

Handläggare
Susanna Stenfelt
Telefon: 08-508 26 142
Rebecca Kihlman
Telefon: 08-508 27 519Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Garnisonen 3 i stadsdelen Östermalm (bostäder, kontor, hotell, skola)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder

Sammanfattning

Den aktuella fastigheten ligger inom kvarteret Garnisonen som omges av Karlavägen i norr, Banérgatan i väster, Linnégatan i söder och Oxenstiernsgatan i öster.

Fastigheten Garnisonen 3 ägs av Vasakronan AB. Fastighetsägaren, Vasakronan AB, önskar starta detaljplanearbete i syfte att möjliggöra en vitalisering av fastigheten. Garnisonen är idag ett väl fungerande kontorskvarter. Delar av bebyggelsen står inför ett omfattande underhållsarbete och det finns anledning att ta ett helhetsgrepp över kvarterets utveckling.

Bebyggelsen inom Svea och Göra Livgarde, som utgör delar av kvarteret, samt dess innergårdar är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Karlahuset, mot Karlavägen, är ännu inte klassificerat av Stadsmuseet men kommer med största sannolikhet ges högsta klassen som omfattar bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde. FOA-huset är inte heller ännu klassificerat. I detta fall är det mer oklart hur höga värdena är.

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

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att starta planarbete. Med en breddad markanvändning med ett mer funktionsblandat innehåll, som bostäder, hotell, handel, kultur och service som förskola och skola, kan kvarteret öppnas upp. Genom att etablera stråk genom kvarteret kan en ny offentlighet uppstå i dess inre och befintliga kvaliteter komma allmänheten till del.

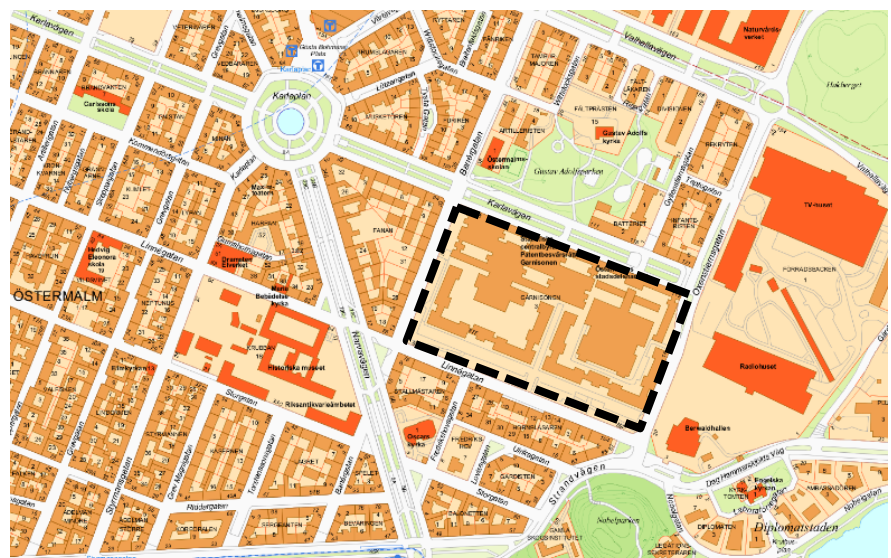
Kvarteret har idag en bristfällig koppling till den omkringliggande staden och det är svårt att orientera sig i dess inre. Rivningar kan komma att prövas i syfte att tydliggöra stråk och öka orienterbarheten inom kvarteret. För att uppnå en hög täthet och möjliggöra ett rikt stadsliv ska nya byggrätter prövas. Även konvertering från kontor till bostäder ska studeras. Det är en väsentlig stadsbyggnadsuppgift att förankra kvarteret i staden.

Kontoret poängterar att befintliga kulturhistoriska värden ska utgöra utgångspunkt för utvecklingen. Nya tillägg behöver vara av en hög konstnärlig och arkitektonisk nivå, samspela med befintlig bebyggelse och bidra till mervärden i stadslandskapet.

Detaljplaneprocessen påbörjas med ett programsamråd där stadsbyggnadsprinciper för den fortsatta planeringen ska klargöras. Huvudfrågor för programsamrådet är; förtätning med nya byggrätter, konvertering från kontor till bostäder/skola, eventuell rivning samt markanvändning (bostäder, kontor, hotell, skola).

Planarbetet genomförs med utökat förfarande.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.



Planområdet markerat med streckad linje.

Utlåtande

Syfte

Planen syftar till att vitalisera kvarteret Garnisonen. Genom att öppna upp kvarteret med nya stråk in i och genom kvarteret kan en ny offentlighet uppstå i dess inre. Med en mer funktionsblandad markanvändning kan urbaniteten och stadslivet stärkas. Planen syftar alltså till att öka exploateringen och skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader med utökade skydds- och varsamhetsbestämmelser. Ett vidare syfte är att detaljplanen ska stödja en framtida 3D-fastighetsbildning.

Bakgrund

I november 2015 inkom fastighetsägaren Vasakronan AB med begäran om planändring för att möjliggöra en vitalisering av kvarteret Garnisonen.

Garnisonen är idag ett väl fungerande kontorskvarter med många olika hyresgäster och med få vakanser. Karlahuset mot Karlavägen står inför ett mer omfattande underhållsarbete och i samband med det finns anledning att ta ett helhetsgrepp och se byggnaden i ett större sammanhang.

Området är slutet och stängt efter kontorstid, kvarteret hålls låst under kvällar, nätter och helger för att förhindra stöld och skadegörelse. Samtidigt finns en mängd kvaliteter i kvarterets inre som skulle kunna tillgängliggöras för allmänheten. Genom en breddad markanvändning kan kvarteret öppnas upp med nya stråk och funktioner som skapar möjligheter till en attraktiv stadsmiljö.

Planområdets läge och omfattning

Den aktuella fastigheten ligger inom kvarteret Garnisonen som omges av Karlavägen i norr, Banérgatan i väster, Linnégatan i söder och Oxenstiernsgatan i öster. Fastigheten omfattar en tomtareal på cirka 84 000 kvm och med en lokalyta om cirka 180 000 kvm.

Inom fastigheten finns fyra byggnader. Mot Karlavägen dominerar Karlahusets 350 meter långa fasad, uppförd 1972 och ritad av arkitekt Tage Hertzell. Inne i kvarteret ligger FOA-huset dolt, dock väl synligt från långt håll där högdelen dominerar stadssiluetten. Byggnaden är uppförd 1963 och är ritad av arkitekten Gustaf Kaunitz. Svea Livgarde och Göta Livgarde som ligger mot Linnégatan är uppförda efter ritningar av arkitekt Ernst Jakobsson år 1888 respektive 1890. Parkering finns dels i garaget under norra halvan av kvarteret, med infart från Banérgatan samt markparkering vid Linnégatan.



Karlahuset från Karlavägen, vy mot väster.



FOA-huset inom fastigheten Garnisonen 3.



Svea Livgarde, vy från Linnégatan.

Områdets historik

Området, benämnt Ladugårdslandet, var länge kronans mark och kungens ladugård var belägen här redan på 1400-talet. Parallellt med den lantliga prägel med ladugårdar och betesängar tog militärens verkliga etablering sin början vid 1670-talet, då kung Karl XI upprättade en exercisplats på Ladugårdsgärdet. För att utöka stadens gränser donerade kronan stora landområden under 1600-talet för ny bebyggelse, bland annat stora delar av det som nu är Östermalm. Åren kring 1800-talets början anlades Ladugårdsgärdet till ett modernt exercisfält.



Militärt område norr om kv. Garnisonen och nuvarande Karlavägen, 1898. På bilden syns den nyligen uppförda garnisonskyrkan Gustav Adolf i nygotik samt park och exercisplats för Svea Livgarde.

Lindhagenplanen, som upprättades under 1860-talet, var nästa större omdaning av landskapet och stadsbilden. På Ladugårdslandet fanns de ditintills ogenomträngliga Tyskbagarbergen, vilket fick sin lösning med hjälp av den nya uppfinningen dynamit. På den utjämnade marken anlades Karlavägen och bebyggelsen uppfördes i enlighet med den reglerade rutnätsstrukturen.

Svea och Göta Livgarde

I omdaning av Ladugårdslandet ingick att förse regementena i Stockholms garnison med moderna kaserner. Svea och Göta livgarden var regementen som i fredstid utgjorde en utbildningsenhet samt den högsta organisationsnivån inom ett truppslag. Kungliga Svea livgarde är Sveriges äldsta regemente och haft sin verksamhet knuten till huvudstaden Stockholm. Sitt ursprung hade livgardet i Gustav Vasas ”gårdsvakt” som ansvarade för slottets säkerhet. Göta

livgarde (infanteri) var ett infanteriförband som verkade i olika former under åren 1809 – 1939.

Svea och Göta Livgardes byggnader stod klara 1888 respektive 1890. Några år senare, 1906, medförde utrymmesbrist påbyggnad med en våning på logementsbyggnaderna. Anläggningarna var vid uppförande mycket moderna och kom att bli stilbildande för hela landet.



Svea och Göta Livgarde från Banérgatan, vy från väster omkring år 1900.

Regementena flyttade mellan 1939-1946 successivt ut från kasernbyggnaderna och byggnaderna fylldes snart av andra militära förvaltningar.

FOA-huset

År 1956 beslutade staten att bygga nytt inom Garnisonens område. På fd Göta livgardes exercisplan uppfördes FOA-huset, där topphemlig forskning kring andra länders vapen bedrevs. Kopplingen fanns således kvar till de ursprungliga kasernbyggnadernas militära ändamål.

Karlahuset

Karlahuset tillkom som resultatet av ett pilotprojekt drivet av Byggnadsstyrelsen där ambitionen var att skapa en flexibel kontorsbyggnad med plats för 4500 anställda. Byggnadsstyrelsen hade ansvar för de statliga verkens lokalförsörjning. Byggnaden är uppförd enligt strukturalismens idé om arkitektur som något flexibelt och föränderligt. Byggnadens stomme, fasader och installationer är separata, utbytbara och modulanpassade system, som kan ersättas efter sina olika livslängder. Tekniska installationer visas tydligt, gärna med signalfärger.

De strukturalistiska teorierna och brutalistiska arkitekturen gav några år senare inspiration till arkitekterna bakom Centre Pompidou, nationalmuseet för samtidskonst i Paris.

När byggnaden stod klar 1972 var det norra Europas största kontorshus och Stockholms längsta byggnad, åtta statliga myndigheter huserade här. Med byggnadens cirka 4500 anställda räckte inte tunnelbanans kapacitet till på Karlaplans station och ett system med flextid infördes därmed för första gången i Sverige.

Markägo förhållanden

Fastigheten Garnisonen 3 ägs av Vasakronan AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Stockholms stad anger i sin utbyggnadsstrategi att den centrala stadens attraktionskraft ska användas som resurs för hela Stockholm. Det innebär en fortsatt satsning på att skapa täta stadsdelar kring stadskärnan, tillföra nya urbana kvaliteter och stärka sambanden mellan stadsdelarna. Syftet är att säkerställa en hög takt i bostadsbyggandet och skapa intressanta miljöer för akademi och näringsliv.

Inom stenstaden kan komplettering göras inom befintlig struktur där det finns behov av att förstärka det offentliga rummet eller skapa större kontinuitet i stadsväven.

Riksintresse

Fastigheten är belägen inom riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården. Detta innebär att i planeringen måste hänsyn tas till stadens kulturhistoriska värden, dess skönhet och karaktär. Av vikt är också stadens topografi och siluett samt stadens taklandskap. I riksintresset ingår även enskilda miljöer som på olika sätt vittnar om stadens utveckling. I det aktuella ärendet berör detta *Stockholm som sjöfarts-, militär- och industristad*. Från slutet av 1700-talet blev Ladugårdsgärdet, på nuvarande norra Djurgården och delar av Östermalm, med sina stora öppna ytor militärens stadsdel framför andra. Spåren från den militära närvaron i innerstaden är i dag framför allt koncentrerade till Skeppsholmen och tidigare regementen samt vissa andra byggnader på Östermalm, samt det stora övningsfältet på Ladugårdsgärde.

Ett värdebärande karaktärsdrag är stadsplanestrukturen och esplanaderna, grönstråken och parkerna som är framstående exempel på 1800-talets stadsplanering. Stadsplanen vittnar om Stockholms modernisering och internationalisering i slutet av 1800-talet. De välbevarade esplanaderna Strandvägen, Valhallavägen, Narvavägen

och Karlavägen med Karlaplan ett tydligt resultat av tidens stadsplanering och hur esplanadsystemet förverkligades i stor omfattning. Gatusträckningarna bildar värdefulla, grönskande stadsrum och är med de inramade monumentala bostadspalatsen från 1800-talets sista decennier storstadens främsta paradgator.

De förhållningssätt till riksintresset som anges i översiktsplanens riksintressebilaga innebär att stadsbilden i stenstaden är känslig för skalförskjutning och att en utgångspunkt ska vara att bibehålla möjligheten att utläsa de äldre byggnadsepokerna. Projekt av stort allmänt intresse och med särskilt hög arkitektonisk kvalitet och relevans kan prövas med fokus på förbättrad helhetsverkan och omgivande stadsmiljö.

Byggnadernas kulturhistoriska värde

Kasernbyggnaderna Svea och Göra Livgarde med innergårdar är markerade med grönt på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Det innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Karlahuset med tillhörande byggnader är ännu inte klassificerat av Stadsmuseet. Enligt museet är byggnaden att betrakta som 1960- och 1970-tals arkitekturens mest betydelsefulla verk. Vid en kommande klassificering kommer det att med största sannolikhet markeras med blått. Det innebär att byggnadens kulturhistoriska värde motsvarar fordringar för byggnadsminnen.

FOA-huset är inte heller ännu klassificerat. I detta fall är det mer oklart hur höga värdena är.



Stadsmuseets klassificeringskarta, fastigheten Garnisonen 3 är rödmarkerad.

Gällande detaljplan

Dp 93133 (*fastställd 1995-11-14*)

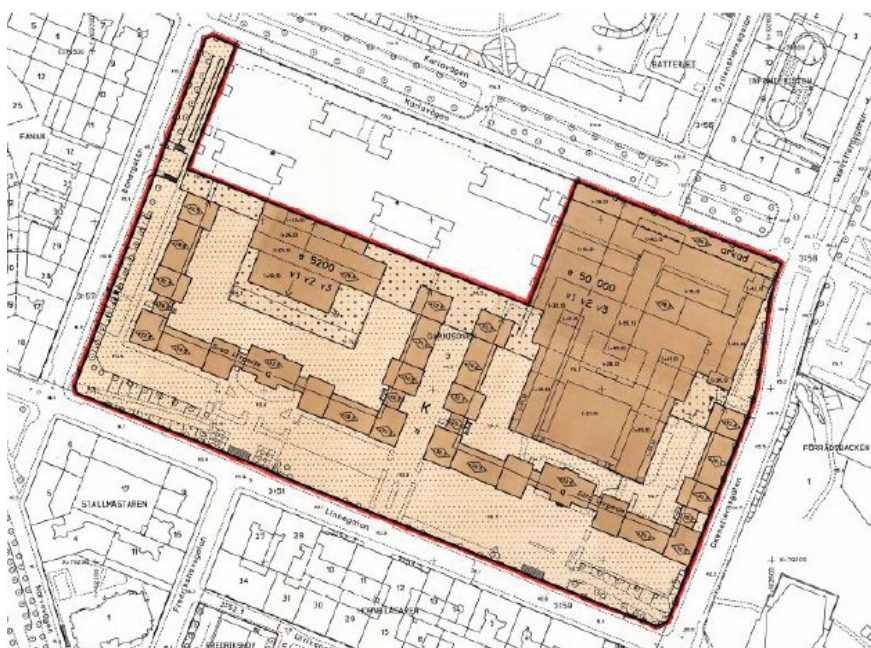
Detaljplanen anger kontorsanvändning med handel i bottenvåningen. Hela byggnadskomplexet har skyddsbestämmelse (q).



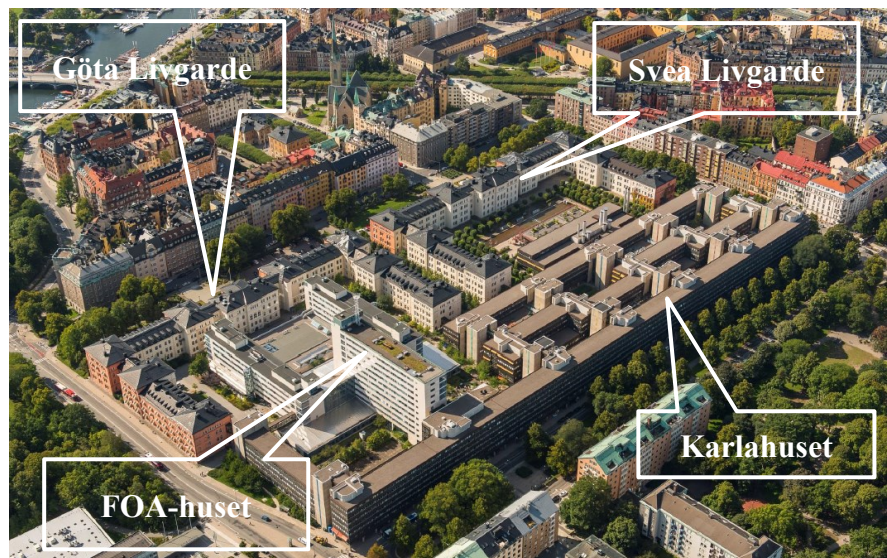
Dp 93133.

Dp 95132 (*fastställd 1997-09-25*)

Detaljplanen anger kontorsanvändning och för den äldre bebyggelsen dvs kasernbyggnaderna råder rivningsförbud (q). Den inramade trädridån utmed Banérgatan och Linnégatan, trapp-, mur- och ramparrangemang samt de grusade gångarna får inte förvanskas (n).



Dp 95132.



Flygvy över kvarteret Garnisonen, vy från nordöst.

Planförslaget

Fastighetsägaren, Vasakronan, önskar starta detaljplanearbete i syfte att möjliggöra en vitalisering av fastigheten Garnisonen 3. Det innebär att kvarteret öppnas upp med nya stråk och annan markanvändning, såsom bostäder, hotell och skola, prövas. Genom att etablera stråk in i och genom kvarteret kan en ny offentlighet uppstå i dess inre. Planändringen ska även pröva att förtäta genom en utökning av bygggrätterna. Befintliga kulturhistoriska värden ska utgöra utgångspunkt för utvecklingen.



Flygvy över kvarteret Garnisonen, vy från öster. De blå markeringarna symboliserar stråk samt plaster där förtätning kan prövas.

Konsekvenser

Kontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Miljöbedömningen avser planförslagets påverkan på den kulturhistoriska

miljön och Riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. Samråd om MKB avses ske parallellt med plansamråd.

Jämställdhet

Planens utformning med närhet till lokal service, handel och kollektivtrafik medverkar till att kvinnor och män på ett likvärdigt sätt kan förena omsorg om barnen, arbete och fritid.

Planprocess

Planarbetet genomförs med utökat förfarande.

Start-PM	12 juni 2014
Programsamråd	1 kv. 2019
Plansamråd	1 kv. 2020
Granskning	4 kv. 2020
Antagande	1 kv. 2021

Planavtal har upprättas mellan stadsbyggnadskontoret och Vasakronan AB.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Garnisonen är idag ett väl fungerande kontorskvarter, området är dock stängt efter kontorstid. Kvarteret hålls låst under kvällar, nätter och helger för att förhindra stöld och skadegörelse. Med en breddad markanvändning med ett mer funktionsblandat innehåll, som bostäder, hotell, handel, kultur och service som förskola och skola, kan kvarteret öppnas upp. En målsättning är att erhålla en bättre balans mellan dag- och nattbefolkning.

Genom att etablera stråk in i kvarteret kan en ny offentlighet uppstå i dess inre. Med gena och generösa passager kan flödena genom kvarteret öka, vilket stärker Garnisonen som mötesplats. Befintliga kvaliteter som parkmiljöer, arkitektoniskt välgestaltade innergårdar och ett rikt konstprogram kan bidra till en attraktiva stadsmiljö. Ombyggnad av befintlig bebyggelse för att möjliggöra verksamheter i bottenvåningen ska studeras under planarbetet, i syfte att öka urbaniteten. Detta kan i sin tur bidra till att förstärka stadsdelens ekonomiska och sociala potential.

Det befintliga kvarteret har en bristfällig koppling till den omkringliggande staden. I kvarterets inre är den rumsliga gestaltningen otillfredsställande och svår att orientera sig i. Rivningar kan komma att prövas i syfte att tydliggöra stråk och öka orienterbarheten inom kvarteret. Det är en väsentlig stadsbyggnadsuppgift att förankra kvarteret i staden.

För att uppnå en hög täthet och möjliggöra ett rikt stadsliv ska en förtätning med nya byggrätter med en blandad användning för hotell, kommers och kultur prövas. Inom stadsdelen Östermalm råder stor brist på skol- och förskoleplatser varför en gymnasieskola samt en förskola om fyra avdelningar bör inrymmas inom fastigheten. Stadsbyggnadskontoret menar också att en konvertering från kontor till bostäder ska prövas i del av det befintliga Karlahuset samt i del av Livgardets äldre byggnader. Bostäder ska även prövas på förgården mot Linnégatan. Det är angeläget att på samma gång bibehålla kvarterets gröna fond och trapp- och murarrangemang mot gatan.

Kontoret poängterar att befintliga kulturhistoriska värden ska utgöra utgångspunkt för utvecklingen. Med hänseende till att fastigheten ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården är det angeläget att ny bebyggelse anknyter till den omgivande stenstadens skala. Nya tillägg behöver vara av en hög konstnärlig och arkitektonisk nivå, samspela med befintliga byggnader och bidra till mervärden i stadslandskapet. Stadsbyggnadskontoret menar att det aktuella projektet inom Garnisonen ska knyta an till den beprövade europeiska stadsbyggnadstraditionen.

Detaljplanprocessen påbörjas med ett programsamråd där stadsbyggnadsprinciper för den fortsatta planeringen ska klargöras. Huvudfrågor för programsamrådet är; förtätning med nya byggrätter, konvertering från kontor till bostäder/skola, eventuell rivning samt markanvändning (bostäder, kontor, hotell, skola).

Slutsatserna av programsamrådet kommer att redovisas för stadsbyggnadsnämnden efter programsamrådet.

Utvecklingen och förnyelsen av Garnisonen är ett angeläget projekt för staden. Kvarteret är ett av innerstadens största, placerat i ett centralt läge och har potential att utvecklas till en attraktiv adress för kontor, handel och bostäder. Den befintliga bebyggelsen inom kvarteret har ett generellt högt kulturhistorisk värde. Det är angeläget att tillåta förändringar för att stödja områdets sociala betydelse och samtidigt sträva efter att bevara bebyggelsens stora kulturhistoriska värden genom väl avvägda åtgärder.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT