

Handläggare
Anna Bolinder
Telefon: 08-50809021**Till**
Norra innerstadens stadsdelsnämnd
2026-06-11

Planärende på samråd – Fastighet Bremen 1 m.fl. i stadsdelen Ladugårdsgärdet

Svar på remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr 2023–04410

Förvaltningens förslag till beslut

1. Norra innerstadens stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Sammanfattning

Planförslaget möjliggör förtätning av fastigheterna Bremen 1 och 3 genom om-, till- och påbyggnad av befintliga kontorsbyggnader till att innehålla kontor och bostäder. Detaljplanen medger även omdaning av bottenvåning mot gata och förgårdsmark till lokaler för handel, restauranger eller övrig service, för att stärka Tegeluddsvägens urbana karaktär. Ca 40 000 m² ny kontorsyta och ca 200 bostäder tillskapas, liksom ett större utbud av centrumverksamheter i bottenvåningarna, bland annat en ca 6000 m² stor livsmedelsbutik.

Förvaltningen är positiv till att omdana Tegeluddsvägen från trafikled till ett urbant gaturum med aktiva bottenvåningar. Detta bidrar till att skapa ett mer tätt och levande stadsrum samt till att binda ihop den stadsutveckling som pågår i omgivande stadsdelar, dels kring Gärdets tunnelbana och i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden.

Vidare anser förvaltningen att det är positivt att planen syftar till att bevara och säkerställa kulturhistoriska värden i den befintliga bebyggelsen och att ny bebyggelse samt ombyggnader utformas med hänsyn till den arkitektoniska idén. Det är också positivt att förslaget innebär skydds- och varsamhetsbestämmelser i syfte att bevara den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden på Bremen 3.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för fastigheten Fastighet Bremen 1 m.fl. i stadsdelen Ladugårdsgärdet. Bland andra Norra innerstadens stadsdelsnämnd har fått detaljplaneförslaget på remiss. Remisstiden pågår från 28 april till

den 8 juni 2026. Stadsdelsnämnden har fått anstånd till den 12 juni 2026 att yttra sig över remissen.

Ärendet

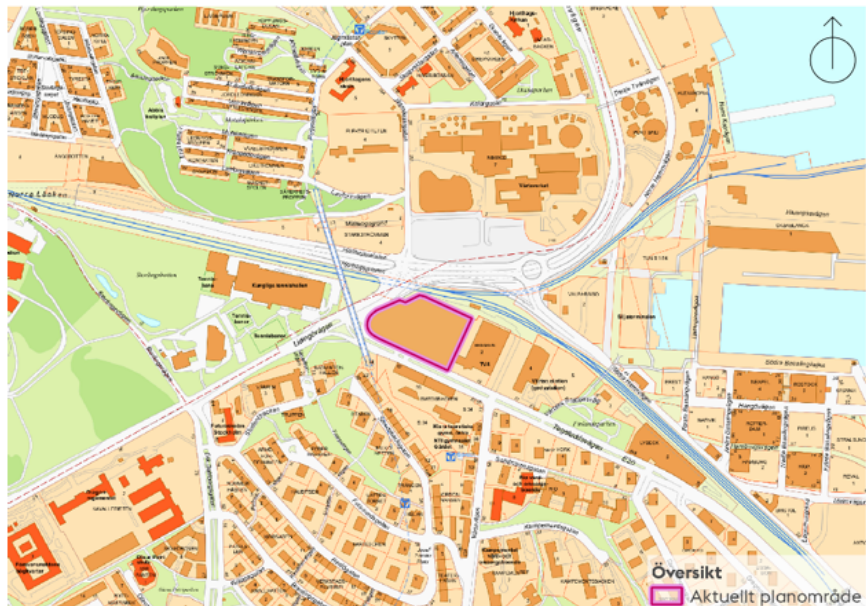
Detaljplanens syfte är att möjliggöra utveckling av fastigheterna Bremen 1 och 3 genom om-, till- och påbyggnad för bostäder, kontor och centrumändamål. Syftet är vidare att utveckla Tegeluddsvägen från dagens storskaliga trafikmiljö genom att möjliggöra aktiva bottenvåningar mot Tegeluddsvägen och därigenom stärka gatans stadsmässiga karaktär. Planen syftar också till att bevara och säkerställa kulturhistoriska värden i den befintliga bebyggelsen samt att ny bebyggelse och ombyggnader utformas med hänsyn till den arkitektoniska idén.

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Bremen 1, som ägs av Vasakronan AB genom Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 12 KB, och Bremen 3, som ägs av Kåpan Fastigheter AB genom Kåpan Fastigheter Bremen 3 AB. Även del av fastigheten Ladugårdsgärdet 1:8, som ägs av Stockholms stad, ingår i planområdet.

Planområdet är cirka 16 500 m² stort och är beläget norr om Tegeluddsvägen i stadsdelen Ladugårdsgärdet, mellan Gärdesstaden och stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstadens södra delar. Planområdet ligger i anslutning till korsning Tegeluddsvägen/Värtavägen och i omedelbar närhet till Lidingövägens och Norra länkens trafikplats i väster. Direkt norr om planområdet går Värtabanans västra del ner till Frihamnen. Planområdet ligger i anslutning till Gärdets tunnelbanestation.

Planen är den andra etappen i utvecklingen av denna del av Tegeluddsvägen, där den första etappen består av ny detaljplan för fastigheten Smedsbacken 25 (dnr 2021-02493), med till- och påbyggd kontorsfastighet för Handelsbanken.



Karta som visar planområdets ungefärliga läge med lila markering.

Enligt översiktsplanen ligger planområdet inom område benämnt stadsutvecklingsområde – områden som föreslås omvandlas till blandad stadsbebyggelse. Planområdet är beläget mellan Gärdesstaden och stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. 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.

Tidigare ställningstaganden

Ett flertal fastighetsägare har uttryckt intresse att utveckla sina respektive fastigheter i anslutning till Tegelludsvägens västra del. Stadsbyggnadskontoret bedömde att det fanns skäl att ta ett helhetsgrepp över områdets utveckling. En förstudie togs fram tillsammans med berörda fastighetsägare, som omfattade fastigheterna Smedsbacken 25, samfälligheten s:34 samt Bremen 1 - 4 på norra sidan om Tegelludsvägen. I den studerades hur denna del av Gärdet kan utgöra en stadsdelsnod och länk till Norra Djurgårdsstaden. En bärande idé var att minska upplevelsen av ett överstort trafikrum genom att bebygga de lastgator som ligger parallellt med Tegelludsvägen på fastigheterna.

I den efterföljande detaljplanprocessen togs beslutet att dela planen, varför denna plan endast innefattar Bremen 1 och 3. Planen för Smedsbacken 25 beräknas antas under hösten 2026, och planen för Bremen 2 och 4 är för tillfället pausad.

Pågående detaljplaner i området

I planområdet pågår flera stadsutvecklingsprojekt som sammantaget bidrar till en stor förändring av stadsdelen. Målsättningen är att skapa en tät och levande stadsmiljö som är väl sammankopplad 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.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen på fastigheterna Bremen 1 och 3 uppfördes 1962 - 1963 som huvudkontor respektive lagerbyggnad för svenska AB Philips.

Högdelen i 13 våningar på Bremen 3 inrymde kontor, med foajé, utställningslokaler och utrymmen för personalservice koncentrerade i de nedre våningsplanen, delvis i en lågdel med takterrasser vid höghusets fot. I källarvåningarna inrymdes hörsalen Bremensalen, liksom garage.

Byggnaden på Bremen 3 är överlag relativt välbevarad utvändigt. Invändigt har större förändringar skett men vissa lokaler bevarar den ursprungliga mycket påkostade utformningen, och bär därmed på höga kulturhistoriska värden.

Lagerbyggnaden på Bremen 1 uppfördes i souterräng, med två våningar mot Tegeluddsvägen i söder och fyra mot norr.

Lagerytorna kompletterades med verkstäder, service, ateljéer med mera. Huvudentré, liksom flera lagerportar, var placerade mot Tegeluddsvägen, med lastkajer mot norr och väster.

1994 sålde svenska Philips anläggningen i kvarteret Bremen, varpå kontorshuset och lagret skiljdes åt. I mitten av 1990-talet tog Stockholm Energi över högdelen, följt 2001 av Förvaltningsrätten som ännu 2026 finns kvar i byggnaden.

Lagerbyggnaden byggdes om 1994 och användes därefter av TV4. Byggnadens mittdel mot gatan höjdes, och fick höga fönster som bröt fönsterbanden. Fasaderna omfärgades och byggnaden fick en ny huvudentré. Invändigt skedde stora förändringar med rivning av samtliga mellanväggar.

Byggnaderna inom planområdet har inte fastställd klassificering men inom ramen för pågående planarbete har Stadsmuseet gjort en preliminär icke fastställd klassificering. Den preliminära

bedömningen är att Bremen 1 har värden som motsvarar gul klass (bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde), och Bremen 3 har värden som motsvarar grön klass (särskilt värdefull historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt).

Planförslaget

Övergripande

Förslaget innebär en om-, till- och påbyggnad av befintliga byggnader på Bremen 1 och 3 med blandad användning. Bremen 1 föreslås innehålla bostäder, kontor och livsmedelsbutik, medan Bremen 3 fortsatt ska användas som kontor med komplettering av centrumverksamhet.

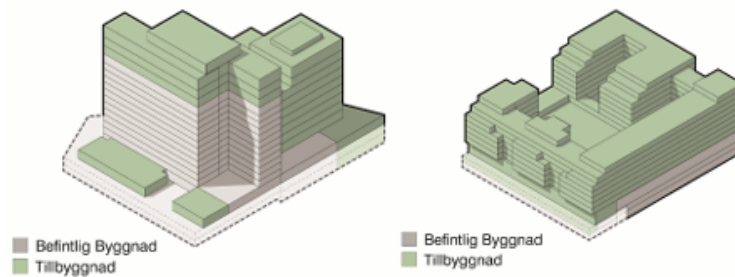


Illustration av ny (grön) och befintlig (grå) bebyggelse inom Bremen 3 (till vänster) rep. 1 (till höger), sett från Tegeluddsvägen.

Planförslaget möjliggör förtätning inom fastigheterna Bremen 1 och 3 genom att medge:

- Ny bebyggelse för kontorsändamål i form av en påbyggnad av befintlig högdal på Bremen 3.
- Nybyggnad av kontorsbyggnad på befintlig och tillbyggd sockel på Bremen 3.
- Nybyggnad av entrébyggnader mot Tegeluddsvägen på Bremen 3.
- Ny bebyggelse för bostads-, kontors- och centrumändamål i form av påbyggnad av Bremen 1.

Planförslaget syftar till att utveckla fastigheterna, men även till att skydda och säkerställa hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. 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. För att säkerställa detta planläggs befintlig högdal på Bremen 3 med rivningsförbud och skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Nybebyggelse

Bremen 1 inhyser idag TV4, som planerar att lämna fastigheten. Detta öppnar upp för en större omvandling där taket på den befintliga byggnaden rivs och byggs på med kontor och bostäder, utförda med en lättare stomme av trä. Kontor placeras närmast bangården vilket möjliggör för bostäder på resterade del av fastigheten. Den del av byggnaden som är kvar återfår mer av sitt ursprungliga fasaduttryck och fortsätter att användas som parkeringsgarage i de nedre två våningarna samt utvecklas med en stor andel handel i nivån mot Tegeluddsvägen.

Ovanpå våningen med generösa handelslokaler placeras en upplyft och skyddad bostadsgård. Mot Tegeluddsvägen och gränden föreslås bostadsbebyggelse om fem våningar och bottenvåning mot gatan, trappande till åtta våningar. Mot nedre Tegeluddsvägen och Bremen 3 föreslås kontor i max åtta våningar från Tegeluddsvägen, vilket blir tio våningar mot den lägre belagda nedre Tegeluddsvägen. Kopplat till denna bebyggelse föreslås även en gårdsflygel, som planeras för antingen bostäder eller kontor, i max åtta våningar räknat från Tegeluddsvägen.

Bremen 3 utvecklas med fler lokaler för kontor och service. Mot Tegeluddsvägen kompletteras byggnaden med nya paviljonger i syfte att rumsligt stärka gatans stadsmässighet samt ge fler tydliga entréer och publika verksamheter med uteserveringar i gatunivå.

Den befintliga högdelen byggs på med tre våningar, vilket stärker den övergripande kompositionen och säkerställer högdelens fortsatta roll som landmärke även i ett sammanhang där byggnadshöjderna inom området ökar.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen för stadsutveckling.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är positiv till att omdana Tegeluddsvägen från trafikled till ett urbant gaturum med aktiva bottenvåningar. Detta bidrar till att skapa ett mer tätt och levande stadsrum samt till att binda ihop den stadsutveckling som pågår i omgivande stadsdelar, dels kring Gärdets tunnelbana och i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden.

I enlighet med Stockholms stads översiktsplan vill förvaltningen betona vikten av blandade upplåtelseformer i den nya bebyggelsen som planeras. Detta är en viktig del i skapandet av en levande stad som är anpassad efter olika behov och livssituationer.

Vidare anser förvaltningen att det är positivt att planen syftar till att bevara och säkerställa kulturhistoriska värden i den befintliga

bebyggelsen och att ny bebyggelse samt ombyggnader utformas med hänsyn till den arkitektoniska idén. Det är också positivt att förslaget innebär skydds- och varsamhetsbestämmelser i syfte att bevara den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden på Bremen 3.

Förvaltningen föreslår att Norra innerstadens stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Jesper Ackinger
Stadsdelsdirektör
Norra innerstadens
stadsdelsförvaltning

Karin Ekrin
Avdelningschef
Norra innerstadens
stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Plankarta
2. Planbeskrivning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Jesper Ackinger, Stadsdelsdirektör	2026-05-27
Karin Ekrim, Avdelningschef	2026-05-27