

**Handläggare**  
Daniel Sjöborg  
Telefon 08-508 27 171Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av fastigheten Kadetten 29 (skola, kontor, bostäder, centrumändamål, parkering)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi  
StadsbyggnadsdirektörThomas Stoll  
AvdelningschefMaria Sahlstrand  
Enhetschef

## **SAMMANFATTNING**

Planförslaget syftar till att bekräfta befintlig byggnads kontors- och parkeringsanvändning och att ge möjlighet till gymnasieskola samt centrum i bottenvåningen. Behovet av skolor inom Norrmalms stadsdelsområde är stort och stadsbyggnadskontoret bedömer att det är angeläget att möjligheter till ytterligare skolplatser tas till vara. Fastigheten omfattas av en detaljplan med pågående genomförandetid, med bostäder som huvudsaklig användning. Stadsbyggnadskontoret bedömer att möjligheten att även behålla bostadsanvändningen bör övervägas i planarbetet, som ett bidrag till stadens långsiktiga strategi för att uppfylla bostadsförsörjningsmålet. Kadetten 29 ägs av Bostadsrättsföreningen Karlbergsvägen 77 i Stockholm. Ansökan om planändring är gjord av SBB i Norden AB, tillika ägare till Bostadsrättsföreningen Karlbergsvägen 77 i Stockholm. Nu gällande detaljplan omfattar endast Kadetten 29, varför stadsbyggnadskontoret bedömer att planen kan ändras trots pågående genomförandetid. Stadsbyggnadskontoret föreslår stadsbyggnadsnämnden besluta att planarbete påbörjas.

## UTLÅTANDE

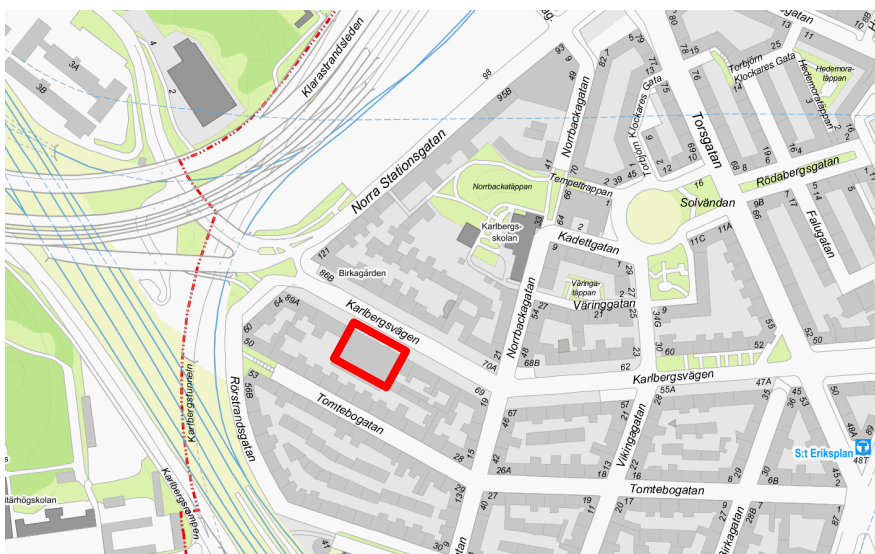
### Syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att bekräfta befintlig byggnads kontors- och parkeringsanvändning och att ge möjlighet till gymnasieskola samt centrum i bottenvåningen. Ett vidare syfte med planen är att bidra till att fylla det stora behovet av skolplatser inom Norrmalms stadsdelsområde samt att bidra till en funktionsmässigt blandad stad med balans mellan olika behov som bostäder, kontor, skolor och centrumfunktioner. Behovet av skolor inom Norrmalms stadsdelsområde är stort och stadsbyggnadskontoret bedömer att det är angeläget att de möjligheter till ytterligare skolplatser som står till buds tas till vara. Stadsbyggnadskontoret bedömer även att möjligheten att behålla den nu gällande detaljplanens bostadsanvändning bör övervägas i planarbetet, för att säkerställa planens långsiktiga aktualitet och som ett bidrag till stadens långsiktiga strategi för att uppfylla bostadsförsörjningsmålet. Vidare syftar planarbetet till att pröva möjligheten att stärka karaktären av grön förgårdsmark längs Karlbergsvägen. Behovet av parker och annan grönska är stort i den täta innerstaden och möjligheterna att stärka befintliga kvaliteter är angelägna. Planarbetet bör av det skälet ha en ambition om ett större inslag av grönska på fastighetens hårdgjorda förgårdsmark.

### Bakgrund

#### Plandata

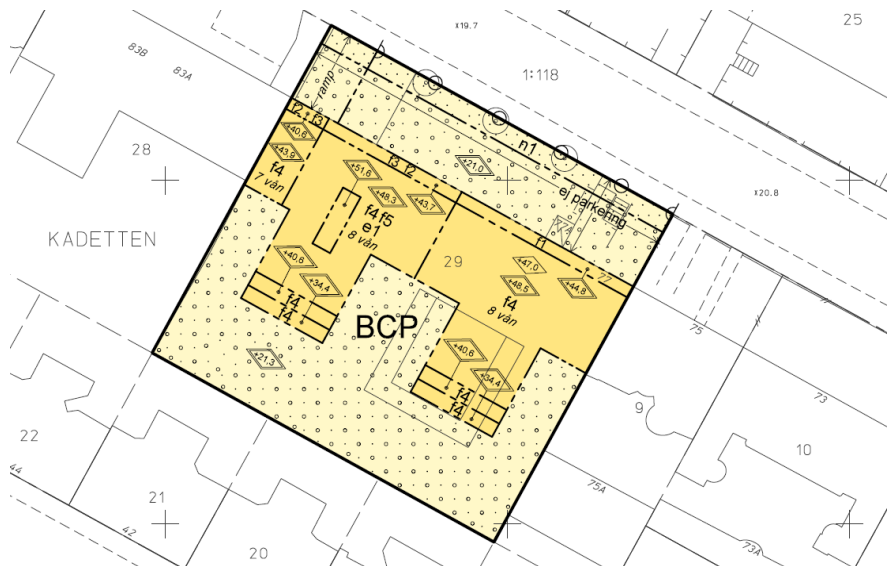
Planområdet utgörs av fastigheten Kadetten 29. Fastigheten omges av Karlbergsvägen och kvartersmark inom kvarteret Kadetten.



Planområdets ungefärliga avgränsning markerad med röd linje.

### Gällande detaljplan

Fastigheten omfattas av detaljplan 2013-02764, som vann laga kraft 2018-06-21. Den gällande detaljplanen omfattar endast Kadetten 29 och syftar till rivning av befintlig före detta industribyggnad samt nybyggnad av bostadshus om åtta våningar. Planen medger även parkeringsgarage under marknivå och centrumändamål i bottenvåningen.



Utdrag ur gällande detaljplan.

### Pågående detaljplaner i området

I planområdets omgivning pågår för närvarande planarbete för ny tunnelbana. Planen är antagen men överklagad. I planområdets omedelbara närhet pågår för närvarande inga planarbeten.

### Befintlig användning

Fastigheten är till största delen bebyggd med ett åtta våningars gathus och en underbyggd gård i fyra plan. Byggnaden uppfördes för livsmedelstillverkning men har successivt kontoriserats. Grundskola och vuxenutbildning har under 2000-talet bedrivits med tidsbegränsat bygglov men möjligheten att fortsätta använda lokalerna för utbildning medges inte eftersom användningen strider mot detaljplanen och verksamheten inte är av tillfällig karaktär. Bestämmelserna i den nu gällande detaljplanen medför dessutom att befintlig kontorsanvändning strider mot planbestämmelserna. Kontorsanvändningen får emellertid fortgå, eftersom Plan- och bygglagen tillåter att verksamheter som någon gång har givits permanent lov får fortgå, även om detaljplanen senare har ändrats.



*Planområdet markerat med röd ring.*



*Fastighetens gatufasad och förgårdsmark mot Karlbergsvägen.*

### Markägoförhållanden

Kadetten 29 ägs av Bostadsrättsföreningen Karlbergsvägen 77 i Stockholm.

### Sökande

Ansökan om planändring är gjord av SBB i Norden AB, tillika ägare till Bostadsrättsföreningen Karlbergsvägen 77 i Stockholm.

### Övergripande beslut och styrande dokument

#### Översiktsplan

Enligt översiktsplanen är planområdet del av Norrmalms täta och blandade stadsmiljö. Översiktsplanen uttalar bland annat att det är en utmaning i den täta innerstaden att tillgodose efterfrågan på parker och andra offentliga rum, utöka antalet platser för förskolor, skolor och kultur samt att möjligheter till mer grönska behöver tas till vara. Det uttalas också att det totala behovet av ny grundskolekapacitet i stadsdelen Norrmalm är stort. Fram till 2040 bedöms behovet motsvara tre nya skolor per år i stadsdelen.

### Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården och är beläget i närheten av värdekärnan Röda Bergen.

### Nuvarande förhållanden

#### Stadsbild och kulturmiljö

Karlbergsvägens västra delar präglas till stor del av bebyggelse från decennierna kring sekelskiftet 1900. Bebyggelsen har en indragen placering i förhållande till gatan, vilket medger grönskande förgårdsmark mellan gata och bebyggelse. Den grönskande karaktären är ett värdefullt inslag i innerstaden.

Befintlig bebyggelse på Kadetten 29 är uppförd under 1960-talet och präglas av tidens uttryck. Byggnaden avviker från övrig bebyggelse, bland annat avseende fasaduttryck, material, och kulör samt att gatufasaden är väsentligt bredare än omgivningens gatufasader. Förgårdsmarken är dessutom till största delen asfalterad.

#### Kulturhistorisk värdering

Planområdet är del av stenstaden, som är utpekad som ett kulturhistoriskt särskilt värdefullt område. Plan- och bygglagens bestämmelser om skydd mot förvanskning enligt 8 kap 13 § av bland annat bebyggelseområden bedöms tillämpliga för området.

Kadetten 29 är markerad med gult på stadsmuseets klassificeringskarta, vilket innebär att fastigheten har ett visst värde eller är av positiv betydelse för stadsbilden. De angränsande fastigheterna Kadetten 9, 18, 19 och 22 har markerats med grönt, vilket innebär att de är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synvinkel.

#### Trafik och kollektivtrafik

Kadetten 29 angörs med bil från Karlbergsvägen och inrymmer ett garage med cirka 60 parkeringsplatser. Ett tiotal parkeringsplatser är placerade på förgårdsmarken. Fastigheten är belägen i ett gynnsamt läge för gång- och cykeltrafik. Tillgången till kollektivtrafik bedöms som god, med närhet till Odenplans tunnelbane- och pendeltågsstationer, bussar och en planerad tunnelbanestation vid Hagaplan.

#### Dagvatten

Fastigheten är till största delen bebyggd och består i övrigt av hårdgjorda ytor. Dagvatten från byggnadens tak tas om hand i det kommunala ledningsnätet.

#### Buller och störningar

Fastigheten är exponerad för buller från väg, spår och busstrafik.

**Riskfrågor**

Inom 150 meter från planområdet finns Värtabanan, som är transportled för farligt gods.

**Teknisk försörjning**

Inom fastighetens förgårdsmark finns en transformatorstation.

**Planförslaget**

Planförslaget innebär att befintlig byggnad bevaras och att befintlig kontors- och parkeringsanvändning bekräftas och kompletteras med gymnasieskola samt centrum i bottenvåningen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att möjligheten att behålla den nu gällande detaljplanens möjlighet till bostadsanvändning också bör övervägas i planarbetet, för att säkerställa planens långsiktiga aktualitet och stadens långsiktiga strategi för att uppfylla bostadsförsörjningsmålet. Behovet av skolor inom Norrmalms stadsdelsområde är stort och stadsbyggnadskontoret bedömer att det är angeläget att möjligheter till ytterligare skolplatser tas till vara. Stadsbyggnadskontoret bedömer också att det är angeläget att pröva möjligheten att stärka karaktären av grön förgårdsmark längs Karlbergsvägen. Behovet av parker och annan grönska är stort i den täta innerstaden och möjligheterna att stärka befintliga kvaliteter bör tas till vara. En ambition för planarbetet bör vara ett större inslag av grönska på den hårdgjorda förgårdsmarken.

**Planförslagets konsekvenser****Pågående genomförandetid**

Nu gällande detaljplan för fastigheten vann laga kraft 2018-06-21 och har pågående genomförandetid. Med bakgrund i att detaljplanen endast omfattar Kadetten 29 och att sökanden till nu aktuellt förslag är helägare till fastighetsägaren Bostadsrättsföreningen Karlbergsvägen 77 i Stockholm bedömer stadsbyggnadskontoret att det inte finns något hinder mot att ändra gällande detaljplan.

**En växande stad****Näringsliv och kompetensförsörjning**

Bibehållen kontorsanvändning och permanent skolanvändning bedöms bidra till att fylla behovet av kontorsarbetsplatser i området och det stora behovet av skolplatser inom Norrmalms stadsdelsområde.

**Bostadsförsörjning**

Om möjligheten till bostadsanvändning kan bibehållas ger planen möjlighet till bidrag till uppfyllandet av bostadsförsörjningsmålet i framtiden. Avsikten i planansökan innebär emellertid att bidraget i nu gällande plan uteblir tills vidare.

## God offentlig miljö

Planen förväntas bidra till att uppfylla stadens mål om en blandad stadsmiljö med balans mellan olika funktioner. Kontorsarbetsplatser och skola kompletterar ett område som innehåller en stor andel bostäder.

### Arkitektur och gestaltning

Om planarbetets intention om en grönare förgårdsmark inom fastigheten kan genomföras förväntas planen bidra till ett mer sammanhållet stråk av grön förgårdsmark längs Karlbergsvägen, vilket stärker gatans karaktär. En grönare förgårdsmark kan även komma att bidra med ekosystemtjänster och en förbättrad dagvattenhantering.

## Planprocess

### Process

Planarbetet föreslås genomföras med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet kommer att redovisas för Stadsbyggnadsnämnden blir i samband och antagandet av planen.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret kommer bedöma frågan om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan under det kommande planarbetet fram till samråd.

### Tidplan

Start-PM i stadsbyggnadsnämnden	2 kv. 2019
Plansamråd	4 kv. 2019
Granskning	1 kv. 2020
Antagande i stadsbyggnadsnämnden	2 kv. 2020

### Planavtal

Planavtal kommer att tecknas med sökanden för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

## STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den föreslagna användningen bör kunna prövas i en planprocess. Befintlig kontors- och parkeringsanvändning och möjligheten till gymnasieskola samt centrum i bottenvåningen skulle innebära en större funktionsblandning och en större tillgång till arbetsplatser, skola och service i området. Behovet av skolor inom Norrmalms stadsdelsområde är dessutom stort och stadsbyggnadskontoret bedömer att det är angeläget att möjligheter till ytterligare skolplatser tas till vara.



Stadsbyggnadskontoret bedömer vidare att det är lämpligt att även pröva möjligheten att behålla den nu gällande detaljplanens möjlighet till bostadsanvändning, för att säkerställa stadens långsiktiga strategi för att uppfylla bostadsförsörjningsmålet. Stadsbyggnadskontoret bedömer också att det är angeläget att pröva möjligheten att stärka Karlbergsvägens gröna karaktär och att en ambition bör vara ett större inslag av grönska på förgårdsmarken. Slutligen bedömer stadsbyggnadskontoret att den pågående genomförandetiden för nu gällande detaljplan inte är ett hinder för planarbetet, eftersom sökanden är ägare till berörd fastighet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår stadsbyggnadsnämnden besluta att planarbete påbörjas.

SLUT