



Planbeskrivning för fastigheterna Tre Vapen 2 och 7 i stadsdelen Ladugårdsgärdet, S-dp 2023-04105



Innehåll

| | |
|---|-----------|
| Detaljplanens syfte | 3 |
| Beskrivning av detaljplanen | 3 |
| Ärendeinformation | 3 |
| Planens huvuddrag | 3 |
| Genomförandetid | 5 |
| Kvartersmark | 5 |
| Befintligt | 9 |
| Motiv till detaljplanens regleringar | 11 |
| Genomförandefrågor | 14 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 14 |
| Tekniska frågor | 15 |
| Ekonomiska frågor | 15 |
| Organisatoriska frågor | 16 |
| Kulturvärden | 16 |
| Planeringsunderlag | 17 |
| Kommunala | 17 |
| Utredningar | 17 |
| Planeringsförutsättningar | 17 |
| Kommunala | 17 |
| Regionala | 20 |
| Riksentressen | 20 |
| Miljökvalitetsnormer | 20 |
| Miljö | 21 |
| Hälsa och säkerhet | 21 |
| Geotekniska förhållanden | 24 |
| Hydrologiska förhållanden | 24 |
| Fysisk miljö | 24 |
| Kulturmiljö | 26 |
| Sociala förhållanden | 33 |
| Service | 34 |
| Trafik | 34 |
| Konsekvenser | 36 |
| Natur | 36 |
| Miljö | 36 |
| Miljökvalitetsnormer | 38 |
| Hälsa och säkerhet | 39 |
| Social hållbarhet | 40 |
| Riksentresse | 40 |
| Trafik | 41 |
| Annat | 41 |

Detaljplanens 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 en inglasning av entré.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för fastigheterna Tre Vapen 2 och 7 på Östermalm, Stockholms stad, S-dp 2023-04105, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 2023-09-28 §16.

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 Monika Stenberg på stadsbyggnadskontoret med stöd av plankonsult från Tyréns AB.

Planens huvuddrag

Detaljplanen omfattar fastigheterna Tre Vapen 2 och Tre Vapen 7 på Östermalm. Tre Vapen 2 ägs av Vasakronan Hakberget AB och Tre Vapen 7 ägs av Balder Tre Vapen 7 AB.



Flygbild som visar planområdets ungefärliga gräns inom röd linje.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ändrad användning av befintliga byggnader inom fastigheterna Tre Vapen 2 och 7. Gällande stadsplan för området anger markanvändning byggnadskvarter, område för allmänt ändamål. Planförslaget innebär att ändra gällande stadsplan till en mer flexibel användning som lämpar sig för dagens situation.

Tillkommande användning ska säkerställa en förlängd livslängd för byggnaderna genom att möjliggöra för kontor, centrumändamål och skolverksamhet (vuxenutbildning, gymnasium). Med en bredare användning ges större möjlighet att anpassa fastigheterna till framtida behov. För att skapa bättre flexibilitet och högre nyttjandegrad av befintlig byggnad inom Tre Vapen 2 tillkommer byggrätt för en överbyggnad av två ljusgårdar.

En utökad byggrätt för befintligt underjordiskt garage under Tre Vapen 2 möjliggör en större flexibilitet för förändrade hyresgästförhållanden och öppnar upp för samutnyttjande av parkering inom planområdet.

Planförslaget innebär att samtidigt som vissa förändringar tillåts, skyddas delar av befintlig miljö från förändring. Byggnaden inom Tre Vapen 2 är utpekad som särskilt värdefull och är grönklassad enligt Stadsmuseets klassificering. Det innebär att byggnaden är särskilt värdefull från historiskt, kulturhistoriskt, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Skydds- och varsamhetsbestämmelser för att säkra byggnadens kulturmiljövärden är en del av planförslaget.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 60 månader (fem år). Om inte särskilda skäl finns för annat sätts genomförandetiden normalt till fem år.

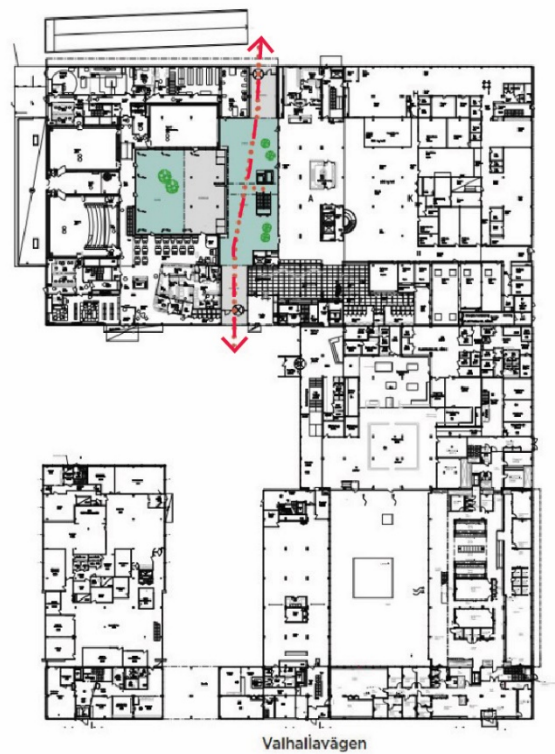
Kvartersmark

Bebyggelsens utformning

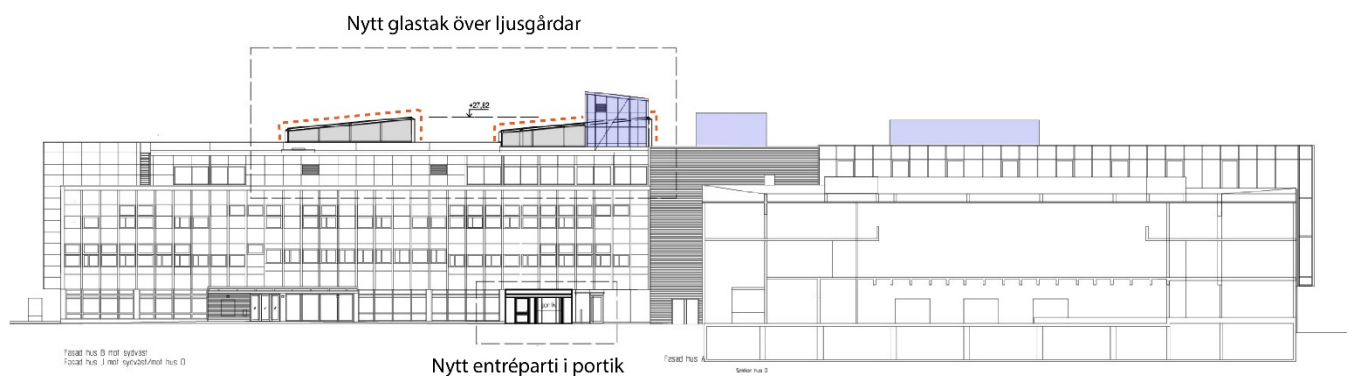
Planförslaget innebär i huvudsak att befintlig bebyggelse tillåts få nya användningar. Planförslaget innebär ingen ny bebyggelse ovan mark utöver en överbyggnad av två ljusgårdar på fastigheten Tre Vapen 2. Den befintliga portik som ljusgårdarna ansluter till stängs igen med indragna entréer. I en av ljusgårdarna planeras för ett nytt trapphus med ett hisspaket och förbindelse-spånger för varje våningsplan. Detta innebär att befintliga fasader öppnas upp för att infoga den nya konstruktionen. Ljusgårdarna byggs över med lanterniner i glas och dess höjd regleras med en planbestämmelse om högsta totalhöjd. Lanterninerna kommer inte att synas från gatunivå, gård eller viktiga vypunkter från Gärdet då dess placering ligger centrerad i taklandskapet och då dess volymer döljs av befintliga fläktrum på byggnadens tak.



*Visionsbild över den östra ljusgården som byggs in och byggs över, vy mot norr.
Bild: Gatun arkitekter.*



Bilden till vänster visar en av de ljusgårdar med befintlig passage som byggs över med lanterniner, vy mot norr. Bilden till höger visar de två ljusgårdarna (gröna ytor) och befintlig passage genom byggnaden (röd streckad linje). Bilder: Tyréns.



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

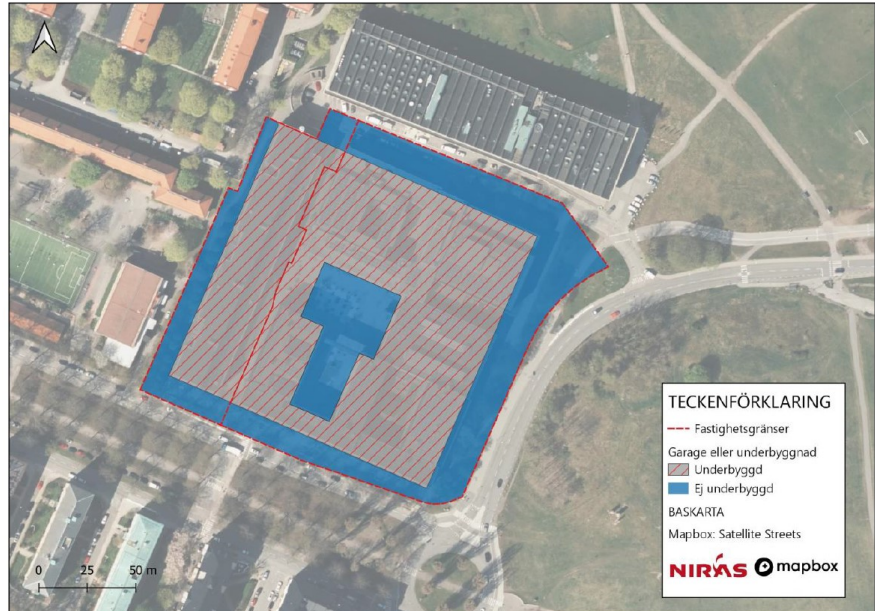


Bilden visar vypunkt 1 sett från Gärdet. Röd streckad linje visar var den främre lanterninen placeras. Volymen ligger dold bakom befintliga fläkttrum och bedöms inte synas från några av vypunkterna. Bild: Gatun arkitekter.



Bilden visar studerade vypunkter från Gärdet. Gula markeringar på byggnaden är lägen för nya lanterniner. Röda markeringar på byggnaden är lägen för befintliga fläkttrum. Bild: Gatun arkitekter

Planförslaget innebär även en underbyggnadsrätt för att utöka befintligt garage inom Tre Vapen 2. Att bygga ut garaget innebär att den centrala gårdsytan inom fastigheten behöver byggas om.



Bilden visar var fastigheterna är underbyggda. Blå yta i mitten av kvarteret visar outgrävd mark där utökat garage tillåts enligt planförslaget. Bild: Nirås.

Trafik

Parkering

Att utöka det befintliga garaget under Tre Vapen 2 möjliggör för cirka 58 ytterligare bilplatser.

För planområdet har ett parkeringstal på 4 platser/100 kvm BTA tillämpats vilket innebär ett behov av 120 platser inom Tre Vapen 2. Befintligt garage rymmer 91 platser och med en ökning av 58 platser uppfylls parkeringstalet. För Tre Vapen 7 finns behov av 14 parkeringsplatser sett till dagens användning som högskola (endast personalparkering). Befintligt garage rymmer 20 platser vilket innebär att parkeringstalet uppfylls. Det överskott av parkeringsplatser som kan skapas inom Tre Vapen 2 kan exempelvis hyras ut om ny användning inom Tre Vapen 7 kräver fler platser.

Förslaget innebär även att de befintliga 7 platserna längs Borgvägen görs om till besöksparkering för Tre Vapen 2. Det motsvarar besöksparkering om 0,2 platser/1000 kvm BTA för samtliga verksamheter inom fastigheten.

Tillämpning av mobilitetsåtgärder kan användas för att minska efterfrågan på bilparkering. Exempel är låsbara laddningsskåp för elcykelbatterier, rabatt på kollektivtrafik för anställda, samt bil- och cykelpool.

Cykel

För att uppfylla stadens norm för cykelparkering inom fastigheterna behöver cirka 130 platser tillkomma inom Tre Vapen 2 och minst 80 platser tillkomma inom Tre Vapen 7.

Inom Tre Vapen 2 finns möjlighet att anordna ytterligare cykelplatser i ett till cykelrum i garaget samt på gården och på förgårdsmark mot Borgvägen och Valhallavägen.

Inom Tre Vapen 7 finns möjlighet att ordna ett cykelrum och fler platser utomhus på kvartersmark.

Trafikalstring

Samtliga fordonsrörelser kommer fortsättningsvis ske via Lindarängsvägen och Borgvägen. Planområdet bedöms få en alstring om 264 fordonsomsättningar per dag och ett trafikflöde på (sammantaget i båda riktningar) ca 530 fordon per dygn vid Borgvägens anslutning till Lindarängsvägen. I dagens situation uppskattas cirka 207 fordonsomsättningar och ett trafikflöde på ca 410 fordon per dygn på Borgvägen.

Angöring och tillgänglighet

Krav på tillgänglig angöring inom 25 meter från minst en tillgänglig och användbar entré uppfylls. Räddningstjänsten kan angöra via fastigheternas entréer från Vallhallavägen och gården.

Befintligt

Befintlig bebyggelse

Planområdet består av två befintliga byggnader med tre till fyra våningar och tillhörande innergårdar. Byggnaden inom Tre Vapen 2 används idag främst för kontorsverksamhet. Inom Tre Vapen 7 bedrivs i dagsläget utbildningsverksamhet (högskola) med inriktning konst/kultur och lokalerna är anpassade för detta.



Överblick över befintlig bebyggelse inom planområdet. Bild: SBK.

Bilder över befintlig bebyggelse. Överst till vänster: Vy från Valhallavägen över Tre Vapen 2. Överst



*till höger: Vy från Valhallavägen över Tre Vapen 7. Nederst till vänster: Vy från Lindarängsvägen
över Tre Vapen 2. Nederst till höger: Vy från en gårdarna mot norr. Bilder: Tyréns och SBK.*

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser för kvartersmark

K: Kontor. Planens syfte är att möjliggöra kontorslokaler inom planområdet.

C: Centrum. Planens syfte är att möjliggöra verksamhetslokaler inom planområdet.

S₁: Gymnasium. Planens syfte är att möjliggöra för gymnasium inom planområdet.

S₂: Vuxenutbildning. Planens syfte är att möjliggöra för vuxenutbildning eller högskola inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Prickmark: Begränsning av markens utnyttjande. Marken får inte förses med byggnad. Parkering medges inte. Skärmtak medges inte mot Valhallavägen och Lindarängsvägen. Bestämmelsen begränsar bebyggelsens utbredning.

Ringmark: Begränsning av markens utnyttjande. Endast skärmtak medges ovan mark. Källare och garage medges under mark. Bestämmelsen bekräftar befintligt garage och möjliggör en utbyggnad av garaget.

h1-h11. Högsta angivna nockhöjd. Bestämmelserna syftar till att begränsa byggnadernas höjder för att samspela med omgivande bebyggelse och värna om stadsbilden. Utöver angiven nockhöjd får mindre byggnadsdelar sticka upp, exempelvis räcken, mindre delar av ventilationsutrymmen eller hisstoppar och liknande. Sådana uppstickande byggnadsdelar ska vara av mindre omfattning och inte uppfattas volymsskapande eller som en ytterligare våning (se även bestämmelse k2).

+ 9.0. Markens höjd över angivet nollplan ska vara +9.0 meter. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att skyfall inte orsakar skada på planerad och befintlig bebyggelse.

u1. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen syftar till att säkerställa utrymme och rättigheter för befintliga ledningar.

x1. Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Bestämmelsen syftar till att säkerställa allmänhetens passage över området och bekräfta befintligt x-område.

g1. Markreservat för gemensamhetsanläggning för gemensam in- och utfartsväg. Bestämmelsen syftar till att säkerställa angöring till fastigheterna längs Borgvägen.

r1. Byggnad får inte rivas. Bestämmelsen syftar till att bevara befintlig byggnad inom Tre Vapen 2 som innehar höga kulturmiljövärden.

q1. Tåta fasader av rött tegel i jämna och stående skift utan förband och fogat med mörkt fogbruk ska bibehållas till sin utformning och utseende. Bestämmelsen syftar till att bevara kulturhistoriskt värdefulla delar av byggnaden.

q2. Vita havets rumsvolym på plan 3 och 4 med entresoler och hissordningar ska bevaras. Bestämmelsen syftar till att bevara kulturhistoriskt värdefulla delar av byggnaden, se bild B och C på s. 30-31.

q3. Den öppna rumsvolymen vid foajéytor och huvudtrappan i anslutning till huvudentré på plan 2 och 3 ska bevaras och får inte byggas in eller delas av. Trappans ytbeläggning av terrazzo och dess smidesräcken ska bibehållas till sin utformning och utseende. Bestämmelsen syftar till att bevara kulturhistoriskt värdefulla delar av byggnaden, se bild B och C på s. 30-31.

q4. Före detta ateljéer på plan 3, 4 och 5 med dubbel rumsvolym inklusive entresoler, entresolräcken, smala trappor i smide och ek samt stålpelare vid dubbelhöga fasader ska bibehållas till sin utformning och utseende. Bestämmelsen syftar till att bevara kulturhistoriskt värdefulla delar av byggnaden, se bild B och C på s. 30-31.

f1. Överbyggnad av ljusgård ska huvudsakligen utföras i glas. Syftar till att säkerställa materialval för överbyggd ljusgård med hänsyn till befintliga kulturvärden och stadsbild.

f2. Portik ska finnas. Syftar till att bevara portik mellan Valhallavägen och central gårdsyta inom Tre Vapen 2.

f3. Byggnaden ska ha en fri höjd från underliggande mark med minst fem meter. Syftar till att reglera en lägsta höjd på befintlig passage mellan byggnader, som ligger ovan mark.

b1. Marken ska vara tillgänglig för att fördröja och rena dagvatten. Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräckliga ytor för omhändertagande av dagvatten.

b2. Byggnadens konstruktion ska vara anpassad med hänsyn till översvänningsrisk. Bestämmelsen syftar till att minska risken för skador på byggnaden till följd av översvämning.

k1 Byggnadens karaktärsdrag, värden och egenskaper ska värnas och bibehållas. Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värden. Bestämmelsen syftar till att bibehålla byggnadens kulturhistoriska värden.

k2. Byggnadsvolymer ska bibehållas till sin utformning. Befintliga tekniska installationer och teknikrum på yttertak får rivas. Tekniska installationer får uppföras på yttertak i lägen där intrycket av byggnadens volym och takform inte ändras från gata eller gård. Bestämmelsen syftar till att bibehålla byggnadens kulturhistoriska värden där de ursprungliga byggnadsvolymnernas skarpa siluett är ett värdebärande karaktärsdrag.

k3. Ursprungliga fasader av Curtain wall med genomgående natureloxerat aluminium och glas av svarta och genomskinliga glasskivor samt täta delar av vertikalt räfflad natureloxerat aluminium ska bibehållas till sin utformning och utseende. Bestämmelsen syftar till att bibehålla byggnadens kulturhistoriskt värdefulla fasader som finns belägna på hus A, B, C, D, E, F, G, H och N, se bild A på s. 27.

k4. Ursprungliga fasader i bottenvåningar med bröstningar och täta delar i form av släta kassetter, panel och vertikalt räfflad natureloxerat aluminium ska bibehållas till sin utformning och utseende. Bestämmelsen syftar till att bibehålla byggnadens kulturhistoriskt värdefulla fasader som finns belägna på hus A, B, C, D, E, F, H, K och N, se bild A på s. 27.

k5. Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning och utseende. Bestämmelsen syftar till att bibehålla kulturhistoriskt värdefulla delar av byggnaden.

k6. Takkrön ska till form och material bibehållas till sin utformning och utseende. Bestämmelsen syftar till att bibehålla kulturhistoriskt värdefulla delar av byggnaden.

k7. Portik ska till form, material och placering bibehållas till sin utformning och utseende. Undertak i portik i form av olackerade plåtkassetter ska till form och material bibehållas till sin utformning och utseende. Bestämmelsen syftar till att bibehålla kulturhistoriskt värdefulla delar av byggnaden och värna om den passage som idag finns mellan Valhallavägen och fastighetens centrala gårdsmiljö.

k8. Ursprungligt fasadur ska bibehållas till sin utformning, utseende och placering. Bestämmelsen syftar till att bibehålla kulturhistoriskt värdefullt fasadur på hus A invid Konstfacks f.d. huvudentré, se bild D på s. 32.

k9. Skyltning på fasad får endast ske på tegelfasader, undantaget tegelfasad med fasadur. Bestämmelsen syftar till att freda kulturhistoriskt värdefulla curtain wall fasader från skyltning och styra skyltningen till tegelfasader där skyltning redan återfinns. Undantag från bestämmelsen gäller tegelfasad med fasadur på hus A invid Konstfacks f.d. huvudentré, se bild D på s. 32, där skyltning inte ska förekomma.

k10. Curtain Wall-fasaders insida med inre fönsterkonstruktioner av trä, inklusive ursprunglig beslagning ska bibehållas till sin utformning och utseende. Bestämmelsen syftar till att bibehålla kulturhistoriskt värdefulla delar av byggnaden.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Solcellspaneler tillåts sticka upp ovan angiven nockhöjd.

Bestämmelsen syftar till att medge befintliga solceller på tak och att möjliggöra för framtida behov av elproduktion.

Nockhöjden tillåts överskridas för trapphus och hisstoppar så att översta våningen nås. Bestämmelsen syftar till att medge mindre byggnadsdelar som befintliga trapphus och hisstoppar och som överskrider nockhöjdsbestämmelser.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Tre Vapen 2 och Tre Vapen 7. Tre Vapen 2 ägs av Vasakronan Hakberget AB. Tre Vapen 7 ägs av Balder Tre vapen 7 AB.

Rättigheter

Inom planområdet är ett flertal rättigheter lokaliserade.

Rättigheterna fortsätter att gälla oförändrat, har fortsatt planstöd och påverkas inte av planens genomförande.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u). Rätten är säkrad genom befintliga ledningsrätter.

Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik har avsatts (x). Rätten är säkrad genom befintligt servitut.

Markreservat för gemensam in- och utfart har avsatts (g). Rätten är säkrad genom befintlig gemensamhetsanläggning. Denna gemensamhetsanläggning avses utökas till att inkludera även de

delar av Borgvägen som ligger inom fastigheten Tre Vapen 1. Utökning av gemensamhetsanläggning görs i lantmäteriförrättning.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig stadsplan PL5423 helt upphör att gälla inom planområdet.

Förändrad fastighetsindelning

Planen innebär inte någon förändring av fastighetsindelningen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Eftersom planförslaget inte innebär nya byggnader förväntas befintliga ledningsnät och anslutningar fortsättningsvis kunna användas.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och marklov, Exploateringskontoret ansvarar för att de avtal som upprättas mellan staden och berörda parter.

Byggaktören ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse, anläggningar och utemiljöer på kvartersmark.

Anslutningsavgifter bekostas av planbeställaren.

Planavgift

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

Ersättningsanspråk

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

Gemensamhetsanläggningar

Fastighetsägarna ansöker om, och bekostar sin del av, omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning för väg.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

| | |
|----------------------|-------------------------------------|
| Samråd | 19 november 2024 - 30 december 2024 |
| Granskning | kvartal 2 2025 |
| Antagande | kvartal 4 2025 |
| Laga kraft, tidigast | kvartal 4 2025 |

Kulturvärden

Rivningsförbud

Rivningsförbud gäller för Tre Vapen 2. Skälet är att byggnaden inom Tre Vapen 2 är utpekad som särskilt värdefull och är grönklassad enligt Stadsmuseets klassificering. Det innebär att byggnaden är särskilt värdefull från historiskt, kulturhistoriskt, miljömässig eller konstnärlig synpunkt varpå PBL (Plan- och bygglagen) 7:e kap, 16§ tillämpas.

Bevarandekrav

Då byggnaden inom Tre Vapen 2 innehar ett högt kulturhistoriskt värde, där den är en del i ett landets mest betydelsefulla kluster av offentliga institutioner samt med hänvisning till att byggnaden inom Tre Vapen 2 är grönklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta, kan PBL (Plan- och bygglagen) 8:e kap, 13, 14 och 17 §§ tillämpas inom planområdet.

13§, Förvanskningsförbud. 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.

Planeringsunderlag

Kommunala

Undersökning enligt Miljöbalken 6 kap. 6 §

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Antikvarisk förundersökning* (Tyréns, 2024-09-27)
- *Dagvatten- och skyfallsutredning* (Niras, 2024-09-12)
- *PM – Miljöteknisk provtagning av flyktiga ämnen i inomhusluft* (Structor, 2024-01-17)
- *Trafikutredning* (Tyréns, 2024-07-01)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan Pl 5423 som vann laga kraft 1967. För fastigheterna Tre Vapen 2 och 7 anger planen användningen allmänt ändamål. Användningen tillämpades i äldre planer och innebär verksamheter som bedrivs med kommun, stat eller landsting som huvudman. Genomförandetiden för gällande plan har gått ut. Utfartsförbud finns mot Lindarängsvägen.

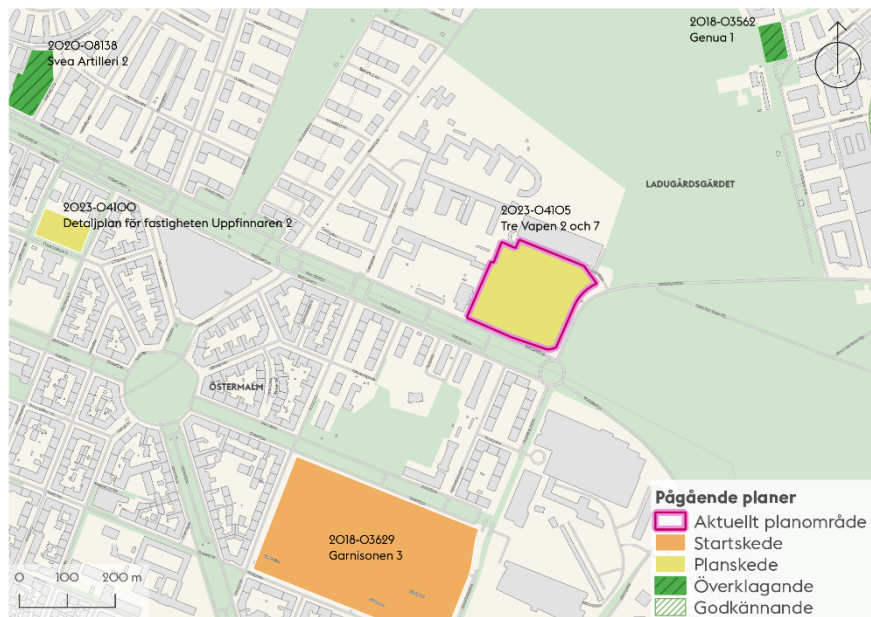


Utdrag ur planmosaiken med planområdet markerat i röd linje.

Pågående detaljplaner i området

I närområdet finns flera pågående detaljplaner:

- Svea Artilleri 2 (dnr 2020-08138) för cirka 140 bostäder till studenter och personal inom Försvarsmakten. Detaljplanen är antagen men har överklagats.
- Uppfinnaren (2023-04100) som avser ändrad användning från allmänt ändamål till kontor och skolverksamhet. Detaljplanen var på samråd augusti – oktober 2024.
- Garnisonen 3 (2018-03629) för bostäder, kontor, hotell och skola som har påbörjats (start-PM).
- 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.

Planbesked

Stadsbyggnadskontoret gav 2019-07-01 (Dnr 2019-06367) positivt planbesked till sökanden Vasakronan Hakberget AB.

Stadsbyggnadskontoret gav 2023-06-28 (Dnr 2023-05854) positivt planbesked till sökanden Balder Tre vapen 7 AB.

Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut fyra mål för stadsbyggandet: en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad. För planering och genomförande anges en utbyggnadsstrategi där stadsbyggandet ska bidra till att utveckla stadens kvaliteter och tillföra värden som fler bostäder, arbetsplatser, attraktiva offentliga miljöer, högkvalitativa mötesplatser, bra parker och lekplatser samt en välfungerande service där förskole- och skolbehovet är av särskild vikt. En utveckling av fastigheterna där en bredare användning tillåts anses bidra till översiktsplanens mål.

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 viktig för att uppnå målet om en sammanhängande stad.

Byggnadsordningen

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.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2023-09-28 att påbörja planarbete för fastigheterna Tre Vapen 2 och 7.

Regionala

Det pågår politiska diskussioner om en förlängning av Spårväg City till Ropsten. Sträckningen som studerats har en föreslagen station vid Hakberget. En eventuell förlängning av spårvägen skulle innebära att förutsättningarna för resande med kollektivtrafiken förbättras till och från fastigheterna.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård – Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115). Detta innebär att hänsyns måste tas till stadens kulturhistoriska värden, dess skönhet och karaktär. Den aktuella byggnaden och platsen är komplex och besitter flera olika värdebärande uttryck som härleds ur riksintresset.

Trafikkommunikation

Planområdet ligger i nära anslutning till riksintresse för kommunikation Östlig förbindelse. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset eftersom ingen ny bebyggelse tillkommer samt att riksintresset sträcker sig utanför planområdet.

Nationalstadspark

Planområdet ligger invid Kungliga nationalstadsparken. Detta innebär att ny bebyggelse endast får tillkomma om det kan ske utan intrång i parklandskap eller naturmiljö och utan att det historiska landskapets natur- och kulturvärden skadas.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormer för luft klaras inom området. Halten av partiklar PM10 är 24-30 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med

miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 24-30 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³.

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS oktober 2023 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är otillfredsställande ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller i huvudsak från Valhallavägen och Lindarängsvägen. Se rubrik *Omgivningsbuller* nedan.

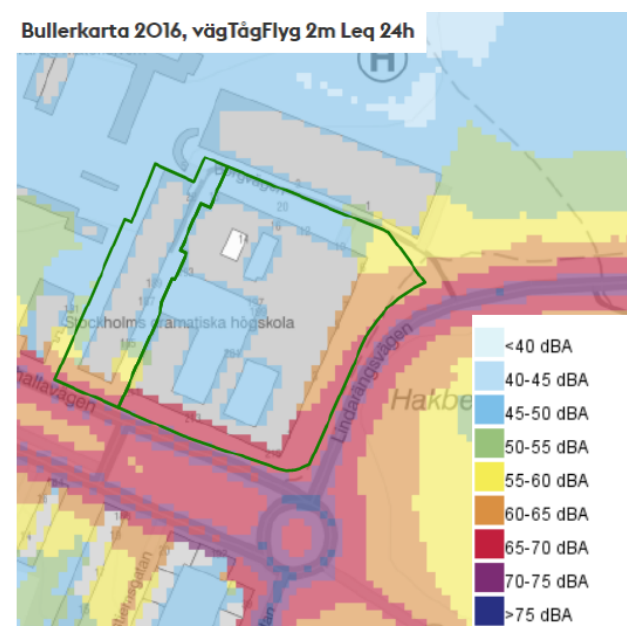
Miljö

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet leds idag i det kombinerade ledningsnätet till Henriksdals reningsverk för att efter rening släppas ut i Strömmen.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller



Utdrag ur Stockholms bullerkarta. Planområdet är markerat med grön linje.

Planområdet utsätts för trafikbuller från Valhallavägen och Lindarängsvägen. Ljudnivån vid närmaste byggnad är upp mot 70 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd enligt stadens bullerkarta. Väster om planområdet ligger Gärdesskolan med tillhörande skolgård och idrottsplaner. Skolverksamheten bedöms inte ge upphov till bullerstörning.

Risk för översvämning

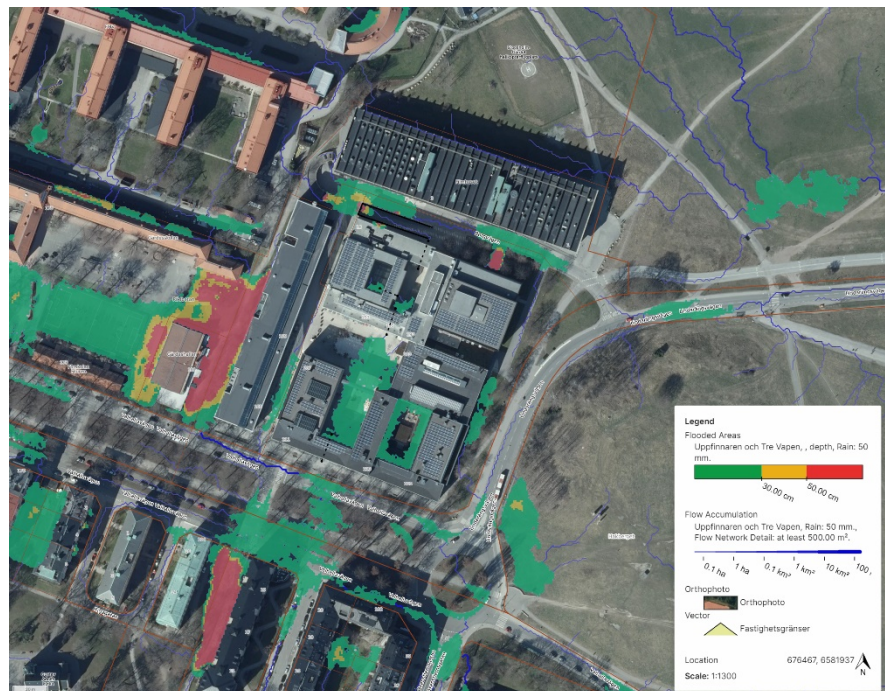
Skyfallsmodellering för Stockholms stad (2024) visar att det idag finns flera platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Bilden nedan visar ett scenario enligt modellen när maximal vattennivå uppnås under en skyfallshändelse. Justeringar har gjorts för portiker och befintlig mur vid en garagedfart längs Borgvägen.

Vid den östra nedfarten längs Borgvägen som leder till garage inom Tre Vapen 2 finns en mindre lutning som bidrar till att vatten kan ansamlas vid fasad/garageport.

Längs med västra fasaden vid Tre Vapen 7 så återfinns ett lågpunktsområde där en större mängd vatten ansamlas. Området är en del av en större lågpunkt som sträcker sig åt väst, ut över intilliggande skolfastighet. Vatten fylls på från nordväst och tappas av söderut till Vallhallavägen. Hela lågpunkten beräknas fyllas upp med maximalt ca 5000 m³ vatten och modelleringen visar på en tröskelnivå om +9.76 m innan vatten rinner vidare längs Vallhallavägen. Flertalet dörrar längs den västra fasaden är upphöjda, men är trots detta belägna under den modellerade tröskelnivån. Även flertalet fönster och en utrymningsväg återfinns under tröskelnivån och riskerar att under en period vara helt eller delvis vattentäckta.

Längs med större delen av fasaden finns ett makadamstråk som ger viss möjlighet till snabb infiltration vid mindre regnhändelser. Detaljerad information om stråkets utformning och eventuella dräneringsledningar finns inte att tillgå i nuläget.

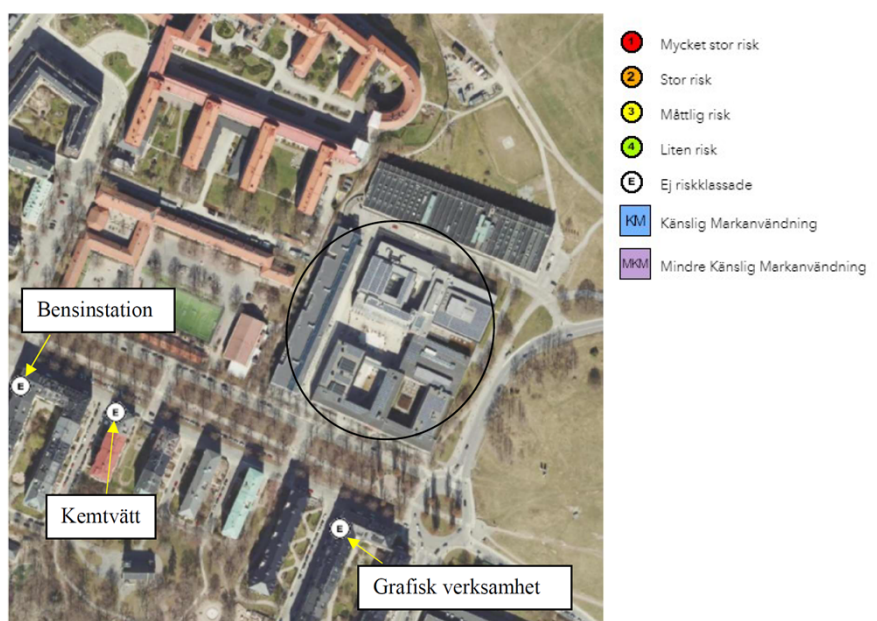
Åtgärder så som att höja upp marken inom planområdet riskerar att försämra för omkringliggande fastigheter. Det är således inte möjligt att bygga bort lågpunkten och åtgärder inom planområdet bör fokusera på att minimera riskerna vid ett skyfall.



Vattendjup inom och omkring planområdet vid ett simulerat skyfall (50 mm) med justeringar för portiker samt mur vid en garagedfart. Bild: Niras.

Förorenad mark

Tre Vapen 2 och 7 är inte redovisade som misstänkt förorenade enligt Länsstyrelsen men i planområdets närhet finns tre observationer av potentiellt förorenad mark utpekade. Aktuella fastigheter ligger längs Valhallavägen och avser en nedlagd bensinstation, en kemptvätt och en grafisk verksamhet.

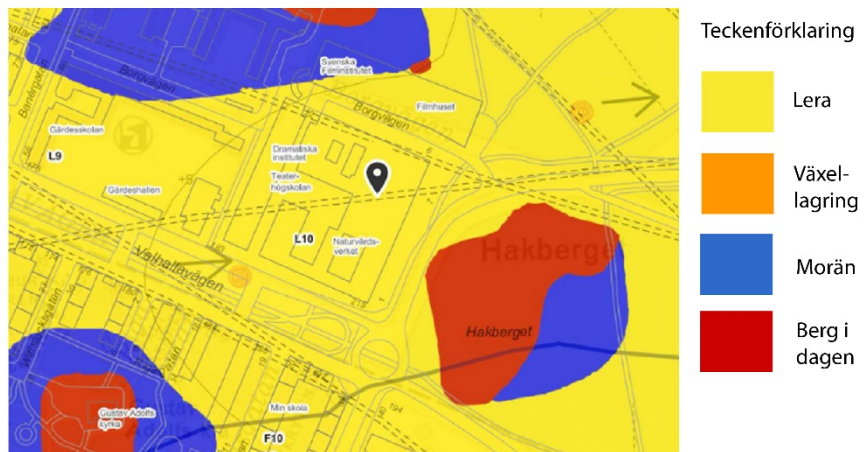


Misstänkt förorenade områden. Planområdet markeras med svart cirkel. Bild: Structor.

I den miljötekniska utredningen (Structor, 2024) bedöms riskerna med eventuella organiska flyktiga föroreningar. Den genomförda provtagningen avser passiv provtagning inomhus. Baserat på erhållna analys svar för flyktiga ämnen i inomhusluften är bedömningen att inga hälsorisker eller särskilda åtgärdsbehov bedöms föreligga avseende flyktiga ämnen i inomhusluft, med ursprung från nuvarande och tidigare verksamheter i omgivningen, eller från tidigare verksamheter inom aktuella fastigheter.

Geotekniska förhållanden

Området är relativt flackt och geologin utgörs av fyllnadsmaterial på lera ovan berg. Jorddjup ovan berg där fastigheterna är belägna uppskattas enligt SGU till ca 5-10 meter. Tvärs över fastigheterna löper en krosszon i berg (gråstreckad markering i figuren nedan).



Geologi inom och runt aktuella fastigheter. Källa: Stockholms geoarkiv.

Hydrologiska förhållanden

Baserat på geologiska och hydrogeologiska förutsättningar är bedömningen att grundvattnets strömning i området sker i nordöstlig riktning mot Värtan. Eventuellt ytligt grundvatten (så kallat markvatten) i fyllning ovan lerlager bedöms strömma från fastigheterna mot Valhallavägen, baserat på förekomst av dränerande, vattenförande ledningsgravar inom befintlig infrastruktur.

Fysisk miljö

Planområdet ligger mellan den alléplanterade Valhallavägen, Lindarängsvägen, Borgvägen och Gärdesskolan. I öster på andra sidan Lindarängsvägen utbreder sig Ladugårdsgärdet. Planområdet är till stor del hårdgjort och plant utan större lutning. Förgårdsmark finns med trädplanteringar och cykelparkering. Parkering sker i garage under mark.

Tre Vapen 2

Bebyggelsen inom Tre Vapen 2 uppfördes mellan 1956-1959 som lokaler åt Konstfackskolan (nuvarande Konstfack) som 2004 flyttade till andra lokaler. Byggnaderna är uppförda i tre eller fyra våningar placerade runt mellanliggande gårdar. Innergårdarna är hårdgjorda med mindre planteringsytor. Förgårdsmark mot omgivande gator består delvis av planteringar, gräsbelagda ytor och planterade träd.



Byggnaden inom Tre Vapen 2, vy över hus B, A och D. Bild: SBK.



Byggnaden inom Tre Vapen 2, fasad för hus D där Vita havets rumsvolym syns. Bild: SBK

Tre Vapen 7

Byggnaden inom fastigheten Tre Vapen 7 färdigställdes år 2004 och har fasader av glas och matrisgjuten betong. Byggnadskroppen har placerats med gaveln mot Vallhallavägen och är ca 150 meter lång och fyra våningar hög. Byggnadens arkitektur sägs ha eftersträvat 1958 års modernism men med ett mer samtida formspråk.



Byggnaden inom fastigheten Tre Vapen 7, sett från angöringsgata med vy mot norr. Filmhuset syns i fond. Bild: SBK

Kulturmiljö

Planområdets närmaste omland norr om Valhallavägen karaktäriseras av institutionsbebyggelse från efterkrigstiden, såsom Filminstitutet, Förvarets Materielverk och Gärdesskolan som tillsammans bildar ett historiskt sammanhang.

En antikvarisk förundersökning har tagits fram (Tyréns, 2024) som redogör för befintliga kulturvärden inom planområdet. Dessa sammanfattas nedan.

Tre Vapen 2

Byggnaderna uppfördes på 50-talet i en utpräglad modernistisk arkitektur med långsträckta, modulstyrda huskroppar i tre eller fyra våningar placerade runt mellanliggande gårdar. Fasaderna utgjordes av en typ av Curtain wall, utvändigt uppbyggd med eloxerade aluminiumprofiler, härdat svart fasadglas samt klarglas. Fasader vid trapphus utfördes av mörkrött beklädnadstegel. Entréerna utfördes i natureloxerat aluminium och glas.

Byggnaderna har genomgått förändringar som avser påbyggnader, till- och ombyggnader och fasadändringar, till exempel ändringar i fasader och entréer under tidigt 2000-tal.

Efter de mer sentida rivningarna och volymtilläggen utgör byggnaderna inom Tre Vapen 2 inte längre en mönsteranläggning från 1950-talet och grupperingen av byggnaderna är svårare att läsa. Delar av byggnadens ursprungliga fasader har ändrats och bytts ut. Det är inte möjligt att göra en kulturhistorisk värdering av kompletteringen av byggnaderna från 2004-2008.

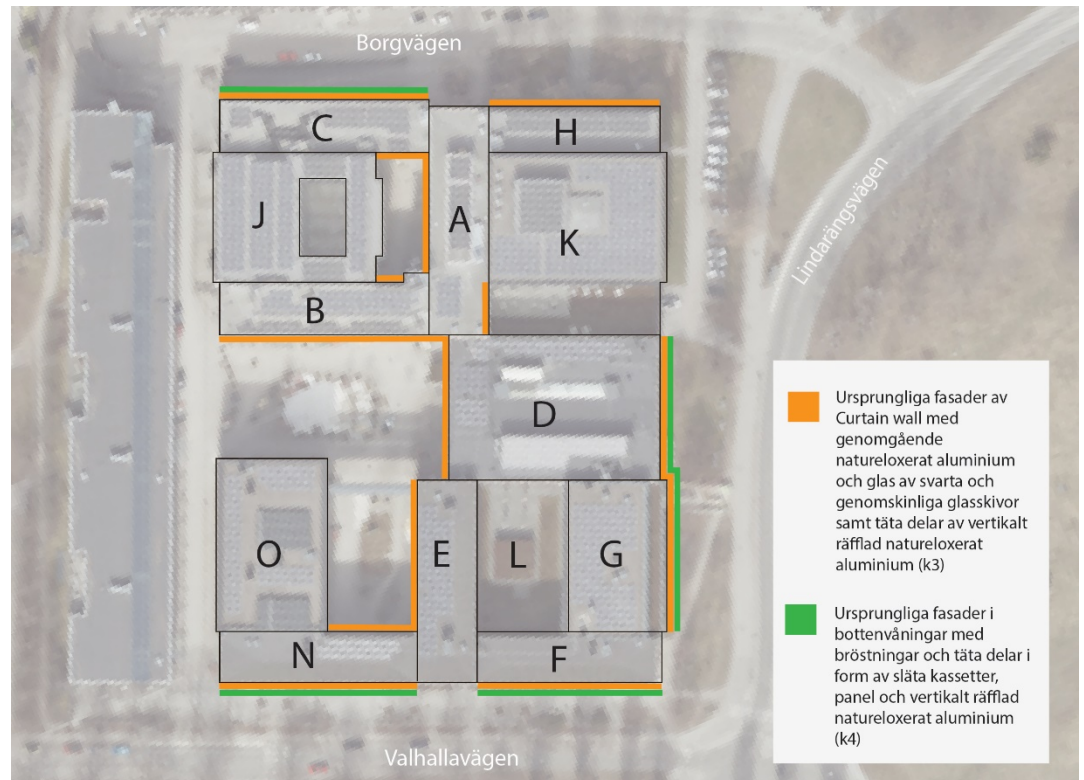


Bild A. Fasadpartier som berörs av varsamhetsbestämmelserna k3 och k4.



Tre Vapen 2 (hus K) sett från Lindarängsvägen. Ett exempel på hur tillbyggnad har sammanfogats med ursprungliga volymer på två sidor. Skillnaden i fasadutförande syns mellan ursprungliga delar och en volym som tillkommit år 2004-2008.

Byggnadernas värdebevarade karaktärsdrag beskrivs i den antikvariska förundersökningen och sammanfattas i nedanstående bilder/ lista. Skydds- och varsamhetsbestämmelser i plankartan har formulerats i samråd med byggnadsantikvarie och med utgångspunkt i de värdebärande karaktärsdragen.

Exteriör

- Ursprungliga byggnadsvolymer med portiker

Curtain wall-fasader i aluminium och glas:

- Profilsystem av natureloxerat aluminium inklusive fönsters utsida
- Pelarinklädnad av natureloxerat aluminium
- Ursprungliga bröstningar och täta delar i form av släta kassetter, panel samt räfflat natureloxerat aluminium.
- Ursprungliga fönsterband i bottenvåningar utförda i natureloxerat aluminium
- Takkrön i aluminium
- Svarta glasskivor
- Ursprungliga genomsiktliga glasskivor (i fönster).

Täta fasader i tegel:

- Rött tegel satt i jämna skikt utan förband och fogat med mörkt fogbruk
- Stående skift närmast mark
- Ursprungliga aluminiumfönster (utbytta eller senare tillkomna förekommer)

Övrigt:

- Undertak i portiker i form av olackerade plåtkassetter som släpper in ljus (befintliga är inte ursprungliga men följer ursprunglig princip)
- Ursprungligt fasadur på A-huset (invid f.d. Konstfacks huvudentré)

Interiör

- Curtain Wall-fasaders insida med inre fönsterkonstruktioner av trä, inklusive ursprunglig beslagning
- Stålpelare vid dubbelhöga fasader (f.d. ateljéer)
- Ursprungliga trapphus med:
 - golv och trappbeläggning av ljus terrazzo
 - smidesräcken
 - kraftiga handledare i ädelträ
- Tak i vitmålad betong med spår av brädform
- Bevarande av asfaltsplattor på golv
- F.d. ateljéer med dubbel rumsvolym inklusive entresoler, entresolräcken och karaktäristiska smala trappor i smide och ek (plan 3-5)

I Hus D:

- Foajéytor i anslutning till huvudentré, gäller bottenvåning (plan 2) och på vån 1 tr (plan 3)
- Vita havets rumsvolym med entresoler och hissanordningar (plan 3-4)

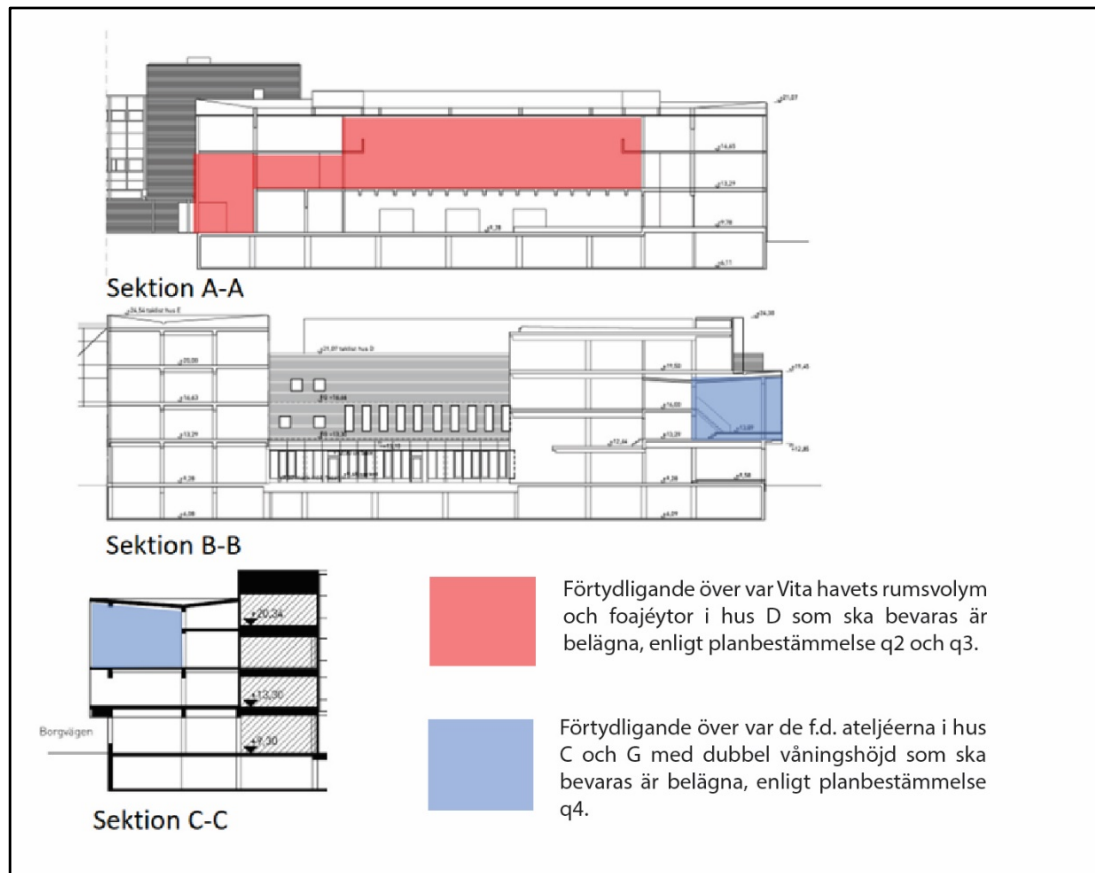
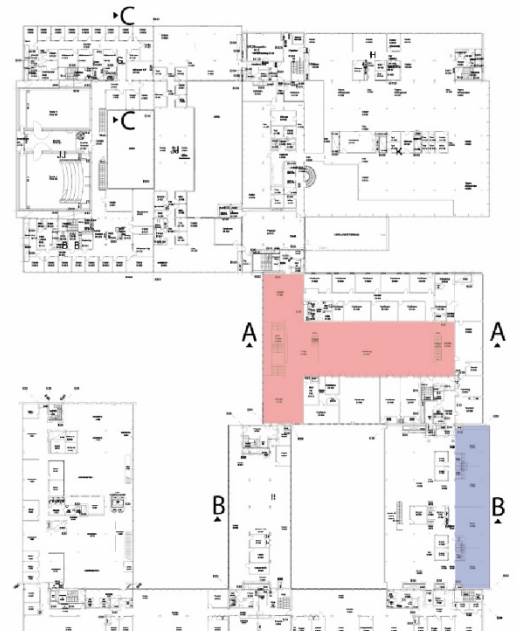


Bild B. Sektioner som tolkningshjälp till planbestämmelse q2, q3, q4 avseende interiöra kulturvärden inom Tre Vapen 2. Se även bild C nedan för kompletterande planritningar.

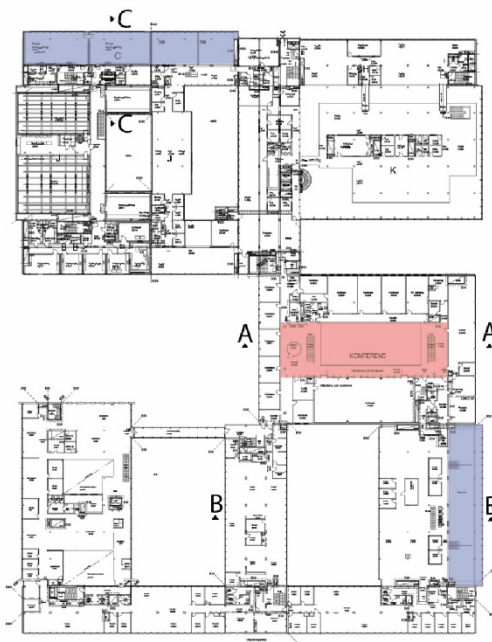
Plan 2



Plan 3




Plan 4



Plan 5



 Förtydligande över var Vita havets rumsvolym och foajéytör i hus D som ska bevaras är belägna, enligt planbestämmelse q2 och q3.


 Förtydligande över var de f.d. ateljéerna i hus C och G med dubbel våningshöjd som ska bevaras är belägna, enligt planbestämmelse q4.

Bild C. Planer som tolkningshjälp till planbestämmelse q2, q3, q4 avseende interiöra kulturvärden inom Tre Vapen 2. Se även bild B ovan för kompletterande sektioner.



*Bild D. Ursprungligt fasadur på hus A, vy från centrala gården.
Tolkningshjälp till planbestämmelse k8 och k9.*

Tre Vapen 7

Byggnaden inom Tre Vapen 7 har kvar sina ursprungliga kvaliteter, de anpassningar som gjorts av vissa kontorsytor har inte i grunden påverkat intrycket av byggnaden. Byggnaden kan inte betraktas som historisk än. Det finns dock all anledning att ta tillvara de ursprungliga kvaliteter som byggnaden besitter vid framtida anpassningar och utveckling. Den antikvariska konsekvensbeskrivningen bedömer att byggnaden sannolikt inom en snar framtid kan få klassning som kulturhistoriskt värdefull då den är en del av det riksintressanta institutionsbältet.

Stadsmuseets klassificering

Byggnaderna inom fastigheten Tre Vapen 2 har grön klassificering enligt Stadsmuseet. Detta innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Byggnaden inom Tre Vapen 7 har ingen klassificering enligt stadsmuseets karta.

Sociala förhållanden

Tillgänglighet

Planområdet är plant utan större lutningar och höjdskillnader. Angöring är möjlig inom 25 meter till det två huvudentréerna mot Valhallavägen och via Borgvägen till samtliga entréer från gården. Tillgänglig angöring möjliggörs även via garage och hissar till samtliga verksamheter.

Utemiljö

Idag utgörs utemiljön främst av innergårdar och ytor mellan bebyggelsen. Ytorna är hårdgjorda med mindre inslag av träd och växter samt sittmöbler. På gårdarna finns konstverket *Puzzled* av Ann Sofi Sidén från 2008. Konstverket är utformat som ett stort pussel som binder samman byggnaderna och bidrar till en lekfull utemiljö. Konstverket är integrerat i planteringsytor och möblering. På gårdarna finns även belysning och bänkar.



Markbeläggning med konstverket Puzzled inne på centrala gården. Bild: Tyréns.

Detaljplanen möjliggör för gymnasieskola och/eller vuxenutbildning och därför bedöms inte pedagogisk verksamhet bedrivas på friytorna i anslutning till skolan. Även gymnasieelever samt vuxna elever behöver dock tillgång till utemiljöer för rekreation och vila.

Det ställs högre krav på utemiljöer för grundskola än för gymnasium. Yngre barn behöver tillgång till mer varierande och större utemiljöer än äldre gymnasieeleverna. Genom att reglera med

en planbestämmelse att skolan som avses är gymnasium och vuxenutbildning så möjliggör planen inte för en grundskola med krav på större friytor.

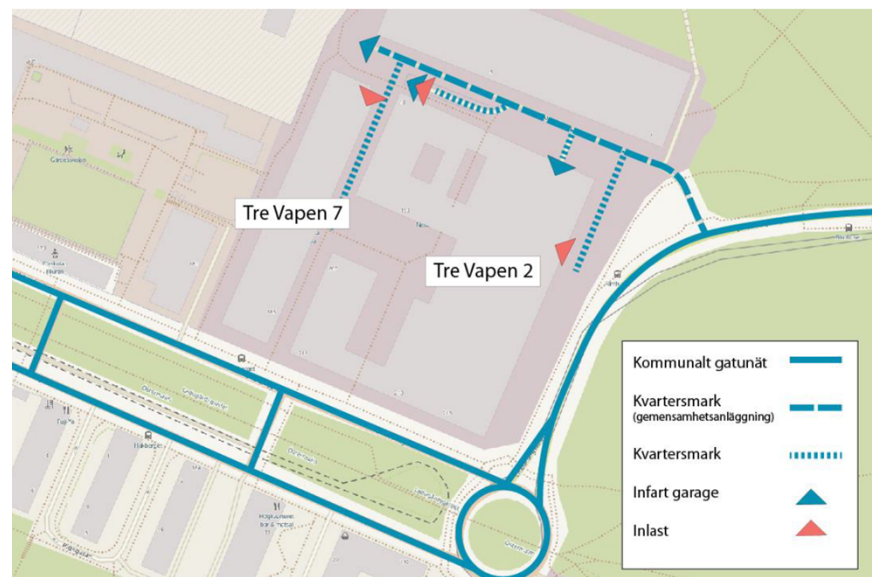
Service

Utöver de verksamheter som bedrivs inom planområdet idag finns god tillgång till kommersiell service i närområdet, exempelvis längs med Valhallavägen och runt Karlaplan.

Trafik

Omkring planområdet finns ett välutvecklat gatunät för gång-, cykel- och biltrafik. Söder om planområdet går Valhallavägen som inrymmer samtliga trafikslag, liksom Lindarängsvägen i öster som leder trafik till/från Ladugårdsgärdet. I norr ansluter angöringsgatan Borgvägen till Lindarängsvägen. Borgvägen fungerar som angöringsgata för både Tre Vapen 2 och 7 samt Tre Vapen 1 som ligger direkt norr om planområdet.

Biltrafik



Bilden visar gatunät, infarter och platser för inlastning. Bild Tyréns.

Fastigheterna inklusive den centrala gården angörs från Borgvägen i norr. Borgvägen är en gemensamhetsanläggning. Varuintag finns i norra delen av Tre Vapen 7. Även två garagenedfarter nås via Borgvägen.

Inom Tre Vapen 2 finns ett garage med 130 parkeringsplatser som är öppet för allmänheten. I garaget finns en plats som är anpassad för rörelsehindrade. Under Tre Vapen 7 finns ett annat garage med

20 platser som även detta nås via in- och utfart på Borgvägen.

Bilparkering finns även längs Borgvägen, där en del av platserna är förhyrda till verksamheter inom Tre Vapen 2 och 7.

På norra sidan av Valhallavägen intill planområdet är parkering förbjuden. Undantag är en kortare stäcka vid Tre Vapen 7 och väster om fastigheten där parkering är tillåtet. Det finns även två parkeringsplatser för rörelsehindrade på Valhallavägen utanför Tre Vapen 2. Angöring längs Valhallavägen är dock tillåtet och därmed möjliggörs tillgänglig angöring inom 25 meter till de två huvudentréerna mot Valhallavägen.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbanor finns längs med Valhallavägen och Lindarängsvägen. De är utpekade som primära enligt Stockholms stads cykelplan. På Borgvägen sker cykling i blandtrafik. Inom planområdet sker gångtrafik mellan och genom portiker i byggnaderna, gående har olika entréer som målpunkt och rör sig till stor del genom fastigheten till/från anslutande busshållplatser.

Totalt finns 150 cykelplatser utomhus på fastighetsmark (gård och förgårdsmark) inom Tre Vapen 2. Vid garaget under Tre Vapen 2 nås två cykelrum med totalt 150 cykelplatser. Totalt finns 300 cykelplatser inom Tre Vapen 2.

På förgårdsmarken på Tre Vapen 7 intill Valhallavägen finns cykelpollare med plats för 36 cyklar. Cykelrum saknas i byggnaden. En mindre yta i garaget används dock för cykelparkering för 5 cyklar. Totalt finns 41 cykelplatser inom Tre Vapen 7.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till busshållplats Hakberget på Valhallavägen. Hållplatsen trafikeras av linje 72 mellan Frihamnen och Karolinska sjukhuset via bland annat bytespunkterna Östra station och Odenplan. På Lindarängsvägen ligger busshållplats Filmhuset, även denna hållplats trafikeras av buss 72 samt av buss 76 mellan Frihamnen och Norra Hammarbyhamnen.

Närmsta tunnelbanestation är Karlaplan som ligger cirka 600 meter från planområdet.

Konsekvenser

Natur

Grönområde

Planområdet är mestadels hårdgjort men det finns idag en del mindre anlagda grönytor med träd i de inre delarna av kvarteret, samt större träd mot Lindarängsvägen. Dessa grönytor kan möjliggöra tillgång till ekosystemtjänster som dagvattenhantering och värmereglering.

Närheten till Gärdet innebär att det finns god tillgång till grönområden i anslutning till planområdet.

Miljö

Ställningstagande 4:33b PBL

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i 6 kap. miljöbalken eller 4 kap 34§ PBL att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

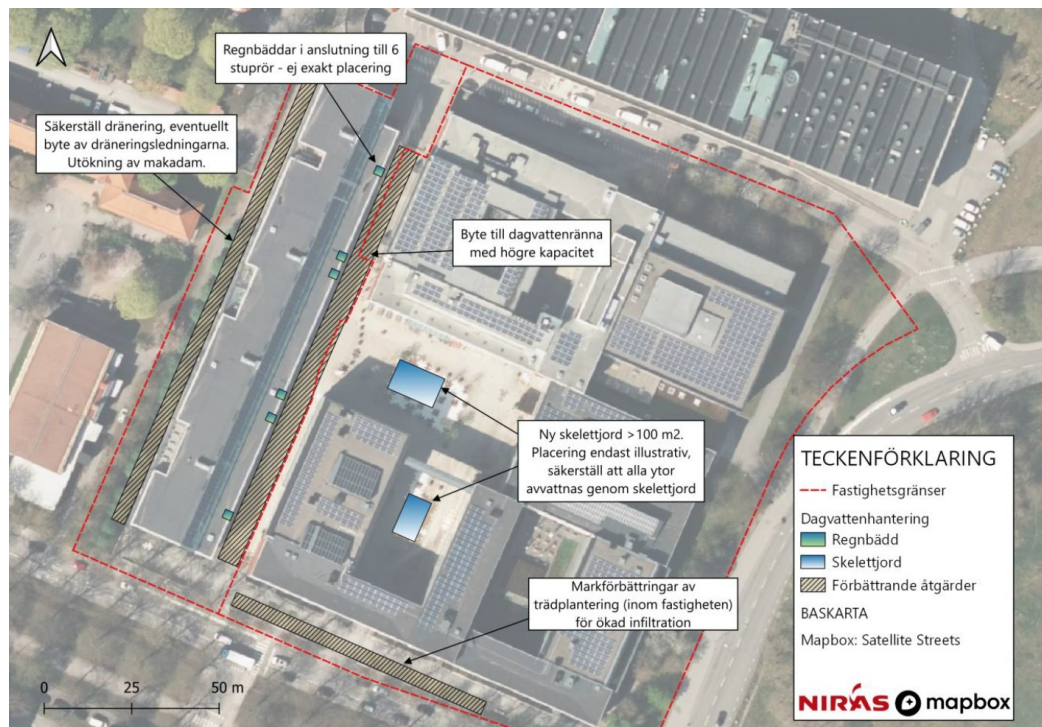
Dagvatten

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 och endast beräknad för delar inom Tre Vapen 2 där ombyggnation förväntas ske; överbyggnad av ljusgårdar/portik samt torgytan där ombyggnation kan ske till följd av utökat garage.

Dagvattenutredningen (Niras, 2024) ger förslag på förbättringar samt åtgärder för att minska flödet ut från området samt bidra med rening av dagvatten för att minska belastningen på recipienterna. Föreslagna åtgärder inkluderar följande:

- Anläggning av upphöjda regnbäddar i anslutning till stuprör längs den östra delen av Tre Vapen 7.

- Översyn av befintlig skelettjord och eventuellt utöka mängden genomsläppligt material i trädplanteringar i anslutning till Vallhallavägen på Tre Vapen 2.
- Dimensionsökning av dagvattenrännan mellan Tre Vapen 7 och Tre Vapen 2.
- Ombyggnation avseende torgytan på Tre Vapen 2 med ny skelettjord som säkerställer en volym om 43 m³. För att uppfylla åtgärdsnivån för ny underbyggnad av torgytan samt kompensation för överbyggda ljusgårdar behöver 43 m³ dagvatten fördröjas och renas. Detaljplanen reglerar att marken ska vara tillgänglig för att fördröja och rena dagvatten.



Förslagen dagvattenhantering inom planområdet. Bild: Niras.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Tre Vapen 2

Planförslaget innebär utöver en inglasning av ljusgårdar/portik inga ändringar som påverkar byggnadens kulturvärden.

Inglasningen av ljusgårdar/portik innebär att de nord-sydliga stråken genom kvarteret sluts och en minskad offentlig prägel avseende den centrala gården bedöms uppstå. Att två ursprungliga glasfasader byggs in bedöms påverka kulturmiljön negativt. Förslaget att anlägga spänger från den nya hiss- och trapplösningen utgör den del av förslaget som innebär störst negativ påverkan på kulturvärden eftersom ursprungliga fasader kommer att behöva

öppnas upp för att klara tillgänglighetskraven. De nya glastaken bedöms dock varsamma och har getts en takform som påminner om glastaket över den långsmala atriumgården inom Tre Vapen 7, vilket bedöms lämpligt i det arkitektoniska sammanhanget.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att andra delar av de ursprungliga fasaderna som är mer allmänt synliga och tillgängliga är av större vikt att värna. De övriga skydds- och varsamhetsbestämmelser som detaljplanen innebär medför att förslaget sammantaget får en långsiktigt mer positiv verkan på skydd av kulturvärden, jämfört med dagens gällande detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att lanterniner över befintliga ljusgårdar kan uppföras då de inte anses påverka byggnadens kulturhistoriska värden och inte heller medföra negativa konsekvenser för stadsbilden då befintliga fläkttrum skymmer tilläggen. Tilläggen är även i linje med detaljplanens syfte som innebär att möjliggöra att byggnaderna kan anpassas till dagens situation och hyresgästförhållanden.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Planen bedöms inte medföra framtida överskridanden av miljökvalitetsnormen.

Vatten

Området är beläget inom det tekniska avrinningsområdet för vattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen/Lilla Värtan. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert. Fastighetsägarna får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Föroreningshalterna är enligt dagvatten- och skyfallsutredningen (Niras 2024) densamma i befintlig situation som för planförslaget eftersom markanvändningen är näst intill oförändrad.

Buller

Riktvärden för buller överskrids inte idag och detta bedöms inte förändras som konsekvens av planförslaget.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Planområdet bedöms vara lämpligt för avsedd markanvändning enligt detaljplaneförslaget med hänsyn till flyktiga ämnen i inomhusluft.

Översvämning

Intensiva regn kan medföra översvämningar när regnmängden överskrider ledningsnätets kapacitet och regnet avrinner på markytan. Ingen känd problematik kopplat till ledningsnätet har identifierats men fastigheten är kopplat till ett kombinerat ledningsnät som utsätts för stor belastning vid skyfall av både avloppsvatten och dagvatten, och kan därför riskera att gå fullt.

Då planförslaget inte omfattar några större åtgärder avseende mark är den övergripande bedömningen att inga flödesstråk ändras eller att lågpunkter kommer att byggas bort. Förändringar som sker på Tre Vapen 2 bedöms inte påverka skyfallssituationen. Planförslaget förvärrar inte befintlig situation.

För den östra garageinfarten föreslås en upphöjning i marknivån mot Borgvägen som begränsar mängden vatten som rinner ner mot infarten. Vattnet kan då istället tillåtas avrinna till det större rinnstråket och rinna ner mot Gärdet. En föreskriven markhöjd i plankartan säkerställer denna lösning.

Den västra lågpunkten mot Tre Vapen 7 bedöms vara problematisk på grund av den stora mängden vatten som kan ansamlas samt resultera i ett stort vattendjup. Flertalet upphöjda entréer samt fönster återfinns under tröskelnivån på +9.76 m och riskerar att under en period vara helt eller delvis vattentäckta. De fönster som bedöms vara under modellerad vattennivå är täta och inte öppningsbara enligt fastighetsägaren men vid stående vatten kan korrosion uppstå på betongsockeln samt plåtfasaden. Om vatten ändå läcker in i fastigheten skadas endast bottenvåningen enligt fastighetsägaren. Vattennivåerna längs västra fasaden och angränsande väg vid ett skyfall kan minska framkomligheten för räddningstjänsten. På östra sidan av fastigheten bedöms inte vattendjupet inskränka på framkomligheten. En av dörrarna,

belägen på +8.9 m, är en nödutrymningsväg i anslutning till ett trapphus. Vid händelse av stora mängder vatten finns flera andra nödutrymningsvägar ut från byggnaden som inte påverkas av översvämningsproblematik. Vidare utredning inför detaljplanens granskningsskede rekommenderas dock för riskerna kopplat till minskad framkomlighet för räddningstjänsten och att en av nödutrymningsvägarna kan påverkas vid stora nederbördstillfällen.

Då lågpunkten inte är möjlig att bygga bort bör det istället säkerställas att entréer och själva byggnaden kan hantera en viss mängd stående vatten under en kortare period. Detaljplanen reglerar med en generell utförandebestämmelse att byggnadens konstruktion ska vara anpassad med hänsyn till översvämningsrisk.

Eventuella befintliga dräneringsledningar på västra sidan av byggnaden inom Tre Vapen 7 behöver ha god kapacitet eventuellt bör nyanläggning ske som säkerställer en bra avtappning. Det befintliga makadamstråkets och dräneringens kapacitet och utbredning ska utredas. En eventuell utökning av makadamvolymen kan vara gynnsam. Översvämningsproblematiken bedöms dock kvarstå även om makadamstråket utökas då dess volym är begränsat i förhållande till skyfallsvolymer vid ett 100-årsregn.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte är möjligt att lokalisera befintlig byggnad på andra nivåer än de befintliga så att översvämningsrisken undviks. Markanvändningen bedöms lämplig utifrån områdets beskaffenhet, läge och behov och är i linje med plan- och bygglagens krav på långsiktigt god hushållning.

Social hållbarhet

Jämställdhet

Detaljplanen bedöms inte påverka jämställdhet då inga större förändringar föreslås av befintlig miljö.

Riksintresse

Kulturmiljövård

En ändrad användning från allmänt ändamål till kontor, skola och centrumändamål inte ger någon negativ påverkan på det kulturhistoriska värdet. Planförslagets skydds- och varsamhetsbestämmelser innebär ett högre skydd än gällande detaljplan och får därmed positiv påverkan på kulturmiljön. Att möjliggöra för nya verksamheter innebär möjligheter att förvalta

och underhålla byggnaderna på ett mer ändamålsenligt sätt vilket bidrar till en längre livslängd.

Trafikkommunikation

Planförslaget påverkar inte Riksintresset Östlig förbindelse.

Nationalstadspark

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för Nationalstadsparken eftersom planen endast innebär mindre förändringar av befintlig bebyggelse som inte påverkar naturmiljön eller det historiska landskapet negativt.

Trafik

Motortrafik

Planen ger inte upphov till förändring i gatunätet. En utbyggnad av garage bidrar till utökat antal parkeringsplatser inom planområdet och därmed viss utökad trafik. Jämfört med dagens situation bedöms planförslaget ge upphov till ytterligare ca 57 fordonsomsättningar per dygn och ett trafikflöde (sammantaget i båda riktningar) på ytterligare ca 120 fordon per dygn vid Borgvägens anslutning till Lindarängsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär inga betydande förändringar för gång- och cykeltrafik. Trafikutredningen redovisar möjligheter till utökade cykelparkering, vilket förbättrar förutsättningarna för cyklister.

Tillgänglighet

Förslaget uppfyller Stockholms framkomlighetsstrategi. Nuvarande lutningar på gator och gångvägar behålls.

Annat

En utbyggnad av befintligt garage påverkar det befintliga konstverk som är integrerat i gårdsmiljön. Samråd med konstnären bör hållas kring förändringar som påverkar konstverket, detta enligt upphovsrättslagstiftning.