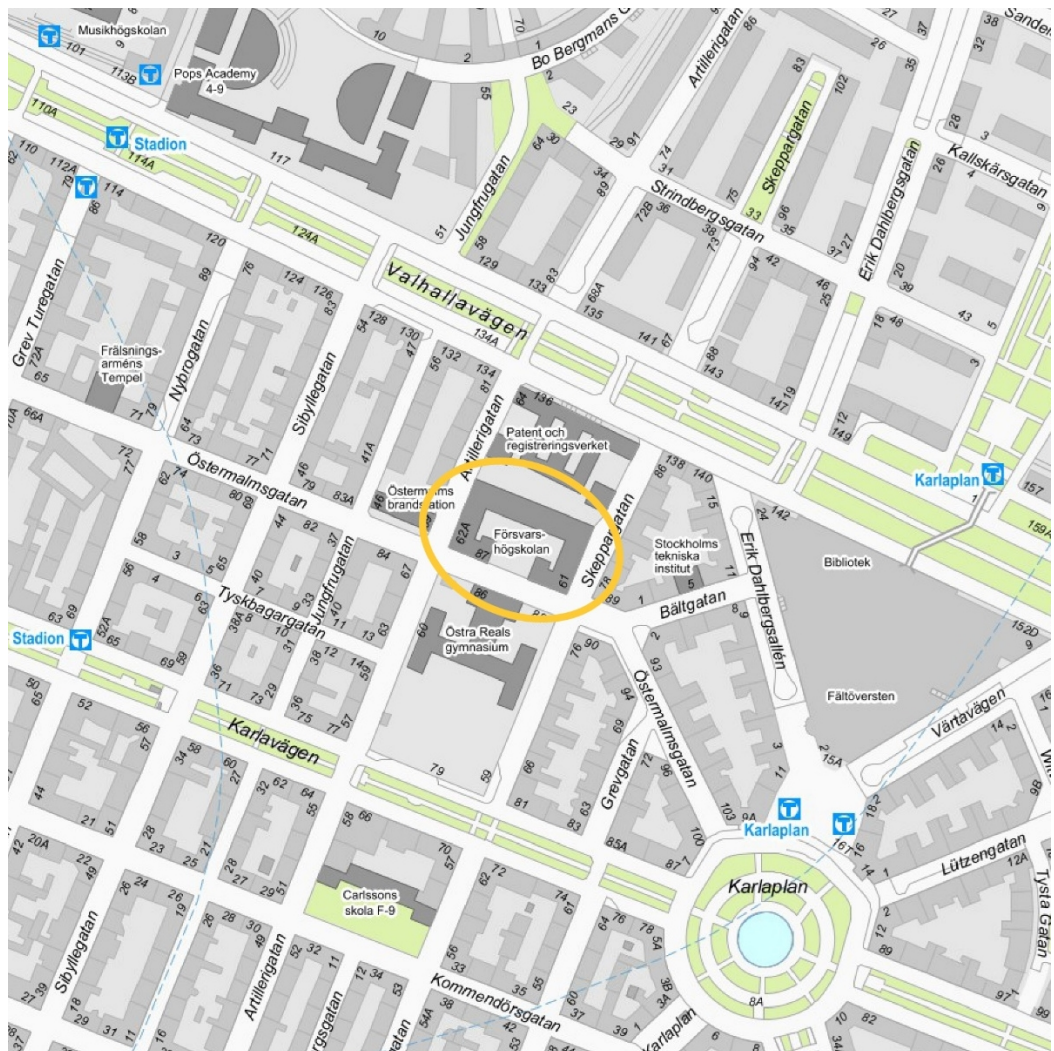




Planbeskrivning för fastigheten Uppfinnaren 2 samt del av Uppfinnaren 5 i stadsdelen Östermalm i Stockholm Dp 2023-04100



Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8314
10420 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att ändra gällande användningsbestämmelse till kontor, gymnasium och vuxenutbildning. Syftet är även att ge byggnaden skydd mot framtida förvanskning genom att införa rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Utöver det kommer en äldre tomtindelningsplan att lösas i och med detaljplaneläggningen.

Byggnaden inom fastighet Uppfinnaren 2 uppfördes mellan 1912-26 som militärstabsbyggnad och krigshögskola. Den befintliga byggnaden används idag för kontor. Den är blåklassad enligt stadsmuseets klassificeringskarta och är av synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Planområdet ligger inom riksintresseområde för Stockholms innerstad med Djurgården.

Den befintliga byggnaden gränsar med huvudentré i söder till Östermalmsgatan, i väster till Artillerigatan och i öster till Skeppargatan. I norr gränsar den till fastigheten Uppfinnaren 1.

I det nordöstra hörnet av planområdet, mellan Uppfinnaren 2, Skeppargatan och Uppfinnaren 1 finns fastigheten Uppfinnaren 5 som delvis ingår i planområdet. Fastigheten är en flik på ca 9 kvadratmeter, vilken tomtindelningsplanen berör. Användningen ändras till allmän plats, gata.

Uppfinnaren 2 ägs av Vasakronan Fastigheter AB och Uppfinnaren 5 ägs av Stockholms stad.

Innehåll

Detaljplanens syfte.....	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Ärendeinformation.....	4
Planens huvuddrag	5
Genomförandetid	5
Kvartersmark.....	6
Allmän plats, gata.....	6
Motiv till detaljplanens regleringar	6
Genomförandefrågor.....	9
Fastighetsrättsliga frågor.....	9
Tekniska frågor	10
Ekonomiska frågor	10
Organisatoriska frågor.....	11
Kulturvärden	11
Planeringsunderlag	11
Kommunala	11
Utredningar	12
Planeringsförutsättningar.....	12
Kommunala	12
Riksintressen.....	13
Miljökvalitetsnormer	14
Geotekniska förhållanden	15
Hydrologiska förhållanden.....	15
Miljö.....	15
Hälsa och säkerhet	16
Kulturmiljö	18
Fysisk miljö.....	21
Sociala	21
Teknik.....	21
Service	21
Trafik	21
Konsekvenser	22
Natur	22
Miljö.....	22
Miljökvalitetsnormer	23
Hälsa och säkerhet	24
Sociala	24
Teknik.....	25
Service	25
Riksintresse.....	25
Trafik	25

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att ändra bestämmelserna från gällande användningsbestämmelse (offentliga byggnader) till kontor, gymnasium och vuxenutbildning. Syftet är även att ge byggnaden och gårdens utformning skydd mot framtida förvanskning genom att införa rivningsförbud för byggnaden samt skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Utöver det regleras en liten del av planområdet som allmän plats, GATA, med syfte att bekräfta befintlig användning och möjliggöra en fastighetsreglering. I samband med detaljpaneläggningen kommer också en äldre tomtindelningsplan att lösas.

Beskrivning av detaljplanen

Planförslaget avser ingen fysisk förändring, utan syftar huvudsakligen till ändring av gällande användningsbestämmelse från nuvarande (offentligt ändamål) till kontor, gymnasium och vuxenutbildning. I planförslaget ges byggnaden och tillhörande gård skydd mot framtida förvanskning genom att införa skydds- och varsamhetsbestämmelser samt att en äldre tomtindelningsplan löses. Målet med detaljplanen är att skapa en flexibel användning av fastigheten för framtida förändringar av verksamheten.

Planområdet ligger inom Östermalms stadsdel och utgörs av fastigheterna Uppfinnaren 2 samt del av Uppfinnaren 5. Befintlig byggnad ligger med huvudsaklig entré mot Östermalmsgatan 87. Planområdet utgörs till största del av kvartersmark. En liten del av planområdet är reglerad som allmän plats.

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på 60 månader och börjar gälla från och med att planen fått laga kraft.

Ärendeinformation

Planprocessen

Detaljplanen för Uppfinnaren 2 samt del av Uppfinnaren 5 i stadsdelen Östermalm, Stockholm stad, Dp 2023-04100, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden den 15 juni 2023 § 17. Detaljplanen bedrivs med standardförfarande.

Planhandlingar

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

Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till

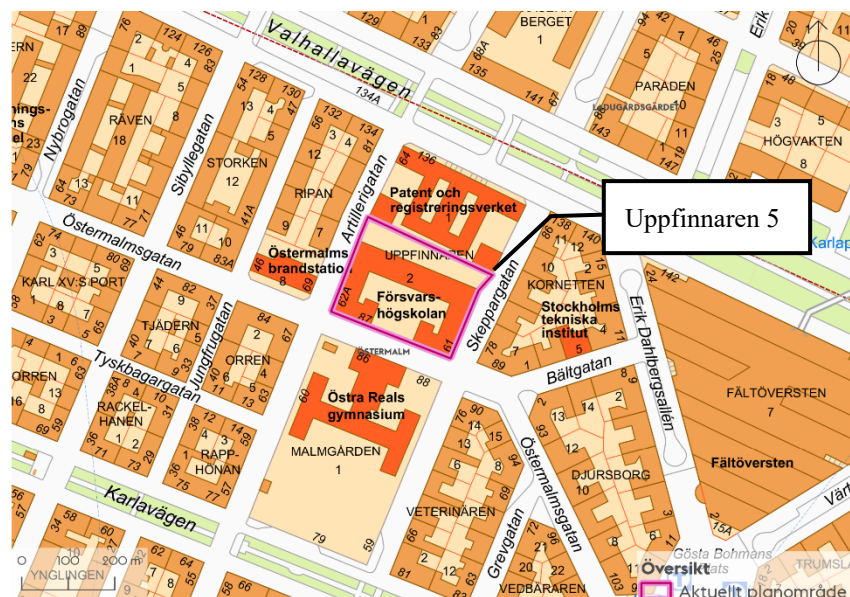
exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Monika Stenberg för stadsbyggnadskontoret med stöd av plankonsult Fredrik Moselius.

Planens huvuddrag

Planområdet med en sammanlagd yta om cirka 6500 kvadratmeter omfattar fastigheten Uppfinnaren 2 samt del av Uppfinnaren 5. Byggnaden ligger södervänd mot Östermalmsgatan, har adresser mot Artillerigatan, Skeppargatan samt Östermalmsgatan och upptar hela södra delen av kvarteret. Huvudadress för fastigheten är Östermalmsgatan 87.



Karta visar planområdets läge och avgränsning.

Uppfinnaren 2 ägs och förvaltas av Vasakronan Fastigheter AB och Uppfinnaren 5 ägs av Stockholms stad. Planförslaget avser ingen fysisk förändring inom planområdet, utan syftar till att ändra användningen från offentliga byggnader till kontor, gymnasium och vuxenutbildning.

Genomförandetid

Genomförandetid är 60 månader och börjar gälla från och med att planen fått laga kraft.

Kvartersmark

Planområdet utgörs i gällande detaljplan helt av kvartersmark. Den befintliga byggnaden inom planområdet är privatägd och används idag för kontorsändamål. Omgärdad av byggnaden finns en publikt tillgänglig innergårdsmiljö.



Vy mot innergårdsmiljö samt huvudentré på aktuell fastighet, Uppfinnaren 2, Östermalmsgatan 87

Detaljplanen syftar huvudsakligen till att bekräfta befintlig användning av befintlig byggnad. Planförslaget avser ingen fysisk förändring på befintlig miljö.

Allmän plats, gata

I det nordöstra hörnet av planområdet, mellan Uppfinnaren 2, Skeppargatan och Uppfinnaren 1 finns fastigheten Uppfinnaren 5 som delvis ingår i planområdet. Fastigheten är en flik på ca 9 kvadratmeter. Användningen ändras från kvartersmark till allmän plats, gata.

Motiv till detaljplanens regleringar

Index:	Benämning:	Motiv:
Användning av mark och vatten		
Allmän plats		
GATA	Gata	Motivet är att bekräfta befintlig användning.
Användning av mark och vatten		
Kvartersmark		
K	Kontor	Motivet är att bekräfta befintlig användning.

S ₁	Gymnasium	Motivet är att ge möjlighet att i framtiden bedriva gymnasium inom planområdet.
S ₂	Vuxenutbildning	Motivet är att ge möjlighet att i framtiden bedriva gymnasium eller vuxenutbildning inom planområdet. Men ej lägre årskursen då friktan är begränsad.
Egenskapsbestämmelse för kvartersmark		
<i>Begränsning av markens utnyttjande</i>		
prickmark	Marken får inte förses med byggnad.	Motivet är att förhindra att byggnation som kan påverka befintliga kulturhistoriska värden tillkommer på gården eller norr om byggnaden.
<i>Markens anordnande och vegetation</i>		
n ₁	Marken får inte användas för parkering	Motivet är att gårdsytan behövs som grönyta/rekreationsyta för kontor och skola.
<i>Rivningsförbud</i>		
r ₁	Byggnad får inte rivas.	Motivet är att förhindra omfattande förvanskning genom rivning.
<i>Skydd av kulturvärden</i>		
q ₁	Exteriören ska bevaras, med undantag för ej ursprungliga delar. Exteriöra ändringar ska ta särskild hänsyn till byggnadens karaktär och ursprungliga utförande.	Motivet är att förhindra att byggnadens exteriöra uttryck förändras över tid och säkra att framtida renoveringar tar extra hänsyn till ursprungliga byggnadsdetaljer och utsmyckningar.
q ₂	Byggnadens bärande konstruktion (murverk,	Motivet är att förhindra att byggnadens konstruktion på något

	ursprungliga bjälklag och pelare, källarvalv och takkonstruktion) ska bevaras. Genomföringar för tekniska installationer kan tillåtas.	sätt påverkas så att byggnadens exteriöra uttryck påverkas negativt. För att inte försvåra byggnadens fortsatta förvaltning tillåts genomföringar för tekniska installationer, dessa bör dock utföras på ett varsamt sätt.
Q ₃	Yttertaketets form och material ska bevaras.	Motivet är att förhindra att man vid till exempel takrenovering förenklar ursprungliga byggnadsdetaljer och material.
Q ₄	Fastighetens avgränsning mot gata med murpelare, smidesstaket och smidda grindar ska väsentligen bevaras till sin utformning.	Motivet är att förhindra att det ursprungliga helhetsintrycket av byggnaden och gården tillsammans förändras.
Q ₅	Alla befintliga trapphus ska bevaras i ursprunglig form och volym. Trapphusens golv- och trappstegsbeläggning, smidesdetaljer samt ursprungliga snickerier och armaturer ska bevaras.	Motivet är att förhindra att trapphusens värdebärande detaljer så som handledare och räcken med mera byts eller förvanskas.
Q ₆	Ursprungliga korridorer på alla våningsplan ska i huvudsak bevaras avseende planform.	Motivet är att förhindra att byggnaden förlorar sin avläsbara karaktär av ämbetsbyggnad i och med korridorernas genomgående centrala placering på varje våningsplan.
Varsamhet		
K ₁	Fönster ska till form, material, indelning och proportioner	Motivet är att förhindra att byggnadens

	bibehållas till sin utformning.	helhetsintryck förvanskas.
k ₂	Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värden.	Motivet är att förhindra att oaktsam förvanskning sker under renoveringsarbeten.
Egenskapsbestämmelse för all kvartersmark		
<i>Utförande</i>		
Lägsta schaktningsnivå är 8,9 meter över nollplanet.		Motivet är att behålla en reglering från tidigare gällande detaljplan.
<i>Ändrad lovplikt</i>		
Bygglov krävs även för ändringar och underhållsarbeten av exteriörer och interiörer.		Motivet är att förhindra att oaktsam förvanskning sker under renoveringsarbeten.

Genomförandefrågor

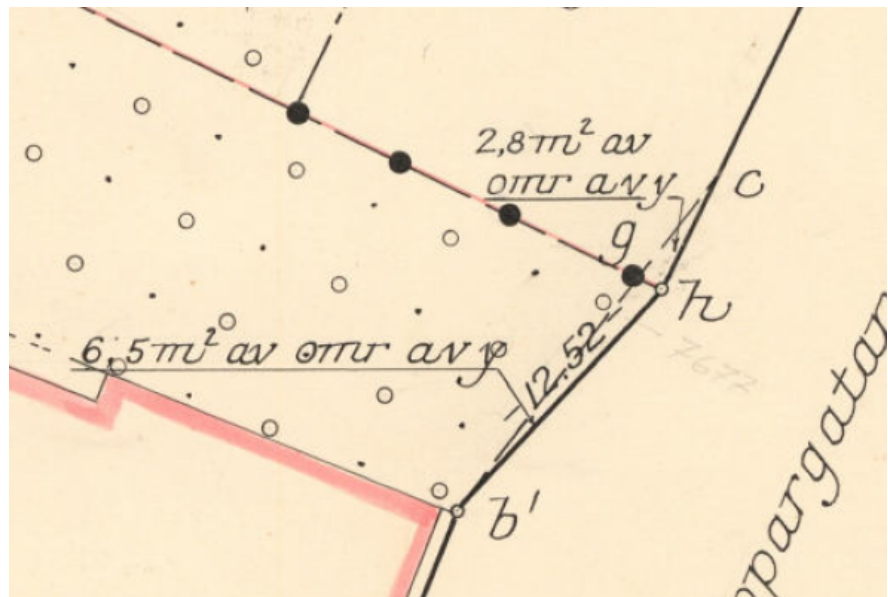
Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Uppfinnaren 2 vilken ägs i sin helhet av Vasakronan Fastigheter AB samt en del av Uppfinnaren 5 som ägs av Stockholms stad.

Den del av Uppfinnaren 5 som gränsar till Uppfinnaren 2 avses utgöra allmän plats GATA och kan överföras till Östermalm 2:118.

Det finns en tomtindelingsplan (B100*1960) som ännu inte är genomförd. Tomtindelingsplanen syftade till att Uppfinnaren 5 delas och delarna överförs till Uppfinnaren 1 respektive Uppfinnaren 2.



Detalj av tomtindelingsplan B100 *1960, där föreslagen fördelningen av hur Uppfinnaren 5 delas mellan Uppfinnaren 1 och Uppfinnaren 2 beskrivs.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga planer Pl 230, Pl 5339 och Pl 6908 samt tomtindelingsplan B100*1960 helt upphör att gälla inom planområdet.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Då detaljplanen endast avser att bekräfta befintlig bebyggelse kommer ingen förändring ske på fastighetens olika tekniska system.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplan.

Ersättningsanspråk

Ersättning utgår inte som följd av skydds- eller varsamhetsbestämmelser. Avtal upprättas mellan fastighetsägaren och staden innan detaljplanen går till antagande.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd: 27 augusti – 7 oktober 2024

Granskning: 7 maj – 3 juni 2025

Antagande: september 2025

Laga kraft: tidigast, september 2025

Kulturvärden

Rivningsförbud

Byggnaden föreslås beläggas med rivningsförbud (r1).

Bevarandekrav

Byggnaden innehar ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde, då den är en del i det nät av militära anläggningar som präglat Östermalm och Gärdet och som fortfarande utgör betydelsefulla inslag i denna del av staden. Med hänvisning till det och att byggnaden är blåmarkerad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta, kan PBL (Plan- och bygglagen) 8:e kap, 13, 14 och 17 §§ tillämpas inom planområdet.

- *13§, Förvanskingsförbud.* Vilket innebär att byggnaden anses vara av särskilt värde att bevara och då har ett förstärkt skydd. Dessa får inte förvanskas.
- *14§, Underhållskrav.* Vilket innebär att byggnaden ska hållas i vårdat skick. Befintligt byggnadsverk ska underhållas så att dess egenskaper bevaras.
- *17§, Varsamhetskrav.* Vilket innebär att alla ändringar av byggnaden ska utföras varsamt så att man tillvaratar byggnadens värden och kvaliteter.

Detta gäller utöver planförslagets planbestämmelser som preciserar bevarandekraven ytterligare.

Planeringsunderlag

Kommunala

Undersökning enligt Miljöbalken 6 kap. 6 §

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan

betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Sammantaget bedöms inte detaljplanens genomförande medföra någon väsentlig negativ påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning kommer inte att tas fram i samband med detaljplanarbetet.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Dagvatten- och skyfallsutredning* (Niras, februari 2024)
- *PM-Miljöteknisk provtagning av flyktiga ämnen i inomhusluft* (Structor, mars 2024, rev november 2024)
- *Antikvarisk Förundersökning* (Tyréns, april 2024)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

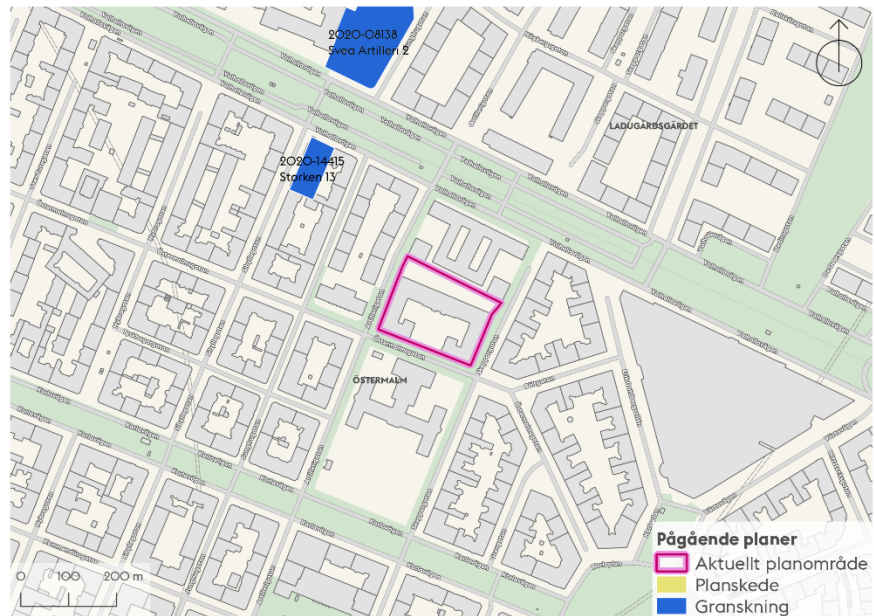
Detaljplan

Idag gäller följande planer för området:

- Pl 230 Förslag till borttagande ur stadsplan, anger kvartersmark för offentliga byggnader som användning, fastställd 1922.
- Pl 5339 Ändring av stadsplan för delar av kvarter Uppfinnaren m.m, fastställd 1958
- Pl B100*1960 Förslag till ändring av tomtindelning, fastställd 1960.
- Pl 6908 Ändring av stadsplan, begränsning av byggnation under mark, fastställd 1968.

Följande planarbeten pågår i närområdet.

- Svea Artilleri 2, dnr 2020-08138. Utveckling av befintlig fastighet för tillskapande av fler bostäder till studenter och personal inom Försvarsmakten. Granskningsskede.
- *Storken 13, dnr 2020-14415. Påbyggnad av ny takvåning inrymmande bostäder. Laga kraft.*



Karta visar planområdet samt pågående detaljplaner i närområdet.

Planbesked

Stadsbyggnadskontoret lämnade positivt planbesked 1 juli 2019.

Översiktsplan

Planområdet ingår i området Östermalm i översiktsplanen. Enligt översiktsplanen redovisas stadsdelen Östermalm som ett område där kompletteringar kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Byggnadsordningen

Planområdet ligger i byggnadsordningens karaktärsområde *Stenstad*, som omfattar Vasastaden, Normalm, Östermalm, östra Kungsholmen och Södermalm. Vid framtida ombyggnation och/eller renovering avser man att ta tillvara eller återskapa karaktärskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt. Omvandling av befintliga lokaler i bottenvåningar till bostäder är inte aktuellt.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Kvarteret Uppfinnaren 2 ligger inom riksintresseområde för Stockholms innerstad med Djurgården, som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården (3 kap 6§ miljöbalken). Uttryck för riksintresset är bland annat det sena 1800-talets stadsbyggande med esplanadsystem och gator av olika bredd och karaktär.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för hela planområdet.

Vatten

I stadens miljöprogram framgår att staden aktivt ska verka för att Stockholms vattenförekomster uppnår god ekologisk och kemisk status, enligt EU:s vattendirektiv.

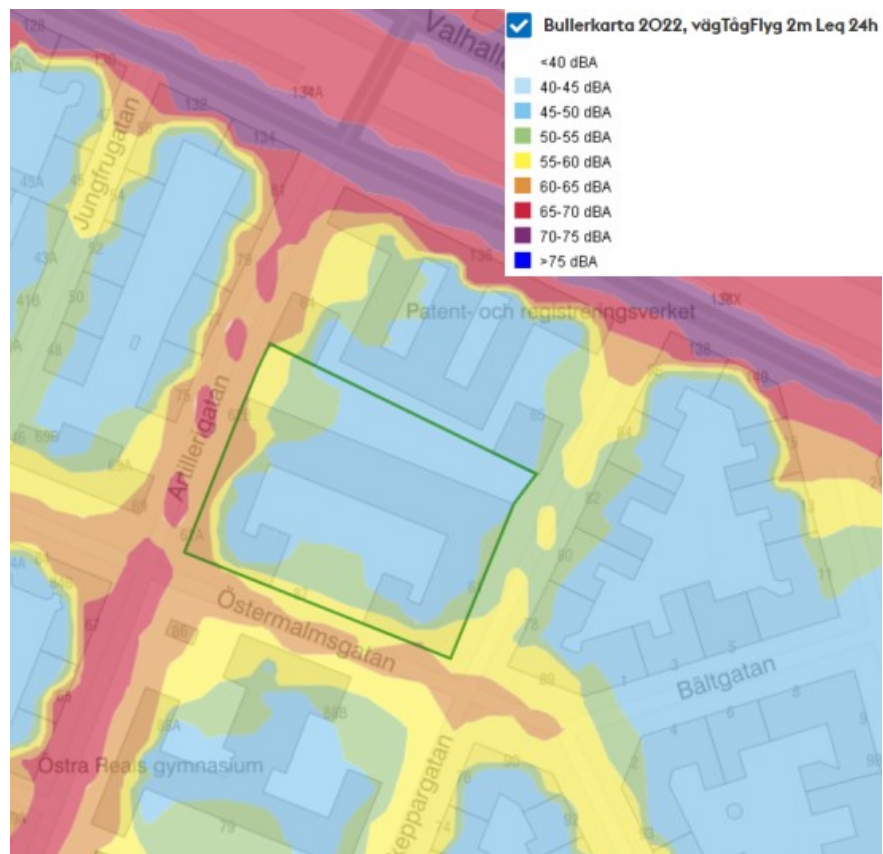
Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen. Enligt VISS (september 2023) har Strömmen *otillfredsställande* ekologisk status och *uppnår ej god* kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är otillfredsställande ekologisk potential 2039 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Naturlig ytavrinning sker till vattenförekomsten Lilla Värtan, där den ekologiska statusen bedöms vara *otillfredsställande* och den kemiska statusen bedöms till *uppnår ej god*. Kvalitetskrav som satts för vattenförekomsten Lilla Värtan i framtiden, är att uppnå måttlig ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Denna detaljplan berörs av ett lokalt åtgärdsprogram för Strömmen, vilket är under framtagande. Även för Lilla Värtan är ett lokalt åtgärdsprogram under framtagande.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Östermalmsgatan och Artillerigatan. Ljudnivån inom planområdet ligger mellan 45-65 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta. Ljudnivåerna på gården är mellan 45-55 dBA ekvivalent ljudnivå.



Utdrag ur Stockholms bullerkarta (miljöförvaltningen, 2022). Planområdet är markerat med grön linje.

Geotekniska förhållanden

Området är relativt flackt och geologin utgörs av fyllnadsmaterial på lera ovan berg. Jorddjup ovan berg där fastigheten är belägen anges enligt SGU till ca 5–10 meter undantaget det sydvästra hörnet där byggnaden troligen är placerad på berg. Bedömningen är att byggnaden huvudsakligen är grundlagd på plintar.

Hydrologiska förhållanden

Baserat på geologiska och hydrogeologiska förutsättningar är bedömningen att grundvattnets strömning i området sker i sydöstlig riktning mot Djurgårdsbrunnsviken allt i östlig riktning mot Värtan.

Miljö

Dagvatten

Stockholms stads dagvattenstrategi antogs år 2015 av kommunfullmäktige och syftar till att hanteringen av dagvatten inom staden ska utvecklas i en hållbar riktning vid alla ny- eller ombyggnationer. Dagvattenstrategin listar fyra mål som ska uppfyllas;

1. Förbättrad vattenkvalitet i stadens vatten

2. Robust och klimatanpassad dagvattenhantering
3. Resurs och värdeskapande för staden
4. Miljömässigt och kostnadseffektivt genomförande

År 2016 tog Stockholms stad i samarbete med Stockholm Vatten och stadens tekniska förvaltningar fram en åtgärdsnivå för hanteringen av dagvattnet. Föroreningsbelastningen från dagvattnet behöver minska med 70 – 80 % för att miljökvalitetsnormerna ska kunna följas i stadens vattenförekomster.

Fastigheten sluttar svagt mot sydost, i likhet med Östermalmsgatan, men är i övrigt relativt plan. Dagvatten avrinner naturligt mot recipienten Lilla Värtan samt leds genom kombinerade ledningar till Henriksdals reningsverk i sydöstra Stockholm.

Fastigheten består av en större byggnad med takyta, som delvis består av koppartak, samt öppet gårdsområde med blandad hårdgjord yta och planteringar. Norr om byggnaden i anslutning till Uppfinnaren 1 återfinns parkeringsplatser, en mindre gata samt en rabatt med gräs intill fasaden. Byggnaden är underbyggd med källare.

Hälsa och säkerhet

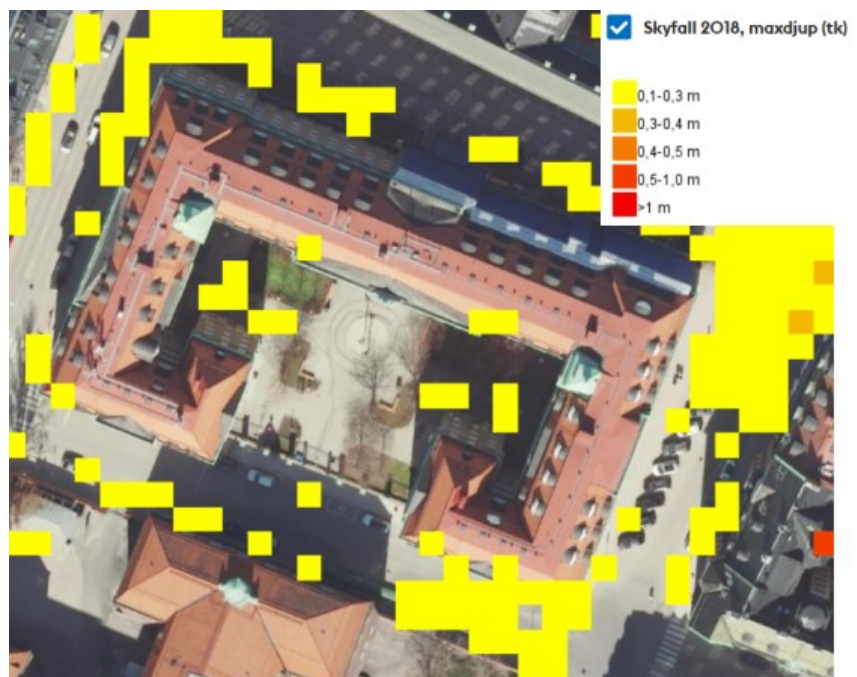
Risk för översvämning

Det kombinerade ledningsnätet utsätts för stor belastning vid skyfall när både spillvatten och dagvatten leds bort kan risk för överbelastning uppstå. Det finns ingen känd sådan översvämningsproblematik kopplat till ledningsnätet lokalt. Skulle en situation uppstå på grund av intensivt skyfall som leder till överbelastat ledningsnät och regnet avrinner på ytan i stället har inga instängda områden identifierats inom detaljplaneområdet och inga större lågpunkter för vattensamlingar har heller identifierats. Majoriteten av områdena skulle innehålla vattenmängder som understiger 10 cm. Det lokala avrinningsområdets utbredning vid ett 50 mm regn sträcker sig över några kvarter i östlig riktning. Det bidrar till att det inte blir några större ansamlingar av vatten inom planområdet. Vattnet avrinner naturligt mot vattenförekomsten Lilla Värtan via ett par större lågpunkter öster om planområdet.

Då fastigheten ligger på en nivå ungefär +16 meter över havet finns ingen risk för översvämning från närliggande havsvatten.



Skyfallskartering – Flödesvägar (Stockholm Vatten och Avfall, 2018).

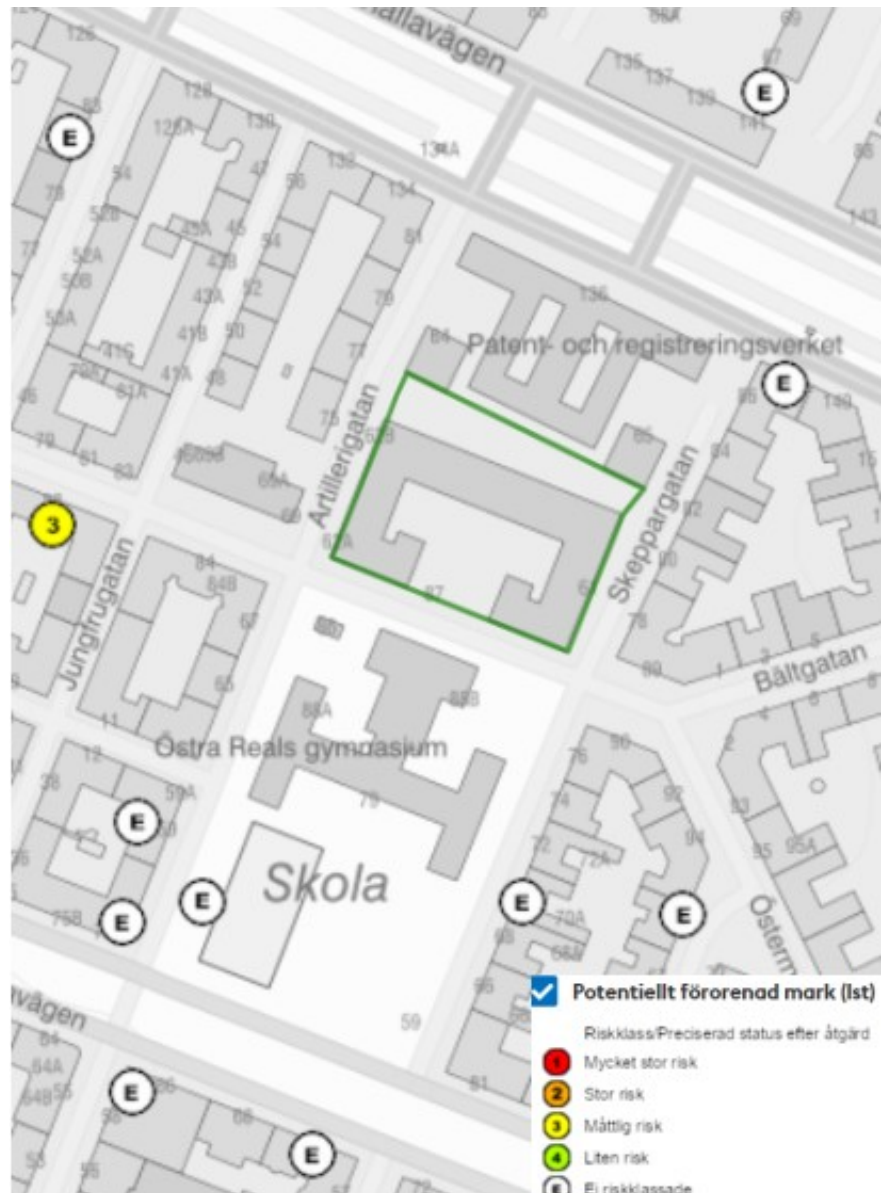


Skyfallskartering – Max djup (Stockholm Vatten och Avfall, 2018).

Förorenad mark

Planområdet är ej redovisad som potentiellt förorenad, enligt länsstyrelsen register över potentiellt förorenade områden. I planområdets närhet finns dock enligt länsstyrelsens kartering risk för potentiellt förorenad mark på flera platser i närområdet. Där har det historiskt förekommit grafiska verksamheter, kemtvättar och

färgindustri vilka i sina verksamheter använder sig bland annat av lösningsmedel som kan leda till föroreningar i mark och vatten. Verksamheterna kan även ha använt sig av klorerande lösningsmedel som är svårnedbrytbara och därmed kan leda till omfattande påverkan under en längre tid.



Utdrag ur länsstyrelsens Karta över "Risk för potentiellt förorenad mark".

Planområdet markerat med grön linje.

Kulturmiljö

Nordöstra delen av Östermalm och Gärdet, Ladugårdslandet, har ända sedan 1600-talet präglats av militära verksamheter. Närheten till de öppna markerna lämpade sig väl för militära övningar. Under senare delen av 1800-talet etablerade sig ett kluster av institutioner i området, samtidigt som bostadsbebyggelsen växte fram. Byggnaden på Uppfinnaren 2 uppfördes mellan 1912-26, ritat av arkitekt Erik Josephson för fortifikationsförvaltningen som militär stabsbyggnad

och krigshögskola. Byggnaden uppfördes i etapper, därav den långa byggtiden. Den har genom åren kallats Generalitetshuset då det har varit säte för generalstaben och senare för andra ledningsfunktioner inom försvaret. Byggnaden har i och med det varit säkerhetsskyddad. Informationen om detaljer kring de militära verksamheter som pågått i byggnaden har varit begränsad, men det har inte varit en renodlad förvaltningsbyggnad. Den är bland annat del i historien om landets högskoleväsende och del i krigsarkivets utveckling. Genom dessa funktioner har byggnaden också koppling till ”det vetenskapliga och intellektuella livets byggnader” och ”miljöer från skilda tider” vilket är ett uttryck i riksintresset för kulturmiljövård.



Innergården fotograferad från Östra Real, sannolikt 1920-tal. (Digitala Stadsmuseet)

Efter att byggnaden upphört vara en militär anläggning har den nyttjats för verksamheter såsom olika typer av handel men framför allt kontor, det har även bedrivits bank i lokalerna.

Byggnadskomplexet är gestaltat i en tung offentlig institutionsarkitektur i en U-form med en innergård som avgränsas med ett gjutjärnsstaket mot Östermalmsgatan.



Flygvy över planområdet med fastigheten Uppfinnaren 2 och dess U-formade byggnadsvolym i centrum. (Stockholms stad)

Gestaltningmässigt finns släktskap med flera av de stora regementsområden runt om i landet. Arkitekten Erik Josephson var en av få svenska arkitekter som ritade byggnader i denna kategori som även satte sin prägel på residensstäder och andra orter under tiden, en tid som var starkt präglad av nationalism och nationalromantik. För den svenska militärmakten var det självklart att blicka tillbaka mot 1600-talet då Sverige var en militär stormakt.

Exteriört har byggnaden rejäla mått, upplevs välbyggd med påkostade material vilket utstrålar beständighet. Byggnaden är välbevarad och hålls efter väl. Exempelvis är alla dörrar och portar ursprungliga och detaljer som stuprör och andra typer av plåtarbeten är i hög grad ursprungliga. Tillägg som gjorts i form av takkupor och takfönster är välstuderade och har liten påverkan på helheten. Interiört är känslan av det solida och gedigna främst knuten till trapphusen vilka påtagligt influerats av det svenska 1600-talets praktfulla men ändå strama entréhallar. Det finns tre huvudtrapphus och ett antal sekundära, vilka är mer av utrymningskaraktär. Det finns en markant skillnad i dignitet men samtliga trapphus har ett gediget uttryck och samtliga bedöms ha särskilda kulturvärden, med kalkstensgolv, valv, pilastrar, stuckaturlister, snickerier, smideshandledare och övrigt smide, vilket skapar en helhet med tydlig 1600-talskaraktär. Varje våningsplan försörjs av ett korridorsystem. Korridorerna har väl bibehållen karaktär och är av kulturhistoriskt värde då de ännu avspeglar ursprungsfunktionen som ämbetsbyggnad från tidigt 1900-tal. Senare anpassningar till modern kontorsanvändning har gjorts men då i kontorsrummen vid sidan av korridoren. I de flesta fall har dörrarna med dess glasade överstycken, för ljusinsläpp lämnats kvar i sina ursprungliga lägen.

Stadsmuseets klassificering

Fastigheten är markerad med blått på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta och är av synnerligen högt kulturhistoriskt värde.

Fysisk miljö

Byggnaden är utformad som en traditionell institutionsvolym där man maximerat byggnadsytan i enlighet med hur man i övrigt hanterade byggrätterna i innerstaden under tiden byggnaden tillkom. Den fysiska miljön består av befintlig byggnad i hästskoform med en anlagd och till stor del stenlagd gård i mitten. På byggnadens baksida, i norr finns ett smalt stråk av vegetation längs hela fasaden, bestående av huvudsakligen gräs samt enstaka prydnadsträd. Utanför det gröna stråket finns en körbar yta med markparkering.

Inom planområdet finns idag en till stora delar stenlagd gård och ett mindre antal trädplanteringar med undervegetation. Dessa grönytor möjliggör för ekosystemtjänster som exempelvis dagvattenhantering, värmereglering samt biologisk mångfald. Den centralt placerade gården är på fastighetsägarens initiativ öppen för allmänheten, även om den ligger inom kvartersmark.

Sociala

De sociala förhållandena inom planområdet relaterar till hur den befintliga byggnaden används. Den inrymmer idag ett antal olika kontorsverksamheter. Gården som tillhör fastigheten är öppen för allmänheten och används idag som en lokal parkmiljö av närboende, framför allt under sommarhalvåret.

Teknik

Teknisk försörjning finns anslutet till byggnaden.

Service

I närområdet finns det ett generöst utbud av service i form av bland annat Fältöverstens galleria öster om planområdet samt längs både Valhallavägen och Karlavägen.

Trafik

Närheten till Valhallavägen innebär goda förbindelser i vägnätet så väl som cykelnätet. Det finns cykelstråk både på Valhallavägen och Karlavägen. Fastigheten har god närhet till kollektivtrafik (buss och tunnelbana), cirka 200-450 meter. Inom fastigheten, norr om byggnaden finns en mindre fordonsparkering med laddmöjlighet.

Cykelparkering med tillgång till cykelpump finns bland annat på innergården.

Konsekvenser

Natur

Grönområde

Inom fastigheten föreslås dagvattenhantering genom att upphöjda regnbäddar anläggs, förutom att rena och fördröja dagvattnet tillför regnbäddarna även mer grönska och estetiska värden till området.

Miljö

Ställningstagande 4:33b PBL

Stadsbyggnadskontoret har i beslut 2025-0x-xx bedömt att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan då aktuella miljö- och hälsofrågor i detaljplanen är av sådan art att de kan utredas och hanteras inom ordinarie detaljplanearbete. 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.

Stadsmuseet gör bedömningen att en ändrad markanvändning inte har någon påverkan på de kulturhistoriska värden fastigheten besitter, varför en MKB för betydande påverkan ur kulturmiljösynpunkt inte heller anses nödvändig.

Dagvatten

Då det inte ska ske några ny- eller ombyggnationer tillämpas ej Stockholms stads åtgärdsnivå för detaljplanen.

För att ändå sträva efter att följa Stockholms stads dagvattenstrategi med en hållbar dagvattenhantering, samt minskad flödesbelastning på ledningar och föroreningar ut i recipienterna har förslag på förbättringsåtgärder tagits fram.

Inom fastigheten föreslås anläggandet av upphöjda regnbäddar, kopplade till befintliga stuprör, för att öka fördröjningen och reningen av dagvatten inom planområdet. På norra sidan av fastigheten föreslås brunnfilter i dagvattenbrunnar för att utöka reningen av dagvattnet från bland annat parkeringsytan. I dagvattenutredningen (*Niras, februari 2024*) föreslås att åtgärder kopplade till stuprör anslutna till koppartak bör prioriteras, där det är möjligt.

Innergården regleras med bestämmelse som anger att parkering ej får uppföras. På så sätt kan inga nya ytor tas i anspråk för nya parkeringsplatser och den befintliga dagvattenhanteringen påverkas inte av hårdgjord parkering.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Konsekvensen av att fastigheten planläggs är att byggnaden nu får omfattande skydd mot framtida förvanskning, genom skyddsbestämmelser, anpassade efter byggnadens användning idag och inför framtida användning.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Varken ljusförhållanden eller lokalklimat kommer att påverkas av planändringen då ingen fysisk förändring kommer att ske på den befintliga bebyggelsen.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för hela planområdet. Halten av PM10 och kvävedioxid ligger båda långt under miljökvalitetsnormen.

- PM10 är 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.
- Kvävedioxid är 24-36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Då det inte ska ske några ny- eller ombyggnationer kommer inte befintliga värden att ändras och då inte heller riskera att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Vatten

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten Strömmen.

Då det inte ska ske några ny- eller ombyggnationer tillämpas ej Stockholms stads åtgärdsnivå. För att ändå sträva efter att följa Stockholms stads dagvattenstrategi med en hållbar dagvattenhantering, samt minskad flödesbelastning på ledningar och föroreningar ut i recipienterna har förslag på förbättringsåtgärder tagits fram. Planförslaget rekommenderar att dagvatten från planområdet fördröjs genom filtrering inom fastigheten innan avledning sker i kombinerad avloppsledning till Henriksdals reningsverk för rening och vidare ut i Strömmen via kulvert.

Buller

Den befintliga byggnadens bullernivåer berör inte användningsbestämmelsen för kontor (K).

Enligt Naturvårdsverkets riktvärden vad gäller användningsbestämmelsen för skola (S) uppfylls nivåerna över allt förutom längs Artillerigatan och i korsningen Artillerigatan och Östermalmsgatan. Eventuell skolverksamhet kan placeras i delar av byggnaden som inte överskrider gällande riktvärden vilket innebär att inga bullerreducerande åtgärder kommer vara aktuella för planområdet.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Då ingen ny bebyggelse eller ändringar på befintlig bebyggelse kommer göras, kommer inte förutsättningarna förändras. De bullerberäkningar som gjorts för planområdet har gjorts utifrån Stockholms bullerkarta (miljöförvaltningen, 2022) som underlag.

Översvämning

Då ingen ny bebyggelse eller ändringar på befintlig bebyggelse kommer göras, kommer förutsättningarna vid skyfall vara de samma som innan med ett maximalt djup om 0,3 meter på ett fåtal ställen inom planområdet.

Förorenad mark

Den samlade bedömningen är att fastigheten är lämplig för avsedd markanvändning, med hänsyn till flyktiga ämnen i inomhusluften.

Miljötekniskundersökning (*Structor, november 2024*) är utförd. Syftet var att främst identifiera eventuella flyktiga föroreningar från jord och grundvatten i mark och under byggnader samt rester från eventuell historisk hantering som skett i fastighetens närområde. Genomförd luftprovtagning visar att inga föroreningar har detekterats över lågrisknivåer (RfC-värden). Inga föroreningar av klorerade ämnen har heller detekterats över rapporteringsgränserna.

Vibrationer

Då det inte ska ske några ny- eller ombyggnationer kommer inte befintliga markförhållanden att ändras.

Sociala

Planändringen avser inga förändringar av de befintliga sociala förhållandena på platsen. Gården som ingår i den privatägda fastigheten planeras att fortsatt vara tillgänglig för allmänheten.

Jämlikhet

Den föreslagna ändringen av användningsbestämmelse påverkar inte närhet till lokal service, handel och kollektivtrafik som finns idag, vilken också medverkar till att kvinnor och män på ett likvärdigt sätt kan förena omsorg om barnen, arbete och fritid.

Teknik

Planförslaget omfattar endast befintlig byggnad med pågående användning, där ingen fysisk förändring är planerad. Planförslaget bedöms inte medföra några konsekvenser på den befintliga tekniska försörjningen.

Befintlig plan (Pl 6908) begränsar hur djupt ner byggnad får byggas. Eftersom den nya detaljplanen ersätter den tidigare har motsvarande bestämmelse om schaktdjup lagts till även i denna detaljplan. Bestämmelsen anger att schaktnivån som lägst får vara +8,9 vilket ungefär motsvarar 7 meter under intilliggande gator.

Service

Den föreslagna planändringen kommer inte innebära någon förändring i den service som finns i planområdets närhet.

Riksintresse

Kulturmiljövård

Detaljplanen kommer inte innebära någon negativ påverkan på riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården. Detaljplanen ämnar säkra det uttryck som riksintresset eftersträvar genom att ge befintlig bebyggelse skyddsbestämmelser samt rivningsförbud.

Trafik

Motortrafik

Innergården regleras med bestämmelse som anger att parkeringsplatser ej får uppföras. Planförslaget innebär att inga nya parkeringsplatser för bilar kan uppföras inom planområdet. Planområdet har ett centralt läge och närhet till kollektivtrafik vilket motiverar ett lågt parkeringstal. Parkering tillgodoses med den befintliga parkeringsytan längs byggnadens norra fasad eller ordinarie gatuparkering.

Utöver bekräftelse av pågående användning ger planförslaget också utrymme för användningen gymnasium och vuxenutbildning. Verksamhetsutövare och besökare kopplade till tillkommande

användningar antas nyttja kollektivtrafik som huvudsakligt färdmedel till och från området.

Gång- och cykeltrafik

Utöver bekräftelse av pågående användning ger planförslaget utrymme för användningen gymnasium och vuxenutbildning. Dessa användningar bedöms inte påverka gång- och cykeltrafiken i området jämfört med befintlig användning.

Tillgänglighet

Fastigheten är tillgänglighetsanpassad för befintlig verksamhet.