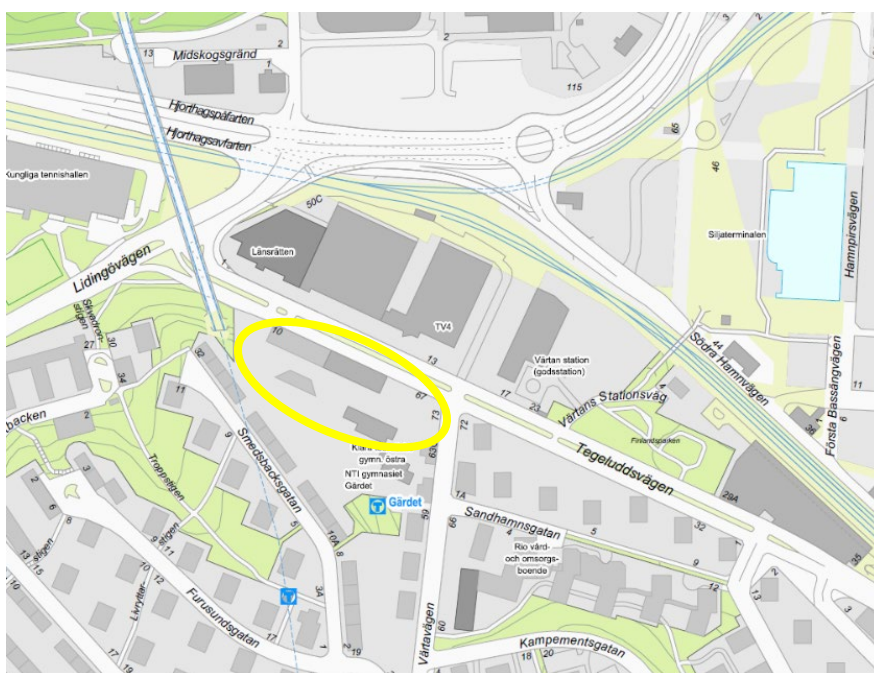


Granskningsutlåtande

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

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Innehåll

| | |
|--|-----------|
| Inledning | 3 |
| Förslagets syfte och huvuddrag..... | 3 |
| Sammanfattning av granskningen | 3 |
| Föreslagna förändringar..... | 5 |
| Sammanfattade synpunkter | 6 |
| Allmänt om granskningen och planprocessen | 6 |
| Arkitektur och gestaltning..... | 6 |
| Kulturmiljö | 8 |
| Park, natur och vatten..... | 9 |
| Trafik | 10 |
| Teknisk försörjning..... | 11 |
| Hälsa och säkerhet | 13 |
| Miljö- och klimataspekter | 14 |
| Olägenheter för privatpersoner och övriga intressenter | 15 |
| Övriga frågor | 16 |
| Remissinstanser utan synpunkter | 17 |
| Sammanvägt ställningstagande | 17 |

Inledning

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utveckling av fastigheten Smedsbacken 25 med till- och påbyggnad av befintlig byggnad och terrass för kontorsändamål, och centrumändamål i bottenvåningar mot gata och förplats. Ett annat syfte är att utveckla Tegeluddsvägen från en trafikled till ett urbant stadsrum. Genom att möjliggöra för ett utökat användande av den befintliga kontorsbyggnaden och öppna upp den idag slutna bottenvåningen mot Tegeluddsvägen med nya lokaler, samt därtill uppföra en mindre paviljong med centrumändamål i korsningen Tegeluddsvägen-Värtavägen, tillskapas möjligheter för ett mer aktivt stadsliv.

Detaljplanen syftar även till att skydda och säkerställa den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och den skyddsvärda naturen inom planområdet.

Planområdet är beläget vid korsningen Tegeluddsvägen/Värtavägen i stadsdelen Gärdet. Planområdet omfattar del av fastigheten Smedsbacken 25, som ägs av Handelsbanken fastigheter AB. Planområdet omfattar även samfälligheten Smedsbacken S:34, område 2; som ägs till 85 % av Handelsbanken fastigheter AB och till 15 % av Nordiqus AB.

Sammanfattning av granskningen

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 17 oktober och den 28 november 2023. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4, och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Östermalm lördag den 21 oktober 2023. Samrådsmöte hölls tisdag den 7 november 2023 i Hörsalen i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 där cirka 14 personer närvarade, varav sju från stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret.

Hur granskningen bedrivits

Granskning för aktuell detaljplan pågick mellan den 15 januari och den 11 februari 2025. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Granskningsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4, och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Underrättelse om granskning publicerades på stadens digitala hemsida under granskningstiden.

Huvudsakliga synpunkter

Under granskningsperioden inkom det totalt 26 yttranden till stadsbyggnadskontoret. Dessa yttranden berörde framförallt risk, höjden på de nya volymerna, dagvatten samt naturvärden.

Från länsstyrelsen inkom synpunkter som berörde miljökvalitetsnormer för vatten och risk. Länsstyrelsen delade stadsbyggnadskontorets bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Från andra remissinstanser inkom synpunkter om dagvatten och utrymning. Från de privatpersoner som yttrade sig under granskningsperioden inkom synpunkter om kulturmiljö, olägenhet för grannar och naturvärden.

Sammanvägt ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget bidrar till översiktsplanens utvecklingsstrategier för Tegeluddsvägen om att stärka kopplingar och det offentliga rummet. Planförslaget möjliggör goda stadskvaliteter och arbetsplatser. Nya kopplingar och platser skapas och gaturum aktiveras. Planförslaget inordnar sig i områdets skala och bebyggelsestruktur. Vidare stärker och värnar förslaget den värdefulla kulturmiljön inom fastigheten genom att skydda befintlig bebyggelse och skyddsvärda ekar.

Planförslagets utgångspunkt har varit att den nya bebyggelsens gestaltning ska utgå från de befintliga husen. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planförslagets strategi att lyfta fram och bygga vidare på dess kvaliteter och kulturhistoriska värden, samtidigt som de anpassas till moderna kontorsbyggnader, skapar en god helhetsverkan. Planförslaget bidrar också till att aktivera bottenvåningarna längs med Tegeluddsvägen vilket ger ett tryggt och levande stadsrum.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under granskningen har följande justeringar utförts på plankartan:

- U-område har delats upp och del inom byggnad höjdsatts.
- Planbestämmelse om utrymning bort från Tegeluddsvägen har lagts till.
- Planbestämmelse om växtlighet på tak har lagts till på samtliga tak.

Utöver dessa ändringar har utredningar kompletterats och planbeskrivningen reviderats inför antagande:

- Dagvattenfrågan beskrivs utförligare i planbeskrivningen.
- En felaktig formulering i planbeskrivning om fettavskiljare i paviljong har justerats.
- Utrymnings-PM har förtydligats och justerats.
- Riskutredning har justerats.

Dessa ändringar bedöms vara mindre revideringar och i huvudsak av redaktionell karaktär varpå planförslaget därmed inte bedöms behöva granskas på nytt.

Sammanfattade synpunkter

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

Allmänt om granskningen och planprocessen

Djurgården-Lilla Värtans miljöskyddsförening anser att de inte har underrättats om granskning av ny Dp 2021-02493 vilket *föreningen* anser vara felaktigt med hänsyn till innebörden i EU-domstolens domslut i mål C_263_2008 2009-10-15. *Föreningen* anser att publicering i Mitti-tidningen inte är tillräcklig som underrättelse, då det finns brister i utdelningen av tidningen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret delar inte synpunkten, utan anser att tillräcklig underrättelse av granskning har genomförts. Utöver publicering i Mitt i, samt på hemsidan Stockholm Växer, har Djurgården-Lilla Värtans miljöskyddsförening ingått i sändlistan för underrättelse om granskning.

Arkitektur och gestaltning

Skönhetsrådet tillstyrker planförslaget med erinran om KM-husets höjd och fasadgestaltningen.

Beträffande den horisontella påbyggnaden av KM-huset anser *Skönhetsrådet* att den dels behöver sänkas och dels bearbetas i sin gestaltning. De anser att takvåningen bör utgå då den totala tillkommande volymen, med den översta våningen inräknad, i förslaget är oproportionerligt stor i förhållande till ursprungsbyggnaden och gaturummet.

Skönhetsrådet anser vidare att påbyggnadens arkitektur bör samordnas tydligare med den befintliga volymens grunddrag. Framförallt bör gavelpartiet i öster ges ett mer slutet uttryck, framförallt i byggnadshörnen, som bättre samspelar med den befintliga byggnadens gestaltning. Påbyggnaden bör också ges tydligare horisontalitet, d.v.s. att ursprungshusets motiv med fönsterband bör följas i större utsträckning, både genom förändrad höjdröstning och smalare vertikala profiler.

