

Handläggare
Monika Stenberg
Telefon 08-508 272 39**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Uppfinnaren 2 i stadsdelen Östermalm (ändrad användning)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Monika Joelsson Vestlund
Tf stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder Maria Sahlstrand
Tf avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med planarbetet är att ändra användning för fastigheten, från offentligt ändamål till kontor med möjlighet till utbildningslokaler för vuxenutbildning, högskola, gymnasium. Byggnaden uppfördes 1912-14 för fortifikationsförvaltningen som militärstabsbyggnad och krigshögskola. Fastigheten är idag en kontorsfastighet och är blåklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket är den högsta klassen och innebär att byggnaden är av synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Fastigheten ligger även inom riksintresseområde för Stockholms innerstad med Djurgården.

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

Fastigheten ägs och förvaltas av Vasakronan Fastigheter AB och är idag taxerad som hyreshusenhet för lokaler.

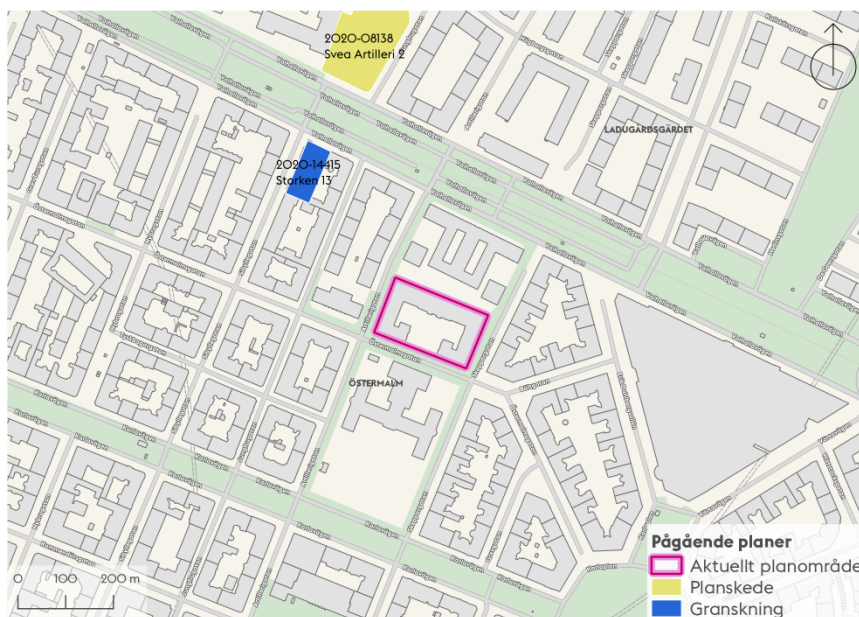
Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget. Kontorets bedömning är att föreslagen ändring av användningen, från offentligt ändamål till kontor med möjlighet till utbildningslokaler för vuxenutbildning, högskola, gymnasium samt att införa skydds- och varsamhetsbestämmelser kan prövas i en planprocess.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

Stadsbyggnadskontoret

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

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



Karta visar pågående detaljplaner i närområdet.

Gällande detaljplaner

- Pl 230 – ”Förslag till borttagande ur stadsplanen för Östermalm” och anger att område betecknat med ”OB” endast får uppföra byggnad för offentligt ändamål, 15 december 1922.
- B100/1960 – Tomtindelning.
- Pl 6908 – ”Ändrad stadsplan för delar av stadsdelarna Östermalm, Vasastaden, Brunnsviken och Ladugårdsgärdet i Stockholm” (Begränsning i byggnadsdjup) 13 juni 1968.

Markägförhållanden

Fastigheten ägs och förvaltas av Vasakronan Fastigheter AB.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

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

Översiktsplan

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

Stockholms byggnadsordning

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

Nuvarande förhållanden



Flygvy över aktuell fastighet, Uppfinnaren 2, Östermalmsgatan 87.

Markanvändning

Befintlig byggnad används idag för kontorsändamål och inrymmer kontorsenheter i olika storlekar för individuell uthyrning.

Stadsbild och karaktär

Fastighetens ligger i norra delen av Östermalm, och är en del i en grupp av institutionella byggnader huvudsakligen från början av 1900-talet. Byggnaden öppnar upp med sin indragna huvudentré mot söder. Byggnaden är gestaltad i en tung offentlig institutionsarkitektur med barockinspirerad fasaddekor. Utförd i en U-form med central innergård som avgränsas i söder med ett gjutjärnsstaket. Centrerat i staketet finns en grindförsedd entré till innergården där man i fonden finner byggnadens huvudentré. Ytterligare entreéer finns i varje hörn av innergården.



Vy mot huvudentré på aktuell fastighet, Uppfinnaren 2, Östermalmsgatan 87.

Kulturmiljö

Byggnaden uppfördes i etapper där husetapp 1 uppfördes mellan 1912-14 och husetapp 2 år uppfördes mellan 1924-1926. Arkitekt var Erik Josephson. Den första etappen uppfördes huvudsakligen för Krigshögskolans behov, men inrymde bland annat Krigshovrätten. Den andra etappen uppfördes för att kunna ge lokaler åt Sjökrigsskolan, Generalstabens krigshistoriska avdelning, krigsarkivet mm. Idag innehåller byggnaden huvudsakligen civila verksamheter.

Fastigheten är markerad med blått på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Det betyder att fastigheten har ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde. För blåmarkerade fastigheter kan PBL (Plan- och bygglagen) 8:e kap, 13, 14 och 17 §§ tillämpas, vilket innebär att bebyggelsen inte får förvanskas, att underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadens kulturhistoriska värden, att underhållet ska utföras så att de särskilda värdena bevaras, att ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag samt med tillvaratagande av byggnadens kulturhistoriska värden.

Trafik och kollektivtrafik

Närheten till Valhallavägen innebär goda förbindelser i vägnätet så väl som cykelnätet. Det finns cykelstråk både på Valhallavägen och Karlavägen. Fastigheten har god närhet till kollektivtrafik, som närmast 200 meter och längst 450 meter. Inom fastigheten finns fordonsparkering på mark med laddmöjlighet. Cykelparkering med tillgång till cykelpump finns bland annat på innergården.

Miljö

Dagvatten

Dagvatten från planområdet leds idag bort i det kombinerade avloppsnätet till Henriksdals reningsverk. Generellt bör tillförsel av dagvatten till det kombinerade avloppsnätet begränsas i så hög utsträckning som möjligt, eftersom detta medför negativ påverkan på miljön. Planområdet ingår i det tekniska avrinningsområdet för Strömmen. Det är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. På fastighetens innergård finns två större planteringar med träd och marktäckande vegetation. Dessa bidrar till att ge ett gott mikroklimat på innergården. På den norra sidan av fastigheten finns en remsa förgårdsmark med gräs och trädplantering. Dessa ytor, både på innergården och längs fastighetens norra fasad, fungerar även som fördröjning av regnvatten vid skyfall.

Störningar och risker

Buller

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

Markföroreningar

Det finns idag ingen kännedom om markföroreningar inom planområdet men i planområdets närhet finns det enligt länsstyrelsen risk för potentiellt förorenad mark på ett flertal platser. Det gäller främst grafiska verksamheter och kemtvättar som har funnits eller fortfarande finns i närområdet. Dessa verksamheter kan använda sig av tungmetaller och lösningsmedel, klorerande eller icke, i arbetet, vilka kan leda till föroreningar i mark och vatten. Klorerade lösningsmedel är svårnedbrytbara och kan därmed leda till omfattande påverkan under en längre tid.

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för hela planområdet. Även miljömålet för Frisk luft uppfylls i hela planområdet vad gäller både PM10 och kvävedioxid.

Skyfall och översvämning

Stockholm stads skyfallsmodellering visar att det idag finns flera platser inom planområdet där det finns risk att vatten samlas vid ett kraftigt skyfall.

Teknisk försörjning

Befintlig teknisk försörjning gäller.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Planförslaget avser ingen fysisk förändring av fastigheten utan gäller ändring av användningsbestämmelse från offentligt ändamål (OB) till kontor (K), med avsikt att skapa en framtidssäker och robust kontorsfastighet. Även möjligheten att kunna bedriva gymnasieskola alternativt vuxenutbildning inom fastigheten ska prövas under planprocessen. Planförslaget syftar även till att skydda byggnaden mot framtida förvanskning genom att belägga den med skydd- och varsamhetsbestämmelser.

Planförslagets konsekvenser

Planförslagets konsekvens är att fastigheten bekräftas i sin befintliga användning, med användningsbestämmelsen, kontor (K).

En socialt sammanhållen stad

En blandning av bostäder, verksamheter, kultur och service stödjer en socialt sammanhållen stad där detaljplanen syftar till att bidra med kontorsarbetsplatser.

Trygghet

Då planförslaget inte innebär någon fysisk förändring av vare sig byggnad eller den offentliga innergårdsmiljön så inger planförslaget en känsla av igenkänning och kontinuitet vilket i sig är positivt för upplevelsen av trygghet.

Jämställdhet

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

Näringsliv och kompetensförsörjning

Fastigheten är en befintlig kontorsfastighet vilken bidrar med att skapa en blandad användning i ett område med relativt hög andel bostäder.

Kulturmiljö i en växande stad

Planförslaget syftar till att säkerställa att befintlig blåklassad byggnad behåller sitt unika uttryck genom att belägga den med rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Trafik och mobilitet

Inom fastigheten finns redan idag parkeringsplatser med laddmöjligheter samt cykelparkering med tillgång till cykelpump. Inga ytterligare parkeringsplatser föreslås tillkomma i och med

planförslaget då närheten till kollektivtrafikalternativ är mycket god.

Grön och vattennära stad

Redan idag är tillgången på ekosystemtjänster, naturvärden och ekologisk mångfald väl utvecklad inom fastigheten då det ingår i kravställningen för att vara certifierad med utmärkelsen LEED Platinum.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet, dagvatten

Då planen inte avser någon ny- eller större ombyggnad så bedöms inte åtgärdsnivån behöva tillämpas. Stadens dagvattenstrategi ska dock tillämpas vid planläggning. Med tanke på de koppardetaljer som förekommer på fastigheten bör därför fördröjning och rening av dagvatten prioriteras.

Buller

Det bedöms inte behöva tas fram någon bullerutredning då riktvärden för kontorsändamål inte överskrids.

Luftkvalitet

Då ingen nybyggnation planeras inom planområdet så kommer planändringen inte att medföra att miljökvalitetsnormerna för luftkvaliteten överskrids. Utredning bedöms ej nödvändig.

Markföroreningar

För att utesluta att klorerade lösningsmedel sprids från grundvattnet genom jordlagret och in i befintliga byggnader så bedöms det att passiv provtagning efter klorerade lösningsmedel bör ske i befintliga bottenvåningar. Om jordmassor ska flyttas från området bör en översiktlig provtagning av markföroreningar göras.

Teknisk försörjning

Planförslaget gäller befintlig byggnad med pågående användning, där ingen fysisk förändring är planerad. Planförslaget bedöms inte medföra några konsekvenser på den befintliga tekniska försörjningen. Vilka kan konsekvenserna bli för den tekniska försörjningen, utöver den nödvändiga utbyggnaden för försörjning av föreslagen bebyggelse?

Planprocess

Process

Planprocessen innebär en prövning av om den tänkta användningen och utformningen är lämplig. Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för

stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Tidigare ställningstaganden i ärendet
Beslut om planbesked meddelades 1 juli 2019.

Undersökning av 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 brandförsvär.

Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	juni 2023
Samråd	november 2023
Granskning	maj 2024
Antagande SBN	september 2024

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget och bedömer att föreslagen ändring av användningen, från offentligt ändamål till kontor med möjlighet till utbildningslokaler för vuxenutbildning, högskola, gymnasium samt att belägga byggnaden med skydd- och varsamhetsbestämmelser kan prövas i en planprocess.

Förslaget är i enighet med översiktsplanen och innebär en möjlighet att kartlägga och i en ny detaljplan säkerställa en bevarandevärd kulturmiljö.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT