

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 Tegelluddsvägens urbana karaktär. Ca 40 000 m² ny kontorsyta och ca 200 bostäder tillskapas, liksom ett större utbud av centrumverksamheter i bottenvåningarna, bl.a. en ca 6000 m² stor livsmedelsbutik. Befintliga byggnaders användning bekräftas vad gäller kontor och centrumändamål och får även 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.

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

Planens syfte och huvuddrag

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 Tegelluddsvägen från dagens storskaliga trafikmiljö genom att möjliggöra aktiva bottenvåningar mot Tegelluddsvägen 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. Planen omfattar även viss reglering av angränsande gatumark för att möjliggöra trafiklösningar och in- och utfartsförbud.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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: | 28 april – 8 juni | 2026 |
| Granskning: | april | 2027 |
| Antagande: | december | 2027 |

Innehåll

| | |
|---|-----------|
| Sammanfattning | 2 |
| Planens syfte och huvuddrag | 2 |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan | 2 |
| Tidplan | 2 |
| Innehåll | 3 |
| Inledning | 4 |
| Handlingar | 4 |
| Planens syfte och huvuddrag | 5 |
| Plandata | 5 |
| Tidigare ställningstaganden | 7 |
| Förutsättningar | 11 |
| Befintlig bebyggelse | 11 |
| Landskapsbild/stadsbild | 13 |
| Kulturhistoriskt värdefull miljö | 14 |
| Offentlig service | 16 |
| Kommersiell service | 16 |
| Natur | 16 |
| Geotekniska förhållanden | 17 |
| Hydrologiska förhållanden | 18 |
| Gator och trafik | 20 |
| Störningar och risker | 22 |
| Planförslag | 23 |
| Sammanfattning av planförslaget | 23 |
| Förstudie | 25 |
| Föreslagen ny bebyggelse | 27 |
| Gator och trafik | 32 |
| Teknisk försörjning | 35 |
| Konsekvenser | 38 |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan | 38 |
| Miljökvalitetsnormer för vatten | 38 |
| Kulturhistoriskt värdefull miljö | 39 |
| Handel, livsmedelsbutik | 42 |
| Gator och trafik | 43 |
| Störningar och risker | 44 |
| Ljusförhållanden | 47 |
| Tidplan | 48 |
| Genomförande | 48 |
| Organisatoriska frågor | 48 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 49 |
| Ekonomiska frågor | 52 |
| Tekniska frågor | 52 |

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:

- *Bullerutredning Bremen 1 o 3* (Akustikkonsulten, 2026-02-17)
- *Dagvatten- och skyfallsutredning Bremen 1 och 3* (Niras, 2026-04-14)
- *Handelsutredning Bremen 1* (WSP, 2025-05-23)
- *Bremen m.fl. kulturmiljöanalys* (Tyréns, 2022-09-06)
- *Konsekvenser kulturmiljö* (Tyréns, 2026-03-24)
- *Miljöteknisk undersökning om mark-, luft- och grundvattenundersökning inför planändring - fastigheterna Bremen 1 m.fl., Stockholms stad* (Structor, 2026-03-24)
- *Utredning PM Geoteknik* (Structor, 2025-12-15)
- *PM – Risk avseende människors hälsa och säkerhet* (Projektstaben, 2025-12-22)
- *PM Trafik Bremen 1 & 3* (Tyréns, 2026-02-10)
- *Brandtekniskt utlåtande kv. Bremen 1* (Brandkonsulten, 2025-12-18)
- *Utrymning Bremen 3* (Verifire, 2025-12-19)
- *Bremen 1 och 3, B-inlämning inför samråd* (Koponen Stenqvist, 2026-02-13)

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)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Elsa Smeds på stadsbyggnadskontoret. Medverkande har varit kartingenjör Karin Edsman.

Planens syfte och huvuddrag

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 Tegeluudsvägen från dagens storskaliga trafikmiljö genom att möjliggöra aktiva bottenvåningar mot Tegeluudsvägen 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.

Planen omfattar även viss reglering av angränsande gatumark för att möjliggöra trafiklösningar och in- och utfartsförbud.

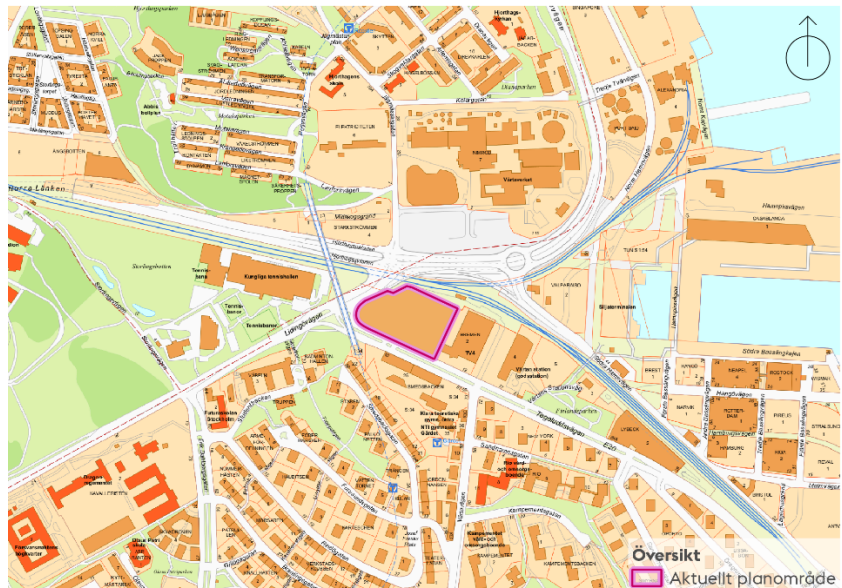
Plandata

Planprocessen

Detaljplan för Bremen 1 m.fl. i stadsdelen Ladugårdsgärdet, Stockholms stad, dnr 2023-04410, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden den 21 december 2021 §11. Detaljplanen bedrivs med standardförfarande.

Läge, areal, markägoförhållanden

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.



Figur 1 – Karta som visar planområdets ungefärliga läge med lila markering.

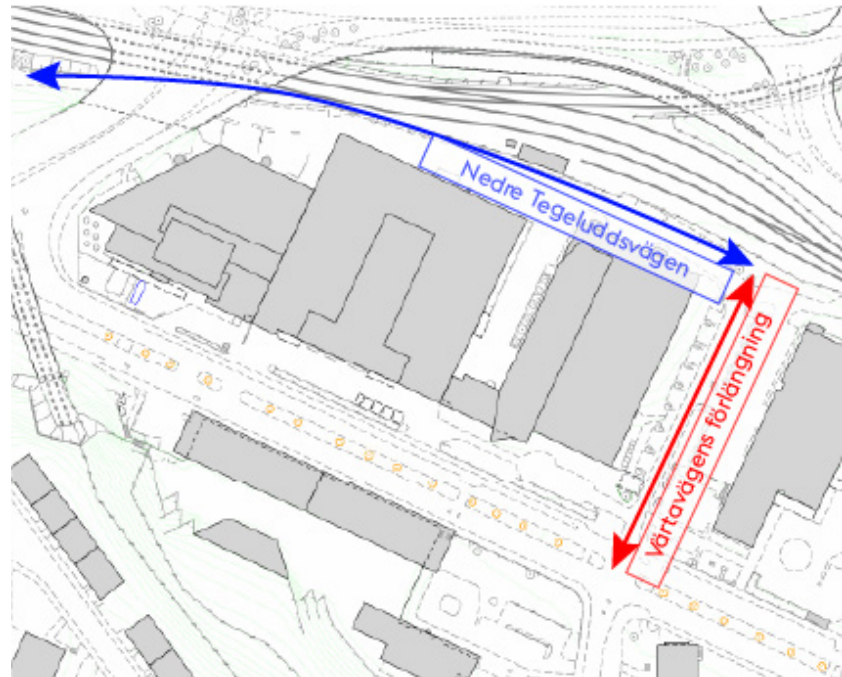
Planområdet är cirka 16 500 m² stort och är beläget norr om Tegeluddsvägen i stadsdelen Ladugårdsgärdet, mellan Gärdesstaden och stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdstads södra delar. Planområdet ligger i anslutning till korsning Tegeluddsvägen/Värtavägen och i omedelbar närhet till Lidingövägens och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



Figur 2 – Ortofoto med planområdet ungefärligt markerat med gul linje. SBK

Norr om fastigheterna går idag en väg utan namn på privat kvartersmark. Hädanefter kommer denna väg benämnas ”nedre Tegeluddsvägen”. I Värtavägens förlängning, norr om korsningen Tegeluddsvägen/Värtavägen, går det en väg mellan Bremen 2

och Bremen 4, på Bremen 4:s fastighet. Inte heller denna väg har något namn, och kommer framöver benämnas ”Värtavägens förlängning”. Figuren nedan illustrerar var dessa befinner sig på en karta.



Figur 3 – Nedre Tegeluddsvägen (blå) och Värtavägens förlängning (röd).
SBK

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen ligger planområdet inom område benämnt *stadsutvecklingsområde – omvandling* som föreslås omvandlas till blandad stadsbebyggelse. 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.

Förstudie

Ett flertal fastighetsägare har uttryckt intresse att utveckla sina respektive fastigheter i anslutning till Tegeluddsvägens 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 Tegeluddsvägen. I den studerades hur denna del av Gärdet kan utgöra en stadsdelsnod och länk till Norra Djurgårdsstaden. Även exploateringsgrad, lämplig markanvändning och arkitektoniskt tema har studerats. En bärande idé var att minska upplevelsen av ett överstort trafikrum genom att bebygga de lastgator som ligger parallellt med Tegeluddsvägen på fastigheterna. Slutsatserna i förstudien låg till grund för det förslag som presenterades i start-PM, som beslutades i december 2021.

I den efterföljande detaljplaneprocessen 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. En del av utredningarna berör hela området och i flera illustrationer visas föreslagen bebyggelse i Smedsbacken 25 enligt den planens förslag.

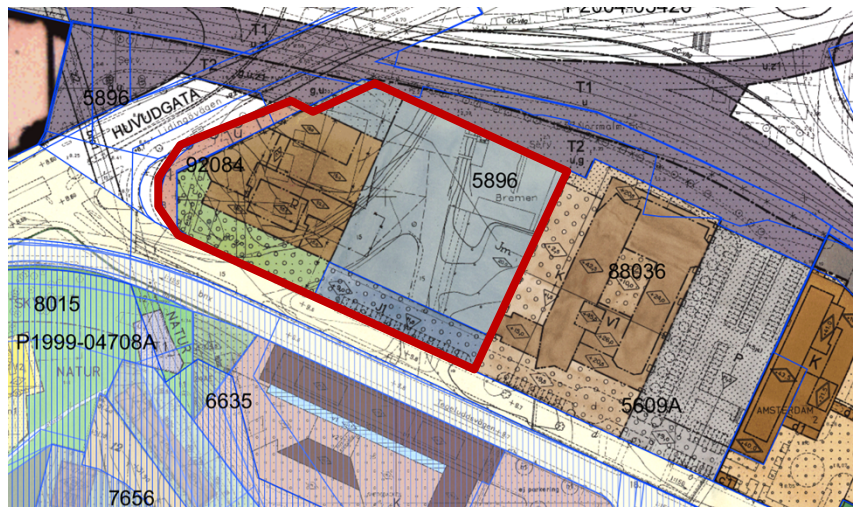
Detaljplan

Större delen av planområdet omfattas av stadsplan PL 5896, som fastställdes 1961. Planen tillåter kontorsändamål i det som nu är Bremen 3, och industri- och lagerändamål i det som nu är Bremen 1. Genomförandetiden har gått ut.

Befintlig förgårdsmark framför TV4-byggnaden på Bremen 1 hör till Dp 88036, antagen 1989 och framtagen för Länsförsäkringars nya huvudkontor på det som blev Bremen 2. Planen medger industri, lager och parkering mellan gata och byggnad. Genomförandetiden har gått ut.

Ett litet område närmast Lidingövägen omfattas av DP 92084, antagen 1992. Planen togs fram i syfte att föra över gatemark till kvartersmark i samband med att Stockholm energi (nuvarande Exergi) köpte Bremen 3. Den reglerar berörd mark som kontorsändamål som inte får bebyggas, och ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar. Genomförandetiden har gått ut.

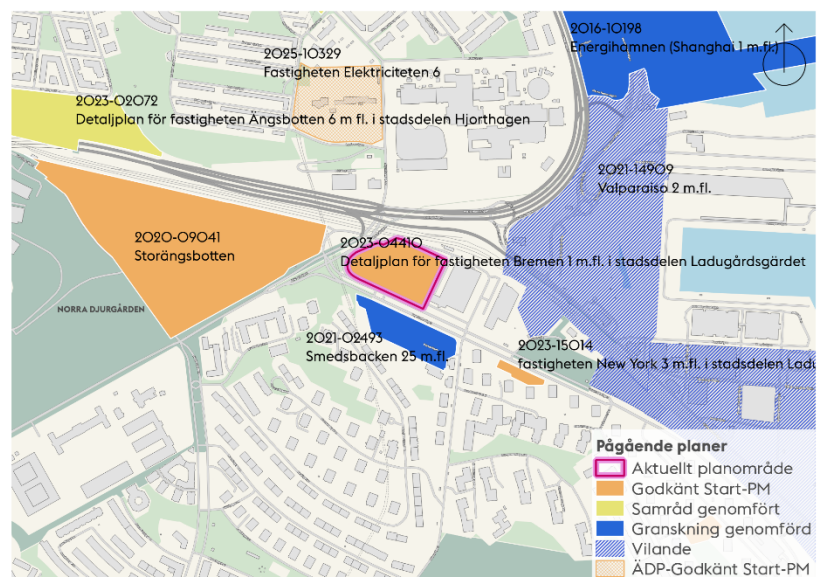
Mindre delar av detaljplaner PL 5609A, fastställd 1960, och Dp 2004-05426, antagen 2007, som idag är gatemark, berörs då de tas med i planområdet för att möjliggöra in- och utfartsförbud längs Tegeluddsvägen. Genomförandetiden har gått ut för dessa planer.



Figur 4 - gällande planmosaik för planområdet. Planområdet är ungefärligt markerat med röd linje. SBK

Pågående detaljplaner i området

I planområdets närhet 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.



Figur 5 - Karta med planområdets läge i stadsdelen markerat med lila ram, samt närliggande pågående detaljplaner och program markerade. Bild SBK.

Riksintresse för kommunikation

För Värtahamnen omfattar riksintresset färjetrafiken samt den järnvägsbundna trafiken med Finland. Värtabanan som ligger i direkt anslutning till planområdet ingår i riksintresset och utgör ett TEN-nätverk.

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

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen på fastigheterna Bremen 1 och 3 uppfördes 1962-1963 som huvudkontor respektive lagerbyggnad för svenska AB Philips. Byggherre var SIAB, med Bo Möller som ansvarig arkitekt. Sven-Kai Larsen var inredningsarkitekt och Walter Bauer trädgårdsarkitekt. Högdelen är utformad som två sinsemellan förskjutna sammanhängande lameller och en central, plåtklädd, högre byggnad, en ”kärna” för teknik och kommunikation. Lamellernas långsidor har en subtil fasadrytm, en ”väv” av dels horisontella fönsterband varvat med band av ljusa betongelement med frilagd ballast, dels vertikala, livförskjutna band av fasadglas.

Högdelen i 13 våningar 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 en hörsal – Bremensalen, liksom garage. Byggnaden uppfördes som prefab-bygge med betongelement och stålkonstruktion. Anläggningen försågs med en stor mängd konstnärlig utsmyckning, liksom specialritade möbler. I utemiljön förlades planteringar i planteringskar i betong på takterrasserna, liksom i markplan mot Tegeluddsvägen och Lidingövägen.

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. Hit hör hisshallarna med bevarade ytskikt, liksom hörsalen med angränsande utrymmen, som bevarar merparten av ursprunglig formgiven inredning av hög kvalitet i ljust trä liksom även teknikutrustning från Philips tid.

Lagerbyggnaden på Bremen 1 uppfördes i souterräng, med två våningar mot Tegeluddsvägen i söder och fyra mot norr. Lagerytorna kompletterades med verkstäder, service, ateljéer mm. I källarplan fanns bilgarage. Huvudentré, liksom flera lagerportar, var placerade mot Tegeluddsvägen, med lastkajer mot norr och väster.



Figur 6 - Bild från framsida på boken Philips Sverige 60 år från 1983. Illustrationen visar troligen anläggningen kring 1983. Här redovisas anläggningens olika delar med kontorshusets förskjutna lameller med en högre kärna för teknik och kommunikation, lågdelen terrasser med planteringar samt den låga utbredda lagerbyggnaden. På förgårdsmarken syns de runda planteringskaren på kortsidan och mer sammanhängande planteringar framför höghusdelen. Dammen nära entrén ses här prydas av skulpturen Astronomen av Carl Milles. Från Tyréns kulturmiljöanalys, 2022.

Anläggningens övergripande komposition, med en markerad högdelen vilken reser sig ur en lägre takterrassförsedd bas, är representativ för modernismens arkitektur och på så sätt typisk för sin tid. Bland andra karakteristiska inslag som förstärker detta intryck är bebyggelsens platta tak och fasadernas

upprepningsestetik med fönsterband. Byggnaden utgör även ett exempel på sin tids moderna industriella byggnade med prefabricerade byggnadsdelar, särskilt avläsbart i fasadernas karaktärsskapande betongelement med frilagd ballast i stensorter med olika kulörer på långsidor respektive gavlar. Inslagen av härdat fasadglas i fönsterposter och vertikala pelare ger fasaderna en grafisk prägel och förstärker det industriellt rationella uttrycket. Till karaktären bidrar högdelen planform med två sammanlänkade och förskjutna skivhus, liksom lågdelen avvikande volym- och fasadbehandling, i synnerhet mot Lidingövägen.

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. En större inre ombyggnad skedde 2006, som omfattade bärande delar, planlösning och ytskikt. Vid samma tid tillkom en ny entré och nya fasadpartier mot Tegeluddsvägen.

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.



Figur 7 – Foto från Tegeluddsvägen, Tyréns.

Landskapsbild/stadsbild

Bebyggelsen i Bremen 3 ingår, tillsammans med grannbyggnaderna på Tegeluddsvägens norra sida, i ett

tidstypiskt stadsrum med verksamhetsbebyggelse från perioden 1960 – 1990. Husets höjd och det exponerade läget i hörnet Tegeluddsvägen/Lidingövägen bidrar till att byggnaden framträder som ett blickfång, både i den lokala stadsbilden och på längre avstånd. Av betydelse är relationen inom fastigheten mellan hög- och lågdel, vilket tillsammans med ”släppen” mellan fastigheterna i kvarteret Bremen skapar möjligheter till genomblickar och gör bebyggelsen mindre dominerande. Byggnadskropparnas indragna placering mot Tegeluddsvägen, med delvis grön förgårdsmark som även fortsätter runt hörnet och in vid Lidingövägen, förstärker anläggningens tidstypiska karaktär och skapar ett delvis grönt stråk i stadsrummet. Förgårdsmarken är till stor del ett resultat av efterkrigstidens stadsplaneringsideal, där en delvis grön förzon kombinerades med ytor i huvudsak för angöring, inlastning och parkering. Strukturen präglas av en trafik- och funktionsorienterad logik, där byggnaderna separerades från gatan och bilen gavs en framträdande roll.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Kulturhistorisk klassificering och kunskapsunderlag
Byggnaderna inom planområdet har inte en fastställd klassificering i Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Inom ramen för pågående planarbete har Stadsmuseet gjort en preliminär, icke fastställd klassificering (PM 2023-01-27). 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*), medan Bremen 3 har värden som motsvarar grön klass (*särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt*) Som underlag för kulturmiljöfrågorna finns även Tyréns kulturmiljöanalys (2022).

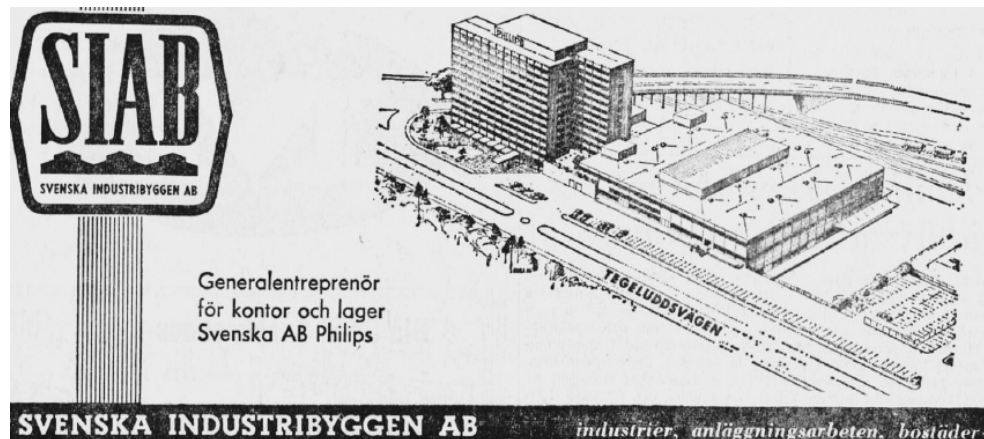
Bremen 3 har, enligt Stadsmuseet, kulturhistoriska värden kopplade till den ursprungliga rollen som svenskt huvudkontor för Philips, byggnadens framträdande roll i stadsbilden, den tidstypiska modernistiska arkitekturen samt en delvis välbevarad utemiljö. I kulturmiljöutredningen pekas särskilt de representativa interiörerna från 1960-talet och de rumsliga sambanden ut som värdebärande karaktärsdrag. Bremensalen (hörsalen) lyfts fram som en central värdebärare med fast inredning från 1960-talet. Till detta hör även hörsalens utrymmen och trappförbindelser, inklusive projektorrum. Därtill pekas trappor och dörrar från 1960-tal samt fasadernas gestaltning och fasadmateriell från samma period ut som värdebärande.

Terrasserna framhålls som ett arkitektoniskt motiv, liksom gårdsmiljöns struktur vid huvudentrén med planteringskar och vattenbassäng. Förgårdsmarken intill Tegeluddsvägen anges också som värdebärande. I kulturmiljöutredningen lyfts även parkeringsytor och invändiga lastytor fram som delar av den funktionella helhet som fortfarande kan avläsas.



Figur 8 - Hörsalen, idag kallad Bremensalen, med inredning av Sven Kai-Larsen. Väggar och dörrar i salen var klädda med isolerande träpaneler i form av kuber placerade med viss förskjutning. Foto: kulturmiljöutredning, Tyréns.

Bremen 1 bedöms av Stadsmuseet ha kulturhistoriska värden som en ursprungligen integrerad del av Philips tidigare huvudkontorsanläggning (Bremen 3), och bidrar därigenom till förståelsen av verksamheten på platsen. Stadsmuseet anger att byggnadens ursprungliga gestaltning exteriört endast delvis är bevarad; främst volymen och fasader med fönsterband kan fortfarande avläsas. Byggnaden anses även bidra till stadsbilden genom sin relativt låga höjd, som skapar en tydlig kontrast mot den omgivande bebyggelsen, samt genom sin tillbakadragna placering med förgårdsmark och grönska mot Tegeluddsvägen. Kulturmiljöutredningen lyfter också fram byggnadens ursprungliga funktion som lagerbyggnad som ett viktigt karaktärsdrag med kulturhistoriskt värde. Därtill uppmärksammar utredningen de karaktärsdrag som tillkom under byggnadens senare användning som mediehus för TV4, bland annat den markerade huvudentrén mot Tegeluddsvägen.



Figur 9 - En reklamannons publicerad i DN för Philipshuset, sett från söder. Den utbredda lagerlokalen till höger i bild och kontorsdelen (Philipshuset) till vänster. Källa: DN.

Offentlig service

Inom fastigheten Bremen 3 ligger Förvaltningsrätten, verksamheten föreslås bli kvar i nuvarande lokaler.

Kommersiell service

Befintlig bebyggelse är idag tämligen sluten, med en tydlig karaktär av arbetsplats. Dock finns en restaurang i bottenvåningen på Bremen 3. I närområdet finns en del caféer, restauranger och mindre matbutiker, i övrigt är utbudet begränsat.

Natur

Mark och vegetation

Merparten av planområdet är redan idag ianspråktaget och hårdgjort. Nästan hela fastigheten Bremen 1 är idag bebyggd. Mellan Bremen 3 och Lidingövägen går en smal remsa mark, som sluttar brant från Tegeluddsvägens nivå till nedre Tegeluddsvägen. Förgårdsmarken mellan befintlig bebyggelse och Tegeluddsvägen är idag bebyggd med garage under mark fram till fastighetsgräns.

Rekreation och friluftsliv

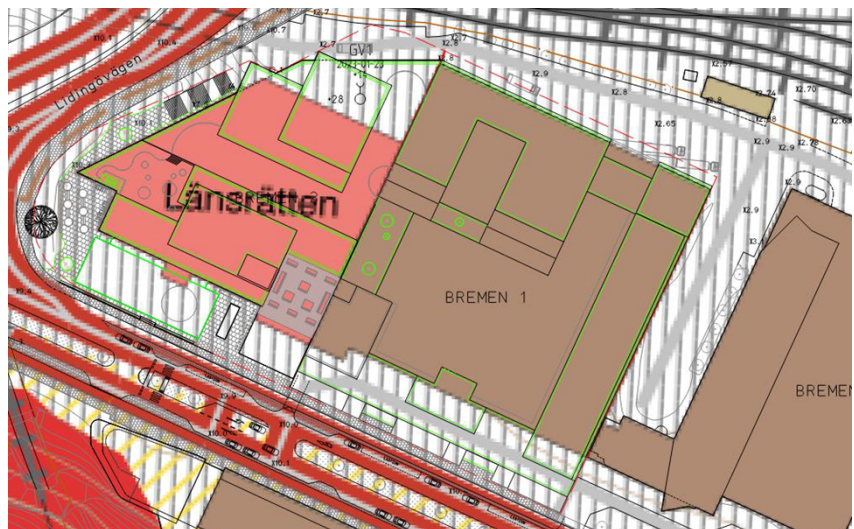
Planområdet ligger ca 150 m från Finlandsparken, som enligt stadens sociotopkarta är klassad som en grön oas med lekplats, samt ca 500 m från Gärdets sportfält och Kampementsbadet. Kungliga tennishallen ligger i närområdet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Området kring befintliga byggnader utgörs i huvudsak av hårdgjorda ytor. Grönytor förekommer i väster inom Bremen 3. Marknivåerna kring befintliga byggnader varierar mellan ca +9,2 meter över nollplanet till +10,1 m längs Tegeluddsvägen och ca +2,6 m till +2,9 m inom norra delen av området. Inom fastigheterna finns idag ett antal befintliga ledningar i mark.

Enligt SGU:s jordartskarta (figur 10 nedan), utgörs jordlager i området norr om Tegeluddsvägen i huvudsak av fyllnadsmassor (grå/vit streckning). Söder om Tegeluddsvägen förekommer fyllnadsmassor ovan lera (gul/grå streckning). Enligt fältanteckningar från genomförda markundersökningar utgörs jordlagerföljder i området i stort av ca 0,6-3 meter fyllnadsmaterial av grus och sand ovan lera underlagrad av morän ovan berg.



Figur 10. SGU:s kartvisare med jordarter 1:25 000 – 1:100 000, hämtad 2025-12-15 på <https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-jordarter-25-100.html>. Grårandigt=Fyllning, Gulrandigt=Lera-silt, tidvis under vatten, Rött=Berg. Planerade byggnader i grönt. Structor.

Ras/skred

Stabilitetsförhållandena är gynnsamma i befintliga förhållanden då området är relativt plant inom lerområdet runt Bremen. Längs Bremen 3 intill Lidingövägen sluttar marken ner mot norr. Höjdskillnader hanteras med stödmurar.

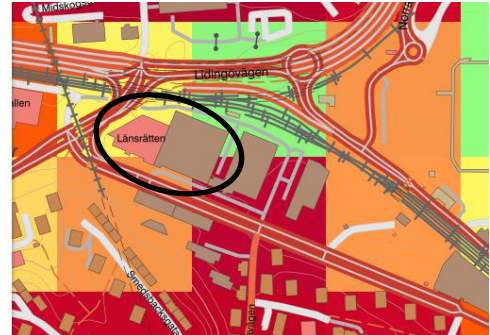
Markradon

Någon markradonundersökning har inte utförts i detta skede. Vid en försiktig bedömning baserat på kartunderlag från SGU, bör

marken inom planområdet tills vidare klassificeras som normal- till högradonmark.

Gammastrålning, uran

| Uranhalt (eU) | |
|---------------|------------|
| <6 Bq/kg | <0.5 (ppm) |
| 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 11. Översiktlig kartering av gammastrålning-uran enligt SGU:s kartvisare, hämtad 2022-08-29. Området markerat med svart.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Ledningsnätet i området har idag enligt Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) tillräcklig kapacitet och det finns inte några översvämningsrisker inom området kopplade till ledningsnätet. En större lågpunkt återfinns norr om Bremenfastigheterna där stora mängder vatten kan ansamlas vid en skyfallssituation. Vid större regnhändelser kan skyfallsvatten rinna från rangerbangården in till Bremen 1 och Bremen 3 och tillika kan vatten rinna från Bremen 1 och Bremen 3 till rangerbangården. Markhöjderna mellan områdena harmoniserar i huvudsak med varandra. Det finns inga rapporterade skyfallsproblem i området idag.

Vattenskyddsområde

Planområdet omfattas inte av något vattenskyddsområde.

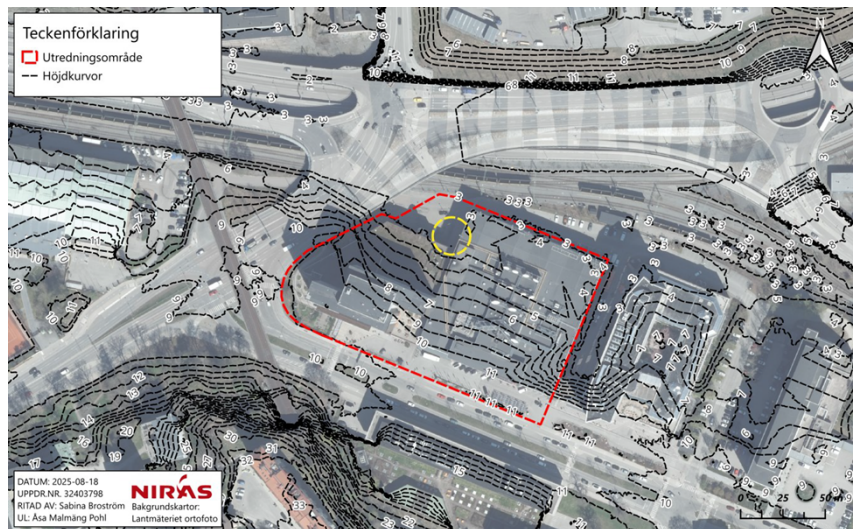
Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger inom huvudavrinningsområdet *Mellan Åkerström och Norrström* och delavrinningsområdet *Rinner mot Lilla Värtan*, och avrinner naturligt till vattenförekomsten *Lilla Värtan*. Enligt EU:s vattendirektiv ska en god vattenkvalitet säkras och vattenförekomsten har därför kvalitetsmål uppställda i form av miljökvalitetsnormer (MKN). Vattenförekomsten Lilla Värtan är kraftigt påverkat av Värtahamnen och den ekologiska statusen i vattenförekomsten bedöms vara *otillfredsställande*. Kemisk status i Lilla Värtan bedöms till *uppnår ej god*.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk status år 2039 och god kemisk ytvattenstatus.

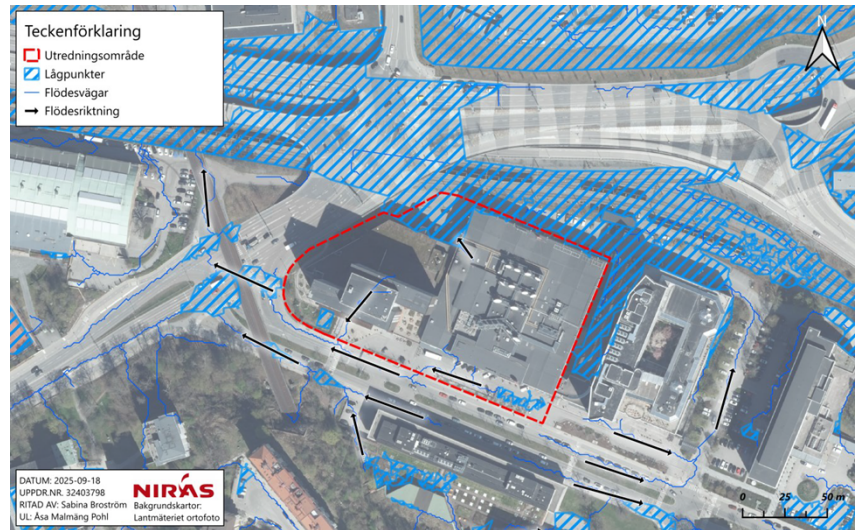
Markavvattning

Fastigheterna består idag till stor delen av byggnader och hårdgjord mark medan mindre ytor av grönt återfinns. På den södra delen av byggnaderna ligger marknivån på +10 till +11 m medan den norra sidan av byggnaderna återfinns marknivåer på ca +3 m. På den nordvästliga sidan av byggnaderna sträcker sig en slänt från ungefär +10 m till +3 m. Den lägsta punkten inom utredningsområdet bedöms vara +2,5 m och är markerad med gult i figur 12.



Figur 12 - Konturer för höjder inom och omkring utredningsområdet, lägsta markhöjden på utredningsområdet (+2,5 m) markerat med gul ring. Niras.

Den ytliga avrinningen inom området rinner mot den stora lågpunkten lokaliserad norr om utredningsområdet, se figur 13, innan det rinner vidare mot Lilla Värtan. Stora delar av omkringliggande områden bedöms tillrinna hit för att sedan ledas vidare till Lilla Värtan.



Figur 13 - Lågpunkter, avrinningsvägar och flödespilar inom och omkring utredningsområdet från webbaserade programmet SCALGO Live. Nirås.

Grundvatten

Enligt *PM Geoteknik (2025)* finns ett undre grundvattenmagasin i moränen under leran. Väster om utredningsområdet på västra sidan om Lidingövägen, är grundvattnets trycknivå i det undre grundvattenmagasinet uppmätt till +5,6 till +5,8 m (2015-2016). Ett övre grundvattenmagasin finns sannolikt i fyllningen närmast Värtahamnen och Lilla Värtan i nordöst. Grundvattennivån varierar sannolikt med Lilla Värtans nivå. Enligt trycknivåer i grundvattenrör installerade i det undre grundvattenmagasinet påträffades grundvatten i tre punkter på en nivå varierande mellan ca 1,4-4,3 meter under markytan. Strömningsriktningar för grundvatten bedöms i huvudsak var mot öst mot Lilla Värtan.

Dagvatten

De bäge fastigheterna återfinns inom ett tekniskt avrinningsområde. Enligt SVOA finns dagvattenanslutningar till det kommunala dagvattennätet i Tegeluddsvägen, dagvattnet förs via detta system ut i Lilla Värtan. Kapaciteten på både anslutningsledningar och ledningar nedströms bedöms enligt SVOA vara tillfredsställande. Intill Tegeluddsvägen finns både separerade dagvattenledningar med bräddning från spillvattennätet, samt kombinerade ledningar.

Gator och trafik

Gatunät

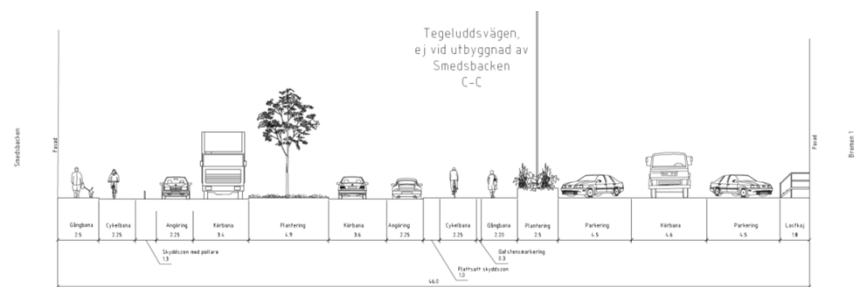
Tegeluddsvägen ansluter till Lidingövägen i väst och Värtavägen sydöst om planområdet. Norr om Bremenfastigheterna sträcker sig Norra länken och Värtabanan.

Biltrafik

Hastighetsgränsen på Tegeluddsvägen och Lidingövägen är 40 km/h. På Värtavägen är hastighetsgränsen 30 km/h. Trafikflödet uppmättes 2019 till drygt 12 100 fordon/dygn på Tegeluddsvägen, väster om Värtavägen.

Gång- och cykeltrafik

Flera gångbanor omger planområdet. Längs med Tegeluddsvägen, Värtavägen och Lidingövägen finns gångbanor på respektive sida om vägen. Nedre Tegeluddsvägen saknar gångbanor eller ytor avsedda för gångtrafikanter.



Figur 14 – Sektion över befintlig situation på Tegeluddsvägen, Tyréns.

Bremen 1 och 3 ligger i direkt anslutning till flera cykelstråk som i Stockholms stads cykelplan är utpekade som primära stråk. De primära stråken går huvudsakligen på cykelbanor, med undantag för östra delen av Tegeluddsvägen där cykling sker i blandtrafik.

Kollektivtrafik

Nära planområdet finns en nedgång till tunnelbanestationen Gärdet som nås via Värtavägen, strax söder om Smedsbacken 25. Det är tunnelbanans röda linje som trafikerar sträckan Ropsten-Norsborg som passerar stationen Gärdet. Avgångar sker mot Stockholm City cirka var femte till var tionde minut med en restid på cirka sju minuter till T-centralen.

I anslutning till tunnelbanenedgången på Värtavägen ligger busshållplatsen Gärdet som trafikeras av linje 1 och linje 91.

Tillgänglighet

Parkeringsgarage finns under fastigheterna Bremen 1 och 3. Idag har garaget till Bremen 3 en in- och utfart på Tegeluddsvägen och en in- och utfart på Nedre Tegeluddsvägen. Bremen 1 har en in- och utfart på Nedre Tegeluddsvägen. Garaget i Bremen 3 ligger på två plan och har 160 parkeringsplatser. Garaget i Bremen 1 ligger på två plan och har 190 parkeringsplatser. Markparkering finns även på Nedre Tegeluddsvägen i anslutning till fastigheterna, samt på framsidan av fastigheterna med infart från Tegeluddsvägen. På vissa sträckor längs Tegeluddsvägen finns möjlighet till parkering och angöring.

Störningar och risker

Förorenad mark

Jord, porluft och grundvatten har undersökts och resultaten visar att det ställvis förekommer förhöjda föroreningshalter i fyllnads-massorna inom undersökt område. Föroreningarna utgörs framför allt av metaller och tjärämnen (PAH). Något förhöjda halter metaller och förhöjd halt 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 jämförvärden och riktvärden. Baserat på detta bedöms uppmätta porgashalter inte leda till förhöjda halter inomhus i befintliga byggnader, det vill säga hälsorisk pga. detta bedöms som låg.

Luft

Halterna för partiklar PM10 (dygnsvärde) är i dagsläget omkring 30-35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ att jämföra med miljökvalitetsnormen som är <50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Beträffande kvävedioxid NO2 (dygnsvärde) ligger dagens halter omkring 35- 45 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, att jämföra med miljökvalitets-normen som ligger på <60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Miljökvalitetsnormen klaras således i hela planområdet. Dock kommer normen att sänkas till år 2030, vilket gör att frågan kommer att behöva utredas vidare efter samråd.

Buller

Planområdet påverkas av trafikbuller från väg och spår samt verksamhetsbuller från Värtans bangård. Vid fasad mot Tegeluddsvägen uppgår ekvivalent ljudnivå till 61-64 dBA.

Externt verksamhetsbuller från bangården har bedömts översiktligt. Tomgångskörning av diesellok kan ge upphov till

lågfrekvent buller och bangården och vägtrafik kan ge upphov till stömljud och vibrationer.

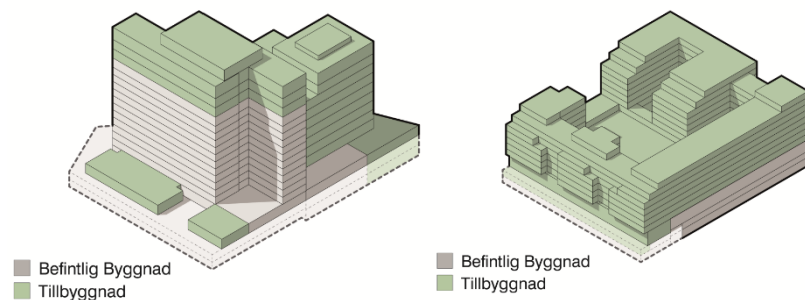
Farligt gods

Planområdet ligger i nära anslutning till flera transportstråk där farligt gods kan förekomma. Norra Länken (E20) är en primär transportled för farligt gods. I Värtaområdet är farligt gods-transporterna i huvudsak kopplade till målpunkter i närområdet, framför allt hamn- och energiverksamheter, och leds vidare via det övergripande trafiksystemet. Lidingövägen ingår i samma system och är sekundär led för farligt gods. Även Tegeluddsvägen är klassad som sekundär farligt godsled och ligger i direkt anslutning till planområdet.

Planförslag

Sammanfattning av planförslaget

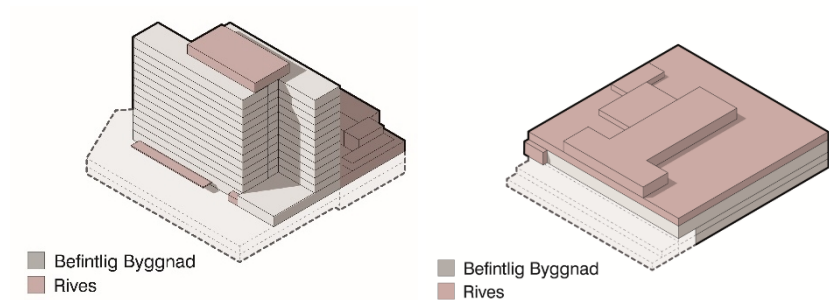
Förslaget innebär en om-, till- och påbyggnad av befintliga byggnader på Bremen 1 och 3 med blandad användning. Bremen 1 föreslås innehålla bostäder, kontor och livsmedelsbutik, medan Bremen 3 fortsatt ska användas som kontor med komplettering av centrumverksamhet.



Figur 15 – Illustration av ny (grön) och befintlig (grå) bebyggelse inom Bremen 3 (till vänster) resp. 1 (till höger), sett från Tegeluddsvägen. Koponen Stenqvist.

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.



Figur 16 – Illustration av rivning (röd) och befintlig (grå) bebyggelse inom Bremen 3 (till vänster) resp. 1 (till höger), sett från Tegeluddsvägen. Koponen Stenqvist.

För högdelen inom Bremen 3 bekräftas befintlig användning för kontor och centrumändamål och regleras som K och C1. 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 högdelen på Bremen 3 med rivningsförbud och skydds- och varsamhetsbestämmelser, se mer under avsnitt konsekvenser för kulturmiljön.



Figur 17 – Illustration, flygvy över planförslaget från söder. Koponen Stenqvist.



Figur 18 – Illustration, flygvy över planförslaget från norr. Koponen Stenvist.

Förstudie

Inför planstart togs en förstudie fram för byggnaderna längs Tegeluddsvägen tillsammans med berörda fastighetsägare. Förstudien omfattade fastigheterna Smedsbacken 25, samfälligheten s:34 samt Bremen 1-4 på norra sidan om Tegeluddsvägen. Förstudien redogjorde för hur denna del av Gärdet kan utgöra en urban länk till Norra Djurgårdsstaden. Även exploateringsgrad, lämplig markanvändning och arkitektoniskt tema studerades. Slutsatserna i förstudien låg till grund för det förslag som presenterades i start-PM, som beslutades i december 2021. Förstudien tog fasta på byggnadsordningens vägledning för de två relevanta 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.

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 karaktärs- skapande byggnader och miljöer. Nya planer bör utveckla stadskvaliteter i verksamhetsområden för att skapa attraktiva offentliga rum, som stödjer ett levande och tryggt stadsliv.

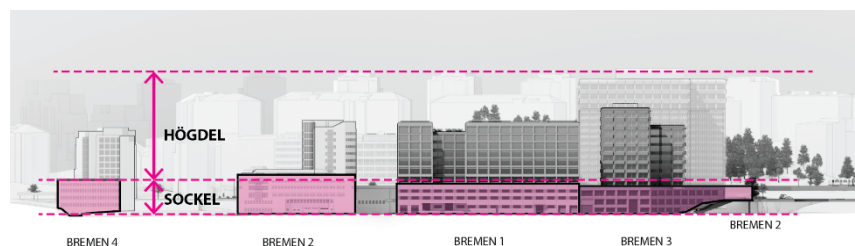
Befintlig bebyggelse i området är storskalig, stora solitärer på rad längs gatan. Några sammanhängande teman, förutom deras tidigare funktion som huvudkontor, är den stora förekomsten av

väldigt långa byggnader som antingen följer gatans riktning eller bryter mot den, med tydliga gavelmotiv. Förstudien belyser området utifrån en sammanhållen gestaltungsidé; att ny bebyggelse ska inordna sig i befintlig struktur och följa de förhärskande riktningarna, med tydliga gavelmotiv. En bärande idé är även att minska det överstora gaturummet och bebygga igen fastigheternas förgårdsmark samt aktivera gatan genom att öppna upp de idag slutna bottenvåningarna.



Figur 19 – Illustration över förstudiens princip att skapa ett sammanhängande tillägg i området, baserat på befintliga byggnaders riktningar och gavelmotiv. Planområdet befinner sig inom området som är markerat i rosa.
Wester+Elsner.

Sedan förstudien har förslaget på Bremen 1 och 3 justerats och anpassats till befintliga och planerade verksamheter inom fastigheterna. Ytterligare ett gemensamt karaktärsdrag har identifierats i området, vilket är det tydliga sockelmotiv som högdelar reser sig ur.



Figur 20 – Diagram som visar områdets generella komposition med socklar som högdelar reser sig ur. Koponen Stenqvist.

Sockeln ska vara tydlig från alla håll och markeras med en reslig entréväning mot Tegeluddsvägen. Inom Bremen 1 markeras den även med avvikande material. Bottenvåning mot Tegeluddsvägen ska vara aktiv och regleras därför att den ska vara uppglasad till minst 60 % av fasad vilket regleras som en generell utformningsbestämmelse i plankartan.



Figur 21 – Fasader mot Tegeluddsvägen. Koponen Stenqvist.

Föreslagen ny bebyggelse

Bremen 1

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. Byggnaden byggs även ut mot fastighetsgräns mot Tegeluddsvägen. 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.



Figur 22 – Illustration, vy från Tegeluddsvägen. Koponen Stenqvist.

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. Samtliga dessa höjder regleras med högsta nockhöjd och våningshöjd i plankartan.



Figur 23 – Illustration, vy från Tegeluddsvägen. Koponen Stenqvist.

Bebyggelsens gestaltning kommer att fördjupas efter samråd. Den övergripande arkitektoniska idén med en tydlig sockel regleras med (f2), där sockel och högdela ska ha olika uttryck och att gränsen mellan sockel och högdela ska markeras med ett indrag.



Figur 24 – Illustration, vy från Tegeluddsvägen. Koponen Stenqvist.

Mot nedre Tegeluddsvägen och gränden ska översta våningen vara indragna med minst en meter, vilket regleras med (f9). För att underlätta väderskyddade gångar på gård får skärmtak uppföras om max 35 m², vilket regleras med (f10).



Figur 25 – Illustration, vy från nedre Tegeluddsvägen. Koponen Stenqvist.

Bremen 3

Bremen 3 utvecklas vidare 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. Mot norr demonteras delar av de befintliga sockelvåningarna och ersätts med en ny sockel vars huvudsakliga golvnivå ansluter till den befintliga entrénivån mot Tegeluddsvägen. På den nya sockeln uppförs två sammanbyggda rektangulära byggnadsvolymer som tillsammans bildar en trappad L-form. Formen och vinkelhusets gavlar mot norr och väster samspejar med både den befintliga högdelen på Bremen 3 och områdets övergripande karaktär, med sitt gavelmotiv.



Figur 26 – Illustration, vy från Lidingövägen. Koponen Stenvist.

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. Nya fasader anpassas till anläggningens ursprungliga uttryck, medan befintliga fasader restaureras och uppdateras tekniskt. Det nya vinkelhuset och dess sockel, tillsammans med den paviljong och entré som hör till vinkelhuset mot Tegelluddsvägen, ges en tegelfasad som relaterar till den befintliga tegelsockeln genom materialitet, skala och uttryck. Högdelens påbyggnad samt den paviljong som hör till högdelen och vetter mot gatan förses med mineraliska fasadelement vars karaktär och kulör ges från återbrukade byggnadsdelar från den demonterade sockeln. Gestaltningen syftar till att ansluta till den befintliga arkitekturens grammatik men samtidigt ge en läsbarhet var de samtida tilläggen görs.

För att skapa goda entréförhållanden till den nya byggnaden samt till det befintliga höghuset föreslås två nya entrépaviljonger mot Tegelluddsvägen. Entrépaviljongerna syftar även till att motverka det överbreda gaturummet med bristande urban karaktär, genom att tydligare definiera gaturummet och stärka platsens stadsmässighet. Mellan paviljongerna skapas en entréplats, till vilken den befintliga fontänen föreslås flyttas (rekonstrueras) och fungera som ett identitetsskapande inslag.



Figur 27 – Illustration, vy från Tegeluddsvägen. Koponen Stenqvist.

Garageinfart och markparkering förläggs till fastighetens norra sida för att avlasta gaturummet och ge företräde åt vistelse och entréer. Det nya kontorshuset åt norr kragar ut något över sockeln och fri höjd över marken under regleras med (f1).

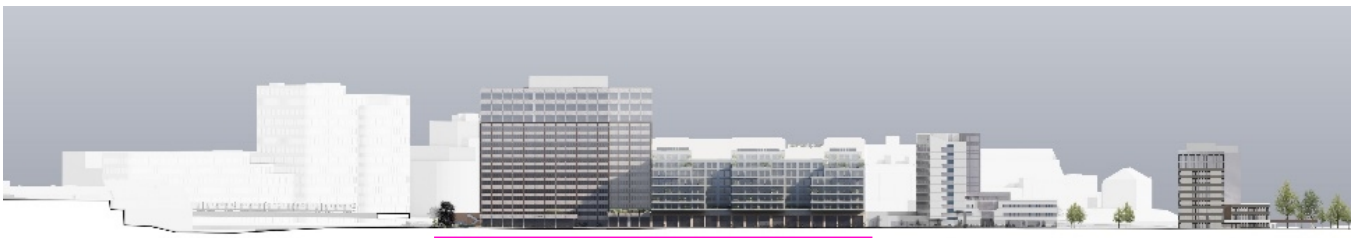
Gestaltningen av påbyggnaden på befintlig högdal har i detta skede reglerats mer än övriga nya delar, av kulturmiljömässiga skäl. Ny och befintlig fasad ska utföras i samma liv, med en fasadindelning i samma rytm och en markerad gräns, vilket regleras med (f3). Ett annat bärande grepp rör den befintliga byggnadens blanka plåtklädda kärna, som inrymmer teknik, hiss- och trapphallar. Kärnan reser sig idag ur de två lamellerna och ska bevaras som arkitektoniskt element, samt på samma sätt resa sig ur den tillkommande påbyggnaden. Detta regleras genom (f5), som anger fasadmaterial och förbjuder fönster. Den nya entrébyggnaden i en våning ska utgöra byggnadens nya entré. Den utförs fristående från befintlig byggnad, vilket regleras genom (f4).



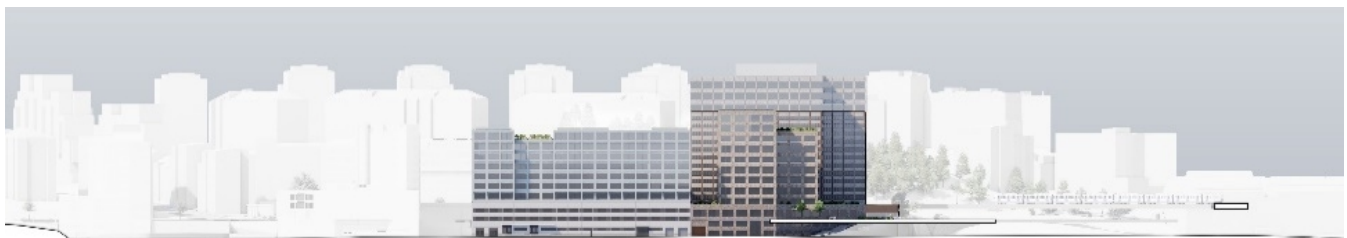
Figur 28 – Illustration, vy från Tegeluddsvägen. Koponen Stenqvist.



Figur 29 – Illustration, vy från Tegeluddsvägen. Koponen Stenqvist.



Figur 30 – Lång elevation från Tegeluddsvägen, Bremen 1 och Bremen 3 markerat med rosa linje. Koponen Stenqvist.

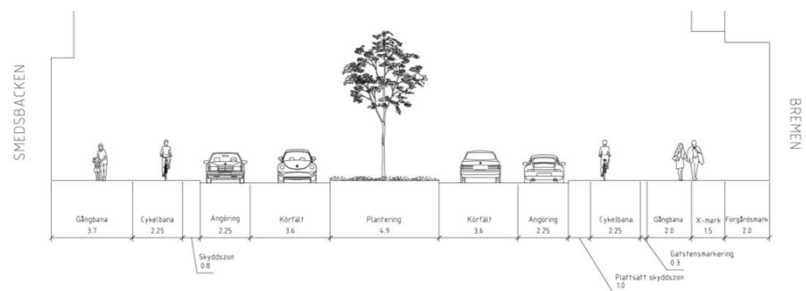


Figur 31 – Lång elevation från nedre Tegeluddsvägen, Bremen 1 och Bremen 3 markerat med rosa linje. Koponen Stenqvist.

Gator och trafik

Gatunät

Gatusektionen på Tegeluddsvägen föreslås få några mindre förändringar som en följd av planförslaget. Både gång- och cykelbanor behålls i befintligt läge. Längs fasader mot Tegeluddsvägen på hela Bremen 1 och del av Bremen 3 breddas gångbanan till totalt 3,5 m varav 1,5 m på kvartersmark, vilket regleras genom (x). 2 m förgårdsmark kvarstår på entréplan.



Figur 32 – Sektion av föreslagen förändring av Tegeluddsvägen. Tyréns.

Mittrefugen med trädplantering på Tegeluddsvägen föreslås behållas till största del. Infart till Bremen 1 från Tegeluddsvägen löses med att mittrefugen smalnas av för att ge plats till ett svängkörbana, se figur 32. Trafiklösningen innebär en flyttning västerut av öppningen i refugen vid Bremen 3 som finns idag för att möjlig-göra infart till Smedsbacken 25 från Tegeluddsvägen. Det befintliga övergångsställe som ligger på platsen idag flyttas österut där öppningen ligger, se figur 32. Förslaget innebär även en sänkning av kantsten i anslutning till garageinfarten, både till Bremen 1 via Tegeluddsvägen och via Bremen 1 och 3 via nedre Tegeluddsvägen.



Figur 33 - Föreslagen gatuutformning för att möta de trafikala behov som exploateringen väntas ha. Förslaget är att mittremsan utnyttjas för att möjliggöra vänstersväng in till Bremen 1 utan att hindra bakomvarande trafik från att passera. Tyréns.

Biltrafik

Förslaget innebär att nedre Tegeluddsvägen förstärks i sin roll som lokalgata i och med att leveranser till livsmedelsbutiken kommer tas in via gatan. Dessutom antas en stor andel av trafiken till Bremen 1 välja infarten via nedre Tegeluddsvägen. Befintlig vägkoppling mellan Tegeluddsvägen och nedre Tegeluddsvägen (Värtavägens förlängning), behålls i befintligt läge och kommer

Dagens cykelbanor behålls i befintligt läge. Befintlig cykelpassage på östra sidan om korsningen Tegeluddsvägen/Värtavägen behålls. Förslaget omöjliggör inte en förstärkning av cykelstråket längs med Tegeluddsvägens norra sida, öster och väster om planområdet. På Nedre Tegeluddsvägen sker cykling fortsatt i blandtrafik.

Tillgänglighet

Parkeringsgaraget i Bremen 1 omdisponeras vilket leder till att garaget efter exploatering inrymmer 314-330 parkeringsplatser. Bremen 3 behåller parkeringsgaraget som idag med 160 platser i två plan. In- och utfarten till Bremen 3 via Tegeluddsvägen upphör och en infart till Bremen 1 tillkommer på Tegeluddsvägen. Utfart sker från båda fastigheterna endast på nedre Tegeluddsvägen. I och med att platserna till kontoret inte kommer användas på kvällstid eller helger i någon större utsträckning föreslås ett samnyttjande av parkeringsplatser för de olika funktionerna. Förslagsvis kan livsmedelsbutiken ha rätt till kontorets platser på kvällar och helger, eller att kontoret och bostäderna samnyttjar parkeringen på så sätt att kontoret kan nyttja dem på dagtid och bostäderna på kvällar och helger. Genom ett samnyttjande står färre platser tomma stora delar av dygnet.

Angöring till Bremen 1 och 3 möjliggörs delvis via angöringsfickor på Tegeluddsvägen samt via nedre Tegeluddsvägen.

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.

Dagvatten

Nya tak föreslås anläggas som vegetationsklätt tak, blandat sedum- och biotaktak. Regnbäddar föreslås som en dagvattenlösning för omhändertagande av vatten från framförallt takterrasser och eventuellt takytor med utvändigt avvattning.

Dagvattenflöden ut från utredningsområdet är beräknade för ett 30-årsregn och uppgår till 426 l/s (utan klimatfaktor) före ombyggnation och 451 l/s (med klimatfaktor) efter ombyggnationen. Då den reducerade arean minskar med den

planerade markanvändningen beror ökningen i flöden endast på klimatfaktorn.

Enligt Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvattenhantering ska de första 20 mm nederbörd fördröjas och renas inom planområdet. Fastigheterna inkluderar befintliga byggnader och kvartersmark som har undantagits från åtgärdsnivån då dessa inte kommer att förändras. Exkluderingen av dessa byggnader från åtgärdsnivån baseras på att dessa inte bidrar till ökade flöden eller föroreningar. För att uppnå stadens åtgärdsnivå avseende fördröjning av 20 mm regn på kvartersmark behöver 41 kubikmeter vatten fördröjas inom planområdet. För att säkerställa detta föreslås anläggande av biotop- och sedumtak.

I enlighet med stadens dagvattenstrategi kommer terrasser och gårdsytor förses med regnbäddar och planteringar i skelettjord för omhändertagande av dagvatten. Dessa gröna strukturer bedöms översiktligt kunna härbärgera ca 180 m³ dagvatten. Andelen växtlighet bedöms därmed öka markant i förhållande till befintlig situation, vilket bidrar till ökad fördröjning och rening av dagvatten, i tillägg till fördröjning och rening enligt åtgärdsnivån.

El/Tele

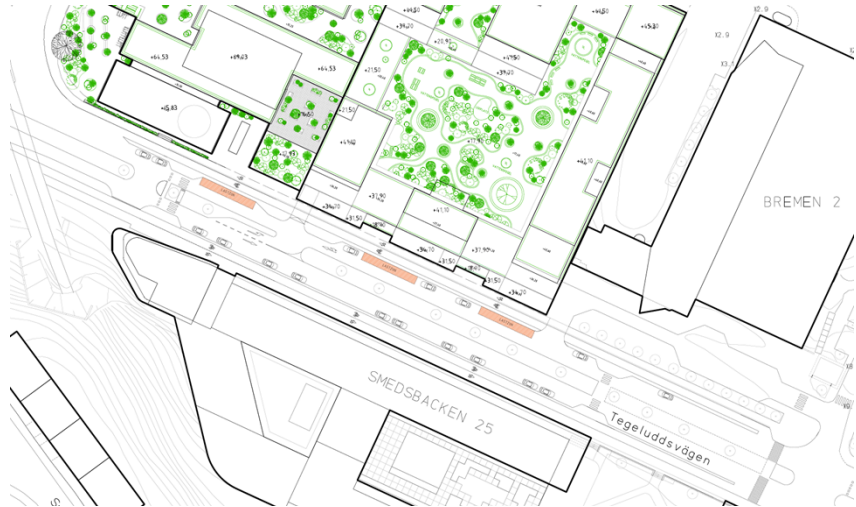
Ny bebyggelse ansluts till befintlig nätstation. Området försörjs och kommer att försörjas med fiber av Stokab och Skanova.

Energiförsörjning

Området kommer att försörjas med fjärrvärme och fjärrkyla som kommer från Värtavägen. Ledningarna i västra delen av planområdet har förlagts i gatan. Fjärrvärme och fjärrkyla distribueras av Stockholm Exergi. På taket får solcellsanläggning uppföras integrerat eller utanpå takbeklädnad.

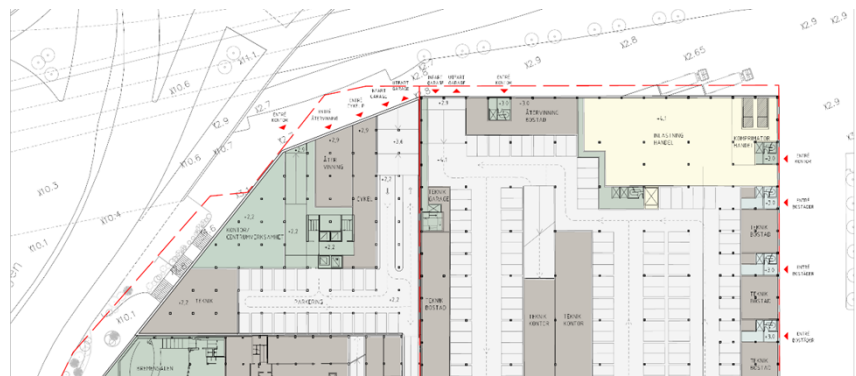
Avfallshantering och leveranser

Leveranser och avfallshantering sker via Nedre Tegelludsvägen till Bremen 1 och 3 som nås via korsningen med Lidingövägen. Leveranser till Bremen 3 uppskattas ske sällan men möjliggörs via angöringsfickor på Tegelludsvägen, se figur 35.



Figur 35 – Angöringsfickor (orange) längs med Tegeluddsvägen, Tyréns.

Leveranser och avfallshantering från kontor och bostäder i Bremen 1 sker på baksidan av fastigheten, bredvid en lastkaj som hanterar leveranser och avfallshantering till livsmedelsbutiken med plats för två lastbilar. Invändigt i livsmedelsbutiken, i anslutning till lastkajen, ska en avfallscontainer finnas. Lastkaj för Bremen 1 utformas för vinklad angöring vilket ger ett enkelriktat flöde av leveransfordon i östlig riktning, se figur 36.



Figur 36 – Varumottagning för Bremen 1 och 3 via nedre Tegeluddsvägen, Tyréns.

Räddningstjänst

Räddningstjänstens dimensionerande insattid understiger 10 minuter. Avstånd från möjliga uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon till angreppsvägar överstiger inte 50 m, då byggnaderna uppförs i anslutning till körbara vägar. Dörrar direkt till det fria samt trapphus kommer att utgöra primära angreppsvägar till byggnaderna. Insatsmöjligheterna till källarplanen tillgodoses av garageportar samt via separata trappor med mynning direkt till det fria.

Utrymningsstrategin inom byggnaderna bygger inte på räddningstjänstens medverkan. Utrymning sker via dörrar direkt till det fria alternativt via trapphus. Trapphusen utförs som öppna trapphus (traditionella trapphus), som Tr2-trapphus eller som Tr1-trapphus beroende på våningsantal och tillgång till trapphus.

Taken planeras att utföras med gröna tak och med solceller i omfattande utsträckning. Solcellsinstallationer ska utföras med beaktande av brandspridning och räddningstjänstens insatssäkerhet.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken, och anslutande bestämmelser, att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras. Bedömningen bygger på kriterier i 5 § och 10-13 §§ i miljöbedömningsförordningen.

Den sammanvägda bedömningen i konsekvensanalysen för kulturmiljön är att de negativa konsekvenserna av planförslaget bedöms som måttliga. Utförd riskanalys indikerar en låg samlad riskexponering inom planområdet. Såväl individ- som samhällsrisknivån bedöms som acceptabel. Planerad utveckling enligt detaljplanen bedöms ha en mycket begränsad påverkan på befintliga risknivåer. Sammantaget bedöms den planerade markanvändningen inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. Bedömningen kan behöva preciseras ytterligare efter samrådet, med utgångspunkt i inkomna synpunkter och kompletterande utredningar.

Underlag har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och SSBF. Ingen av remissinstanserna ansåg att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behövde genomföras. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i resterande delar av planbeskrivningen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Utredningsområdet avrinner naturligt till vattenförekomsten *Lilla Värtan*. Enligt EU:s vattendirektiv ska en god vattenkvalitet säkras och vattenförekomsten har därför kvalitetsmål uppställda i

form av miljö kvalitetsnormer (MKN). Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten *Lilla Värtan* är *måttlig ekologisk status* år 2039 och god kemisk status, med undantag för en rad ämnen.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Lilla Värtan. Dagvatten från planområdet fördröjs och renas inom respektive fastighet. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsbild och påverkan på riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården

Planområdet ingår i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Konsekvensutredningen för kulturmiljö (Tyréns, 2026) bedömer att flera av de aktuella riksintresseuttrycken inte påverkas mer än marginellt, men att vissa uttryck påverkas tydligt av förändringen inom Bremen 1 och 3.

Klustret av kontorshus och näringslivets byggande längs Tegeluddsvägen bedöms påverkas märkbart genom att planen medger införande av bostäder, framflyttat fasadliv som omformar gatumiljön samt minskad synlighet och dominans för befintliga högdelar. Samtidigt stärks verksamhetsområdet av ett tillskott av kontorslokaler. Sammantaget bedöms konsekvenserna för detta riksintresseuttryck bli *medelstora negativa*.

När det gäller Gärdeshöjden (den modernistiska bebyggelsefronten längs Smedsbacksgatan) bedöms *små till medelstora negativa* konsekvenser uppstå genom minskad synlighet från detta håll, samt ändrade utblickar.



Figur 37 - I vyn (till vänster) är Gärdeshöjdens ett centralt inslag, en konsekvens av planförslaget (till höger) är att detta byggs bort och att viss djupverkan i siluetten försvinner. Foto och illustration: Koponen Stenqvist.

För uttryck kopplade till modernistiska höghus/landmärken gör konsekvensutredningen bedömningen att Philips-husets funktion som landmärke är mer lokal och att konsekvenserna av en försvagad roll därför blir *små negativa*, där den väl anpassade påbyggnaden samtidigt fungerar som en viss kompensation.



Figur 38 - Från Lidingövägen är det tydligt hur Philipshuset reser sig som en skiva ställd nedanför Gärdeshöjden, och upplevs stå fritt med mycket luft runt om (bild till vänster). Philipshusets solitärverkan förbyts mot att bli del av ett mer stadsmässigt sammanhang i planförslaget (bild till höger). Nya våningar som byggs på bidrar till att byggnaden blir fortsatt ett utropstecken i planförslaget. Foto och illustration: Koponen Stenqvist.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att påverkan är som störst lokalt och kan accepteras sett till riksintresset. Tillkommande bebyggelse styrs även genom utformningsbestämmelser och skydds- och bevarandebestämmelser som syftar till att säkerställa släktskapet med den ursprungliga bebyggelsen.

Bremen 3

Planförslaget innebär att en del av befintlig bebyggelse rivs när lågdel i norr ersätts av ny byggnad med tillhörande lågdel. Rivningen är omfattande och berör även delar som pekats ut som värdebärande i kulturmiljöanalysen (Tyréns 2022), såsom ursprungliga logistiklösningar samt vissa tidigare matsals- och

sällskapsrum. Samtidigt bedöms de mest värdebärande interiörerna, särskilt Bremensalen, inte påverkas av rivningen. Lågdelen som rivs har som helhet inte bedömts ha särskilda kulturvärden, bland annat eftersom senare tillkomna trapphus brutit fönsterbanden och därmed försvagat den ursprungliga kompositionen. Paviljongbyggnaden vid Tegelluddsvägen bedöms stärka det modernistiska greppet, och påbyggnaden bedöms vara väl anpassad till 1960-talsarkitekturen samtidigt som den är väl läsbar som tillägg.

Byggnaden har försetts med flertalet skydd- och varsamhetsbestämmelser enligt nedan:

q1 syftar till att säkra byggnadens huvuddrag så som proportioner med två sinsemellan förskjutna sammanhängande lameller och en högre central byggnad. Den ursprungliga arkitektoniska identiteten ska fortfarande vara läsbar och tillägg ska inte urholka detta.

q2 syftar till att säkra byggnadens fasadrytm och material ska bevaras.

q3 syftar till att säkra Bremensalens rumsvolym och centrala delar (podium, projektorrum, akustikpaneler) säkras. Bremensalen är en högklassig interiör och central värdebärare för kulturmiljön som inte ska påverkas.

q4 syftar till att säkra hisshallar i kalksten/skiffer samt urtavlor och **q5** syftar till att säkra utvändigt trappa då dessa är tydliga värdebärare för kulturmiljön.

r rivningsförbud, byggnad får inte rivras. Undantaget är befintliga taket på högdelen som får rivras för att möjliggöra att påbyggnad kan uppföras.

k1 och **k2** säkerställer att ändringar sker varsamt och att högdelens fasadkaraktär med prefab-betong med frilagd ballast i kombination med glas, aluminium & metall behålls. Skillnad i uttryck mellan långsida och gavel ska också bibehållas. Påbyggnaden syftar till att vara väl anpassad och samtidigt läsbar som tillägg.

Bremen 1

Även om stora delar av den befintliga byggnaden bevaras innebär planförslaget en mycket stor förändring genom nya volymer,

både påbyggnad och att ny bebyggelse i större utsträckning flyttas ut mot Tegeluddsvägen. Konsekvensutredningen för kulturmiljö (Tyréns, 2026) bedömer att volymtillskotten inom Bremen 1 påverkar Bremen 3:s högdels synlighet påtagligt, när bebyggelsen inom Bremen 1 flyttas ut mot Tegeluddsvägen blir det från vissa vinklar främst de påbyggda våningarna som framträder. Även om de nya byggnaderna är underordnade i höjd bedöms Bremen 3 påverkas märkbart av volymtillskotten inom Bremen 1.

Konsekvensutredningen lyfter också att de lägre delarna av Bremen 1 föreslås få en gestaltning som är mer lik den ursprungliga lagerbyggnaden. Detta innebär att tiden som hemvist för TV4 inte kommer vara läsbar. Återskapandet av lagerkaraktären sker därmed på bekostnad av möjligheterna att förstå att TV4 verkat på platsen under lång tid.



Figur 39 - Befintlig vy till vänster och planförslaget till höger, Tegeluddsvägen från Smedsbacken mot Bremen. Foto och illustration: Koponen Stengvist.

Stadsbyggnadskontorets sammantagna bedömning är att planförslagets påverkan på kulturmiljön kan accepteras, under förutsättning att värdebärande delar säkerställs genom skydds- och varsamhetsbestämmelser och att tillkommande bebyggelse ges en utformning som tar hänsyn till befintliga byggnaders karaktär och läsbarhet.

Handel, livsmedelsbutik

Den planerade livsmedelsbutiken inryms i markplan i Bremen 1 och bedöms omfatta cirka 6 000 m², som ett större och välsorterat dagligvarukoncept med kapacitet att ta emot ett högt kundflöde.

En handelsutredning har tagits fram (WSP 2025). Utredningen indikerar att en större dagligvaruetablering inom kvarteret kan inrymmas inom marknadens bärkraft. Etableringen bedöms i huvudsak medföra effekter genom förändrade inköpsmönster och

en viss omfördelning av omsättning från befintliga butiker, främst i närområdet och för verksamheter med likartat koncept. I detta ingår att viss påverkan kan uppstå för befintlig dagligvarubutik i Ängsbotten, där överlapp i kundunderlag kan förväntas. Mot bakgrund av att området i dag har ett begränsat utbud av större, välsorterade livsmedelsbutiker samt förväntad befolknings- och arbetsplatstillväxt i södra Norra Djurgårdsstaden bedöms den samlade påverkan på dagligvaruhandeln i omlandet vara hanterbar och risken för utslagning begränsad.

Butikens lokalisering i nära anslutning till Gärdets tunnelbana ger god tillgänglighet med kollektivtrafik och stödjer stadens ambition att stärka Tegeluddsvägen som stadsgata samt platsens roll som nod i den omgivande stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden. Samtidigt är en större dagligvarubutik typiskt trafikallstrande och trafikutredningen (Tyréns, 2026) bedömer att butikens fordonsallstrande kan vara betydande, bland annat mot bakgrund av läget nära större trafikleder. I en innerstadsmiljö kan en sådan trafikallstrande vara mindre önskvärd, då den riskerar att motverka stadsgatans prioritering av gång-, cykel- och kollektivtrafik samt öka konfliktytor och störningar kopplade till angöring och varudistribution. Leveranser och avfallshantering till butiken sker via Nedre Tegeluddsvägen med ambition att minska påverkan på Tegeluddsvägens stadsrum.

Gator och trafik

Trafikanalysen visar att exploateringen kommer att öka trafikmängderna, särskilt till följd av livsmedelsbutiken.

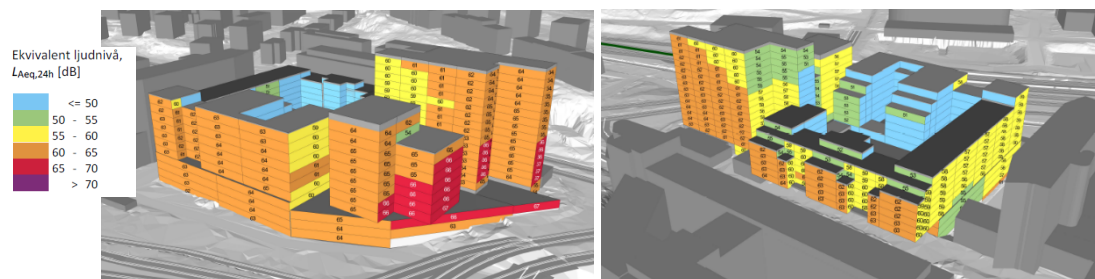
Kapacitetsberäkningar för korsningarna

Tegeluddsvägen/Lidingövägen och Tegeluddsvägen/Värtavägen visar att dessa kommer att vara högt belastade, men att trafiken i stort kan hanteras med föreslagna åtgärder. Osäkerheter finns kring trafikmängder från livsmedelsbutiken, men dessa har hanterats genom redovisade antaganden. Sammantaget bedöms trafiklösningen skapa goda förutsättningar för en hållbar stadsutveckling i området. Viss osäkerhet finns kring trafikförsörjning och kapacitet till den kommande stadsutvecklingen i de södra delarna av Norra Djurgårdsstaden.

Störningar och risker

Buller

En bullerutredning har tagits fram (Akustikkonsulten, 2026). Inom Bremen 1 kan bostäder uppföras som klarar riktvärden enligt Trafikbullerförordning (SFS 2015:216). Bebyggelsen planeras i slutna kvarterstruktur, vilket möjliggör tillgång till ljuddämpad sida mot innergård för både trafikbuller och industribuller.

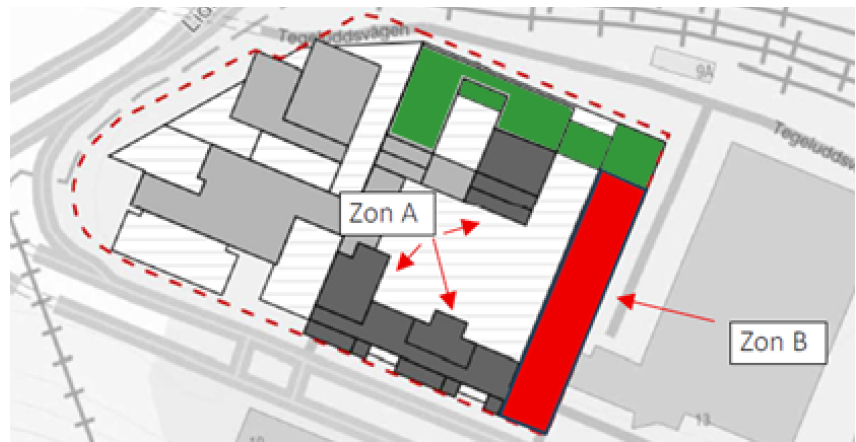


Figur 40 – Ekvivalent ljudnivå vid föreslagen fasad sett från Norra länken/Lidingövägen (vänstra bilden) samt Tegelluddsvägen (högra bilden). Akustikkonsulten.

Vid fasad mot Tegelluddsvägen uppgår ekvivalent ljudnivå till 61-64 dBA. För lägenheter där 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrider krävs genomgående planlösning så att minst hälften av bostadsrummen vetter mot sida där ekvivalent ljudnivå är högst 55 dBA, alternativt att lägenheten är högst 35 m². Detta säkerställs genom en planbestämmelse under "Skydd mot störning" på plankartan. För planerade bostäder kan egen och/eller gemensam uteplats anordnas på bullerskyddad innergård som klarar 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Vid nybyggnad av lokaler för kontor och hotell behöver fasader utformas med erforderlig ljudisolering. Med lämpliga val av ytterväggskonstruktion, fönster och uteluftdon kan god ljudmiljö erhållas inomhus.

För bostäder närmast bangården behöver särskild hänsyn tas till lågfrekvent buller från tomgångskörning av diesellok. Externt industribuller från Värtans bangård har bedömts utifrån översiktliga beräkningar. Med hänsyn till närheten till bangården har planerade bostäder placerats i skärmat läge på fastighetens södra del. Vid mest exponerade bostadsfasader överskrider 45 dBA ekvivalent och 55 dBA maximal ljudnivå, medan nivåer för ljuddämpad sida klaras vid fasad mot innergård. Med genomgående planlösning kan bostäder uppföras som klarar riktvärden enligt Zon B inom kvarterets östra del.

För att säkerställa att bostäderna får erforderliga bullerförutsättningar innehåller plankartan en villkorsbestämmelse för startbesked. Bestämmelsen innebär att startbesked för bostadsbyggnad endast får ges under förutsättning att den bullerskyddande byggnaden (markerad med grönt i figur 41 nedan) längs nedre Tegeluddsvägen har kommit till stånd i den omfattning som krävs för att uppnå erforderlig bulleravskärmning för de bostäder som startbeskedet avser.



Figur 41 – Kartan illustrerar Boverkets riktvärden för verksamhetsbuller (zon B i rött, övriga bostäder klarar zon A (mörkgrått)). Kartan illustrerar också, i grönt, den kontorsbebyggelse som måste uppföras för att uppnå erforderliga bullernivåer för bostäderna inom zon A och zon B.

Översvämningsrisker

En större lågpunkt återfinns norr om Bremen fastigheterna där stora mängder vatten kan ansamlas vid en skyfallssituation. Vid större regnhändelser kan skyfallsvatten rinna från rangerbangården in till Bremen 1 och Bremen 3 och tillika kan vatten rinna från Bremen 1 och Bremen 3 till rangerbangården. Markhöjderna mellan områdena harmoniserar i huvudsak med varandra. Det finns inga rapporterade skyfallsproblem i området idag. Totalt bedöms föreslagen dagvattenhantering kunna härbärgera ca 225 m³, vilket överskrider den volym som bedöms trängas undan på grund av utbyggnaden av Bremen 3. Således förväntas skyfallssituationen inte försämrats vid den planerade ombyggnationen inom planområdet eller för grannfastigheterna.

Säker avledningsväg för större regn- och skyfallshändelser uppnås genom att i huvudsak behålla befintliga flödesvägar samt ej bygga in lågpunkter. Det bedöms inte föreligga någon risk avseende tillgänglighet till fastigheten för räddningstjänsten beaktat översvämmning vid skyfall.

Markföroreningar

De föroreningarna i jord som påträffats bedöms som lätt-åtkomliga genom schaktsanering, d.v.s. att förorenade fyllnadsmassor omhändertas och transporteras till godkänd mottagningsstation. Föroreningarna (framför allt PFAS4, 11 samt 21) i grundvattnet bedöms inte utgöra en särskild hälsorisk för människor eller miljö inom planområdet förutsatt att grundvatten ej uttas som dricksvatten eller används för bevattning av grödor. Då området är anslutet till kommunalt vatten bedöms detta dock ej utgöra en risk.

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

Farligt gods

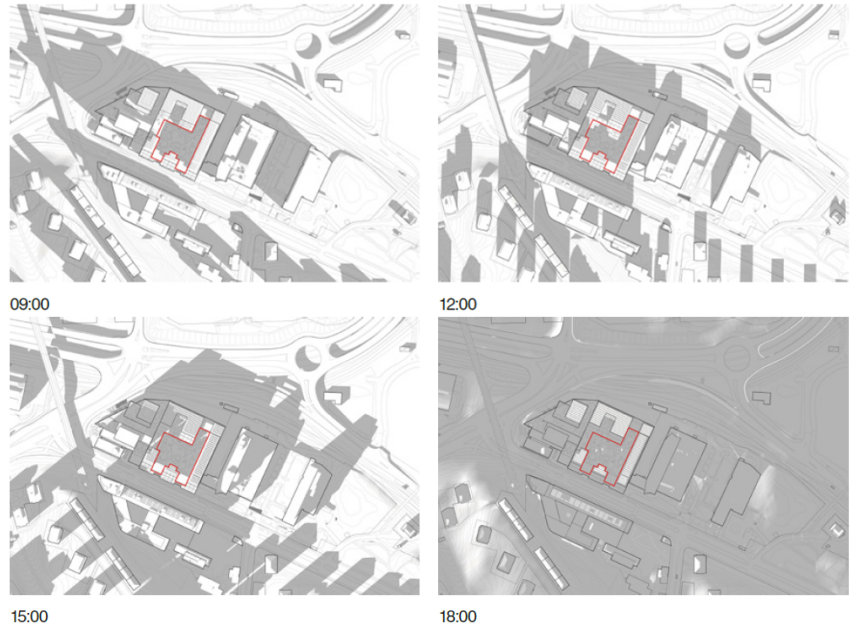
Delar av planerad bebyggelse ligger på kort avstånd från Tegeluddsvägen, i vissa lägen närmare än cirka 10 meter från den norra körbanan. Planområdet ligger även relativt nära Norra länken/Lidingövägen och dess anslutningar, samt nära industrijärnvägsspår som kopplar Värtabanan till hamnverksamheterna.

En riskbedömning har tagits fram (Projektstaben, 2025). Riskbedömningen redovisar att den samlade riskexponeringen inom planområdet bedöms vara låg och att både individrisk och samhällsrisk bedöms vara godtagbara. Planerad utveckling bedöms följa rekommenderade skyddsavstånd till de primära riskkällorna, och i jämförelse med dagens situation bedöms den planerade stadsutvecklingen inte påverka risknivåerna. Särskilt utmärkande är de korta avstånden till Tegeluddsvägen. Därför har en känslighetsanalys genomförts med en teoretisk riskexponering längs Tegeluddsvägen. Analysen indikerar acceptabla risknivåer även utmed Tegeluddsvägen.

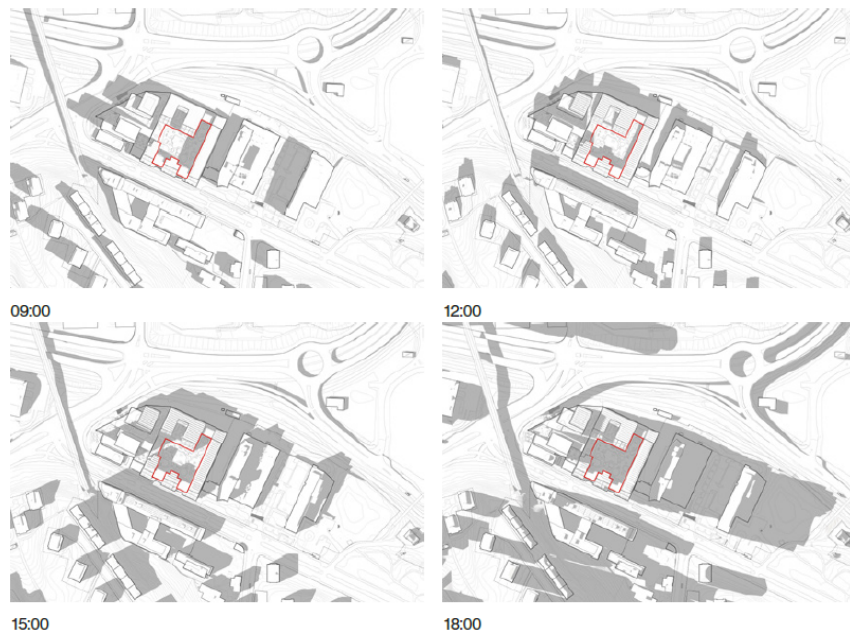
Riskbedömningen redovisar även förslag på riskreducerande åtgärder. Som åtgärd regleras därför placering av friskluftsintag bort från infrastrukturen i norr som generell utformningsbestämmelse på plankartan. Riskutredningen lyfter även att ytor mellan planerad bebyggelse och infrastrukturen i norr bör utformas med begränsad vistelsekvalitet och med fokus på förflyttning, så att stadigvarande vistelse inte uppmuntras.

Ljussförhållanden

Bilderna nedan visar solstudier under vår-/höstdagjämning samt sommarsolstånd. Planförslaget bedöms sammantaget inte innebära negativ skuggpåverkan.



Figur 42 – Solstudier, vår- /höstdagjämning, Koponen Stenqvist.



Figur 43 – Solstudier, 20 juni, Koponen Stenqvist.

Tidplan

| | | |
|----------------------|-------------------|------|
| Samråd | 28 april - 8 juni | 2026 |
| Granskning | april | 2027 |
| Antagande | december | 2027 |
| Laga kraft, tidigast | mars | 2028 |

Tidplanen är preliminär och kan komma att ändras under processen för kommande skeden.

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.

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar i huvudsak kvartersmark. Stockholms stad är huvudman för allmän plats inom detaljplanen. Staden ansvarar för området som markerats med x på plankartan.

Avtal

Planavtal har tecknats med Kåpan Fastigheter AB och Vasakronan AB genom Allmänna Pensionsfondens Fastighets Nr 12 KB för att täcka stadsbyggnadskontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplan.

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

Verkan på befintliga detaljplaner

Detaljplaner PL 5896 (fastställd 1961) och DP 92084 (antagen 1992) ersätts i sin helhet av denna plan, genomförandetiden har

gått ut. Mindre delar av detaljplaner PL 5609A (fastställd 1960), DP 88036 (antagen 1989) och Dp 2004-05426-54 (antagen 2007) berörs av detta planområde. Genomförandetiden har gått ut för dessa planer och de ersätts av denna plan i berörda delar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar:

- Bremen 1, som ägs av Vasakronan AB genom Allmänna Pensionsfondens Fastighets Nr 12 KB.
- Bremen 3, som ägs av Kåpan Fastigheter AB genom Kåpan Fastigheter Bremen 3 AB.
- Samt del av Ladugårdsgärdet 1:8, som är stadens mark

Användning av mark

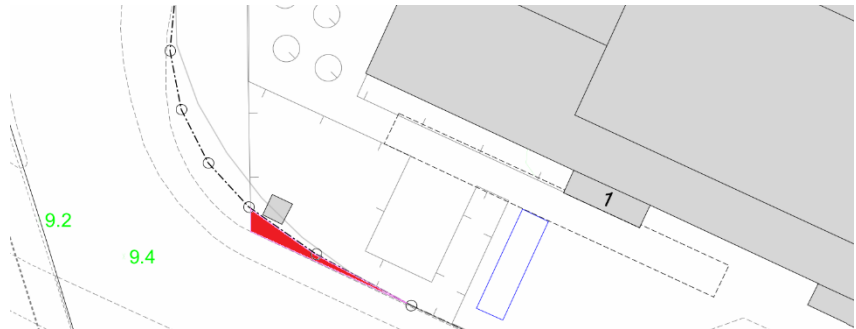
Planområdet omfattar kvartersmark planlagt som K, C och B och möjliggör markanvändning för kontor, bostäder och centrumändamål. En smal remsa gatumark medtas i planen för att möjliggöra in- och utfartsförbud längs med Tegeluddsvägen.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Vid förändrad fastighetsindelning prövar lantmäterimyndigheten bland annat att fastigheter blir lämpliga för sina ändamål.

Ingen fastighetsbildning förutsätts för planförslagets genomförande. Dock möjliggör planförslaget tredimensionell fastighetsbildning och i Bremen 1 kommer det bli aktuellt med 3d-fastighetsbildning, där bostäderna och bostadsgården kommer bli en egen fastighet. Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

En del av Bremen 3:s garage under mark går ut över fastighetsgräns, varför fastigheten avses justeras vid överenskommelse mellan parter enligt bild nedan.



Figur 44 – del av garage på Bremen 3 som ligger utanför fastighetsgräns.
SBK

Rättigheter

Inom planområdet är ett flertal rättigheter lokaliserade (officialservitut och avtalservitut). Rättigheterna fortsätter att gälla oförändrat, har fortsatt planstöd och påverkas inte av planens genomförande, förutom servitut 0180-A22/1993.1-2 och .4, som gäller mellan Bremen 1 och Bremen 3 och kommer behöva upphävas när detaljplanen vunnit laga kraft, och servitut 0180-A22/1993.3 som avses ändras.

| Nr | Ändamål | Förmån | Last | Åtgärd |
|----------------------------|--|----------|--|---|
| Avtalsrättigheter | | | | |
| 1 | 01-IM2-62/1383.1 Ledning | Nimrod 7 | Bremen 3 | Fortsätter gälla, får fortsatt planstöd |
| 2 | 90/19178 Nyttjanderätt | SVOA | Bremen 3 | Fortsätter gälla, får fortsatt planstöd |
| Officialrättigheter | | | | |
| 1 | 0180-A46/1962.1 Ledningar, spåranordningar | Bremen 1 | Normalm 5:1, Bremen 4 | Fortsätter gälla, får fortsatt planstöd |
| 2 | 0180-A49/1962.1 Väg, ledningar och spåranordningar | Bremen 1 | Ladugårdsgärdet 1:8, Norra Djurgården 1:1 | Fortsätter gälla, får fortsatt planstöd |
| 3 | 0180-A50/1962.1 Väg, ledningar och spåranordningar | Bremen 1 | Ladugårdsgärdet 1:8, Norra Djurgården 1:1 | Fortsätter gälla, får fortsatt planstöd |
| 4 | 0180-A22/1993.1 Brandmur | Bremen 1 | Bremen 3 | Regleras när denna detaljplan vunnit laga kraft. Får inte planstöd, avses upphävas då |

| | | | | |
|---|-----------------------------------|-----------------------|---|--|
| | | | | planerad ombyggnad av fastigheter gör den inaktuell. |
| 5 | 0180-A22/1993.2 Nyttja byggnad | Bremen 3 | Bremen 1 | Regleras när denna detaljplan vunnit laga kraft. Får inte planstöd, avses upphävas då planerad ombyggnad av fastigheter gör den inaktuell. |
| 6 | 0180-A22/1993.3 Tillfart, väg | Bremen 3 | Bremen 1, Bremen 4, Ladugårdsgärdet 1:8, Norra Djurgården 1:1, Norrmalm 5:1 | Servitutets utbredning avses ändras på delen framför befintlig byggnad på Bremen 1 då mark avses bebyggas. |
| 7 | 0180-A22/1993.4 Väg | Bremen 1 | Bremen 3 | Regleras när denna detaljplan vunnit laga kraft. Får inte planstöd, avses upphävas då planerad ombyggnad av fastigheter gör den inaktuell. |
| 8 | 0180-A22/1993.5 Väg | Bremen 1, Bremen 2 | Bremen 3 | Fortsätter gälla, får fortsatt planstöd |

I planförslaget finns utlagt markreservat (x) för allmän gångtrafik. Allmänhetens tillträde till utrymmet kan säkras genom inrättande av servitut. Markreservat för allmän gångtrafik (x-område) innebär en inlösenkyldighet för kommunen (PBL 14:18).

I planområdets direkta närhet finns ett flertal rättigheter till förmån för bl.a. Bremen 1 för bland annat infart, väg och biluppställning. Dessa fortsätter att gälla oförändrat, har fortsatt planstöd och påverkas inte av planens genomförande.

| Nr | Ändamål | Förmån | Last | Åtgärd |
|---------------------|--|----------------|--------------------------|---|
| Avtalsrättigheter | | | | |
| 1 | 01-IM2-95/3655.1 Väg, parkering | Bremen 1 | Bremen 2 | Fortsätter gälla, får fortsatt planstöd |
| Officialrättigheter | | | | |
| 1 | 0180-A46/1962.2 Väg, biluppställning | Bremen 2 | Normalm 5:1, Bremen 4 | Fortsätter gälla, får fortsatt planstöd |
| 2 | 0180K-2008- 36825.1 Väg | Normalm 5:1 | Bremen 4 | Fortsätter gälla, får fortsatt planstöd |

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.

El och tele m.m.

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

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 Tegeluddsvägen. Eventuella ytterligare anslutningspunkter, till följd av ändrad användning, bekostas och ansvarar fastighetsägaren för.

Dagvatten

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

EI/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 att detaljplanen fått laga kraft.

Louise Heimler
enhetschef

Elsa Smeds
stadsplanerare