

Handläggare
Monika Stenberg
Telefon 08-508 272 39Till
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av
fastigheterna Tre Vapen 2 och 7 i stadsdelen
Östermalm (kontor, gymnasium/vuxenutbildning,
centrum)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson
AvdelningschefMaria Sahlstrand
Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ändrad användning av befintliga byggnader inom fastigheterna Tre Vapen 2 och 7. Tillkommande användning ska säkerställa en förlängd livslängd för byggnaderna genom att möjliggöra för kontor, centrumändmål och skola.

Gällande detaljplan medger användningen allmänt ändamål samt garageändamål. Byggnaden inom Tre Vapen 2 uppfördes som lokaler åt Konstfack och är grönklassad enligt Stadsmuseet. Idag innehåller byggnaderna inom både Tre Vapen 2 och 7 i huvudsak kontor. En ny detaljplan krävs för planerad och framtida användning. Fastigheterna ägs av Vasakronan Hakberget AB och Balder tre vapen 7 AB.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget och föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

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

UTLÅTANDE

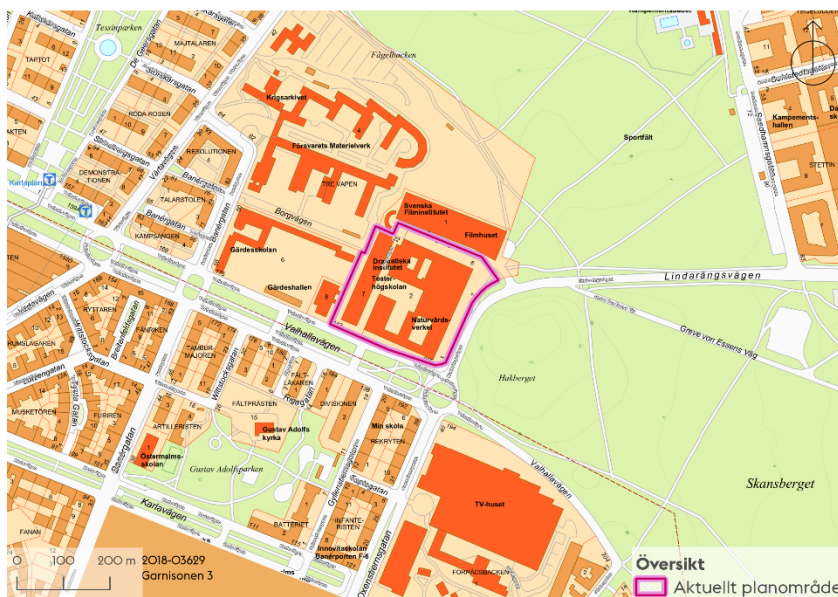
Syfte

Detaljplanens syfte är att bekräfta den pågående kontorsverksamheten och de befintliga byggnadernas volym. Ett vidare syfte är att pröva lämpligheten för centrumändamål, kontor samt gymnasie- och högskoleverksamhet.

Bakgrund

Plandata

Planområdet ligger vid Valhallavägen och Borgvägen invid Ladugårdsgärdet och omfattar fastigheterna Tre Vapen 2 och Tre Vapen 7. Planområdet är cirka 30 000 kvadratmeter stort. Norr om fastigheterna, vid Borgvägen, ligger Filminstitutet. I öster ligger Gärdesskolan och Gärdeshallen. Söder om Valhallavägen, mitt emot planområdet, finns bostadskvarter.



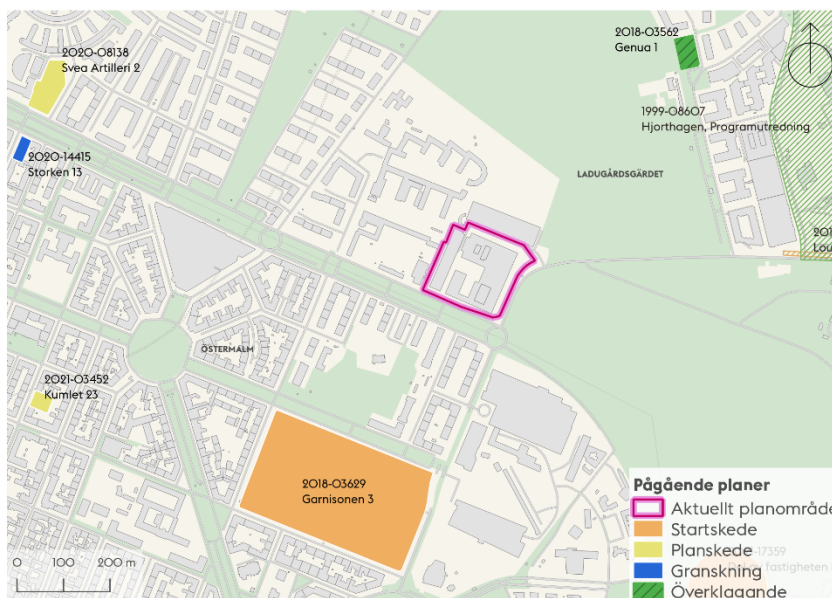
Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

I närområdet finns flera pågående detaljplaner:

- Svea Artilleri 2 (dnr 2020-08138) för cirka 140 bostäder till studenter och personal inom Försvarsmakten. Detaljplanen var på samråd under sommaren 2022.
- Storken 13 (dnr 2020-14415) för påbyggnad inrymmande tre bostäder. Detaljplanen var på granskning april – maj 2023.
- Kumlet 23 (2021-03452) för nytt gårdshus inrymmande 11 bostäder. Detaljplanen var på granskning maj – juni 2023.
- Garnisonen 3 (2018-03629) för bostäder, kontor, hotell och skola som har påbörjats (start-PM).

- Genua 1 (2018-03562) för ca 40 bostäder och centrumverksamhet. Detaljplanen är antagen men har överklagats.



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan Pl 5423 som vann laga kraft 1967. För fastigheterna Tre Vapen 2 och 7 anger planen användningen allmänt ändamål. Användningen tillämpades i äldre planer och innebär verksamheter som bedrivs med kommun, stat eller landsting som huvudman. Detta begränsar möjligheten till nyttjande av fastigheterna. Genomförandetiden för gällande plan har gått ut.

Markägoförhållanden

Fastigheten Tre Vapen 2 ägs av Vasakronan AB, och fastigheten Tre Vapen 7 ägs av Balder AB.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård – Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115). Detta innebär att hänsyns måste tas till stadens kulturhistoriska värden, dess skönhet och karaktär. Planområdet ligger invid Kungliga nationalstadsparken.

Översiktsplan

I översiktsplanen anges för denna del av Östermalm möjlighet att komplettera med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Lindarängsvägen öster om planområdet är utpekad som ett lokalt samband som är viktig för att uppnå målet om en sammanhängande stad.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet ingår i ett område som i byggnadsordningen har kategorin övrigt. Det innebär att området inte ingår i någon av de olika stadsbyggnadskaraktärer som beskrivs i byggnadsordningen.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Planområdet består av två befintliga byggnader med tillhörande innergårdar. De omges av gång- och cykelstråk med cykelparkering, grönstråk med trädplanteringar. Parkering sker i garage under mark. Byggnaderna inom Tre vapen 2 och 7 används idag främst för kontorsverksamhet.

Stadsbild och karaktär

Planområdet ligger vid den alléplanterade Valhallavägen och i öster utbreder sig Ladugårdsgärdet. Området norr om Valhallavägen karaktäriseras i denna del av institutionsbebyggelse från efterkrigstiden, såsom Filminstitutet, Förvarets Materielverk och Gärdesskolan. Söder om Valhallavägen återfinns bostadsbebyggelse från 1930-1960-talen.



Flygbild som visar fastigheterna Tre Vapen 2 och Tre Vapen 7 inom röd linje.

Kulturmiljö

Byggnaderna inom fastigheten Tre Vapen 2 har grön klassificering enligt Stadsmuseet. Detta innebär att fastigheterna har bebyggelse

som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Byggnaden uppfördes 1959 som lokaler åt Konstfackskolan, nuvarande Konstfack, som 2004 flyttade till andra lokaler. Byggnadskomplexet har genomgått flera förändringar och en stor ombyggnad. Kontorsbyggnaden inom fastigheten Tre Vapen 7 uppfördes 2002.



Foto som visar fastigheten Tre Vapen 2



Foto som visar fastigheten Tre Vapen 7

Trafik och kollektivtrafik

Vid planområdet finns ett välutvecklat gatunät för gång, cykel- och biltrafik. I området finns även goda kollektivtrafikkopplingar med busshållplatser intill byggnaden både vid Valhallavägen och vid

Lindarängsvägen som trafikerar av linjerna 72 och 76. Närmsta tunnelbanestation är Karlaplan som ligger cirka 700 meter från planområdet. Bil- och cykelparkering finns i garage under fastigheterna.

Miljö

Planområdet ingår i det tekniska avrinningsområdet för Strömmen. Strömmen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv. Planområdet är mestadels hårdgjort, och innehåller endast en mindre del grönytor med mindre träd i de inre delarna av kvarteret, samt ett fåtal större träd mot Lindarängsvägen. Vid värmeböljor riskerar en del av byggnaderna att utsättas för höga temperaturer.

Störningar och risker

I planområdets närhet finns tre observationer av potentiellt förorenad mark enligt länsstyrelsens underlag, vilket innebär en viss risk för att markföroreningar spridits till aktuella fastigheter.

Planområdet utsätts för trafikbuller från Valhallavägen och Lindarängsvägen. Ljudnivån vid närmaste byggnad är upp mot 70 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd enligt stadens bullerkarta.

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns flera platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall.

Teknisk försörjning

Dagvattnet från planområdet leds idag i det kombinerade ledningsnätet till Henriksdals reningsverk för att efter rening släppas ut i Strömmen.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Planförslaget bygger på att ändra gällande stadsplan med användningen allmänt ändamål till en mer flexibel användning som lämpar sig för dagens situation. Förslaget innebär att nuvarande byggnader och pågående verksamheter bekräftas genom att planlägga för kontor, centrumändamål och skola inom fastigheterna.

Arkitektonisk idé

Planförslaget innebär inga förändringar av befintliga byggnader.

Planförslagets konsekvenser

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget möjliggör för kontor, skola, idrott och centrumverksamheter i ett kollektivtrafikhärläge. Det bidrar till en funktionsblandad stadsdel, vilket vidare kan bidra till en socialt sammanhållen stad.

Trygghet

Att möjliggöra för en mer flexibel användning av platsen bidrar till att området blir mer befolkat, vilket kan ge en ökad känsla av trygghet.

Jämställdhet

En funktionsblandad stadsdel med bostäder, arbete och service nära bidrar till att möjliggöra en jämställd livsstil. Det aktuella planförslaget bidrar till ett ökat utbud av kontor och service i ett kollektivtrafikhärläge.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Förslaget möjliggör för befintliga företag att kunna fortsätta sin verksamhet på platsen. Med en breddad användning blir planen mer robust och ges större möjlighet att anpassas till stadens och marknadens framtida behov.

Kulturmiljö i en växande stad

Stadsmuseet gör bedömningen att en ändrad användning från allmänt ändamål till kontor, skola, centrumändamål, idrott och kultur inte ger någon negativ påverkan på det kulturhistoriska värdet. Att möjliggöra för nya verksamheter innebär möjligheter att förvalta och underhålla byggnaderna på ett mer ändamålsenligt sätt vilket bidrar till en längre livslängd.

Arkitektur och gestaltning

Planförslaget innebär främst invändiga ändringar och kommer endast påverka begränsade delar av fasaden. Eventuella tillägg och ändringar i fasaden ska utföras varsamt med hänsyn till kulturmiljövärden.

Trafik och mobilitet

Att möjliggöra för skola, idrottsverksamheter och centrumändamål kan innebära förändrade trafikflöden och fler besökare till platsen. Angöring för olika typer och mängder av fordon, antal parkeringsplatser och förbättrad tillgänglighet ska studeras i planarbetet.

Grön och vattennära stad

Planarbetet kommer utreda hur den befintliga grönskan på innergårdar och förgårdsmark kan stärkas samt vilken möjlighet som finns för att tillföra ekosystemtjänster.

Kulturliv, idrott och rekreation

Förslaget innebär att byggnaden kan användas för idrottsverksamhet. Planområdet ligger även intill Gärdet där det finns möjlighet till både idrott och rekreation.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget bidrar till vidareutveckling av befintliga lokaler vilket undviker rivning och bidrar till klimat- och resurseffektiv markanvändning. I planarbetet ska risker från förorenad mark, översvämningsrisker och klimatrisker från värmeböljor studeras. Exempelvis genom att studera hur ekosystemtjänster och utökad grönyta på innergårdar och förgårdsmark kan tillföras. Även disponering och utformning av bullerskyddade utemiljöer med bra lokalklimat blir en viktig fråga att utreda i planarbetet. Planen behöver tillgodose behovet av friytor/rekreationsytor både för skolverksamhet och för övriga verksamheter i byggnaderna.

Teknisk försörjning

Då planförslaget endast berör invändiga ändringar förväntas befintliga ledningsnät och anslutningar fortsättningsvis kunna användas.

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.

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	september 2023
Samråd	januari 2024
Granskning	juni 2024
Antagande SBN	november 2024

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på planförslaget. Genom bekräftande av pågående användning samt breddade användningsbestämmelser möjliggör detaljplanen för ett mer varierat nyttjande av befintliga byggnader, vilket bidrar till att förlänga livstiden av byggnaderna. Genom att möjliggöra för en mer flexibel användning kan kulturvärden beaktas samtidigt som det befintliga byggnadsbeståndet används på ett klimateffektivt sätt.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT