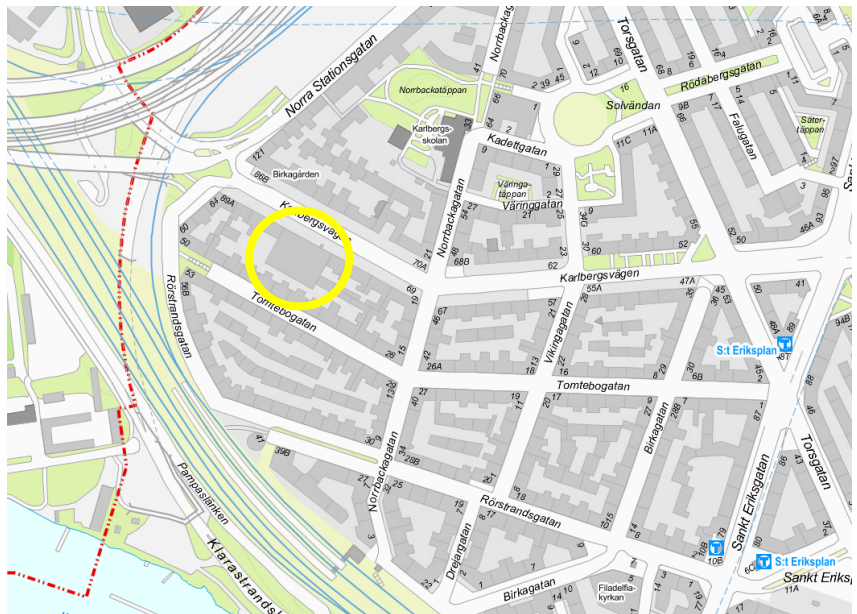


## Planbeskrivning

### Detaljplan för fastigheten Kadetten 29 i stadsdelen Vasastaden, S-Dp 2019-05883



Figur 1. Planområdet markerat med gul ring.

**Stadsbyggnadskontoret**

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

<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
Handlingar .....	3
Planens syfte och huvuddrag .....	3
Plandata .....	4
Tidigare ställningstaganden .....	4
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>5</b>
Natur .....	5
Geotekniska förhållanden .....	6
Hydrologiska förhållanden .....	6
Dagvatten .....	7
Befintlig bebyggelse .....	7
Kultuhistorisk värdefull miljö .....	8
Offentlig och kommersiell service .....	9
Gator och trafik .....	9
Störningar och risker .....	9
<b>Planförslag .....</b>	<b>9</b>
Teknisk försörjning .....	11
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>12</b>
Behovsbedömning .....	12
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	12
Störningar och risker .....	12
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	12
Barnkonsekvenser .....	12
<b>Tidplan .....</b>	<b>13</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>13</b>
Organisatoriska frågor .....	13
Verkan på befintliga detaljplaner .....	13
Fastighetsrättsliga frågor .....	13
Ekonomiska frågor .....	14
Tekniska frågor .....	14
Genomförandetid .....	14

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning. Planen hanteras med standardförfarande.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet:

- *PM Brandteknisk utredning om utrymningskapacitet för Kv. Kadetten 29 (WSP, 2019-11-11)*

#### Övrigt underlag

- *Skisser för byggnad och gårdsmiljö (Tengbom arkitekter, november-december 2019)*

### Bilder

Foton och illustrationer tillhör stadsbyggnadskontoret om inget annat anges.

### Medverkande

Planen är framtagen av Daniel Sjöborg på stadsbyggnadskontoret i samarbete med Ludvig Netré på Landskapslaget AB.

Planbeställare är Hemsö Fastighets AB genom projektutvecklare Johan Einarsson. Arkitektkonsult är Tengbom arkitekter genom Pontus Eriksson och Kristian Bjerre.

### Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att bekräfta befintlig byggnads kontors- och parkeringsanvändning och att ge möjlighet till gymnasieskola samt centrum i bottenvåningarna. Ett vidare syfte med planen är att bidra till fylla det stora behovet av skolplatser inom Norrmalms stadsdelsområde samt att bidra till en funktionsmässigt blandad stad med balans mellan olika behov som bostäder, kontor, skolor och centrumfunktioner. Vidare syftar planarbetet till att stärka karaktären av grön förgårdsmark längs Karlbergsvägen och att skydda befintlig trädrad vid fastighetsgräns mot gata.

## Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Kadetten 29. Fastigheten omges i norr av Karlbergvägen och i övrigt av kvartsmark inom kvarteret Kadetten. Fastigheten har en areal om cirka 3100 kvm.



Figur 2. Planområdet markerat med röd linje.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Enligt översiktsplanen är planområdet en del av Norrmalms täta och blandade stadsmiljö. Översiktsplanen uttalar bland annat att det är en utmaning i den täta innerstaden att tillgodose efterfrågan på parker och andra offentliga rum. Platser för förskolor, skolor och kultur samt möjligheter till mer grönska behöver tas tillvara.

### Detaljplan

Fastigheten omfattas av detaljplan 2013-02764, som vann laga kraft 2018-06-21. Den gällande detaljplanen omfattar endast Kadetten 29 och syftar till rivning av befintlig bebyggelse samt nybyggnad av bostadshus om åtta våningar. Planen medger även parkeringsgarage under marknivå och centrumändamål i bottenvåningen.

### Riksintressen

Fastigheten ingår i riksintresset för kulturmiljövården, *Stockholms innerstad med Djurgården*. De värden som ligger till grund för riksintresset får inte påtagligt skadas. Riksintresset regleras i 4 kap 6§ miljöbalken.

### Stadsmuseets klassificering

Fastigheten är gulmarkerad på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Det innebär att bygganden är av positiv betydelse för stadsbilden eller av visst kulturhistoriskt värde. Grannfastigheterna Kadetten 9, 18, 19 och 22 är grönklassade vilket innebär att de är särskilt värdefulla från historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärlig synvinkel. Planområdet är beläget inom Stockholms innerstad, stenstaden som är utpekad som ett kulturhistoriskt särskilt värdefullt område.

## Förutsättningar

### Natur

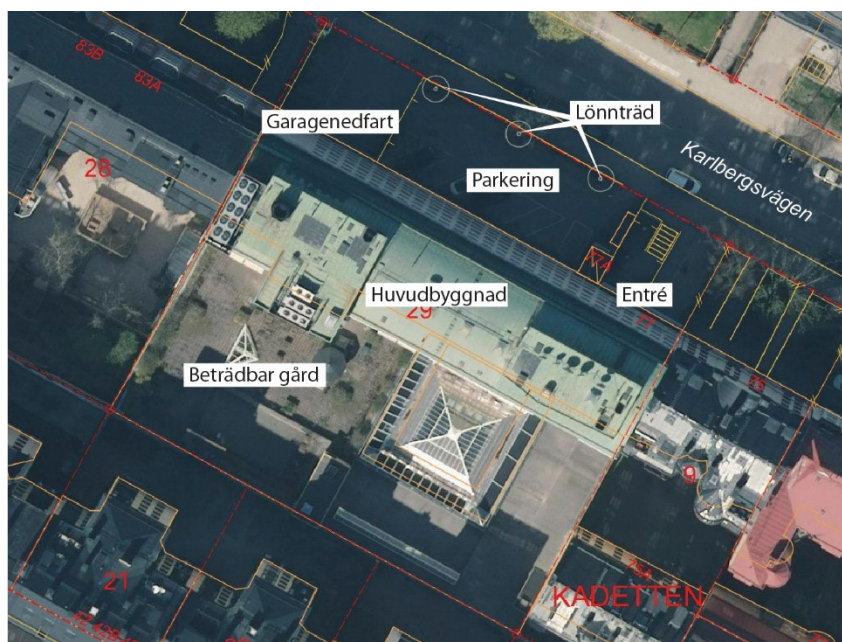
#### Mark och vegetation

Fastigheten har en förgårdsmark längs Karlbergsvägen på cirka 12 meters bredd som idag är asfalterad och utnyttjas för bil- och cykelparkering. I fastighetsgräns finns tre uppvuxna lövträd som ansluter till Karlbergsvägens trädtrader. Träden längs Karlbergsvägen utgör ett påtagligt miljöskapande inslag och ger, tillsammans med de gröna förgårdsmarkerna, en lummig och för Stockholm ovanlig gatumiljö. Gatuträden förbättrar även upplevelsen av byggnadernas skala. Anslutande trottoar längs Karlbergsvägen lutar mot väster från +20,8 till +19,3. Höjdskillnaden mellan Tomtebogatan och Karlbergsvägen är kraftig, cirka tio meter. Innergården hyser mindre planteringar.



Figur 3. Förgårdsmarken mot Karlbergsvägen.





Figur 4. Orientering över fastighetens nuvarande markanvändning.

### Rekreation och friluftsliv

Kvartersparkerna Norrbackatäppan och Solvändan ligger cirka 200–300 meter norr om planområdet (fågelvägen). Större parker inom gångavstånd är Vasaparken och Karlbergs slottspark i Solna stad.

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

Enligt den geologiska kartan är markförhållandena urberg med ett tunt eller osammanhängande ytlager av morän.

### Hydrologiska förhållanden

#### Översvämningsrisker

Den översiktliga skyfallsmodelleringen för Stockholms stad visar en viss risk till ansamling av vatten vid mycket kraftiga regn kring byggnadens garageinfart.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

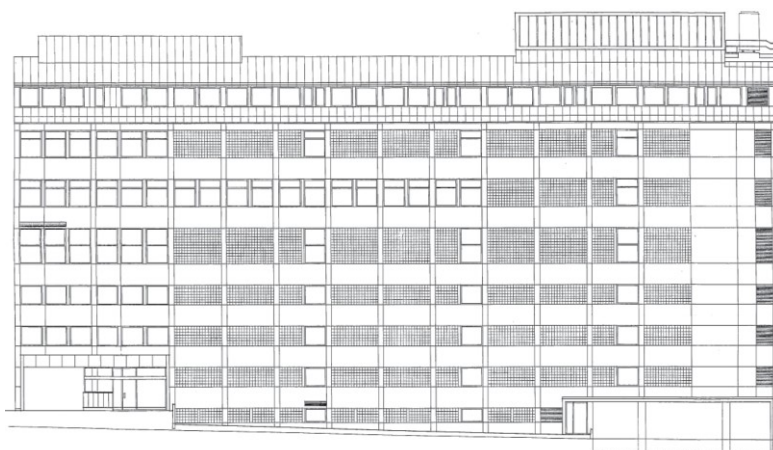
Planområdet ingår i Strömmens tillrinningsområde. Strömmen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas.

### Dagvatten

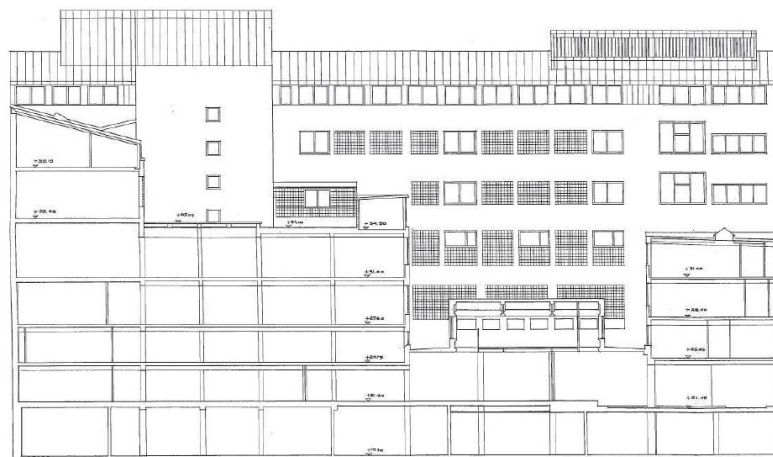
Fastigheten är i stort sett helt hårdgjord och bebyggd. Dagvatten avleds idag via det kombinerade avloppsnätet (hushållsavlopp och dagvatten) till Henriksdals reningsverk.

### Befintlig bebyggelse

Nuvarande byggnad uppfördes i början av 1960-talet av Norrmalms livsmedel AB och användes för livsmedelsproduktion. Byggmästare var Sven Bolmér och för ritningar stod arkitektfirman Fredriksén och Jedgard AB. Fasaden mot Karlbergsvägen gavs en stram gestaltning med betongelement, synlig ballast av marmorkross och fönsterband som till stor del fylldes med glasbetong. Taket, den sjunde och översta våningen liksom teknikvolymen kläddes med stånfalsad kopparplåt. Gatuhusets fasad mot söder och gården putsades i gul ockrakulör för att passa med omgivande bebyggelse.



Figur 5. Fasadritning mot Karlbergsvägen. Gasbetongen har senare bytts ut mot vanliga fönster. Bild: Arkitektkontor Fredriksén och Jedgard AB.



Figur 6. Fasadritning och genomskärning av gården. Numera utgörs gårdsbebyggelsen av fyra plan och en glaslanternin. Bild: Arkitektkontor Fredriksén och Jedgard AB.

Utvecklingen under 1900-talet:

*1910-tal:* Slakteri AB Norrmalm uppför sin första fabrik.

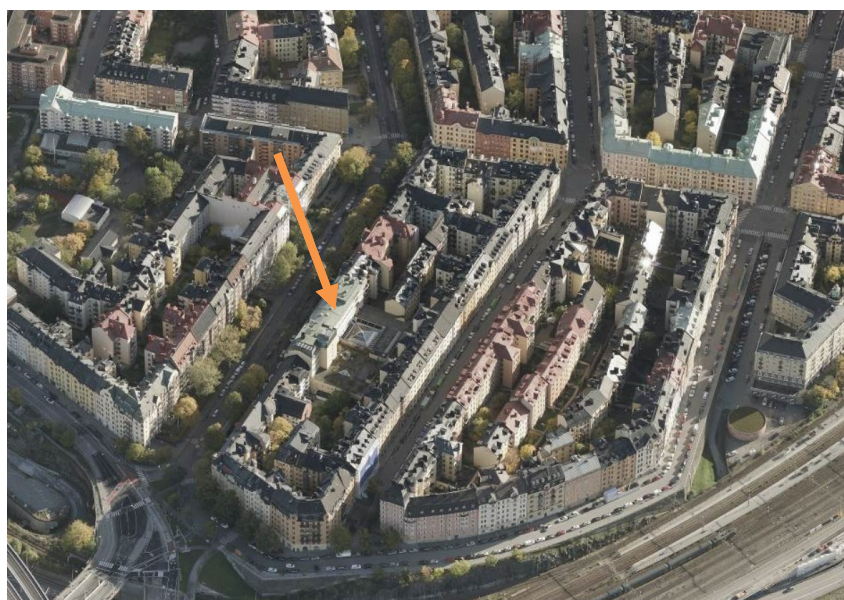
*1950-tal:* Större delen av den äldre fabriken rivs.

*1960-tal:* Nuvarande fabriksbyggnad uppförs.

*1970-tal:* Gårdsflyglar rivs och ombyggnationer sker interiört då behov för livsmedelsproduktion minskar. Fasaderna ändras och glasbetongen ersätts med vanliga fönsterpartier.

*1980-tal:* Livsmedelsproduktionen upphör och byggnaden anpassas för andra verksamheter, primärt kontor. Utvändigt tillkommer den stora glaslanterninen.

*1990- och 2000-tal:* Mindre ändringar av byggnadens fasader och interiörer.



Figur 7. Kadetten 29 markerad med orange pil.

**Kulturhistorisk värdefull miljö**

Karlbergsvägen västra delar präglas till stor del av bebyggelse från decennierna kring sekelskiftet 1900. Karlbergsvägen har anor från 1600-talet och byggdes för att förbinda Karlbergs slott med staden. Bebyggelsen längs Karlbergsvägen har en indragen placering i förhållande till gatan, vilket medger grönskande förgårdsmark mellan gata och bebyggelse. Vidare är planområdet en del av stenstaden som är utpekad som ett kulturhistoriskt särskilt viktigt område. Plan- och bygglagens bestämmelser om skydd mot förvanskning enligt 8 kap 13 § av bland annat bebyggelseområden bedöms tillämpliga för området.

Bebyggelsen på Kadetten 29 är uppförd under 1960-talet och präglas av tidens uttryck. Byggnaden avviker från övrig bebyggelse, bland annat avseende fasaduttryck, material och kulör



samt att gatufasaden är väsentligt bredare än omgivningens gatufasader. Fabriksbyggnaden bidrar med förståelse om stadsdelens industriella historia och är en representant för 1960-talets industribyggnade.

### **Offentlig och kommersiell service**

Inom området finns ett brett utbud av offentlig och kommersiell service.

### **Gator och trafik**

#### **Biltrafik**

Fastigheten angörs via Karlbergsvägen. Garaget i två plan rymmer för närvarande plats för cirka 60 bilar. På förgårdsmarken finns dessutom ett tiotal parkeringsplatser.

#### **Gång- och cykeltrafik**

Fastigheten är belägen i gynnsamt läge för gång- och cykelpendling. Ytor för cykelparkering finns på förgårdsmark och i byggnad.

#### **Kollektivtrafik**

Fastigheten ligger cirka 500 meter från S:t Eriksplans tunnelbanestation och cirka 1000 meter från Odenplans tunnelbane- och pendeltågstation.

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

Ljudnivån längs Karlbergsvägen är cirka 60 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd enligt stadens bullerkarta.

#### **Farligt gods**

Värtabanan, som är en transportled för farligt gods, ligger cirka 140 meter från planområdet.

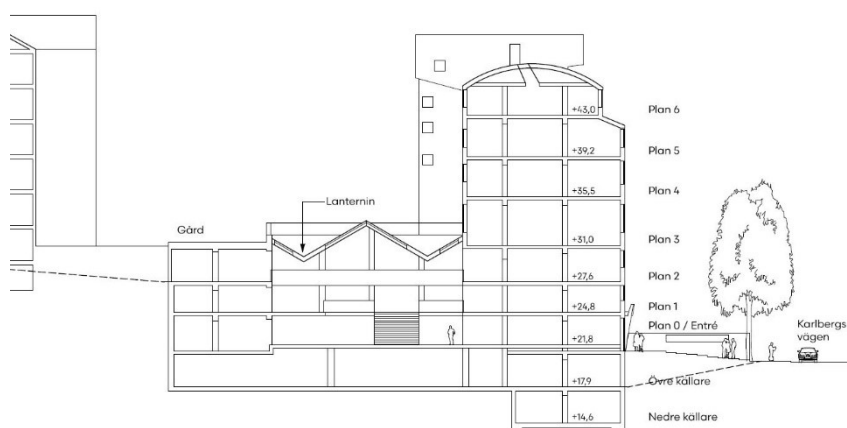
### **Planförslag**

Planen syftar till att bekräfta befintlig byggnads kontors- och parkeringsanvändning och att ge möjlighet till gymnasieskola samt centrum i bottenvåningarna. Ett vidare syfte med planen är att bidra till att fylla det stora behovet av skolplatser inom Norrmalms stadsdelsområde samt att bidra till en funktionsmässigt blandad stad med balans mellan olika behov som bostäder, kontor, skolor och centrumfunktioner. Vidare syftar planarbetet till att stärka karaktären av grön förgårdsmark

längs Karlbergsvägen. Planförslaget innebär att förgårdsmarken ska vara trädplanterad och i huvudsak fri från bilparkeringsplatser. På gården medges ett volymtillskott i form av en mindre komplementbyggnad om högst 20 kvadratmeter. Ambitionen är att minska antalet bilparkeringsplatser i garaget till förmån för andra verksamheter. Bilparkeringsplats för rörelsehindrade får anordnas i anslutning till byggnadens huvudentréer.



*Figur 8. Förgårdsmarken utvecklas för vistelse och grönska. Bild: Tengbom arkitektkontor.*



*Figur 9. Sektion som visar den kraftiga höjdskillnad som byggnaden tar upp med hjälp av fyra våningsplan. Bild: Tengbom arkitektkontor.*

## Teknisk försörjning

### Energiförsörjning

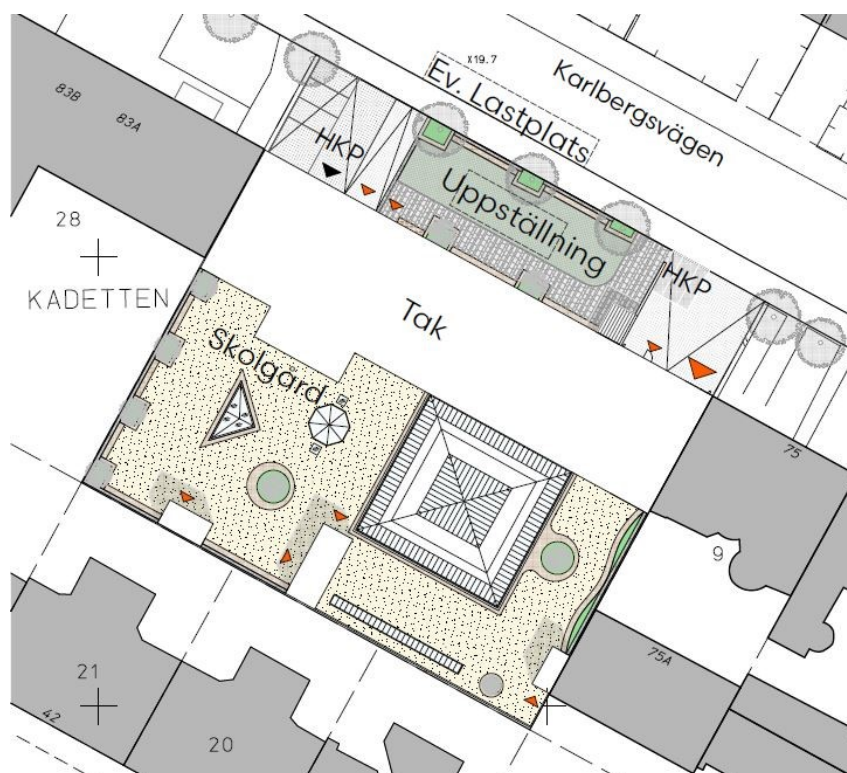
Byggnaden är ansluten till fjärrvärme.

### Avfallshantering

Avfallshantering (liksom eventuella varutransporter) sker idag via garageinfarten, vilket medför backrörelser över Karlbergsvägens gångbana. En bättre lösning är sannolikt att en uppställningsplats med parkeringsförbud anordnas på Karlbergsvägen. Det kräver tillstånd från trafikkontoret.

### Räddningstjänst

Byggnaden är i sju plan samt två källarplan. Plan tre till sex (övre del av gathuset) betjänas av två trapphus. Trapphusens kapacitet för utrymning kan komma att behöva förbättras för skolverksamheten. Förgårdsmarken längs Karlbergsvägen ska säkerställas som uppställningsplats för räddningsfordon.



Figur 10. Situationsplan som visar hur byggnaden kan utvecklas för bättre anpassning till skolmiljö och mer grönska längs Karlbergsvägen. Entréer är markerade med svarta och röda pilar. "Uppställning" avser möjlig uppställningsplats för räddningstjänst. Bild: Tengbom arkitektkontor.

## **Konsekvenser**

### **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot kommunala riktlinjer, lagar eller förordningar. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Möjligheterna att fördröja och rena dagvatten från planområdet är små. Fastighetsägaren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Vid ett eventuellt byte av tak ska dagens koppartak beaktas. Att ersätta koppartak med annat takmaterial är en positiv miljöåtgärd. Det finns även möjlighet att anlägga en lokal reningsanläggning för koppartaket. Planförslaget innebär ingen skillnad i tillförsel av näringsämnen eller förorenande ämnen till Strömmen och bedöms därmed inte påverka vattenkvaliteten i vattenförekomsten.

### **Störningar och risker**

Översvämningsrisk och farligt gods.

Översvämningsrisken kring in- och utfart till befintligt garage ska beaktas. Värtabanan bedöms inte utgöra en risk med anledning av avståndet mellan planområdet och banan.

### **Ljusförhållanden och lokalklimat**

Gården är södervänd och vindskyddad vilket ger goda förutsättningar för utevistelse.

### **Barnkonsekvenser**

Planförslaget är positivt ur ett barnperspektiv då det ökar antalet gymnasieskolplatser i området. Det är av vikt att möjligheten till kvalitativ rastmiljö tas tillvara. En grönare förgårdsmark är en viktig strategi i det arbetet.



**Tidplan**

Samråd	december 2019 - januari 2020
Granskning	kvartal 2, 2020
Antagande	kvartal 3, 2020

**Genomförande****Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplanen och fastighetsägaren ansvarar för planens genomförande.

**Huvudmannaskap**

Planen omfattar endast kvartersmark.

**Avtal**

Ett planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och fastighetsägaren. Planavtalet täcker kontorets kostnader i samband med upprättandet av detaljplanen.

**Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Dp 2013-02764-54 upphör att gälla under pågående genomförandetid. Med bakgrund i att detaljplanen endast omfattar Kadetten 29 och att sökanden till nu aktuellt planförslag är helägare till fastigheten bedömer stadsbyggnadskontoret att det inte finns något hinder mot att ändra i gällande detaljplan.

**Fastighetsrättsliga frågor****Fastighet och markägoförhållande**

Planförslaget omfattar endast fastigheten Kadetten 29. Inga förändringar avses ske avseende fastighetsgränser. Fastigheten ägs av Brf Karlbergsvägen 77, som i sin tur ägs av Hemsö fastighets AB.

**Fastighetsbildning**

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildning. Planen medger delning av Kadetten 29 genom tredimensionell fastighetsbildning. Lantmäterimyndigheten ansvarar för eventuella fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

**Servitut**

Det finns ett servitutsavtal från 1953 till förmån för Kadetten 29.  
Servitutet omfattar ett skyddsrum på fastigheten Kadetten 20.

**Ekonomiska frågor**

Samtliga kostnader som uppkommer till följd av planen och dess genomförande hanteras av fastighetsägaren.

**Tekniska frågor**

Vatten, avlopp, dagvatten, el, fiber och fjärrvärme  
Fastigheten är påkopplad till befintliga system. Inga nya eller förbättrade anslutningar krävs.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är fem år från den dag då planen vinner laga kraft.

Maria Sahlstrand  
Planchef

Daniel Sjöborg  
Planhandläggare