

**Handläggare**  
Malin Klåvus  
Telefon 08-508 27 349**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Kompletterande startpromemoria för planläggning av Södra Värtan, Antwerpen 2 m.fl. i stadsdelen Ladugårdsgärdet**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planområdet utvidgas och att plansamråd genomförs i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder

### **Sammanfattning**

Södra Värtan är beläget mellan Frihamnen och Värtahamnen i stadsdelen Ladugårdsgärdet och ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Stadsbyggnadsnämnden fattade 2015-10-15 beslut om att påbörja detaljplanearbete för Södra Värtan för ca 1500-1700 lägenheter, kontor, centrumändamål, park, torg m.m. Sedan dess har fastigheten Neapel 3 sålts och den nya fastighetsägaren, NiamVI Neapel 3 AB, har inkommit med planansökan att ändra gällande detaljplan för att möjliggöra påbyggnad samt delvis rivning och nybyggnation av bostäder. Då fastigheten ligger i direkt anslutning till det pågående detaljplanearbetet för Södra Värtan föreslår stadsbyggnadskontoret att detaljplaneområdet utvidgas till att även innefatta Neapel 3, varför detta kompletterande start-PM tas upp.

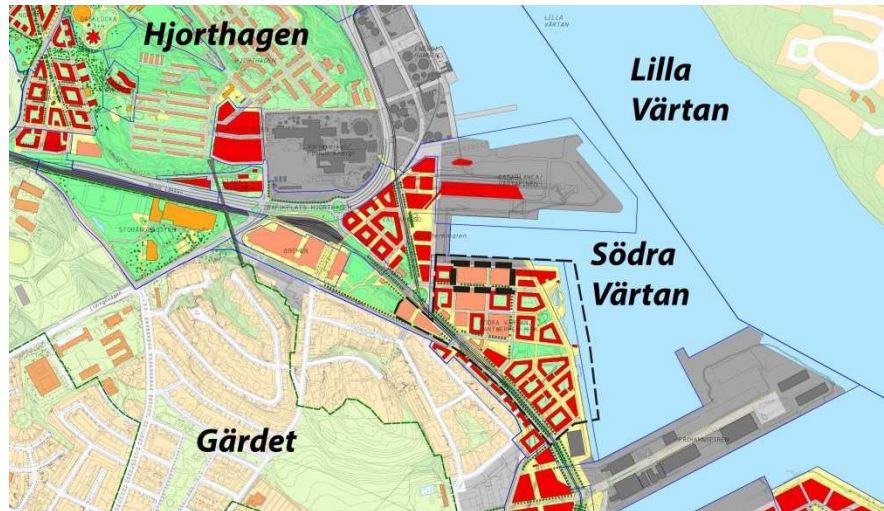
Sedan nämndens beslut vid start-PM 2015-10-15 föreslår kontoret annan placering av en förskola och har studerat om volymerna och ser det som en positiv utvecklingen av planförslaget.

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

---

*Bilaga: Startpromemoria för planläggning av Södra Värtan,  
Antwerpen 2 m.fl. i stadsdelen Ladugårdsgärdet*

Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden utökar planområdet till att även innefatta Neapel 3 och ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att fortsätta planarbetet och genomföra plansamråd i enligt med de riktlinjer som redovisats i detta tjänsteutlåtande.



*Utdrag ur översikt över Norra Djurgårdstaden, planområdet markerat med tunn streckad linje, föreslagen utvidgning med tjockare streckad linje.*

## Utlåtande

### Bakgrund

Södra Värtan ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdstaden och är beläget mellan Frihamnen och Värtahamnen i stadsdelen Ladugårdsgärdet. Detaljplaneområdet omfattar cirka 1500-1700 lägenheter, förskolor, kontor, centrumändamål, park, torg, m.m.

2015-10-15 § 9 fattade stadsbyggnadsnämnden beslut om att påbörja detaljplanearbete för Södra Värtan samt anförde att det i planarbetet ska tydliggöras hur planen tillgodoser förskolornas behov, undersökas om vissa av husen kan höjas samt att det är viktigt att skapa variation i stadsrummet.

Sedan beslutet ovan har tomträtten till, och byggnaden på fastigheten Neapel 3 sålts till Niam VI Neapel 3 AB, nedan kallade Niam. Niam har inkommit med en förfrågan om ändring av gällande detaljplan för att möjliggöra påbyggnad av befintliga kontorsbyggnader samt rivning av del av befintlig kontorsbyggnad för att istället uppföra bostäder.

I detta utlåtande redogörs endast för det som är nytt i projektet, i övrigt se bilagt ursprungligt start-PM.



*Ortofoto från 2014 med planområdet markerat i rött, utvidgningen markerat med orange.*

### Tidigare ställningstaganden, markanvisning

Exploateringsnämnden har 2016-03-10 § 27 fattat beslut om markanvisning till Bonnier Fastigheter AB. Markanvisningen omfattar 70 000 kvm ljus BTA för kontorsändamål på tre olika platser inom planområdet (se markeringar på karta sid 7):

1. Fastigheten Hangö (A1) som omfattar ca 15 000 kvm kontor.
2. Kvarter B och C inklusive det så kallade Pirhuset i 25 våningar som omfattar ca 50 000 kvm kontor. Del av fastigheterna Ladugårdsgärdet 1:9, Ladugårdsgärdet 1:40 och Neapel 3.
3. Den så kallade saluhallen på Bristol 1 (K), Ladugårdsgärdet 1:9 samt Antwerpen 2 som omfattar ca 6000 kvm kontorsändamål m.m. Bonnier och staden ska också verka för att bibliotek eller liknande kulturell service inryms i fastigheten.

### Nuvarande förhållande

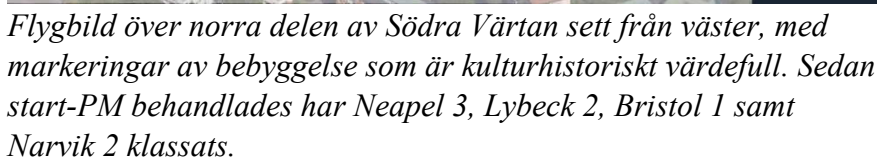
#### Markägoförhållanden och nuvarande markanvändning

Neapel 3 upplåts med tomträtt till Niam VI Neapel 3 AB. Inom fastigheten finns ett kontorshus samt Scandic Ariadnes hotell- och konferensanläggning.

#### Kulturhistoriska värden

Stadsmuseet har arbetat med klassificeringar inom detaljplaneområdet vilket medfört att flera byggnader nyligen blivit klassade, dessa beskrivs nedan.





Stadsmuseet har gulklassat Lybeck 2. Gulklassningen innebär fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Motivet för klassningen är att byggnaden är tidstypisk och utgör en del av hamnområdet.

Bristol 1 har en tudelad klassning, där de södra och norra delarna, från 1940 respektive 1960, är grönklassade och den östra delen från 1982 är gulklassad. Motiveringen till klassningen är att bebyggelsen är en del av den småskaliga hamnbebyggelsen utmed Södra Hamnvägen och järnvägen som berättar om hamnens äldre struktur och verksamheter. Vidare är bebyggelsen uppförd i enkel och funktionell stil som utmärker tillkomstperioderna. Bebyggelsen på Bristol 1 föreslås rivas enligt planförslaget, för att ge plats för en

byggnad som placeras med långsidan mot Södra Hamnvägen vilket ger bullerskydd åt ett nytt torg innanför.

Narvik 1 utgörs av en byggnad i öster som uppfördes på 1960-talet, medan den västra delen uppfördes på 1970-talet. Båda byggnaderna har fått en gul klassning utifrån motiveringen att de utgör typiska och huvudsakligen välbevarade representanter för sina tiders kontors- och verksamhetsbebyggelse. Byggnaderna föreslås rivas för att ge plats för ett bostadskvarter.

### **Markföroreningar**

Inom kvarteret Hangö (se karta nedan) har det tidigare funnits sågverk vilket kan ha orsakat markföroreningar. Eventuell förekomst av markföroreningar kommer att utredas under planarbete. I kvarteret Pireus (se karta nedan) har markundersökning gjorts där man har hittat förhöjda halter av tungmetaller, PAH och olja.

### **Förslaget**

De förändringar som skett sedan 2015-10-15 rör främst

- ändrad användning samt förändrade volymer inom Neapel 3 på grund av utvecklingsvilja efter ägarbytet (till Niam) samt inom Lybeck 2 där ingenting redovisades i tidigare start-PM.
- ändrade förutsättningar inom kvarter A, B och C efter markanvisning och redovisade grundläggande funktionskrav från Bonnier Fastigheter AB.
- omlokalisering av förskola och bearbetning av kvarterskompositionen efter stadsbyggnadsnämndens särskilda uttalande rörande förskolornas utemiljöer.

Dessa presenteras närmare nedan.



*Illustrationsplan av AIX Arkitekter och Andersson & Jönsson Landskapsarkitekter.*

### Neapel 3

Niam vill bygga på delar av byggnaden (som på kartan ovan markeras med lila linje) med två våningar och riva andra delar av byggnaden för att pröva bostadsbebyggelse (ljuslila linje). Stadsbyggnadskontoret är positivt till fler bostäder inom området under förutsättning att rivning och nybyggnation kan ske med hänsyn till fastighetens kulturhistoriska värden, gällande bullerriktlinjer och god bostadsmiljö i övrigt t.ex. tillgång till bostadsgård och acceptabla ljusförhållanden. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en rivning kan prövas under planprocessen men ser att de kulturhistoriska frågorna måste studeras vidare för att rivningen ska kunna motiveras och att den sammanlagda bedömningen visar att de positiva konsekvenserna överväger de negativa konsekvenser som en rivning av kulturhistoriskt intressant bebyggelse medför. Målet är att de kulturhistoriska värdena även fortsatt ska vara avläsbara. En tidig bedömning är att detta skulle kunna uppnås genom bevarande av del av den södra byggnaden (exempelvis över hörn). Avseende påbyggnationerna bedömer stadsbyggnadskontoret att två våningar är möjligt att pröva förutsatt att det förslag som tas fram visar stor varsamhet och lyhördhet i förhållande till de kulturhistoriska värdena. Utifrån detta måste placering (indrag) och gestaltning noggrant studeras. För byggnaden där hotell Ariadne ligger föreslås inga fysiska förändringar. Planbestämmelserna kommer att anpassas till nu gällande lagstiftning samt att ett skydd mot rivning införs enligt Stadsmuseums klassning av fastigheten.

Stadsbyggnadskontoret förutsätter att parkering för cyklar och bilar löses inom den egna fastigheten liksom lastning och lossning till verksamheten.

### Kvarter A

Kvarter A1 (orange markering på kartan ovan) är markanvisad till Bonnier Fastigheter AB för kontor vilket användningsmässigt är en förändring från tidigare start-PM där kvarterets västra sida föreslogs för bostäder (röd markering). Andra halvan av kvarteret ska framgent markanvisas till bostäder. Föreslagen volym är bredare men stämmer i övrigt överens med tidigare start-PM.

Under planarbetet kommer förutsättningarna utredas för hur gemensamma funktioner, framför allt parkering, kan samnyttjas mellan kontor och bostäder. Kvarteret ska lösa sitt eget uppkomna behov av parkering. Kvarterets läge gör att de finns begränsningar i var angöring till fastigheten och dess garage kan ske. Kontoret föreslår att angöring till garage sker från Andra Bassängvägen eller Södra Bassängkajen. Garage får inte placeras i bottenvåning ut mot gata. I bottenvåningen ska det, precis som i övriga Södra Värtan, finnas publika och kommersiella lokaler. Gården inom kvarteret används för bostadsändamål.

### Kvarter B och C

Kvarter B och C är i stort markanvisade till Bonnier Fastigheter AB för uppförande av kontor, ca 50 000 kvm. (blå markering på kartan ovan). Markanvisningen skiljer sig från tidigare start-PM vad gäller fördelningen mellan kontor och bostäder där kontor nu föreslås utgöra en större andel.

Då kvarter C, inklusive Pirhuset, föreslås bli ett landmärke med sina 25-våningar, placerat direkt på kajen, är det särskilt viktigt att hela bottenvåningen utgörs av publika och kommersiella lokaler med god kontakt med det offentliga rummet utanför. Kvarter C ska också innehålla servicefunktioner för det planerade Värtabadet intill. Hur byggnaden påverkar lokalklimatet (vind) på framtida intilliggande gator, kajer och gårdar behöver studeras för att reducera negativ påverkan. Motiv till upphävande av strandskydd, framförallt för kvarter C som byggs där det idag är vatten, ska särskilt studeras.

Bonnier har önskemål att binda samman kvarter B och C på ytterligare en plats ovan Södra Kajen (turkos markering) för att få till effektivare kontorsytor i några våningsplan. Stadsbyggnadskontoret ser kopplingarna som möjliga att pröva under planarbetet förutsatt att kajen har en fortsatt tydlig offentlig karaktär och upplevs tryggt och välkommande. Utifrån detta måste omfattning



och utbredning (antal våningar, bredd, höjd och frihöjd ner till gata) studeras i det fortsatta arbetet. Även inom kvarter B är användningen i bottenvåningarna viktig och ska innehålla publika lokaler och kommersiell service i så stor utsträckning som möjligt.

Bortsett från det höga huset föreslås kontorsbyggnaderna få en höjd om 6-12 våningar, högst i norr och lägst närmast hotell Ariadne. Kvarteret ska lösa sitt eget uppkomna behov av parkering. Angöring för stora fordon ska ske från Södra Bassängkajen för att undvika tung trafik inne i området.

### Lybeck 2

I det tidigare start-PM:et presenterades för Lybeck 2 endast att AFA Fastigheter har för avsikt att riva den befintliga byggnaden. Nu har arbetet fortskridit och nedan presenteras de förutsättningar som föreslås gälla. Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till en rivning av befintlig byggnad då fördelarna av en omvandling på ett tydligt sätt överstiger de negativa konsekvenserna på kulturmiljön som rivningen medför. De största fördelarna med omvandling inom fastigheten är att bättre koppling mellan Gärdet och Valparaiso kan skapas, att del av fastigheten kan lösas in och skapa en förbättrad korsning samt gång- och cykelbana längs med Södra Hamnvägen. Ytterligare positiva effekter är att ett behov av fyra avdelningar förskola kan lösas; att levande bottenvåningar kan skapas samt att en blandning av funktioner (bostäder och kontor) kan skapas.

Finlandsparken är en värdefull resurs och det är viktigt att den nya bebyggelsen inte påverkar användbarheten av denna park och att gränsen mellan kvartersmark och allmän plats inom parken utformas på ett tydligt sätt. Med särskilt beaktande av trafikbuller från både Tegeluddsvägen och Södra Hamnvägen bedöms ett kvarter innehållandes bostäder och förskola (4 avdelningar, ca 700 m<sup>2</sup> inneyta samt gård om ca 700 m<sup>2</sup>) kan uppföras mot Finlandsparken (rosa markering på kartan ovan). Mot korsningen Tegeluddsvägen/Södra Hamnvägen kan en kontorsbyggnad uppföras (ljusrosa markering). Mot Tegeluddsvägen och Södra Hamnvägen ska lokaler inrymmas i bottenvåningarna.

Den nya bebyggelsen inom Lybeck 2 ska ges en variation av våningshöjder och vertikal uppdelning av fasaderna. Mot Tegeluddsvägen ska den nya bebyggelsen inte dominera över punkthusen varför bebyggelsen föreslås vara i 4-6 våningar. Mot Södra Hamnvägen möter bebyggelsen ett större gaturum och högre volymer, här föreslås därför 6-10 våningar. Vissa delar av de nya volymerna hamnar i fonden från längre gator, hur dessa hanteras är särskilt viktigt att studera i det fortsatta planarbetet.



För att kunna rymma gång- och cykelbana på den västra sidan av Södra Hamnvägen behöver den nya bebyggelsen dras in ca 6 meter från befintlig fastighetsgräns. Korsningen Tegeluddsvägen/Södra Hamnvägen behöver justeras något för att en spårvagnshållplats ska rymmas söder om korsningen. Utformningen av en ny koppling genom fastigheten studeras vidare med avseende på befintliga nivåskillnader, med målet att den ska vara väl fungerande för gående och att en cykel ska kunna ledas. I samtliga dessa fall är fastighetsreglering nödvändig. Garageinfarter från Södra Hamnvägen bedöms av trafiksäkerhetsskäl inte möjliga. All parkering inklusive besöksparkering för fordon ska ske i garage under mark på kvartersmark.

### **Tidigare beslut**

2015-10-15 § 9 fattade stadsbyggnadsnämnden beslut om att påbörja detaljplanearbete för Södra Värtan samt anförde att det i planarbetet ska tydliggöras hur planen tillgodoser förskolornas behov, undersökas om vissa av husen kan höjas samt att det är viktigt att skapa variation i stadsrummet.

En förskola var tidigare lokaliserad till kvarter R (se karta ovan) vars gård har dåliga solförhållanden på grund av att höga byggnadsvolymer krävs i söder för att klara bullerkraven. Ny placering är inom kvarter N vars volymer har bearbetats för att möjliggöra förbättrade solförhållanden och större förskolegård, delvis på sin egen byggnads tak. Förskola om sex avdelningar överst i kvarter K har i princip utgått då stadsdelsförvaltningen inte ansåg att utevistelsen var tillfredsställande och ser att behovet av förskoleavdelningar uppnås med övriga föreslagna avdelningar inom detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret föreslår att detaljplanen ändå möjliggör för användningen förskola för att ta höjd för oförutsedda framtida behov. Förskolan inom kvarter M kvarstår. Gården är den största inom detaljplaneområdet och har förutsättningar för goda solljusförhållanden och bra utevistelse. Förskolorna i den mellersta delen har inte detaljstuderats ännu, vilket ska göras i det fortsatta arbetet.

I syfte att möjliggöra fler bostäder har kontoret studerat en höjning av de nordligaste byggnadskropparna. Resultatet skulle vara mer kontorsyta, då det inte är möjligt att lokalisera bostäder i detta bullerutsatta läge. Höjning av kontorshusen skulle dock i sin tur möjliggöra högre bostadsvolymer för södra halvan av kvarteren men resultera i sämre solljusförhållanden liksom sannolikt dåligt utnyttjande då upplevelsen av gården skulle vara mer ljusschakt än gård. Stadsbyggnadskontoret bedömer utifrån ovan att det förslag som presenterades tidigare är väl avvägt.

Stadsbyggnadskontoret delar stadsbyggnadsnämndens syn att det är viktigt att arbeta för att skapa en variation i stadsrummet och möjliggöra för fler och mindre aktörer. Variation kan skapas på flera olika sätt, där såväl utformning som innehåll bidrar. När det gäller antal aktörer har markanvisningar i den södra delen anvisats till tolv olika byggherrar vilket kontoret anser ger mycket goda förutsättningar för variation inom etappen.

### **Planförslagets konsekvenser**

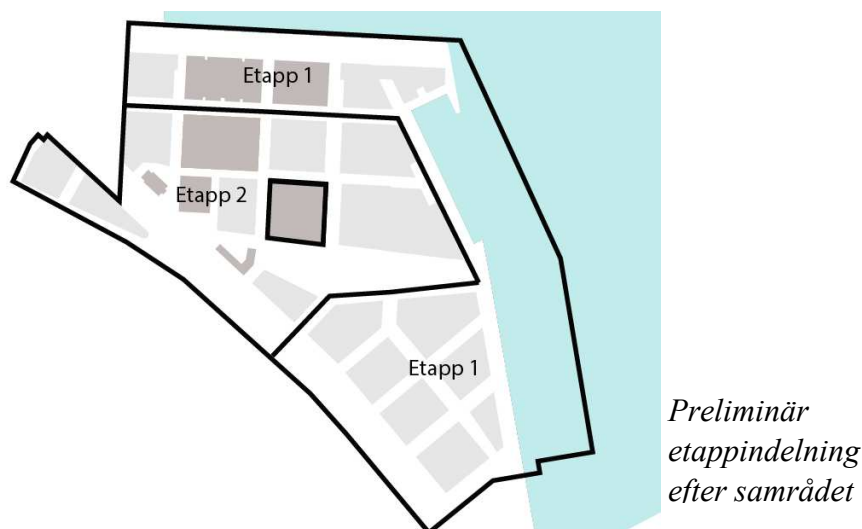
Konsekvenserna av de nu föreslagna förändringarna av planförslaget förändrar inte kontorets bedömning avseende behov av miljökonsekvensbeskrivning, MKB. Kontoret bedömer att det blir större negativa konsekvenser för kulturmiljön men inte till den grad att frågan utgör risk för betydande miljöpåverkan.

Sedan start-PM:et har kontoret arbetat vidare med detaljplanens MKB och stämt av avgränsningen med länsstyrelsen. Följande aspekter medför risk för betydande miljöpåverkan:

- Buller
- Risk och säkerhet
- Påverkan på stads- och landskapsbild
- Påverkan på vattenkvalitén
- Markföroreningar

### **Process och tidplan**

2015-10-15 föreslog stadsbyggnadskontoret att detaljplanen efter samrådet delades upp i två delar, en i söder som markanvisades först, och en i norr som markanvisas efter samrådet. På grund av önskemål om snar inflyttning från Bonnier Fastigheter föreslås den norra delen ingå i den första etappen varför indelningen efter samrådet istället föreslås vara enligt kartan nedan.



På grund av att markanvisningstävlingen och tillhörande utvärdering dragit ut något på tiden är projektets planerade samråd förskjutet ett kvartal och beräknas nu ske kvartal 4, 2016 – kvartal 1, 2017. Antaganden av de två detaljplanerna kvarstår dock till kvartal 1, 2018 samt kvartal 2, 2019.

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på påbyggnad inom kvarteret Neapel 3 förutsatt att det kan göras med varsamhet och lyhördhet i förhållande till de kulturhistoriska värdena. Kontoret bedömer att det är möjligt att i planprocessen pröva rivning av del av byggnadskroppen inom Neapel 3 förutsatt att frågan studeras vidare för att i så stor grad möjligt ta hänsyn till de kulturhistoriska värdena och att fördelarna med en rivning därigenom visar sig överstiga den negativa påverkan som det innebär att riva delar av en grönklassad byggnad. I detta ingår att studera hur volymhantering av nya bostäder kan te sig, också i förhållande till bullerriktlinjer, tillgång till bostadsgård samt ljusförhållanden.

Frågor kring volymhantering och utformning måste studeras vidare, särskilt inom kvarter B och C inklusive bland annat överbyggnad över gata och mötet mellan bottenvåningar och den yttre miljön, som i detta unika läge är särskilt viktiga att få till på ett bra sätt. Motiv till upphävande av strandskydd, framförallt för Pirhuset, ska särskilt studeras.

Rivning av den gulklassade byggnaden inom Lybeck 2 får negativa konsekvenser för kulturmiljön men i ett större perspektiv ser kontoret positiva konsekvenser av en rivning och utveckling inom fastigheten Lybeck 2, förutsatt att de förutsättningar som presenterats ovan följs. Bland annat de förbättrade kopplingarna mellan Gärdet och planområdet samt tillskapandet av en gång- och

cykelväg och en förbättrad korsning genom markinlösen gör att stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att de positiva konsekvenserna av en rivning överväger de negativa och att frågan kan prövas inom planprocessen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden utökar planområdet till att även innefatta Neapel 3 och ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att fortsätta planarbetet och genomföra plansamråd i enlighet med de riktlinjer som redovisats i detta tjänsteutlåtande.

SLUT