Skönhetsrådet hänvisar i övrigt till de synpunkter som framfördes i yttrandet över samrådsförslaget, se samrådsredogörelse.

Stadsmuseets synpunkter i samrådet om rubricerad detaljplan kvarstår. *Museet* är positiv till greppet att låta KM-husets första påbyggda våning vara avvikande, liksom det föreslagna uppglasade trapphuset mot tillbyggnaden men att detta går förlorat med den högre påbyggnaden. *Museet* anser att KM-huset kan byggas på med två indragna våningar. *Stadsmuseet* påtalar vikten av att bevara tidstypiska detaljer i bottenvåningen på lågdelen (KM-huset) och anser att de bör skyddas i plankartan. *Museet* anser att det även bör regleras hur stor del av ytan som får förändras. *Stadsmuseet* anser vidare att den östra gavelns öppna fasad bör skyddas med q-bestämmelse i planen och att varsamhetsbestämmelse k1 bör utgå och ersättas med q och innefatta den östra gavelns indrag. Bestämmelserna q1 och q2 kan enligt museet omformuleras så att det är fasadutformningen med en uppräknings av vilka delar som ska bevaras, inte karaktärsdragen.

Förbundet för Ekoparken anser att gärdesbebyggelsen är mycket medvetet planlagd och gestaltad. Den funktionalism av tidigt slag som präglar bebyggelsen kännetecknas av att gator är dragna och hus placerade med stor hänsyn till topografi och naturinslag, planerade utsikter, siktlinjer och ljusinfall. Den planerade bebyggelsen bryter mot allt detta, menar *förbundet*.

En privatperson uttrycker sig positivt om planförslaget och anser att det bör genomföras omgående, då platsen och gatan idag är död och ful. *En privatperson* anser att förslaget till detaljplan inverkar negativt på Gärdesstadens karaktär, då det bakomliggande gröna stråket avskärmas från omgivningen. Lokalt på Tegeluddsvägen innebär den stora höjningen av KM-huset att dynamiken och kontrasten mellan det huset och BP-huset försvinner.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkter gällande byggnadernas våningsantal och fasad.

Efter samråd har bebyggelsens volymer justerats för att ge en mindre påverkan på gaturummet. Översta våningen mot Tegeluddsvägen har dragits in lika mycket som befintlig översta våning för att reducera intrycket av den från gatan och volymerna mot slänten har jämnats ut avseende höjd för att möjliggöra en visuell koppling mellan ekparken och slänten.

Kontorets bedömning är att förslaget har landat i en väl avvägd utformning som utgör en god helhetsverkan, som både tillgodoser de nya behov som verksamheterna har och som respekterar det befintliga.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Stadsmuseets synpunkter i samrådet om rubricerad detaljplan kvarstår. Stadsmuseet anser att föreslagen påbyggnad på KM-huset är ovarsam och innebär en förvanskning av byggnadens kulturhistoriska värden. Stadsmuseet beklagar men kan acceptera rivningen av matsalsbyggnaden.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna. Kontoret har gjort avvägningar mot verksamhetens behov och rådande kulturmiljövärden och anser att planförslaget innebär en fungerande komposition i förhållande till den befintliga bebyggelsen.

Den samlade bedömningen utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv är att planförslaget bedöms ge små negativa konsekvenser för riksintresset.

Park, natur och vatten

Park och grönområden

Föreningen för Ekoparken anser att de ekologiska värden som lyfts fram och ska skyddas i ekbestånden i hörnet av Värtavägen/ Tegeluddsvägen och i Finlandsparken är beroende av spridningssambandet i slänten upp mot Gärdeshöjden. Enligt förslaget till detaljplan blir naturvärdena inom detaljplanens område helt avskärmade från Gärdeshöjden, menar *förbundet*. Spridningskorridoren minskar också i bredd och funktion. Därmed försämras spridningssambanden i Nationalstadsparkens smala getingmidja över Gärdeshöjden. Det är spridningsstråk som beskrivs som strategiska i Nationalstadsparkens ekologiska infrastruktur och i Nationalstadsparkens vård- och utvecklingsplan beslutad av Länsstyrelsen i Stockholms län 2012. Föreningen menar därmed att detaljplanen strider mot MB 4 kap. 7 §.

Förbundet för Ekoparken påpekar att detaljplanen gäller ett område i direkt anslutning till Nationalstadsparken. Parken är skyddad enligt lag, miljöbalken 4 kap 7 § enligt vilken negativ inverkan av någon betydelse för de angivna värdena – natur- och kulturvärden – inte får ske genom anläggningar eller andra åtgärder. Nationalstadsparken är också ett riksintresse enligt 4 kap 1 § MB. Riksintressen får inte skadas påtagligt av åtgärder vidtagna utanför gränsen till riksintresset. *Förbundet* menar att detaljplanen skadar nationalstadsparkens värden påtagligt genom att ingå i ett batteri av exploateringsprojekt i området Gärdet. Gärdet utgör en helt avgörande spridningszon mellan Norra och Södra Djurgården. Möjligheten för växter och djur att sprida sig inom Nationalstadsparken kommer genom denna och andra redan genomförda och planerade exploateringar att kraftigt försämrats, menar *förbundet*. *Förbundet* menar också att bristerna i miljökonsekvensbeskrivningen är så stora att detaljplanen inte kan läggas till grund för beslut.

Djurgården-Lilla Värtans miljöskyddsförening anser att planförslaget innebär en betydande skada på Nationalstadsparken och hindrar spridningen av den biologiska mångfalden i nationalstadsparkens gräns på grund av för höga påbyggnader. *Föreningen* menar att i genomförd naturinventering framgår tydligt att i gränsen för Nationalstadsparken där påbyggnad är som störst, finns det högsta bevarandevärdet.

Djurgården-Lilla Värtans miljöskyddsförening är också negativa till att en skog har fällt i samband med detaljplan Smedsbacken 35.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna.

Kontoret har gjort bedömningen att riksintresset inte skadas, och den bedömningen kvarstår. Planförslaget utelämnar hela samfälligheten S 34:1 samt en liten del av fastigheten Smedsbacken 25, som bägge ingår i nationalstadsparken, i syfte att inte påverka parken. De tillkommande byggnadsvolymerna längs den södra delen av planområdet byggs på befintliga murar, och ingen obebyggd mark tas i anspråk där.

Frågan om spridningssamband och spridningsvägar har utretts utförligt innan samråd och bedömningen är att föreslagen tillkommande bebyggelse inte påverkar spridningen i större negativ utsträckning. Med stöd i framtagna konnektivitetsanalys görs bedömningen att de övergripande ädelskogssambanden mellan norra och södra Djurgården verkar förbli oförändrade för detaljplanen, med ett fortsatt svagt och känsligt samband mellan norra och södra Djurgården. Detaljplanen bedöms sammantaget inte skada Nationalstadsparkens naturmiljöer genom förlust av värdefulla naturmiljöer, träd eller isolering av ekbestånd

Någon miljökonsekvensbeskrivning har inte tagits fram, utan det är en naturvärdesinventering- och konsekvensbeskrivning.

Tillbyggnaden av Smedsbacken 35 berörs inte av denna plan.

Trafik**Motortrafik**

Trafikkontoret vidhåller att illustrationslinjerna för parkering bör utgå och hela trafikytan benämnas ”parkering får anordnas”, detta för att öka flexibiliteten för framtida andra behov.

Avseende parkering och mobilitet anser de att parkeringstalen vad gäller bilar och cyklar är uppfyllda men understryker samtidigt att det är önskvärt om fastighetsägaren i planen uppmuntras att tillskapa attraktiva mobilitetslösningar för sina hyresgäster för att minimera resandet med bil.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret anser att det inte finns behov av en större flexibilitet i parkeringsfrågan, då illustrationslinjerna inte är bindande utan bara en vägledning om planerad utformning.

Kollektivtrafik

Trafikförvaltningen anser att det då detaljplanen ligger inom 50 m från tunnelbanans anläggning behöver säkerställas att anläggningen inte påverkas negativt av planens byggnation. Vidare framför de att *Blankett för anmälan av aktiviteter som påverkar kollektivtrafiken* ska skickas in innan antagande, och att genomförandeavtal ska vara tecknat.

En *privatperson* påpekar att Gärdets tunnelbana är väldigt belastad. Hen undrar hur det kommer hanteras om fler ska arbeta eller bo i området.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten och menar att den redan har hanterats av fastighetsägaren. Planområdesgränsen har dessutom justerats till granskning för att komma utanför tunnelbanans skyddszon.

Kollektivtrafiken hanteras av Region Stockholm, och inte Stockholms Stad. Regionen ska justera turtätheten i tunnelbanan efter behov.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Stockholm Vatten och Avfall meddelar att vid behov av nya VA-serviser skall servisanmälan lämnas in till SVOA.

Stockholm Vatten och Avfall noterar att lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +50 m vilket vid normalt anordnande av installationen kan innebära att intern tryckstegring erfordras för tappställen över nivån +35 m. *Stockholm Vatten och Avfall* meddelar att de ej bekostar sådan tryckstegring.

Stockholm Vatten och Avfall informerar om att avledning av spillvatten med självfall ej tillåts för våningsplan belägna under omgivande marknivå, varför intern pumpstation kan komma att behövas. *Stockholm Vatten och Avfall* meddelar att de ej bekostar intern pumpstation.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna, och de bedöms kunna hanteras av fastighetsägaren i kommande process samt i avtal mellan fastighetsägaren och SVOA.

Dagvatten

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att dagvattenfrågan bör beskrivas utförligare i planbeskrivningen. En bild över föreslagen

dagvattenhantering samt vilken volym som ska fördröjas enligt åtgärdsnivån bör framgå i planbeskrivningen.

Stockholm Vatten och Avfall noterar att varken regnbäddar eller skelettjord finns bland planbestämmelser.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att då biotoptak är en av de föreslagna dagvattenåtgärderna på de nya taken så bör detta säkerställas med en planbestämmelse.

Stockholm Vatten och Avfall menar att planbestämmelser för gröna tak finns, men ser inte ut att motsvara den omfattning av gröna tak som föreslås i dagvattenutredningen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden samt *Stockholm Vatten och Avfall* anser också att en planbestämmelse bör läggas in på plankartan som möjliggör växtbeklädda tak på de befintliga taken vid en framtida renovering.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret ser över dagvattenhanteringen och planbestämmelserna kopplade till dem. Plankartan kompletteras med planbestämmelse för biotoptak. Planbeskrivning kompletteras med illustration, volymer samt att det framgår att åtgärdsnivån klaras.

Avfallshantering

SVOA avfall undrar över hantering av fettavskiljare till paviljongen och påminner om att det måste finnas angöring.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att det skett ett misstag, verksamheten i paviljongen ska inte vara av ett sådant slag att fettavskiljare behövs. Planbeskrivningen justeras.

Räddningstjänst

SSBF har synpunkter på räddningstjänstens framkomlighet och hantering av risker. Utifrån handlingar ser det ut som att tillgängligheten till insatsvägen via terrass inte uppnås. Vidare anser *SSBF* att om sprinkler fortsatt är en förutsättning för att risknivån ska vara acceptabel bör krav på sprinkler finnas med som planbestämmelse på plankartan.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten. Utrymningsvägar ska förtydligas och PM justeras.

Utförd riskanalys påvisar att den samlade riskexponeringen för människor inom studerat område idag och i framtiden kan förväntas vara mycket låg. Godtagbara individ- och

samhällsrisknivåer är att förväntas. I jämförelse med den riskbild som varit förknippad med fastigheten tidigare förväntas betydligt mer gynnsamma riskförutsättningar.

Slutsatsen är att planerad fastighetsutveckling inom Kv. Smedsbacken 25 är möjlig att genomföra utifrån ett riskhanteringsperspektiv. Inga särskilda säkerhetshöjande åtgärder bedöms nödvändiga för att säkerställa godtagbara risknivåer inom Kv. Smedsbacken 25. Den planbestämmelse som reglerar sprinkler enligt gällande detaljplan kan således utgå sett till den förändrade riskbilden. Samtidigt avses ändock byggnaden sprinklas, även i framtiden. Riskutredning justeras.

Hälsa och säkerhet

Risk

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav som rör säkerhet kopplade till transportled för farligt gods.

Tegeluddsvägen är en utpekad transportled för farligt gods. Av planbeskrivningen framgår att transporter av farligt gods till olika målpunkter i området främst åker via andra transportleder i närheten. Vidare framgår det av planbeskrivningen att en nedklassning av Tegeluddsvägen kan vara aktuell i framtiden.

Länsstyrelsen instämmer med riskutredningen (Projektstaben, 2024-11-08) att det inte går att utesluta att transporter av farligt gods kan förekomma på Tegeluddsvägen eftersom den i nuläget kvarstår som rekommenderad transportled för farligt gods. Avståndet mellan Tegeluddsvägen och KM-huset är mindre än 10 meter. Vid korta avstånd lägger Länsstyrelsen större vikt vid eventuella konsekvenser av en olycka med farligt gods än sannolikheten för att en sådan olycka ska inträffa. En olycka med farligt gods kan enligt riskutredningen (Projektstaben, 2024-11-08) leda till brandspridning till byggnaden. Länsstyrelsen anser att kommunen därför behöver säkerställa med planbestämmelser att det går att utrymma byggnaden på ett säkert sätt bort från Tegeluddsvägen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret kompletterar plankartan med en planbestämmelse som visar att det är möjligt att utrymma byggnaden på ett säkert sätt bort från Tegeluddsvägen.

Ras, skred och erosion

Djurgården-Lilla Värtan miljöskyddsförening påpekar att de barrklädda stigarna i området är förstörda genom trädfällningar i branten. Detta gör att det är förenat med stor risk att ta sig fram.

Föreningen menar att rasrisken i branten blir stor utan bindande rötter.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten, men menar att aktuellt bebyggelseförslag inte påverkar redan genomförda trädfällningar utanför planområdet.

Förorenad mark

Hyresgästföreningen Östermalm yttrar sig angående att förekomsten av förhöjda föroreningshalter i fyllnadsmassor har noterats och förhöjda halter av metaller och PFAS har påträffats i grundvattenprover. *Föreningen* vill understryka vikten av att de omnämnda föroreningarna elimineras. Gifter i miljön får ofta konsekvenser för hälsan på längre sikt och det är därför avgörande för människors hälsa att miljöbedömningen sker långsiktigt och att det framgår tydligt vid upprättandet av miljökonsekvensbeskrivning enligt kap 6 Miljöbalken.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret har utrett frågan. Genomförd riskbedömning visar att markföroreningarna inte utgör en särskild risk avseende människor och miljö inom planområdet efter schaktåtgärder, det vill säga förutsatt att förorenade fyllnadsmassor omhändertas och transporteras till godkänd mottagningsstation. Föroreningarna som påträffats bedöms som lättåtkomliga. Riskbedömningen visar även att föroreningarna i grundvattnet inte bedöms utgöra en särskild hälsorisk för människor eller miljö inom planområdet förutsatt att dricksvatten erhålls från det kommunala ledningsnätet.

Miljö- och klimataspekter

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Djurgården-Lilla Värtan miljöskyddsförening finner att för detaljplanen ska gälla utökat förfarande, dvs ej standardförfarande. Staden anger att "Länsstyrelsen delade stadsbyggnadskontorets bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser." *Föreningen* delar inte den bedömningen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten men står fast vid tidigare bedömning.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav som rör dagvattenåtgärder kopplade till miljökvalitetsnormer för vatten. Inom planområdet finns det konstaterade grundvattenföroreningar av PFAS/PFOS. Som förslag till dagvattenhantering föreslår kommunen bland annat dagvattenåtgärder med infiltrationslösningar. *Länsstyrelsen* anser att kommunen behöver tydliggöra sin bedömning och visa i planhandlingarna att dessa dagvattenlösningar är lämpliga utifrån risken att föroreningarna kan transporteras till mottagande vattenförekomst och inte innebär en negativ påverkan på MKN vatten.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten och ska beskriva dagvattenfrågan utförligare i planbeskrivningen. Risken för spridning av PFAS-föroreningar i grundvatten bedöms som låg för föreslagen dagvattenhantering, enligt spridningsberäkningar i den miljötekniska utredningen avseende förorenad mark.

Olägenheter för privatpersoner och övriga intressenter

Insyn, ljusförhållanden och vind.

Förbundet för Ekoparken anser att boende i närheten drabbas av försämrad utsikt och minskad grönstruktur. De menar att boende på gränsen till Nationalstadsparken har god grund att inte vänta sig ett dylikt byggnadsprojekt, och hänvisar till dom P 7105-22 2023-10-25. *Förbundet* anser att boendemiljön försämras genom en disharmonisk inplacering av ett nytt hus i ett planområde med väl balanserad struktur och arkitektur, vilket leder till försämrad utsikt och reducerad grönska.

En närboende privatperson är starkt kritisk till förslaget då den innebär förlorad havsutsikt från bostaden, vilket leder till en förlust av estetiska värden, välbefinnande och livskvalitet. *Personen* menar också att planförslaget riskerar att minska värdet på hens bostad, vilket innebär en privatekonomisk förlust.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att det är en olägenhet för ett fåtal privatpersoner med förändrad utsikt. Kontoret anser dock att det allmänna intresset som fler arbetsplatser i kollektivtrafikhäna, centrala lägen innebär, i det här fallet väger tyngre än det privata intresset som förlorad utsikt innebär.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att de negativa konsekvenserna är i nivå med vad som kan anses vara normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt i Stockholm samt acceptabla och generellt rådande i en tät och växande storstadsregion.

Övriga frågor

Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun anser att område med bestämmelse x1 bör vara allmän plats i stället. Myndigheten noterar även att befintliga ledningsrätter får planstöd med E och u1-3, antingen i sitt befintliga läge eller i nytt läge i byggnad. Ledningsrätterna behöver omprövas vilket framgår av beskrivningen. Markreservat u1 motsvarar befintlig ledningsrätt under mark och i byggnad. Myndigheten anser att om u1 går i byggnad bör egenskapen höjdsättas och få ett eget index på samma sätt som u2 och u3 har fått.

Myndigheten bekräftar att de delar som är belägna i byggnad (u2, u3) behöver ändras/ omprövas genom lantmåteriförrättning enligt ledningsrättslagen, vilket framgår av planbeskrivningen.

Myndigheten påpekar även att under rubriken Gemensamhetsanläggningar anges att g-bestämmelsen möjliggör bildande av gemensamhetsanläggning eller servitut. Under rubriken Servitut står att servitut eller gemensamhetsanläggning ska bildas. Även här bör det stå att bestämmelsen möjliggör bildande, anser myndigheten.

Lantmäterimyndigheten anser också att servitutet är väl beskrivet i planbeskrivningen. Här anges bakgrund och att servitutet troligen avser naturmarken inom Smedsbacken s:34. Aktuell mark inom Smedsbacken 25 är ianspråktagen och torde inte beröras. Det framgår dock att rättsläget fortfarande är osäkert och kan behöva utredas ytterligare. Lantmäterimyndigheten ser inte behov av ytterligare utredning innan detaljplanens antagande.

Stockholm Exergi Tunnlar meddelar att de har undermarksanläggning i närheten av det angivna området. Vid planering, projektering och utförande av aktiviteter som innebär åverkan/påverkan på berg och/eller betongkonstruktioner (tex sprängning, borrhning, linsågning, bergspräckning, pålning, spontslagning) ska Stockholm Exergi Tunnlar kontaktas för kontroll av genomförbarhet och godkännande.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ska se över planbestämmelserna kopplade till Lantmäterimyndighetens synpunkter. Angående U1 instämmer kontoret och justerar plankartan. Angående X1 anser kontoret att det inte ska vara allmän plats, eftersom det inte är aktuellt för fastighetsägaren. Kontoret justerar planbeskrivningen om

gemensamhetsanläggningar, från ska till möjliggör. I övrigt noterar vi Lantmäterimyndighetens synpunkter.

Stadsbyggnadskontoret har tagit hänsyn till Stockholm Exergi Tunnelars synpunkt.

Remissinstanser utan synpunkter

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter utan erinran:

- Vattenfall
- Luftfartsverket
- Trafikverket
- MSB
- SFV
- Svenska Kraftnät
- Utbildningsförvaltningen
- Swedavia
- Ellevio

Sammanvägt ställningstagande

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan tillskapande av arbetsplatser i kollektivtrafiknära läge och hänsyn till kulturhistoriskt värdefulla byggnader och landskapsbild kunnat identifieras.

Flertalet yttranden från privatpersoner berör relationen till Gärdeshöjden, höjd på tillkommande bebyggelse och befarad påverkan på slänten söder om planområdet. De är även positiva till att Tegelluddsvägen planeras utvecklas till en aktiv stadsgata med publika lokaler i bottenvåningen.

Några remissinstanser uttrycker betänkligheter över en negativ påverkan på stadsbilden lokalt samt hur ursprunglig anläggning ska förstås. Flertalet är positiva till utvecklingen av Tegelluddsvägen och av tillskapandet av arbetsplatser i ett kollektivtrafiknära läge.

Majoriteten av yttranden är positiva till att befintlig bebyggelse inte rivs, och att både den och de såväl naturmässigt som kulturhistoriskt värdefulla ekarna får utökat skydd.

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

Maria Sahlstrand
Enhetschef

Elsa Smeds
Stadsplanerare