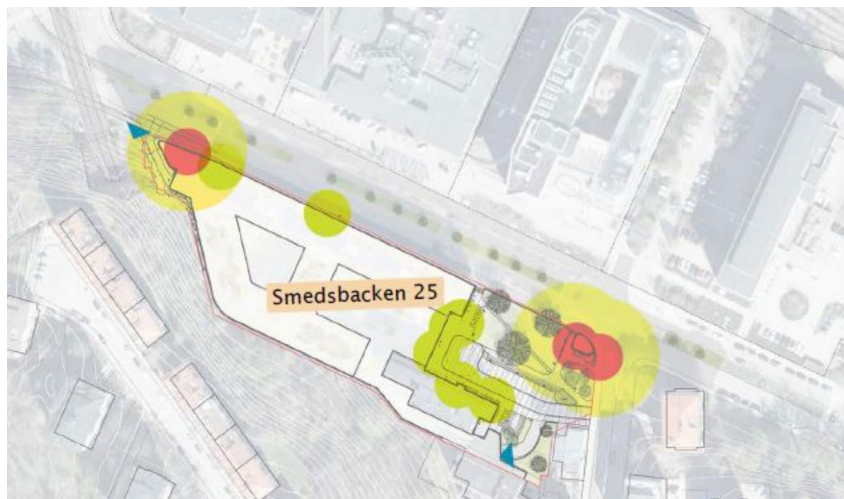
Förslaget påverkar inte befintlig kollektivtrafik i närområdet. Bedömningen är att tillgången till kollektivtrafik för verksamheterna i planområdet är mycket god. I området finns Gärdets tunnelbanestation och busshållplats som erbjuder direkt närhet till tunnelbana och stombuss.

Tillgänglighet

För Smedsbacken 25 möjliggörs angöring till entréerna längs Tegeluddsvägen via angöringsfickor på Tegeluddsvägen. Angöring till övriga entréer samt till paviljongen möjliggörs via en angöringsslinga med infart från Värtavägen. Vändslingan möjliggör vändning utan backrörelser för personbilar. För större fordon, till exempel sopbil, möjliggörs backvändning på kvartersmark (se figur 43).

De flesta entréer klarar angöring inom 10 meter, enligt Stockholm stads krav. De entréer som inte klarar stadens krav

ligger inom Boverkets krav om 25 meter, se gula cirklar i figur 42 (Tyréns Sverige AB 2023).



Figur 42 - Avstånd från entréer. Gröna cirklar = angöring inom 10 meter. Röda cirklar = ej angöring inom 10 meter. Gula cirklar = angöring inom 25 meter (Tyréns Sverige AB, 2024).

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Intill planområdet finns befintliga kommunala VA-ledningar för dricksvatten och kombinerat spill-och dagvatten. Huvudman för det kommunala VA-ledningsnätet är Stockholm Vatten och Avfall.

EI/Tele

Ny bebyggelse ansluts till en befintlig nätstation som ligger inom Smedsbacken S:34, område 2 vid befintlig garageutfart. Området säkerställs med u-bestämmelse för allmännyttiga energianläggningar. Området försörjs och kommer att försörjas med fiber av Stokab och Skanova.

Energiförsörjning

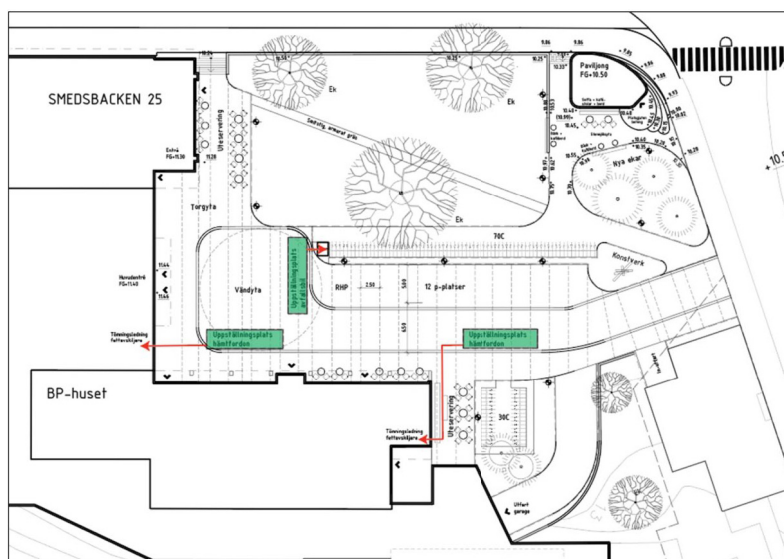
Området kommer att försörjas med fjärrvärme och fjärrkyla som kommer från Värtavägen. Ledningarna i västra delen av planområdet har förlagts i gatan. Fjärrvärme och fjärrkyla distribueras av Stockholm Exergi. På taket får solcellsanläggning uppföras integrerat eller utanpå takbeklädnad.

Avfallshantering

All avfallshantering sker via en befintlig underjordisk lastgata med infart från Tegeluddsvägen närmast Lidingövägen och utfart mot Värtavägen. Därutöver möjliggörs hämtning via tre uppställningsplatser inom kvartersmark. Två av

uppställningsplatserna hanterar tömning av fettavskiljare medan den tredje hanterar avfall från paviljongen.

Fast avfall från paviljongen lämnas i separat behållare intill vändplanen. Tömning av eventuell fettavskiljare i paviljongen sker manuellt och kräver inte uppställning av hämtfordon. Vändning av hämtfordon sker genom backvändning på vändplanen (se figur 43).



Figur 43 - Avfallshantering för Smedsbacken 25. Gröna rutor visar uppställningsplats för hämtfordon. Röda pilar visar upphämningsplats av avfall och tömningsplats för fettavskiljare (Tyréns Sverige AB, 2024).

Räddningstjänst

Byggnaden uppförs i byggnadsklass Br1. Brandbelastningen förutsätts understiga 800 MJ/m² golvarea, vilket får förutsättas enligt förenklad dimensionering för kontor enligt Boverkets allmänna råd om brandbelastning (2013:11), BBRBE.

Utrymmen där personer vistas mer än tillfälligt ska generellt utformas med tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar.

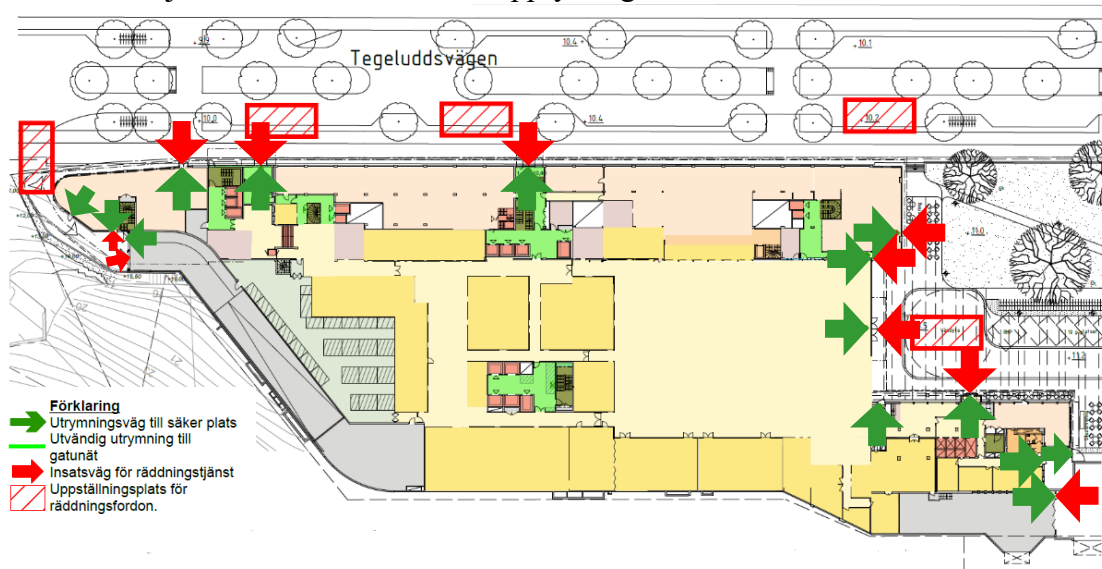
Utrymning från kontor kan ske via något av alternativen nedan:

- Via två oberoende trapphus. Minst ett av trapphusen ska utföras som Tr2-trapphus när byggnaden har fler än 8 våningar.

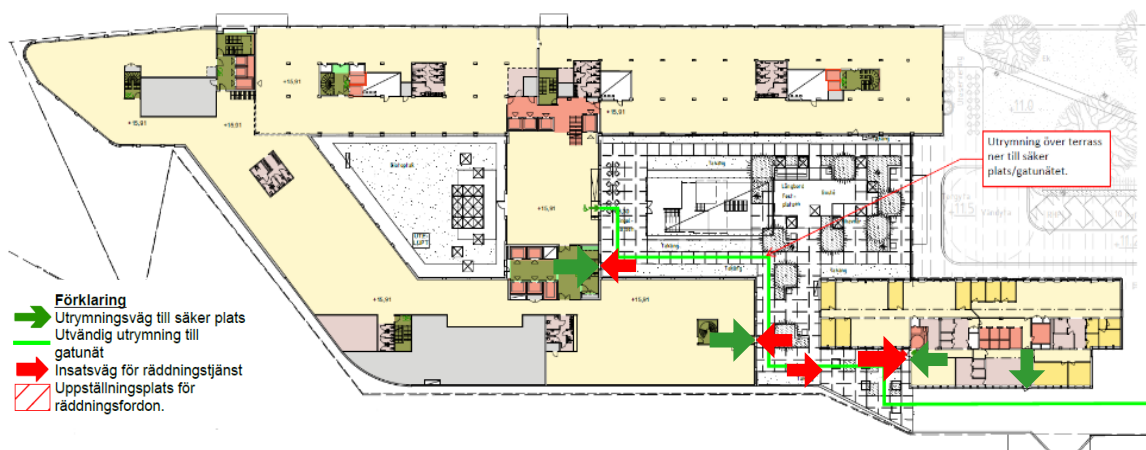
Via Tr2-trapphus som får utgöra enda utrymningsvägen från kontor upp till 8 våningar om maximalt 50 personer vistas i brandcellen. För byggnader inom projektet kommer inga kontor utrymmas med hjälp av bärbara stegar. Från restaurang och gym

finns minst två oberoende utrymningsvägar (trapphus) som personer utrymmer via. Dessa mynnar ut till det fria i markplan. Vid utrymning från övriga lokaler ska minst två oberoende utrymningsvägar finnas. Automatisk vattensprinkleranläggning installeras som en del av byggnadens brandskydd. Sprinkleranläggningen medför att gångavstånd till utrymningsväg kan förlängas med 1/3, ett så kallat tekniskt byte.

Vid insats kommer räddningstjänsten att nyttja Tegeluddsvägen för uppställning samt kvartersmark Smedsbacken S:34, område 2 för att nå terrassbjälklaget. Avståndskrav mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadernas angreppspunkter samt uppställningsplats för räddningstjänstens höjdfordon är beaktade och uppfyller gällande krav.



Figur 44 – redovisning av utrymnings- och insatsvägar från entréplan
(Convise AB, 2024).



Figur 45 – redovisning av utrymnings- och insatsvägar från våning 1.
Härifrån sker utrymningen över terrass ner till säker plats/Tegeluddsvägen
(Convise AB 2024).



Figur 46 – redovisning av utrymnings- och insatsvägar från våning 2.

Härifrån föreslås utrymning ske över hårdgjord yta som uppfyller kraven för utrymningsväg ner till säker plats/Tegeluddsvägen (Convisse AB 2024).

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Underlag till bedömningen om betydande miljöpåverkan har hämtats från miljöförvaltningen, stadsmuseet och storstockholms brandförsvär.

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

Detaljplanens konsekvenser redovisas utförligare nedan under rubrikerna Naturmiljö, Miljökvalitetsnormer för vatten, Landskapsbild/Stadsbild, Kulturhistoriskt värdefull miljö, Ljusförhållanden och Barnkonsekvenser.

Miljöförvaltningen bedömer att föreslagen byggnation på platsen inte kommer att medföra att miljökvalitetsnormerna för PM10 och NO2 överskrids inom planområdet. Detta är under förutsättning att trafiken inte ökar avsevärt på Tegeluddsvägen och att det fortfarande kvarstår en bred vägbana med möjlighet till utvädring av luftföroreningar.

Enligt trafikutredningen (Tyréns Sverige AB, 2023) bedöms trafikökning på Tegeluddsvägen fram till 2040 vara marginell. Alstringen från planområdet bedöms vara liten då den fördelar ut sig på olika gator. Med det sagt kommer föreslagen byggnation på platsen inte att medföra att miljökvalitetsnormerna för PM10

och NO2 överskrids inom planområdet och längs med Tegelluddsvägen.

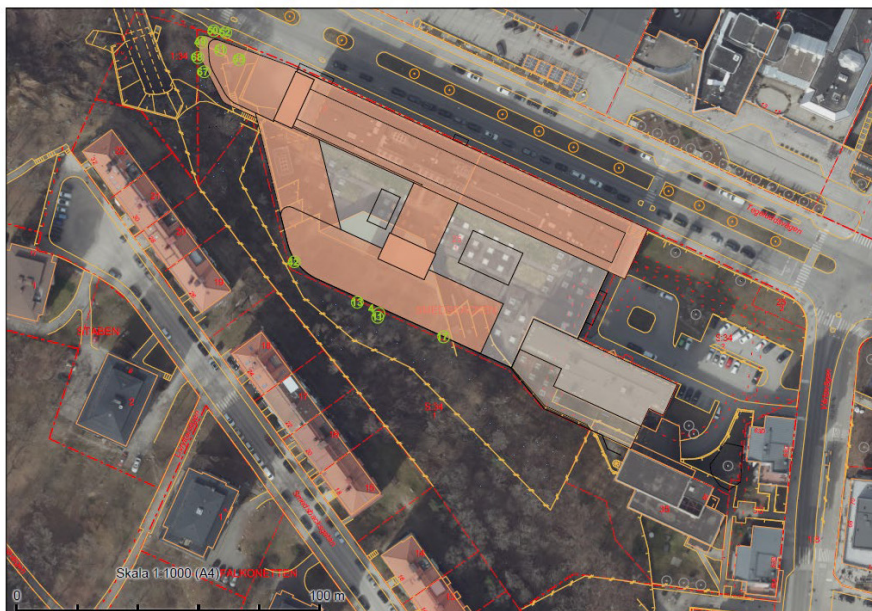
Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Naturmiljö

De planerade förändringarna inom planområdet bedöms inte få stora konsekvenser för naturmiljön.

Förplatsen med jätteekarna har redan idag ett starkt skydd, som stärks med aktuell plan. Andelen hårdgjord yta kommer att minska och planen säkerställer att nya gångstigar på platsen ej får hårdgöras, samt att arbeten som kan skada trädens rötter ej får utföras. Nyplanterade ekar kan bidra till att säkerställa kontinuiteten för eklevande insekter. Några träd i slanten (dock ej ekar) kommer sannolikt behöva avverkas. Preliminär bedömning är att en yngre rönn, en yngre hägg samt 1–3 medelålders oxlar kommer behövas tas ned då de kommer för nära de nya byggnaderna. Samtliga träd är bärande och blommande träd. De ligger inom spridningssambandet mellan norra och södra Djurgården, utanför Nationalstadsparkens gräns. Inom denna del av området finns rikligt med blommande träd av samma sort.

Nr.	Trädslag
4	Fålar
11	Sötkörbär
13	Lönn
17	Lönn
42	Lönn
49	Vitoxel
50	Vitoxel
51	Vitoxel
52	Vitoxel
53	Vitoxel
67	Lönn
68	Sötkörbär



Figur 47 – Redovisning av vilka träd som sannolikt måste tas ned. (Wester + Elsner arkitekter AB 2024).

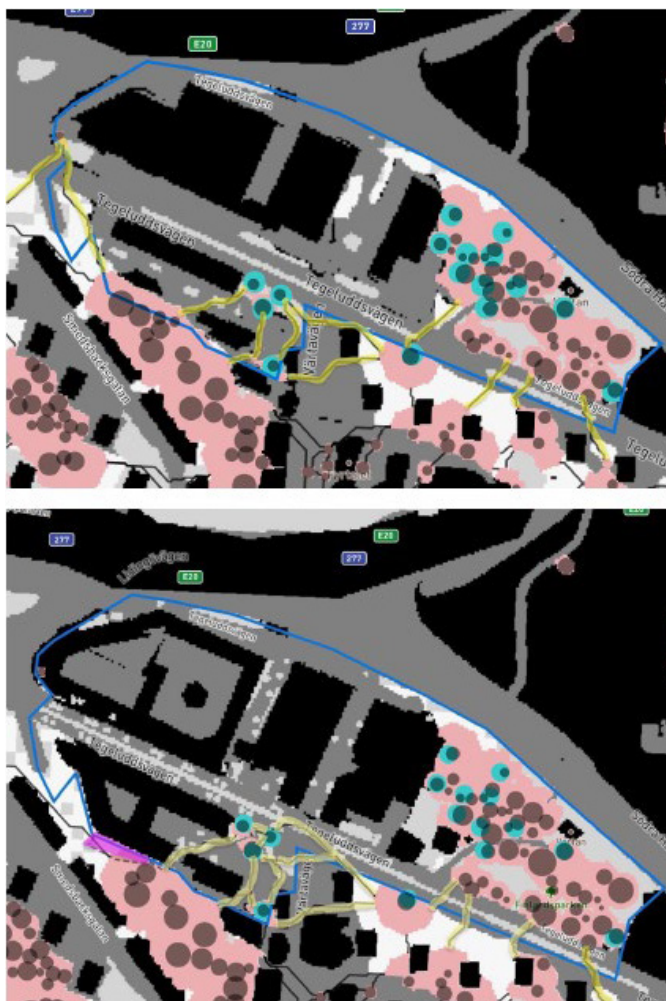
Terrassens yta kommer att minska på grund av den nya bebyggelsen, och därmed kommer en del av den grönska som finns där idag försvinna, men nya planteringar och träd kan

kompensera för detta. Nyttillkommande bebyggelse planeras med gröna tak, som kan bidra med såväl dagvattenhantering som livsmiljö och spridningsmöjligheter.

Spridningssamband

En konnektivitetsanalys har tagits fram. Analysen visar att konnektiviteten mellan norra och södra Djurgården verkar förbli oförändrad med ett fortsatt svagt och känsligt samband mellan norra och södra Djurgården. På en mer lokal nivå inom planområdet sker en marginell försämring i spridningssambandet (Calluna AB, 2023).

Inom planområdets västra del kommer den nya, större byggnaden att medföra en minskning av det släpp som idag finns mellan byggnader och som utgör möjliga spridningsvägar mellan de gamla ekarna vid Handelsbanken och den nordöstvända skogsslänten vid Smedsbacksgatan.



Figur 48 – Spridningsanalys. Kartbilder över habitatnätverk med nulägesanalys (över) och scenario detaljplan (under). Spridningslänkar är gula linjer. Vid jämförelse syns att kartbilderna är mycket snarlika, vilket betyder att konnektiviteten inte försämras nämnvärt efter detaljplanens utbyggnad (Calluna AB, 2023).

Nya ekar ska planteras i anslutning till de gamla ekarna i syfte att utöka och förstärka den ekbiotopen.

En låg paviljong planeras i hörnet Tegeluddsvägen/Värtavägen men byggnaden är så pass låg och föreslås ha grönt tak, vilket medför att den inte påverkar spridningsvägarna nämnvärt. Påverkan på spridningssambandet i stort bedöms bli liten, både till följd av beskuggningen och förlusten av träd. De nya husen påverkar inte naturområdet till följd av beskuggning då det ligger norr om naturområdet. Den nya kontorsdelen närmast naturområdet kommer förses med biotopik i syfte att skapa nya habitat för födosökande insekter och fåglar (Iterio AB, 2024).

Föreslaget släpp mellan befintliga hus och det nya kontorshuset syftar till att bevara kontakten mellan områdets naturmiljöer och ekbestånden framför Handelsbanken och Finlandsparken. Dock innebär den tillkommande kontorsbyggnaden mot slänten att den visuella och fysiska kontakten mellan jätteekarna och ädellövsskogsområdet söder om huset minskar, vilket innebär att sambandet försvagas något jämfört med idag, se jämförande analyskartor ovan där nuläge och planförslaget redovisas. Det är dock positivt att det mer öppna området med de befintliga jätteekarna framför Handelsbanken kommer att fortsätta hållas fritt och här föreslås plantering av nya skogsekar, som långsiktigt kan förstärka eksambandet.

Fladdermöss

Fladdermössen som är beroende av florans och fauna i området påverkas inte direkt av ny bebyggelse eftersom en liten andel naturmark påverkas fysiskt. Inom området bedöms häckningsmöjligheter, liksom födosök, vara fortsatt goda. De skyddsvärda ekarna med håligheter och rikligt med död ved kommer bevaras. Dessa kommer fortsatt fungera som boplatser och vara betydelsefulla för både fladdermöss och fåglar. Indirekt kan den nya bebyggelsen påverka faunan genom att den kryper närmare inpå och kan påverka eventuella ljud- och ljuskänsliga arter. Naturmiljöerna är dock redan idag delvis upplysta och påverkade av mänskliga aktiviteter.

De fladdermusarter som konstaterats uppehålla sig i inventeringsområdet – nordfladdermus (NT) dvärgpipistrell och större brunfladdermus är alla fridlysta vilket gör det viktigt att visa att de planerade insatserna inte påverkar deras bevarandestatus negativt. Genom att alla skyddsvärda träd sparas och att endast ett begränsat antal träd tas i anspråk för ny

bebyggelse och för arbetet under byggprocessen kan negativ påverkan på fladdermuspopulationen sannolikt undvikas. Genom att dessutom sätta upp ett antal fladdermusholkar och att undvika ljusföroreningar i de trädklädda delarna bör bevarandestatusen för den lokala populationen fladdermöss inte försämrass. Dessa fladdermusholkar bör sättas upp i skogsområdet inom Smedsbacken som komplettering till hålträden (Interio, 2024).

Fåglar

För de 19 noterade fågelarterna som bedöms häcka inom inventeringsområdet är bedömningen av den utförda fågelinventeringen att de fortsättningsvis kommer att finnas kvar i närområdet utanför detaljplanerat område. Bedömningen grundar sig på att de i dag förekommer tämligen frekvent i den angränsande Nationalstadsparkens gröna delar.

Bevarandestatusen på lokal nivå bedöms således inte försämrass genom planerad exploatering. Dessutom är bedömningen att de häckande arternas populationer inte kommer att påverkas negativt inom inventeringsområdets gränser. En förutsättning för det är att träd- och busk- och fåltskikt i Finlandsparken och i lövskogen bakom Handelsbankens kontor lämnas i det närmaste intakta. Samtliga arter som noterats i inventeringen förekommer även i eller i anslutning till den angränsande Nationalstadsparken och därmed bedöms deras bevarandestatus på lokal nivå bibehållas. Bedömningen är därmed att inventeringsområdet inte är avgörande för de iakttagna arternas bevarandestatus. Förbud enligt Artskyddsförordningen bedöms inte bli aktuellt.

Förslag på åtgärder

Det är ur fågelsynpunkt positivt att träd och buskar av olika åldrar får finnas kvar i bebyggelsemiljön. I synnerhet de äldre träden har kvaliteter som uppskattas av många fågelarter. Det stora antalet träd med håligheter, främst ekar, är särskilt viktiga för fågellivet. Men även bärande träd- och buskar som sötkörbär, slån, hagtorn och nypon har stor betydelse. Ekollon, alm- och avenbokfrön förekommer i området och är också viktiga födokällor för fåglar.

Ett artrikt fåltskikt med örter med vilda blommor bör sparas och skötas som äng och inte enbart som gräsmatta. Sådana örtrika miljöer är viktiga för insekter och födosökande fåglar.

Död ved, i den mån sådan skapas under exploateringsprocessen, kan med fördel lämnas på flera platser för att gynna biologisk mångfald i stort och därmed även fågellivet. Tillgång till vattensamlingar och fågelholkar är positivt för många arter.

Själva husen kan också utformas så att fågellivet gynnas. Grusade tak med stenrösen kan gynna vissa arter, helt gröna tak tilltalar andra arter. En mycket viktig åtgärd ur fågelskyddssynpunkt är att eventuella avverkningar och annan störande verksamhet i fåglarnas livsmiljö genomförs under perioden augusti - april så att inte häckningar äventyras, att bon inte förstörs och att fågelungar inte dör.

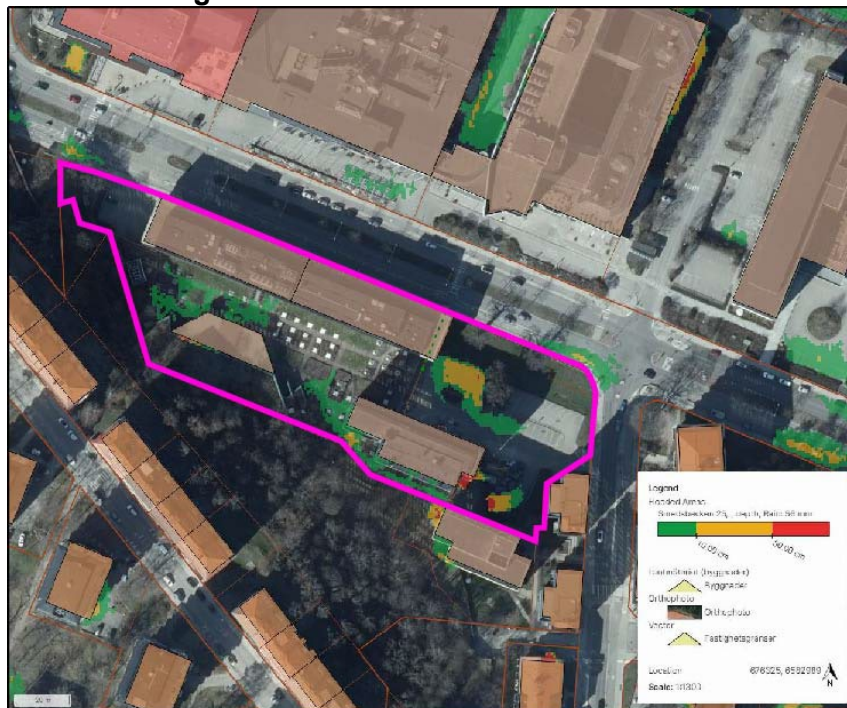
Miljökvalitetsnormer för vatten

Föroreningsberäkningar med föreslagna dagvattenåtgärder visar på minskning av samtliga ämnen förutom fosfor. Ökningen av fosfor bedöms dock kunna förhindras helt genom anläggning av biotoptak samt rätt skötsel och hantering tillämpas. Bedömningen är att ombyggnationen kan bidra med möjligheter att uppfylla de fastställda miljökvalitetsnormerna för recipienten Lilla Värtan.

I grundvattnet identifierades förhöjda halter i förhållande till riktvärden med avseende på nickel och zink, där eventuellt zink härstammar från metallröret i vilken mätningen genomfördes. Samtliga grundvattenprover visade på PFOS understigande SGI:s riktvärde för grundvatten. Uppmätta haltnivåer av PFAS 11 i grundvatten ligger i nivå med uppmätta halter av PFAS 11 i grundvatten i Stockholm. Haltnivåer av (PFAS4, 11 och 21) i grundvattnet bedöms inte utgöra en särskild hälsorisk för människor eller miljö inom planområdet förutsatt att grundvatten inte uttas som dricksvatten eller används för bevattning av grödor. Då området är anslutet till kommunalt vatten är uttag av grundvatten inte aktuellt.

Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Värtavägen och Tegeluddsvägen. Dagvatten bör efter fördröjning och rening i växtbäddar/skelettjordar i möjligaste mån infiltreras till underliggande mark om förutsättningar för detta finns. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Översvämningsrisker



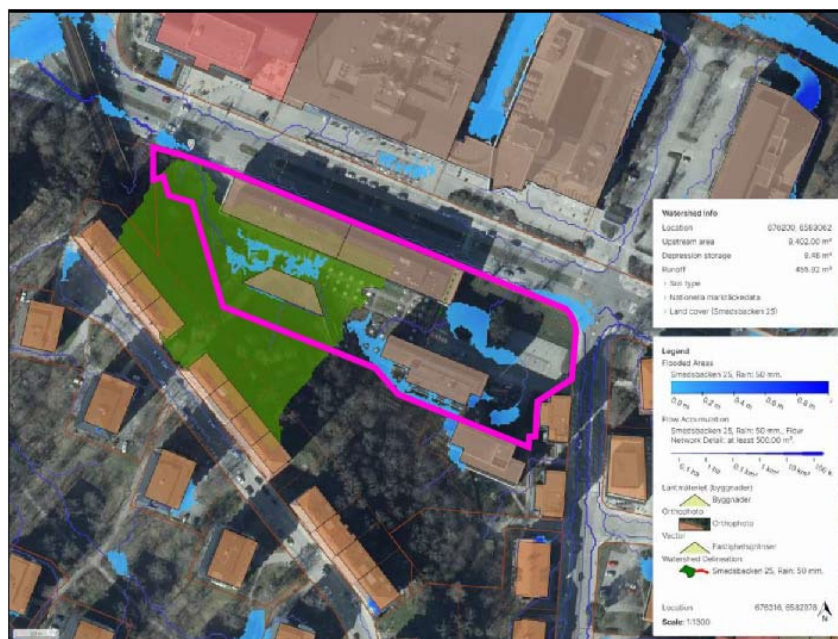
Figur 49 – Skyfallsmodellering för Smedsbacken 25 vid 50 mm regn (100-årsregn), modellering utförd i SCALGO Live. Vattendjup för stående vatten visas i färgskala grön, gul och röd (Niras Sweden AB, 2024). Planområdet är ungefärligt markerat med rosa linje.

En skyfallsmodellering för ett 100-årsregn har tagits fram under planarbetet. Skyfallsmodelleringen, som utgår från ett skyfall med 50 mm, visar på mindre stående vatten på takterrassen mot de östra delarna, samt i anslutning till den växtbeklädda slänten. En lågpunkt återfinns även på infartsområdet där det idag är en rondell, dock ej intill fasad. En lågpunkt med lite större ansamling av vatten kan ses i anslutning till en garagedanfart samt en mindre entrédel intill fasad i östra delen av fastigheten. Det är dock generellt inga större volymer vatten på fastigheten och inga större instängda lågpunkter. Majoriteten av vattnet kan obehindrat rinna vidare ner på Tegeluddsvägen. I figur 50 och 51 visar avrinningsområden uppströms två punkter för avrinning ut på Tegeluddsvägen från området, vid de östra och västra infarterna, samt rinnvägar och lågpunkter.

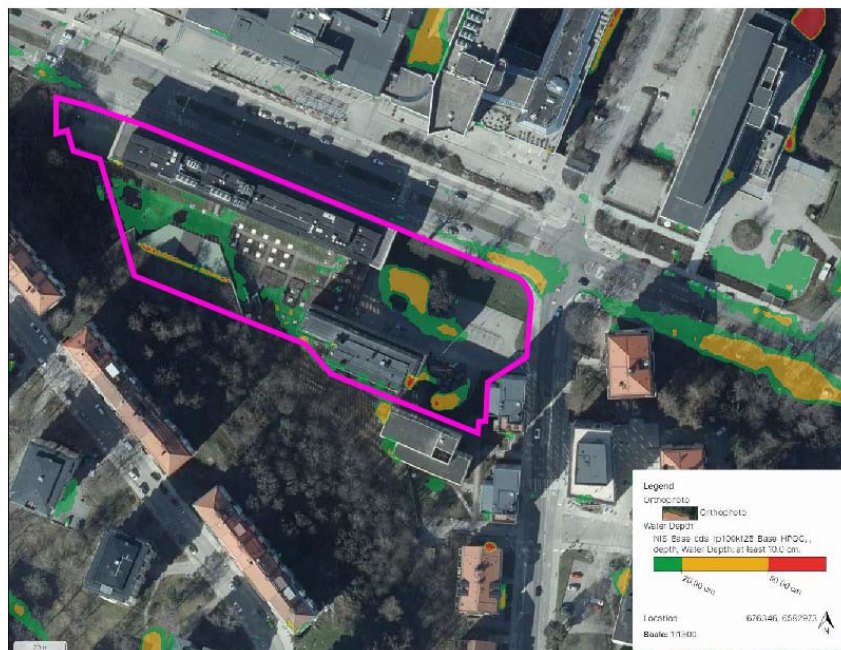
Stockholms stad har i samarbete med SVOA genomfört skyfallsmodelleringar som visar på översvämningsrisker vid ett 100-årsregn inklusive en klimatfaktor på 25 %. I modellen inkluderas även en viss avrinning till ledningsnät och markinfiltration. Figur 52 visar ett preliminärt utklipp över området när maximal vattennivå uppnås som bekräftar det som framkommit av modelleringen i stycket ovan.



Figur 50 – Avrinningsområde för en punkt vid utflöde till Tegelvadsvägen i den östra delen av fastigheten (Niras Sweden AB, 2024). Planområdet är ungefärligt markerat med rosa linje.



Figur 51 – Avrinningsområde för en punkt vid utflöde till Tegelvadsvägen i den västra delen av fastigheten (Niras Sweden AB, 2024). Planområdet är ungefärligt markerat med rosa linje.



Figur 52 – Skyfallskartering från Stockholms stad 2024, som visar på maxdjupet vid skyfall, klimatkompenserat 100-årsregn (Niras Sweden AB, 2024). Planområdet är ungefärligt markerat med rosa linje.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att inga tillkommande byggnader eller entréer hamnar lägre än den av Länsstyrelsen rekommenderade höjden +2,7 meter i höjdsystem RH2000. Det bedöms inte heller finnas någon risk för översvämning från ytvatten.

Buller

Under samrådet uppkom frågor gällande reflekterande buller från tunnelbanan för bebyggelsen på höjden. Utredning har tagits fram och den visar att den planerade utbyggnaden inte har någon inverkan på den maximala ljudnivån från passerande tunnelbanetåg. Den maximala ljudnivån bedöms vara lika före och efter utbyggnaden.

Hälsa och säkerhet

Grundläggning av kvartersmark

Inom Smedsbacken 25 kan nybyggnad i den värsta delen sannolikt grundläggas på avsprängt berg/fast botten. Byggnation inom Smedsbacken S:34, område 2 kan erfordra grundläggning med pålar beroende på laster och lerans egenskaper.

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) genom perkolation till grundvattenmagasinet är möjlig i zonen med morän/fyllning på berg. Delar av området utgörs av lera och täta jordlager vilket medför att fördröjning av dagvattnet bör ske i

fördröjningsmagasin innan det leds vidare till dagvattennätet i enighet med huvudman.

Grundläggning av nya byggnader ska utföras med hänsyn till markvibrationer och stomljud från tunnelbanan, Värtabanan och tung vägtrafik.

Bergschakt erfordras sannolikt för nya byggnader inom Smedsbacken 25. Vid nödvändiga sprängningsarbeten inom 50 m från SLs anläggning erfordras dessutom avtal med SL och upprättande av en arbetsplan för sprängningsarbetena (Structor Geoteknik Stockholm AB, 2023).

Markradon

Radonmätningarna har utförts i tomställda kontorslokaler samt i verkstad, fik, gym, garage, förråd och arkiv i källarplanen. Långtidsmätningar har utförts i 14 stycken mätpunkter fördelade på samtliga våningsplan utom på det översta våningsplanet som ska rivas i samband med kommande ombyggnad. Uppmätta halter understiger gällande gränsvärden/riktvärden i samtliga mätpunkter. De högsta halterna 170-200 Bq/m³ har uppmätts i källarplanen (ByggMiljöGruppen AB, 2024).

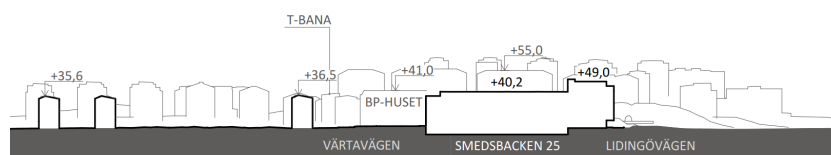
Under 2005 genomfördes en långtidsmätning av radon av Sweco. Denna visade att halterna understeg dagens gällande gränsvärden med marginal i samtliga mätpunkter. Däremot kan skillnad i väderlek medföra variationer i mätresultat – kall väderlek ger generellt upphov till mer termik i byggnaden vilket kan bidra till att mer markradon tränger sig in från marken under byggnaden via otätheter. Med hänsyn till denna och tidigare utförda mätningar samt att hela ventilationsanläggningen ska bytas ut i samband med kommande ombyggnad rekommenderas inga ytterligare åtgärder beträffande radon. En ny uppföljande radonmätning rekommenderas efter ombyggnaden när den nya ventilationsanläggningen är injusterad och klar.

Planerade byggnader ska uppföras radonsäkert. Så kallade radonslangar rekommenderas att placeras under bottenplattor i syfte att användas om för höga inomhushalter erhålls vid besiktning/kontrollmätning (Structor Geoteknik Stockholm AB, 2023).

Landskapsbild/stadsbild

En antikvarisk konsekvensbeskrivning har tagits fram. Utredningen beskriver den påverkan som planförslaget bedöms komma att ha på befintlig kulturmiljö och kulturhistoriska värden

(Tyréns Sverige AB, 2023).

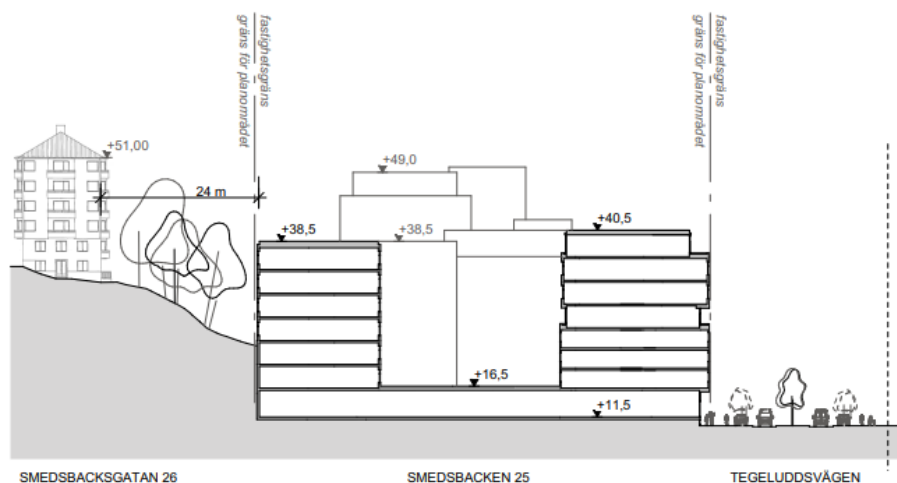


Figur 53 – Lång sektion genom Tegeluddsvägen med Gärdeshöjden bakom, Wester + Elsner.

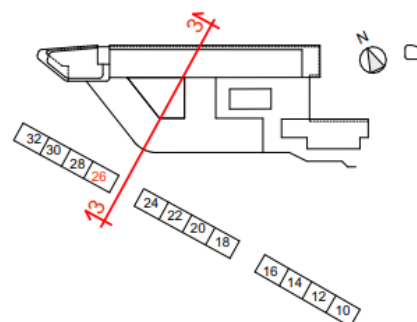


Figur 54 – Foto från byggtiden på 1960-talet som visar bergskärning varemot betongväggar göts med ett mellanrum, från kulturmiljökonsekvensbeskrivning (Tyréns Sverige AB, 2024).

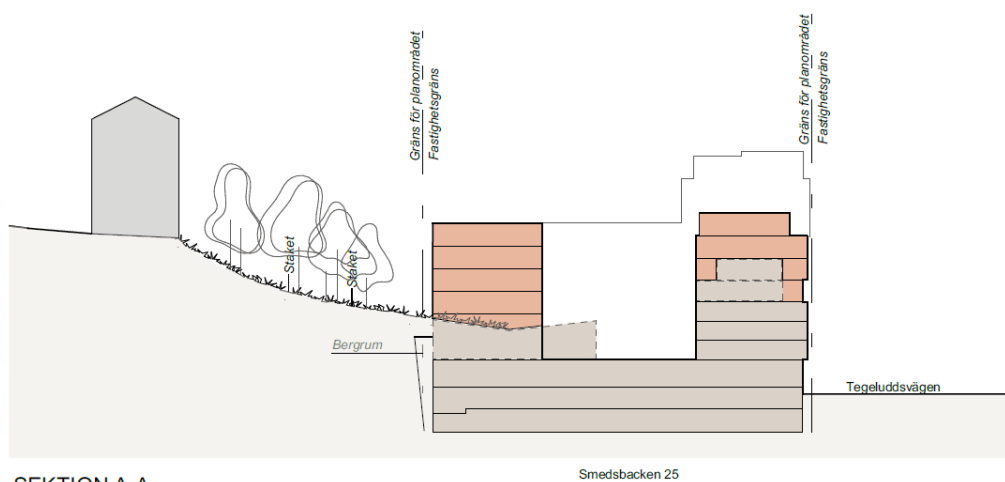
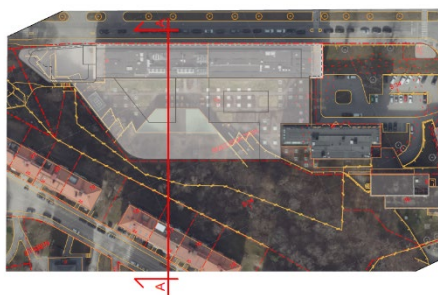
Hela fastigheten är idag bebyggd och ianspråkstagen, vilket innebär att inga gröna ytor tas i anspråk. Däremot kommer den nya bebyggelsen göra att naturlandskapen får en mindre framträdande roll i stadsbilden. Bebyggelsen bedöms omvandlas från modernistiskt hus i park till kringbyggt stadskvarter, framför allt vid korsningen Lidingövägen och förplatsen.



SEKTION 3-3



Figur 55 – sektion som visar avståndet till befintlig bebyggelse på Smedsbacksagatan vid det smalaste snittet. (Wester + Elsner Arkitekter 2024).



SEKTION A-A

Figur 56 – Sektion som visar befintligt, det som ska rivas (streckas) och tillkommande bebyggelse i rosa (Wester + Elsnér arkitekter AB Arkitekter, 2024).

Stadsbyggnadskontoret har undersökt eventuell påverkan på stadssiluetten från en rad klassiska vyer där man ser långa perspektiv och en stor del av Stockholms innerstad, t.ex. Fåfången, Fjällgatan och Skinnarviksparken. I samtliga fall skymms bebyggelsen av den framförliggande Gärdeshöjden och stadssiluetten bedöms inte att påverkas.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

En konsekvensbeskrivning av kulturmiljön har tagits fram inom ramen för planarbetet (Tyréns Sverige AB, 2023).

Trots att utvecklingen som möjliggörs innebär omfattande volymtillägg hade påverkan på kulturvärden inte minskat och helhetsupplevelsen inte blivit mindre om tilläggen istället varit någon våning lägre. Förslaget bedöms förena mötet mellan den modernistiska kontorsanläggningen inbäddad i grönska och den täta, livaktiga kvartersstaden på ett godtagbart sätt enligt stadsbyggnadskontoret. Kvarteret kommer efter ett genomförande redovisa två tydliga utvecklingsetapper som är välstuderat utifrån befintlig arkitektur och det bedöms bli läsbart hur denna utveckling ägt rum.

Genomgången av de olika inslagen i planförslaget visar dock att de i flera fall innebär måttliga negativa konsekvenser för kulturvärdena. Rivningen av serveringspaviljongen, ändringarna av KM-huset och av terrassbyggnaden samt minskning av den i stadsbilden upplevda grönskan ger sammantaget betydande negativa konsekvenser för kvarterets kulturvärden. BP-huset förlorar något av sin särstatus även om byggnaden blir fortsatt framträdande i stadsbilden. Nya byggnadsvolymer innebär minskade gårdsytor och ökad beskuggning i kvarterets inre.

Ekplatsen i mötet mellan kontorsbebyggelsen, Värtavägen och Tegelluddsvägen föreslås utvecklas. Stadsbyggnadskontoret bedömer utvecklingen i huvudsak som varsam. Platsen tydliggörs som parkyta med möjligheter att röra sig igenom. Fler människor kommer nyttja den och på så sätt komma i kontakt med de större, äldre ekarna. Det bedöms som positivt för kulturvärden, likaså att nya efterträdande ekar planteras. Denna nya roll sker dock delvis på bekostnad av den befintliga avskalade karaktären. Den nya paviljongen i gathörnet påverkar också i viss mån ekarnas synlighet och roll i stadsbilden.

Förslaget bedöms ge små negativa konsekvenser för riksintresset när kontorsanläggningen i Smedsbacken förändras och byggs till.

Konsekvenserna bedöms inte utgöra risk för påtaglig skada på riksintresset.

Förslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för Nationalstadsparken.

Sammantaget gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att den tillkommande bebyggelsen kan införlivas på ett bra sätt inom befintlig struktur, samt att de negativa konsekvenserna på kulturmiljön inte blir betydande.

Ljusförhållanden

Solstudier

Solstudier framtagna under detaljplanearbetet visar att planförslagets negativa påverkan på tillgången på solljus inom kvarteret är marginell (Wester + Elsner, 2022). Störst konsekvenser får planförslaget för befintlig del av KM-huset, terrassen samt Tegeluddsvägen. Grannfastigheter inom kvarteret bedöms inte påverkas då de i huvudsak ligger söder om planerade tillägg ovanför slänten. Grannfastigheter norr om Tegeluddsvägen bedöms inte heller de påverkas nämnvärt. Nedan visas solstudierna som tagits fram för kl. 09.00, 12.00, 15.00 respektive kl. 18.00 under sommarsolståndet samt vårdagjämning för planerad utformning. Befintlig bebyggelses skugga är markerad med röd linje.



Figur 57 – solstudie som redovisar skuggning under vårdagsjämningen (Wester+Elsner arkitekter AB, 2024).



Figur 58 – solstudie som redovisar skuggning under sommarsolståndet (Wester+Elsner arkitekter AB, 2024).

Tidplan

Samråd 17 oktober – 28 november 2023

Granskning 15 januari 2025 – 11 februari 2025

Antagande Q2 2025

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättandet av detaljplan samt myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av de avtal och överenskommelser som behövs för att genomföra planen.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark.

Fastighetsägaren bekostar och genomför de återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark. För angränsande allmän plats, gata, är kommunen huvudman. Staden ansvarar för området som markerats med x1 och x2 på plankartan.

Avtal

Planavtal har tecknats med Handelsbanken Fastigheter AB för att täcka stadsbyggnadskontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplan.

Exploateringsavtal ska upprättas innan planen antas av staden.

Avtalet ska bland annat reglera kostnads- och ansvarsfördelningen för detaljplanens genomförande genom exploateringsbidrag. Byggaktören bekostar de åtgärder på allmän plats i anslutning till planområdet som föranleds av detaljplanens genomförande.

Detaljplaneavtal ska träffas mellan staden och fastighetsägaren innan planen antas där fastighetsägaren avsäger sig sitt

ersättningskrav för rivningsförbud och skyddsbestämmelser som införs för byggnader inom detaljplaneområdet.

Verkan på befintliga detaljplaner

En större del av detaljplan DP 2000–05247 (antagen 2007) och mindre del av stadsplaner Pl 8141 (antagen 1984) och Pl 6635 (fastställd 1967) berörs av detta planområde. Genomförandetiden har gått ut för dessa planer och de ersätts av denna plan i berörda delar. De bestämmelser i DP 2000–05247 som har bedömts relevanta, har överförts till denna detaljplan. TDp 2013–03476 berörs inte av detta planområde och fortsätter gälla i sin omfattning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar:

- Del av Smedsbacken 25, som ägs av Handelsbanken Fastigheter AB.
- Den samfällda marken inom Smedsbacken s:34, område 2, som delägs till 85 % av Smedsbacken 25 som ägs av Handelsbanken Fastigheter AB och till 15 % av Smedsbacken 35 som ägs av SBB Smedsbacken AB.

Användning av mark

Planområdet omfattar endast kvartersmark och möjliggör markanvändning för kontor och centrumändamål.

Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning förutsätts för planförslagets genomförande. Dock möjliggör planförslaget tredimensionell fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggningar

I nu gällande detaljplan regleras utfart från Värtavägen med y-bestämmelse (marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter). Aktuell detaljplan ersätter denna bestämmelse med markreservat för gemensamhetsanläggning (g) för in- och utfartsfunktioner för närliggande fastigheter: Smedsbacken 25, Smedsbacken 35 och Smedsbacken 36. G-bestämmelsen möjliggör bildande av gemensamhetsanläggning eller servitut för att lösa gemensamma funktioner och fördela underhållskostnader i ett avtal mellan parterna.

Ledningsrätter

Smedsbacken 25 och s:34 belastas av ledningsrätter för fjärrvärme och fjärrkyla. Smedsbacken s:34 belastas av

ledningsrätt för starkströmsledningar och elnätstation. Dessa är bildade utan stöd i gällande detaljplan men får i huvudsak planstöd i planförslaget. Planförslagets u-områden för ledningar i byggnad sammanfaller inte med befintliga ledningsrätter. Därför föreligger ett behov av att ompröva dessa ledningsrätter för att nå planöverensstämmelse. Omprövning sker genom lantmäteriförrättning enligt ledningsrättslagen. Övriga ledningsrätter ryms inom planförslagets u-områden och bedöms inte påverkas av planförslaget.

Servitut

Nytt servitut eller gemensamhetsanläggning ska bildas mellan Smedsbacken s:34 och Smedsbacken 36 till förmån för Smedsbacken 36 gällande in- och utfartstrafik från garaget, regleras som ”g”.

Servitutsavtal ska tecknas mellan delägarna i samfälligheten s:34 och staden för x1 och x2 (gångväg).

Smedsbacken 25 belastas inom planområdet av avtalsservitut för gårdsplan, transporttunnel och transformatorstation.

Det så kallade ”gårdsservitutet” är inskrivet till förmån för övriga fastigheter i kvarteret samt fastigheterna i kv. Ordonnansen. Rättsläget för detta servitut är osäkert. Det är inte utrett exakt för vilka fastigheter servitutsrätten gäller, inte heller vad det innebär avseende utbredning och inskränkningar mm. Troligen avses naturmarken inom s:34 som är skyddad genom bestämmelser i senare upprättade detaljplaner varför servitutet torde ha spelat ut sin roll.

I köpekontraktet för servitutet står det under § 6: *”Å den försålda fastigheten lägges det servitut till förmån för övriga tomter i kvarteret Smedsbacken att ägaren av den försålda fastigheten är skyldig underkasta sig att fastighetens gårdsutrymme – varmed här förstås den del av fastigheten, varå enligt gällande byggnadsbestämmelser byggnad ej må uppföras – bibehålles respektive ordnas i huvudsak såsom naturpark efter av djurgårdskommissionen och Stockholms stads byggnadsnämnds godkänd plan”.*

Andemeningen med detta gårdsservitut, som ligger under flertalet kvarter inom Gärdet, torde ha varit att skydda områdets funktionalistiska ”hus i park”-ideal med naturmark ända fram till fasad. Smedsbacken 25 bebyggdes flertalet decennier efter bebyggelsen uppe på Smedsbacksgatan, och är inte en del av dess

karaktär. Slänten nedanför Smedsbacksgatans bebyggelse är inte en del av planområdet och är fortsatt skyddad under Kungliga nationalstadsparkens tilläggsplan (TDp 2013-03476). Slänten är brant, helt bevuxen och kommer inte påverkas vid ett eventuellt genomförande av detaljplanen. Terrassen på Handelsbankens gård har aldrig varit tillgänglig för allmänheten. I grannkvarteret New York har detta gårdsservitut upphävts i samband med att en ny byggnad uppfördes för ca 10 år sedan.

Om det under en utredning framkommer att servitutsrätten ändå gäller inom område som avses bebyggas så bör avtalsservitutet upphävas då det annars kan utgöra hinder för genomförandet av planen. Skulle det bli aktuellt, behöver alla fastigheter i kvarteret vara överens om upphävandet, annars måste frågan prövas hos lantmäterimyndigheten eller i domstol.

Servitut för transformatorstation är lokaliserat inom Smedsbacken 25, område 2, som föreslås få centrumändamål (C3). Avtalsservitutet behöver upphävas för att möjliggöra byggnationen av paviljongen.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Anslutning till erforderlig infrastruktur för VA bekostas av fastighetsägaren. Fastighetsägaren bekostar erforderliga dagvattenlösningar.

Gatukostnader

Fastighetsägaren ansvarar för anslutning till den allmänna gatan.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

El och tele m.m.

Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar regleras i separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Grönkompensation

Byggaktören ansvarar för och bekostar grönkompensationsåtgärder. Grönkompensation sker genom upprustning och kvalitetshöjning av den samfälliga marken Smedsbacken s:34 där nya träd planteras och på terrasser som ges mer grönska för samt gröna tak bl.a. biotop för att stärka den biologiska mångfalden.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Fastigheten är idag och kommer fortsätta att vara ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät. Nya byggnader inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Anslutningen kommer från Värtavägen och Tegeluddsvägen. Eventuella ytterligare anslutningspunkter, till följd av ändrad användning, bekostar och ansvarar fastighetsägaren för.

Dagvatten

Fastighetsägaren ansvarar för erforderliga dagvattenlösningar. I första hand ska dagvatten hanteras inom kvartersmark. Dagvattnet ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen lokalt omhändertagande av dagvatten.

El/Tele

Befintliga el- och teleledningar finns i anslutning till planområdet. Nya anslutningar eller flytt av ledningar utförs av leverantören och bekostas av fastighetsägare.

Fjärrvärme

Befintliga fjärrvärmeledningar finns i anslutning till planområdet. Nya anslutningar eller flytt av ledningar utförs av leverantören och bekostas av fastighetsägare.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter det att detaljplanen fått laga kraft.