

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

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Tre Vapen 2 och Tre Vapen 7 i stadsdelen Ladugårdsgärdet (centrum, kontor, gymnasium och vuxenutbildning)

Förslag till beslut

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

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder
tf. AvdelningschefMaria Sahlstrand
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att värna om befintliga byggnaders kulturhistoriska värden inom fastigheten Tre Vapen 2 samt att skapa en mer flexibel användning för byggnaderna inom planområdet.

Genom planförslaget tillåts kontor, centrum, gymnasium och vuxenutbildning inom planområdet vilket öppnar upp för en bredare användning som bättre möjliggör framtida förändrade behov. De skydds- och varsamhetsbestämmelser som förslaget innebär kan sammantaget ge ett mer långsiktigt skydd av kulturvärden jämfört med dagens gällande detaljplan.

Planförslaget innebär ingen nybyggnation utöver en utbyggnad av befintligt garage samt en överbyggnad av två befintliga ljusgårdar inom Tre Vapen 2. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kan möjliggöra en framtida utbyggnad av befintligt underjordiskt garage för att skapa en större flexibilitet för kommande hyresgästers behov samt ge möjlighet till samnyttjande av parkering. Stadsbyggnadskontoret bedömer att överbyggnaden av ljusgårdar kan uppföras utan att medföra betydande negativ påverkan på

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm*Bilaga: Samrådsredogörelse GDPR (250321)*

byggnadens kulturhistoriska värden. Tillägget bedöms inte heller innebära negativa konsekvenser för stadsbilden då befintliga fläktrum skymmer nya glaslanterniner. Materialval och höjd för lanterninerna regleras i plankartan och stadsbyggnadskontoret bedömer att dess påverkan är utredd på en tillfredsställande nivå.

Plansamråd 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 Tekniska Nämndhuset och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls onsdag den 4 december 2024 där två personer närvarade.

Under samrådsperioden inkom 26 yttranden. En stor del av remissinstanserna hade inget att erinra. Synpunkter som inkommit har huvudsakligen berört de nya glaslanterninernas påverkan på kulturmiljövärden samt några synpunkter gällande trafik. Endast en privatperson har yttrat sig.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer en revidering av utformningsbestämmelsen gällande överbyggnad av ljusgårdar att göras i plankartan. Utöver det görs inga förändringar utöver mindre justeringar och kompletteringar i planhandlingarna.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget och bedömer att föreslagen markanvändning är lämplig.

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

UTLÅTANDE

Syfte

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 byggrätt för överglasning av två befintliga ljusgårdar.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar fastigheterna Tre Vapen 2 och Tre Vapen 7. Fastigheterna avgränsas av Valhallavägen mot söder, Lindarängsvägen mot öster och Borgvägen mot norr.



Karta som visar planområdets läge och avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

I närområdet finns ett antal pågående detaljplaner:

- Uppfinnaren (2023-04100) som avser ändrad användning från allmänt ändamål till kontor och skolverksamhet. Detaljplanen var på samråd augusti – oktober 2024.
- Genua 1 (2018-03562) för ca 40 bostäder och centrumverksamhet. Detaljplanen är antagen men har överklagats.



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

Gällande detaljplaner

- Pl 5423, fastställd år 1967. För de aktuella fastigheterna anger detaljplanen användningen allmänt ändamål. Genomförandetiden har gått ut.

Markägoförhållanden

Tre Vapen 2 ägs av Vasakronan Hakberget AB och Tre Vapen 7 ägs av Balder Tre Vapen 7 AB.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresseområde för Stockholms innerstad med Djurgården, som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården, (3 kap 6§ miljöbalken). Planområdet ligger även i nära anslutning till riksintresse för kommunikation Östlig förbindelse. Planområdet ligger invid Kungliga nationalstadsparken. Vidare angränsar planområdet till riksintresse för totalförsvaret avseende Försvarmaktens högkvarter.

Översiktsplan

I översiktsplanen anges för denna del av Östermalm möjlighet att komplettera med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Lindarängsvägen öster om planområdet är utpekad som ett lokalt samband som är viktigt för att uppnå målet om en sammanhängande stad.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet ingår i ett område som i byggnadsordningen har kategorin ”övrigt”. Det innebär att området inte ingår i någon av de stadsbyggnadskaraktärer som beskrivs i byggnadsordningen.

Nuvarande förhållanden

Planområdet är övervägande hårdgjort och flackt och till stor del underbyggt med parkeringsgarage. Bebyggelsen inom Tre Vapen 2 uppfördes mellan 1956-1959 som lokaler åt Konstfackskolan som 2004 flyttade till andra lokaler. Arkitekturen är utpräglat modernistisk med flertalet originalfasader av typen curtain wall samt tegel. De kulturhistoriska värdena ligger framförallt i originalfasader och delar av interiören. Byggnaderna har genomgått ombyggnader och fasadändringar, särskilt under tidigt 2000-tal. Bebyggelsen inom Tre Vapen 2 är grönklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta och är särskilt värdefull ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Idag används byggnaderna i huvudsak för kontorsverksamheter.

Byggnaden inom fastigheten Tre Vapen 7 färdigställdes år 2004 för Dramatiska institutet i ett samtida formspråk med fasader av glas och matrisgjuten betong. Byggnaden har ingen klassificering enligt Stadsmuseets karta. Idag inryms högskoleverksamhet med kulturinriktning och lokalerna är anpassade för detta.

Den äldre användningsbestämmelsen allmänt ändamål svarar inte mot nuvarande och framtida behov av flexibilitet för olika typer av hyresgäster.



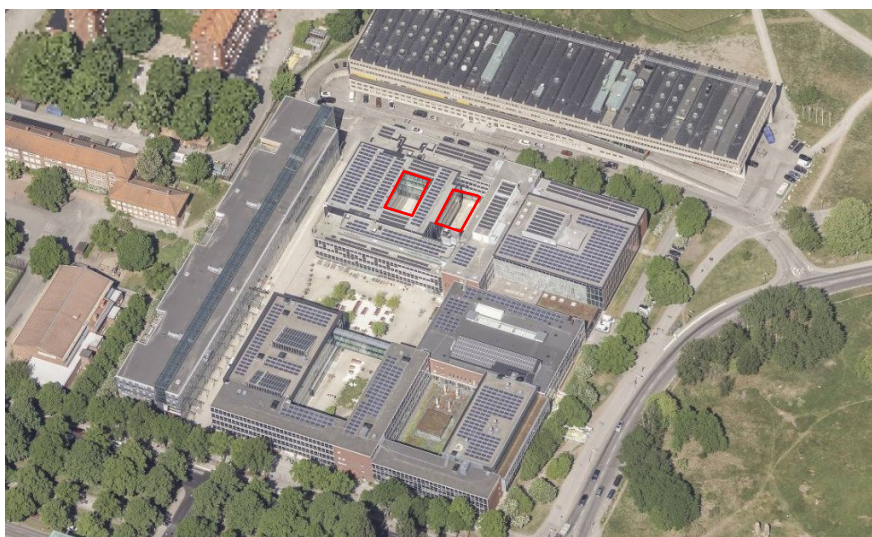
Bilden visar befintlig bebyggelse inom planområdet. (Stadsbyggnadskontoret)

Planförslaget

Planens innehåll

Planförslaget innebär ingen fysisk förändring inom planområdet utöver överbyggda ljusgårdar och en utbyggnad av befintligt garage. Ljusgårdarna blir till inomhusyta och byggs över med glaslanterniner. Den befintliga portik som ljusgårdarna ansluter till stängs igen med indragna entréer. I en av ljusgårdarna planeras för ett nytt trapphus med ett hisspaket och förbindelsespångar för varje våningsplan. De nya glaslanterninerna skymms bakom befintliga fläktrum.

Förslaget medger användningsbestämmelserna kontor, centrum, vuxenutbildning och gymnasium inom hela planområdet.



Flygvy över planområdet med Gärdet till höger i bild. Röda linjer markerar var överbyggda gårdar planeras. (Stockholms stad)



Bilden visar nytt glastak/ lanterniner (inom röstreckad linje) i relation till de befintliga fläktrum (blå ytor) som finns idag. Bild: Gatun, bearbetning SBK.

Förslag till ändringar inför granskning

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

Planförslagets konsekvenser

En socialt sammanhållen stad

Planändringen avser inga betydande förändringar av de befintliga sociala förhållandena på platsen. Den centrala gården som är belägen mellan de privatägda byggnaderna planeras att fortsatt vara tillgänglig för allmänheten. Den portik som idag är öppen för allmänheten under dagtid blir dock genom planförslaget inte längre tillgänglig som passage. Flera alternativa gångvägar inom och i anslutning till planområdet finns att tillgå.

Näringsliv och kompetensförsörjning

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

Kulturmiljö i en växande stad

Viss negativ påverkan på kulturvärden för Tre Vapen 2. Två ursprungliga fasader belägna inne i de ljusgårdar som byggs över kommer att behöva öppnas upp för att klara tillgänglighetskrav i anläggandet av ny hiss/trappa med spänger mellan fasaderna. Andra delar av de ursprungliga fasaderna är dock mer allmänt synliga och bedöms vara av större vikt att värna. För dessa gäller de nya skydds- och varsamhetsbestämmelserna vilket medför att förslaget sammantaget får ett långsiktigt högre skydd av kulturvärden, jämfört med dagens gällande detaljplan. Byggnaderna inom Tre Vapen 2 skyddas även genom rivningsförbud.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att nya lanterniner över befintliga ljusgårdar kan uppföras utan att på ett betydande sätt påverka byggnadens kulturhistoriska värden. Tilläggen bedöms inte heller medföra negativa konsekvenser för stadsbilden då befintliga fläkttrum skymmer de nya glastaken. Utformningsbestämmelser avseende höjd och materialval för lanterninerna säkerställer en gestaltning som är anpassad till byggnadens befintliga värden.

Trafik och mobilitet

Planförslaget möjliggör en framtida utbyggnad av befintligt garage under fastigheternas gårdsyta, vilket öppnar upp för samnyttjande av parkeringsplatser och andra typer av hyresgäster med större

parkeringsbehov än idag. Ett x-område läggs till i plankartan för att bekräfta befintligt servitut för gång- och cykeltrafik inom Tre Vapen 2.

Grön och vattennära stad

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi. Då planförslaget inte innebär någon större ny- eller ombyggnation så tillämpas endast åtgärdsnivån för en mindre del av planförslaget där ombyggnation förväntas ske. Förbättringsförslag föreslås inom fastigheterna, bland annat anläggandet av upphöjda regnbäddar, kopplade till befintliga stuprör, för att öka fördröjningen och reningen av dagvatten inom planområdet.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

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

Teknisk försörjning

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

Planprocess

Process

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

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.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 28 september 2023 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samrådsperioden inkom totalt 26 yttranden till stadsbyggnadskontoret. De statliga, regionala och kommunala nämnder och bolag som yttrat sig i ärendet har i huvudsak framfört att de inte har någon erinran mot planförslaget. Åtta remissinstanser har angett att de inte har några synpunkter. Endast en privatperson har yttrat sig. Synpunkter som har framförts har framförallt handlat om att överbyggnaden av befintliga ljusgårdar kan medföra påverkan på befintliga kulturmiljövärden. Ett flertal yttranden har tillstyrkt föreslagna skydds- och varsamhetsbestämmelser som i allmänhet medför ett större skydd av befintliga kulturvärden än gällande plan möjliggör. I övrigt är synpunkterna framförallt av redaktionell karaktär och kan hanteras genom förtydliganden i planhandlingarna.

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 utöver ovan inga förändringar utöver mindre justeringar och kompletteringar i planhandlingarna.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

Tidplan

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

Granskning	juni - augusti 2025
Antagande SBN	november 2025

Planavtal

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Planförslaget bidrar till att ge fastigheten användningsbestämmelser som är grundade i hur fastigheten används idag samt till att öka flexibiliteten inför framtiden. Samtidigt säkras och skyddas en historisk viktig kulturmiljö. Planförslagets skydds- och varsamhetsbestämmelser innebär ett högre skydd än gällande detaljplan 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 användbara och flexibla kontorsfastigheter.

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

SLUT