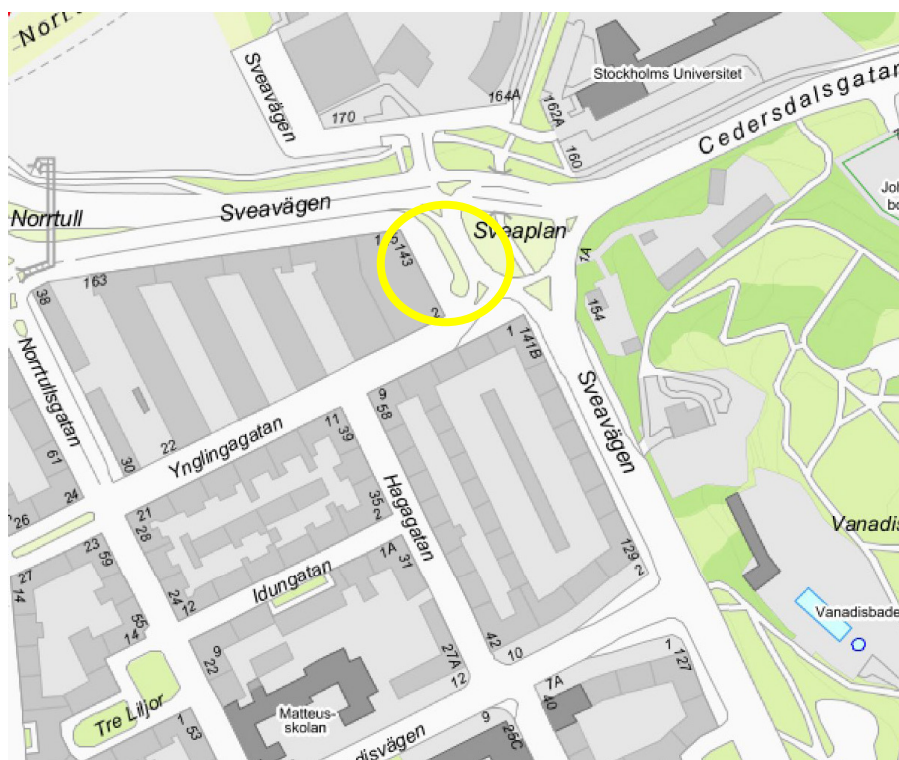


## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av fastigheten Vasastaden 1:118 vid kv Getingen, i stadsdelen Vasastaden i Stockholm, Dp 2020-16471

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny kontorsbyggnad med centrumfunktioner i bottenvåningen. Byggnaden är placerad i mötet mellan Hagastaden och Sveavägen och utgör en hörnsten i stenstadens yttre gräns, samtidigt som den möter upp skillnaden i takfotshöjd mellan kvarteren Getingen och Munin. Anpassning ska ske till kulturmiljövärden och stenstadens karaktärsdrag där individuellt gestaltade byggnader ska inordnas i en medveten gestaltad helhet. Materialmässigt och färgmässigt ska den nya byggnaden ansluta till stenstadens materialitet och ton.

Syftet är vidare att skapa en allmän gata mellan den planerade byggnaden och befintlig kvartersstruktur vilket ger en ny koppling och kompletterar befintlig stadsstruktur. För gående och cyklister möjliggörs en trygg koppling mellan Ynglingagatan och Sveavägen samt ett attraktivt stadsrum med centrumfunktioner i bottenvåningen. Detaljplanen ska även ge planstöd för en smal remsa längs fastigheten Getingen 14 som medger centrumverksamhet för att säkerställa befintliga lanterniner som idag ligger på stadens mark.

Planområdet skapas genom att Sveaplan och Sveavägen får en ny utformning i samband med planerade byggrätter i detaljplanen för östra Hagastaden. Ombyggnationen leder till att Sveavägen disponeras om och får en mer stadsmässig karaktär.

### Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret har 9 maj 2025 fattat beslut om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Beslutsunderlaget utgår i från kriterier i miljöbedömningsfördordningen 5§ och 10-13§§.

Inför att planarbetet påbörjades begärdes underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär. Dessa tillsammans med de utredningar som tagits fram, och de synpunkter som kommit in under planprocessen ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning.

Inför att beslutet om undersökning av betydande miljöpåverkan ska fattas har ytterligare underlag begärts, in då detaljplanen klassas som ett sådant MKB-projekt som avses i 4 kap. 34 § PBL. Varken miljöförvaltningen, Stadsmuseet eller

Storstockholms brandförsvär har haft något ytterligare att tillägga i ärendet.

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

**Tidplan**

Start-PM	16 juni 2021
Samråd	7 juni- 19 juli 2023
Granskning	26 juni- 3 sep 2024
Antagande	12 juni 2025

## Innehåll

<b>Sammanfattning.....</b>	<b>2</b>
<b>Planens syfte och huvuddrag.....</b>	<b>2</b>
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	3
<b>Inledning .....</b>	<b>5</b>
Handlingar .....	5
Planens syfte och huvuddrag .....	6
Plandata .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	7
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>9</b>
Natur .....	9
Geotekniska förhållanden.....	10
Hydrologiska förhållanden .....	11
Dagvatten .....	12
Befintlig bebyggelse .....	12
Stadsbild .....	12
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	14
Offentlig service.....	15
Kommersiell service .....	15
Gator och trafik .....	15
Störningar och risker .....	18
<b>Planförslag .....</b>	<b>20</b>
Ny bebyggelse.....	24
Gestaltungsprinciper .....	26
Gator och trafik .....	31
Teknisk försörjning .....	33
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>37</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	37
Naturmiljö .....	38
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	38
Landskapsbild/stadsbild .....	39
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	40
Störningar och risker .....	42
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	47
Barnkonsekvenser .....	47
<b>Tidplan .....</b>	<b>48</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>48</b>
Organisatoriska frågor .....	48
Verkan på befintliga detaljplaner .....	49
Fastighetsrättsliga frågor .....	49
Ekonomiska frågor.....	52
Tekniska frågor .....	52
Genomförandetid .....	53



## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Dagvattenutredning* (SWECO, 2023, reviderad 2024)
- *Kompletterande miljöteknisk markundersökning* (Liljemark 2022, reviderad 2024)
- *Kompletterande provtagning av grundvatten och porgas* (Liljemark, 2024)
- *Kulturmiljöutredning och konsekvensanalys* (Nyréns, 2023, reviderad 2024)
- *Luftkvalitet, Partiklar, PM10 och kvävedioxid* (SLB Analys, 2021, reviderad 2023)
- *Risk PM* (Projektstaben i Sverige AB 2021, reviderad 2024)
- *Skyfallsutredning* (SWECO, 2023)
- *SVA, Social värdeanalys* (White, 2022)
- *Trafikbuller och vibrationsutredning* (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2022)

#### Övrigt underlag

- *Beslut om betydande miljöpåverkan 2025-05-09*

#### Medverkande

För planens framtagande ansvarar stadsplanerare Anna Arén på Stockholms stadsbyggnadskontor. Planhandlingar har tagits fram med stöd av Helena Purmonen och Tove Petersson från WSP. Kartingenjör är Oscar Jarheim på stadsbyggnadskontoret. Trafikkontoret och exploateringskontoret har medverkat genom Gunilla Brogren, Cecilia Dahl, Kerstin Lagnefeldt och David Nee.

Planen har tagits fram i samråd med byggaktören Fabege. Illustrationer är framtagna av Tham & Videgård, White eller Stadsbyggnadskontoret om inget annat anges.

### **Planens syfte och huvuddrag**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny kontorsbyggnad med centrumfunktioner i bottenvåningen. Byggnaden är placerad i mötet mellan Hagastaden och Sveavägen och utgör en hörnsten i stenstadens yttre gräns, samtidigt som den möter upp skillnaden i takfotshöjd mellan kvarteren Getingen och Munin. Anpassning ska ske till kulturmiljövärden och stenstadens karaktärsdrag där individuellt gestaltade byggnader ska inordnas i en medveten gestaltad helhet. Materialmässigt och färgmässigt ska den nya byggnaden ansluta till stenstadens materialitet och ton.

Syftet är vidare att skapa en allmän gata mellan den planerade byggnaden och befintlig kvartersstruktur vilket ger en ny koppling och kompletterar befintlig stadsstruktur. För gående och cyklister möjliggörs en trygg koppling mellan Ynglingagatan och Sveavägen samt ett attraktivt stadsrum med centrumfunktioner i bottenvåningen. Detaljplanen ska även ge planstöd för en smal remsa längs fastigheten Getingen 14 som medger centrumverksamhet för att säkerställa befintliga lanterniner som idag ligger på stadens mark.

Planområdet skapas genom att Sveaplan och Sveavägen får en ny utformning i samband med planerade byggrätter i detaljplanen för östra Hagastaden. Ombyggnationen leder till att Sveavägen disponeras om och får en mer stadsmässig karaktär.

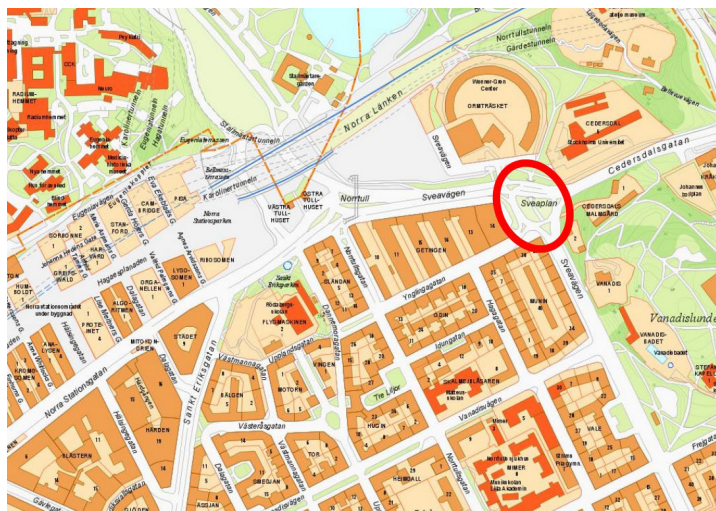
### **Plandata**

#### **Läge, areal, markägoförhållanden**

Planområdet ligger i stadsdelen Vasastaden och omfattar cirka 2000 kvadratmeter. Det innefattar del av Sveaplan och angränsar direkt mot fastigheten Getingen 14, som ägs av Stockholm stad. I detaljplanen ingår del av fastigheten Vasastaden 1:118, vilken ägs av Stockholm stad. Direkt söder om planområdet ligger kvarteret Munin.

#### **Planprocessen**

- Beslut om planuppdrag gavs av stadsbyggnadsnämnden 16 juni 2021 §22.
- Samråd genomfördes 7 juni till 19 juli 2023 och samrådsmöte hölls 21 juni 2023.
- Planförslaget ställdes ut för granskning 26 juni till 3 september 2024.
- Detaljplanen avses antas i Stadsbyggnadsnämnden i juni 2025.



Översiktskarta med ungefärlig planområdet markerat med röd cirkel.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I Översiktsplan för Stockholm, som vann laga kraft den 23 mars 2018, ingår planområdet i stadsutvecklingsområdet Norrmalm. Enligt översiktsplanen omfattar Norrmalm en blandad stadsmiljö som både innehåller några av de äldsta och de yngsta stadsmiljöerna i staden samt stora järnvägsområden. Stadsdelens största möjlighet till stadsutveckling finns inom City och Hagastaden. Hagastaden stärker sambandet mellan Stockholm och Solna genom att Stockholms innerstad integreras med Norra Hagastaden (Karolinska sjukhusområde) i en tät och blandad stadsmiljö. Planområdet ligger i anslutning till stenstadens yttre gräns. I stenstaden kan komplettering göras inom befintlig struktur där det finns behov av att förstärka det offentliga rummet eller för att åstadkomma en starkare kontinuitet i stadsväven. Planering ska ske med trygga och attraktiva offentliga miljöer som mål. Komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning, med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

### Planprogram östra Hagastaden

Planområdet angränsar till *Program för östra delen av Hagastaden (Norrtull)*, dnr 2014-14026, godkänt (2016-10-13 §14). Nu planerat område bedöms snarare som en del av stenstaden men behöver förhålla sig till programmet för östra delen av Hagastaden.

### Gällande detaljplan

Marken är planlagd som gatumark. Berörd detaljplan är stadsplan P1 2826D (antagen 1947) vilken omfattar tullhusen, Sveavägen och Norrtullsgatan. Ingen genomförandetid återstår.

#### Pågående detaljplan/-er i området

I anslutning till planområdet har detaljplanen för östra Hagastaden, dnr 2016-17865 antagits av kommunfullmäktige 11 december 2023. Detaljplanen fick laga kraft 28 februari 2025. För att tillskapa planerade byggrätter i östra Hagastaden byggs Sveavägen om och Sveaplan får en ny utformning. I och med detta tillskapas en möjlig byggrätt inom del av Vasastaden 1:118, aktuellt planområde.

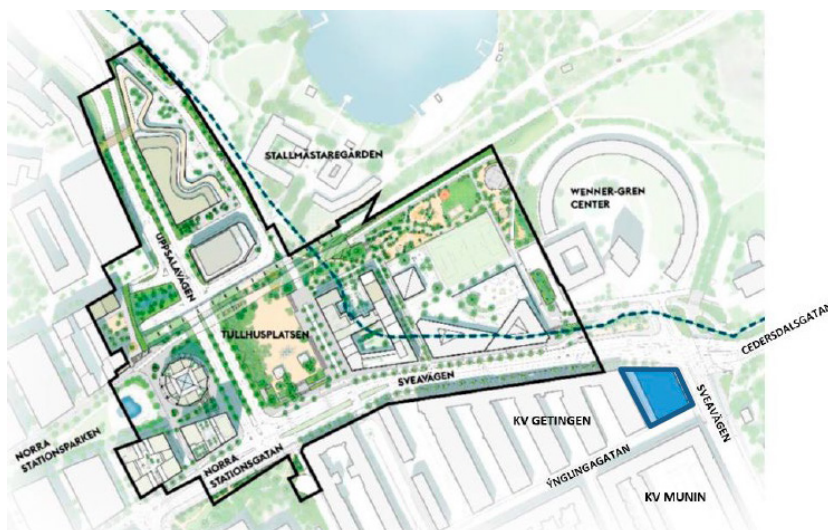


Illustration som visar planområdets avgränsning (blå markerat område) samt angränsande pågående detaljplan för östra Hagastaden (svart linje). Den streckade blå linjen redovisar gränsen till Nationalstadsparken.

#### Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 16 juni 2021 startpromemoria för planläggning av del av fastigheten Vasastaden 1:118 i stadsdelen Vasastaden (kontor och centrumändamål).

Den 22 februari 2024 beslutade stadsbyggnadsnämnden att godkänna kontorets förslag till beslut gällande redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning.

#### Markanvisning

Exploateringsnämnden har den 27 augusti 2020 beslutat att anvisa mark för kontor till Fabege V 115 AB. Fabege innehar genom tomträtt fyra kontorsfastigheter i direkt anslutning till stadens mark, Getingen 13, 14 och 15, samt Ormräsket 10 (Wenner-Gren Center). Samtliga är underbyggda med garage i flera nivåer. Bilparkering för den nya byggnaden ska lösas i befintligt underjordiskt garage på fastigheten Getingen 14.



Foto över planområdet från öster.



## Riksintressen

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § i miljöbalken. Det riksintresseområde som berörs är Stockholms innerstad med Djurgården (AB115). I riksintressebeskrivningen lyfts bland annat fram stadens avläsbara årsringar och den klassiska stenstadens tydliga yttre gräns. Dessa värden är tydliga förutsättningar i det kommande planarbetet och bedöms kunna tas till vara. Detaljplanen angränsar även till riksintresset *Kungliga Nationalstadsparken*.

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet består till största del av större hårdgjorda asfalterade ytor med parkering och gata. Undantagsvis för en del i östra området som består av anlagda grönytor med gräsmatta i anslutning till trafikplatsen Sveaplan.

#### Naturvärden

Området kring Norrtull innehåller huvudsakligen mark som idag är ianspråktagen för trafik och saknar naturvärden.

#### Rekreation och friluftsliv

Angränsande till planområdet ligger Vanadislunden samt Bellevueparken som erbjuder öppna parkytor, lekplatser samt övriga aktiviteter.

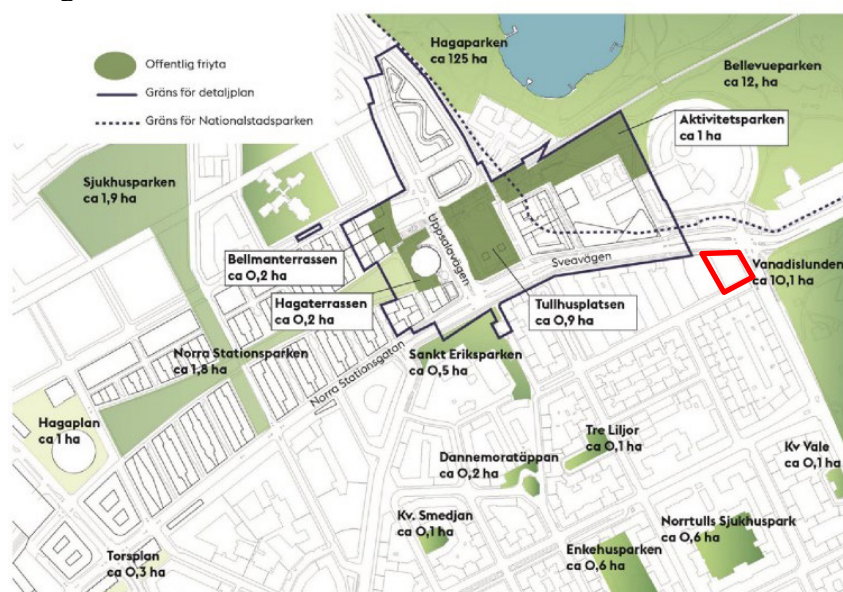


Illustration som redovisar friyta i närområdet, röd markering, aktuellt område.

Norr och väster om kvarteret Getingen ligger Hagastaden. Inom den nya stadsdelen planeras det för flera parkområden. Den så kallade "Aktivitetsparken" är den som ligger närmast planområdet. Parken kommer vara en länk mellan Norra Stationsparken och Bellevueparken respektive Hagaparken..

Den långsträckta formen gör Aktivitetsparken till en viktig grön länk mellan öst och väst. Här passerar också det viktiga gång och cykelstråket mellan Karolinska Universitetssjukhuset i Solna och Karolinska Institutet i väster och Stockholms universitet och KTH i öster.

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

Majoriteten av marken inom planområdet domineras av ytor för trafikändamål och parkering. I öster finns en mindre naturbeklädd yta. Enligt SGUs jordartskarta består marken till största del av postglacial sand i underliggande lager. Grundlagret utgörs av fyllnadsmassor.

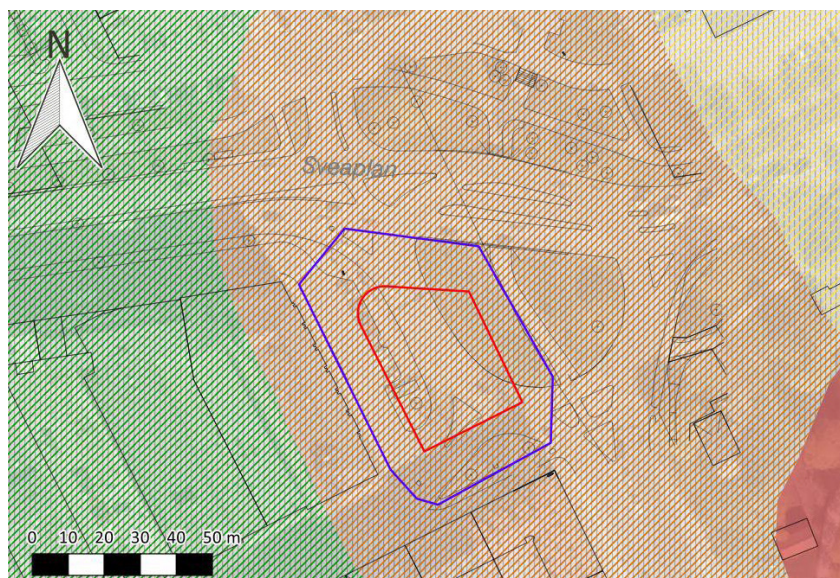


Illustration SGU jordartskarta. Skrafferat grönt = fyllning underlagrad av isälvsmaterial, skrafferat orange = fyllning underlagrad av postglacial sand, skrafferat gult = fyllning underlagrad av postglacial lera, rött = berg i dagen. Undersökningsområdets ungefärliga gränser markeras i blått och ungefärlig plangräns för kvarteret Getingen markeras i rött. Källa: (SGU, 2022a).

Jorddjupet är i större delen av området mellan 10-20 m, med mindre mäktigheter i sydost och större mäktigheter i nordväst, det vill säga bergöverytan sluttar generellt mot nordväst. Jord-

bergsonderingar från den geotekniska undersökningen visar att bergöverytan i västra delen av området ligger på cirka 28 – 31 meters djup och på östra delen av området på ca 13 – 15 meters djup. Markytan generellt på +11,5 m ö h.

Enligt genomförd miljöteknisk markundersökning (Liljemark, 2022, reviderad 2024) ligger grundvattennivåer ca 9 – 11 meter under markytan.

#### Markradon

Planområdet är inom högriskområde för radon. Vid riskklass högradonmark, radonhalter över 50 kBq/m<sup>3</sup> ska radonsäkert byggnadsutförande tillämpas. Efter byggnadernas färdigställande rekommenderas kontroll av radongas i inomhusluften.

#### Hydrologiska förhållanden

##### Översvämningsrisker

Den gångtunnel som tidigare fanns under Sveavägen/Cedersdalsgatan har i och med ombyggnationen av Sveavägen tagits bort.

Borttagningen av gångtunneln påverkar översvämningsproblematiken längs med den södra delen av Sveavägen, eftersom volymerna som tidigare magasineras i gångtunneln i stället sprids ut över vägbanan.

##### Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom något vattenskyddsområde och det finns inte heller några markavvattningsföretag inom området. Vatten från planområdet rinner inte heller till vare sig vattenskyddsområdet eller markavvattningsföretag.

##### Miljökvalitetsnormer för vatten

Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) december 2021 uppnår Brunnsviken idag otillfredsställande ekologisk status där klorofyll a är utslagsgivande. Den kemiska statusen uppnår ej god status med sju ämnen som överskrider gränsvärdena. Tidsfrist till år 2027 gäller för de flesta parametrar för att uppnå god status. Påverkan från jordbruksmark på klorofyll a och näringsämnen har getts tidsfrist till 2039. Övergripande miljökvalitetsnorm är god status till år 2039 samt god kemisk ytvattenstatus.

Det finns ett lokalt åtgärdsprogram (LÅP) framtaget för Brunnsviken med åtgärdsförslag som bedöms kunna möjliggöra att betinget nås för alla problemämnen utom för zink. Inga åtgärdsförslag är placerade inom planområdet.

### Dagvatten

Planområdet avvattnas idag med dagvattenbrunnar till det allmänna dagvattenätet. Befintligt ledningsnät har enligt uppgift från Stockholm Vatten och Avfall kapacitet att avleda ett 5-årsregn vid fylld ledning och 20-årsregn med trycklinje i marknivå. Dagvattnet avrinner inom planområdet till lågpunkten som därefter rinner vidare till den tidigare gångtunneln. Markens nivåer varierar från +12 m i den norra delen av planområdet och lutar söderut mot en lågpunkt (+11,2 m) i den södra delen.

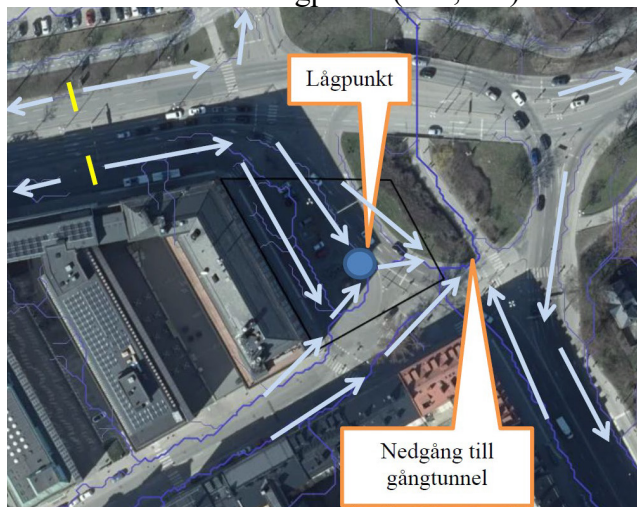


Illustration över ytliga avrinningen inom planområdet (utklipp SCALGO Live). Blåa pilar redovisar flödesvägarna inom planområdet. Gult sträck redovisar ytvattendelare. Illustration av SWECO.

### Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt.

### Stadsbild

Planområdet ligger i anslutning till Stockholms innerstads stadsfront och östra Hagastaden. Platsen omfattar mark som är ianspråktagen för trafik och parkering och upplevs främst som en cirkulationsplats vid norra slutet av Sveavägen där flera viktiga flöden möts. Platsen är omgiven av miljöer med varierade karaktär: den täta stenstaden i söder, blandad bebyggelse av stadsmässig karaktär i väster, och med natur- och parkområden tillsammans med utspridd bebyggelse i nordöst.





Illustration som visar vy över Sveaplan där Sveavägens syd-nordliga och öst-västliga delar samt Cederdalsgatan möts.

Mot Sveaplan framträder en röd tegelbyggnad som utgör fondmotiv när man kommer från Cederdalsgatan i öst-västlig riktning. Huset tillhör kvarteret Getingen och är ett välbevarat exempel på klassisk tegelarkitektur från 50-talet. Kvarteret är väl anpassad i skala och form till den befintliga 20-talsbebyggelsen vid Ynglingagatan söder om planområdet. Övriga byggnader inom kvarteret Getingen karaktäriseras av 60- och 70-tals plåt och glasfasader. Kvarterets indragna placering från Sveavägens sträckning tydliggör Sveaplans funktion som övergång mellan stenstaden och Nationalstadsparken samt förstärker Wenner-Gren Centers roll som fond för Sveavägen.

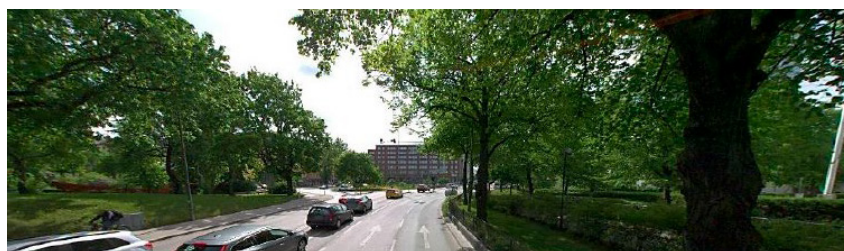


Foto från Cederdalsgatan mot väst. I fonden ligger fastigheten Getingen 14 med den röda tegelbyggnaden från 50-talet.

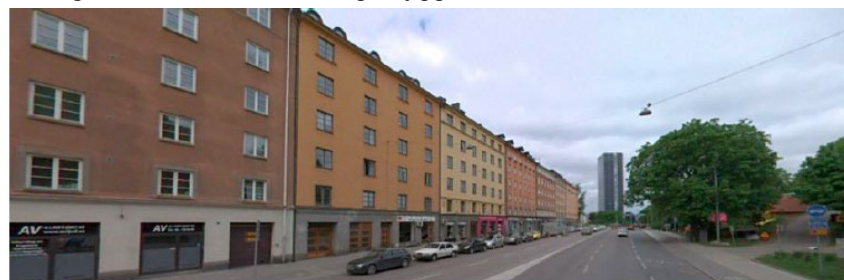


Foto från Sveavägen mot norr. I fonden ligger Wenner-Gren Centers höga hus från 1961.



Foto över platsen som avgränsas av fin klassik tegelarkitektur från 50-talet i kv Getingen och 20-talsbebyggelsen i kv Munin söder om platsen.



Foto över kv Getingen sett från Sveavägen mot Sveaplan. Byggnaden på Fastigheten Getingen 14 är 7 våningar högt inklusive en förhöjd bottenvåning mot Sveavägen och Sveaplan. Mot Ynglingagatan trappar byggnaderna ned för att ansluta till intilliggande lägre bebyggelse från början av 1900-talet.

## Kulturhistoriskt värdefull miljö

### Bebyggelse

Området ingår i den av Stadsmuseet utpekade kulturhistoriska värdefulla miljön. I Sveaplans närmaste omgivning finns flertalet byggnader som enligt Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering är blå- och grönklassade. Hela anläggningen Wenner-Gren Center, Sveaplans gymnasium samt Cedersdals Malmgård och nödbostäderna i Vanadislunden är markerade med blått, vilket innebär att byggnaderna bedöms ha synnerligen högt kulturhistoriskt värde. På den norra sidan om Sveavägen är även närliggande byggnaderna på Bellevuehöjden och tullhusen vid Norrtull blåklassade.

Getingen 14, som vetter med sin östra fasad mot Sveaplan, är grönklassad av Stadsmuseet, vilket innebär att byggnaden bedöms som särskilt värdefull ur kulturhistorisk synvinkel. Den del av kvarteret Munin som vänder sig mot norr och mot

Sveaplan är grönklassad. Tre fastigheter mitt i kvarteret Getingen, 13, 15 och 16, är inte klassificerade av stadsmuseet.

- BLÅ Fastighet med bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde
- GRÖN Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt
- GUL Fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde
- STRECKAD Fastighet med bebyggelse som ännu ej klassificerats eller obebyggd fastighet, värde



Karta från Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering.

### Fornlämningar

Området ligger inom fornlämningsområde L2015:7789. Enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen så krävs tillstånd från länsstyrelsen för schaktning, grävning och andra ingrepp i mark.

### Offentlig service

#### Skola och förskola

Norr om Getingen ligger planområdet östra Hagastaden där det är planlagt för skola och idrott.

#### Sjukvård

Inom planområdet östra Hagastaden planeras för ett nytt vård- och omsorgsboende.

### Kommersiell service

Det kommersiella utbudet är litet i närområdet då det innehåller bostäder och till stor del kontorslokaler. Vid Odenplan, cirka 1000 meter bort, finns däremot ett stort serviceutbud. Avståndet till större kulturanläggningar så som teater, museer, biografier och konsthallar är också relativt stort. Närmast finns Stockholms stadsbibliotek, som ligger i närheten av Odenplan.

### Gator och trafik

Norrtull tillhör den norra entrén till Stockholm och är hårt trafikerad. Stråken för fotgängare och cyklister kan upplevas som svårlästa och otrygga.



Ombyggnationen av Sveaplan ingår som en del av vägomläggningen i genomförandeprojektet för östra Hagastaden och byggnationen inom aktuellt planområdet är beroende av att planerad ombyggnation genomförs.

Sveavägens ombyggnation mellan Sveaplan och Norrtull innebär att utrymmet för bilister kommer att bli mindre. På så sätt minskar även barriäreffekten. Den visuella och fysiska förändringen av gaturummet kommer ha en positiv inverkan på trafiksäkerheten och framkomligheten för gående och cyklister.

Sveavägen kommer söderut även utformas med sammanhängande cykelstråk på båda sidor om vägen, på östra sidan i norrgående riktning, på västra sidan i södergående riktning.

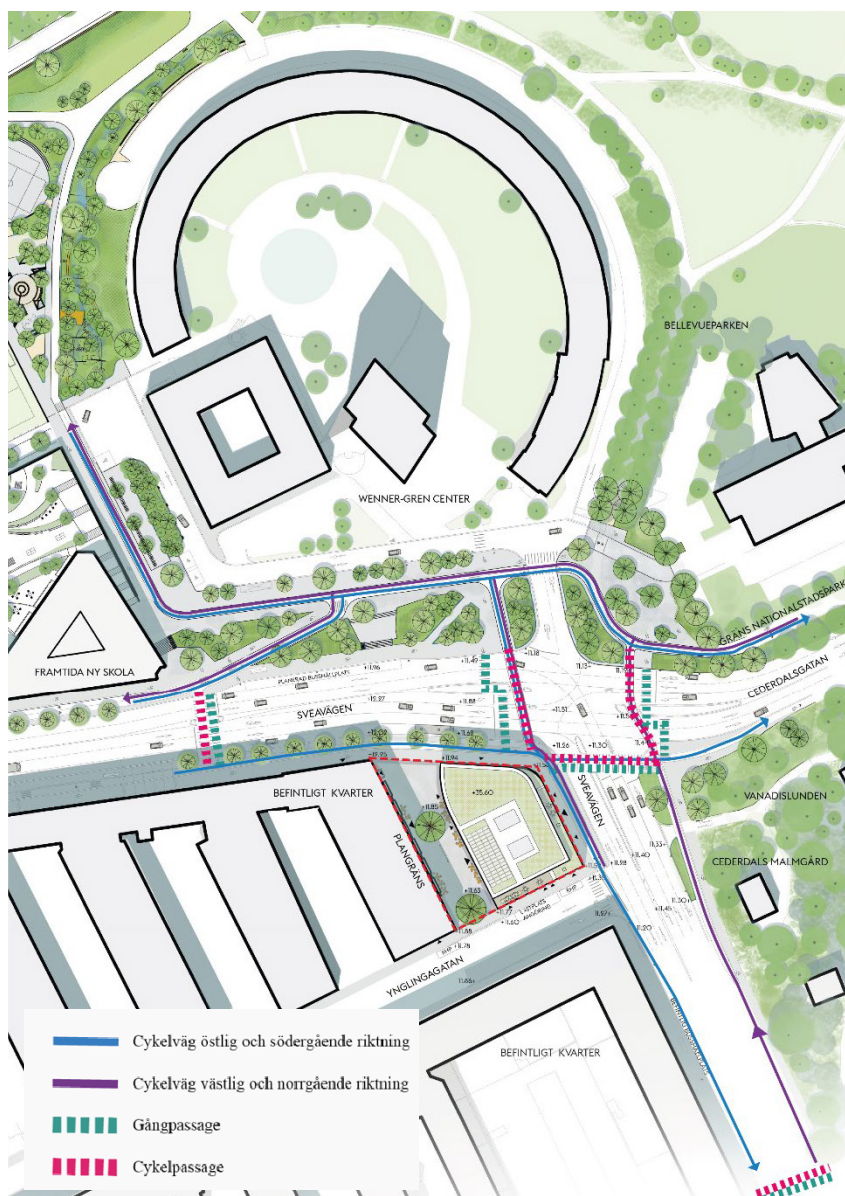


Illustration som redovisar cykel- och gångstråk efter planerad ombyggnation av Sveavägen. Planområdet illustreras i rött.

Cykelbanan på östra sidan Sveavägen är enkelriktad norrut medan cykelbanan på västra sidan är dubbelriktad fram till Ynglingagatan för att sedan övergå till en enkelriktad cykelbana söder ut.

Som en konsekvens av att cykeltunneln har tagits bort möjliggörs en tydligare platsbildning som entré till Nationalstadsparken/Bellevueparken kan tillskapas.

I samband med ombyggnationen förflyttas infarten till Wenner-Gren Center österut, detta frigör yta och möjliggör en tydligare entré till Wenner-Gren Center.

### Kollektivtrafik

Nuvarande busshållplats vid Sveaplan kommer få en ny placering. Nya hållplatslägen för buss samt busslinjer planeras övergripande för hela Hagastaden i dialog med Region Stockholm.

### Störningar och risker

#### Förorenad mark

Utifrån utförd historisk inventering har inte några förorenande tidigare verksamheter kunnat identifieras inom aktuellt undersökningsområde. Markytan har däremot höjts upp uppskattningsvis minst 2 – 3 meter genom utfyllnader. Enligt genomförd miljöteknisk markundersökning (Liljemark, 2022) är fyllnadsmassorna inom undersökningsområdet förorenade av främst kvicksilver, bly och polycykliska aromatiska kolväten (PAH). För samtliga provpunkter i denna och i tidigare undersökta provtagningspunkter påträffades föroreningshalter som överstiger riktvärdet för Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Massorna på 0-1 meters djup kommer att schaktas bort för att möjliggöra planerad byggnation.

Ytterligare provtagning av porluft och grundvatten har genomförts (Liljemark 2024). Undersökningen visar att det förekommer PAH och BTEX-ämnen i gasform i markens porer samt viss påverkan på grundvattnets kvalitet nedströms undersökningsområdet på grund av främst PAH-ämnen med hög molekylvikt.

#### Luft

En utredning av luftkvalitén har upprättats för att säkerställa att miljökvalitetsnormerna klaras samt se till att människor utsätts för så låga luftföroreningshalter som möjligt med tanke på negativa hälsoeffekter. Haltberäkningarna fokuserar på luftkvaliteten på Sveavägen, mellan Norrtull och Sveaplan, vilket är den gatusträcka som mest påverkas av den tillkomna byggnaden. Den nya byggnaden innebär även förtätning av bebyggelsen ut mot Ynglingagatan samt Sveavägen, mellan Sveaplan och Ynglingagatan. Miljökvalitetsnormen klaras intill fasad både för PM10 och NO2.

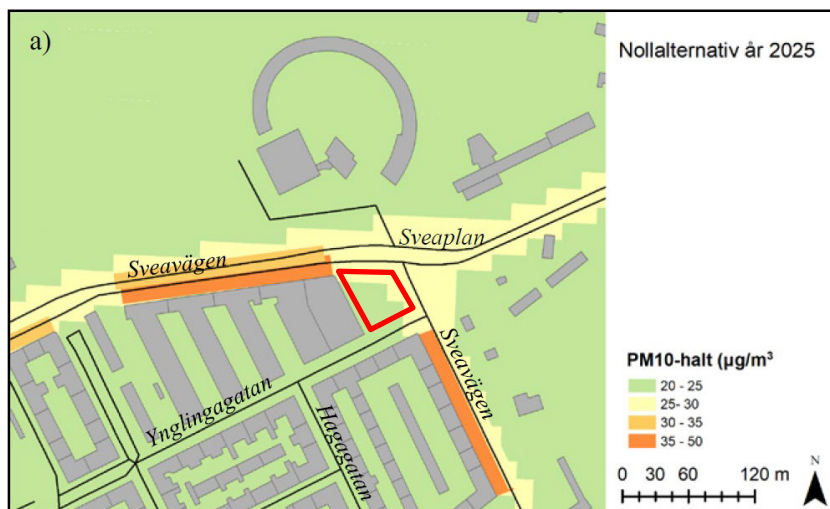


Illustration över beräknad dygnsmedelhalt av partiklar, PM10 under det 36:e värsta dygnet år 2025 för ett nollalternativ. Källa: SLB analys.

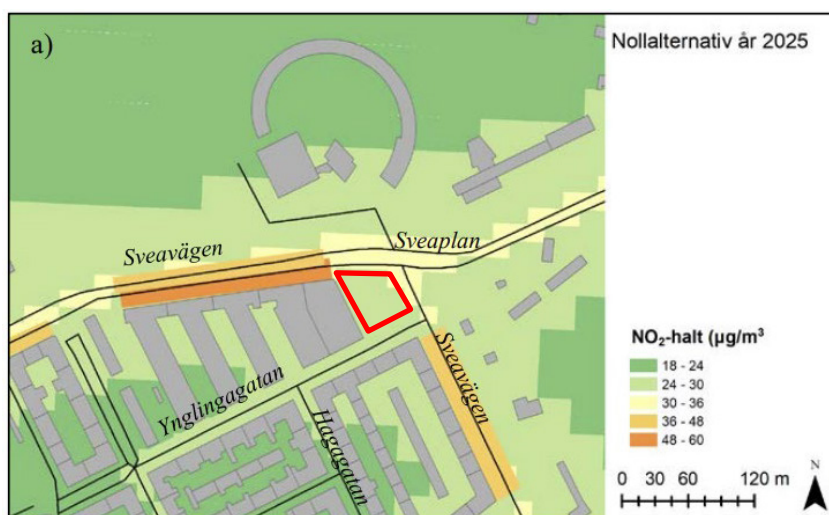


Illustration över beräknad dygnsmedelhalt av NO<sub>2</sub> det 8:e värsta dygnet år 2025 för ett nollalternativ. Källa: SLB analys.

#### Buller, vibrationer

Planområdet är utsatt för höga bullernivåer från vägtrafik. Den ekvivalenta ljudnivån är upp mot 70 dB(A) vid fasaderna närmast Sveavägen och maximalnivåerna över 80 dB(A). Beräkning av stömljud och vibrationer från vägtrafiken på Sveavägen har utförts. Vid grundläggning till fast botten bedöms vibrationerna bli lägre än Stockholm stads riktvärde 0,4 mm/s detta gäller med betongstomme. Även målet för stömljudsnivå högst 40 dB(A) innehålls.

#### Farligt gods

Sveavägen och Cederdalsvägen utgör inte rekommenderade vägar för transport av farligt gods. Stockholm innerstad utgör en förbudszone för transporter av farligt gods vilket medför att antalet

transporter på aktuella vägar förbi området kommer vara ytterst begränsat och endast utgöras av sådana som har avtal om undantag för transporter i förbudszone. Identifierade verksamheter som kan generera transporter av farligt gods förbi planområdet utgörs av Circle K Roslagstull och verksamheter såsom restauranger, färgaffärer och liknande som primärt förväntas generera transporter av styckegods.

### **Planförslag**

Området är lokaliserat i stenstadens yttre gräns.

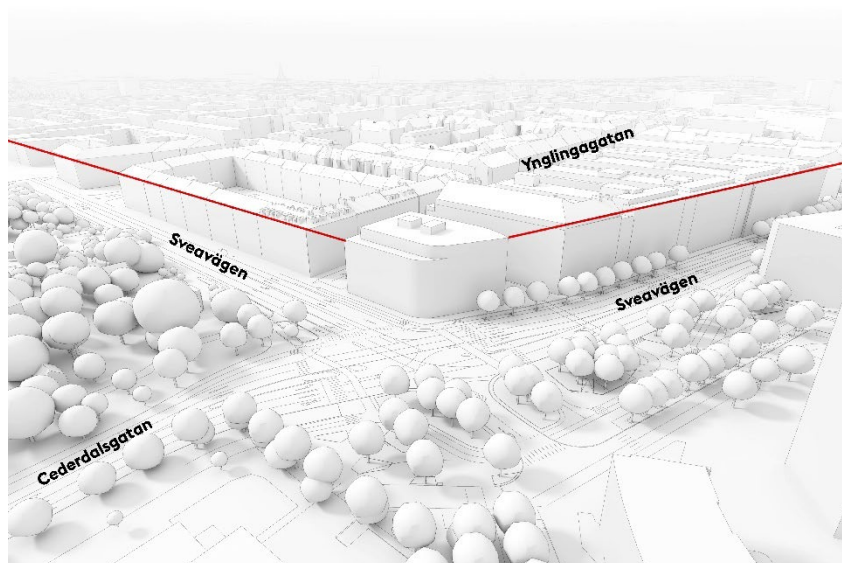
Byggnadsordningen beskriver att inom stenstaden kan kompletteringar göras inom befintlig struktur där det finns behov av att förstärka det offentliga rummet eller för att åstadkomma en starkare kontinuitet i stadsväven. Ett av stenstadens karaktärsdrag är individuellt gestaltade byggnader inordnade i en medveten gestaltad helhet. Nya byggnader inom stenstaden ska i huvudsak ges en tydlig klassisk fasadkomposition/indelning med en förhöjd bottenvåning, mellandel och medvetet avslut/krön samt individualistiskt gestaltad fasad som rytmiserar och berikar stadsrummen. Materialmässigt och färgmässigt ska nya byggnader ansluta till stenstadens materialitet och ton. Bottenvåningarna ska utformas så att stadsrummet blir upplevelserikt och aktiveras.

#### **Arkitektonisk idé**

Byggnadens arkitektoniska idé är att utgöra en "hörnsten" i stenstadens yttre gräns och avsluta innerstadens regelbundna kvarterstruktur. Den möter upp det öppnare sammanhang som Nationalstadsparken och den modernistiska bebyggelsen kring Wenner-Gren Center representerar.

Översta våningen är indragen mot Ynglingagatan i söder och mot Sveavägen i öster och övergår i en gradient (indraget övergår i en full våning) mot Sveavägen i norr. Genom indraget möter byggnaden upp nivåskillnaden och den befintliga takfotshöjden utmed kvarteret Munin i söder, samtidigt som den ansluter tydligt till Getingen 14:s högre nivåer mot norr.





Översiktsbild. Illustration av Tham & Videgård.

Sockelvåningen markeras med en tegelrelief som tillsammans med fönsteromfattningar och tegelsättning runt om huvudentréerna förstärker spelet mellan skugga och ljus. På så sätt inordnas byggnaden i den äldre stenstadens grammatik. Förslaget har gestaltats i rött tegel i olika röda nyanser, en karaktäristisk gestaltning för stenstaden och omgivningen.

Entréplanets valvformade öppningar med generösa glasparterier ger en hög flexibilitet med möjliga entrélägen runtom hela byggnaden. För att stärka det offentliga rummet kan bottenvåningens fönster med bakgrund av sitt djup möjliggöra för exempelvis sittplatser.

Byggnadens avslut i höjddled markeras tydligt med en takfot på fasadens avslut samt på den indragna takvåningens avslut. Ett smidesräcke vid indraget mot söder och öster gör att den översta våningen faller undan ytterligare.



Visionsbild från norr, illustration av Tham & Videgård.

Takvåningens fönstersättning mot söder och öster artikuleras med en rytmisk variation jämfört med huvudfasadens regelbundna indelning. Byggnadens form utgör en del av den arkitektoniska idéen där bygganden ska utgöra en hörnsten. Det rundade hörnet i nordost ska ha en jämn radie (följa blivande fastighetsgräns) utan synliga skarvar.



Stadselevationer, övre bilden från söder, nedre bilden från öster. Illustration av Tham & Videgård.

De tekniska anläggningarna på taket ska gestaltas med en omsorgsfull materialbehandling och detaljering. Gestaltningen

ska anpassas till byggnaden som helhet för att integreras och smälta in med övriga byggnaders gestaltning.

#### Övergripande

Detaljplanen möjliggör ett kontorshus med publika verksamheter i bottenvåningen (KC1) och bidrar till stadens mål att tillskapa arbetstillfällen och utökad service i området. För att säkerställa verksamheter med publik karaktär regleras det att det ska finnas bakom minst 1/3 av entrévåningens fasad mot GATA. I övriga delar av bottenvåningen får centrumändamål finnas.

Väster om kvarteret skapas även en lokalgata som avses utformas som en gågata. Gatan kommer knyta ihop Ynglingagatan och Sveavägen och säkrar allmänhetens tillgång till passage mot östra Hagastaden samt Bellevueparken. Befintlig bebyggelse längs Sveavägen i öst-västlig riktning har idag ingen tydlig allmän passage utan enbart en informell portik. Då området saknar ett finmaskigt gångnät medför detta att den nya gatan behövs för att människor ska kunna röra sig genom kvarteret och kunna undvika Sveavägen som är en mer trafikerad gata. Tillsammans med nya stråket och publika lokaler i bottenvåningen skapas förutsättningar för en attraktiv och trygg stadsmiljö.

Utmed fasaden vid Getingen 14 finns idag befintliga lanterniner som ligger utanför kvartersmark. En liten remsa av kvartersmark tas därför med i denna detaljplan för att bekräfta den användningen (C) och möjliggöra en fastighetsreglering. Marken som omfattas av bestämmelsen C regleras även med prickmark för att begränsa att byggnad inte kan uppföras inom den smala remsan.





Visionsbild från norr. Illustration av Tham & Videgård.

### **Ny bebyggelse**

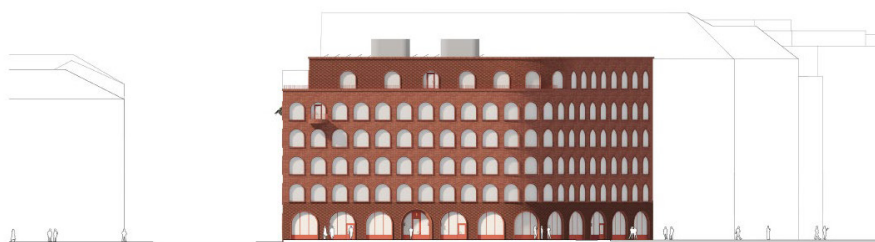
Byggnaden föreslås uppföras i sex våningar med det översta våningsplanet indraget i söder och öster. Det nya kvarteret uppförs friliggande. Byggnaden utförs i likhet med kringliggande kvarter och byggnader söder om Sveaplan med en huvudsaklig volym i nord-sydlig riktning. I norr avslutas byggnaden med två svängda hörn vilka framträder i vyerna utmed Cedersdalsgatan och Sveavägen. I markplan bidrar det till en generös entré in till gränden och en successiv övergång längs med Sveavägen.

Den föreslagna byggnaden håller sig inom den förhållandevis enhetliga höjdskalen i den norra delen av Vasastaden.



Fasadelevation från norr. Illustration av Tham & Videgård.

För att möta upp och hantera volymskillnaden som finns i omgivningen har byggnadens våning sex, ett indrag mot söder och öster. Det medför att volymen i dessa vyer kan upplevas något lägre. Det översta normalplanets takfot har anpassats efter kvarteret Munins takfot, vilket är positivt i vyer från Sveavägen i söder. Det gör att byggnaden bibehåller en enhetlig och markerad takfot, ett av stenstadens karaktäristiska drag.



Fasadelevation från öster, kvarteret Munin till vänster i bild. Illustration av Tham & Videgård.

Det indragna våningsplanet kommer genom sin höjd att vara synligt även på längre håll från Sveavägen i söder, dock med begränsad påverkan på upplevelsen av den enhetliga takfoten och stenstadens befintliga siluett.



Illustrationsplan, planområde markerat med röd linje. Illustration av White.

### Gestaltungsprinciper

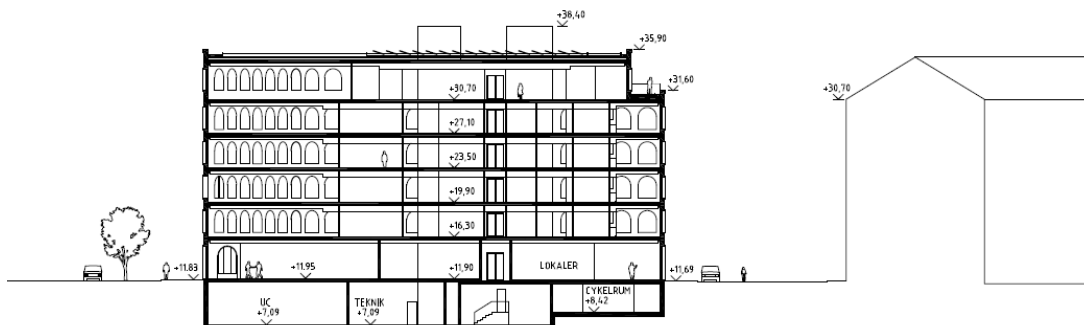
Byggnadens storlek regleras genom användningsområdets avgränsning. Formen på byggnaden säkerställs och regleras genom en placeringsbestämmelse (**p**, *Byggnaden ska placeras i användningsgräns i väst och i plangräns i söder, öster och norr*). De rundade hörnen i norra delen av byggnaden ger byggnadens volym en igenkännbar form, inte minst i de långa vyerna utmed Cederdalsgatan. Byggnadens rundande hörn återkommer i fasadens valvformade fönster.





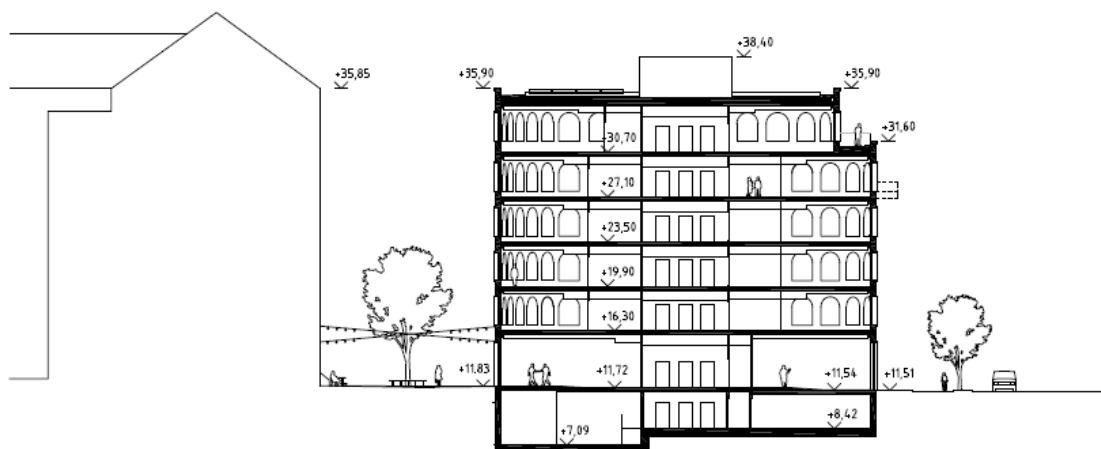
Vy från korsningen Sveavägen. Illustration av Tham & Videgård.

Takets indrag i söder och öster, samverkar med planformen så att byggnaden som volym tydligt ansluter till byggnaden inom Getingen 14 och kvarteret Munin. Takkrönets höjd bibehålls längs Sveavägen och Ynglingagatan mot kvarteret Munin medan den indragna takvåningen i väster och norr möter kvarteret Getingen 14:s högre nivåer (*byggnadshöjd på respektive våningsplan om +31,8 meter, +36,1 meter över nollplanet*).



Sektion, Sveavägen till vänster och Ynglingagatan till höger. Illustration av Tham & Videgård.

För att byggnaden inte ska bli högre än intilliggande kvarteret Getingen, regleras höjden på teknikutrymmen på tak. Teknikutrymme är placerat så att det inte ska uppfattas från gatunivå (*totalhöjd inom egenskapsområde på översta våningsplanet om +38,6 meter över nollplanet*). På grund av den kulturhistoriskt känsliga miljön begränsas storleken på teknikutrymmen genom utnyttjandegrad (**e1**, *största byggnadsarea för tekniska utrymmen är 80 kvadratmeter. Gäller ej solpaneler*). Solpaneler får uppföras utöver angivna 80 kvadratmeter. Taket utförs med planterad grönyta och plats för solenergipaneler. För att säkerställa att solceller/solpaneler inte framträder i viktiga vyer (från gatunivå) kopplat till den känsliga kulturmiljön på platsen regleras dessa tillsammans med utformningskrav för tekniska installationer genom, **f5**, *Tekniska installationer ska ha en gestaltning med omsorgsfull materialbehandling och detaljering. Gestaltningen ska anpassas till byggnaden som helhet. Solceller/solpaneler får inte sticka upp över takkrönet från söder, öster och norr.*



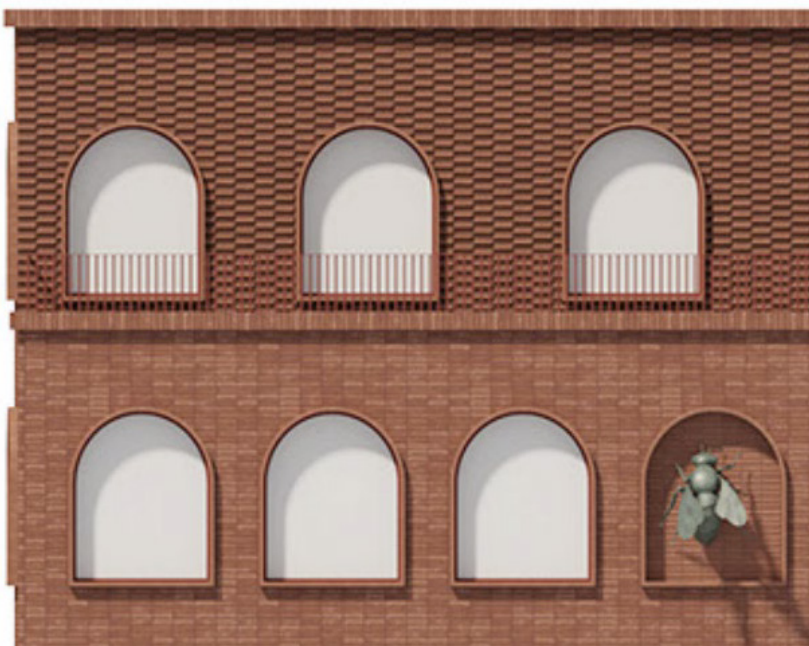
Sektion, kv Getingen 14 till vänster och Sveavägen till höger. Illustration av Tham & Videgård.

Fasaderna utförs i tegel i röda nyanser för att ge byggnaden ett robust och omsorgsfullt hantverksmässigt uttryck. Genom att



hämta inspiration från grannkvarteret Getingens tegelfasader och stenstadens färgskala betonas byggnadens funktion som en hörnsten och som avslut av innerstadens kvarter.

Fasaderna föreslås utformas med fasadutsmyckning, exempelvis konstverk på södra fasaden och en mindre balkong på den östra fasaden. Balkongen regleras genom **f7**, *Balkong får endast finnas 1 styck på östra fasaden med en maximal bredd om 2,8 meter och maximalt djup om 2 meter. Balkongen ska placeras på en minsta fri höjd om 15,4 meter över mark. Balkongen ska linjera med fönsteromfattningen.*



Fasadutsnitt. Konstutsmyckning södra fasaden. Illustration av Tham & Videgård.

*Sockelvåningen och den indragna takvåningen utformas med en högre detaljering än övriga fasaden. Sockelvåningen ska vara minst 4 meter hög. Detta regleras genom bestämmelsen **f3**. Höjden på sockelvåningen kan variera något, men medelvärdet ska vara 4 meter. I förslaget innebär sockelvåningens och den indragna takvåningens högre detaljering exempelvis att byggnaden ges en rusticering av tegelsättningen. Övriga fasaden ges en slätare tegelsättning.*



T.v. Fasadutsnitt. Balkong på östra fasaden. Illustration av Tham & Videgård.

T.h. Fasadutsnitt entré. Här syns exempel på tegelförband vid fönster, mönstersättning av tegel som markerar entrévåning och entrépartier. Illustration av Tham & Videgård.

Sockelvåningen föreslås markeras med fönsteromfattningar, fönsternisch och trappad tegelsättning runt om huvudentréerna, vilket tillsammans med rusticering av teglet förstärker spelet mellan skugga och ljus (regleras genom utformningsbestämmelse **f1**, *fasad ska utformas huvudsakligen i tegel med röda nyanser. Inga synliga elementskarvar får finnas*). Byggnadens fasad har genomgående hög detaljering och detaljer som återfinns för fönster och entréer i bottenvåning återges för fasadens övriga fönstersättning. Fönster och entréer kan markeras genom inskjutande nisch tillsammans med utskjutande omfattning. Såväl nischen som omfattningen utformas i tegel.



Referensfoto tegelomfattning och tegelfasad.

Byggnadens avslut i höjddled ska tydligt markeras med räcken så att takvåningen visuellt faller undan. Avslutet ska utformas i tegel och vara utstickande från fasaden (utformningsbestämmelse **f6**, *fasadens avslut och den indragna takvånings avslut ska markeras*

*med en tydlig takfot). Räckan på takterrass ska utformas i smide och regleras genom utformningsbestämmelse f<sub>2</sub>, räckan till takterrass och balkong ska vara av typen "smidesräcke". Glest pinnräckan får sticka upp ovanför tillåten byggnadshöjd.*

Takvåningens fönstersättning mot söder och öster artikuleras med en rytmisk variation av huvudfasadens regelbundna indelning. Detta bidrar till att skapa ett tydligt avslut på byggnaden och markerar tydligt den delvis indragna våningen (f<sub>4</sub>, *fönstersättningen på den översta våningen mot söder och öster ska särskilja sig i fönsterrytm från fasadens övriga fönstersättning).*

#### Omgivande miljö, park, gaturum

Kvarteret ligger i anslutning till stenstadens yttre gräns och kompletteringen görs inom befintlig struktur och förstärker där av det offentliga rummet. Utvecklingen av platsen stärker även sambanden mellan stenstaden och parkmiljöerna, Wenner-Gren Center och kommande utbyggnad inom östra Hagastaden.

#### Gator och trafik

##### Gatunät

Detaljplanen innebär att en ny allmän gata som avses utformas som en gånggata möjliggörs (**GATA**). Markens höjd säkerställs genom föreskriven höjd över nollplanet. Gatan sträcker sig i nord-sydlig riktning väster om det nya kvarteret Getingen. Gatan är cirka 14 meter bred och utformas utan kantsten, som ett sammanhängande golv. Det befintliga kvarteret Getingens entréer behålls vilket tillsammans med den nya byggnadens entréer ger förutsättningar för folkliv och rörelse.

Vegetationen består av två stora träd som får ta plats i rummet. Gatans bredd möjliggör träd som kan bli stora och i den södra delen möjliggörs även planteringar med buskar. Det norra trädet står i hårdgjord yta medan det södra trädet står i en nedsänkt regnbädd, vilken tar emot allt dagvatten från gatan. Det södra trädets krona kommer med tiden bli synlig och utgöra ett påtagligt grönt inslag även när man rör sig längs Ynglingagatan.

Sittbänkar finns både runt den stora planteringen i söder och runt trädet i norr, i skugga från träden. I mitten av gatan finns plats för cykelställ och längs fasaderna kan uteserveringar ta plats.





Vy från söder över gatan. Illustration av Tham & Videgård.

Markmaterialet består av betongmarksten med inslag av naturstensdetaljer. En ram av natursten tydliggör rummets kanter och fungerar även som fris för uteserveringar och indrag i fasaden.

Den nya gatan är inte avsedd för biltrafik utan kommer att föreslås regleras som gågata med stöd av trafikförordningen. Angöring till verksamheterna kommer ske från Ynglingagatan och det finns inget behov av uppställning av brandbil för räddningstjänsten, vilket skapar förutsättningar för en bilfri gata. Användningen Gata, innebär en framtida flexibilitet om trafik av någon anledning skulle behöva nyttja gränden eller om det i framtiden kan bli aktuellt med en gångbro över Sveavägen.

#### Biltrafik

Angöring till kvarteret kommer ske från Ynglingagatan. För den nya bebyggelsen kommer ett parkeringstal om 1 plats/1000 kvm ljus BTA att gälla. Bilparkering kommer lösas i närliggande garage, i första hand inom garaget på Getingen 14 inom Fabeges befintliga bestånd med infart från Sveavägen.

#### Gång- och cykeltrafik

Inom den nya allmänna gatan planeras cykelparkering för allmänheten.

Cykeltal är 18/1000 kvm ljus BTA vilket innebär 136 platser (7551/1000\*18).

Ingång sker på Ynglingagatan via en trappa med ramplösning där det finns draghjälp uppåt respektive bromsning nedåt. För

rörelsehindrade finns även möjlighet att ta hiss. Cykelparkering sker på plan -1. I anslutning till cykelparkeringen planeras även för omklädningsrum.

#### Kollektivtrafik

Planområdet ligger i ett centralt läge där kollektiva kommunikationer finns tillgängliga.

#### Tillgänglighet

Tillgänglig angöring sker i de föreslagna angöringsfickorna längs Ynglingagatan. Gatan lutar svagt från norr till söder. Ny höjdsättning av gatan tillgängliggör befintlig entré till kvarter Getingen. Befintlig entré med trappa i norr behålls. Tillgänglig entré utan trappa eller ramp bedöms i stället kunna skapas mot Ynglingagatan.

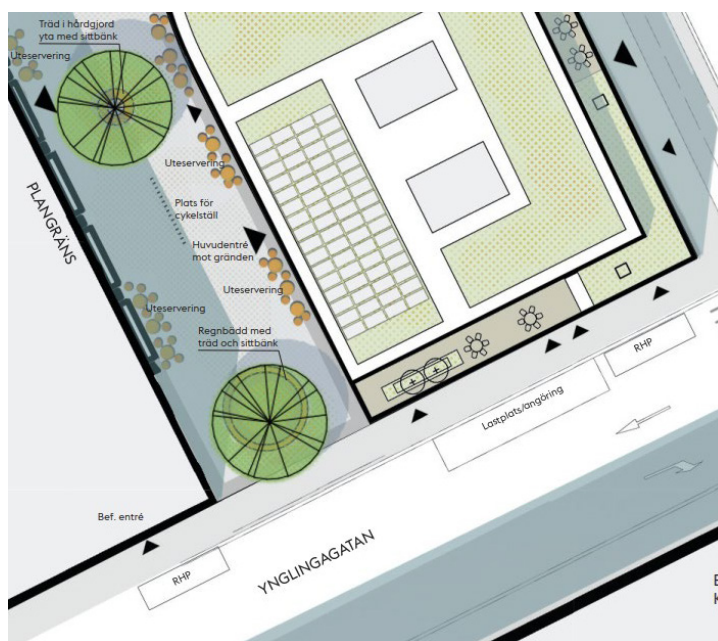


Illustration som redovisar plats för angöring och plats för RHP.

Källa White arkitekter

#### Teknisk försörjning

##### Vattenförsörjning, spillvatten

Befintligt kommunalt ledningsnät för dricksvatten, spill- och dagvatten ägs av Stockholm Vatten och Avfall (SVOA). Planområdet föreslås anslutas till befintligt nät via nya förbindelsepunkter som SVOA upprättar och fastighetsägaren bekostar.

### Dagvatten

Detaljplanen är del av ett större stadsutvecklingsområde, se illustration längre ned. Ombyggnation av Sveaplans korsning omfattas inte av någon förnyad detaljplan och hanteras inte inom detta planarbete. Ombyggnationen medför däremot att dagvatten från stora delar av den blivande korsningen och intilliggande torgytor samt GC-banor kommer omhändertas lokalt i skelettjordar och växtbäddar dimensionerade efter stadens åtgärdsnivå för dagvattenhantering.



Illustration över detaljplaner inom det pågående Stadsutvecklingsprojektet Hagastaden. Det aktuella planområdet Sveaplan är placerat öster om Detaljplan 2 och markerat med en gul cirkel.

Planområdet består av både kvarters- och allmän platsmark. Principförslaget för dagvattenhanteringen för aktuell detaljplan innebär att dagvattnet som uppkommer från takytorna inom kvartersmark genomgår fördröjning och rening i tjockare gröna tak. En del av planområdet blir allmän platsmark för att inrymma gata.

Hela kvartersmarken består av takyta med två nivåer. Stuprören på byggnaden är invändiga. En total takyta på 779 m<sup>2</sup> föreslås vara vegetationsbekladd, varav 518 m<sup>2</sup> kommer att ha en substrattjocklek på 300 mm, 84 m<sup>2</sup> med en substrattjocklek på 300 mm och 177 m<sup>2</sup> med en substrattjocklek på 120 mm. En substrattjocklek om 100 mm beräknas kunna omhänderta 20 mm.

Således antas ett grönt tak med substratdjup 300 mm ha potential att kunna fördröja 60 mm. Det vill säga en porositet på 20 %. En takyta på 265 m<sup>2</sup> bedöms ej kunna ledas till de vegetationsbeklädda ytorna vilket beror på möjligheten att säkerställa att takets lutning är mot gata. Detta för att säkerställa att vattnet vid ett skyfall kan bräddas mot gatan. Ytan motsvarar en åtgärdsvolym på ca 5 m<sup>3</sup>, vilket innebär ett avsteg från åtgärdsnivån inom kvartersmark. Detta kompenseras dock av att det vegetationsbeklädda taket fördröjer mer än kravet från åtgärdsvolymen. Åtgärdsvolymen för kvartersmarken är beräknad till 23 m<sup>3</sup> och det vegetationsbeklädda taket har potential att fördröja 40 m<sup>3</sup> inom kvartersmark. Planbestämmelsen **b**, *Taket ska vara vegetationsbeklätt på minst 50 % av ytan* säkerställer hantering av vatten. Bjälklaget kommer kunna utföras med en tillräcklig bärande kapacitet för att klara en högre last utifrån utformningen av taket.



Illustration över utformning av takytorna inom kvartersmark. Källa: Sweco.

Växtbäddarna förses med vattenhållande lager som exempelvis stenull för att ytterligare fördröja regn. Ränndalar av stål används för att synliggöra vattnet och möjliggöra att det kan evaporera innan det bräddar till terrassbrunnar för invändig takavvattning. Vid kraftiga skyfall behöver det säkerställas att vattnet kan ledas ut från taket.

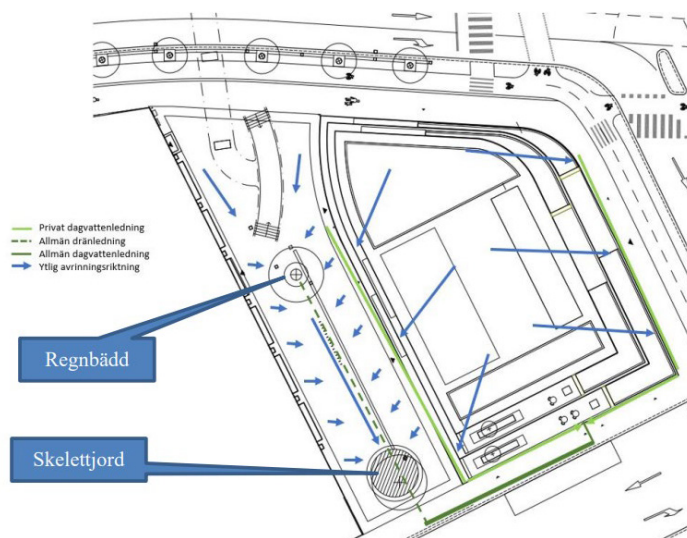
Vegetationen på taklandskapet har valts för att gynna pollinatörer som bin och fjärilar. Därför föreslås följande exempel på arturval: Träd som tillexempel Häggmispel/kopparhäggmispel. I



fjärilsrabatten föreslås växter som gullviva, kransveronika, kungsmymta, temymta, isop, timjan och tjärblomster. Förslag på buskar är Syré, Havtorn, rosor och Sandkörsbär.

Vegetationsklätt tak kräver löpande skötsel samt tillsyn, vilket band annat innefattar kontroll av takavvattning, tillsyn med funktionskontroll, bevattning, ogrärensning, avlägsna skräp och löv, vid eventuell snöskottning lämna ca 5 cm snö för att inte skada vegetationen samt sparsam gödsling och välja gödsling med lågt fosforinnehåll. Varje fastighetsägare samt verksamhetsutövare har ett ansvar för hantering av dagvatten på sin fastighet. Staden ansvarar för allmän platsmark. För allmän platsmark planeras totalt 29 m<sup>2</sup> regnbädd och 30 m<sup>2</sup> skelettjord, vilket fördröjer en volym på 17 m<sup>3</sup>. Det bedöms därmed kunna inrymma det dagvatten som krävs enligt stadens åtgärdsnivå.

Planens genomförande (med föreslagna åtgärder på kvartersmark och allmän platsmark) minskar föroreningsbelastningen till Strömmen och äventyrar därmed inte Strömmen möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormer på sikt.



Illustrationer över föreslagen avvattning och anslutningspunkten som är placerad i kvarterets södra del mot Ynglingagatan. Källa: Sweco.

Fastigheten erbjuds en anslutningspunkt till det allmänna ledningsnätet för dagvatten efter rening och fördröjning enligt åtgärdsnivån. Anslutningspunkten placeras i kvarterets södra del mot Ynglingagatan.



## El/Tele

El-, opto- och fjärrvärmeledningar finns i befintligt gatunät. Ny bebyggelse föreslås kopplas på befintligt nät. Den tillkommande bebyggelsen innebär att elnätet behöver förstärkas, vilket kommer ske genom utbyggnad av befintlig nätstation som finns inom fastigheten Getingen 14 i direkt anslutning till planområdet.

## Energiförsörjning

Det finns möjlighet att ansluta ny bebyggelse till befintligt fjärrvärmenät i området.

## Avfallshantering

Sortering av avfall sker inom respektive hyresgästs lokal. Brännbart pentryavfall och organiskt avfall tas om hand i gemensamt avfallsutrymme på entréplanet, i nära anslutning till inlastning från Ynglingagatan. Sophämtningen sker från avlastningszon på Ynglingagatan. Fettavskiljare placeras i södra delen av byggnaden för att säkerställa 10 meter mellan uppställning av hämtfordon och kopplingspunkt.

I samband med utbyggnaden av detaljplanen tas befintlig återvinningsstation inom planområdet bort. Staden avser att initiera dialog med Stockholm vatten och avfall kring ny placering.

## Räddningstjänst

Detaljplanen klarar behovet av framkomlighet och uppställningsplats för brandkårens räddningsfordon och övriga servicefordon.

Befintlig byggnads utrymning sker via entréerna mot Ynglingagatan eller Sveavägen samt via en av lokalerna. Det finns en insatsväg för räddningstjänsten via dörr mitt på Getingen 14 som vetter mot Sveaplan. Befintlig fasad mot nya gatan är cirka 60 meter lång. Räddningstjänsten bedöms därmed ha möjlighet att ställa upp fordon på det lokala vägnätet och säkerställa att avståndet mellan uppställningsplats och entréer understiger 50 meter.

Föreslagen byggnad kan nås via allmänna gator. Stegbil krävs ej då byggnaden kommer utformas med två trapphus, varav ett TR2.

## Konsekvenser

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en

miljöbedömning behöver göras. Bedömningen baseras på kriterier i miljöbedömningsfördordningen 5§ och 10-13§§.

Inför att planarbetet påbörjades begärdes underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret. Dessa tillsammans med de utredningar som tagits fram, och de synpunkter som kommit in under planprocessen ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning.

Inför att beslutet om undersökning av betydande miljöpåverkan ska fattas har ytterligare underlag begärts, in då detaljplanen klassas som ett sådant MKB-projekt som avses i 4 kap. 34 § PBL. Varken miljöförvaltningen, Stadsmuseet eller Storstockholms brandförsvaret har haft något ytterligare att tillägga i ärendet. Detaljplanens konsekvenser redovisas utförligare nedan under rubrikerna Miljökvalitetsnormer för vatten, Stads- och landskapsbild, Kulturhistoriskt värdefull miljö. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

### **Naturmiljö**

Detaljplanen innebär ingen påverkan på någon befintlig naturmiljö.

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Dagvattenhanteringen inom kvartersmarken har säkerställts genom att ställa krav på andel vegetationsbeklätt platt tak genom utförandebestämmelsen **b1**, *Taket ska vara vegetationsbeklätt på minst 50 % av ytan*. Utifrån den regleringen säkerställs att tillräcklig rening kommer kunna ske.

Föroreningsberäkningar visar att halter och belastning minskar efter detaljplanens genomförande och åtgärdsförslag. Föroreningsbelastningen på recipient minskar för samtliga undersökta ämnen efter nybyggnation med dagvattenåtgärder för hela planområdet. Flödesberäkningarna visar även att med dagvattenåtgärderna kan flödena från planområdet minska jämfört med befintlig situation.

Med hänsyn till den minskade föroreningsbelastningen med åtgärdsförslagen bedöms detaljplanen sammantaget inte ha någon negativ påverkan på Strömmens kemiska status, ekologiska status eller status på underliggande kvalitetsfaktorer. I och med den minskade föroreningsbelastningen bedöms detaljplanen inte heller försämra möjligheten att följa gällande MKN. Det bedöms inte heller att det föreligger en oacceptabel risk för miljön genom

spridning till ytvatten på grund av föroreningar härstammande från grundvattnet i planområdet.

### **Landskapsbild/stadsbild**

Förslaget innebär att stadsfronten flyttas ut vilket medför att stadsbilden förändras och stenstadens tydliga yttre gräns påverkas. Störst påverkan utifrån denna aspekt bedöms förslaget innebära i vyer från nordöst (Nationalstadsparken) och från öst (Cedersdalsgatan).

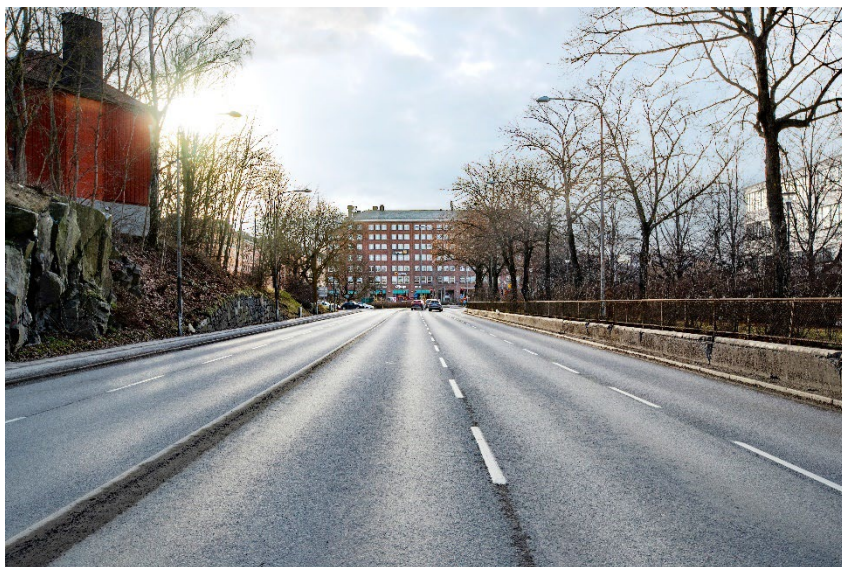


Foto från Cedersdalsgatan, nuläge.



Visionsbild från Cedersdalsgatan med föreslagen byggnad. Illustration av Tham & Videgård.

Det bedöms att en ny byggnad enligt förslaget framför allt

innebär negativa konsekvenser för upplevelsen av Getingen 14 i stadsbilden och dess position som hörnsten i dagens stadsfront. Getingen 14 utgör en av de äldsta byggnaderna i kvarteret och bedöms vara särskilt kulturhistoriskt värdefull. Värde kommer sig av det arkitektoniska värdet, lokalt ett högt miljöskapande värde med stor betydelse för stadsbilden, samt ett byggnadshistoriskt och visst samhällshistoriskt värde. Byggnaden kommer inte påverkas direkt av den föreslagna byggnaden på grund av distansen till ny byggnad och via den föreslagna gatan.

Den friliggande placeringen bedöms som respektfull mot omgivande befintliga kvarter. Därtill bedöms den nya byggnaden, i likhet med Getingen 14, kunna fungera som en bra övergång mellan Sveavägens bostadskvarter i söder och kontorsfasaderna mot norr. Upplevelsen av Wenner-Gren Center som monumental och solitär byggnad i park bedöms fortsatt kunna utgöra ett dominerade inslag i stadsbilden. Påverkan på höghusets betydelse som fondmotiv begränsas till vissa vyer på medeldistans och på längre sikt längs Sveavägen. I vyer från norr kommer närvaron av kvarteret Munins norra fasad att minska och nästan helt försvinna i stadsbilden. Däremot kommer kvarterets östra front att bevara sin betydelse i de långa vyerna längs Sveavägen med sin karaktäristiskt och homogena stadsfront.

Vanadislunden med äldre park- och naturområde och Cedersdals malmgård, sydöst om planområdet, representerar några av de äldsta historiska spåren i närområdet. Parken bevarar en äldre planering och utformning samt innehåller äldre bebyggelse i nära anslutning till Sveaplan. Förslaget bedöms få begränsade negativa konsekvenser för de byggnader och miljöskapande värden som området ger uttryck för i denna del. Kontrasten mellan den täta staden och det gröna parklandskapet, samt den bevarade småskaliga bebyggelsen inom Cedersdals malmgård, kommer bibehållas och fortsatt vara avläsbar vid detaljplanens genomförande.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

En kulturmiljöanalys har tagits fram vilken beskriver konsekvenser av bebyggelseförslaget. Den nya volym som föreslås enligt detaljplanen kommer vara påtaglig i stadsbilden från flera vypunkter men bedöms i de flesta fall samspela på ett lämpligt sätt med den arkitektur och skala som finns etablerad i omgivningen och Vasastadens avslutning. Vad gäller den övergripande påverkan på platsen som en del av staden så bedöms förslaget som helhet få en marginell negativ påverkan på



platsens kulturhistoriska värden. Det miljömässiga och upplevelsemässiga värdet, vilket bland annat kommer till uttryck genom att stadsrummet utgör en kontrast mellan flera olika områdeskaraktärer, kommer i sina huvuddrag att bestå även vid ett uppförande av det nya kvarteret och den nya byggnaden. Kontrasten mellan den täta stadens fronter och det gröna parklandskapet samt den modernistiska, monumentala bebyggelsen i närområdet bedöms påverkas marginellt.

Vad gäller påverkan på riksintressets och det specifika uttryck som relaterar till den äldre och befintliga stenstaden så bedöms förslaget få en delvis negativ påverkan på platsens identifierade kulturhistoriska värde. Störst ingrepp innebär påverkan på den idag öppna platsen framför Getingen med indraget från Sveavägen, men även att delar av den tidigare cirkulationsplatsen bebyggs. Dessa egenskaper utgör dock inte de mest kulturhistoriskt värdefulla delarna på platsen. Detta bland annat för att avläsbarheten bedöms vara begränsad samt att cirkulationsplatsen i stora delar redan är omdanad. Indraget från Sveavägen har dock viss betydelse för upplevelsen av siktlinjer från Sveavägen mot norr. Förändringen får framför allt lokalt, i nära vyer, en negativ påverkan på det kulturhistoriska värdet av stenstaden, vilket dels kommer av en marginell skalförskjutning gentemot kvarteret Munin, dels av en ny siluett, dels för betydelsen av Getingen 14 i stadsbilden. Den nya byggnaden bedöms dock på motsvarande sätt som Getingen 14 kunna utgöra en väl anpassad hörnsten i den norra stenstadens yttre gräns. Förslaget bedöms därmed inte innebära en ovarsamhet som strider mot PBL 2 kap. 6 §.

Bedömningen är att den föreslagna byggnaden inordnar sig i och avslutar kvarteret Getingen, men även stenstadens nordöstra kvarterstad (omfattandes närliggande kvarteret Munin) som helhet på ett utifrån antikvariskt perspektiv varsamt sätt. Förslaget behåller en övergripande karaktär av tät och enhetlig bebyggelse i stenstaden, undantaget byggnadens takform, och samspelar med omgivningen på ett lämpligt sätt. Den indragna våningen och byggnadens avslut upplevs i vissa vyer från Sveavägen i söder som en mer traditionell så kallad kungsvåning - en karaktär som stämmer med den klassiska stenstaden. Det platta taket utgör ett avvikande inslag i perspektiv av den klassiska stenstadens enhetliga karaktär/bebyggelse, det vill säga i jämförelse med utformningen inom kvarteret Munin. I perspektiv av bebyggelsen inom kvarteret Getingen så utgör dock platta tak i stället ett framträdande karaktärsdrag. Förslaget

innebär därmed i vissa vyer en risk för negativa konsekvenser för upplevelsen av riksintressets uttryck, framför allt i vyer från söder. Medan det i vyer från norr innebär marginella negativa konsekvenser. Stenstadens tydliga yttre gränser kommer påverkas av förslaget genom att en ny byggnad/ett nytt kvarter placeras i anslutning till befintlig struktur. Påverkan bedöms sammantaget vara marginell, och inte vara av sådan betydelse att den bedöms innebära påtaglig skada på kulturmiljön som kommer till uttryck i riksintresset.

Den samlade bedömningen är att riksintressets uttryck endast i begränsad del och lokalt påverkas negativt av föreslaget till nytt kvarter. De särdrag som karaktäriserar den täta och enhetliga stenstadsbebyggelsen kommer i huvudsak att bevaras.

### **Störningar och risker**

#### **Förorenad mark**

Undersökning visar på att det inte kan uteslutas att främst förekomst av PAH och BTEX-ämnen i gasform i markens porer och att det finns en mindre påverkan på grundvattnets kvalitet nedströms undersökningsområdet på grund av främst PAH-ämnen med hög molekyylvikt. Det bedöms däremot inte finnas oacceptabla risker varken för människors hälsa eller miljön och inget behov av riskreducerande åtgärder, utöver de schaktarbeten som kommer att krävas för genomförandet. Påträffade föroreningar bedöms därmed inte utgöra ett hinder för genomförande av detaljplanen.

Säkerställande av att sanering sker innan byggnation regleras genom planbestämmelsen, *Markföroreningar ska vara avhjälpta eller skyddsåtgärder vidtagna så att marken blir lämplig för avsett ändamål innan startbesked för byggnadsverk ges. Dock får startbesked ges för saneringsåtgärder och marklov.*

Inför schaktarbeten i området ska en § 28 anmälan, som beskriver hur förorenade massor ska hanteras, lämnas in till tillsynsmyndigheten.

#### **Trafikbuller och vibrationer**

En trafikbuller- och vibrationsutredning har tagits fram för detaljplanen. Den planerade kontorsbyggnaden utsätts för höga bullernivåer från vägtrafik. De ekvivalenta ljudnivåerna vid fasaderna närmast Sveavägen blir upp mot 70 dB(A) och maximalnivåerna över 80 dB(A). Inga krav på trafikbuller utomhus finns för kontor. Genom att förse byggnaden med ljudisolerande fönster och fasader kan god ljudmiljö inomhus skapas. Vibrationerna bedöms bli lägre än målet 0,3 mm/s.

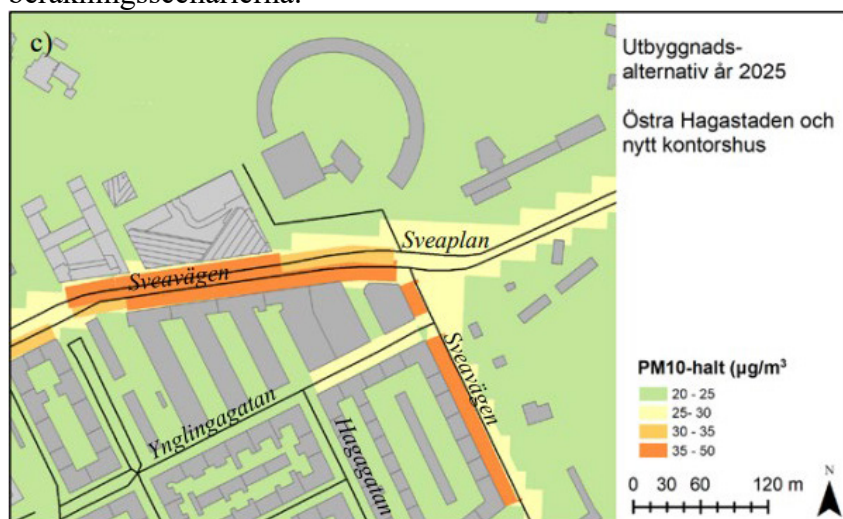
Stomljudet blir från trafiken lägre än kravet 40 dB(A). För att erhålla mycket god ljudmiljö inomhus kommer fönster och yttervägg dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande kraven i BBR Ljudklass B för kontor.

#### Luft

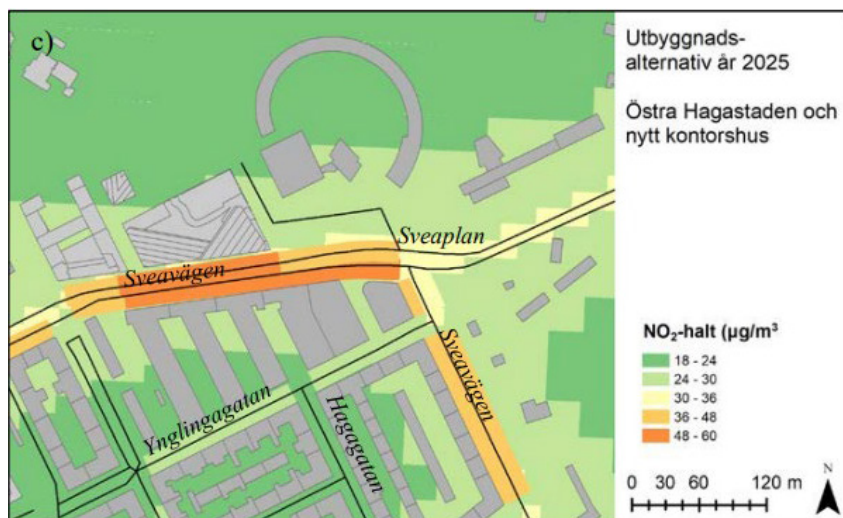
Spridningsberäkningar har gjorts för luftföroreningshalter av partiklar, PM10 och kvävedioxid, NO<sub>2</sub>, för tre olika beräkningsscenarier:

- Nollalternativ år 2025. Nuvarande bebyggelse.
- Utbyggnadsalternativ 1 år 2025. Ny bebyggelse enligt Detaljplan för Östra Hagastaden, Norrtull, Vasastaden 1:100 m.fl, i stadsdelen Vasastaden, Dnr 2016-17865.
- Utbyggnadsalternativ 2 år 2025. Ny bebyggelse enligt Detaljplan för Östra Hagastaden, Norrtull, Vasastaden 1:100 m.fl, i stadsdelen Vasastaden, samt ny byggnadsrätt i del av fastigheten Vasastaden 1:118 (Getingen).

Den förändring som sker av bebyggelsen i utbyggnadsalternativ 2 medför att människor som vistas på gatorna kring detaljplaneområdet kan få en ökad exponering av luftföroreningar i jämförelse med nolläget och utbyggnadsalternativ 1. Dock klaras miljö kvalitetsnormen intill fasad i samtliga tre gaturummen för både PM10 och NO<sub>2</sub>, för alla tre beräkningsscenarierna.



Utbyggnadsalternativ 2. Källa: SLB analys.



Utbyggnadsalternativ 2. Källa SLB analys.

Det huvudsakliga stråket kommer vara mellan den nya byggnaden och befintliga Getingen. Där bedöms luftkvaliteten vara god. I övrigt kommer inga sittplatser eller ytor som uppmuntrar till stadigvarande vistelse uppföras utmed Sveavägen där luftföroreningarna är höga.

#### Översvämningsrisker

Vad gäller översvämningsrisken från skyfall bedöms exploateringen inte medföra någon försämring i området. Däremot kommer påbörjad ombyggnation av Sveavägen innebära en påverkan.

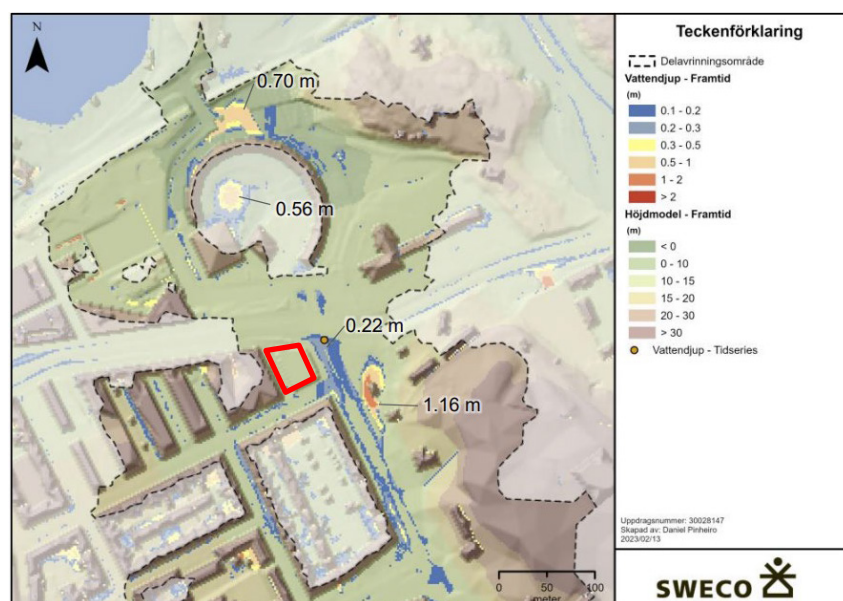


Illustration som visar maximalt vattendjup (m) och översvämningsutbredning vid framtida situation. Källa: Sweco.



Generellt är påverkan av det nya kvarteret väldigt begränsad, jämfört med befintlig situation utan gångtunnel. Jämförelsen mot situation med den tidigare gångtunneln bekräftar att det är borttagandet av gångtunneln som påverkar översvämningsrisken längs Sveavägen, och inte själva bebyggelsen inom planområdet.

Cederdals Malmgård påverkas inte negativt av de planerade ändringarna. Vattendjupen är fortsatt större än 1 meter, men ökar inte jämfört med dagens situation. Höjderna bör ses över norr om Wenner-Gren Center. Med den förslagna höjdsättningen inom östra Hagastaden skapas ett nytt instängt område där vattendjupen är större än 70 cm. Ingen risk för påverkan på byggnader finns. Höjdsättningen utreds vidare inom genomförandefasen för Östra Hagastaden då det ligger utanför detta projekt med bakgrund av att det beror på ombyggnationen av Sveavägen. Vattnet bör ledas vidare till Brunnsviken.

Översvämningsproblematiken är försämrad längs delar av Sveavägen, men endast till ett maximalt vattendjup av cirka 20 cm och är i övrigt förbättrad. Försämringen är oundviklig då magasineringsförmågan av gångtunneln har tagits bort och vattnet måste istället lagras längs med Sveavägen. Försämringen sker under en mycket begränsad period (cirka 20 minuter) och väntas därför inte påverka framkomlighet till, från eller genom området.

Den nya höjdsättningen påverkar inte ledningsnätet eller nedströms områden negativt.

#### Farligt gods

Identifierade verksamheter som kan generera transporter av farligt gods förbi planområdet utgörs av Circle K Roslagstull och verksamheter såsom restauranger, färgeffärer och liknande som primärt förväntas generera transporter av styckegods. Transporter med styckegods bedöms medföra en ytterst låg sannolikhet för att olycksscenarier som kan medföra påverkan på människors liv och hälsa bortom vägens direkta närhet ska inträffa. Transporter av sådan art är dessutom förekommande inom hela Stockholms innerstad, och till verksamheter inom större utbyggnadsområden som har skett inom Stockholms län de senaste åren utan att föranleda krav på några riskreducerande åtgärder.

Enligt Circle K Roslagstull, förekommer endast försäljning av bensin och diesel på drivmedelstationen. Antalet transporter av drivmedel uppgår generellt till en transport per dag.

Hastighetsbegränsningen på vägarna är 50 km/timme där körfälten i vardera riktningen generellt är avskilda med en mittbarriär. Frekvensen för att en olycka med farligt gods ska förekomma är därmed låg. Om olycka väl inträffar kommer kollisionsvåldet vara lågt och medföra begränsade utsläpp av brandfarlig vätska samt en begränsad risk för antändning. Baserat på rådande avstånd till Sveavägen, går inte att utesluta att en tankbilsolycka med pölbrand som följd kan komma att medföra påverkan på människor inom planområdet. Utförda riskberäkningar som återfinns i bilaga A tillhörande riskutredningen, visar en låg individrisknivå om  $3 \times 10^{-8}$ . Denna individrisknivå understiger med marginal gränsen för nivåer där åtgärder bör vidtas. Det samma gäller beräknade samhällsrisknivåer som presenteras i utredningen, figur 6.

Aktuell markanvändning med kontor och centrumverksamhet innehållande människor som är vakna, kommer ha goda förutsättningar att kunna ta sig från en uppkommen pölbrand på angränsade körbanor utan att allvarligt påverkas. Ventilation regleras genom bestämmelse **b3**, *ventilation ska utföras med friskluftsintag bort från Sveavägen.*

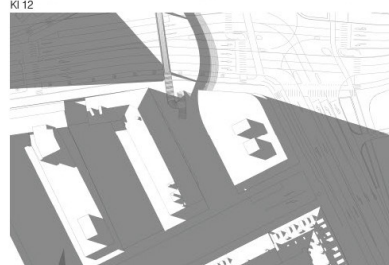
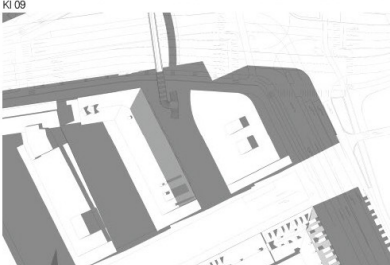
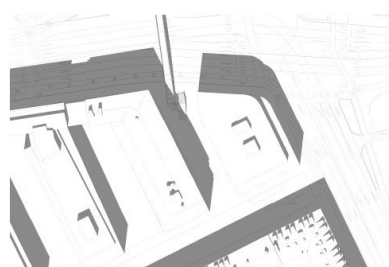
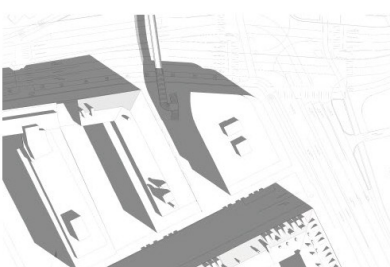
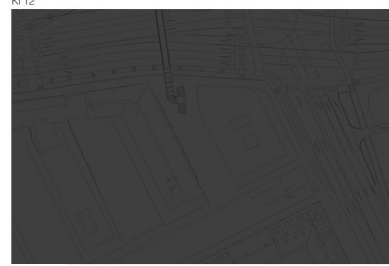
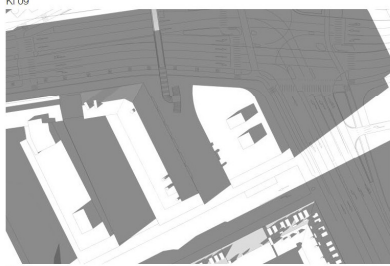
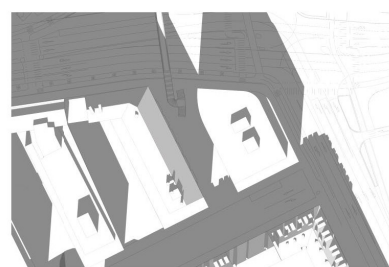
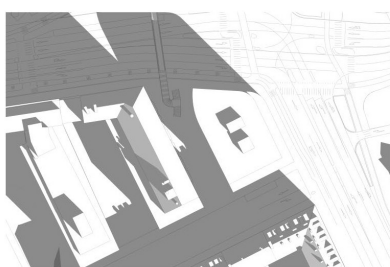
Givet byggnadens plandisposition, finns vidare goda möjligheter att utrymma mot trygg sida, det vill säga till annan sida än mot Sveavägen, utan att bli exponerad av farliga strålningsdoser. Att människor inom planområdet skulle omkomma givet en olycka på Sveavägen, är därmed osannolikt. Beräknade samhällsrisknivåer som utgår från att en till två personer förolyckas, bör därför ses som konservativa. För att säkerställa utrymning bort från Sveavägen reglerar detaljplanen genom bestämmelse **b2**, att *Utrymningsvägar ska placeras bort från Sveavägen. Alternativa utrymningsvägar får placeras mot Sveavägen.*

Då planerad utveckling av kvarteret Getingen inte bidrar till en förändrad personbelastning eller ökad riskexponering sett till dagens situation bedöms detaljplanen vara förknippad med ett försumbart bidrag till rådande samhällsrisknivåer.

Utförd riskanalys påvisar att planerad markanvändning inom detaljplanen är förknippad med acceptabla risknivåer och bedömningen är att inte några riskreducerande åtgärder behöver vidtas.

### Ljuförhållanden och lokalklimat

En sol- och skuggstudie har tagits fram som redovisar skuggan av föreslagen bebyggelse vid fyra tidpunkter på dagen vid vårdagsjämning och sommarsolstånd. Den föreslagna bebyggelsens läge i förhållande till befintlig bebyggelse är generellt sett gynnsamt vad gäller påverkan till följd av minskad solljusinstrålning. Befintliga bostäder direkt söder om föreslagen bebyggelse får ingen påverkan av solförhållandena utifrån förslaget.



Solstudie för vårdagsjämning (överst) och midsommar (nederst).  
Illustration av Tham & Videgård.

### Barnkonsekvenser

Utemiljön är relativt begränsad i detaljplanen, men med lekfulla inslag och uteserveringar i utemiljön finns potential att skapa en plats för besökare. Små, väl gestaltade platser för spontan och

vardaglig vistelse, kan skapa värden för besökare. Den nya gatan skapar en ny möjlig passage genom området. Att kopplingen mellan Ynglingagatan och Sveavägen blir bilfri är särskilt positivt sett från ett barnperspektiv.

### **Tidplan**

Samråd	7 juni 2023 - 19 juli 2023
Granskning	26 juni - 3 september 2024
Antagande	12 juni 2025

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

##### **Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning i samband med bygglov och bygganmälan.

Exploateringskontoret medverkar genom sitt markägaransvar och svarar för projektering och utbyggnad av allmän platsmark, samt för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser med byggaktören och ledningsägare för genomförande av detaljplanen.

De ledningsägande bolagen ansvarar för genomförande av nödvändiga omläggningar och nyförläggningar av ledningar till följd av projektets genomförande.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Ansökan görs av staden på stadens mark och kostnaderna för fastighetsbildningen regleras genom avtal mellan byggaktören och exploateringskontoret.

Trafikkontoret ansvarar för bland annat drift och underhåll av allmän gata.

Byggaktören finansierar och ansvarar för projektering och uppförande av ny bebyggelse samt för nödvändiga anslutningsarbeten till omgivande allmän plats i anslutning till kvartersmark.

##### **Huvudmannaskap**

Kommunen har huvudmannaskap för allmän plats inom planområdet. De ledningsdragande bolagen är huvudman för sina respektive ledningar.



#### Avtal

Planavtal har tecknats mellan stadsbyggnadskontoret och Fabege avseende kostnader för detaljplanens framtagande.

Markanvisningsavtal med Fabege V 115 AB, ett dotterbolag till Fabege AB, godkändes av exploateringsnämnden den 27 augusti 2020 och tilläggsavtal om förlängning har tecknats den 27 augusti 2022 samt 10 juli 2024.

Exploateringskontoret ansvarar för att träffa erforderliga avtal avseende detaljplanens genomförande. Överenskommelse om exploatering med byggaktören ska träffas i samband med att detaljplanen antas. Genomförandeavtal ska tecknas med berörda ledningsägande bolag avseende ledningsarbeten. För säkerställande av utökad elkapacitet och utbyggnad av befintlig nätstation i närliggande fastighet ska avtal tecknas mellan Fabege och Ellevio.

#### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Detaljplanen innebär att stadsplan Pl 2826D (antagen 1947) helt upphör att gälla inom planområdet.

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Vasastaden 1:118, som ägs av Stockholm stad.

#### Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Detaljplanen möjliggör markanvändning för kontorsändamål med publika lokaler i bottenvåningarna inom den blivande fastigheten samt centrumändamål för den del av Vasastaden 1:118 som ska föras över till Getingen 14. På den allmänna platsmarken medges gata främst avsett för gångtrafik.

#### Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Område utlagt som kvartersmark (kontor med centrumändamål i bottenvåningar respektive centrumändamål) inom detaljplanen är idag beläget inom område utlagt som allmän plats (gata).

En ny fastighet för kontorsändamål ska bildas genom avstyckning från Stockholm stad ägd fastighet Vasastaden 1:118. Utöver det ändras en liten del av området från allmän plats (gatumark) till kvartersmark (centrumändamål). Den delen ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Getingen 14.

Område utlagt som allmän platsmark i detaljplanen (GATA) ska fortsatt ingå i av Stockholm stad ägd fastighet Vasastaden 1:118.



Illustration där orange färg visar yta som ändras från allmän plats till kvartersmark. Blå färg visar yta som fortsatt är allmän plats. Planområdet illustreras med svart streckad linje.

#### Rättigheter

Servitut till förmån för Getingen 14 för in och utfart till garage Getingen 13 finns. 01-IM2-86-36920.1

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Avtalsservitut för parkering och in/-och utfart till förmån för den nybildade fastigheten som belastar Getingen 13 eller 14 avses bildas.

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

Fastighetsrättsliga konsekvenser:

### **Vasastaden 1:118**

Vasastaden 1:118 ägs av Stockholm Stad

### **Getingen 14**

Getingen 14 innehas med tomträtt av Fastighets AB

Getingsvärmen XIV.

Detaljplanen innebär att ett cirka 1300 kvm stort område (rött i kartan nedan) av Vasastaden 1:118 blir kvartersmark och bildar en ny fastighet. Fastigheten ska bildas genom avstyckning.

Detaljplanen innebär även att ett cirka 50 kvm stort område (orange i kartan nedan) av fastigheten Vasastaden 1:118 blir kvartersmark som genom fastighetsreglering ska överföras till fastigheten Getingen 14.

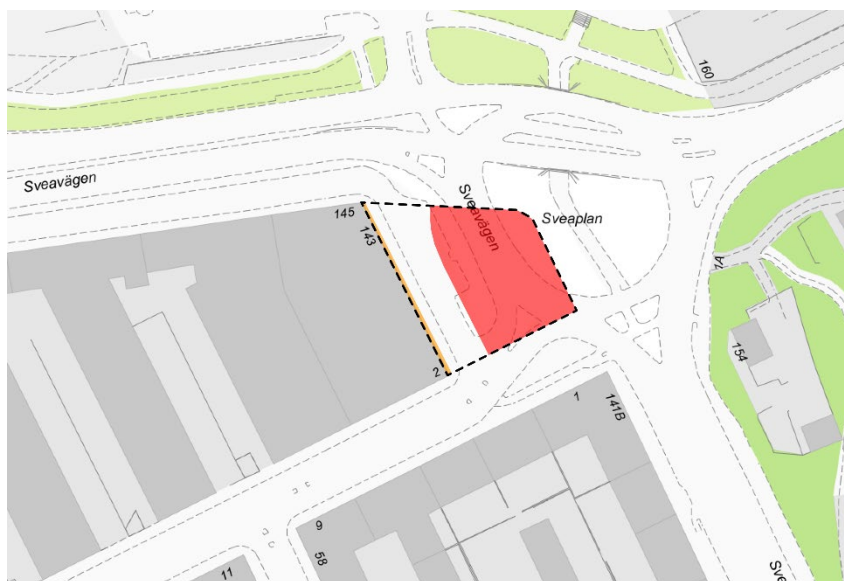


Illustration där rött område visar ny fastighet som bildas genom avstyckning från Vasastaden 1:118. Orange område visar mark som överförs genom fastighetsreglering till Getingen 14. Planområdet illustreras med svart streckad linje.

## **Ekonomiska frågor**

Stockholms stad ansvarar för att samordna framtagandet av de utredningar som ligger till grund för detaljplanen. Genom planavtal som tecknats med byggaktören vidarefaktureras de utredningar som behövs för planarbetet. Staden bär kostnader kopplade till allmän plats. Exploateringsnämnden ansvarar även för genomförandet av allmän plats inom planområdet.

### **Vatten och avlopp**

Stockholm Vatten AB ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter.

### **Gatukostnader**

Byggaktören står för kostnaden för genomförande av exploateringen inom kvartersmark samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken. Staden ansvarar för och bygger ut den allmänna platsmarken och ansvarar för erforderliga ledningsomläggningar.

### **Ersättning vid markförvärf/försäljning**

Ersättning regleras genom avtal mellan exploateringskontoret och byggaktören.

### **Fastighetsbildning**

Staden ansöker om nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder för allmän plats hos lantmäterimyndigheten. Kostnaderna för fastighetsbildningen regleras genom avtal mellan staden och byggaktören.

### **El och tele m.m.**

Staden ansvarar, tillsammans med de ledningsägande bolagen, för nödvändig flytt av allmänna ledningar inom området. Anslutning av föreslagen bebyggelse till el och tele med mera bekostas av byggaktören.

### **Kostnader för miljöskyddsåtgärder**

Miljöskyddsåtgärder utreds av staden och byggaktören och kostnader för sanering av markföroreningar regleras i avtal mellan staden och byggaktören.

## **Tekniska frågor**

### **Trafik**

Detaljplanen förutsätter att dagens signalreglerade cirkulationsplats vid Sveaplan ersätts av en fyrvägs korsning och



området ansluter till den planerade gatustrukturen som tagits fram för östra Hagastaden.

#### Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Eventuella ytterligare anslutningspunkter, till följd av ändrad användning, ansvarar tomträttsinnehavaren för.

#### Dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet ska fördröjas enligt Stockholm stads dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Framtagen dagvattenutredning ska ligga till grund för kommande projektering. Byggaktören ansvarar för och bekostar nödvändiga dagvattenlösningar inom kvartersmark. Exploateringskontoret ansvarar för dagvattenlösningar inom allmän platsmark.

#### EI/Tele

Inom planområdet behöver befintligt ledningsnät byggas ut för att försörja den nya bebyggelsen. Ett läge för att möjliggöra en ny framtida elnätsstation föreslås under gatan inom fastighet Vasastaden 1:118. Elnätstationen behövs även för den planerade bebyggelsen norr om Sveavägen. Vidare utredning om anslutningspunkter kan komma att behövas i samråd mellan byggaktören och berörda ledningsägare.

#### Fjärrvärme

Anslutningspunkt för fjärrvärme finns i närheten av planerad bebyggelse. Vidare utredning av anslutningspunkter ska ske i samråd mellan byggaktören och berörd ledningsägare.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 7 år efter det att planen har fått laga kraft.