

Handläggare
Elsa Smeds
Telefon 08-508 275 54**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Redovisning av plansamråd och
ställningstagande inför granskning av förslag till
detaljplan för Smedsbacken 25 m.fl. i stadsdelen
Ladugårdsgärdet (kontor och lokaler i
bottenvåning).****Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder Maria Sahlstrand
Bitr. avdelningschef Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Detaljplanen möjliggör en utveckling av fastigheten Smedsbacken 25 med till- och påbyggnad av befintlig byggnad och terrass för kontorsändamål, och centrumändamål i bottenvåningar mot gata och förplats. För att det ska möjliggöras i föreslagen omfattning avses delar av bebyggelsen rivas och ersättas med ny bebyggelse, delar av bebyggelsen byggs på samt förlängas och kopplas samman. Syftet är att tillskapa fler arbetsplatser på redan ianspråktagen mark och aktivera Tegeluddsvägen med publika lokaler. Planområdet är cirka 12440 m2 stort och är beläget söder om Tegeluddsvägen. Planområdet omfattar del av fastigheten Smedsbacken 25, som ägs av Handelsbanken fastigheter AB. Planområdet omfattar även samfälligheten Smedsbacken S 34:2; som ägs till 85 % av Handelsbanken fastigheter AB och till 15 % av SBB Smedsbacken AB.

Plansamråd genomfördes under perioden 17 oktober till 28 november 2023. Under samrådet inkom 33 yttranden. Inkomna synpunkter gäller framför allt naturvärden- och kulturvärden. Sakägare och närboende som framfört synpunkter är såväl positiva

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

som kritiska till planförslaget. Flertalet yttranden berör höjd och utbredning av föreslagen tillkommande bebyggelse.

Till granskningen föreslår kontoret att planförslaget bearbetas och att följande frågor kommer studeras vidare:

- Gestaltning av tillkommande bebyggelse och relationen mellan tillkommande och befintliga volymer.

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att

- Takvåningen på KM-huset studeras vidare. Syftet är att minska påverkan av påbyggnaden.
- Fasaden på KM-husets påbyggnad bearbetas för att tydliggöra vad som är befintligt och vad som är nytt.
- Bebyggelsens volymer och detaljering vidareutvecklas.
- Dagvattenutredning kompletteras.
- Naturvärdesutredning kompletteras konsekvensbeskrivning för fladdermöss.

Utöver de ovan beskrivna punkterna görs mindre justeringar och kompletteringar i planhandlingarna.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Kultur- och naturmiljöfrågor är centrala frågor för planen och stadsbyggnadskontorets bedömning är att befintlig bebyggelse går att förtäta med bibehållen respekt för de kulturhistoriska värdena och att förslaget kan utvecklas på ett väl avvägt sätt.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

UTLÅTANDE

Syfte

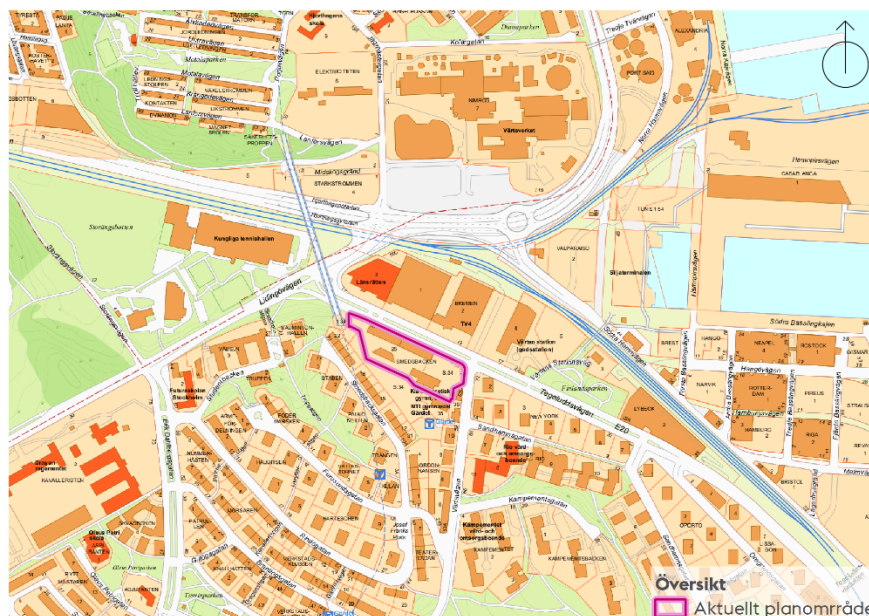
Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utveckling av fastigheten Smedsbacken 25 med till- och påbyggnad av befintlig byggnad och terrass för kontorsändamål, och centrumändamål i bottenvåningar mot gata och förplats. Ett annat syfte är att utveckla Tegeluddsvägen från en trafikled till ett urbant gaturum, genom att möjliggöra för ett utökat användande av den befintliga kontorsbyggnaden samt öppna upp den idag slutna bottenvåningen mot Tegeluddsvägen med nya lokaler, och därtill uppföra en mindre

paviljong med centrumändamål i korsningen Tegeluddsvägen-Värtavägen. Detaljplanen syftar även till att skydda och säkerställa den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och den skyddsvärda naturen inom planområdet.

Bakgrund

Plandata

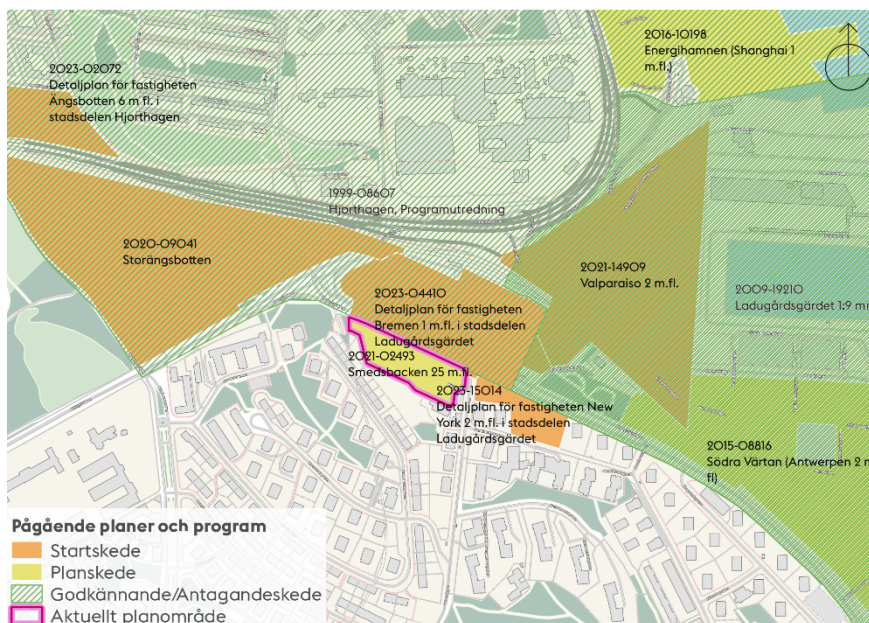
Planområdet är cirka 12440 m² stort och är beläget söder om Tegeluddsvägen i stadsdelen Ladugårdsgärdet, mellan Gädesstaden och stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdssadens södra delar. Planområdet ligger i anslutning till korsning Tegeluddsvägen-Värtavägen och i omedelbar närhet till Lidingövägens/Norra länkens trafikplats i väster. Söder om planområdet ligger samfälligheten Smedsbacken S 34:1, en viktig spridningszon mellan norra och södra Djurgården. Fastigheten ingår i Nationalstadsparken och är därför inte en del av det aktuella planområdet.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

- Ängsbotten, 2023-02072, bostäder
- Storängsbotten, 2020-09041, idrott och hälsa
- Bremen, 2023-04410, bostäder, kontor etc.
- Valparaiso, 2021-14909, bostäder, kontor, park etc.
- New York 2 m.fl., 2023-15014, bostäder,
- Södra Värtan 2015-08816, bostäder, kontor, park, skola etc.



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

Gällande detaljplaner

Större delen av planområdet omfattas av DP 2000-05247, som vann laga kraft 2007. Planen medger kontorsändamål, samt tillåter en viss på- och tillbyggnad av befintlig byggnad. Detta realiserades aldrig och genomförandetiden har gått ut.

Planområdet omfattas även av Pl 5896, som vann laga kraft 1961. Planen medger kontors- industri- och lagerändamål.

Slutligen omfattas även planområdet av Pl 6635, fastställd 1967. Planen är en ändringsplan för tunnelbanan och reglerar marken inom Smedsbacken 25 som parkändamål.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Smedsbacken 25, som ägs av Handelsbanken fastigheter AB. Planområdet omfattar även samfälligheten Smedsbacken S 34:2; som ägs till 85 % av Handelsbanken fastigheter AB och till 15 % av SBB Smedsbacken AB.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Området är beläget inom riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården (AB115) som är skyddad enligt miljöbalken 3 kap 6§.

Norra Länken i anslutning till planområdet utgör del av riksintresset för kommunikation.

Området Ulriksdal-Haga-Brunnsviken-Djurgården utgör den Kungliga Nationalstadsparken som inrättades 1995. Samfälligheten S34:1 som angränsar till det föreslagna planområdet ligger inom Nationalstadsparken.

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen är fastigheterna placerade inom område benämnt *stadsutvecklingsområde – omvandling* som föreslås omvandlas till blandad stadsbebyggelse.

Stockholms byggnadsordning

I byggnadsordningen ingår planområdet i stadsbyggnadskaraktärerna *stenstadens krans* och *verksamhetsområden*.

Vägledningen för *stenstadens krans* medger att ny bebyggelse ska utformas inom befintlig struktur, utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Grupper av nya hus ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningssidé. Den gröna karaktären med förgårdsmark i gaturummet ska tas tillvara och utvecklas.

Vägledningen för *verksamhetsområden* betonar att utveckling ska ske med utgångspunkt i kringliggande bebyggelse vad gäller karaktär, skala, material, kulör och typologier. Potentialen för området ska tas tillvara genom att ta stöd i befintligt karaktärsskapande byggnader och miljöer. Nya planer bör utveckla stadsqualiteter i verksamhetsområden för att skapa attraktiva offentliga rum, som stödjer ett levande och tryggt stadsliv.

Nuvarande förhållanden

Området är beläget kring den västra delen av Tegelluddsvägen i direkt anslutning till Lidingövägen och Norra Länken i nordväst och Gärdesstaden i söder. Gärdesstaden är topografiskt avgränsad från området, men sammankopplas genom Värtavägen. Stadsrummet i det föreslagna planområdet präglas av storskalig kontorsbebyggelse och det råder brist på offentlighet och urbana kvaliteter såväl gestaltningssmässigt som innehållsmässigt. Bebyggelsen är uppförd under 1900-talets senare hälft och har historiskt markerat stadens slut. Närområdet präglas i hög grad av industri- och hamnverksamheten samt Norra länkens trafikapparat.

Merparten av planområdet är redan idag ianspråktaget och hårdgjort och större delen av Smedsbacken 25 är idag bebyggd.

Bebyggelsen utgör ett väl synligt inslag i den lokala stadsmiljön. Till detta bidrar läget vid korsningen Värtavägen/Tegeluddsvägen liksom bebyggelsens disposition med en öppen förplats mot gatuhörnet, en högre byggnadskropp (BP-huset) mot Gärdeshöjdens sluttning och en långsträckt lågdel (KM-huset) utmed Tegeluddsvägen. Inslagen av grönska förstärker tillsammans med de friliggande huskropparna anläggningens tidstypiska stadsbyggnadskaraktär.



Foto från korsning Värtavägen/Tegeluddsvägen, Wester+Elsner

Inom kvarteret Smedsbacken finns flera äldre ekar samt grönytor med Stockholmsskolans stildrag som bidrar till identiteten i området och som utgör en viktig del av kulturmiljön som bör tas hänsyn till.



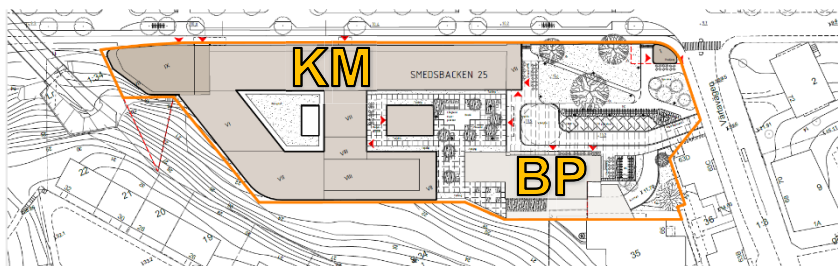
Ortofoto med planområdet markerat med gult.

Planförslaget

Planens innehåll

Planförslaget möjliggör förtätning inom Smedsbacken 25 genom att medge:

- ny bebyggelse för kontorsändamål i form av en påbyggnad på KM-huset
- nybyggnad av gårdsflygel på befintlig terrass
- ny länkbyggnad mellan KM-huset och gårdsflygeln
- tillbyggnad av KM-huset i väster längs Tegeluddsvägen



Situationsplan med de olika delarna markerade. Tegeluddsvägen längst upp i bild och Värtavägen till höger, Wester+Elsner.

Förslaget innebär även omvandling av bottenvåning av KM-huset, med nya entréer till nya lokaler och andelen uppglasade partier utökas. Bottenvåningens omvandling syftar till att förbättra förutsättningarna för verksamheter och stärka gaturummet med ett rikare stadsliv. En mindre paviljong med centrumändamål möjliggörs i korsningen Tegeluddsvägen – Värtavägen och syftar till att aktivera gatan och främja orienterbarheten.

Planförslaget innebär ingen förändring för BP-huset. Den befintliga byggnaden bekräftas med användning för kontor och centrumändamål.

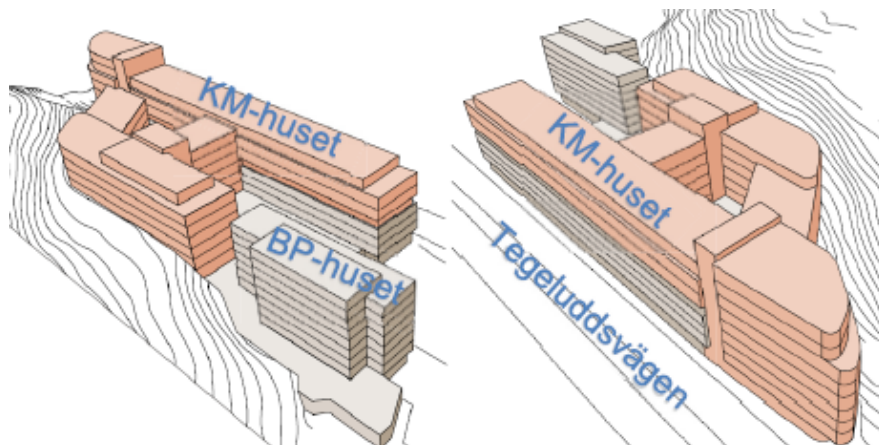


Illustration av ny (rosa) och befintlig (grå) bebyggelse inom Smedsbacken 25, sett från slänten i söder respektive Tegeluddsvägen i norr, Wester+Elsner.

Arkitektonisk idé

Gestaltningen av de nya byggnadsvolymererna tar avstamp i riktningen på de befintliga husen samt att den nya bebyggelsen ska harmonisera med befintliga byggnader vad gäller fasadmateriäl och fönstersättning. Bottenvåningen i tillbyggnaden längst mot Lidingövägen ska även knytas ihop med befintliga byggnaders sockelvåning för att bibehålla gestaltningsprincipen med volymer som reser sig ur en gemensam sockel i svart granit. Påbyggnaden på den befintliga byggnaden mot Tegeluddsvägen är något indragen för att minska påverkan mot gatan och förgårdsmarken mot ekarna.



Översiktssbild på ny och befintlig bebyggelse, Wester+Elsner.



Vy från Värtavägen, Wester+Elsner.

Förslag till ändringar inför granskning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planförslaget ändras genom att:

- Takvåningen på KM-huset dras in likt befintlig takvåning. Syftet är att minska påverkan av påbyggnaden.
- Fasaden på KM-husets påbyggnad bearbetas för att tydliggöra vad som är befintligt och vad som är nytt.
- Bebyggelsens volymer och detaljering vidareutvecklas.

Vidare föreslår kontoret att utredningar kompletteras och planhandlingarna justeras och förtydligas när det gäller markföroreningar, naturvärden, risk, buller, översvämning, miljö kvalitetsnormer för vatten samt teknisk försörjning.

Planförslagets konsekvenser

Trygghet

En funktionsblandad stadsdel tillåter vardagslivets olika delar att vävas samman, det ger förutsättningar för möten och samspel mellan människor, vilket bidrar till trygghet. Lokaler i bottenvåning aktiverar gatan kvällstid vilket ökar till den upplevda tryggheten i området.

Jämställdhet

Enligt stadens trygghetsmätning finns en större otrygghet bland kvinnor än män i det offentliga rummet. En blandad användning med både bostäder och verksamheter i ett område ger en naturlig övervakning av stadsmiljön vilket ger förutsättningar för ett tryggare offentligt rum. En ökad trygghet har generellt positiva effekter på jämställdheten. Planens utformning med närhet till lokal

service och kollektivtrafik medverkar till att kvinnor och män på ett likvärdigt sätt kan förena omsorg om barn, arbete och fritid.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Ett viktigt näringsliv i Stockholm är avgörande för både regionens och landets utveckling. Täta och blandade stadsmiljöer erbjuder de urbana kvaliteter som många företag efterfrågar. En utveckling av attraktiva kontorsarbetsplatser i Tegeluddsvägens kollektivtrafiknära läge bidrar till ett livskraftigt näringsliv i Stockholm.

Kulturmiljö i en växande stad

Bedömningen är att riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården inte påverkas negativt av förändringarna. Förslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för Nationalstadsparken. Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att befintliga hus kan sparas och få ny användning. Sammantaget gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att den tillkommande bebyggelsen kan införlivas på ett bra sätt inom befintlig struktur samt att de negativa konsekvenserna på kulturmiljön inte blir betydande. Bebyggelsens ursprungliga karaktär kommer att förändras, men stadsbyggnadskontorets bedömning är att det är en acceptabel påverkan på kulturmiljön. Gestaltningsfrågor gällande relationen mellan befintlig och tillkommande bebyggelse avses studeras vidare i kommande planarbete.

Arkitektur och gestaltning

Byggaktörens avsikt är att den nya bebyggelsen utformas med kvalitativa och hållbara material som kan stå i generationer framöver. Med en hög arkitektonisk verkshöjd kan föreslagen bebyggelse bidra till arkitektoniska mervärden i området och staden.

Trafik och mobilitet

Förslaget att utveckla bostäder och arbetsplatser i kollektivtrafiknära läge innebär att personunderlaget för hållbara transportmedel ökar i närområdet. Förslaget förenklar rörligheten för gående i staden genom ny gångväg genom parken samt aktiva bottenvåningar som stärker och skapar trygghet åt omgivande gaturum. Detta är i linje med stadens vision om den täta staden som främjar gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Grön och vattennära stad

Merparten av planområdet är redan idag hårdgjord. Den södra delen, som idag är grönmark, föreslås inte bebyggas. De

tillkommande volymernas placering och utformning tar hänsyn till områdets kärnpopulation av ekar och spridningsnätverk.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Förtätning på redan anspråkstagen mark och i områden där det är lätt att leva och resa miljövänligt bidrar till att minska klimatavtrycket och till stadens mål om fossilfrihet till 2040.

Teknisk försörjning

Planområdet är redan anslutet till befintligt vatten- och avloppsledningsnät samt elnät. Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att planförslaget innebär någon stor påverkan på den tekniska försörjningen.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Plansamråd genomfördes under perioden 17 oktober till 28 november 2023. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annonser om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidning den 7 oktober 2023. Samrådsmöte hölls i Tekniska Nämndhuset 7 november 2023.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 20 december 2021 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Flertalet remissinstanser har ingen erinran eller tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak. Framför allt gäller det natur- och kulturvärden kopplade till främst påbyggnaden av KM-huset, samt den tillkommande bebyggelsen mot slänten söder om planområdet.

Sakägare och närboende som framfört synpunkter är i huvudsak kritiska till planförslaget. Flertalet anser framförallt att natur- och kulturvärden går förlorade. Andra anser att föreslagen bebyggelse

förändrar upplevelsen av slänten bakom den nya bebyggelsen upp mot Gärdeshöjden och några motsätter sig planförslaget i sin helhet.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att KM-husets påbyggnad bör ses över i syfte att bättre gestalta relationen mellan befintlig och tillkommande volym samt att utforma påbyggnaden så den upplevs mindre dominant.

Sammanfattningsvis gör kontoret bedömningen att inkomna synpunkter och remissvar kan hanteras i det fortsatta planarbetet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen. Länsstyrelsen delar stadsbyggnadskontorets bedömning.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	december 2024
Antagande SBN	maj 2025

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget bidrar till översiktsplanens utvecklingsstrategier för Tegeluddsvägen om att stärka kopplingar och det offentliga rummet. Planförslaget möjliggör goda stadskvaliteter och goda arbetsplatsmiljöer. Nya kopplingar och platser skapas och gaturum aktiveras. Planförslaget inordnar sig i områdets skala och bebyggelsestruktur. Vidare stärker och värnar förslaget den värdefulla kulturmiljön inom fastigheten genom att skydda befintlig bebyggelse och skyddsvärda ekar.

Kulturmiljöfrågorna är centrala och planarbetet kommer framöver att fokusera på gestaltningen av de tillkommande volymerna och relationen mellan befintlig och ny bebyggelse. Kontorets samlade bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontoret menar att planförslaget med föreslagna förändringar bidrar till en trygg och levande del av staden. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT