

**Handläggare**  
Elsa Smeds  
Telefon 08-508 27 554**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av New York 2 m.fl. i stadsdelen Ladugårdsgärdet (ca 35 bostäder och lokaler i bottenvåning)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz  
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson  
AvdelningschefMaria Sahlstrand  
Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Planförslaget innebär förtätning med bostadsbebyggelse mot Tegeluddsvägen med lokaler i bottenvåningen. Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till förslaget att utveckla fastigheterna New York 2, 3 och 4. De är belägna mellan Tegeluddsvägen och Sandhamnsgatan inom stadsdelen Ladugårdsgärdet. Fastigheterna är i dag bebyggda med ett punkthus med bostäder på respektive fastighet. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en samordning över fastighetsgränserna är en förutsättning för att kunna utveckla platsen med bostäder.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en varsam komplettering med nya bostäder och lokaler skulle bidra till att uppfylla Stockholms bostadsmål samt stärka Tegeluddsvägen som urbant sammanlänkande stråk.

Det är angeläget att den nya bebyggelsen förankras i och utvecklar stadsdelens befintliga värden. Förslagets utformning behöver studeras särskilt med hänsyn till buller- och risksituationen samt ekologiska spridningssamband.

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

## UTLÅTANDE

### Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för komplettering med bostäder längs Tegeluudsvägen med lokaler i bottenvåningen inom fastigheterna New York 2-4.

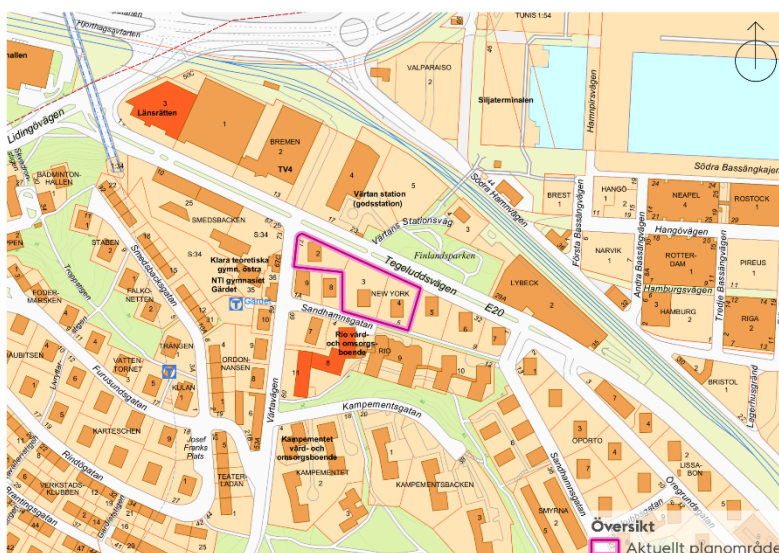
Ett ytterligare syfte är att ge skydd till den skyddsvärda ek som står inom fastigheten New York 3.

### Bakgrund

Fastighetsägarna för New York 2 och 3 inkom med en ansökan om planändring 2019, och fastighetsägaren för New York 4 inkom med det samma 2021. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en samordning över fastighetsgränserna är en förutsättning för att kunna utveckla platsen med bostäder. Justering av fastighetsgräns kan bli aktuellt för att möjliggöra en förtätning.

### Plandata

Planområdet utgörs av fastigheterna New York 2, 3 och 4 vilka omfattar 8407 kvm tillsammans. Det aktuella området är beläget kring den östra delen av Tegeluudsvägen i stadsdelen Ladugårdsgärdet, mellan Gärdesstaden och stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstadens södra delar.



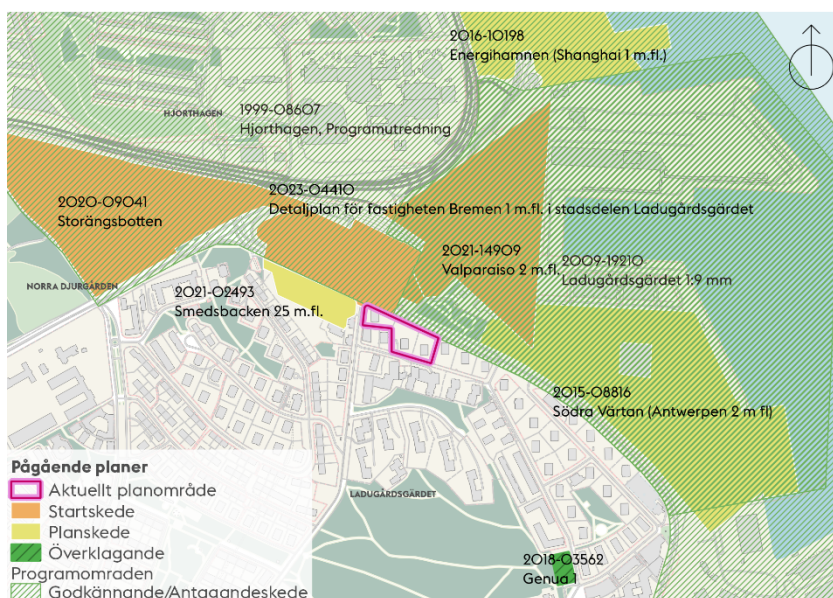
Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

### Pågående detaljplaner i området

I planområdets närhet pågår flera stadsutvecklingsprojekt som sammantaget bidrar till en stor förändring i stadsdelen. Området runt Gärdets tunnelbana är under utveckling med flertalet nyligen uppförda eller planerade byggnader. De södra delarna av det stora stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden ligger i anslutning på andra sidan Värtabanan.

Målsättningen är att skapa en trygg och levande stadsmiljö som binds samman med omgivande stadsdelar. Stadsdelen ska karaktäriseras av innerstadens kvaliteter och samband mellan Norra Djurgårdsstaden och omgivande stadsdelar ska förstärkas. Kvarteret Valparaiso som ingår i Norra Djurgårdsstaden angränsar till det aktuella planområdet där en förbättrad koppling mellan ny bebyggelse och tunnelbanan är en central fråga.

- Södra Värtan, dnr 2015-08816.  
Kontor, handel, bostäder, skola, torg. Samråd 2017
- Smedsbacken 25 m.fl., dnr 2021-02493.  
Kontor, samråd 17 oktober -28 november 2023
- Bremen 1 m.fl., dnr 2023-04410.  
Kontor, handel och bostäder. Samråd 2024
- Valparaiso 2 m.fl., dnr 2021-14909.  
Kontor, handel, bostäder, torg och park. Samråd 2025



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

### Gällande detaljplaner

Gällande stadsplan är Pl 2761, vann laga kraft augusti 1942. För fastigheterna anges bostadsändamål med en högsta byggnadshöjd om 23,5 meter över gata invid tomt. Ingen genomförandetid återstår.

**Markägoförhållanden**

Heimstaden AB äger New York 2, Wåhlin Fastigheter AB äger New York 3 och Kjällfelt Byggnads AB äger New York 4.

**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§. Fastigheterna gränsar till den del av Gärdesstaden som är utpekad som värdekärna inom riksintresset. Värdekärnan utgörs av bebyggelsen kring Tessinparken och Gärdeshöjden.

**Översiktsplan**

Enligt översiktsplanen ingår fastigheten i område där komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Tegeluddsvägen utgör gräns mot stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden.

Utgångspunkt för förändring ska ske utifrån kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Översiktsplanen lyfter även fram att det är angeläget att det aktuella området bidrar till att stärka det ekologiska sambandet mellan Norra och Södra Djurgården. För området är främst stadsbyggnadsstrategierna *En växande stad* och *En sammanhängande stad* aktuella.

**Stockholms byggnadsordning**

Enligt Byggnadsordningen ingår Gärdet i stadsbyggnadskaraktären *stenstadens krans* vilken kännetecknas av friliggande byggnader anpassade till terrängen, orienterade så att bästa ljusförhållanden uppnås. Byggnaderna är individuellt utformade inom en gestaltad helhet. Utveckling bör ske med utgångspunkt ur byggnadernas anpassning till terrängen. Grupper av nya hus ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé.

## Nuvarande förhållanden



*Ortofoto med planområdets fastigheter markerade i gult.*

### Stadsbild och karaktär

Fastigheterna är bebyggda med bostadshus från början av 1940-talet. Husen inordnar sig i den omgivande strukturen av fristående byggnader, väl anpassade till terrängen och snedställda i relation till Tegeluddsvägen. Arkitekturen är typisk för gärdesbebyggelsen med enkla volymer i åtta våningar, putsade fasader i gulockra och flacka tak.



*Flygfoto från norr som visar planområdets fastigheter markerade i rött.*

Terrängen är starkt kuperad. Mellan Sandhamnsgatan och Tegeluddsvägen skiljer det 10 meter. Vegetationen utgörs av blandade uppväxta lövträd, buskage och öppen gräsyta mot Tegeluddsvägen. Den del av kvarteret som gränsar mot Tegeluddsvägen är till stor del obebyggd, med plana gräsbevuxna

partier och ett brant skogsparti med en gångstig som löper diagonalt från övergångsstället mot Finlandsparken upp till New York 4. Bebyggelsen längs hela Tegeluddsvägen har generellt en svag koppling till gatan och utmärks snarare av sin storskalighet och slutna karaktär.

### Kulturmiljö

Befintlig byggnader är gulklassade av Stadsmuseet vilket betyder att de har positiv betydelse för stadsbilden och/eller är av visst kulturhistoriskt värde.

Området gränsar mot Lybeck 3, Värtans stationshus med tillhörande skyddsområde i Finlandsparken, som är byggnadsminne enligt 3 kap. Kulturmiljölagen.



*Foto från Tegeluddsvägen.*

### Naturvärden och ekologi

Finlandsparken innehåller ett starkt ekbestånd med mycket höga naturvärden. Inom fastigheten New York 3 finns en stor, gammal och särskilt skyddsvärd ek som utgör en del av spridningskorridoren mellan norra och södra Djurgården. Ytterligare tre yngre ekar växer i området, vilka kan vara potentiella successionsträd. Det är en

förutsättning att eksambandet fortsatt bibehålls liksom livsmiljöer för rödlistade och särskilt utpekade arter, när området utvecklas. Planområdet ingår i en spridningszon i stadens ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO). Närområdet Gärdet-Smedsbacken är ett område där byggnader har terränganpassats och natur har sparats mellan och runt husen. Området utgör som helhet en svag, men betydelsefull, länk mellan Norra och Södra Djurgårdens naturområden och är särskilt känsligt för påverkan på mark och vegetation. Planområdet ingår i habitatnätverk för eklevande arter och i ett kärnområde för ek.

Fastigheten är belägen utanför Nationalstadsparken. Denna del av Ladugårdsgärdet omfattas därmed inte av Miljöbalkens bestämmelser om skydd av parklandskap och naturmiljö i nationalstadsparken.



*Bild från Google streetview där man tydligt ser gångstråket från Tegeluddsvägen upp mot New York 4 och den skyddsvärda eken till höger.*

### Trafik och kollektivtrafik

Tegeluddsvägen sträcker sig från Lidingövägen i norr till Lindarängsvägen i söder och har en relativt hög trafiktäthet med en del tung trafik. Området omgärdas mot norr och väster av de stora trafiklederna Lidingövägen, Norra Länken och Södra Hamnvägen. De storskaliga trafikrummen präglas av hög trafiktäthet och tunga transporter till och från hamnverksamheten i Värtan och Frihamnen.

Planområdet ligger i omedelbar närhet till tunnelbanestationen Gärdet med uppgång mot Värtavägen. Stombusslinje 1 mellan Stora Essingen och Frihamnen passerar närområdet med busshållplats i anslutning till tunnelbanestationen.

Tegeluddsvägen är utpekad som primärt cykel-och gångstråk, men har i dagsläget ingen cykelbana längs med aktuell del av gatan.

### Störningar och risker

Längs Tegeluddsvägen uppgår trafikbullernivåerna till 70 dB ekvivalent ljudnivå. Bostäder kommer sannolikt att behöva ha

tillgång till tyst sida. Tegeluddsvägen är sekundärled för transporter av farligt gods. Huvudsakligen sker dock transporter på Södra Hamnvägen.

Ett tydligt skyfallsstråk går från Värtavägens krön förbi delar av planområdet ner via Finlandsparken.

## **Planförslaget**

### **Arkitektonisk idé**

Platsen föreslås utvecklas med ett eller flera nya bostadshus. De nya byggnaderna ska bidra till att omvandla Tegeluddsvägen till en stadsgata samt förhålla sig till Gärdets bebyggelsekaraktär. Hur byggnaderna placeras inom området och vilken typologi som är lämplig studeras vidare under planarbetet med hänsyn till bullerförutsättningar samt områdets natur- och kulturmiljövärden.

Med den nya stadsutvecklingen i södra delen av Norra Djurgårdsstaden kommer Tegeluddsvägen att få en ny roll i staden, en mer framträdande position som sammanbindande länk mellan Gärdet och innerstadens utvidgning. Finlandsparken som idag har ett perifert läge i staden kan utvecklas till ett centralt och attraktivt parkrum omgiven av bebyggelse.

Tillkommande bebyggelse ska ha ett tydligt förhållningssätt till Tegeluddsvägen och bidra till att stärka gatan som en stadsgata och huvudstråk till Norra Djurgårdsstaden med centrumlokaler och med hög arkitektoniks kvalitet på bostadsentréer mot gatan.

Den nya bebyggelsen ska inordna sig och anpassas till övrig bebyggelse i kvarteret. Karaktären av grönska mellan husen är en viktig kvalitet på platsen som bör bevaras och stärkas.

Planområdets läge inom den ekologiska spridningszonen mellan norra och södra Djurgården innebär att anpassning av bebyggelsen är nödvändig för att förhindra negativ påverkan på naturmiljön.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **Bostadsförsörjning**

Planförslaget bidrar till att uppnå stadens bostadsmål genom att möjliggöra för fler bostäder.

### **En socialt sammanhållen stad**

En utveckling av platsen stärker Tegeluddsvägens funktion som sammanlänkande stadsgata mellan Gärdet och Norra Djurgårdsstaden.

### En växande stad

Förslaget innebär ett tillskott av bostäder i ett centralt och attraktivt läge med närhet till goda kollektivtrafikförbindelser. En utveckling längs med Tegeluddsvägen bidrar med att koppla samman Gärdet med den kommande stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden genom kontinuitet i stadsväven. När framtida delområden som Valparaiso, Södra Värtan, Frihamnen och Loudden är utbyggda kommer stora delar av de som besöker och lever där röra sig längs med Tegeluddsvägen och planområdet mot Gärdets tunnelbana eller vidare via Värtavägen in mot centrala Östermalm.

### God offentlig miljö

Bostadsbebyggelse med lokaler i bottenvåningen kan bidra till nya stadskvaliteter längs Tegeluddsvägen.

### Trygghet

En tätare och mer funktionsblandad stadsdel tillåter vardagslivets olika delar att vävas samman, det ger förutsättningar för möten och samspel mellan människor under dygnet, vilket bidrar till trygghet.

### Jämställdhet

En blandad användning med både bostäder och verksamheter 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.

### Kulturmiljö i en växande stad

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planarbetet behöver säkerställa att tillkommande volymer gestaltas med hänsyn till Gärdets funktionalistiska arkitektur och kulturhistoriska värden.

### Arkitektur och gestaltning

Genom en hög arkitektonisk verkshöjd på den föreslagna bebyggelsen kan projektet bidra till mervärden i stadsbilden. Den nya bebyggelsen bör anpassas till områdets topografiska och arkitektoniska sammanhang samt anknyta till Gärdets formspråk. Hur förslaget förhåller sig till Gärdeshöjdens bebyggelsestruktur bör studeras vidare.

### Trafik och mobilitet

Bostäder i kollektivtrafiknära lägen bidrar till en hållbar stadsutveckling.

Tegeluddsvägens betydelse som del av regionalt cykelstråk behöver beaktas i den fortsatta planeringen. Möjlighet att utveckla

Tegeluddsvägens gatusektion så att den uppfyller standard för primärt gång och cykelstråk ska beaktas.

Parkeringsbehovet kommer att studeras vidare under planarbetet.

### Grön och vattennära stad

Stor hänsyn måste tas till den stora skyddsvärda ek som växer inom planområdet samt till de ekologiska spridningssambanden mellan norra och södra Djurgården.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Skyfallsfrågan kommer att behöva studeras vidare under planarbetet.

Bullerfrågan kommer att behöva studeras vidare under planarbetet.

## Planprocess

### Process

Planprocessen innebär en prövning av om användning och utformning är lämplig på platsen utifrån dess förutsättningar. 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 undersökning om betydande miljöpåverkan ska inhämtas 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	december	2023
Samråd	november	2024
Granskning	augusti	2025
Antagande SBN	november	2025

### Planavtal

Planavtal ska tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med ett startbesked i stadsbyggnadsnämnden.

## **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en varsam komplettering med ny bostadsbebyggelse skulle vara ett viktigt bidrag till att uppfylla bostadsmålet, bidra till att omvandla Tegeluddsvägen till en mer urban stadsgata och stärka området kring Gärdets tunnelbanestation. Planförslaget bidrar till att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Förslaget innebär att områdets markanvändning kommer att effektiviseras och att fler funktioner tillkommer vilket tillsammans med övrig utveckling i närområdet ger goda förutsättningar för att Tegeluddsvägen och denna del av Gärdet ska kunna utvecklas till en urban stadsmiljö.

Projektet innehåller ett flertal frågor som behöver studeras vidare i kommande planarbete, däribland förhållningssätt till befintlig bebyggelse, topografi, befintlig skyddsvärd ek och de ekologiska spridningssambanden. Även möjligheten till angöring och parkering, bullerförutsättningar från Tegeluddsvägen vilket påverkar typ av bebyggelse och hur den kan placeras inom planområdet. I ett planarbete behöver dagvatten- och skyfallshantering studeras vidare.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

**SLUT**