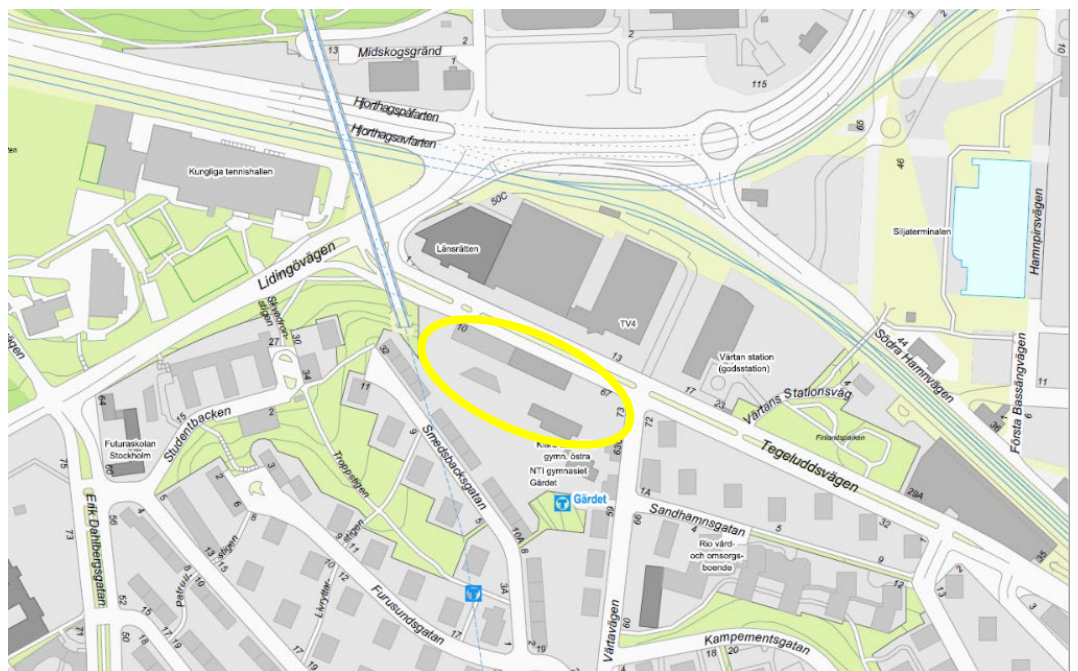


Planbeskrivning Detaljplan för Smedsbacken 25 m.fl. i stadsdelen Ladugårdsgärdet, S-Dp 2021-02493



Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Smedsbacken 25 utvecklas för att Svenska Handelsbanken ska kunna samla verksamheter som idag är spridda i staden. Ny kontorsyta tillskapas liksom ett större utbud av centrumverksamheter i bottenvåningarna.

Planförslaget möjliggör förtätning av Smedsbacken 25 genom till- och påbyggnad innehållandes kontor. Detaljplanen medger även omdaning av bottenvåning mot gata och förgårdsmark till lokaler för verksamheter, restauranger eller övrig service. För att nybyggnation på befintlig terrass ska vara möjlig behöver en mindre f.d. matsalsbyggnad rivas.

Planförslaget innebär ingen förändring av den högre byggnaden inom fastigheten (BP-huset), befintliga byggnaderna bekräftas med användning för kontor och centrumändamål samt med skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Utveckling av kvarteret i form av föreslagna tillägg och ändringar ska ske med hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och dess värdebärande element och karaktärsdrag. Under detaljplaneprocessen har området delats upp i två etapper och detaljplaner där denna plan endast behandlar etapp 1, som innefattar fastigheten Smedsbacken 25 och samfälligheten S34:2.

Planens syfte och huvuddrag

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 Tegelluddsvägen 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 Tegelluddsvägen med nya lokaler, och därtill uppföra en mindre paviljong med centrumändamål i korsningen Tegelluddsvägen-Värtavägen.

Detaljplanen syftar också till att skydda och säkerställa hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och den skyddsvärda naturen inom planområdet.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd: 17 oktober – 28 november 2023

Granskning: Q2 2024

Antagande: Q4 2024

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	13
Befintlig bebyggelse	13
Landskapsbild/stadsbild	18
Kulturhistoriskt värdefull miljö	19
Kommersiell service	22
Natur	22
Geotekniska förhållanden	25
Hydrologiska förhållanden	27
Dagvatten	29
Gator och trafik	29
Störningar och risker	32
Planförslag	37
Ny bebyggelse	38
Gestaltungsprinciper	44
Gator och trafik	45
Teknisk försörjning	48
Konsekvenser	50
Undersökning om betydande miljöpåverkan	50
Naturmiljö	51
Miljökvalitetsnormer för vatten	54
Landskapsbild/ stadsbild	54
Kulturhistoriskt värdefull miljö	55
Ljusförhållanden	58
Tidplan	60
Genomförande	60
Organisatoriska frågor	60
Verkan på befintliga detaljplaner	61
Fastighetsrättsliga frågor	61
Ekonomiska frågor	63
Tekniska frågor	64
Genomförandetid	64

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är gemensamma för detaljplanen för Smedsbacken 25 m.fl. och detaljplanen för Bremen 1-4. De delar av utredningarna som hanterar Bremenfastigheterna är till del inaktuella och ska uppdateras till kommande samråd för detaljplanen för Bremen 1-4.

De utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Dagvatten- och skyfallsutredning (Niras Sweden AB, 2023-05-17)
- Riskutredning avseende människors hälsa och säkerhet (Projektstaben, 2023-05-25)
- Utredning PM-Geoteknik markförhållanden och grundläggning (Structor Geoteknik Stockholm AB, 2023-05-17)
- PM Bedömning av påverkan på spridningssamband och naturvärden (Iterio, 2023-05-16)
- Fågelinventering Finlandsparken med omgivning och bilaga med sannolika häckningar (Adoxa Naturvård, 2023-08-08)
- Brand PM, Smedsbacken 25 (Projektstaben i Sverige AB, 2023-05-25)
- Kulturmiljöanalys Bremen m.fl. (Tyréns Sverige AB 2022-09-06)
- Antikvarisk konsekvensanalys Smedsbacken 25 (Tyréns Sverige AB 2023-08-18)
- Solstudie (Wester + Elsner Arkitekter AB, 2023-03-10)
- PM Trafik (Tyréns Sverige AB, 2023-05-16)
- PM Miljöteknik mark-, luft-, och grundvattenundersökning inför planändring - fastigheterna Bremen 1-4, Smedsbacken 25 och S:34 och bilaga provtagningsplan (Structor Miljöbyrå Stockholm AB, 2023-05-16).

Övrigt underlag

- Förstudie Tegeluddsvägen (SBK, 2021-09-27)

- PM angående kulturhistoriska värden Tegeluddsvägen, kv. Smedsbacken 25 och Smedsbacken 35, Bremen 1, Bremen 2, Bremen 3 och Bremen 4 (Stadsmuseet, 2023-01-27)
- Illustrationsmaterial och arkitekturhandlingar (Wester + Elsner Arkitekter AB, 2023-08-30).

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Elsa Smeds och Olga Johansson.

Från exploateringskontoret har Koki Hjelmström medverkat, från trafikkontoret Lovisa Strandlund och Jean-Louis Dessalles, från miljöförvaltningen Ulrika Kvartoft Kruså.

Planens syfte och huvuddrag

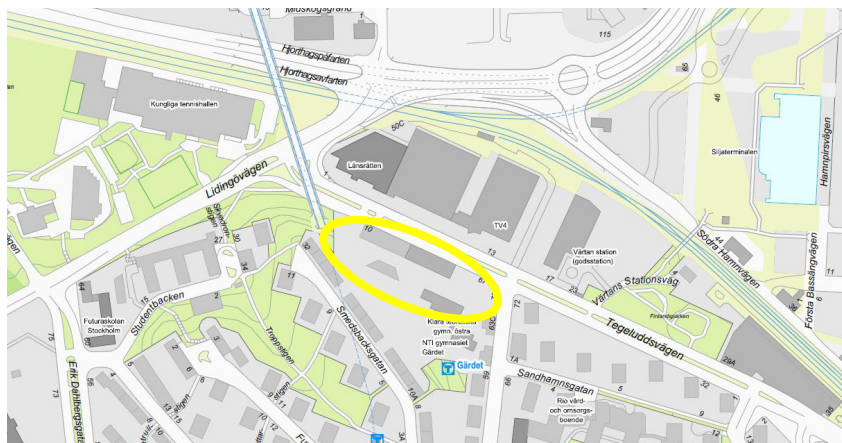
Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utveckling av fastigheten Smedsbacken 25 med till- och påbyggnad av befintlig byggnad och terrass för kontorsändamål och centrumändamål i bottenvåningar mot gata och förplats. Ett annat syfte är att utveckla Tegeluddsvägen från en trafikled till ett urbant gaturum, 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 också till att skydda och säkerställa hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och den skyddsvärda naturen inom planområdet, genom att tillkommande bebyggelse ska harmoniera med befintlig.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Smedsbacken 25 (en liten del som ingår i Kungliga Nationalstadsparken ingår inte), 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.



Figur 1 – Karta som visar planområdets läge med gul markering.

Planområdet är cirka 12440 m² stort och är beläget söder om Tegeluddsvägen i stadsdelen Ladugårdsgärdet, mellan Gärdesstaden och stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsgårdens 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. Söder om samfälligheten S 34:1 ligger Gärdets bostadsbebyggelse. Planområdet ligger i direkt anslutning till Gärdets tunnelbanestation.



Figur 2 – Ortofoto med planområdet markerat med gult.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholms län (RUFS 2050) finns planeringsmål för hela regionen. Planområdet ligger inom vad som i regionplanen är utpekade som del av den centrala regionkärnan, med ett *svagt grönt samband klass 1* som går över/intill området. De gröna svaga sambanden är enligt den regionala utvecklingsplanen smalare partier av gröna kilar, ofta mindre än 500 meter breda. I ett regionalt perspektiv är de avgörande för att de gröna kilarna ska uppfattas och fungera som stora sammanhängande grönområden.

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen är fastigheterna placerade inom område benämnt *stadsutvecklingsområde – omvandling* och som föreslås omvandlas till blandad stadsbebyggelse. Att stärka de gröna kvaliteterna är en viktig del i stadsutvecklingen. Omvandlingen kan innebära helt eller delvis ändrad markanvändning. Utgångspunkt för förändring ska ske utifrån kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Planområdet är beläget mellan Gärdesstaden och stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. I översiktsplanen framgår bland annat att Norra Djurgårdsstaden ska utvecklas som ett av stadens miljöprofilområden. Stadsdelen ska karaktäriseras av innerstadens kvaliteter och samband mellan Norra Djurgårdsstaden och omgivande stadsdelar ska förstärkas. Såväl Lidingövägen som Värtavägen är i översiktsplanen utpekade som lokala samband, viktiga för att uppnå målet om en sammanhängande stad.

Planområdet angränsar i sin södra del till Kungliga Nationalstadsparken, om än till de delar som anges som mer bebyggda och anlagda områden. Översiktsplanen lyfter även fram att det är angeläget att det aktuella området bidrar till att stärka det ekologiska sambandet mellan norra och södra Djurgården.

Förstudie

Ett flertal fastighetsägare har uttryckt intresse att utveckla sina respektive fastigheter i anslutning till Tegeluddsvägens västra del. Stadsbyggnadskontoret gjorde bedömningen att det fanns skäl att ta ett helhetsgrepp över området. Inom ramen för områdesplaneringen har en förstudie tagits fram tillsammans med berörda fastighetsägare, som omfattade fastigheterna Smedsbacken 25, samfälligheten

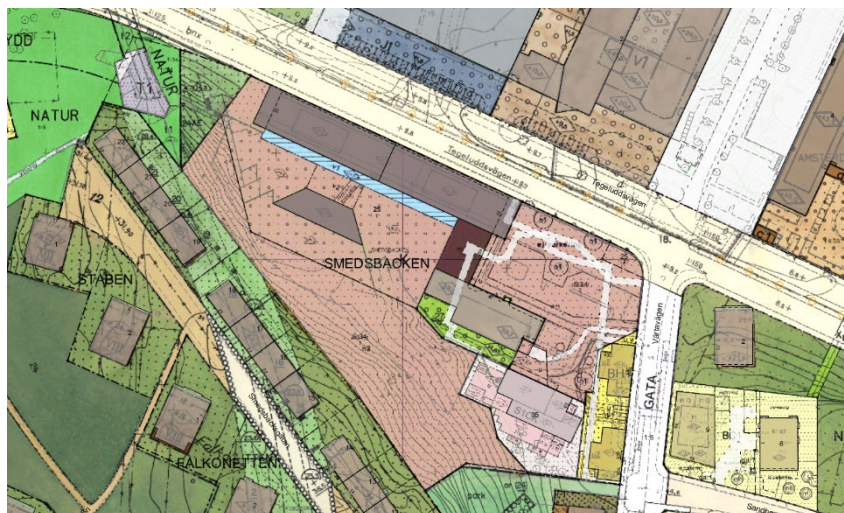
S 34 samt Bremen 1-4 på norra sidan om Tegeluddsvägen. I den studerades hur denna del av Gärdet kan utgöra en urban länk till Norra Djurgårdsstaden. Även exploateringsgrad, lämplig markanvändning och arkitektoniskt tema har studerats. Slutsatserna i förstudien låg till grund för det förslag som presenterades i start-PM, som antogs i december 2021. I den efterföljande detaljplanprocessen togs beslutet att dela planen i två, varför denna plan endast innefattar Smedsbacken 25 samt S 34:2. En del av utredningarna berör dock hela området och i illustrationer visas föreslagen bebyggelse i Bremenkvarteren enligt förstudien, vilken kommer att studeras vidare under planprocessen för Bremenkvarteren.

Gällande detaljplaner

Större delen av planområdet omfattas av DP 2000–05247, som vann laga kraft 2007. Planen tillåter kontorsändamål, och medger en viss på- och tillbyggnad av befintlig byggnad. Detta realiserades aldrig och genomförandetiden har gått ut. Detaljplanen innehåller inga skyddsbestämmelser avseende kulturvärden, däremot är de fyra gamla ekarna skyddade.

BP-huset omfattas av den ursprungliga planen för all befintlig bebyggelse inom planområdet; Pl 5896, som vann laga kraft 1961. Planen medger kontors- industri- och lagerändamål.

Ett triangulärt område närmast tunnelbanebron vid Tegeluddsvägen omfattas av Pl 6635, fastställd 1967. Planen är en ändringsplan för tunnelbanan och reglerar marken inom Smedsbacken 25 som parkändamål.

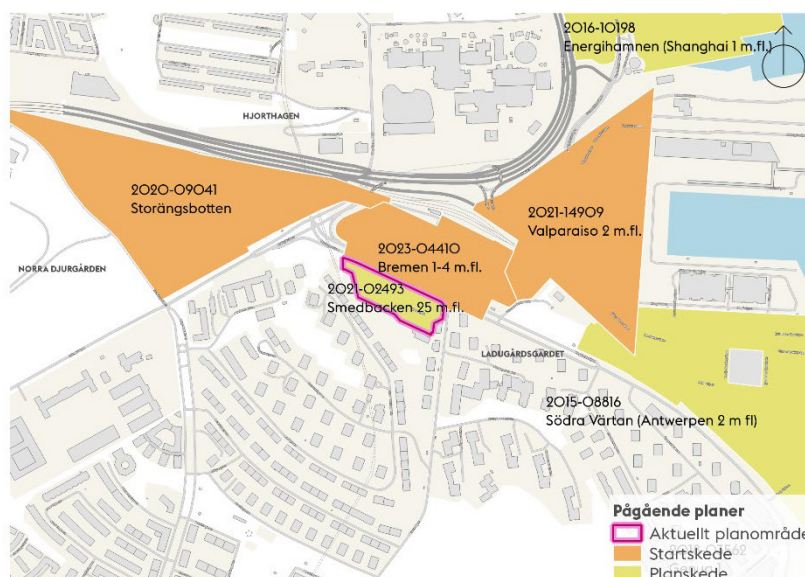


Figur 3 – Gällande planmosaik för planområdet.

Pågående detaljplaner i området

I planområdets närhet pågår flera stadsutvecklingsprojekt som sammantaget bidrar till en stor förändring i stadsdelen.

Målsättningen är att skapa en tät och levande stadsmiljö som binds samman med omgivande stadsdelar. Dels är området runt Gärdets tunnelbana under utveckling, med flertalet nyligen uppförda eller planerade byggnader, dels ligger de södra delarna av det stora stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden direkt på andra sidan Värtabanan. Kvarteret Valparaiso som ingår i Norra Djurgårdsstaden ligger nära angränsande till det aktuella planområdet och en förbättrad koppling mellan Värtaterminalen och tunnelbanan är en central fråga.



Figur 4 – Karta med planområdets läge i stadsdelen markerat med rosa, samt närliggande pågående detaljplaner och program markerade med gul respektive orange färg.

Stockholms byggnadsordning

Stockholm stads byggnadsordning är ett kunskapsunderlag och fungerar som vägledning i planerings- och byggprocessen. I byggnadsordningen ingår förstudieområdet 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 gestaltningsidé. 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. En god balans mellan funktion och utformning ska säkerställas, likväl sambanden med omkringliggande områden för ett integrerat gatunät. Nya planer bör utveckla stadsqualiteter i verksamhetsområden för att skapa attraktiva offentliga rum, som stödjer ett levande och tryggt stadsliv.

Riksintressen

Riksintresse för kulturmiljövården

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

De värdebärande uttryck som har bäring på planområdet är:

- *Kontor, bankpalats, försäkringsbolag, varuhus och andra handelns och näringslivets byggnader.*
- *1900-talets stadsbyggande, uttryck för det moderna välfärdssamhället och dess stadsbyggande, såsom Gärdet.*

I översiktsplanens bilaga om riksintressen finns en del som beskriver värdekärnor inom riksintresset. Värdekärnorna i innerstaden med bostadsbebyggelse från första delen av 1900-talet är avsedda att bevaras. Samtliga har stora kulturvärden. Några skyddas genom miljöbalkens bestämmelser om nationalstadsparker. För de övriga kan gällande detaljplaner vid behov kompletteras med skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Planområdet ligger i direkt närhet till värdekärnan Gärdesstaden, som byggdes 1932–37 på ömse sidor om Tessinparken. Det är en av Sveriges mest kända och helgjutna miljöer från funktionalismens genombrottstid. Bebyggelsemiljön kombinerar monumentala drag med 1930-talets öppna och storskaliga former. Området har stora arkitekturhistoriska, stadsbyggnadshistoriska och samhällshistoriska kulturvärden. Det skyddas genom bestämmelser om nationalstadspark i miljöbalken och omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Kungliga nationalstadsparken.

Värdebärande karaktärsdrag för värdekärna Gärdesstaden är:

- Det medvetna och tydliga förhållandet mellan bebyggelse och naturlandskap där byggnaderna ofta är dramatiskt inplacerade i terrängen.
- Det sammankopplade gatunätet som gör det lätt att röra sig genom stadsdelarna. Stadsdelarnas gröna och luftiga karaktär med sparad naturmark och förgårdsmark.
- Det omsorgsfulla utförandet av de enskilda husens byggnadsdetaljer så som fönster, entrépartier och balkongräcken.

En revidering av riksintresset Stockholm innerstad med Djurgården [AB 115] genomfördes sent inom processen varpå denna plan utgår från den tidigare riksintressebeskrivningen. Revidering ämnas ske i granskningskedet.

För Värtahamnen omfattar riksintresset färjetrafiken samt den järnvägsbundna trafiken med Finland. Värtabanan i direkt anslutning till planområdet ingår därmed i riksintresset.

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

Riksintresse Nationalstadsparken

Området Ulriksdal-Haga-Brunnsviken-Djurgården utgör den Kungliga Nationalstadsparken som inrättades 1995.

Samfälligheten S34:1 som angränsar till det föreslagna planområdet ligger inom Nationalstadsparken.



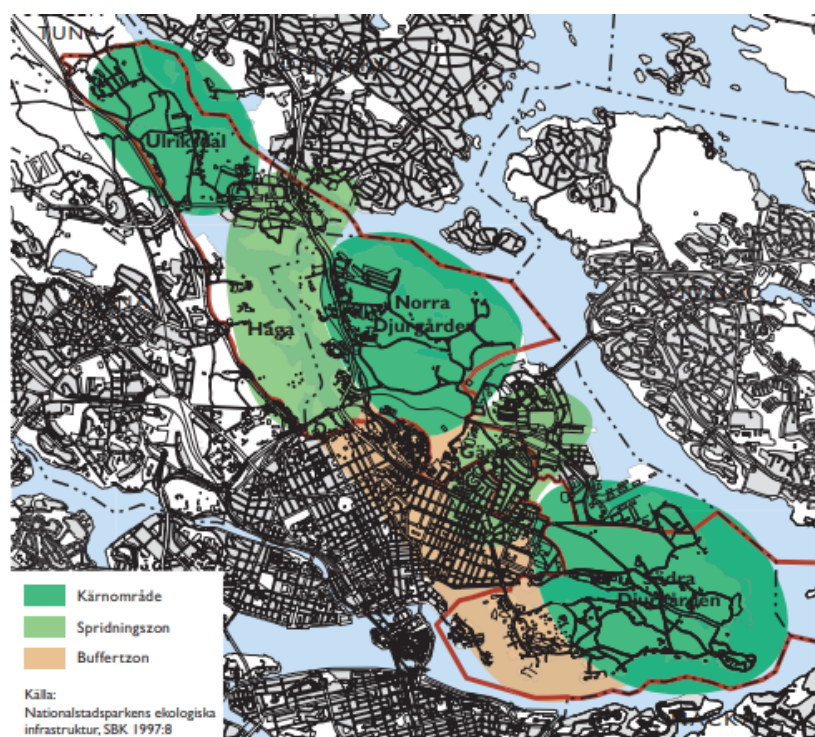
Figur 5 – Kartbild över Nationalstadsparken med planområdet markerat i blått.

Nationalstadsparken omfattas av miljöbalken 4 kap 7§ som ska skydda det historiska landskapet med sina natur- och kulturvärden. För åtgärder utanför Nationalstadsparken gäller:

”Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden.” Särskilt värdefull natur och vegetation inom den ekologiska midjan mellan norra och södra Djurgården bör så långt som möjligt bevaras och utvecklas även i Nationalstadsparkens omgivning.

Stockholm stad har tagit fram en översiktsplan för den del som omfattar Stockholms del av Nationalstadsparken, vilken antogs av kommunfullmäktige den 20 april 2009. Planen ger vägledning för beslut om markanvändning, bebyggelse och anläggningar.

Den ekologiska infrastrukturen inom Nationalstadsparken består av kärnområden, spridningszoner och buffertzoner. I Stockholms del av Nationalstadsparken finns två kärnområden: Norra Djurgården och Södra Djurgården med Ladugårdsgårde och Kaknäs. Mellan kärnområdena ligger spridningszoner där parker och naturmarker ingår i bebyggda eller anlagda områden. Gärdet-Storängsbotten fungerar som spridningszon mellan Norra och Södra Djurgården. De höga naturvärdena i kärnområdena är beroende av fungerande spridningssamband.



Figur 6 – Kartbild över Nationalstadsparkens ekologiska infrastruktur, från översiktsplanen för Nationalstadsparken.

Spridningszonen över Gärdet-Storängsbotten är särskilt viktig. Området var för ca 100 år sedan ännu en del av Djurgårdens samlade odlingslandskap. Då Gärdet bebyggdes under 1930- och 40-talen klipptes landskapet av. Genom att stadsplaneringen då satte terränganpassning och sparad natur runt husen högt, återfinns än idag förhållandevis välbevarade naturmiljöer i parker och i kvarter. Denna ”midja” har tillkommit mycket sent i parkens historia i ett ekologiskt tidsperspektiv och följderna kan troligen ännu inte överblickas.

I spridningszonerna gäller det enligt översiktsplanen för Nationalstadsparken att i första hand att skydda dagens värden, eftersom förändringar och skador på de särskilt värdefulla naturmiljöerna ofta är irreversibla. I det ingår också att behålla och förstärka strukturen med kulturlandskapets öppna och halvöppna marker och skogskullar. Särskilt viktiga att bevara är gamla, stora vidkroniga eller döende träd. Döda träd och grenar som sågas eller faller ned bör lämnas på plats eller flyttas till annan plats inom Nationalstadsparken och grova träd bör friställas.

På plankartan som hör till Nationalstadsparkens översiktsplan är slänten söder om Smedsbacken 25 markerad som del av ”värdekärnor inom Gärdesstaden som främst innehåller gräs- och skogsmarker med ädellövträd som har lång kontinuitet och är särskilt viktiga att bevara.”

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen består idag av två byggnadsvolymer som är sammanbyggda med en gemensam sockelvåning, som har en terrass på sitt tak. Byggnaderna uppfördes som huvudkontor för BP (British Petroleum) respektive Handelsbanken och ingenjörbyrå KM (Kjessler Mannerstråle) och kommer framöver i planbeskrivningen att kallas BP-huset och KM-huset.



BP-huset

Terassbyggnaden

KM-huset



Figur 7 – foto på kvarteret sett från korsningen Värtavägen – Tegeluddsvägen, från kulturmiljökonsekvensbeskrivning, Tyrens.

Bebyggelsen på Smedsbacken 25 uppfördes 1961 – 1964 efter ritningar av arkitekten Gustaf Lettström, med utemiljöer gestaltade av landskapsarkitekt Bertil Mo. Verksamheterna hade separata kontorslokaler, men delade inrättningar som lastmottagning, matsal, garage, gård med mera. Den högre byggnaden vid Värtavägen 67 disponerades av BP, låghuset vid Tegeluddsvägen 10/Värtavägen 73 av Kjessler & Mannerstråle samt Handelsbanken. Mot slutningen i söder byggdes en lägre matsalspaviljong. Under den överbyggda gården inrymdes bland annat garage samt Handelsbankens kundkontor närmast Värtavägen. Kontorslokalerna dominerades av traditionella cellkontor med mittkorridorer, kompletterade med servicelokaler för de anställda. Anläggningen försågs med en stor mängd platsbunden och specialbeställd konst.

Handelsbankens ytor var genom de stora ytorna för datorer, stansning etc. störst och uppgick till ca 40 % (BP disponerade 35 % och Kjessler & Mannerstråle 25 %). Totalt rymde komplexet ca 1000 arbetsplatser. I den östra änden av gårdsöverbyggnaden ställdes BP:s kontorshus, ett smalt höghus i nio våningar ovan mark, ”BP-huset”. Entrén vette ut mot en stor förplats med flerhundraåriga ekar som sparades i korsningen Värtavägen och Tegeluddsvägen. Norr om gården lades en lång, djup kontorslamell, ”låghuset” eller ”KM-huset”, längs den nya Tegeluddsvägen. Denna byggnad delades på mitten av med en brandvägg. Väster om brandväggen disponerades byggnaden av Svenska Handelsbanken och öster om väggen av Kjessler & Mannerstråle. Entréerna till de två verksamheterna förlades till byggnadens gavlar. I öster fick entrén fin kontakt med förplatsen med ekarna och i väster samordnades entrén med infarten till det parkeringsgarage och underjordiska lastmottagningar som hade infart härifrån.

Lettström utformade anläggningen i en fullt utvecklad modernistisk arkitektur. Med en disposition där tre byggnadskroppar reser sig ur en gemensam låg bas, spelet mellan höga och låga byggnadsvolymer - helt styrda av rationalitet – och med en lekfull matsalsbyggnad, finns flera av tidens element på plats. De platta taken på kontorsbyggnaderna nyttjades förutom för teknikutrymmen också för takterrasser. Enligt kulturmiljöanalysen av Tyréns (2022) är valet att klä långfasaderna på kontorshus med keramik relativt ovanligt i Stockholm vid tiden. Kakel och klinker var vanligt i tidens byggande och användes i stor omfattning för sockelvåningar och i tunnlar och andra underjordiska rum men mer sällan som huvudsakligt fasadmaterial. Natursten och betongelement med frilagd ballast som Lettström använde till gavlarna var mer allmänna lösningar, liksom det omfattande användandet av eloxerat aluminium.

BP:s satsningar på konst sticker ut. Glaskonsten på gaveln mot Värtavägen torde ha få motsvarigheter i det privata byggandet.



Framsidan på skriften BP-Huset där Svenska BP presenterade sin nya byggnad. Notera utformningen av taket med takterrass och dammen vid gaveln. Taket är numera ombyggt och dammen igenlagd. Ur BP-Huset.

Figur 8 – foto på BP-huset, ur kulturmiljöanalysen, Tyréns.



Figur 9 – foto på KM-husets gavel mot förplatsen med ekar, SBK.



Figur 10 – foto på KM-huset från Tegeluddsvägen, SBK.

Handelsbanken har nyligen moderniserat BP-huset.



Figur 11 – foto på den sammanbindande terrassvåningen, där man ser bostadsbebyggelsen på Smedsbacksgatan ovan slänten, SBK.



Figur 12 – foto på terrassen, SBK.

Landskapsbild/stadsbild

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



Figur 13 – foto från Värtavägen, Wester+Elsner.

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. Strax norr om Kvarteret Bremen löper Värtabanans järnväg. Stadsrummet i det föreslagna planområdet präglas av storskalig kontorsbebyggelse och det råder brist på offentlighet och urbana kvaliteter såväl gestaltningsmässigt som innehållsligt. Bebyggelsen är uppförd under 1900-talets senare hälft och har historiskt markerat stadens slut. Gärdets bostadsområde, som planområdet ligger i anslutning till, utgör idag Europas största område med funktionalistisk arkitektur. Det är en grön stadsdel med urbana kvaliteter. I övrigt präglas närområdet i hög grad av industri- och hamnverksamheten samt Norra länkens trafikapparat.

Befintlig bebyggelse syns inte från någon av de karakteristiska långa vyerna i Stockholm, t.ex. Skinnarviksberget eller Fjällgatan.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

I Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta är byggnaderna markerade med grå skraffering. Det innebär att de ännu inte klassificerats av Stadsmuseet. Under planprocessen har en preliminär, icke fastställd, klassificering gjorts (PM 2023-01-27). Den preliminära klassificeringen är att bebyggelsen är särskilt värdefull, grön. I motiveringen anges att bebyggelsen berättar om efterkrigstidens samhällsutveckling, är

karaktärsskapande i stadsbilden, utgör ett väl gestaltat exempel på tidens kontorsarkitektur och har en tidstypisk utemiljö.

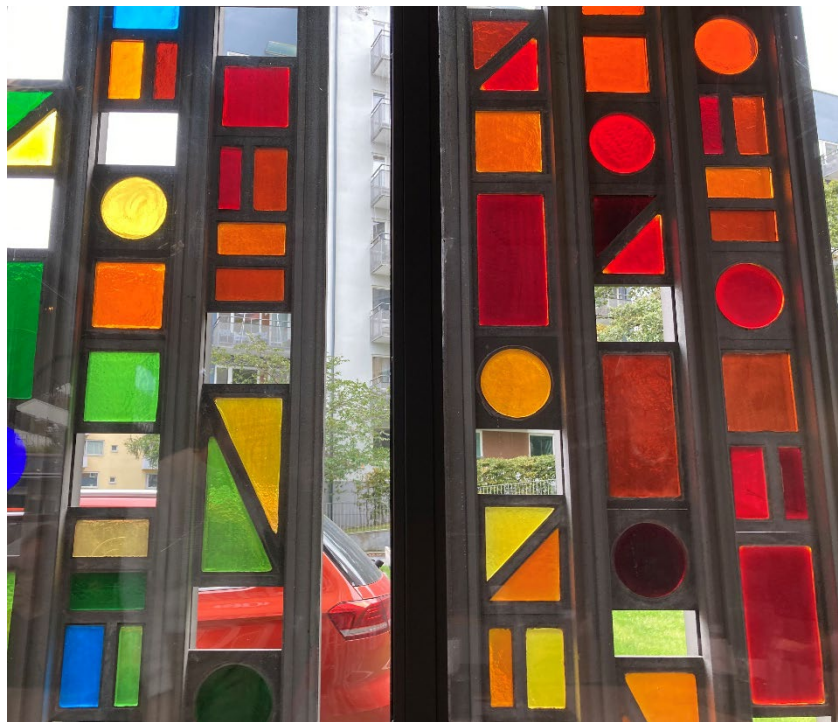
Enligt stadsmuseet utgör bebyggelsen ett relativt välbevarat exempel på byggnadstidens lite mer storskaliga kontorskomplex. Karaktären är renodlat modernistisk, till detta bidrar grundkompositionen med högdela och lågdela, en mellanliggande underbyggd gård och en matsalsbyggnad inkommerad i naturslutning.



Figur 14 – foto på matsalsbyggnaden på terrassen, SBK.

Inom ramen för detaljplanarbetet har en kulturmiljöanalys tagits fram (Tyréns, 2022). Värdebärande element och inslag inom Smedsbacken 25 utgörs enligt den av:

- *Den modernistiska kompositionen med gårdsöverbyggnad och väl dagsljusbelysta byggnader som reser sig från den gemensamma ytan.*
- *Lastgator med varumottagning och parkeringsytor.*
- *Bankvall.*
- *Terrassbyggnadens överljusbelysta lokaler.*
- *Terrassens strama formspråk och material, belysningsarmaturer.*
- *Granitmurar kring f.d. matsalsbyggnaden.*
- *Byggnadernas utvändiga fasadmateriel, tak- och teknikvåningar undantagna, såsom keramik, natursten, fönster i teak och aluminium.*
- *Ursprungliga entréförhållanden i låghuset (KM-huset).*
- *Konstnärlig utsmyckning i BP-huset.*
- *Beklädnader av natursten och klinker i trapphus och hisshallar.*



Figur 15 – foto på detalj av Yngve Gamlins konstverk på gaveln av BP-huset, SBK.

Kulturlandskap

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.



Figur16 – foto på förplatsen med ekarna från terrassen, SBK.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns i området.

Kommersiell service

Befintlig bebyggelse är idag tämligen sluten, med en tydlig karaktär av arbetsplats. Dock finns en restaurang i bottenvåningen på BP-huset. I närområdet finns en del restauranger och mindre matbutiker, i övrigt är utbudet tämligen begränsat.

Natur

Mark och vegetation

Merparten av planområdet är redan idag ianspråktaget och hårdgjort. Större delen av Smedsbacken 25 är idag bebyggd. Framför byggnaderna, på S 34:2 är en för tiden typisk förgårdsmark som består av dels parkering och vändplan, dels en gräsyta med tre stora ekar. Lågdelen har en takterrass med planteringslådor. Mot den skogbeväxta samfälligheten S 34:1 i söder går byggnaden in i slänten.

Naturvärden

Planområdet angränsar till Nationalstadsparken och ingår i spridningsvägen för flora och fauna mellan norra och södra Djurgården. Det ekologiska samspelet mellan naturmiljöer vid Gärdets bebyggelseområde och intilliggande natur är därför av särskild betydelse. Att skydda dagens värden har hög prioritet. Några av områdets mest iögonfallande och värdefulla träd, fyra jätteekar, växer solitärt i anslutning till Tegeluddsvägen och nedgången till Gärdets tunnelbanestation. Området ingår i ett av Stockholms kärnområden för ekar varför det även är av nationell betydelse. De grova ekarna är särskilt viktiga ur ett naturvårdsperspektiv och de har en viktig funktion för eklevande organismers spridningsmöjligheter mellan Nationalstadsparkens norra och södra del.

Områdets ekmiljöer har tidigare kända naturvärden, bland annat baserat på trädens höga ålder och storlek, förekomst av hålträd, mulm etcetera. Ett flertal analyser har visat på områdets funktion som del av ekologiska spridningssamband, bland annat Stockholms habitatnätverk för eklevande insekter och analys av regionala samband för ek. Nationalstadsparken och angränsande ekmiljöer har en viktig funktion för ek- och ädellövträdsmiljöer, även ur ett länspektiv.





Figur 17– foto på en av de gamla ekarna på förplatsen, SBK.

En naturvärdesinventering har gjorts (Iterio, 2023), som visar att området är relativt artrikt och viktigt för den biologiska mångfalden lokalt och regionalt. Gräsytan vid de tre gamla ekarna framför Handelsbanken klassas som 2 – högt naturvärde i nvi:n, ett område som bedöms ha särskild betydelse för biologisk mångfald på regional eller nationell nivå. De höga naturvärdena är knutna till de gamla ekarna som fungerar som viktiga substrat för svampar, insekter och fåglar. De två rödlistade arterna Ekticka och Kardinalfärgad rödrock hittades på träden vid fältbesök. De fyra jätteekarna inom planområdet tillhör Stockholms mest betydelsefulla träd ur naturvårdssynpunkt och uppfyller Naturvårdsverkets definition på ”särskilt skyddsvärda träd”. Länsstyrelsens bedömning är att särskilt skyddsvärda träd omfattas av 12:6 samråd i Miljöbalken. Detta innebär att när man vill bedriva en verksamhet eller utföra en åtgärd som väsentligt skulle påverka ett särskilt skyddsvärt träd bör en anmälan göras till länsstyrelsen. En väsentlig påverkan innebär avverkning, toppkapning, kraftig beskärning, åtgärder som ger upphov till rotskador, m.m.



NVI-karta för genomförd naturinventering, Adoxa naturvård 2022.

Teckenförklaring

- Rött - Klass 1. Naturvärdesobjekt med högst naturvärde (förekommer ej i detta område)
- Rött(transparent) – Klass 2. Naturvärdesobjekt med högt naturvärde, delområdesnummer
- Orange – Klass 3. Naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde
- Gult – Klass 4. Naturvärdesobjekt med visst naturvärde
-  Nummererade värdeelement och naturvärdsarter
-  Nummerat jätteträd (stamdiametern > 1 m i brösthöjd)
- Röd streckad = Inventerad mark som är underbyggd
- Grådimmat = Icke inventerad ädellövskog

Röd begränsningslinje = Inventeringsområdet

Figur 18 - NVI-karta från naturvärdesinventeringen.

Fladdermöss

En fladdermusinventering genomfördes under två sena kvällar i juli 2022 som en del av naturvärdesinventeringen och den visar att den trädklädda parken och ädellövskogen attraherar åtminstone tre fladdermusarter. Större brunfladdermus noterades ett fåtal gånger i området mellan de grövsta ekarna vid Handelsbanken. Att tre olika fladdermusarter vistas i området visar att området erbjuder några grundläggande förutsättningar för fladdermöss. Här rör det sig främst om tillgång till insekter (föda), grova ihåliga träd för sommar och eventuellt vinterviste samt eventuellt också lämpliga byggnader för vintervistelse. Det är viktigt att dessa förutsättningar bibehålls under och efter den planerade förändringen av inventeringsområdet.

Fåglar

En fågelinventering har gjorts av Adoxa under våren 2023, för hela området som Nvi:n täcker. Den visar på att ett flertal fåglar häckar inom området, varav minst 2 arter inom Smedsbacken 25; Ringduva och Blåmes. Båda arterna har gynnsam nationell bevarandestatus och ingen dem är rödlistade. Fåglarna tros gynnas av holkar och träd med håligheter, samt bärande träd och buskar inom samfälligheten S34:1, där minst 10 st. fågelarter häckar.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger ca 150 m från Finlandsparken, som enligt stadens sociotopkarta är klassad som en grön oas med lekplats, samt ca 500 m från Gärdets sportfält och Kampementsbadet. Kungliga tennishallen ligger i närområdet.

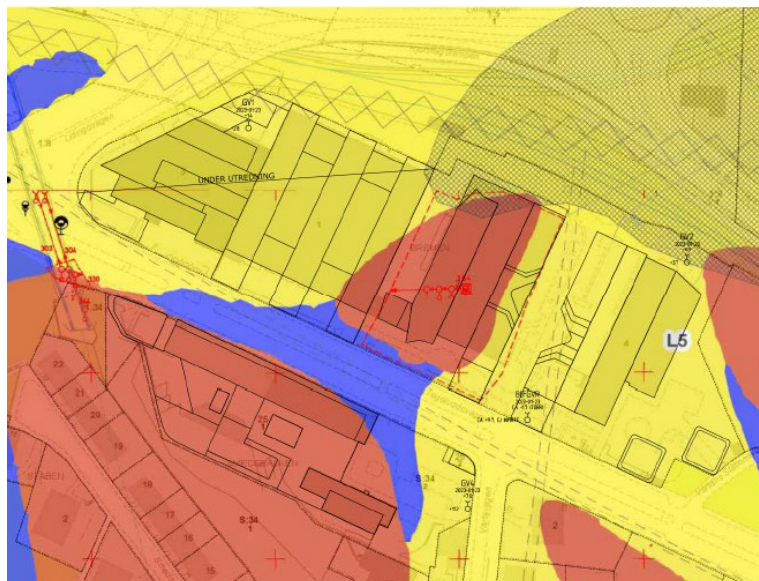
Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Befintliga byggnader inom Smedsbacken 25 har en golvnivå på entréplan på ca +11,5 enligt underlag från Wester + Elsner Arkitekter. Därunder finns två befintliga källarplan. Lägsta golvnivå är +4,6 för det nedre källarplanet.

Marknivåerna kring befintliga byggnader varierar mellan ca +9,4 till +10,4 längs Tegeluddsvägen, ca +16 i söder inom Smedsbacken 25 och ca +11 inom Smedsbacken S 34:2. Tunnelbanan går på bro över Lidingövägen och därefter in i en bergtunnel väster om Smedsbacken 25.

Enligt Stockholms Stads jordartskarta (geoarkivet) figur 19 nedan, utgörs naturliga jordlager i området i huvudsak av ytnära berg söder om Tegeluddsvägen (röd markering) och i huvudsak lera (gul markering) norr om Tegeluddsvägen. Morän (blå markering) förekommer under Tegeluddsvägen och inom del av samfällighet S 34:2. Berg i dagen med naturligt skogsområde förekommer inom större delen av samfällighet S 34:1 (Structor Geoteknik Stockholm AB, 2023).



Figur 19 - Byggnadsgeologiska kartan Stockholms stad, hämtad 2022-05-25 på etjanst.stockholm.se/geoarkivet.

Inom Smedsbacken 25 kan nybyggnad i den västra delen sannolikt grundläggas på avsprängt berg/fast botten. Byggnation inom Smedsbacken S 34:2 kan erfordra grundläggning med pålar beroende på laster och lerans egenskaper.

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) genom perkolation till grundvattenmagasinet är möjlig i zonen med morän/fyllning på berg. Delar av området utgörs av lera och täta jordlager vilket medför att fördröjning av dagvattnet bör ske i fördröjningsmagasin innan det leds vidare till dagvattennätet i enighet med huvudman.

Grundläggning av nya byggnader ska utföras med hänsyn till markvibrationer och stomljud från tunnelbanan, Värtabanan och tung vägtrafik.

Bergschakt erfordras sannolikt för nya byggnader inom Smedsbacken 25. Vid nödvändiga sprängningsarbeten inom 50 m från SLs anläggning erfordras dessutom avtal med SL och upprättande av en arbetsplan för sprängningsarbetena (Structor Geoteknik Stockholm AB, 2023).

Markradon

Någon markradonundersökning har inte utförts i detta skede. Vid en försiktig bedömning baserat på kartunderlag från SGU, figur 20, bör marken inom planområdet tills vidare klassificeras som normal- till högradonmark.

Gammastrålning, uran

Uranhalt (eU)	
Bq/kg	<0.5 (ppm)
<6	<0.5
12	1.0
19	1.5
25	2.0
31	2.5
37	3.0
43	3.5
49	4.0
56	4.5
62	5.0
>68	>5.5



Figur 20 - Översiktlig kartering av gammastrålning- uran enligt SGU:s kartvisare, hämtad 2022-08-29.

Planerade byggnader ska tills vidare uppföras radonsäkert. Så kallade radonslangar rekommenderas att placeras under bottenplattor i syfte att användas om för höga inomhushalter erhålls vid besiktning/kontrollmätning (Structor Geoteknik Stockholm AB, 2023).

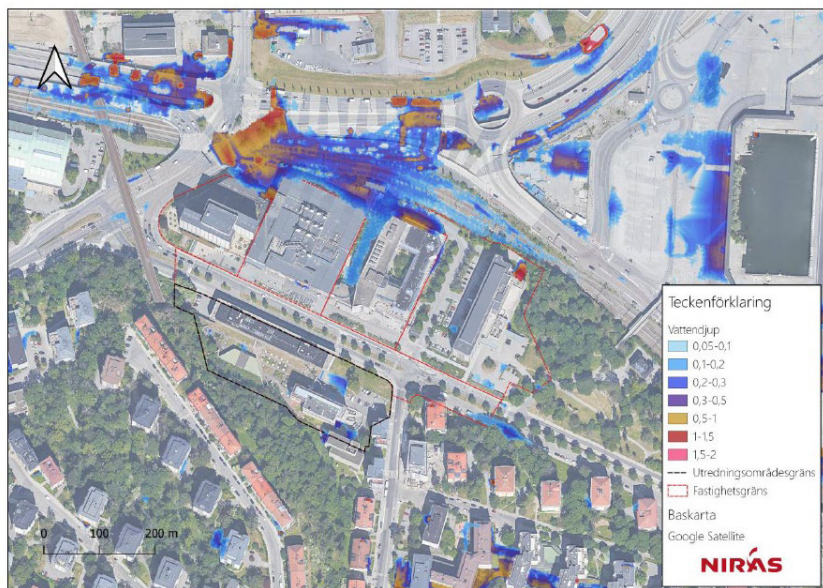
Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Enligt SVOA har dagvattenledningsnätet tillräcklig kapacitet för befintlig och tillkommande exploatering och det finns inte några översvämningsrisker inom området kopplade till ledningsnätet.

Marken inom området lutar kraftigt mot norr. Enligt grundkartan varierar marknivån inom planområdet mellan +23,5 meter och +10 meter vilket gör att inga byggnader eller entréer hamnar lägre än den av Länsstyrelsen rekommenderade höjden +2,7 meter i höjdsystem RH2000. Det bedöms inte finnas någon risk för översvämmning från ytvatten.

Skyfallskartering i Stockholms stad från 2018 (Miljöportalen) och modellering utförd i Scalgo Live visar att maximaldjupet vid skyfall (100-årsregn eller 50 mm regn per timme) för stående vattnet är mellan cirka 0,2-0,3 meter vid garageutfarten mot Värtavägen, vid transformatorstationen och nära entrén till KM-huset. Området runt infarten och transformatorstationen lutar svagt mot den gröna förplatsen och mot Tegeluddsvägen. I dagsläget avleds dagvattnet med hjälp av en ränna mot Tegeluddsvägen. Översvämningsrisker inom planområdet bedöms vara minimala.



Figur 21 - Skyfallsmodellering för utredningsområdet vid 50 mm regn, modellering utförd i Scalgo Live (Niras 2023).

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom huvudavrinningsområdet *Mellan Åkerström och Norrström* och delavrinningsområdet *Rinner mot Lilla Värtan*, och avrinner naturligt till ytvattenförekomsten *Lilla Värtan* (ID: SE658352-163189), för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Vattenförekomsten är kraftigt påverkad av Värtahamnen och den ekologiska statusen i vattenförekomsten bedöms vara *Otillfredsställande*. Klassificeringen baseras främst på övergödning, miljögifter samt morfologiska förändringar och kontinuitet (fysisk påverkan) (Vatteninformationssystem Sverige, VISS b, 2022). Det finns höga halter av totalfosfor och totalkväve i *Lilla Värtan*, utvecklingen av dessa indikatorer går åt fel håll sedan 2020 (Miljöbarometern, Stockholms stad, 2022).

Kvalitetskravet som har satts för framtiden att uppnå är *Måttlig ekologisk status 2039*. Hamnens konstruktion påverkar det fysiska (hydromorfologiska) tillståndet och genom dess påverkan är bedömningen att god status inte är möjlig att uppnå samtidigt som hamnanläggningen är i drift. En del kvalitetskrav är därför mindre stränga. Någon försämring får däremot inte ske (Vatteninformationssystem Sverige, VISS b, 2022).

Kemisk status i *Lilla Värtan* bedöms till *Uppnår ej god*, då gränsvärden överskrids för ämnena Perfluoroktansulfon (PFOS), antracen, bly (Pb), tributyltenn (TBT), dioxin och dioxinlika PCB: er, Kviksilver (Hg) samt polybromerade

difenyletrar (PBDE). Gränsvärden för Hg och PBDE överskrids i alla Sveriges vattenförekomster på grund av långväga deposition av ämnen till mark och vatten (Vatteninformationssystem Sverige, VISS b, 2022).

Enligt miljö kvalitetsnormen ska *God kemisk status* uppnås, med undantag för följande ämnen:

- Dioxiner och dioxinlika föroreningar – senare målår 2027
- Perfluoroktansulfonsyra och dess derivat (PFOS) – senare målår 2027
- Bromerade difenyleter – mindre stränga krav
- Kvicksilver och kvicksilverföreningar – mindre stränga krav, tidsfrist 2027
- Antracen – tidsfrist 2027
- Bly och blyföreningar – tidsfrist 2027
- Tributyltenn föreningar – tidsfrist 2027 (Niras Sweden AB, 2023).

Grundvatten

Ett mindre grundvattenmagasin finns vid fastigheten Smedsbacken S 34:2, sannolikt med en vattendelare i norr längs Tegeluddsvägen.

Enligt geotekniska utredningen (Structor Geoteknik Stockholm AB, 2023) är grundvattnets trycknivå uppmätt till +7,0 i grundvattenröret GV4 (som installerades 2023-01-18 – 2023-01-20). Grundvattens djup under markytan är uppmätt till 4,2 meter.

Dagvatten

Nästintill hela planområdet består av hårdgjorda ytor såsom tak eller stensatta ytor på bjälklag och asfalterade körbanor och parkeringsplatser intill bebyggelsen. En gräsyta med stora ekar ligger inom planområdets nordöstra hörn. I dagsläget leds takvatten via stuprör till dagvattenledningar och vidare till det kommunala ledningsnätet innan det rinner vidare mot recipienten Lilla Värtan. I marknivån samlas dagvatten upp i rännor och dagvattenbrunnar till det kommunala ledningsnätet.

Gator och trafik

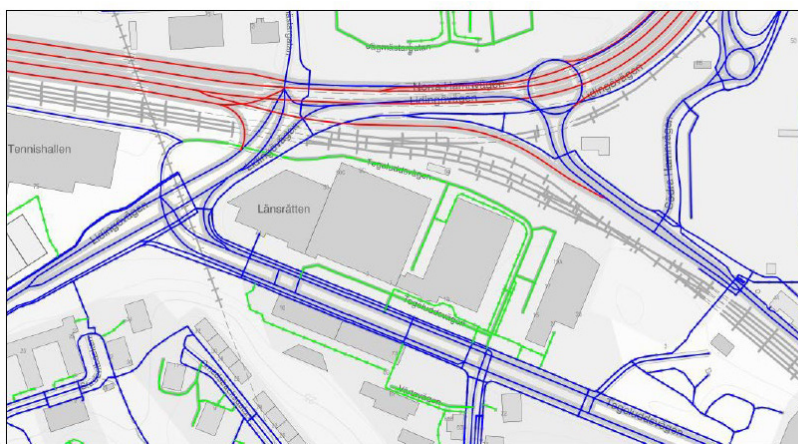
Gatunät och biltrafik

Planområdet angränsar med två dubbelriktade allmänna gator; Tegeluddsvägen i norr och Värtavägen i öster. Planområdet ligger i omedelbar närhet till korsningen Lidingövägen-Tegeluddsvägen.

Hastighetsgränsen på Tegeluddsvägen och Lidingövägen är 40 km/h. På Värtavägen är hastighetsgränsen 30 km/h.

Biltrafikflödet år 2019 uppmättes till drygt 11 000 fordon/dygn på Tegeluddsvägen väster om Värtavägen. Störst flöde i närområdet uppmättes på Lidingövägen med drygt 27 000 fordon/dygn (Tyréns, 2023).

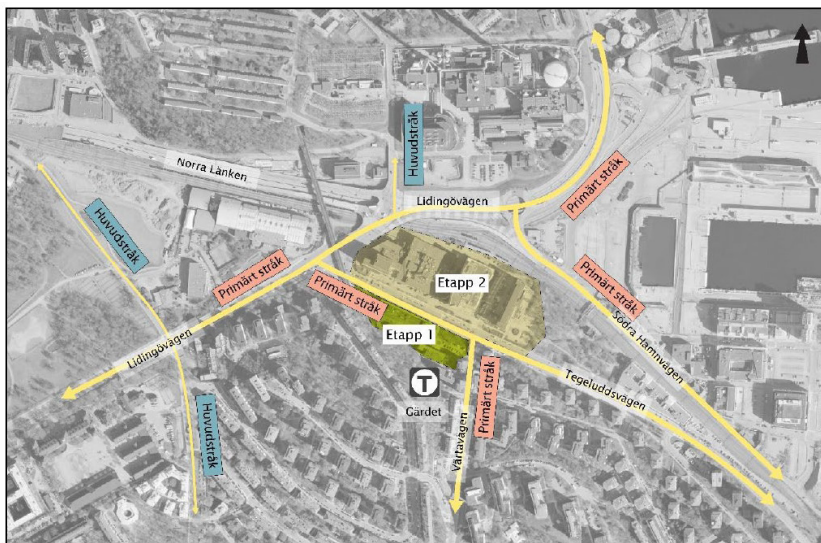
Inom planområdet finns det västra och östra infarter för last- och personbilar, som förbinds med ett lastfar under den befintliga underbyggda terrassen. Detta lastfar kommer att bevara sin utbredning och utformning även efter exploateringen.



Figur 22 - Väg- och gatunät. Rödmärkerade statliga vägar, blåmärkerade kommunala gator och grönmärkerade enskilda lokala gator (Tyréns 2023).

Gång- och cykeltrafik

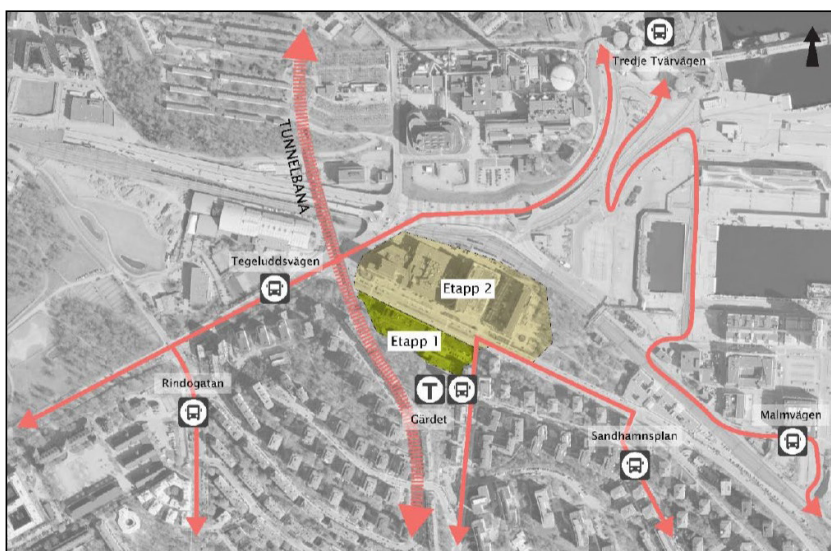
Tegeluddsvägen och Värtavägen är utpekade som primära gångstråk. Planområdet ligger i direkt anslutning till flera cykelstråk som enligt Stockholm stads cykelplan är utpekade som primära stråk (se röda markeringar i figur 23). I närheten finns även huvudcykelstråk utpekade, se blå markering i samma figur. De primära stråken går huvudsakligen på cykelbanor, med undantag för östra delen av Tegeluddsvägen där cykling sker i blandtrafik. Stråket längs Tegeluddsvägen uppfyller inte kraven enligt stadens cykelplan, då cykling sker i blandtrafik samt att de befintliga enkelriktade cykelbanorna är smalare än 2,25 meter.



Figur 23 - Primära gång-och cykelstråk, Tyréns 2023.

Kollektivtrafik

Tunnelbanestation Gärdet har en nedgång på Värtavägen strax söder om Smedsbacken 25. Intill tunnelbanestationen finns även en busshållplats som angörs av stomlinje 1 (Frihamnen-Stora Essingen) och nattbuss. Stombuss 1 trafikerar mellan Värtavägen och östra Tegeluddsvägen till Sandhamnsplan. Ytterligare en busshållplats för nattbuss finns på Lidingövägen (hållplats Tegeluddsvägen).



Figur 24 - Busslinjenät, tunnelbana och hållplatser intill planområdet Tyréns 2023.

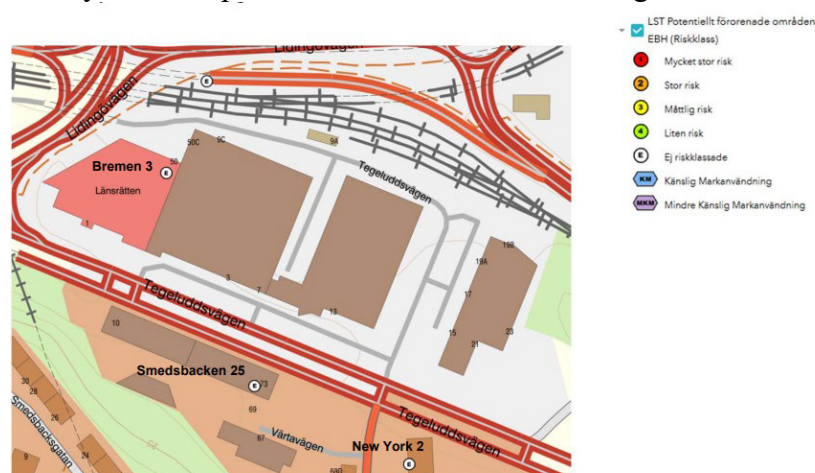
Parkering och tillgänglighet

Parkeringsgarage finns idag inom Smedsbacken 25 med 150 st. bilplatser. Längs Tegeluddsvägen är det på vissa sträckor på både norra och södra sidan tillåtet att parkera och angöra. Det är möjligt att vända och angöra framför BP-huset huvudentré där markparkering finns anlagd.

Störningar och risker

Förorenad mark

Inom planområdet och dess närhet finns det observationer enligt länsstyrelsen av potentiellt förorenad mark. Se figur 25.



Figur 25 - Identifierade riskobjekt enligt MIFO inom planområdet och dess närområde, webbGIS, Lst.

En miljöteknisk undersökning av mark, grundvatten och porluft har genomförts av Structor (2023). Syftet med rapporten är att klargöra risker med koppling till föroreningar i mark och grundvatten inom området för att uppfylla kraven på markanvändning vid ändrad detaljplan.

Inom fastigheten Smedsbacken 25 har tidigare bedrivits grafisk verksamhet av företaget Arkitekt-Kopia AB med adress Värtavägen 73, verksamheten anges som ljuskopieringsanstalt (enligt genomförd miljöteknisk undersökning inför planläggning). Ljuskopieringsanstalter använde ammoniak men anses ha utgjort en av de mindre miljöbelastande grenarna inom grafisk industri. Objektet prioriterades därmed inte vid länsstyrelsens inventering av den grafiska branschen. Resultaten visar att det ställvis förekommer förhöjda föroreningshalter i fyllnadsmassorna inom undersökt område. Föroreningarna utgörs framför allt av metaller och tjärämnen (PAH).

Något förhöjda halter av metaller och förhöjd halt av PFAS (4, 11 samt 21) har noterats i grundvattenprover från området. Klorerade kolväten och/eller bensinprodukter (BTEX) som är flyktiga och cancerogena har påträffats i låga halter i planområdet i porgas. Proverna är tagna utomhus intill fasadliv vid byggnader inom området. Vid beräkning av utspädning till inomhusluft underskrider halterna aktuella jämförelsevärden och riktvärden. Baserat på detta bedöms uppmätta porgashalter inte leda till förhöjda halter inomhus i befintliga byggnader, d.v.s. hälsorisk på grund av detta bedöms som låg.

De föroreningar i jord som påträffats bedöms som lättåtkomliga genom schaktsanering, d.v.s. att förorenade fyllnadsmassor omhändertas och transporteras till godkänd mottagningsstation.

Föroreningarna (framför allt PFAS 4, 11 samt 21) i grundvattnet bedöms inte utgöra en särskild hälsorisk för människor eller miljö inom planområdet förutsatt att grundvatten inte uttas som dricksvatten eller används för bevattning av grödor. Då området är anslutet till kommunalt vatten bedöms detta dock inte utgöra en risk.

Genomförd riskbedömning, enligt Naturvårdsverkets riskbedömningsmodell och jämförelse med plats specifika riktvärden (Storstadsspecifika riktvärden Stockholm 2019) för förorenade områden, visar att markföroreningarna inte utgör en särskild risk avseende människor och miljö inom planområdet efter schaktåtgärder, d.v.s. förutsatt att förorenade fyllnadsmassor omhändertas och transporteras till godkänd mottagningsstation. Föroreningarna som påträffats bedöms som lättåtkomliga. Riskbedömningen visar även att föroreningarna i grundvattnet inte bedöms utgöra en särskild hälsorisk för människor eller miljö inom planområdet förutsatt att dricksvatten erhålls från det kommunala ledningsnätet.

Genomförd åtgärdsutredning visar att åtgärder för föroreningar i mark kan hanteras inför nyproduktion (så kallad saneringsschakt) i de punkter där förhöjda halter påträffats. Slutsatsen baseras främst på typ av förorening och förekomst i fyllnadsmassor inom ett bedömt avgränsat delområde.

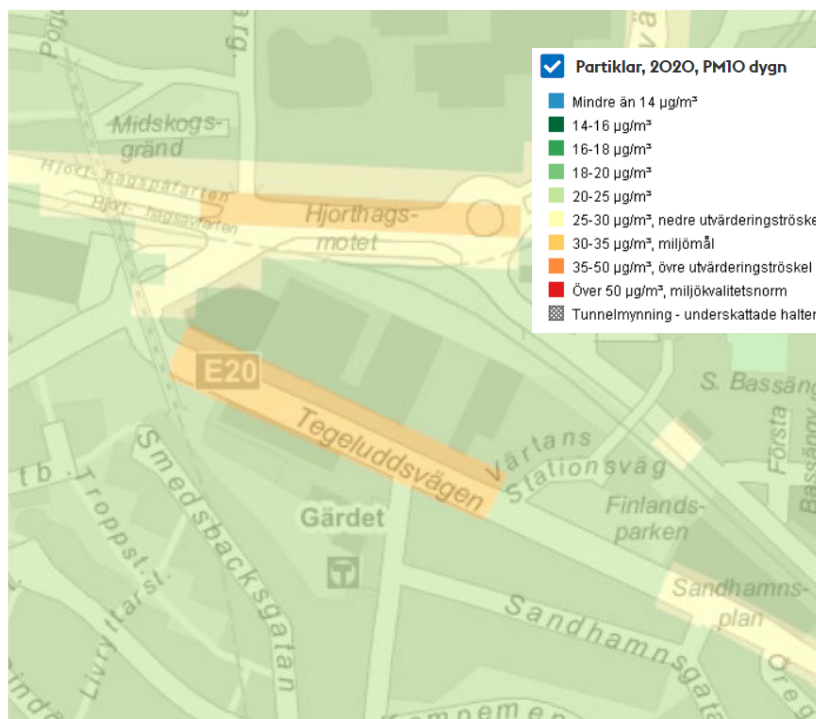
För grundvattenföroreningarna finns ingen lämplig eller väl beprövad fungerande åtgärds metod annat än fortsatt övervakning före, under och efter genomförd exploatering, där syftet med övervakningen främst går ut på att kunna visa att exploatering av planområdet inte försämrar omgivningen

grundvattensammansättning med avseende på samma föroreningar som nu påträffats inom planområdet.

Haltbidrag och belastning till eller på ytvatten från förorenad mark via spridning och transport av förorenat grundvatten bedöms som låg enligt genomförd riskbedömning/modellberäkning. Miljökvalitetsnormen (MKN) för ytvatten (Östersjön) bedöms inte överskridas på grund av föroreningsspridning från förorenad mark eller förorenat grundvatten inom planområdet. Bidraget till MKN bedöms som lågt.

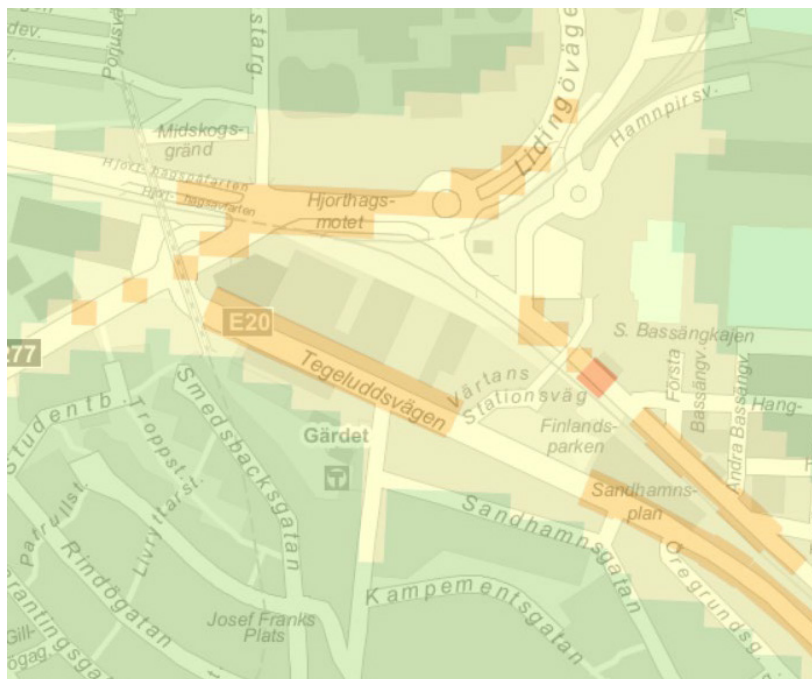
Luft, lukt

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet och längs med Tegeluddsvägen. Halten av partiklar PM10 är 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (per dygn inom planområdet) och 30-35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (per dygn längs med Tegeluddsvägen) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Se figur 26.



Figur 26 - Luftföroreningar, partiklar (PM10). Utdrag från länstäckande luftföroreningskarta, SLB-analys, 2020.

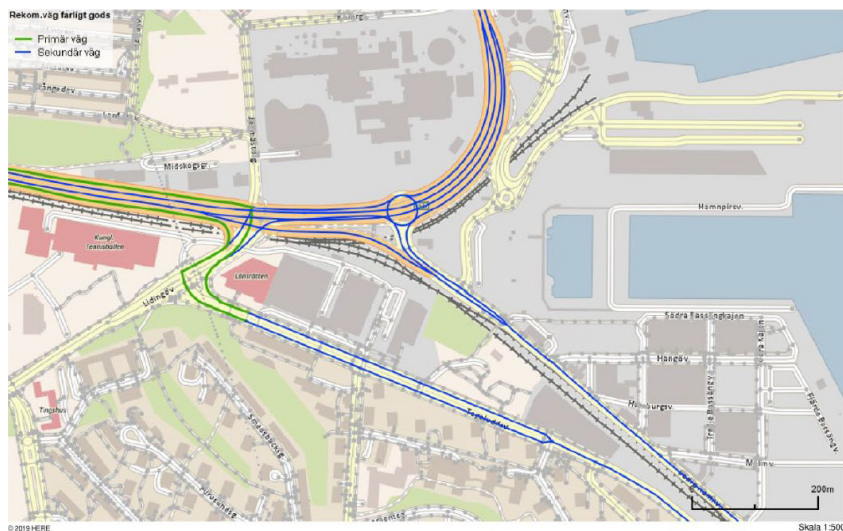
Halten av kvävedioxid är 24-36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (per dygn inom planområdet) och 36-48 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (per dygn längs med Tegeluddsvägen) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Se figur 27.



Figur 27 - Luftföroreningar, kvävedioxid (NO₂). Utdrag från länstäckande luftföroreningskarta, SLB-analys, 2020.

Farligt gods

Norra Länken/Lidingövägen utgör den primära leden för farligt gods (se figur 28) och är förbindelsen till Energihamnen där störst kvantiteter farligt gods hanteras/kommer att hanteras i närområdet. Avstånd till Norra Länken/Lidingövägen varierar. Från närmsta planerade byggnad inom Smedsbacken 25 uppgår avståndet som lägst till ca 70 meter till Lidingövägen och över 100 meter till Norra länken.



Figur 28 - Farligt godsled i närheten av kv. Smedsbacken 25. Karta hämtad från Trafikverkets nationella vägdatatabas (NVDB) 2020-07-03. Blå linjer är sekundära leder för farligt gods, gröna linjer är primära.

Idag löper industrispåren som förbinder järnvägen Värtabanan med Stockholms hamnars verksamhet i Värtapiren och Frihamnen/Loudden utanför befintliga Bremenfastigheter. På Värtabanan transporteras endast gods. Banan har inte några restriktioner vad det gäller farligt gods utan det är målpunkterna som styr farligt godsflödet på banan. Avstånden från Smedsbacken 25 till de olika spåren varierar för de olika huskropparna men överstiger 100 m överallt.

Till största del avskärmas Smedsbacken 25 från närliggande infrastruktur och farligt godsflöden av Bremenfastigheterna och dess bebyggelse.

I närområdet till planområdet finns vissa riskfyllda verksamhet som hanterar farligt gods, dessa kan sammanfattas till följande:

- LNG-anläggning för fartyg, Loudden
- Drivmedelstation St 1, Frihamnen
- Reservanläggning för LNG, Frihamnen
- Lagring av marina drivmedel (Petrobell), Loudden
- Stockholms hamnars verksamhet inom Frihamnen och Värtahamnen (viss mängd farligt gods samlastas med färjetrafiken).
- Värtaverket och Energihamnen (bunkring av brandfarliga vätskor, mindre hantering av ammoniaklösning m.m.)
- Lokala verksamheter på Lidingö såsom drivmedelstationer mm.

Utifrån den målpunktanalys som beskrivs ovan kan farligt godsflödet från Norra Länken sammanfattas enligt följande:

- Transporter mot Lidingö sker på Lidingövägen.
- Mindre mängder farligt gods, vari 25-% ammoniaklösning utgör den mer betydande mängden, transporteras till Värtaverket via Jägmästargatan
- Transporter till Energihamnen sker via Lidingövägen och Norra Hamnvägen
- Transporter i riktning mot Frihamnen/Loudden sker via Lidingövägen och Södra Hamnvägen. De kan också teoretisk transporteras via Tegeluddsvägen. Såväl Södra Hamnvägen som Tegeluddsvägen (som ligger i anslutning till det aktuella planområdet) utgör sekundära farligt godsleder, se figur X.

Utifrån att Södra Hamnvägen är den skyltade vägen till/från Frihamnen och den mest naturliga att välja eftersom denna led nås via en direktanslutning till Norra Länken samt innebär kortast körsträcka utan trafikljus, bedöms det att godsflödet längs med Tegeluddsvägen är minimal.

En nedklassning av Tegeluddsvägen kan vara aktuell i framtiden i och med flera verksamheter inom området ska avvecklas eller flyttas till annan plats som en del av den större stadsutvecklingen inom Norra Djurgårdsstaden. I så fall kommer en nedklassning att ske i samråd med Länsstyrelsen. Flödet med farligt gods kommer då att styras utifrån den körsträckning som är säkrast trafikalt och innebär minst riskexponering i omgivningen. En nedklassning av Tegeluddsvägen är inte en planerad del av aktuellt planarbete.

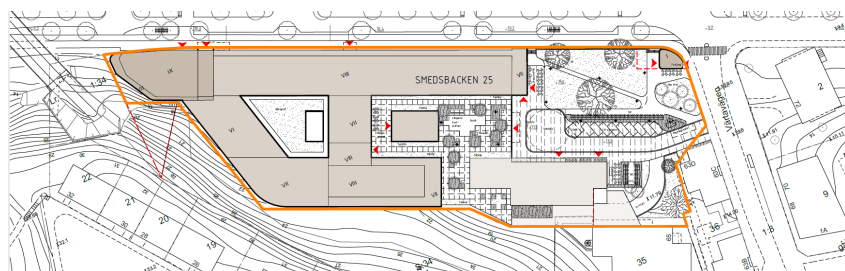
Enligt den riskutredning som tagits fram inom projektet (Projektstaben Ab, 2023) har den riskexponering som berör detaljplaneområdet identifierats komma från transporter av farligt gods på närliggande transportleder för väg och spårtrafik. Utförd riskanalys påvisar att den samlade riskexponeringen för människor inom detaljplanen i framtiden kan förväntas vara mycket låg och kräver inga särskilda skyddsåtgärder.

Planförslag

Övergripande

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
- ny paviljong för centrumändamål.



Figur 29 – situationsplan med de olika delarna markerade. Tegeluddsvägen längst upp i bild och Värtavägen till höger, Wester+Elsner.

De nya tilläggen ska förhålla sig till fasaduttrycken hos befintlig bebyggelse.

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 lokaler för verksamheter,

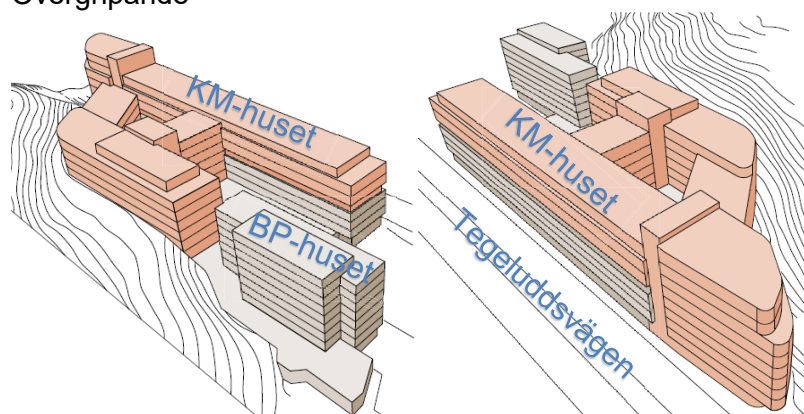
restauranger eller övrig service som kan bidra till att aktivera gatan och stärka ett rikt stadsliv. En mindre paviljong möjliggörs i korsningen Tegeluddsvägen – Värtavägen och syftar till att aktivera gatan och främja orienterbarheten.

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

Planförslaget syftar även till att skydda och säkerställa hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Utveckling av kvarteret i form av föreslagna tillägg och ändringar ska därmed ske med hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och dess värdebärande element och karaktärsdrag. För att säkra detta planläggs BP-huset samt befintlig del av KM-huset med rivningsförbud [r] och skydds- och varsamhetsbestämmelser [q respektive k].

Ny bebyggelse

Övergripande



Figur 30 - illustration av ny (rosa) och befintlig (grå) bebyggelse inom Smedsbacken 25, sett från slänten i söder respektive Tegeluddsvägen i norr, Wester+Elsner.



Figur 31 - översiktsbild på ny och befintlig bebyggelse, Wester+Elsner.

BP-huset

Sockelvåningen återfå samma svarta sten som i det övriga kvarteret, (f13). Detta för att bibehålla karaktären av en gemensam sockel som volymerna reser sig ur, vilket tillsammans med materialet har pekats ut som ett värdebärande karaktärsdrag. Fasadens karaktär och material med klinker i relief är ett starkt värdebärande karaktärsdrag och skyddas tillsammans med t.ex. fönster och därtill hörande blått fönsterglas med q1. I den främre gaveln mot Värtavägen finns ett på kvällstid bakifrån belyst konstverk i glas av Yngve Gamlin som nyligen återfått sin forna karaktär och funktion. Detta skyddas med q2 då bedömningen är att det är det främsta exemplet på den stora mängd platsspecifika konst som byggnaderna innehåller. Även beklädnader av natursten och klinker i trapphus och hisshallar är skyddade med q5 i denna byggnad, då det bedöms vara ett värdebärande karaktärsdrag som minner om den påkostade interiören. Byggnaden är även belagd med rivningsförbud, (r1).

KM-huset

KM-huset längs Tegeluddsvägen möjliggörs påbyggnad om fyra våningsplan, varav det nedre och det övre avviker i volym och utformning, (f1), (f2). Det bedöms viktigt att det är tydligt avläsbart vad som är nytt och vad som är befintligt, varför påbyggnadens första våning är indragen från övrigt fasadliv, vilket även korresponderar med befintlig takvåning som rivs. Detta indrag samt att fasaden på den våningen ska vara mer uppglasad än övriga våningsplan, är för att markera övergången mellan befintligt och nytt. Även påbyggnadens översta våning är indragen något, för att minimera upplevelsen av byggnaden mot gaturummet. Utgångspunkten för gestaltningen av KM-husets

påbyggnad har varit det befintliga husets fasad, som utpekats som värdebärande karaktärsdrag i kulturmiljökonsekvensbeskrivningen. Påbyggnadens fasader ska harmoniera med befintlig byggnad såväl till fönstersättning (f3) som till fasad (f4). Befintligt hus som inte ansluter till på- eller tillbyggnad beläggs med rivningsförbud (r2) och befintliga fasader ovan sockelvåning skyddas (q3). Då viss anpassning till nya verksamheter behövs görs på bottenvåning ges dess fasad varsamhetsbestämmelse (k2).



Figur 32 – vy över KM-huset mot Tegeluddsvägen med ny bebyggelse mot slänten, Wester + Elsner.

Ny bebyggelse mot slänten

Ny bebyggelse uppförs på redan ianspråktagen mark i slutningen nedanför 1930-talsbebyggelsen. Den nya byggnaden i slutningen kopplas även samman med KM-huset genom en länk tvärs över gården för att skapa goda förbindelser inom kontorsytorna. I planeringen av de nya byggnadsvolymer mot slänten har volymerna studerats, och våningsantal och höjder reglerats tillsammans med en bestämmelse om att fönstersättningen ska ta hänsyn till befintliga byggnaders fönstersättning (f7). I den kommande processen kommer gestaltningen att bearbetas.



Figur 33 - vy över ny bebyggelse mot Tegeluddsvägen, Wester+Elsner.

Tillbyggnad av KM-huset

KM-huset byggs till i väster mot tunnelbanebron och korsningen Tegeluddsvägen-Lidingövägen. Den befintliga gaveln byggs in i ett nytt trapphus, som även hanterar de nivåskillnader som finns mellan befintliga våningsplan och nya. Trapphusets fasadgestaltning tar inspiration från Yngve Gamlins konstverk på BP-husets gavel och ska utföras i varierad glasindelning med inslag av färgat glas, (f7). De nya byggnadernas sockelvåning ska kläs med svart granit som den befintliga, (f13). Fasadmässigt ska den relatera till såväl KM-huset som dess påbyggnad, vilket regleras genom att dess fönsterpartier ska utföras i bronsfärgat aluminium (f14), och att fönstersättningen överlag ska utföras med hänsyn till befintliga fönsters utformning (f17). Då ett syfte med planen har varit att aktivera den idag tämligen slutna bottenvåningen och gatufasaden mot Tegeluddsvägen, bedöms det viktigt med minst en entré i den nya byggnaden till den lokal som placeras i gatuplan, (f18).

Tillbyggnaden av KM-huset mot tunnelbanan förlänger kvarteret så att den tillsammans med Philipshuset på andra sidan gatan utgör ett nytt entrémotiv för Tegeluddsvägen, från Lidingövägen sett.



Figur 34 - vy över bebyggelsen från Lidingövägen, Wester+Elsner.



Figur 35 – vy från ekparken mot terrassen, Wester+Elsner.

Terrassbyggnaden

Den lågdel som sammanbinder nya och befintliga byggnadsvolymer på fastigheten kommer att behöva genomgå en omfattande ombyggnation, då byggnadsdelar är uttjänta och funktionerna i entréplan till stor del ska förändras. Det är dock viktigt att den fortfarande har karaktären av en sammanhängande bottenvåning, varför det nya terrassbjälklaget inte får överstiga +16,5 över nollplanet och räcket ska utföras lika befintligt, (f12). För att stärka förplatsen ska minst en entré placeras mot den, (f9). Även här ska bottenvåningen kläs i svart granit (f13), och fönster utföras lika befintliga (f14). För att stärka de biologiska spridningssambanden ska minst 20 % av ytan utföras med växtlighet (f16). Till terrassen kommer en ny trappa från konferensanläggningen under terrassen att uppföras, som får en glasklädd volym över sig, och samtidigt fungerar som en stor lanternin till lokalerna under. Volymen får ha max 210 kvm BYA och dess totalhöjd får vara max +21m över nollplanet. Taket får luta max 30 grader och dess högsta punkt ska placeras bort från förplatsen, (f11) för att synas så lite som möjligt från marken.



Figur 36 - vy över förplatsen från Tegeluddsvägen, Wester+Elsner.

Paviljongen

På förplatsen föreslås en paviljong som kan rymma servicefunktioner. En glasad byggnad placeras i gathörnet Värtavägen – Tegeluddsvägen. Då paviljongens funktion till stor del är att aktivera gata och öka orienterbarheten i korsningen har det bedömts viktigt att det finns en entré ut mot gatan, (f9). Samtidigt är det viktigt att det är en till stor del lätt och transparent byggnad, varför fasaden regleras till att vara minst 60 % uppglasad. För att stärka viktiga spridningssamband ska minst 80 % av takytan utföras med växtlighet, (f15). Plats skapas för uteservering intill paviljongen. Nya ekar avses att planteras och ett gångstråk planeras att anläggas mellan befintliga ekar.



Figur 37 – vy från Värtavägen med den föreslagna paviljongen till höger i bild, Wester+Elsner.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Gestaltningen av de nya byggnadsvolymerna tar avstamp i riktningen på de befintliga husen, och fasaderna ska harmonisera med befintliga fasader vad gäller material och fönstersättning. Den nya byggnadens bottenvåning knyts ihop med befintliga byggnaders sockelvåning för att bibehålla gestaltungsprincipen med volymer som reser sig ur en gemensam sockel i svart granit. Översta våningen mot gatan är något indragen, för att minimera upplevelsen av byggnaden från gatan.

SBK planerar att arbeta vidare med gestaltningen efter samråd då ett arkitekturprogram ska tas fram tillsammans med fastighetsägaren och dess arkitekter.

Omgivande miljö, park, gaturum

De fyra gamla ekarna tillskrivs stora kulturhistoriska och biologiska värden, och skyddas med både n1 och q4.

Skälet till det är att markera den viktiga roll de spelar för spridningen av eklevande insekter och sambanden mellan Nationalstadsparken och Finlandsparken. Denna biologiska nyckelfunktion har de även när de har dött, vilket motiverar ett högt skydd.

Vidare berättar de om såväl det tidigare Djurgårdslandskapet som 60-talets landskapsideal med stiliserad natur, står som tre statyer i den kortklippta gräsmattan. Även detta kvarstår efter att de har dött. Bara om de utgör allvarlig fara för liv eller egendom får de tas ned, (q4). Till det får åtgärder som skadar trädens rötter inte vidtas. Om träden ändå måste tas ned ska ersättningsekar planteras, för att på lång sikt ändå bibehålla de biologiska sambanden.

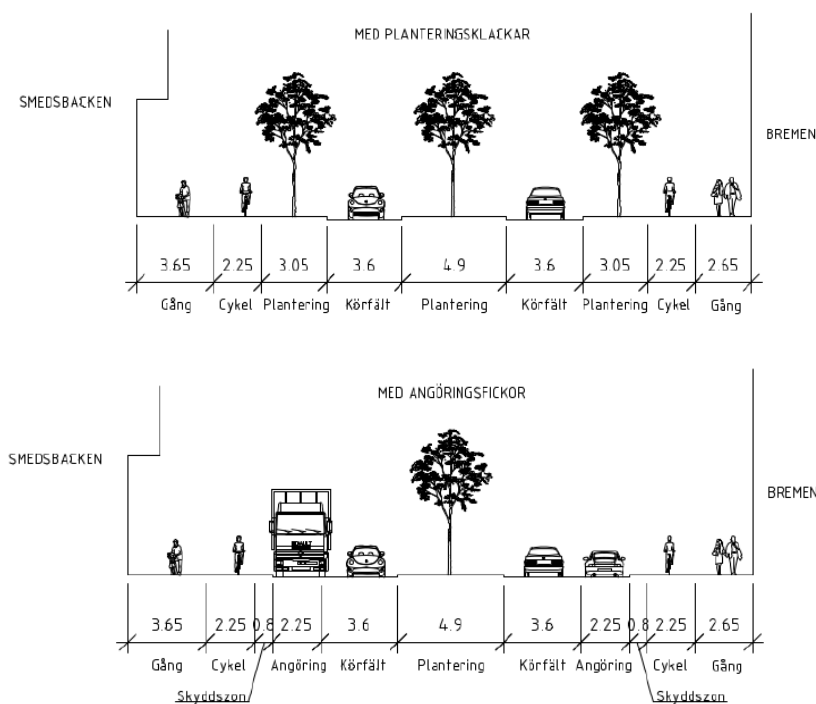


Figur 38 – Vy mot paviljong och förplats från Tegeluddsvägen, Wester+Elsner.

Gator och trafik

Gatunät

I samband med planerad exploatering av båda sidor av Tegeluddsvägen (inklusive Bremenfastigheterna) ska gatusektion anpassas för att inrymma cykelbanor på ömse sidor om gatan. Den trädplanterade remsan i mitten av gatan bibehålls i stort sätt som idag. Sektionerna nedan innebär ombyggnad av både den norra och södra sidan av gatan. Exploateringen inom Smedsbacken 25 och S 34:2 innebär att projektet fokuserar på omvandlingen av den södra sidan av Tegeluddsvägen. I övrigt påverkar projektet inte gatunätet inom området.



Figur 39 - Nya planerade gatusektioner i samband med förtätning på båda sidor av Tegeluddsvägen, Tyréns (2023).

Biltrafik

De befintliga bilparkeringsplatserna längs med Smedsbacken 25 ersätts av kantstensparkering för angöring och besökare till lokalerna i bottenvåningen. Mellan parkeringsplatserna föreslås träd planteras för en grönare gata som bidrar till ekologisk mångfald.

Den justerade placeringen av den västra ut- och infarten till garaget inom Smedsbacken 25 kräver anpassning av öppningen i den gröna remsan i mitten av Tegeluddsvägen för personbilar. Tyngre fordon kör endast in via Tegeluddsvägen och ut mot

Värtavägen. Östra ut- och infarten blir ofärdrad mot dagens situation. Den befintliga vändplanen inom Smedsbacken S 34:2 kommer att anpassas efter de planerade funktionerna runt omkring; angöring, räddningstjänst, taxi, bilparkeringar och intilliggande uteservering.

Stockholm stad saknar norm för bilparkering för kontor. I liknande projekt i och kring innerstaden har parkeringstal mellan 0-4 platser/1000 kvm BTA tillämpats. Med anledning av planområdets lokalisering, nära både prioriterade cykel- och kollektivtrafikstråk men även större infrastruktur för biltrafik, rekommenderas att parkeringstalet om 4 platser/1000 kvm BTA tillämpas. Utifrån antagandet om en personaltäthet om 1 anställd/15 kvm BTA motsvarar det 6 bilparkeringsplatser per 100 anställda.

Stockholm stad saknar även norm för bilparkering för verksamheter i bottenvåningen, till exempel caféer, restauranger och butiker. Bedömningen är att verksamheterna i bottenvåningarna inom planområdet inte kommer att dra ytterligare besökare än de som bor och arbetar området eller närområdet. Bedömningen är därmed att parkeringstal för besökare kan antas vara noll. För personal föreslås samma parkeringstal användas som för kontor, men på grund av glesare personaltäthet bedöms endast spannet 2 platser/1000 kvm BTA lämpligt.

Det totala parkeringsbehovet (152 bilparkeringsplatser för kontor och 4 bilparkeringsplatser för lokaler i bottenvåningen) för anställda bedöms kunna tillgodoses både i garaget och som markparkering inom planområdet (Tyréns, 2023).

Gång- och cykeltrafik

Genomförandet av projektet innebär att det västra övergångsstället i Tegelluddsvägen behöver flyttas några meter österut för att anpassa det efter nya entréförhållanden inom Smedsbacken 25 och medge ett bättre flöde av människor. Flytten av övergångsstället är också nödvändig för att möjliggöra framkomligheten för biltrafik som ska till Smedsbacken 25.

I enlighet med trafikutredningen (Tyréns 2023) innebär exploateringen inom Smedsbacken 25 och S 34:2 att gångbanan på södra sidan av Tegelluddsvägen bibehåller sin bredd (3,65 m) och att en 2,25 meters cykelbana anläggs intill gångstråk i samma höjd. Fortsättningen av Tegelluddsvägen österut saknar

infrastruktur för cykel. Vid planområdesgränsen föreslås därför att cykelbanorna dras ner till körbanan för att skapa en anslutning till cykling i blandtrafik öster om planområdet. För gående finns gångbanor på båda sidor även öster om planområdesgränsen.

Efterfrågan av cykelparkering utgår från Stockholm stads riktlinjer för cykelparkering i nyproduktion. Riktlinjerna för kontor är riktlinjerna 10-20 platser/1000 kvm BTA. Riktlinjerna presenteras i intervall. Med hänsyn till exploateringens centrala läge i staden och de goda förutsättningarna för cykling rekommenderas att högre tal inom intervallet tillämpas. Nedan behov är uträknat och avrundat utifrån 18 platser/1000 kvm BTA för kontor. Behov av cykelparkering för kontor är 685 cykelparkeringsplatser och 32 för lokaler i bottenvåningen. Gällande lokaler i bottenvåningarna är bedömningen att majoriteten av besökarna kommer från områdets kontor och bostäder. Dessa besökare antas då använda cykelparkeringsplatser för kontor och bostäder i första hand, varför endast begränsad cykelparkering uppskattas behövas utanför entrén till lokalerna. Viss cykelparkering för anställda bör dock ordnas i cykelrum (Tyréns 2023).

Utrymme för iordningsställande av cykelparkering finns i befintliga garage. Cykelparkeringsplatser inom garaget bör placeras i särskilda cykelrum och vara placerade nära in- och utfart.

Cykelparkering för besökare ordnas lämpligen utanför respektive entréer på kvarteretsmark. Det är viktigt att cykelparkeringen som erbjuds har en hög standard. Cykelplatserna som anläggs bör vara användarvänliga och lättillgängliga och möjliggöra hög säkerhet, ha väderskydd, enkla och användbara cykelställ med ramlås samt ljus, överblickbarhet och trygghet.

Kollektivtrafik

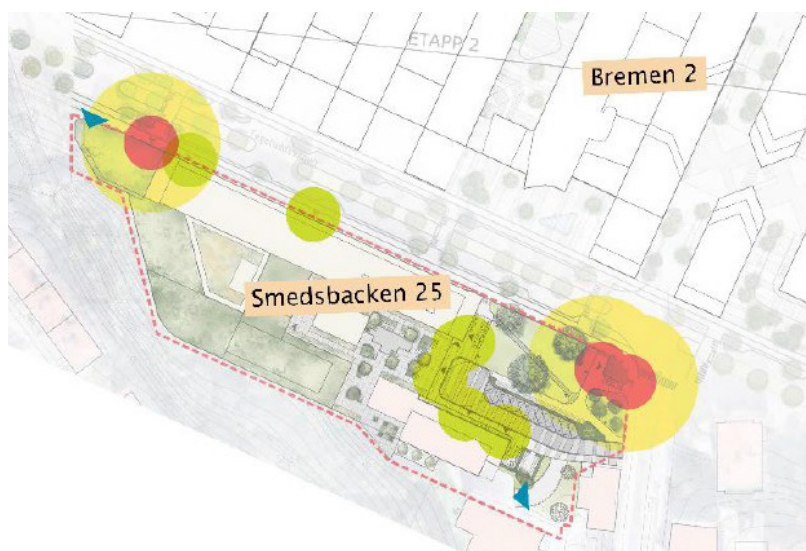
Förslaget påverkar inte befintlig kollektivtrafik i närområdet. Bedömningen är att tillgången till kollektivtrafik för verksamheterna i planområdet är mycket god. I området finns Gärdets tunnelbanestation och busshållplats som erbjuder direkt närhet till tunnelbana och stombuss.

Tillgänglighet

För Smedsbacken 25 möjliggörs angöring till entréerna längs Tegeluddsvägen via angöringsfickor på Tegeluddsvägen.

Angöring till övriga entréer samt till paviljongen möjliggörs via en angöringsslinga med infart från Värtavägen. Vändslingan möjliggör vändning utan backrörelser för personbilar. För större fordon, till exempel sopbil, möjliggörs backvändning på kvartersmark.

De flesta entréer klarar angöring inom 10 meter, enligt Stockholm stads krav. De entréer som inte klarar stadens krav ligger inom Boverkets krav om 25 meter, se gula cirklar i figur 40 (Tyréns 2023).



Figur 40 - Avstånd från entréer. Gröna cirklar = angöring inom 10 meter. Röda cirklar = ej angöring inom 10 meter. Gula cirklar = angöring inom 25 meter, Tyréns.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Intill planområdet finns befintliga kommunala VA-ledningar för dricksvatten och kombinerat spill- och dagvatten. Huvudman för det kommunala VA-ledningsnätet är Stockholm Vatten och Avfall.

EI/Tele

Ny bebyggelse ansluts till en befintlig nätstation som ligger inom Smedsbacken S 34:2 vid befintlig garageutfart. Området säkerställs med h-bestämmelse för allmännyttiga energianläggningar. Området försörjs och kommer att försörjas med fiber av Stokab och Skanova.

Energiförsörjning

Området kommer att försörjas med fjärrvärme och fjärrkyla som kommer från Värtavägen. Ledningarna i västra delen av planområdet läggs i skrivande stund om och förläggs i gatan. Fjärrvärme och fjärrkyla distribueras av Stockholm Exergi. Planerade nya huskroppar förses med täta klimatsmarta skal; fasader och tak med bra isoleringsförmåga. BP-huset kommer i huvudsak att behålla sina ursprungliga eller senare renoverade fasader och takkonstruktioner. Det kan bli aktuellt att göra energibesparande åtgärder för att sänka energiförbrukningen där detta är förenligt med bevarandekraven. Samtliga lokaler förses med nya energieffektiva tekniska installationer. Tillbyggnaden av fastigheten möjliggör energieffektivisering. Byggnaden får bättre isolering genom uppgradering av befintliga fönster på befintliga fasader i KM-huset. På taket får solcellsanläggning uppföras.

Avfallshantering

All avfallshantering sker via en befintlig underjordisk lastgata med infart från Tegeluddsvägen närmast Lidingövägen och utfart mot Värtavägen.

Räddningstjänst

Byggnaden uppförs i byggnadsklass Br1. Brandbelastningen förutsätts understiga 800 MJ/m² golvarea, vilket får förutsättas enligt förenklad dimensionering för kontor enligt Boverkets allmänna råd om brandbelastning (2013:11), BBRBE. Utrymmen där personer vistas mer än tillfälligt ska generellt utformas med tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar.

Utrymning från kontor kan ske via något av alternativen nedan:

- Via två oberoende trapphus. Minst ett av trapphusen ska utföras som Tr2-trapphus när byggnaden har fler än 8 våningar.
- Via Tr2-trapphus som får utgöra enda utrymningsvägen från kontor upp till 8 våningar om maximalt 50 personer vistas i brandcellen.

För byggnader inom projektet kommer inga kontor utrymmas med hjälp av bärbara stegar.

Från restaurang och gym finns minst två oberoende utrymningsvägar (trapphus) som personer utrymmer via. Dessa mynnar ut till det fria i markplan.

Vid utrymning från övriga lokaler ska minst två oberoende utrymningsvägar finnas.

Automatisk vattensprinkleranläggning installeras som en del av byggnadens brandskydd. Sprinkleranläggningen medför att gångavstånd till utrymningsväg kan förlängas med 1/3, ett så kallat tekniskt byte.

Vid insats kommer räddningstjänsten att nyttja Tegeluddsvägen för uppställning samt kvartersmark Smedsbacken S 34:2 för att nå terrassbjälklaget. Avståndskrav mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadernas angreppspunkter samt uppställningsplats för räddningstjänstens höjdfordon är beaktade och uppfyller gällande krav.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Underlag till bedömningen om betydande miljöpåverkan har hämtats från miljöförvaltningen, Stadsmuseet och Storstockholms brandförsvär.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Detaljplanens konsekvenser redovisas utförligare nedan under rubrikerna Naturmiljö, Miljökvalitetsnormer för vatten, Landskapsbild/Stadsbild, Kulturhistoriskt värdefull miljö, Ljusförhållanden och Barnkonsekvenser.

Miljöförvaltningen bedömer att föreslagen byggnation på platsen inte kommer att medföra att miljökvalitetsnormerna för PM10 och NO2 överskrids inom planområdet. Detta är under förutsättning att trafiken inte ökar avsevärt på Tegeluddsvägen och att det fortfarande kvarstår en bred vägbana med möjlighet till utvädring av luftföroreningar.

Enligt trafikutredningen (Tyréns 2023) bedöms trafikökning på Tegeluddsvägen fram till 2040 vara marginell. Alstringen från planområdet bedöms vara liten då den fördelar ut sig på olika gator. Med det sagt kommer föreslagen byggnation på platsen

inte att medföra att miljö kvalitetsnormerna för PM10 och NO2 överskrids inom planområdet och längs med Tegeluddsvägen.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Naturmiljö

De planerade förändringarna inom planområdet bedöms inte få stora konsekvenser för naturmiljön.

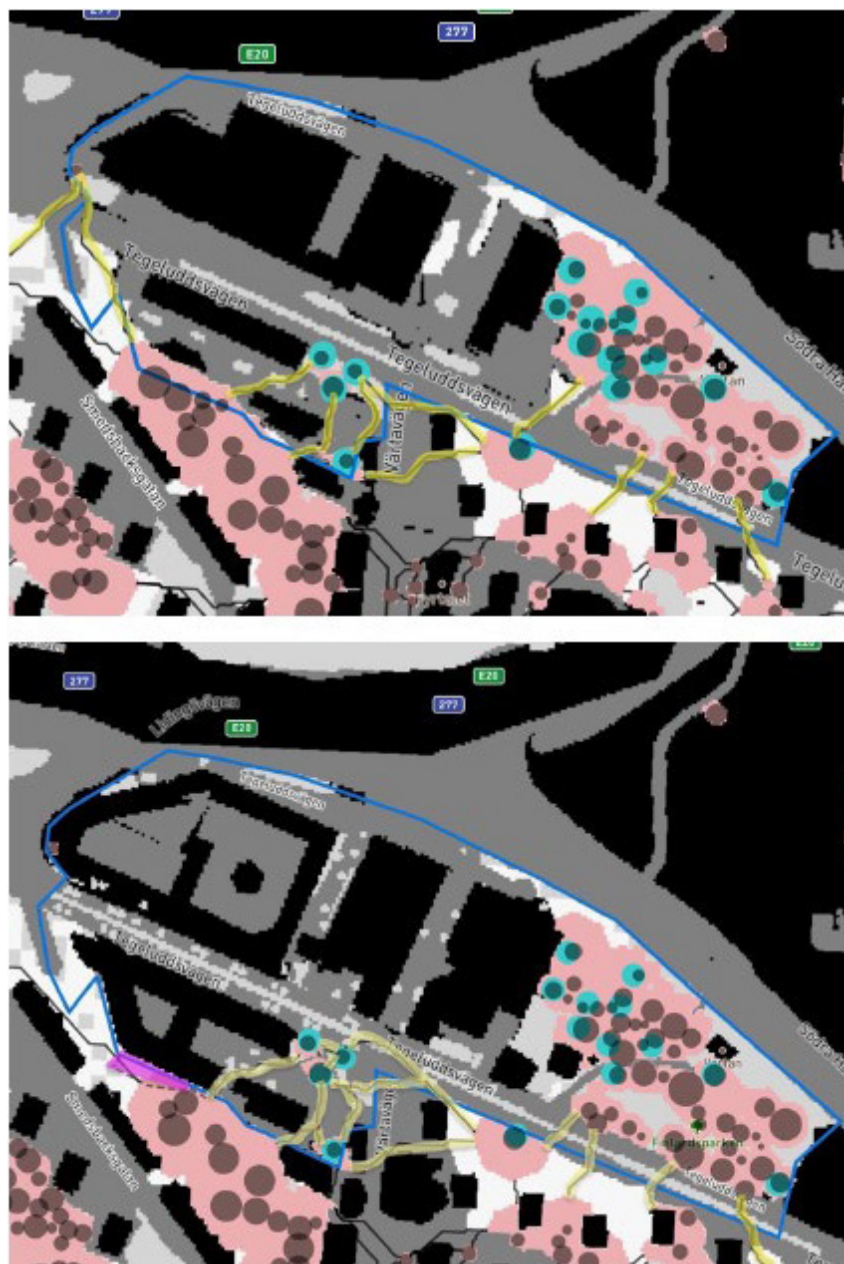
Förplatsen med jätteekarna har redan idag ett starkt skydd, som stärks med aktuell plan. Andelen hårdgjord yta kommer att minska och planen säkerställer att nya gångstigar på platsen ej får hårdgöras, samt att arbeten som kan skada trädens rötter ej får utföras. Nyplanterade ekar kan bidra till att säkerställa kontinuiteten för eklevande insekter. Några träd i slänten (dock ej ekar) kommer sannolikt behöva avverkas. Preliminär bedömning är att en yngre rönn, en yngre hägg samt 1–3 medelålders oxlar kommer behövas tas ned då de kommer för nära de nya byggnaderna. Samtliga träd är bärande och blommande träd. De ligger inom spridningssambandet mellan norra och södra Djurgården, utanför Nationalstadsparkens gräns. Inom denna del av området finns rikligt med blommande träd av samma sort.

Terrassens yta kommer att minska på grund av den nya bebyggelsen, och därmed kommer en del av den grönska som finns där idag försvinna, men nya planteringar och träd kan kompensera för detta. Nyttillkommande bebyggelse planeras med gröna tak, som kan bidra med såväl dagvattenhantering som livsmiljö och spridningsmöjligheter.

Spridningssamband

En konnektivitetsanalys har tagits fram (Calluna, 2023) Analysen visar att konnektiviteten mellan norra och södra Djurgården verkar förbli oförändrad med ett fortsatt svagt och känsligt samband mellan norra och södra Djurgården. På en mer lokal nivå inom planområdet sker en marginell försämring i spridningssambandet.

Inom Smedsbacken 25 vid Handelsbanken i väster kommer den nya större byggnaden att medföra en minskning av det släpp som idag finns mellan byggnader och som utgör möjliga spridningsvägar mellan de gamla ekarna vid Handelsbanken och den nordöstvända skogsslänten vid Smedsbacksgatan.



Figur 41 – spridningsanalys, Calluna. Kartbilder över habitatnätverk med nulägesanalys (över) och scenario detaljplan (under). Spridningslänkar är gula linjer. Vid jämförelse syns att kartbilderna är mycket snarlika, vilket betyder att konnektiviteten inte försämras nämnvärt efter detaljplanens utbyggnad.

Nya ekar ska planteras i anslutning till de gamla ekarna i syfte att utöka och förstärka den ekbiotopen.

En låg paviljong planeras i hörnet Tegeluddsvägen/Värtavägen men byggnaden är så pass låg och föreslås ha grönt tak, vilket medför att den inte påverkar spridningsvägarna nämnvärt. Påverkan på spridningssambandet i stort bedöms enligt Calluna bli liten, både till följd av beskuggningen och förlusten av träd.

De nya husen påverkar inte naturområdet till följd av beskuggning då det ligger norr om naturområdet.

Den nya kontorsdelen närmast naturområdet kommer förses med biotoptak i syfte att skapa nya habitat för födosökande insekter och fåglar.

Föreslaget släpp mellan befintliga hus och det nya kontorshuset syftar till att bevara kontakten mellan områdets naturmiljöer och ekbestånden framför Handelsbanken och Finlandsparken. Dock innebär den längre kontorsbyggnaden att släppet mellan husen minskar och därmed att den visuella och fysiska kontakten mellan jätteekarna och ädellövsskogsområdet söder om huset försvagas något jämfört med idag, se jämförande analyskartor ovan där nuläge och planförslaget redovisas. Det är dock positivt att det mer öppna området med de befintliga jätteekarna framför Handelsbanken kommer att fortsätta hållas fritt och här föreslås plantering av nya skogsekar, som långsiktigt kan förstärka eksambandet.

Fåglar

För de 19 noterade fågelarterna som bedöms häcka inom inventeringsområdet är bedömningen av den utförda fågelinventeringen att de fortsättningsvis kommer att finnas kvar i närområdet utanför detaljplanerat område. Bedömningen grundar sig på att de i dag förekommer tämligen frekvent i den angränsande Nationalstadsparkens gröna delar.

Bevarandestatusen på lokal nivå bedöms således inte försämrans genom planerad exploatering. Dessutom är bedömningen att de häckande arternas populationer inte kommer att påverkas negativt inom inventeringsområdets gränser. En förutsättning för det är att träd- och busk- och fältskikt i Finlandsparken och i lövskogen bakom Handelsbankens kontor lämnas i det närmaste intakta. Samtliga arter som noterats i inventeringen förekommer även i eller i anslutning till den angränsande Nationalstadsparken och därmed bedöms deras bevarandestatus på lokal nivå bibehållas. Bedömningen är därmed att inventeringsområdet inte är avgörande för de iakttagna arternas bevarandestatus. Förbud enligt Artskyddsförordningen bedöms inte bli aktuellt.

Förslag på åtgärder

Det är ur fågelsynpunkt positivt att träd och buskar av olika åldrar får finnas kvar i bebyggelsemiljön. I synnerhet de äldre träden har kvaliteter som uppskattas av många fågelarter. Det

stora antalet träd med håligheter, främst ekar, är särskilt viktiga för fågellivet. Men även bärande träd- och buskar som sötkörbär, slån, hagtorn och nypon har stor betydelse. Ekollon, alm- och avenbokfrön förekommer i området och är också viktiga födokällor för fåglar.

Ett artrikt fåltskikt med örter med vilda blommor bör sparas och skötas som äng och inte enbart som gräsmatta. Sådana örtrika miljöer är viktiga för insekter och födosökande fåglar. Död ved, i den mån sådan skapas under exploateringsprocessen, kan med fördel lämnas på flera platser för att gynna biologisk mångfald i stort och därmed även fågellivet. Tillgång till vattensamlingar och fågelholkar är positivt för många arter. Själva husen kan också utformas så att fågellivet gynnas. Grusade tak med stenrösen kan gynna vissa arter, helt gröna tak tilltalar andra arter. En mycket viktig åtgärd ur fågelskyddssynpunkt är att eventuella avverkningar och annan störande verksamhet i fåglarnas livsmiljö genomförs under perioden augusti - april så att inte häckningar äventyras, att bon inte förstörs och att fågelungar inte dör.

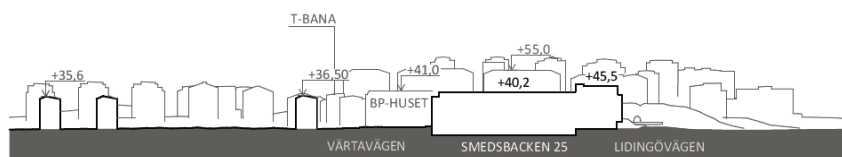
Miljökvalitetsnormer för vatten

En dagvattenutredning har tagits fram inom planarbetet (Niras 2022). Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Lilla Värtan. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Värtavägen och Tegeluddsvägen.

Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

En antikvarisk konsekvensbeskrivning har tagits fram. Utredningen beskriver den påverkan som planförslaget bedöms komma att ha på befintlig kulturmiljö och kulturhistoriska värden (Tyréns, 2023).



Figur 42 – Lång sektion genom Tegeluddsvägen med Gärdeshöjden bakom, Wester + Elsner.

Inga gröna ytor tas i anspråk men den nya bebyggelsen innebär att naturlandskapen får en mindre framträdande roll i stadsbilden. Bebyggelsen går från modernistiskt hus i park till kringbyggt stadskvarter, framför allt vid korsningen Lidingövägen och förplatsen.

Stadsbyggnadskontoret har undersökt eventuell påverkan på stadssiluetten från en rad klassiska vyer där man ser långa perspektiv och en stor del av Stockholms innerstad, t.ex. Fåfången, Fjällgatan och Skinnarviksparken. I samtliga fall skymms bebyggelsen av den framförliggande Gärdeshöjden och stadssiluetten bedöms inte att påverkas.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Konsekvenser av planförslagets genomförande har utretts och beskrivits i konsekvensbeskrivning kulturmiljö (Tyréns, 2023). Nedan beskrivs de mest framträdande förändringarna till följd av planförslaget och dess konsekvenser för kulturmiljön.

Rivning av matsal

De nya byggnaderna i planområdets södra del kräver att den ursprungliga matsalsbyggnaden på terrassen rivs. Trots att det är en unik modernistisk byggnad har den inte bedömts ha ett stort värde för allmänheten då dess ursprungliga funktion har avslutats och den på senare tid renoverats tämligen omilt. Genom att byggnaden rivs blir det inte längre läsbart hur den ursprungliga anläggningen fungerat, vilket utökar konsekvensernas bebyggelse.

Rivning av takvåning på KM-huset

För att möjliggöra påbyggnaden av KM-huset rivs den befintliga takvåningen. Takvåningen och dess terrass är välbevarade med till stor del ursprunglig utformning, men bedöms ha begränsade arkitektoniska kvaliteter och liten betydelse för stadsbilden, varför konsekvenserna bedöms bli små till måttliga negativa.

Påbyggnad av KM-huset

För läsbarhetens skull har vikt lagts vid att påbyggnadens nedersta våning ska ha ett tydligt indrag från nedanliggande fasader, vilket även regleras i planbestämmelse.

Påbyggnaden innebär alltså en utjämning av skillnader mellan den befintliga högdelen (BP-huset) och lågdelen (KM-huset). Spelet mellan olika höga volymer som reser sig från en gemensam bas är ett grundläggande tema i modernistisk arkitektur. Även om det blir läsbart att KM-huset tidigare varit en lång, låg skärm mot norr kommer den direkta upplevelsen av anläggningen aldrig bli densamma varför konsekvenserna bedöms bli måttligt negativa.

Ändring av entréer KM-huset

Det bedöms uppstå negativa konsekvenser för kulturvärden när entrésituationen ändras. Läsbarheten kring anläggningens ursprungliga funktion och rörelsemönster försvagas. Genom att båda trapphusen och hisshallarna kommer att fortsätta användas och ha nyckelfunktioner bedöms denna försvagning bli liten. Ingrepp för att öppna upp entréerna mot nya funktioner och avdelning av dem kommer att innebära påverkan på ursprungliga rumsvolymer och material. Konsekvenserna bedöms bli små negativa.

Ändring av bottenvåning KM-huset

Förslaget med en mer öppen karaktär mot gatan innebär förutom att befintliga, ursprungliga glaspartier ersätts utgår även glasblock och färgat bröstningsglas, två inslag i den ursprungliga materialpaletten. Bottenvåningens detaljering byts mot ett mer renodlat uttryck. Tidspregel och särdrag påverkas negativt. Grönt, färgat glas finns dock bevarat högre upp i gatufasaden. Det grundläggande karaktärsdraget med en mörk, indragen bottenvåning bevaras och blir väl läsbart. Påverkan på byggnaden och dess arkitektur blir märkbara men det arkitektoniska ramverket och grundmotivet bevaras. Konsekvenserna bedöms bli små till måttliga negativa.

Tillbyggnad av KM-huset med ny volym

Anslutningarna vid KM-husets mitt och gårdssidans västra del kommer att påverka befintliga fasader på samtliga plan, sannolikt rivs befintliga ytterväggar i berörda utrymmen. Förutom den direkta påverkan på fasaderna kommer den ursprungliga fasadens avsevärda längd inte vara möjlig att uppfatta från förplatsen. Byggnadens ursprungliga längdverkan kommer däremot att

fortsatt vara läsbar längs Tegeluddsvägen. Denna läsbarhet påverkas av anslutningen i nordväst som innebär att byggnaden inte längre blir friliggande med två gavlar - den inkorporeras i en stadsfront mot Tegeluddsvägen.

Konsekvenserna av detta grepp med sammanhängande bebyggelse längs gatan innebär en stor förändring avseende den renodlat modernistiska kompositionen. Den kommer dock att vara läsbar, i synnerhet genom att den ursprungliga gaveln blir synlig i den uppglasade anslutande delen. Det glasade trapphustornet som ger en tydlig vertikal betoning av byggnadens ursprungliga avslut i nordväst bidrar i hög grad till en god läsbarhet trots den påtagliga förändringen som förslaget innebär. Anslutningarna med nya byggnader till KM-huset bedöms ge upphov till små till måttliga negativa konsekvenser.

Ny paviljong

Att bebygga förplatsen innebär att de äldre ekarna inte blir synliga i sin helhet och att de får en mindre dominant roll sett från vissa vinklar. Från andra punkter påverkas inte ekarnas roll. Att bebygga den gröna delen av platsen, som på 1960-talet lämnades som en i huvudsak oprogrammerad yta och ett stycke "orört" djurgårdslandskap, bedöms ge små till måttliga negativa konsekvenser för kulturvärden. Till konsekvenserna bidrar att paviljongen gör att ekarna får en mindre framträdande roll sett från öster.

Förplatsen mellan kontorsbebyggelsen, Värtavägen och Tegeluddsvägen föreslås utvecklas. Platsen tydliggörs som parkyta med möjligheter att röra sig igenom. Fler människor kommer nyttja den och på så sätt komma i kontakt med de särpräglade ekarna. Det bedöms som positivt för kulturvärden, likaså att nya efterträdande ekar planteras. Plantering av nya ekar kommer att förändra karaktären på platsen. De tre ekarna står idag likt skulpturer på renodlade gräsytor, något som sannolikt är ett uttryck för en strävan på 1960-talet att låta marken ha karaktären av ett stycke orört Djurgårdslandskap. Den nya paviljongen i gathörnet påverkar också i viss mån ekarnas synlighet och roll i stadsbilden.

Förslaget bedöms ge små negativa konsekvenser för riksintresset när kontorsanläggningen i Smedsbacken förändras och byggs till. Konsekvenserna bedöms inte utgöra risk för påtaglig skada på riksintresset.

Förslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för Nationalstadsparken.

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.

Gestaltningsspörsmål gällande relationen mellan befintlig och tillkommande bebyggelse avses studeras vidare i kommande planarbete.

Ljushögheten

Solstudier

Solstudier framtagna under detaljplanearbetet visar att planförslagets negativa påverkan på tillgången på solljus inom kvarteret är marginell (Wester + Elsner, 2022). Störst konsekvenser får planförslaget för befintlig del av KM-huset, terrassen samt Tegeluddsvägen. Grannfastigheter inom kvarteret bedöms påverkas i mindre grad då de i huvudsak ligger söder om planerade tillägg ovanför slänten. Grannfastigheter norr om Tegeluddsvägen bedöms inte heller de påverkas nämnvärt. Nedan visas solstudierna som tagits fram för kl. 12.00 respektive kl. 15.00 under sommarsolståndet samt under höst-/vårdagjämning för planerad utformning med befintlig bebyggelses skugga markerad med röd linje.



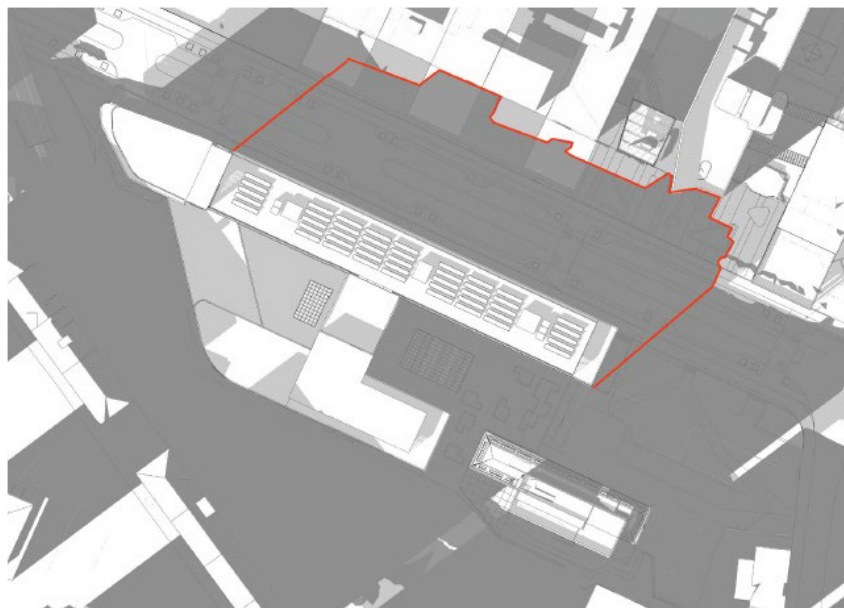
Figur 43 – Föreslagen utformning, sommarsolstånd kl. 12, Wester + Elsner.



Figur 44– Föreslagen utformning, sommarsolstånd kl. 15, Wester + Elsner.



Figur 45 – Föreslagen utformning, höst-/vårdagjämning kl. 12, Wester + Elsner.



Figur 46 – Föreslagen utformning, höst-/vårdagjämning kl. 15, Wester + Elsner.

Tidplan

Samråd 17 oktober – 28 november 2023

Granskning Q 2 2024

Antagande Q4 2024

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättandet av detaljplan samt myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av de avtal och överenskommelser som behövs för att genomföra planen.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark.

Fastighetsägaren bekostar och genomför de återställande- och anslutnings arbeten i allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändig.

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark. För angränsande allmän plats, gata, är kommunen huvudman. Staden ansvarar för området som markerats med x på plankartan.

Avtal

Planavtal har tecknats med Handelsbanken fastigheter AB för att täcka stadsbyggnadskontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplan.

Exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av staden. Avtalet ska bland annat reglera kostnads- och ansvarsfördelningen för detaljplanens genomförande genom exploateringsavgift. Byggaktören bekostar de åtgärder på allmän plats i anslutning till planområdet som föranleds av detaljplanens genomförande.

Detaljplaneavtal ska träffas mellan staden och fastighetsägaren innan planen antas där fastighetsägaren avsäger sig sitt ersättningskrav för rivningsförbud och skyddsbestämmelser som införs för byggnader inom detaljplaneområdet.

Verkan på befintliga detaljplaner

En större del av detaljplan DP 2000–05247 (antagen 2007) och mindre del av stadsplaner Pl 8141 (antagen 1984) och Pl 6635 (fastställd 1967) berörs av detta planområde. Genomförandetiden har gått ut för dessa planer och de ersätts av denna plan i berörda delar. De bestämmelser i DP 2000–05247 som har bedömts relevanta, har överförts till denna detaljplan.

TDp 2023–03476 berörs inte av detta planområde och fortsätter gälla i sin omfattning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar:

- del av Smedsbacken 25, Smedsbacken 25:2 som ägs av Handelsbanken fastigheter AB.
- den samfällda marken inom Smedsbacken S 34:2 som ägs till 85 % av Handelsbanken fastigheter AB och till 15 % av Smedsbacken 35 som ägs av SBB Smedsbacken AB.

Användning av mark

Planområdet omfattar endast kvartersmark och möjliggör markanvändning för kontor och centrumändamål.

Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning förutsätts för planförslagets genomförande.

Gemensamhetsanläggningar

I nu gällande detaljplan regleras utfart från Värtavägen med y-bestämmelse (marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter). Aktuell detaljplan ersätter denna bestämmelse med markreservat för gemensamhetsanläggning (g) för in- och utfartsfunktioner för närliggande fastigheter: Smedsbacken 25, Smedsbacken 35 och Smedsbacken 36. G-bestämmelsen möjliggör bildande av gemensamhetsanläggning eller servitut för att lösa gemensamma funktioner och fördela underhållskostnader i ett avtal mellan parterna.

Ledningsrätter

Smedsbacken 25 och s:34 belastas av ledningsrätter för fjärrvärme och fjärrkyla. Smedsbacken s:34 belastas av ledningsrätt för starkströmsledning och elnätstation. Dessa ryms inom planförslagets u-områden och bedöms inte påverkas av planförslaget.

Servitut

Nytt servitut eller gemensamhetsanläggning ska bildas mellan Smedsbacken S 34:2 och Smedsbacken 36 till förmån för Smedsbacken 36 gällande in- och utfartstrafik från garaget, regleras som ”g”.

Smedsbacken 25 belastas inom planområdet av avtalsservitut för gårdsplan, transporttunnel och transformatorstation.

Det så kallade ”gårdservitutet” är formulerat så att område inom fastigheten där ”byggnad ej må uppföras” ska bibehållas respektive ordnas i huvudsak som naturpark. Servitutet är inskrivet till förmån för övriga fastigheter i kvarteret samt fastigheterna i kv. Ordonnansen. Rättsläget för detta servitut är osäkert. Servitutsrätten utreds avseende utbredning och inskränkningar efter samråd.

Om det under en utredning framkommer att servitutsrätten ändå gäller inom område som avses bebyggas så bör avtalsservitutet upphävas då det annars kan utgöra hinder för genomförandet av planen. Skulle det bli aktuellt, behöver alla fastigheter i kvarteret vara överens om upphävandet, annars måste frågan prövas hos lantmäterimyndigheten eller i domstol.

Servitut för transformatorstation är lokaliserat inom Smedsbacken 25, område 2, som föreslås få centrumändamål (C3). Avtalsservitutet kommer att upphävas för att möjliggöra byggnationen av paviljongen.

Transporttunnelservitutet gäller till förmån för Stockholm Exergis fastighet Nimrod 7 och bedöms inte påverkas av planförslaget.

Servitut för tunnelbana är beläget inom den del av Smedsbacken 25 som inte berörs av planförslaget.

Planförslaget möjliggör tredimensionell fastighetsbildning.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Anslutning till erforderlig infrastruktur för VA bekostas av fastighetsägaren. Fastighetsägaren bekostar erforderliga dagvattenlösningar.

Gatukostnader

Fastighetsägaren ansvarar för anslutning till den allmänna gatan.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

El och tele m.m.

Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar regleras i separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Grönkompensation

Byggaktören ansvarar för och bekostar grönkompensationsåtgärder. Grönkompensation sker genom upprustning och kvalitetshöjning av den samfällda marken

Smedsbacken S:34 där nya träd planteras och på terrasser som ges mer grönska för samt gröna tak bl.a. biotopik för att stärka den biologiska mångfalden.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Fastigheten är idag och kommer fortsätta att vara ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät. Nya byggnader inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Anslutningen kommer från Värtavägen och Tegelluddsvägen. Eventuella ytterligare anslutningspunkter, till följd av ändrad användning, bekostar och ansvarar fastighetsägaren för.

Dagvatten

Fastighetsägaren ansvarar för erforderliga dagvattenlösningar. I första hand ska dagvatten hanteras inom kvartersmark. Dagvattnet ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen lokalt omhändertagande av dagvatten.

El/Tele

Befintliga el- och teleledningar finns i anslutning till planområdet. Nya anslutningar eller flytt av ledningar utförs av leverantören och bekostas av fastighetsägare.

Fjärrvärme

Befintliga fjärrvärmeledningar finns i anslutning till planområdet. Nya anslutningar eller flytt av ledningar utförs av leverantören och bekostas av fastighetsägare.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att detaljplanen fått laga kraft.