

Handläggare
Giuliana Conciauro
Telefon +46 (0)8-508 27 320**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av fastigheten Vasastaden 1:118 i stadsdelen Vasastaden (kontor och centrumändamål)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
AvdelningschefMaria Sahlstrand
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av ett nytt kontorshus på befintlig gatumark med publika verksamheter i bottenvåningen. Planområdet ligger vid Sveaplan i anslutning till kvarteret Getingen i stadsdelen Vasastaden. Planområdet är cirka 2000 kvm.

Stockholms stad är markägare för hela planområdet.

Exploateringsnämnden har den 27 augusti 2020 beslutat att anvisa mark för kontor till Fabege V 115 AB.

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiva till att pröva föreslagen kontorsbyggnad på platsen. Planförslaget har betydelse för stadens mål att tillskapa arbetstillfällen och utökad service i området och är i linje med översiktsplanen. Publika lokaler i bottenvåningen skapar även förutsättningar för en attraktiv och en trygg stadsmiljö.

Läget vid Sveaplan har flera kulturhistoriskt värdefulla miljöer. En förutsättning för en nybyggnad på platsen är att den tar hänsyn till den omgivande bebyggelsens kulturhistoriska karaktär och befintliga miljöskapande värden i stadsbilden.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

En ambition med planarbetet är att möjliggöra en kontorsbyggnad med högkvalitativ arkitektur, som kan integreras väl med befintlig stadsmiljö av riksintresse i Vasastaden samt att bidra till en stadsmiljö med blandade funktioner i samspel med den utveckling som sker i övriga Hagastaden. Möjligheten att stärka kopplingar till Östra Hagastaden och Nationalstadsparken ska tas till vara. Arbetet ska samordnas med detaljplanearbetet för Östra Hagastaden och ombyggnaden av Sveavägen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

UTLÅTANDE

Syfte

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av ett nytt kontorshus med publika verksamheter i bottenvåning, på befintlig gatumark vid Sveaplan. Den nya byggnaden ska integreras väl med befintlig stadsmiljö av riksintresse i Vasastaden. Förslaget ska bidra till den utveckling som sker i övriga Hagastaden och skapa en levande och trygg stadsmiljö. Byggnaden ska utföras med högkvalitativ arkitektur i utförande och gestaltning.

Bakgrund

Plandata

Planområdet är beläget vid Sveaplan i direkt anslutning till fastigheterna Getingen 13-14 och Sveavägen i stadsdelen Vasastaden. Planområdet är cirka 2000 kvm.



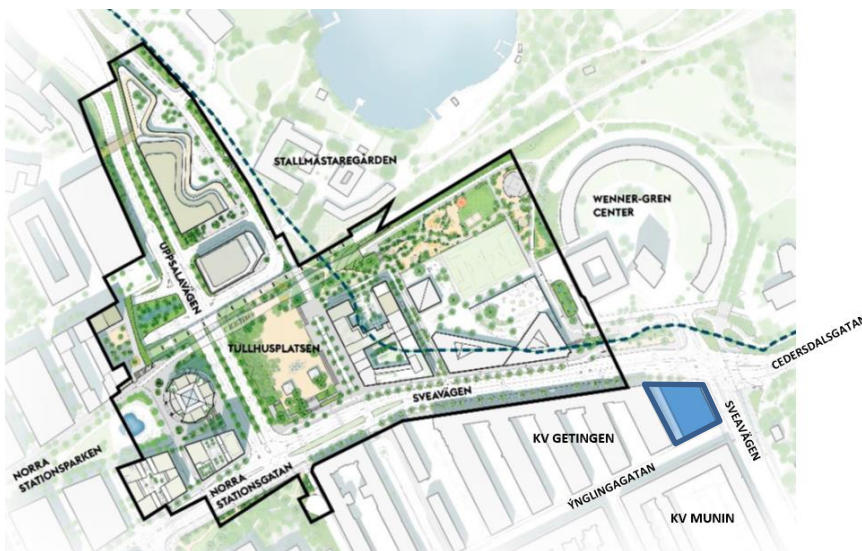
Översiktskarta med ungefärlig planområdet markerat med röd linje.

Gällande detaljplan/-er

För planområdet gäller Pl. 2826 D - Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av stadsdelen Vasastaden (Norrtull och Bellevue) i Stockholm, fastställd 1947. Markområdet är betecknat som gatemark. Det finns inte någon genomförandetid kvar.

Pågående detaljplan/-er i området

I anslutning till planområdet pågår detaljplanen för Östra Hagastaden, dnr 2016-17865, som planeras att gå ut på granskning under hösten 2021. För att tillskapa planerade byggrätter i Östra Hagastaden byggs Sveavägen om i en ny sträckning som medför att även Sveaplan får en ny utformning. I och med detta tillskapas en möjlig byggrätt inom del av Vasastaden 1:118.



Karta som visar planområdets avgränsning (blå linje) samt angränsande pågående detaljplan för Östra Hagastaden (svart linje). Den mörka blåa ytan visar det ungefärliga fotavtrycket för den nya byggnaden. Den streckade blå linjen redovisar gränsen till Nationalstadsparken.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad. Faberge innehar tre kontorsfastigheter i direkt anslutning till planområdet, Getingen 13, 14 och 15, varav samtliga är underbyggda med garage i flera nivåer.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen omfattar Norrmalm en blandad stadsmiljö som både innehåller några av de äldsta och de yngsta stadsmiljöerna i staden samt stora järnvägsområden. Stadsdelens största möjlighet

till stadsutveckling finns inom City och Hagastaden. Hagastaden stärker sambandet mellan Stockholm och Solna genom att Stockholms innerstad integreras med Norra Hagastaden (Karolinska sjukhusområde) genom en tät och blandad stadsmiljö.

Planområdet ligger i anslutning till stenstadens yttre gräns. I stenstaden kan komplettering göras inom befintlig struktur där det finns behov av att förstärka det offentliga rummet eller för att åstadkomma en starkare kontinuitet i stadsväven. Planering ska ske med trygga och attraktiva offentliga miljöer som mål. Komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning, med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Byggnadsordningen

Planområdet ligger i gränslandet mellan stadsbyggnadskaraktärerna *stenstad* och *tät blandstad*. I vägledningarna för stenstad framhålls vikten av att utveckla stenstaden med utgångspunkt ur det sena 1800-talets stadsplanestruktur, kvartersindelning, esplanadsystem och gatubredder. Vidare framhålls vikten att utforma nya byggnader som läggs till i befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar. I vägledningarna för *tät blandstad*, där Hagastaden ingår, framhålls vikten av att utveckla nya stadsmiljöer med utgångspunkt ur platsspecifika kulturvärden i alla skalor och ta stöd i kunskap om den omgivande bebyggelses karaktär. Vidare framhålls vikten att utforma gator och torg utifrån den mänskliga skalan och så att ett tryggt och levande stadsliv främjas. Bottenvåningarna ska utformas så att stadsrummet blir upplevelserikt och aktiveras.

Riksintressen

Planområdet ingår i ett område av riksintresse för kulturmiljövården *Stockholms innerstad med Djurgården* och angränsar till riksintresset *Kungliga Nationalstadsparken*. I riksintressebeskrivningen för kulturmiljövården lyfts bl.a. fram stadens avläsbara årsringar och stenstadens tydliga yttre gräns.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden har den 27 augusti 2020 beslutat att anvisa mark för kontor till Fabege V 115 AB.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Planområdet ligger i anslutning till Stockholms innerstads bebyggelsefront och Östra Hagastaden. Platsen omfattar mark ianspråktagen för trafik och parkering och upplevs främst som en cirkulationsplats vid norra slutet av Sveavägen där flera viktiga flöden möts. Platsen är omgiven av miljöer med varierade karaktär: den täta stenstaden i söder och åt väster med urbana kvaliteter, och i nordöst med natur- och parkområden med utspridd bebyggelse.



Vid Sveaplan möts Sveavägens syd-nordliga och öst-västliga delar samt Cedersdalsgatan.

Mot Sveaplan framträder en röd tegelbyggnad som utgör fondmotiv när man kommer från Cedersdalsgatan i öst-västlig riktning. Huset tillhör kvarteret Getingen och är ett välbevarat exempel på klassisk tegelarkitektur från 50-talet som är väl anpassad i skala och form till den befintliga 20-talsbebyggelsen vid Ynglingagatan söder om platsen. Övriga byggnader inom kvarteret Getingen karaktäriseras av 60- och 70-tals enhetliga plåt och glasfasader. Kvarterets indragna placering från Sveavägens sträckning tydliggör Sveaplans funktion som övergång mellan stenstaden och Nationalstadsparken samt förstärker Wenner-Gren Centers roll som fond för Sveavägen.



Cedersdalsgatan mot väst. I fonda ligger fastigheten Getingen 14 med den röda tegelbyggnaden från 50-talet.



Sveavägen mot norr. I fonden ligger Wenner-Gren Centers höga hus från 1961.



Platsen avgränsas av fin klassik tegelarkitektur från 50-talet i kv Getingen och 20-talsbebyggelsen i kv Munin söder om platsen.



Kv Getingen sett från Sveavägen mot Sveaplan. Fastigheten Getingen 14 är 7 våningar högt inklusive en förhöjd bottenvåning mot Sveavägen och Sveaplan. Mot Ynglingagatan trappar fastigheten ned för att ansluta till intilliggande lägre bebyggelse från början av 1900-talet.

Kulturmiljö

Planområdet är omgivet av flera värdefulla miljöer. Intill planområdets västra del ligger fastigheten Getingen 14. Fastigheten utgör en del av kvarteret Getingen som består av fem olika byggnader med sina egna unika fasaduttryck mot Sveavägen. Fastigheten Getingen 14 är grönklassad enligt Stadsmuseets klassificeringssystem. Byggnaden ritades av arkitekten Einar Rudskog och uppfördes 1951–54. Det är en välbevarad klassisk tegelbyggnad med två garageplan och 7 kontorsvåningar. Huset uppfördes ursprungligen som

förlagsbyggnad för Saxon och Lindström. Söder om planområdet ligger kvarteret Munin som är grönklassat. Kvarteret ritades av arkitekten Edvin Engström och Sven-Erik Lundqvist och uppfördes 1926. Huset har 6 våningar, plus vindsvåning. Norr om planområdet ligger Wenner-Gren center som är blåklassad. Den ritades av arkitekterna Sune Lindström och Alf Bydén och uppfördes 1959-61. Byggnaden är placerad som fondbebyggelse i slutet av Sveavägen. Väst om planområdet ligger Cederdals Malmgård, en blåklassad miljö från början av 1700-talet och som idag utgör de sista av flera malmgårdar i området. Andra miljöer av kulturhistoriskt värde att beakta är Vanadislunden, Sveaplan och Sveaplans gymnasium.

Trafik och kollektivtrafik

För att avsedd bebyggelse ska vara möjlig behöver plats skapas genom en ombyggnad av Sveaplans trafiklösning från dagens cirkulationsplats till en fyrvägs korsning. Ombyggnationen av Sveaplan ingår som en del av vägomläggningen i genomförandeprojektet för Östra Hagastaden. Detta innebär att byggnation inom aktuellt planområdet är beroende av att planerade arbeten inom ramen för Östra Hagastaden också genomförs.

Planområdet ligger inom ett område där kollektiva kommunikationer finns tillgängliga.

Miljö

Planområdet gränsar till Sveavägen där tung trafik passerar. På grund av att det är mycket trafik i anslutning till planområdet bör risken för vibrationer utredas trots att marken inte utgörs av lera.

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras idag för planområdet men kan överskridas om föreslagen byggnation bidrar till en försämrad utvädring av luftföroreningar vid Sveaplan. De länstäckande luftföroreningskartorna är övergripande och noggrannare beräkningar behövs göras eftersom det är stora trafikströmmar och en stor vägkorsning inom området som ger en mer komplex föroreningssituation. Byggnationen inom planområdet kan innebära att det bildas ett nytt trångt stråk med höga luftföroreningshalter mellan den nya byggnaden och kvarteret Getingen.

Vattenfrågor

Planområdet ingår i Strömmens tekniska avrinningsområde. Strömmen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

Riskfrågor

På Sveavägen och Cederdalsgatan sker ett antal transporter av farligt gods, framförallt till bensinstationer i innerstaden, som har

avtal om undantag från transporter i förbudszonen. Placeringen av ny bebyggelse inom denna detaljplan kan därför vara utsatt för risk i form av olyckor med farligt gods, och en bedömning av dessa risker bör göras.

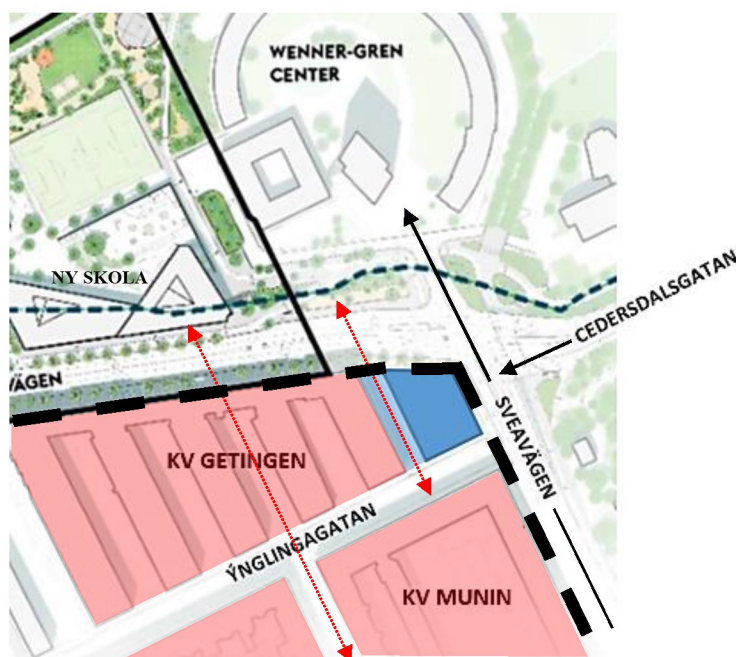
Trygghet

Det aktuella området bidrar idag till en lokal miljö som präglas av trafik och i synnerhet för barn, en stundtals otrygg miljö.

Planförslaget

Detaljplanen avser möjliggöra ny bygg rätt för kontor. Publika lokaler i bottenvåning ska finnas i det nya kvarteret.

Tillkommande byggnad ska ansluta till omgivande bebyggelse och struktur och ska utformas med utgångspunkt i den specifika platsens karaktärsdrag med en modern tolkning av stenstadens grammatik. Utgångspunkten är att den nya byggnaden ska placeras i liv med omgivande bebyggelse vid Sveavägen och Ynglingagatan, ska samspela med dess omgivning i skala och utformning och få en högkvalitativ gestaltning. Det exakta fotavtrycket längs Sveavägen i nord-sydlig riktning behöver studeras bl a i relation till Wenner-Gren Centers roll som fond i slutet av Sveavägen. En annan viktig aspekt att beakta är att den nya byggnaden kommer bli en viktig del i entrérummet till nya Sveavägen. När man kommer från Roslagstull kommer byggnaden att få en framträdande roll.



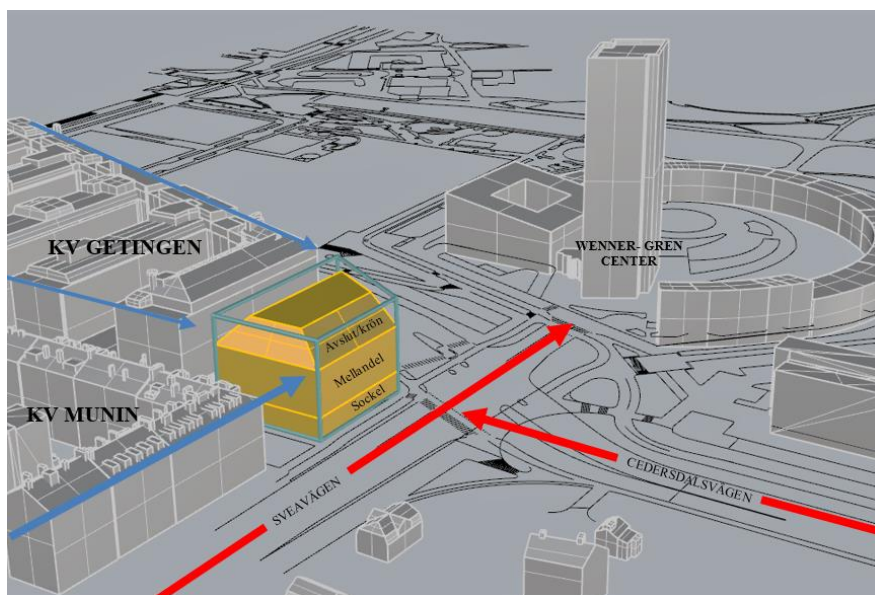
Stenstadens befintliga kvarterstruktur kompletteras med ett nytt kvarter. Ljusa röda ytor: befintliga stenstadens kvarter. Blå ytan: ungefärligt fotavtryck för den

nya byggnaden, max 1400 kvm. Streckad svart linje: stenstadens yttre gräns. Svarta pilar: viktiga siktlinjer. Röda pilar: möjliga kopplingar. Svart linje: planområdets gräns för Östra Hagastaden där det planeras för bland annat en ny skola. Bild SBK.

Det nya kvarteret ska förhålla sig till följande gestaltungsprinciper, som även återfinns i Hagastaden som helhet.

- Bebyggelsen får i huvudsak en tydlig klassisk fasadkomposition/indelning med en förhöjd bottenvåning, mellandel och medvetet avslut/krön.
- Individualistiskt gestaltad fasad som rytmiserar och berikar stadsrummen.
- Materialmässigt och färgmässigt ska nya byggnader ansluta till stenstadens ton och materialitet. Stora glasfasader och plåt ska undvikas.

Här nedan redovisas ramvolymen och principen för den nya bebyggelsen.



Ramvolymen för den nya bebyggelsen. Den gula volymen visar en översiktlig volym om högst sex våningar, varav fem kontorsvåningar och en förhöjd sockelvåning med publika verksamheter. Blåa pilar visar viktiga takfotshöjder inom befintlig struktur. Röda pilar visar viktiga siktlinjer. Bild SBK

Det exakta fotavtrycket, volymen och utformningen kommer inom ramen för detaljplanen att studeras genom parallella uppdrag. Den arkitektoniska utformningen av bland annat de övre takvåningarna och hur de ska möta de omkringliggande kvarteren behöver studeras vidare utifrån kulturmiljö och stadsbyggnadsfrågor. Siktlinjer, vyer

och kulturhistoriska värden i miljön ska beaktas vid ny exploatering.

Möjligheten att stärka kopplingar till Östra Hagastaden och Nationalstadsparken ska tas till vara genom förstärkning av passage och stråk som bidrar till möte och rörelse. Platsen mellan kvarteret Getingen och det nya kvarteret ska utformas som ett attraktivt och tryggt stråk där biltrafiken underordnas och gående prioriteras. En viktig förutsättning för att uppnå ett kvalitativt stadsrum mellan husen är att samordna parkering och angöring till den nya byggnaden inom befintligt fastighetsbestånd (Getingen 13 och 14). Detta är en fråga som behöver utredas vidare och lösas i kommande detaljplanarbete.

Inom ramen för detaljplanearbetet bör Fabege i dialog med staden undersöka möjligheten att utveckla det befintliga gångstråket som passerar genom kvarteret Getingen 13 i Hagagatans förlängning. Gångstråket över Getingen 13 är en viktig förbindelse mellan Östra Hagastaden och stenstaden. Stråket mynnar ut mitt emot den planerade högstadie- och gymnasieskolan i Östra Hagastaden och ha stor potential att fungera som en av fler säkra skolvägar till och från skolan.

I planarbetet ingår även att omhänderta gatumiljön och platsen norr om kvarteret Getingen fram till gränsen för Östra Hagastaden samt platsen mellan tillkommande bebyggelse och Wenner-Gren Center. Arbetet ska samordnas med detaljplanearbetet för Östra Hagastaden och ombyggnaden av Sveavägen.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Näringsliv och kompetensförsörjning

Utbygganden av Hagastaden och planområdet innebär ett tillskott av kontorslokaler som möjliggör för nya arbetstillfällen i området och bidrar till att stärka det regionala näringslivet. Planförslaget kommer även att möjliggöra för butiker/publika lokaler i bottenvåningarna för att tillgodose ytor för service i området. Planförslaget utgör ett ytterligare steg för att uppnå visionen om Hagastaden som en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation.

Kulturmiljö i en växande stad

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. I riksintressebeskrivningen lyfts bl.a. fram stadens avläsbara årsringar och den klassiska stenstadens tydliga yttre gräns. Dessa värden är tydliga

förutsättningar i det kommande planarbetet och bedöms kunna tas till vara.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Detaljplanen bedöms medföra positiva konsekvenser för översiktsplanens mål för en socialt sammanhållen stad. Det aktuella området bidrar idag till en lokal miljö som präglas av trafik och i synnerhet för barn, en stundtals otrygg miljö. En barnkonsekvensanalys för östra Hagastaden har tidigare tagits fram som omfattar det aktuella planområdet. Utvecklingen av Hagastaden bedöms ha en positiv påverkan på barn då ett tidigare otillgängligt trafikområde utvecklas till en trygg stadsdel med parker och mötesplatser och säkra skolvägar.

Trygghet

Fler lokaler i bottenvåning mot omgivande gator kan skapa förutsättningar för ett tryggare, mer befolkat och attraktivt gaturum.

Jämställdhet

Planförslaget bedöms ha positiv påverkan ur ett jämställdhetsperspektiv. Fler mötesplatser och målpunkter i nära anslutning till kollektivtrafik och cykelstråk samt möjligheten att skapa bättre orienterbarhet genom området kan leda till ökad närvaro i det offentliga rummet. Det kan i sin tur öka den upplevda tryggheten i området. En ökad trygghet har generellt positiva effekter på jämställdheten.

Trafik och mobilitet

Sveavägen och dess korsning med Cederdalsgatan avses utvecklas till en mer ändamålsenlig trafikplats, i linje med Stockholms stads riktlinjer. Angöring och parkering för planerade verksamheter sker inom kvartersmark.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Då planområdet idag utgörs av gatumark och parkeringsplatser bedöms planförslaget höja upplevelsevärdena i området.

Stadsbyggnadsmässiga och arkitektoniska kvalitéer kommer att tillskapas på både kvartersmark och allmän plats.

Exploateringskontoret ansvarar för utformning av allmän plats. Den regleras inte på plankartan.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Exploateringen sker på mark som i huvudsak utgörs av gatumark och i viss mån parkering. Nya grönområden kommer tillskapas inom Hagastaden.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Miljöförvaltningen har lyft att följande miljö- och hälsofrågor bör utredas under planarbetet:

- luftkvalitet
- vibrationer
- markföroreningar
- dagvatten och skyfallshantering

De stora trafikmängderna på Sveavägen gör att planområdet är bullerutsatt därför anses kontor vara en lämplig användning på platsen. Planförslaget har potential att förbättra boendemiljön utmed Ynglingagatan genom att den bidrar till att skärma av befintlig bebyggelse från Sveavägen vilket kan ge positiva effekter på ljud- och luftkvaliteten i området.

Exploateringen sker på stadens mark och därför ska stadens hållbarhetskrav följas. Hållbarhetskraven innefattar krav på hållbar energianvändning.

Stockholms brandsförvar har lyft att följande riskfrågor bör utredas under planarbetet:

- risk i form av olyckor med farligt gods
- om planerad byggnad påverkar möjligheterna att utrymma berörda och omkringliggande fastigheter

Planprocess

Process

Planarbetet avses genomföras med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet föreslås redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir inför nytt ställningstagande efter samrådet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, Miljöförvaltningen och Storstockholms brandförvar.

Tidplan

Samråd	Q2 2022
Granskning	Q1 2023
Antagande SBN	Q2 2023

Planavtal

Planavtal har tecknats med Fabege V 115 AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att pröva föreslagen förändring med en ny kontorsbyggnad inom del av fastigheten Vasastaden 1:118 i en detaljplaneprocess. Förslaget tillför nya arbetsplatser i området och bidrar till att stärka det regionala näringslivet vilket är i linje med visionen för Hagastaden - en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. Planförslaget, som innebär nya kontor och en publik bottenvåning, har betydelse för stadens ambitioner att tillskapa arbetstillfällen och utökad service i området och är i linje med översiktsplanen. Publika lokaler i bottenvåningen skapar även förutsättningar för ett attraktivt stadsliv och en trygg stadsmiljö.

Den föreslagna exploateringen avses ske på en plats som idag främst används som gatumark och markparkering vilket kontoret bedömer som positivt för stadsutvecklingen.

Läget vid Sveaplan har flera kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är lämpligt att pröva en byggnad på platsen förutsatt att den tar hänsyn till den omgivande bebyggelsens kulturhistoriska karaktär och befintliga miljöskapande värden i stadsbilden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT