

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Tre Vapen 2 och 7 i stadsdelen Ladugårdsgärdet, Dp 2023- 04105

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Innehåll

Inledning	3
Förslagets syfte och huvuddrag.....	3
Sammanfattning av samrådet	3
Föreslagna förändringar.....	4
Sammanfattade synpunkter	5
Allmänt om samrådet och planprocessen.....	5
Allmänt om planförslaget	5
Kulturmiljö och stadsbild	6
Park, natur och vatten.....	7
Trafik	7
Teknisk försörjning	8
Hälsa och säkerhet	10
Miljö- och klimataspekter	10
Social hållbarhet	10
Övriga frågor	11
Remissinstanser utan synpunkter	11
Sammanvägt ställningstagande	11

Inledning

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att värna om befintliga byggnaders kulturhistoriska värden inom fastigheten Tre Vapen 2 samt att möjliggöra ändrad och utökad användning av byggnader inom hela planområdet. Tillkommande användningsbestämmelser för byggnaderna ska säkerställa en bredare användning med större möjlighet att anpassa fastigheterna till framtida behov. Det görs genom att möjliggöra för kontor, centrumändamål och skola (gymnasium och vuxenutbildning). Planen medger även underbyggnadsrätt för garage och en inglasning av entré.

Sammanfattning av samrådet

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 19 november 2024 - 20 januari 2025. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Samrådsförslaget visades i FYRKANTEN, Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4 och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Östermalm lördag den 23 november 2024. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls onsdag den 4 december 2024 i FYRKANTEN, Tekniska Nämndhuset där två personer närvarade.

Huvudsakliga synpunkter

Under samrådsperioden inkom det totalt 26 yttranden till stadsbyggnadskontoret. Dessa yttranden berörde framförallt kulturmiljö.

Länsstyrelsen hade inga synpunkter på planförslaget. Länsstyrelsen delade stadsbyggnadskontorets bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Från andra remissinstanser inkom synpunkter på i huvudsak kulturmiljö och trafik. En privatperson yttrade sig under samrådsperioden och synpunkterna berörde planområdets generella markanvändning.

Sammanvägt ställningstagande

Planförslaget bidrar till att ge fastigheten användningsbestämmelser som är grundade i hur fastigheten används idag och samtidigt säkra och skydda en historisk viktig kulturmiljö. Planförslagets skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud för Tre vapen 2 innebär ett högre skydd än gällande detaljplan ger och får därmed positiv påverkan på kulturmiljön.

Planförslaget mottogs väl under samrådet, med få som yttrade någon erinran. Planförslaget avser att leda till en mer användbar och flexibel kontorsfastighet.

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

Föreslagna förändringar

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

- I plankartan görs en revidering av utformningsbestämmelsen gällande överbyggnad av ljusgårdar.

Stadsbyggnadskontoret föreslår i övrigt inga förändringar utöver mindre justeringar och kompletteringar i planhandlingarna.

Sammanfattade synpunkter

Nedan redovisas sammanfattningar av de synpunkter som inkom under samrådet ämnesvis. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. Inkomna synpunkter i ärendet kan återfinnas på stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4.

Allmänt om samrådet och planprocessen

Lantmäterimyndigheten framför att utlagda x-områden i plankartan endast är till för allmänt ändamål och att allmän plats vore lämpligare för dessa ytor. Vidare är planområdet avgränsat så att det skär över befintliga anläggningar så som trottoar, väg och cykelbana. Befintlig gemensamhetsanläggning ska utökas till att omfatta hela Borgvägens vägbana. Lantmäterimyndigheten anser att planområdet bör utökas eller minskas så att ovan nämnda anläggningar i sin helhet hamnar antingen på allmän plats eller på kvartersmark.

Lantmäterimyndigheten framför även synpunkter av redaktionell karaktär och förslag på tillägg av information till planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planhandlingarna uppdateras med hänsyn till redaktionella synpunkter.

Plankartan utgår från gällande fastighetsgränser och befintlig plangräns enligt gällande detaljplan. Stadsbyggnadskontoret anser inte att planområdet behöver utökas eller minskas. Markreservat kan likväl användas.

Allmänt om planförslaget

En *privatperson* anser att fastigheten Tre Vapen 2 och 7 bör användas för hotellverksamhet, det med anledning av det goda läget samt att det överlag behövs fler hotell i Stockholm.

Utbildningsförvaltningen framför med hänsyn till aktuella elevprognoser, befintlig kapacitet och förvaltningens planerade kapacitetsförändringar att det inte finns behov av fler gymnasieplatser i staden inom överskådlig tid.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Hotellverksamhet med tillfällig vistelse inryms i planbestämmelsen "Centrum" vilket gör att hotellverksamhet möjliggörs inom

planområdet. Det är till fastighetsägarna inom planområdet som beslutar om framtida hyresgäster.

Information om elevprognoser noteras.

Kulturmiljö och stadsbild

Ett flertal remissinstanser (*Skönhetsrådet, Stockholms stadsmuseum, Statens fastighetsverk och Hyresgästföreningen Östermalm*) tillstyrker planförslagets skydds- och varsamhetsbestämmelser. Några av remissinstanserna framför dock synpunkter på planförslagets tillägg med överglasning av befintliga ljusgårdar.

Skönhetsrådet avstyrker förslaget om att omvandla två av ljusgårdarna till inomhusmiljöer då gårdarna inom fastigheten är en viktig del av anläggningens gestaltning. Denna del av planförslaget anses stå i strid med de i övrigt omfattande bestämmelserna för att skydda byggnaderna från förvanskande och ovarsamma ändringar. *Skönhetsrådet* anser att gårdarnas karaktär och befintligt konstverk ska bibehållas.

Stockholms stadsmuseum bedömer ur ett stadsbildsperspektiv att överbyggnaderna med lanterniner är möjliga då dessa endast kommer att vara vagt synliga från några få siktlinjer och till största delen döljas av befintliga ventilationsaggregat.

Stockholms stadsmuseum anser vidare att överglasning av det västra gårdsrummet är mindre problematisk då gårdsrummet fungerar mer sekundärt och ingen originalfasad berörs. Överglasningen av det östra gårdsrummet medför dock en förlust av kulturhistoriskt värde vid omvandlingen från uterum till innerum. Materiellt är det dock endast en originalfasad som berörs och utförandet bedöms ändå möjliggöra att rummets tidigare funktion som uterum går att uppfatta.

Samfundet S:t Erik anser att förslagets redovisning av tillägg och gestaltning är otillräcklig med hänsyn till befintliga kulturhistoriska värden. En separat miljökonsekvensbeskrivning där en grundligare analys av förslagets påverkan på dessa värden utreds bör därför upprättas. *Samfundet S:t Erik* tillstyrker planförslaget under förutsättning att ovanstående beaktas. Samt under förutsättning att nytt glastak över ljusgårdar inte i ett senare skede görs högre än vad som visas i planunderlagets illustration. Glastaket med materialval, byggnadsdetaljer, profiler med mera bör utföras med största hänsyn till befintlig byggnads kulturvärde samt till stadsbild i övrigt.

Länsstyrelsen framför en upplysning om att planområdet kan komma att hamna inom fornlämningsområdet till fornlämnning med status militär mötesplats. Länsstyrelsen har initierat en utredning för

att ändra status på angränsande område och om status ändras kan tillstånd till ingrepp i fornlämning krävas enligt 2 kap. kulturmiljölagen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret delar synpunkten om att överglasningen av gårdsrummen inte innebär någon negativ påverkan på stadsbilden. De utformningsbestämmelser som finns i plankartan avseende höjd och materialval anses tillräckliga för att säkerställa bebyggelsens kulturhistoriska värden. En precisering görs för planbestämmelse fl som reglerar materialval för överbyggnaden. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett tillräckligt utvecklat underlag finns avseende förslaget påverkan på kulturhistoriska värden. Stadsbyggnadskontoret anser inte att tillbyggnaden kan innebära en betydande miljöpåverkan som föranleder behov av en miljökonsekvensbeskrivning.

Park, natur och vatten

Hyresgästföreningen Östermalm framför att de som en del av civilsamhället värnar en människovänlig giftfri miljö med bevarande av gröna områden och parker, för boende såväl som för arbetstagare och besökare.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten.

Trafik

Motortrafik

Trafikkontoret ställer sig frågande till planens uttryck av tillkommande parkering som ett behov. Parkeringsbehovet ska situationsprövas utifrån planens förutsättningar. I stadens förslag till nya riktlinjer för parkeringstal föreslås ett spann på 0-5 parkeringsplatser per 1000 kvm LOA. Det är avsevärt lägre än de 4 platser per 1000 kvm BTA som detaljplanen redovisar som krav. Trafikkontoret anser att ett utökat parkeringsgarage inte ska uttryckas som krav.

Stockholms stadsmuseum tillstyrker en utökad byggrätt för underjordiskt garage.

Statens fastighetsverk som äger grannfastigheten Tre Vapen 1 anser att kommunen bör förtydliga vilka fastighetsägare som ska bekosta omprövningen av befintlig gemensamhetsanläggning för in- och

utfartsväg. Detta då gemensamhetsanläggningen avses utökas till att inkludera även de delar av Borgvägen som ligger inom fastigheten Tre Vapen 1.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planbeskrivningen justeras för att bättre beskriva utökad parkering som en möjlighet. Utbyggnad av befintligt garage möjliggörs i planförslaget men är inte ett krav.

Stadsbyggnadskontoret och fastighetsägarna inom planområdet avser att föra dialog med Statens fastighetsverk gällande gemensamhetsanläggning.

Gång- och cykeltrafik

Trafikkontoret är positivt till att omgivningsförutsättningarna bekräftas i planbestämmelser med x-område på gång- och cykelvägen längs Lindarängsvägen som passerar Borgvägen.

Statens fastighetsverk anser att kommunen bör förtydliga hur planförslaget kommer att påverka allmänhetens möjlighet att röra sig genom kvarteret. Önskar att det redovisas hur och i vilken omfattning ombyggnaden kommer att ändra eller påverka det öppna rörelsemönstret genom kvarteret.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Synpunkterna noteras. Planbeskrivningen kompletteras med en förtydligande illustration som visar påverkan på rörelsemönster genom kvarteret.

Tillgänglighet

Trafikkontoret är positivt till planförslaget och bedömer att påverkan på allmän platsmark är begränsad. Planförslaget bedöms inte förändra framkomlighet, tillgänglighet eller trafiksäkerhet för något trafikslag.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret delar synpunkterna.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Stockholm Vatten och Avfall framför att befintliga VA-serviser förutsätts att användas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Synpunkterna noteras.

Dagvatten

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att dagvatten och skyfall har utretts tillfredsställande. Anser dock att det vore positivt att plankartan kompletteras med en planbestämmelse för att möjliggöra vegetationsklädda tak i framtiden, i enlighet med dagvattenutredningens förslag.

Stockholm Vatten och Avfall har inga synpunkter på den föreslagna dagvattenhanteringen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Plankartan hindrar inte att vegetationsklädda tak kan anläggas i framtiden.

Avfallshantering

Stockholm Vatten och Avfall rekommenderar att se över en annan placering för den fettavskiljare som enligt uppgift töms från gården. Det är inte rekommenderat att köra in med tung trafik på innergårdar där många oskyddade trafikanter rör sig. En placering utmed Borgvägen eller förgårdsmarken intill Lindarängsvägen, där de andra tömningskopplingarna är placerade, vore att föredra.

Om förändringarna framöver förväntas påverka mängden avfall eller förändra förutsättningarna för avfallshanteringen bör en avfallsutredning göras. Avfallshanteringen ska följa riktlinjerna som finns i *Projektera och bygg för god avfallshantering*.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna. Frågan om placering av fettavskiljare hanteras inte inom ramen för detaljplanen.

Skötsel, renhållning och underhåll

Trafikkontoret framför att befintlig fastighetsgräns mot Valhallavägen är något sned och gränsar över befintliga anläggningar och utrustning. Därför uppmantras fastighetsägaren att kontakta trafikkontoret för att säkerställa korrekta skötselområden.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Synpunkterna noteras.

Hälsa och säkerhet

Miljö- och hälsoskyddsnämnden framför att om markarbeten i jord kommer att ske vid utbyggnaden av garaget behöver jord samt grundvatten provtas avseende föroreningar.

Storstockholms brandförsvär vill upplysa om att till byggskedet av inglasningen av ljusgårdarna behöver det säkerställas att de befintliga utrymningsvägarna inte påverkas negativt.

SISAB framför att fortsatt arbete kring skyfallsrisk är viktigt beakta i fortsatt arbete. Fastigheterna Tre vapen 2, 6, 7 och 8 har klassificerats som stort riskområde vid skyfall. Arbeta pågår redan inom staden mellan SISAB, trafikkontoret, SVT och fastighetskontoret om hur samtliga fastighetsägare ska omhänderta vattnet vid ett eventuellt skyfall.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Synpunkter gällande utrymning och provtagning vid markarbeten noteras och framförs till fastighetsägarna.

Stadsbyggnadskontoret noterar informationen om pågående arbete gällande skyfall i ett större sammanhang. Inom ramen för den aktuella detaljplanen bedöms skyfallsrisker har utretts på en tillfredsställande nivå.

Miljö- och klimataspekter

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar att innergården främst är hårdgjord vilket ger risk för hög värme på sommarhalvåret. För att gården ska bli en inbjudande utemiljö för elever och anställda så bör den utformas med mycket grönyta samt med sittplatser både i sol och skugga.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Plankartan uppdateras med en bestämmelse om att bjälklag ska vara planterbart för att möjliggöra anläggande av grönska inom de redan hårdgjorda ytorna.

Social hållbarhet

Utbildningsförvaltningen framför att om planområdet framöver inrymmer gymnasieskola anser utbildningsförvaltningen att det finns risk att den lilla friytan begränsar elevers tillgång till utemiljöer för rekreation, fysisk aktivitet och vila under skoldagen. Enligt Boverket (2023) ska gymnasieskolor ha tillgång till friyta men de behöver inte, som inom grundskolan, vara i direkt

anslutning till skolan. Om friytan för elever är begränsat inom planområdet bör det framgå om det finns allmän platsmark i anslutning till fastigheten dit elever kan hänvisas för sin utevistelse. Exempelvis ligger Ladugårdsgärdet i närheten av planområdet och kan vara ett möjligt alternativ.

Vidare bör det beaktas att flertalet elever inom gymnasieskolan är under 18 år och omfattas därmed av FN:s barnkonvention om barnens rättigheter, varför en bedömning av konsekvenser för barn bör ingå i planförslaget.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planbeskrivningen kompletteras med information om möjlighet till närliggande friyta för eventuella framtida gymnasieelever. En generell bedömning av konsekvenser för barn läggs till inom ramen för planbeskrivningen. Stadsbyggnadskontoret anser inte att separat utredning avseende barnkonsekvenser behöver göras.

Övriga frågor

Exploateringskontoret framför förslag på reviderad skrivelse under rubriken "Ersättningsanspråk" i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Texten justeras i uppdaterad planbeskrivning.

Remissinstanser utan synpunkter

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter utan erinran:

- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
- Trafikverket
- Ellevio
- Trafikförvaltningen, Region Stockholm
- Swedavia
- Sjöfartsverket
- Norra innerstadens stadsdelsnämnd
- Länsstyrelsen i Stockholms län

Sammanvägt ställningstagande

Från de inkomna synpunkterna har en intressekonflikt kunnat identifieras mellan bevarande av befintliga kulturmiljövärden och möjligheten för fastighetsägare att anpassa byggnader efter framtida

hyresgästförhållanden. Stadsbyggnadskontoret bedömer att påverkan på bebyggelsens kulturhistoriska värden är tillräckligt väl studerad och att planförslaget på ett tillfredsställande sätt tagit hänsyn till befintliga värden.

I övrigt har samrådet genomförts med ett gott mottagande och endast ett fåtal synpunkter föranleder justeringar i planhandlingarna inför granskning.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagna förändringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Maria Sahlstrand
Enhetschef

Monika Stenberg
Stadsplanerare