

**Handläggare**  
Giuliana Conciauro  
Telefon 08-508 27 320Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Lagern 11 med flera i stadsdelen Norrmalm (cirka 25 bostäder, kontor, handel, service)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Maria Sahlstrand

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för utveckling av fastigheterna Lagern 11, 14 och 15 med kontor, handel, service samt cirka 25 bostäder.

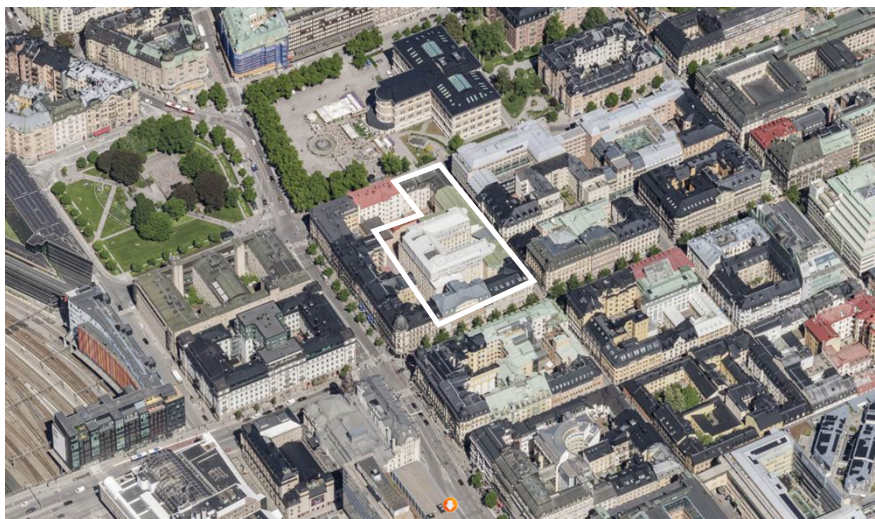
Fastigheterna har en mycket central placering där Stockholms Centralstation nås inom 400 meter. Kvarteret ligger i nära anslutning till Norra Bantorget. I och med utvecklingen av Centralstationen, Sveriges viktigaste infrastrukturnod, kommer områdets betydelse att stärkas ytterligare.

Förslaget innebär en förtätning inom befintligt kvarter, i huvudsak med kontor. Förutsättningen är att förslaget förhåller sig till stenstadens skala samt att den lastgata som idag leder genom kvarteret tas bort. Inom Lagern 15 föreslås att kontor omvandlas till den ursprungliga funktionen bostäder. Det är också önskvärt att aktivera gatufasaden mot Klara Norra Kyrkogata samt öppna upp gården för mer publika verksamheter.

Utvecklingen av kvarteret bidrar till att levandegöra city genom fler antal bostäder och arbetsplatser i direkt anslutning till en växande infrastrukturnod.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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



*Flygfoto från söder med fastigheten markerad med vit linje.*

## UTLÅTANDE

### Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att utveckla fastigheterna Lagern 11, 14 och 15 för att skapa en mer funktionsblandad stadsdel. Genom att tillskapa mer yta för bostäder, kontor, handel och service kan den urbana karaktären ytterligare stärkas och den attraktiva stadsmiljön utvecklas. Ett vidare syfte med planen är att utveckla och tillgängliggöra de idag slutna gårdarna samt förbättra möjligheten till ett rikt stadsliv genom att aktivera gatufasaden mot Klara Norra Kyrkogata.

### Bakgrund

#### Plandata

I planområdet ingår fastigheterna Lagern 11, 14 och 15. Kvarteret ligger i nära anslutning till Norra Bantorget och har ett mycket centralt läge mellan Kungsgatan och Olof Palmes gata samt Vasagatan och Klara Norra Kyrkogata. Gathusen inom fastigheterna är uppförda under 1800-talets senare hälft och är ursprungligen byggda som bostadshus med butiker och andra verksamheter i bottenvåningarna. Bebyggelsen längs Kungsgatan har en enhetlig och tidstypisk karaktär. Den förindustriella staden kan fortfarande spåras i vissa delar inom kvarteret. Karaktäristiska inslag från den tiden är gårdar som ligger i samma plan som gatan, förenade genom en öppen portik. Bebyggelsen inom fastigheten Lagern 11 är uppförd under 1980-talet, där en del av bebyggelsen är väsentligt högre än resterande bebyggelse.



*Ortofoto med fastigheterna Lagern 11, 14 och 15 markerade med vit linje.*

#### Gällande detaljplan

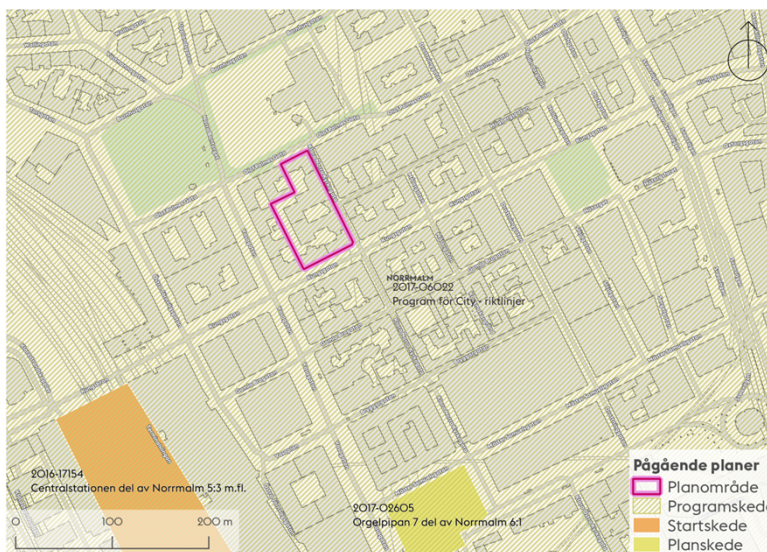
För Lagern 11, 14 och 15 gäller detaljplan Pl 8040 A som vann laga kraft 1987. Planen innebar ändrad användning för hela kvarteret från bostäder till enbart kontor och lokaler. Detaljplanen innefattade ny bebyggelse mot Klara Norra Kyrkogata samt i kvarterets inre. Gathusen inom fastigheterna Lagern 10 och 14 har i gällande detaljplan skyddsbestämmelsen q och q1. Byggnad inom område som betecknas med q är av större värde ur historisk, kulturhistorisk eller konstnärlig synpunkt och bör inte förvanskas vare sig genom arbeten på själva byggnaden eller genom bebyggelse i grannskapet.

#### Pågående detaljplaner i området

Det pågår ett detaljplanearbete för Centralstationen dnr 2016-17154. Genom en överdäckning av spårområdet kan ny byggbar mark skapas och ge möjligheter för nya kontor, handel, bostäder och parkmiljöer. Projektet är i startskedet.

För Orgelpipan 7 dnr 2017-02605 pågår en detaljplan. Förslaget innebär att skapa nya kontorsarbetsplatser, hotell och mer öppna bottenvåningar med handel. Detaljplanen föreslås för antagande 2022.





*Karta som visar planområdets avgränsning, samt angränsande pågående detaljplaner eller program.*

### Markägoförhållanden

Fastigheterna Lagern 11, 14 och 15 ägs av Lagern 11 AB som ägs av LO.

### 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. 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. I översiktsplanen är området redovisat som innerstadsbebyggelse och en del av en kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö, riksintresset Stockholm innerstad med Djurgården. Riksintresset innebär ett skydd mot påtaglig skada på kulturmiljön.

#### Riksintressen

Stockholms innerstad med Djurgården utgör område av riksintresse enligt miljöbalken kapitel 3, § 6 (område AB115). Riksintresset anger med bäring på aktuellt planområde följande värden:

- Den klassiska stenstaden
- Stadssiluetten där endast kyrktorn och offentliga byggnader har tillåtits höja sig över mängden.

I riksintresset ingår även enskilda miljöer, så kallade värdekärnor, som på olika sätt vittnar om stadens utveckling. Värdekärnor är

områden som på ett tydligt sätt visar ett eller flera riksintresseuttryck. Norra Bantorget's bebyggelse och stadsrum utgör en värdekärna inom riksintresset för kulturminnesvård. Området har stora kulturvärden som är viktiga att bevara.

#### Stockholms byggnadsordning

Planområdet ligger inom stadsbyggnadskaraktären stenstad. I vägledningen för stenstad framhålls vikten av att utveckla stenstaden med utgångspunkt ur det sena 1800-talets stadsplanestruktur, kvartersindelning, esplanadsystem och gatubredder. Vidare framhålls vikten vid att utforma nya byggnader som läggs till i befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar.

#### Nuvarande förhållanden

##### Stadsbild

Området är mycket centralt placerat i Stockholms innerstad. Bebyggelsen på Norrmalm har uppförts under lång tid och de gemensamma karaktärsdragen utgörs av en enhetlig höjdskala, definierade bottenvåningar, ofta enhetlig färgsättning samt ett varierat taklandskap. I nordväst angränsar kvarteret till Norra Bantorget's parkmiljö och Norra Latin med sin stora öppna grusyta. Stockholms Centralstation ligger i planområdets närhet. Bebyggelsen här är blandad med enstaka moderna inslag samt ett stort järnvägsområde.

##### Kulturmiljö

Planområdet består av tre fastigheter, varav de två hörnfastigheterna Lagern 14 och 15 utgörs av klassiska stenstadsbyggnader uppförda under 1800-talets senare hälft. Dessa innehar höga kulturhistoriska värden och är försedda med skyddsbestämmelsen q i gällande detaljplan. Byggnad inom område som betecknas med q är av större värde från historisk, kulturhistorisk eller konstnärlig synpunkt och får inte förvanskas vare sig genom arbeten på själva byggnaden eller genom bebyggelse i grannskapet. Samtliga fastigheter inom planområdet är grönklassade på Stadsmuseets karta. Grön markering innebär att kvarteret har ett högt kulturvärde. Bebyggelsen i kvarteret uppfördes i huvudsak som bostäder och är typisk för arkitekturen kring 1800-talets senare hälft. Lagern 11, i kvarterets mitt, utgör ett tidstypiskt exempel på 1980-talets postmodernism. Fastigheten är ett exempel på den mer påkostade 1980-tals bebyggelse som uppfördes i stadens centrala delar där inspiration tagits från den klassiska stenstadsbebyggelsen i byggnadselement, detaljer och indelning. Den öppna portiken på Klara Norra Kyrkogata gör att gårdsmiljön kan upplevas i stadsrummet och ger stadsbildsmässiga värden.



*Vy av hörnfastigheten Lager 15 från Olof Palmes gata.*



*Vy av del av den postmodernistiska fasaden inom Lager 11 med sin portik mot Klara Norra Kyrkogata.*



*Vy av den postmodernistiska gårdsmiljön från 1980-tal inom Lager 11.*

### Trafik och kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik genom sin närhet till Stockholms Centralstation. Området nås med bil och med cykel på cykelbanor. Idag sker lastning via en lastgata på innergården som betjänar hela kvarteret.

### Miljö

#### *Buller och vibrationer*

Planområdet utsätts för trafikbuller från angränsande vägar som Vasagatan, Kungsgatan och Olof Palmes gata. Inom planområdet och i dess närhet finns risk för bullerstörningar till bostäder från installationer som exempelvis fläktar. Stora delar av marken inom planområdet utgörs av lera. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna. Närheten till spårområden under mark gör att det finns risk för vibrationer.

#### *Vattenfrågor*

Planområdet ingår i Strömmens samt Mälaren-Riddarfjärdens tekniska avrinningsområden. Båda utgör vattenförekomster enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsterna. En dagvattenutredning ska utföras som redovisar hur dagvattnet från området ska omhändertas. I planarbetet är det önskvärt att studera hur mer grönska kan tillföras planområdet för att tillskapa ekosystemtjänster som exempelvis dagvattenhantering, fördröjning av skyfall, gröna sociala mötesplatser och temperaturreglering.

#### *Markföroreningar*

En miljöteknisk markundersökning behöver göras för att utreda förekomst av föroreningar. I delar av planområdet finns fyllnadsmassor som kan innehålla diverse föroreningar. I och i nära anslutning till planområdet har det funnits grafiska verksamheter.

#### *Luftkvalitet*

Miljökvalitetsnormen för luft klaras idag för planområdet men kan överskridas om föreslagna byggnation bidrar till en försämrad utvädring av luftföroreningar vid Kungsgatan.

#### *Sociala frågor*

Klara Norra Kyrkogata upplevs i den aktuella delen som slutet, och kvarterets bottenvåningar upptas här av kontor. Det saknas publika funktioner. Lastgatan på innergården präglas av hårdgjorda ytor med litet naturligt flöde av människor. Platsen upplevs som en baksida och har problem med upplevd trygghet.



## Planförslaget

Planarbetet syftar till att möjliggöra för utveckling och vitalisering av fastigheterna Lagern 11, 14 och 15. Föreslagen användning är bostäder, kontor, handel och service.

Fastighetsägarna önskar pröva möjligheten att förtäta inom det befintliga kvarteret. I planarbetet finns behov av utredning av lämpligt läge för tillbyggnad samt anpassning av utformningen av tillkommande volymer. En förutsättning för att bebygga innergårdarna är att höjderna inte överstiger befintliga gathus.

Inom Lagern 15, som ligger i hörnet Klara Norra Kyrkogata och Olof Palmes gata, är förslaget att omvandla kontor till den ursprungliga funktionen bostäder. I förslaget uppskattas det att ett ungefärligt antal på 25 bostäder kan tillskapas. Antalet är beroende av bland annat bullerfrågan. Om ytterligare fler bostäder kan tillskapas ska studeras under planarbetet.

En förutsättning för att gårdarna kan bebyggas är att den lastgata som idag leder genom kvarteret tas bort. Under planarbetet bör det studeras om det underliggande garaget kan utvecklas och inrymma godshantering. Lastningsfrågan ska samordnas i tidigt skede med berörda grannfastigheter.

Förslaget är även att aktivera gatufasaden mot Klara Norra Kyrkogata och öppna upp gården för mer publika verksamheter. Det är också önskvärt att förbättra kopplingar inom kvarteret. Lastgatan består idag i huvudsak av hårdgjorda ytor och upplevs som en baksida. I planförslaget ska det studeras hur gården kan aktiveras bättre samt tillföras mer grönska för att bidra med rekreativa värden samt ekosystemtjänster. Det ska också studeras hur tryggheten kan stärkas på platsen.



*Vy av lastgatan inne på gården.*



I planarbetet ska kontoret utreda om Lagern 11 ska förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Skyddsbestämmelserna för Lagern 14 och 15 ska överföras till den nya detaljplanen.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **En växande stad**

#### **Bostadsförsörjning**

Planförslaget bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål i ett mycket centralt läge med goda kollektivtrafikförbindelser och i direkt närhet till allt som staden erbjuder.

#### **Näringsliv och kompetensförsörjning**

Projektet bidrar till fler attraktiva arbetsplatser samt till att öka utbudet av handel och service.

#### **Kulturmiljö i en växande stad**

Utgångspunkt för förtätning och utveckling av området är att kulturhistoriska värden lyfts fram och tillvaratas. Som utgångspunkt för att ta fram ett förslag för ny bebyggelse ska en kulturmiljöanalys tas fram inom ramen för detaljplaneprocessen.

### **En sammanhängande stad**

#### **En socialt sammanhållen stad**

Vid en utveckling av kvarteret skapas möjligheter att stärka tryggheten på platsen. Att öppna upp kvarteret och omvandla den hårda miljön kring lastfaret till en levande innergård bidrar till en tryggare miljö.

#### **Trygghet**

Fler lokaler i bottenvåningen mot omgivande gator kan skapa förutsättningar för ett tryggare, mer befolkat och attraktivt gaturum. En blandad användning med både bostäder och verksamheter skapar en tryggare miljö under fler av dygnets timmar.

#### **Jämställdhet**

Nya bostäder, fler nya verksamheter och mer stadsliv kring kvarteret kan öka tryggheten på platsen. En ökad trygghet har generellt positiva effekter på jämställdheten.

#### **Trafik och mobilitet**

Förtätning sker i ett läge med goda kollektivtrafikförbindelser vilket är positivt. Bebyggelsen medför en ökning av gång- och cykeltrafik till området. Lastning ska studeras i det kommande planarbetet.

## **God offentlig miljö**

### **Arkitektur och gestaltning**

Utgångspunkt för förtätning och utveckling av området är att kulturhistoriska värden lyfts fram och tillvaratas. Ny bebyggelse ska anpassas till befintliga kulturvärden och befintlig bebyggelsestruktur, både när det gäller skala och utformning. Bebyggelsen ska utföras med höga krav på anpassning, arkitektonisk gestaltning och materialval.

## **En klimatsmart och tålig stad**

### **Klimat, miljö, hälsa och säkerhet**

Den nya bebyggelsen föreslås i huvudsak uppföras på redan ianspråktagen mark. Konsekvenser avseende översvänningsrisk, buller, luftkvalitet, markföroreningar samt riskfrågor utreds i planarbetet.

## **Planprocess**

### **Process**

Planarbetet avses genomföras med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet 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 miljöbalken kapitel 6 att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

## **Tidplan**

StartPM	december 2021
Samråd	december 2022
Granskning	september 2023
Antagande	december 2023

## **Planavtal**

Planavtal har tecknats med Lagern 11 AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

## **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att pröva ny bebyggelse inom fastigheten. Planförslaget, som innebär nya kontor, omvandling av kontor till bostäder och mer publika

bottenvåningar och gårdar, har betydelse för stadens ambitioner att tillskapa bostäder, arbetstillfällen och utökad service i området. Bostäder samt publika lokaler i bottenvåningarna skapar även förutsättningar för ett attraktivt stadsliv och en trygg stadsmiljö.

Utgångspunkt för förtätning och utveckling av fastigheterna är att kulturhistoriska värden lyfts fram och tillvaratas. En förtätning på gården för kontorsändamål provas under förutsättning att höjderna inte överstiger befintliga gathus. Ny bebyggelse ska anpassas till befintliga kulturvärden och befintlig bebyggelsestruktur både när det gäller skala, volym och placering. Den nya bebyggelsen ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet så väl i gestaltning som i val av material.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT