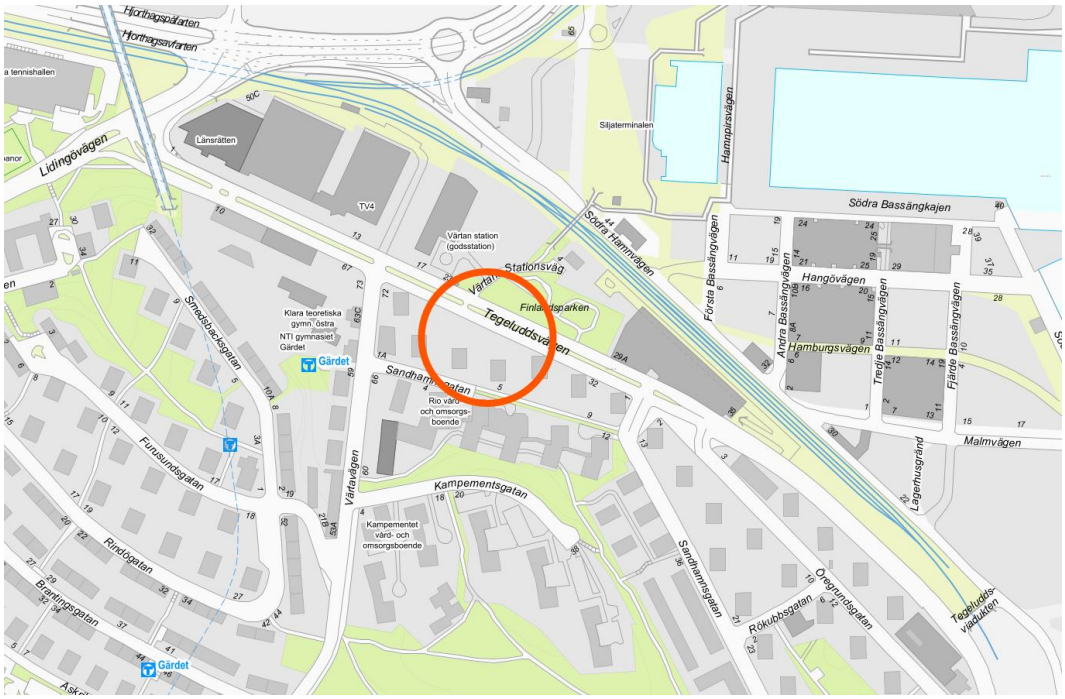
Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen
Elsa Smeds
Telefon 08-508 27 554

Samrådshandling
Dnr 2023-15014
2026-11-10

Planbeskrivning
Detaljplan för delar av fastigheterna New York 3 och 4 i stadsdelen Ladugårdsgärdet, S-Dp 2023-15014



Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8314
10420 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

Sammanfattning

Planförslaget innebär förtätning med två punkthus för bostadsbebyggelse mot Tegeluddsvägen med möjliga centrumlokaler i entrévåningen inom fastigheterna New York 3 och 4. Fastigheterna är belägna mellan Tegeluddsvägen och Sandhamnsgatan inom stadsdelen Ladugårdsgärdet och är idag bebyggda med ett punkthus vardera med bostäder.

Den nya bebyggelsen förankras i och utvecklar stadsdelens befintliga värden. Förslaget är utformat med hänsyn till buller- och risksituationen samt platsens ekologiska värden.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för komplettering med bostäder längs Tegeluddsvägen med centrumlokaler i entrévåningen inom fastigheterna New York 3 och 4. Bebyggelsen ska bidra till att levandegöra Tegeluddsvägen genom centrumlokaler och entréer som kantar gaturummet.

Bostadsbebyggelsens utformning syftar till att bidra arkitektoniskt till sin omgivning genom detaljutformning och materialitet som är i paritet med övrig bebyggelse inom kvarteret. Bebyggelsen fogas in i Gärdets planstruktur genom dess riktning och typologi. Tillkommande volymer har lägre höjd än omgivande punkthusbebyggelse för att bibehålla läsbarheten av områdets karaktär och kulturvärden.

Detaljplanen syftar även till att värna platsens höga naturvärden. Det sker genom bebyggelsens placering samt genom skyddsbestämmelse för den särskilt skyddsvärda ek som står inom fastigheten New York 3. Kvartersmarken utformas med minsta möjliga andel hårdgjorda ytor för att ansluta till områdets karaktär av *hus i park* samt för att bibehålla områdets ekologiska funktion.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Tidplan

Start-PM	december 2023
Samråd	17 november 2026 – 11 januari 2027
Granskning	november 2027
Antagande SBN	mars 2028

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

Innehåll

Detaljplanens syfte **4**

Inledning **4**

Detaljplanens huvuddrag 4
Plandata 4
Handlingar 5
Medverkande 6
Planeringsunderlag 6
Riksintressen 8

Planeringsförutsättningar **8**

Stads- och landskapsbild 8
Befintlig bebyggelse 10
Kulturhistoriskt värdefull miljö 13
Gator och trafik 15
Service 16
Naturmiljö 16
Sociala värden 21
Geoteknik 22
Hydrologiska förhållanden 23
Hälsa och säkerhet 24

Planförslag **27**

Sammanfattning av planförslaget 27
Arkitektonisk idé 28
Föreslagen ny bebyggelse 31
Kvartersmark 40
Gator och trafik 42
Teknisk försörjning 44
Motiv till detaljplanens regleringar 46
Genomförandetid 50

Konsekvenser och avvägningar **50**

Ljusförhållanden och lokalklimat 50
Stads- och landskapsbild 54
Kulturhistoriskt värdefull miljö 55
Riksintresse 55
Gator och trafik 56
Naturmiljö 56
Sociala värden 60
Hydrologiska förhållanden 61
Hälsa och säkerhet 62
Undersökning om betydande miljöpåverkan 67

Genomförande **68**

Organisatoriska frågor 68
Fastighetsrättsliga frågor 69
Ekonomiska frågor 69
Tekniska frågor 69

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för komplettering med bostäder längs Tegeluddsvägen med centrumlokaler i entrévåningen inom fastigheterna New York 3 och 4. Bebyggelsen ska bidra till att levandegöra Tegeluddsvägen genom centrumlokaler och entréer som kantar gaturummet.

Bostadsbebyggelsens utformning syftar till att bidra arkitektoniskt till sin omgivning genom detaljutformning och materialitet som är i paritet med övrig bebyggelse inom kvarteret. Bebyggelsen fogas in i Gärdets planstruktur genom dess riktning och typologi. Tillkommande volymer har lägre höjd än omgivande punkthusbebyggelse för att bibehålla läsbarheten av områdets karaktär och kulturvärden.

Detaljplanen syftar även till att värna platsens höga naturvärden. Det sker genom bebyggelsens placering samt genom skyddsbestämmelse för den särskilt skyddsvärda ek som står inom fastigheten New York 3. Kvartersmarken utformas med minsta möjliga andel hårdgjorda ytor för att ansluta till områdets karaktär av *hus i park* samt för att bibehålla områdets ekologiska funktion.

Inledning

Detaljplanens huvuddrag

Planförslaget innebär förtätning med två punkthus för bostadsbebyggelse mot Tegeluddsvägen med möjliga centrumlokaler i entrévåningen inom fastigheterna New York 3 och 4. Fastigheterna är belägna mellan Tegeluddsvägen och Sandhamnsgatan inom stadsdelen Ladugårdsgärdet och är idag bebyggda med ett punkthus vardera med bostäder.

Den nya bebyggelsen förankras i och utvecklar stadsdelens befintliga värden. Förslaget är utformat med hänsyn till buller- och risksituationen samt platsens ekologiska värden.

Plandata

Planprocessen

Detaljplan för delar av fastigheterna New York 3 och 4 i stadsdelen Ladugårdsgärdet, Stockholms stad, 2023-15014, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden den 14 december 2023 § 21. Detaljplanen bedrivs med standardförfarande. Efter start-PM har fastigheten New York 2 utgått ur planförslaget. Det innebär att fastigheten har exkluderats och inte längre ingår i planområdet. För

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

att säkerställa att planens benämning är relevant har namnet ändrats till *Detaljplan för delar av fastigheterna New York 3 och 4*.

Storlek och läge

Planområdet utgörs av delar av fastigheterna New York 3 och 4 och omfattar totalt cirka 2200 kvm. Fastigheterna är idag bebyggda med varsitt punkthus. Det aktuella området är beläget vid den östra delen av Tegeluddsvägen i stadsdelen Ladugårdsgärdet, mellan Gärdesstaden och stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstadens södra delar.

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheterna:

- New York 3, ägs av Wåhlin fastigheter
- New York 4, ägs av Stena fastigheter

Handlingar

Planhandlingar

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

Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

Underlag om betydande miljöpåverkan

Som en del av undersökningen om detaljplanens genomförande kan innebära betydande miljöpåverkan har underlag begärts in från Kulturförvaltningen, Miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvar.

- *Underlag för undersökning om betydande miljöpåverkan för detaljplan Dp 2023-15014* (Kulturförvaltningen, 2024)
- *Underlag för miljö- och hälsofrågor* (Miljöförvaltningen, 2024)
- *Yttrande av Startpromemoria för planläggning av NEW YORK 2;Stockholm, NEW YORK 3;Stockholm, NEW YORK*

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

4;Stockholm (ert dnr 2023-15014) (Storstockholms brandförsvar, 2024)

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Naturvärdesinventering* (Ekologigruppen, 2024)
- *Konsekvensbedömning ekologi* (Ekologigruppen, 2026)
- *Rotkartering särskilt skyddsvärd ek* (Trädliv, 2025)
- *Fågelinventering* (Ekologigruppen, 2024)
- *Fladdermusinventering* (Fladdermusdetektiven, 2024)
- *Artskyddsutredning för fågel och fladdermus* (Ekologigruppen, 2026)
- *Kulturmiljöanalys* (Tyréns, 2026)
- *Konsekvensbeskrivning kulturmiljö* (Tyréns, 2026)
- *Bullerutredning* (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2026)
- *Dagvatten och översvämningsrisk* (Novaterra, 2026)
- *PM Geoteknik* (Bjerking, 2026)
- *PM Miljöteknisk markundersökning* (Bjerking, 2026)
- *Riskutredning* (Briab, 2026)
- *Trafik inkl. avfallshantering, tillgänglighet, parkering etc.* (Jägnefält Milton, 2026)
- *Dagsljus, påverkan på befintlig bebyggelse inom fastigheterna* (ACC, 2026)
- *Solstudie* (Jägnefält Milton, 2026)

Övrigt underlag

- *Illustrations- och ritningsbilaga för gestaltat förslag* (Jägnefält Milton, 2026)
- *Beslut om avverkning av träd enligt miljöbalken, länsstyrelsens diarienummer 30919-2025*

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Elsa Smeds och Emma Molitor. Plankartan är ritad av kartingenjör Oscar Jarheim. Ansvarig chef är Martin Schröder.

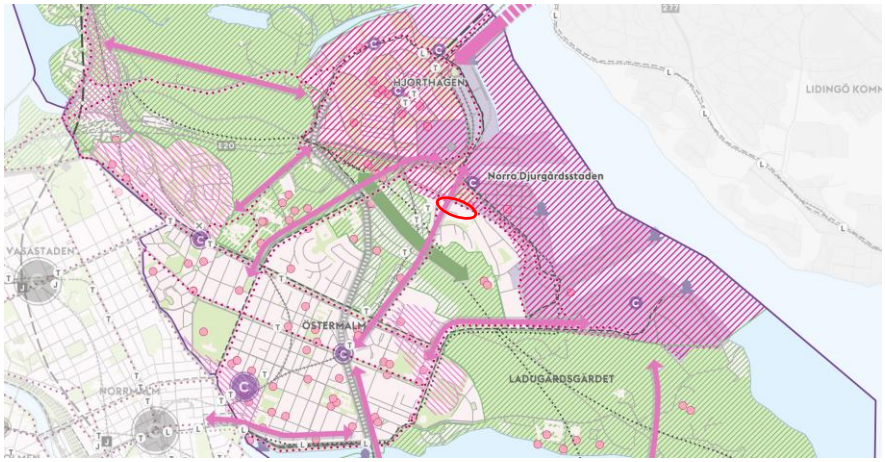
Planeringsunderlag

Översiktsplanen

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

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

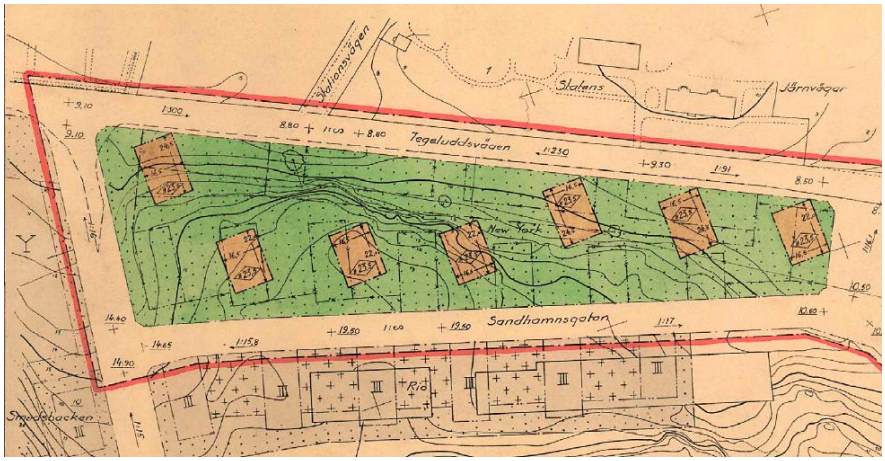
Utgångspunkt för förändring ska ske utifrån kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Översiktsplanen lyfter även fram att det är angeläget att det aktuella området bidrar till att stärka det ekologiska sambandet mellan Norra och Södra Djurgården. För området är främst stadsbyggnadsstrategierna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



Utdrag ur Stockholms översiktsplan. Kvarteret New York är ungefärligt markerat med röd cirkel.

Gällande detaljplan

Gällande stadsplan är Pl 2761, vann laga kraft i augusti 1942. För fastigheterna anges bostadsändamål med en högsta byggnadshöjd om 23,5 meter över gata invid tomt. Ingen genomförandetid återstår. Befintlig detaljplan fortsätter gälla inom de områden som inte omfattas av denna detaljplan.



Utdrag ur gällande detaljplan, stadsplan Pl 2761.

Stockholms byggnadsordning

Enligt Byggnadsordningen ingår Gärdet i stadsbyggnadskaraktären *stenstadens krans* vilken kännetecknas av friliggande byggnader anpassade till terrängen, orienterade så att bästa ljusförhållanden

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

uppnås. Byggnaderna är individuellt utformade inom en gestaltad helhet. Utveckling bör ske med utgångspunkt ur byggnadernas anpassning till terrängen. Grupper av nya hus ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé.

Riksintressen

Riksintresse för kulturmiljövården

Området är beläget inom riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården (AB115) som är skyddad enligt miljöbalken 3 kap 6§. Fastigheterna gränsar till den del av Gärdesstaden som är utpekad som värdekärna inom riksintresset. Värdekärnan utgörs av bebyggelsen kring Tessinparken och Gärdeshöjden.

De värdebärande uttryck som har bäring på planområdet är:

- *Stadens utbyggnadsfaser (årsringarna) som gör stadsväxten läsbar från medeltiden fram till millennieskiftet.*
- *Stadens anpassning till de naturgeografiska förutsättningarna: förkastningsbranterna, obebyggda bergsformationerna och grönklädda höjderna som en del av stadsbilden samt Stockholmsåsens kvarvarande delar.*
- *Bostadsområden som visar på den tidiga modernismens genomslag i stadsplanering och arkitektur från 1930-talet och 1940-talet, såsom Gärdet, Abessinien, Kungsklippan, Fredhäll och Reimersholme. Områdenas öppna gatu- och tomtstruktur med fristående byggnadskroppar och karaktären av hus-i-park.*
- *Hamnanläggningarna från skilda tider och byggnader som hör ihop med flottan och sjöfarten. Kajerna och hamnarna som skapar en karaktäristisk front mot vattnet.*

Planeringsförutsättningar

Stads- och landskapsbild

Gärdet har en varierad topografi där Kampementsbacken i söder ligger högst. Marken sluttar sedan ned söderut mot Gärdesfältet samt mot norr där Tegeluddsvägen och Finlandsparken tar upp nivåskillnader mot det låglänta spår- och hamnområdet. Terrängen närmast planområdet är starkt kuperad, mellan Sandhamnsgatan och Tegeluddsvägen skiljer det 10 meter.

Grönskan är påtaglig vid såväl äldre som nyare bebyggelse och utgör sammanhängande ytor mellan husen utan barriärer eller

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

stängsel. Vegetationen utgörs av blandade uppväxta lövträd, buskage och de karaktäristiska lärkarna.



Tegeluddsvägen med vy från väster, foto från 2010. Till vänster järnvägs- och hamnområde och till höger bostadskvarteren. Källa: Digitala Stadsmuseet

Bebyggelsen vid Tessinparken och på Gärdeshöjden är uppförd under 1930-talet. Merparten av bebyggelsen följer principen om *hus i park*. Det innebär att bebyggelsen placeras fritt i terrängen, där husens samtliga fasadsidor är av samma dignitet. Bebyggelsen längs med samt öster om Värtavägen är byggda från 1940-talet till idag. Här varierar husen mer i såväl volym, höjd och arkitektoniskt uttryck och husens omväxlande förhållande till gatan förstärker detta ytterligare. Det dominerande uttrycket är trots variationen husens riktning och förhållande till topografin.

Bebyggelsen längs hela Tegeluddsvägen har generellt en svag koppling till gatan och utmärks snarare av sin storskalighet och slutna karaktär.



Tegeluddsvägen västerut med kv New York till vänster och Finlandsparken som skymtar till höger.

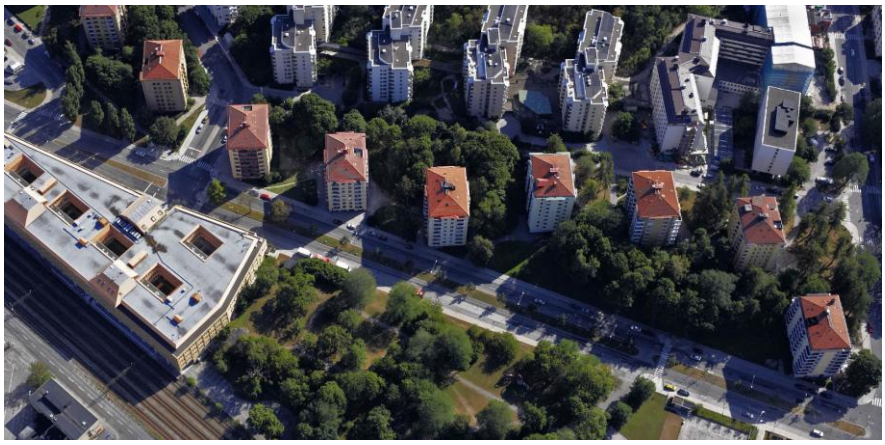


Korsningen Värtavägen / Tegeluddsvägen med vy västerut. Källa: Kulturmiljöanalys, Tyréns, 2026

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

Befintlig bebyggelse

Fastigheterna inom kv. New York är huvudsakligen bebyggda med bostadshus från början av 1940-talet. De sju ursprungliga punkthusen inom kvarteret New York är placerade i en vågform med utgångspunkt i platsens terräng. Bebyggelsen är orienterad i tydlig nordsydlig riktning. Husen inordnar sig i den omgivande strukturen av fristående byggnader, väl anpassade till terrängen och snedställda i relation till Tegeluddsvägen. Husens enhetliga höjd bidrar till att göra topografin läsbar i stadslandskapet.



Flygfoto över kvarteret New York från 2006, efter fotografiet har kvarteret ytterligare bebyggts med ett punkthus inom New York 9.



Fasadelevation av bebyggelsen längs Tegeluddsvägen. Källa: Jägnefält Milton, 2026

Arkitekturen är typisk för Gärdesbebyggelsen med enkla volymer i åtta våningar, putsade fasader i olika nyanser av gulockra och flacka tak. Trots att husen haft olika byggherrar och arkitekter binds de samman genom de varmgula putsfasaderna, den gemensamma volymsuppbyggnaden och den nordsydliga orienteringen. Den del av kvarteret som gränsar mot Tegeluddsvägen är till stor del obebyggd, med plana gräsbevuxna partier och ett brant skogsparti med en gångstig som löper diagonalt från övergångsstället mot Finlandsparken upp till Sandhamnsgatan.

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014



Foto från Tegeluddsvägen mot kvarter New York. Källa: Kulturmiljöanalys, Tyréns, 2026



Foto som visar planområdet (ungefärligt markerat med röd linje) i relation till befintlig bebyggelse. Närmast till vänster i bild syns kvarter New York 4, till höger syns Tegeluddsvägen. Källa: Kulturmiljöanalys, Tyréns, 2026

New York 3

Punkthuset inom fastigheten New York 3 har en mörkgul slätputs med en sockel klädd med brunröda stående klinkers. Fönstren, som klätts in med aluminiumplåt, är vita liksom balkongräckena av sinuskorrugerad plåt med en förhöjd överliggare. Den dubbla entréporten av ek med stora glasytor med rundade hörn har en enkel omfattning av granit. Fönstren är av varierande format vilka tydligt visar rummens användning. Mot söder finns två burspråk med

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

fönster över hörn och mot norr finns stora balkonger över hörn. Det valmade sadeltaket är belagt med rött tegel.



New York 3 sett från söder.



New York 3, bostadsentré
Källa: Kulturmiljöanalys, Tyréns, 2026

New York 4

Punkthuset inom fastigheten New York 4 är placerat i suterräng med en gråmålad slätputsad sockelvåning med en garageport. Mot norr och söder finns burspråk med fönster över hörn. Balkongerna är alla små och är placerade intill snedställda burspråk mot både öster och väster med lätt svängda fronter av mörkröd sinuskorrugerad plåt. Även i denna fasad, som är av ljusgul spritputs, visar de vita aluminiuminklädda fönstren i olika storlek funktionen på bakomvarande rum. Den glasade enkelporten av ek omges av två fasta fönsterpartier med en omfattning av röd granit. Det valmade sadeltaket är belagt med rött tegel och kopparplåt med en takfot av rödmålat trä.

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014



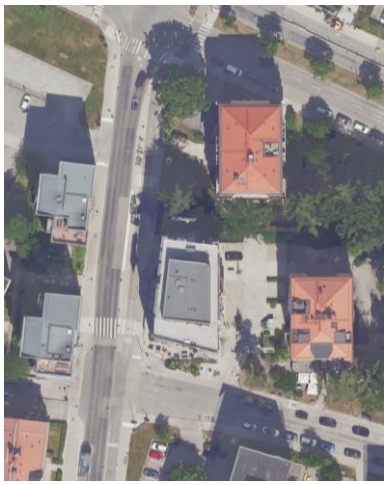
New York 4 sett från söder.



New York 4, bostadsentré. Källa: Kulturmiljöanalys, Tyréns, 2026

Nytt punkthus inom New York 9

År 2020 kompletterades kvarteret New York med ett nytt punkthus i hörnet Sandhamnsgatan / Värtavägen. Huset är i åtta våningar med en indragen nionde våning och är klätt i ljust tegel i beige kulör. Fönster och balkonger har en mörkgrå kulör och dess utformning skiljer sig från övriga kvarteret genom en mer repetitiv storlek och placering på fasaden. Huset är anpassat till platsen genom att dels följa den rådande nordsydliga riktningen och dels genom att möta upp gatornas vinklar vilket resulterar i en asymmetrisk form.



Ortofoto som visar ny bebyggelse inom New York 9 (byggnad med grått tak mitt i bild).



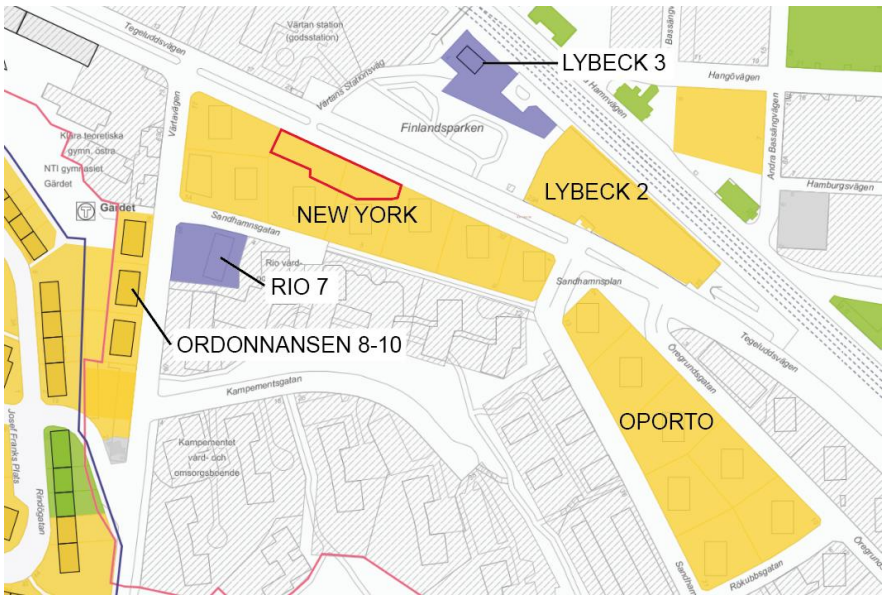
Vy från Värtavägen med det nya punkthuset inom New York 9 till höger om vägen. Källa: Kulturmiljöanalys, Tyréns, 2026

Kulturhistoriskt värdefull miljö

En kulturmiljöanalys (*Tyréns, 2026*) är framtagen inom ramen för detaljplanen. Kvarteren New York, Oporto och Ordonnansen 8-10

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

är av Stadsmuseet gulklassificerade liksom kontorshuset i kv Lybeck 2. Gul klassificering innebär bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Inom området finns blåklassade byggnader i kvarteret Rio 7, studenthuset Fyrtalet, och Lybeck 3, Värtans stationshus, som även är byggnadsminne enligt 3 kap. Kulturmiljölagen. Blå klassificering innebär bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde.



Utdrag ur stadsmuseets klassificeringskarta, planområdet är ungefärligt markerat med röd linje.

Planområdet är beläget inom stadsdelen Ladugårdsgärdet, som utgör ett tydligt exempel på funktionalistisk stadsplanering från 1930-talet. Området präglas av ett luftigt och öppet stadsplaneideal med fristående byggnader i parkmiljö samt en sammanhållen bebyggelsestruktur med enhetlig skala och gestaltning. Detta ger området höga stadsbildsmässiga och arkitekturhistoriska värden.

Den östra delen av Ladugårdsgärdet har en mer varierad bebyggelsestruktur till följd av successiv utbyggnad under 1900-talet. Området har tydliga samhällshistoriska värden där förändrade trafiklösningar, bilismens genombrott samt etablering av institutionsbebyggelse speglar välfärdssamhällets utveckling. Grundprincipen *hus i park* har i huvudsak bibehållits, vilket bidrar till områdets miljöskapande och landskapsmässiga värden.

Tegeluddsvägen har kulturhistoriska och stadsbildsmässiga värden som historisk transportled och som tydlig gräns mellan bostadsbebyggelsen och hamn- och järnvägsområdet. Finlandsparken har landskapsmässiga och kulturhistoriska värden genom sin funktion som grön barriär, förekomsten av äldre ekar samt kopplingen till järnvägshistorien.

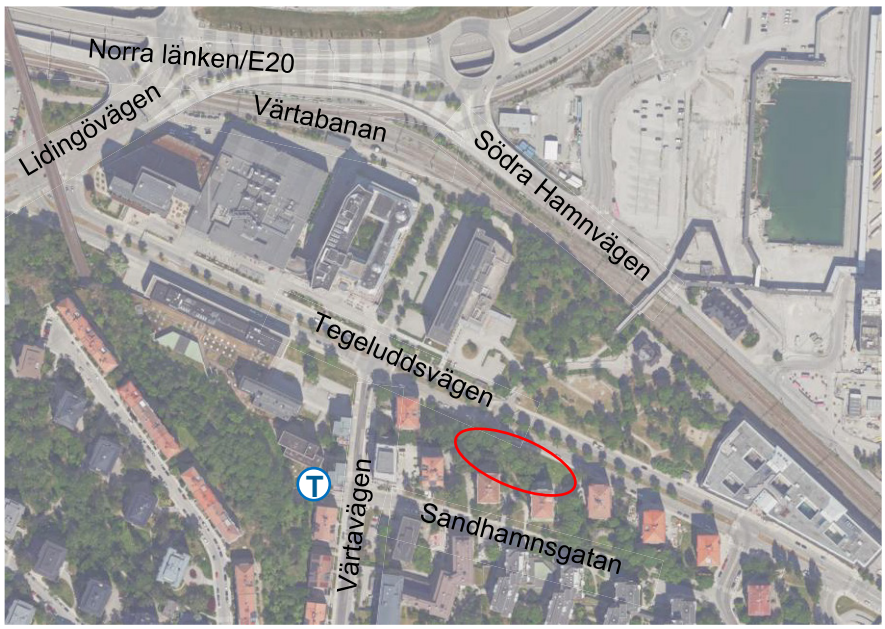
Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

Kvarteren New York och Oporto, uppförda under 1940-talet, har arkitekturhistoriska och miljöskapande värden kopplade till funktionalismens ideal. Bebyggelsen präglas av enhetligt utformade punkthus, terränganpassad placering och stor andel sparad naturmark. Bevarade ekar samt inslag av äldre markhantering, såsom trappor och naturstensmurar, bidrar till de kulturhistoriska värdena.

Kulturmiljöanalysen lyfter fram värdebärande karaktärsdrag för kvarter New York samt intilliggande kvarter Oporto:

- *Putsade gula fasader med sockel av puts eller klinkers*
- *Byggnadernas platta valmade tak*
- *Repetitiv fönstersättning som visar rummens funktioner*
- *Indragen och vinklad placering i nord-sydlig riktning där husens hörn ofta möter gatan*
- *Terränganpassning och stor andel sparad naturmark mellan husen*
- *Ursprunglig markhantering med inslag av kalksten, trappor och naturstensmurar*

Gator och trafik



Ortofoto som visar planområdets läge i förhållande till omgivande gator och tunnelbanan. Planområdet är ungefärligt markerat med en röd cirkel.

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

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

Tegeluddsvägen, närmast planområdet, är klassad som sekundärled för farligt gods.

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

Tegeluddsvägen är utpekad som primärt cykel- och gångstråk, med nyanlagd cykelbana längs med aktuell del av gatan. Angöring till planområdet sker från Tegeluddsvägen. Vägens sträckning längs planområdet har generellt en flack lutning med slät markbeläggning som uppfyller gällande tillgänglighetskrav.

Service

Offentlig service

Planområdet ligger centralt och är välförsörjt på offentlig service. Gymnasieskolan Klara Teoretiska Gymnasium ligger intill tunnelbanan cirka 200 meter från planområdet. Närmsta grundskola är Gärdesskolan som ligger cirka en kilometer från planområdet. Två förskolor finns längs Sandhamnsgatan, båda inom kort gångavstånd. Vid Sandhamnsgatan finns även Gärdets Vårdcentral.

Kommersiell service

Runt tunnelbanan och längs Värtavägen finns service, caféer och restauranger. Det finns två matbutiker inom gångavstånd från fastigheterna, på Kampementsgatan och Smedsbacksgatan. Gym finns vid Tegeluddsvägen cirka 200 meter från planområdet.

Naturmiljö

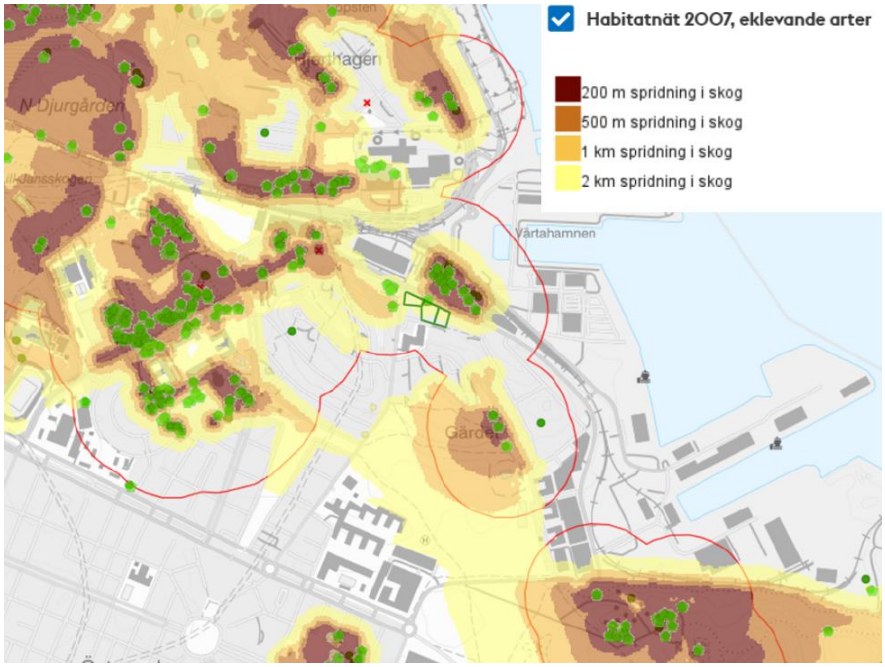
Mark och vegetation

Finlandsparken innehar ett starkt ekbestånd med mycket höga naturvärden. Inom fastigheten New York 3 finns en stor, gammal ek som utgör en del av spridningskorridoren mellan norra och södra Djurgården. Ytterligare tre yngre ekar växer i området, vilka kan vara potentiella successionsträd. Det är en förutsättning att eksambandet fortsatt bibehålls liksom livsmiljöer för rödlistade och särskilt utpekade arter, när området utvecklas.

Planområdet ingår i en spridningszon i stadens ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO). Närområdet Gärdet-Smedsbacken är ett område där byggnader har terränganpassats och natur har sparats mellan och runt husen. Området utgör som helhet en svag, men betydelsefull, länk mellan Norra och Södra Djurgårdens naturområden och är särskilt känsligt för påverkan på mark och

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

vegetation. Planområdet ingår i habitatnätverk för eklevande arter och i ett kärnområde för ek.



Utdrag ur Landskapsekologisk analys i Stockholms stad (miljöförvaltningen, 2007), kärnområde för ek (markerat med tunn röd linje) samt jätteekar (markerade med gröna punkter). Planområdet är ungefärligt markerat med grön linje.

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

Skyddade arter

En naturvärdesinventering (*Ekologigruppen, 2024*) har tagits fram för detaljplanen. Utredningen innehåller en bedömning av naturvärdesbiotoper utifrån naturvärdesklass 1-4 samt kartering av särskilt skyddsvärda och skyddsvärda träd.

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

Naturvårdsträd



Karta över identifierade naturvårdsträd inom utredningsområdet. Källa: Ekologigruppen, 2024

Tre särskilt skyddsvärda träd och fyra skyddsvärda träd identifierades i naturvärdesinventeringen. Inga biotopskyddade alléer identifierades inom området.

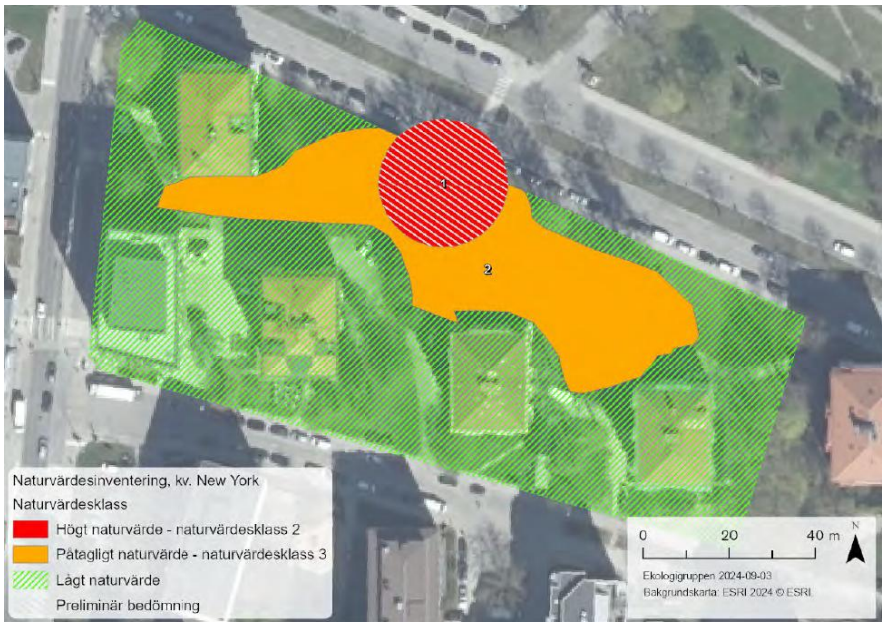
Områdets mest skyddsvärda och ekologiskt värdefulla träd är en stor skogsek (träd 4) med en stamdiameter på 131 cm, vilket innebär att trädet uppfyller Naturvårdsverkets definition av jätteträd. Eken ingår som en del av Stockholms habitatnätverk för eklevande insekter och utgör en viktig länk i det ekologiska spridningssambandet mellan södra och norra delen av Kungliga Nationalstadsparken. Trädet uppnår med sin ålder och stamdiameter kriterierna för *särskilt skyddsvärda träd*. Om avverkning, toppkapning eller annan kraftig beskärning av ett särskilt skyddsvärt träd kan komma att väsentligt ändra naturmiljön ska åtgärden anmälas för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Eken har en mindre stamhålighet och är påväxt av skorplaven gulnål, en naturvårdsart som växer på gamla träd med välutvecklad barkstruktur.

De övriga två träd som faller inom definitionen för *särskilt skyddsvärda träd* är en skogslönn (träd 7) med stamdiameter 54 cm och en vårtbjörk (träd 6) med stamdiameter 48 cm, vilka båda har stamhåligheter lågt ned i huvudstammen. De särskilt skyddsvärda träden inom detta område är yngre träd och inga naturvårdsarter har hittats på dessa träd.

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

Naturvärdesbiotoper

Naturvärdesinventeringen har resulterat i två avgränsade naturvärdesbiotoper, en med högt naturvärde (naturvärdesklass 2) och en med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3). Naturvärdesbiotoper med visst eller högsta naturvärde har inte påträffats i området och övriga delar bedöms ej ha naturvärde.



Kartläggning av områdets naturvärden. Källa: Ekologigruppen, 2024

Området för högt naturvärde utgörs av jätteeken, samt ett mindre område runt den som motsvarar dess krona och rotsystem. Biotopens värden är knutna till dess potentiella värden för främst insekter och marksvamp.



Fotografier som visar den särskilt skyddsvärda eken och det område runt som innehar högt naturvärde, naturvärdesklass 2. Källa: Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2024

Området runt eken har påtagligt naturvärde med en lundartad karaktär där vissa strukturer med värden för biologisk mångfald finns, exempelvis förekomster av död ved, hålträd och blomrika

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

miljöer. I trädskiktet ingår bland annat skogslönn, hägg och spridda yngre ekar, samt någon enstaka tall.



Fotografi som visar del av område som innehar påtagligt naturvärde, naturvärdesklass 3. Källa: Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2024

Fåglar

En fågelinventering (*Ekologigruppen, 2024*) har genomförts där 36 fågelarter har påträffats inom eller i anslutning till planområdet. 16 av dessa är naturvårdsrelevanta arter varav nio är rödlistade och två har en negativ trend. För åtta av de naturvårdsrelevanta arterna är bedömningen att de har fortplantningsområden eller revir i eller i nära anslutning till inventeringsområdet. Av dessa är fem arter knutna till träd och vegetation i inventeringsområdet (björktrast, gråkråka, grönfink, svartvit flugsnappare och ärtsångare), de övriga till befintliga byggnader och tak. Utöver de naturvårdsrelevanta arterna registrerades även vanligt förekommande fågelarter.

Fladdermöss

En fladdermusinventering (*Fladdermusdetektiven, 2026*) har tagits fram för detaljplanen. Vid inventeringen observerades totalt två arter av fladdermöss, dvärgpipistrell och den rödlistade nordfladdermusen. Bedömningen är att artrikedomen och aktiviteten av fladdermöss är mycket låg och att det inte finns några kolonilokaler inom området.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i det tekniska avrinningsområdet för Lilla Värtan. (SE 658352-163189) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Enligt VISS januari 2026 har Lilla Värtan otillfredställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus till år 2027. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk status till 2039 och god

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

kemisk ytvattenstatus. Undantag och tidsfrister från kraven att nå god status finns för både ekologiska och kemiska miljökvalitetsnormer.

Stockholms stad tar fram lokala åtgärdsprogram (LÅP) för stadens vattenförekomster. Åtgärdsprogrammen anger vilka åtgärder som behöver genomföras i befintlig miljö för att uppnå EU:s miljökvalitetsnormer. Lokalt åtgärdsprogram för Lilla Värtan antogs i maj 2025. Inga åtgärder föreslås specifikt inom planområdet.

Miljökvalitetsnormer för luft

Planområdet understiger gränsvärdena för kvävedioxid (NO_2) och grova partiklar (PM10) enligt gällande miljökvalitetsnormer.

Luftföroreningar avseende kvävedioxid har ett dygnsmedelvärde mellan 24-48 µg/m³ och miljökvalitetsnormen är att klara 60 µg/m³. För grova partiklar är dygnsmedelvärdet 20-35 µg/m³ och miljökvalitetsnormen att klara är 50 µg/m³.

I december 2026 träder ett nytt luftkvalitetsdirektiv i kraft i svensk lag. Direktivet innehåller nya miljökvalitetsnormer som är strängare än dagens normer. Normerna ska klaras från och med år 2030. Bedömningen är enligt miljöförvaltningen att även de nya normerna kommer att klaras för både PM10 och kvävedioxid i planområdet.

Sociala värden

Socialt värdeskapande perspektiv

Planområdet ligger i utkanten av Ladugårdsgärdets bostadsbebyggelse och angränsar till Tegeluddsvägens kontorsbebyggelse samt de södra delarna av stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Inom Ladugårdsgärdets bostadsbebyggelse finns en blandning av upplåtelseformer, cirka 43 procent av bostäderna upplåts med hyresrätt. Bostäderna är i huvudsak mindre, området domineras av lägenheter med 1-3 rum. Området har nära till kollektivtrafik, service och arbetsplatser vilket skapar möjligheter för en jämställd vardag utan bil. Området är befolkat med en socioekonomiskt stark grupp och brottsstatistiken för våldsbrott är låg. Entrétätheten längs Tegeluddsvägen är låg jämfört med mer centrala delar av Östermalm men området uppfattas allmänt som tryggt att röra sig genom.

Barnperspektiv

I närheten av planområdet finns två förskolor. Områdets gator är försedda med gångbanor av god standard, men ansluter till hårt

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

trafikerade vägar, vilket kan innebära en otrygghet i transporten mellan hem och förskola. Ladugårdsgärdets struktur med *hus i park* erbjuder en variation av utemiljöer för områdets barn. Husens entréer är i huvudsak placerade indragna från gatan vilket tillsammans med gångvägar möjliggör för barnen att röra sig friare inom kvarteren. Närmsta lekpark finns i Finlandsparken, cirka 70 meter från planområdet. En större parklek finns i Tessinparken med cirka en kilometers gångväg från planområdet.

Rekreation och friluftsliv

I anslutning till planområdet ligger Finlandsparken som erbjuder plats för rekreation för barn och vuxna. Cirka 500 meter från planområdet ligger Gärdet som erbjuder en bred variation av rekreationsmöjligheter däribland hundrastgård, utegym och utomhusbad. Gångvägar från Gärdet leder bland annat till Kungliga Djurgården samt museikvarteren vid Djurgårdsbrunnsviken.



Foto av Finlandsparken med Finlandsmonumentet, i bakgrunden ses kvarter New York. Källa: Kulturmiljöanalys, Tyréns, 2026

Geoteknik

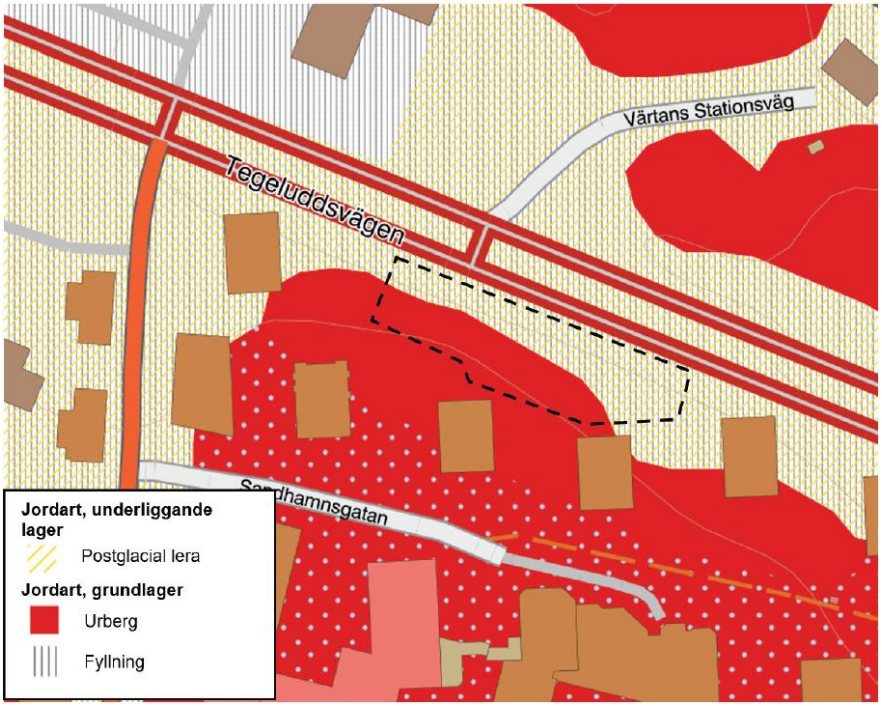
Markförhållanden

Marken inom planområdet utgörs av gräsytor och skogsmark. Området sluttar norrut och planar ut i mitten av området vid gräsytan. Enligt SGU:s jordartskarta består marken av urberg samt fyllning med underliggande lager av postglacial lera. Marknivån inom undersökt område varierar mellan cirka +9 och +11 meter,

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

vilket innebär en höjdskillnad om cirka 1,5 meter från högsta till lägsta sonderingspunkt.

Framtaget PM för Geoteknik (*Bjerking, 2026*) konstaterar att den generella jordlagerföljden inom planområdet utgörs av upp till 0,5 meter fyllning följt av torrskorpelera och lera med varierande mäktighet om 0,5–3 meter. Leran underlagras av friktionsjord med en mäktighet om 0,5–3 meter, följt av berg. Djup till berg varierar mellan 2 och 6 meter, med synliga berghällar intill området.



Jordartskarta med ungefärlig gräns för planområdet. (SGU, 2025)

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå.

Stockholms stads åtgärdsnivå ska tillämpas vid all ny- och större ombyggnation. Syftet med åtgärdsnivån är att, tillsammans med åtgärderna i de lokala åtgärdsprogrammen för vatten, uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten i stadens vattenförekomster. Åtgärdsnivån bygger på en fördröjning av 20 mm nederbörd och en mer långtgående rening än bara sedimentation.

Dagvattnet från planområdet leds idag i dagvattenledningar direkt till Lilla Värtan. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

Grundvatten

Ett grundvattenrör har installerats och provtagits vid ett tillfälle. I december 2025 mättes grundvattennivån till +8, cirka två meter under marknivå.

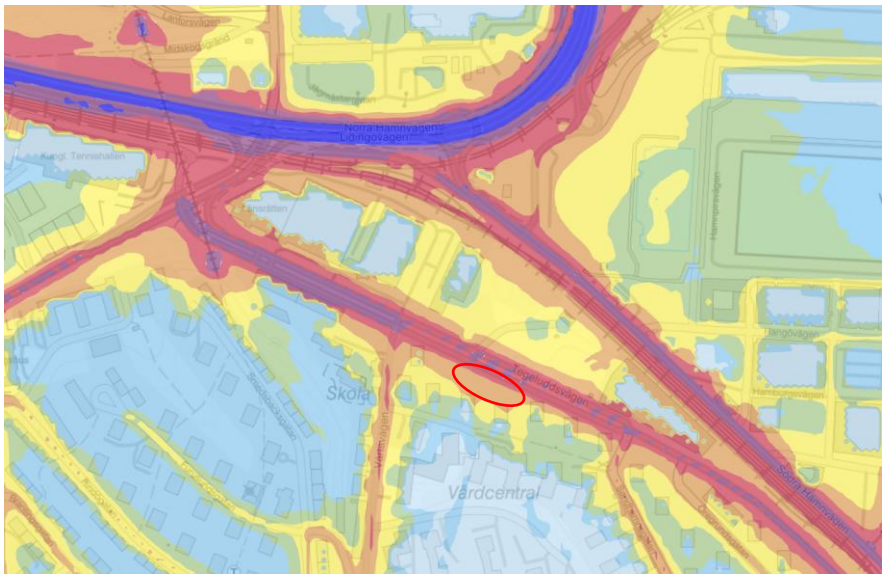
Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Tegeluddsvägen och Värtavägen samt i viss mån från Lidingövägen och E20. Tegeluddsvägen är den dominerande bullerkällan med ett trafikflöde om 11 500 fordon per årsmedeldygn (ÅMD) vid en hastighet om 40 km/h. Värtavägen har ett trafikflöde om 8 000 fordon per ÅMD vid samma hastighet. Trafikuppgifterna avser prognos för år 2040. Bullernivåerna är som högst närmast Tegeluddsvägen där den ekvivalenta ljudnivån uppgår till upp mot 65 dB(A) och den maximala ljudnivån till upp mot 80 dB(A).

Spårtrafik förekommer på Värtabanan, vars spår är belägna mer än 140 meter från planområdet. Den ekvivalenta ljudnivån från tågtrafiken understiger 45 dB(A) vid närmaste del av planområdet.

Planområdet påverkas även av verksamhetsbuller från hamnverksamheten i Värtahamnen. Hamnen har tillstånd att bedriva verksamhet inom ramen för de bullernivåer som fastställdes i dom från Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt (M 2807-07), fastställd av Mark- och miljödomstolen vid Svea hovrätt 2016-12-09. Buller från hamnverksamheten uppgår till lägre än 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå inom planområdet vid samtliga tider på dygnet.



Utsnitt ur Stockholms trafikbullerkarta med planområdet ungefärligt markerat med röd linje.

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

Vibrationer

Närmsta spårbundna trafik är Värtabanan som ligger cirka 140 meter från planområdet. Värtabanan bedöms inte påverka planområdet avseende vibrationer. Tunnelbanan ligger långt under marknivå och bedöms inte heller utgöra en källa för vibrationer inom planområdet.

Olycksrisk

En riskutredning (*Briab, 2026*) har tagits fram som redovisar potentiella riskkällor. Planområdet är beläget i närheten av ett antal riskkällor i form av transportleder för farligt gods, en Sevesoanläggning samt hamn- och terminalverksamhet.



Identifierade riskkällors position i relation till fastigheterna. Källa: Underlagsbild från Lantmäteriet (2025) med ändringar av Briab (2025). Planområdet är markerat med grönt.

Tegeluddsvägen, som passerar fastigheterna, är utpekad som sekundärled för farligt gods. Vägen leder farligt gods från E20 mot Louddenområdet. Sedan Louddens oljehamn avvecklades 2020 och all olje- och containerverksamhet upphörde (Stockholms stad, 2024) är kvarvarande mottagare av farligt gods begränsade till bensinstationen ST1 och eventuellt restaurangverksamhet med gasol.

Värtaverket är beläget cirka 430 meter norr om planområdet och omfattas av Seveso-lagstiftningens högre kravnivå till följd av hantering av farliga kemikalier i större mängder. Risk för allvarliga kemikalieolyckor vid anläggningen föreligger, och påverkansområdet bedöms ha möjlighet att sträcka sig till planområdet.

Övriga identifierade riskkällor utgörs av Södra hamnvägen (sekundärled för farligt gods, cirka 150 meter bort), Värtabanan (järnväg, cirka 140 meter bort med låg frekvens av farligt

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

godstransporter), Värtahamnens färjeterminal (cirka 250 meter bort) samt Frihamnen (cirka 1 000 meter bort). Med hänsyn till respektive avstånd och karaktär är bedömningen att dessa inte utgör riskkällor för planområdet.

Erosion, ras och skred

Enligt PM Geoteknik (*Bjerking AB, 2026*) har utförda CPT-sonderingar visat på lera med en odränerad skjuvhållfasthet om 50–200 kPa, vilket indikerar förhållandevis fast lera. Till följd av de begränsade lokala höjdvariationerna och den intilliggande bergsluttningen bedöms den övergripande stabiliteten som tillfredsställande. Totalstabilitet har dock inte kontrollerats inom ramen för den geotekniska undersökningen och ska kontrolleras vid fortsatt projektering.

Ytvatten kan orsaka erosion av såväl permanenta slänter som tillfälliga schaktslänter. Avledning av ytvatten från byggnationsområdet rekommenderas för att motverka detta**.**

Förorenad mark

Enligt länsstyrelsens karta över förorenade områden (EBH-kartan) förekommer inga förorenade eller potentiellt förorenade objekt inom planområdet. I närområdet finns fem registrerade objekt, varav ett åtgärdades genom schaktsanering av PAH-föroreningar 2019 och ett uppvisade halter av PAH, bly och kvicksilver över KM vid undersökning 2018 men bedömdes inte utgöra någon risk. Historiska flygfoton från 1960 och 1975 visar att planområdet vid dessa tidpunkter bestod av bostadsbebyggelse utan indikation på föroreningsalstrande verksamhet.

En miljöteknisk markundersökning (*Bjerking AB, 2026*) har tagits fram för detaljplanen. Sex jordprovpunkter och ett grundvattenrör provtogs i december 2025 och analyserades avseende metaller, PAH, oljekolvätena, klorerade alifater samt PFAS i grundvatten.

I en provpunkt uppmättes halter av PAH-M och PAH-H överstigande Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM), i ett skikt där byggavfall i form av tegelrester observerades i fyllningen. Vid jämförelse med Stockholms stads storstadsspecifika riktvärden (SSPRV) överstiger halterna riktvärdet för markscenario B1. Föroreningen är inte avgränsad i plan men bedöms i huvudsak förekomma i ytligt jordlager. I en angränsande punkt påvisas PAH-halter över riktvärdet för känslig markanvändning (KM) men under MKM. Förhöjda kobolthalter i ytterligare en punkt bedöms vara av naturligt ursprung. Inga oljekolväten eller klorerade alifater påvisas.

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

Grundvattenanalysen visar låga metallhalter och inga påvisade halter av PAH, PFAS eller klorerade alifater.

Den som äger eller brukar en fastighet ska genast underrätta miljöförvaltningen om det upptäcks en förorening på fastigheten. Miljöförvaltningen är tillsynsmyndighet för anmälan enligt 28 § i förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899).

Översvämningsrisker

En skyfallsanalys (*Novaterra AB, 2026*) har genomförts i Scalgo baserad på Stockholms stads skyfallsmodell från 2024. Analysen visar att inga lågpunkter förekommer inom planområdet. På Tegeluddsvägen, norr om planområdet, samlas vid ett 100-årsregn vatten till ett djup av upp mot 50 centimeter på den östgående körbanan. Räddningstjänst kan ta sig fram österifrån på Tegeluddsvägen eller köra kortare sträckor mot körriktningen. Uppställningsplats för räddningsfordon finns på gatan utanför planområdesgränsen. Vatten från denna lågpunkt dämmer in på delar av planområdet.

Planområdet är beläget på en marknivå som väl överstiger Länsstyrelsens rekommenderade lägsta grundläggningsnivå om +2,70 meter (RH2000) för bebyggelse kring Östersjön. Någon risk för översvämning till följd av höga vattennivåer i Lilla Värtan föreligger därmed inte.

Planförslag



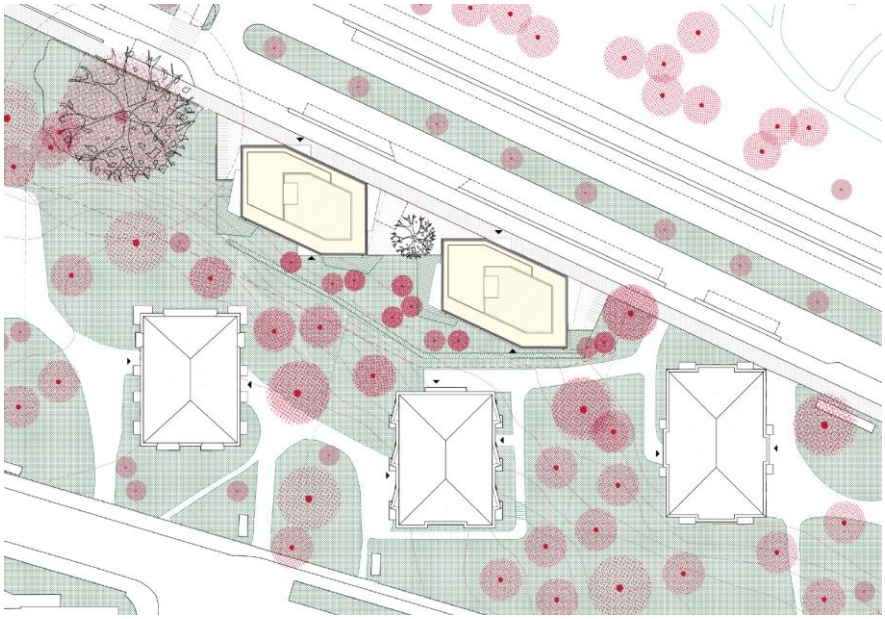
Illustration som visar föreslagen ny bebyggelse i relation till befintliga punkthus inom kvarter New York. Källa: Jägnefält Milton, 2026

Sammanfattning av planförslaget

Planförslaget innebär en förtätning med två punkthus för bostadsbebyggelse mot Tegeluddsvägen. Bostadshusen har en asymmetrisk planform som utgår från den rådande nordsydliga orienteringen på befintlig punkthusbebyggelse och

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

Tegeluddsvägens riktning. Bebyggelsen är sex våningar hög, med en indragen sjunde våning som innehåller teknik och en takterrass för boende. Entrévåningen innehåller bostadskomplement och möjliga centrumlokaler. De två punkthusen placeras dikt an mot Tegeluddsvägen med öppna platsbildningar vid entréer mot gatan. På övriga delar av fastigheten ska naturmarken återskapas fram till fasaden i enlighet med områdets karaktär av *hus i park*. Totalt innehåller planförslaget cirka 40 lägenheter fördelade med cirka 20 lägenheter per punkthus. Planförslaget möjliggör för mindre centrumlokaler i entrévåningen om cirka 30 kvm LOA per punkthus.



Situationsplan som visar föreslagen ny bebyggelse i ljust gul kulör. Källa: Jägnefält Milton, 2026

Arkitektonisk idé

Platsens arkitektoniska förutsättningar

De sju ursprungliga punkthusen inom kvarteret New York binds samman genom de varmgula putsfasaderna, den gemensamma volymuppbyggnaden och den nordsydlig orienteringen. Husens enhetliga höjd bidrar till att göra topografin läsbar i stadslandskapet.

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014



Flygfoto från nordväst. Fotograf: Lennart Johansson

De sju punkthusen kompletterades år 2020 med ett nytt punkthus i sydvästra hörnet, kvarter New York 9. Det nya punkthuset är klätt i ljust tegel och motsvarar övriga i höjd, men har en skevad planform som både följer den nordsydliga riktningen och möter de intilliggande gatorna. Den planerade bebyggelsen har således både årsringen från 1940-talet och årsringen från 2020-talet att förhålla sig till. Sammantaget finns en gestaltningsgrammatik som i form, material och platsrelation utgör underlag för de föreslagna husens utformning.

Arkitektonisk idé

För att skapa en helhet i kvarteret med tydlig läsbarhet av områdets utveckling prövas ett förhållningssätt som inspirerats av New York 9. Planförslagets ambition är en arkitektur som inordnas i strukturen med ett tydligt eget uttryck. Den tillkommande bebyggelsen knyter an till områdets planstruktur och den nordsydliga riktningen men särskiljs genom en tätare koppling till gatan. Den rektangulära grundvolymens hörn mot Tegeluddsvägen kapas vilket skapar en asymmetrisk form med långsidan mot gaturummet. Den ursprungliga nordsydliga orienteringen och gatans geometri kan därmed avläsas i husens fotavtryck.

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

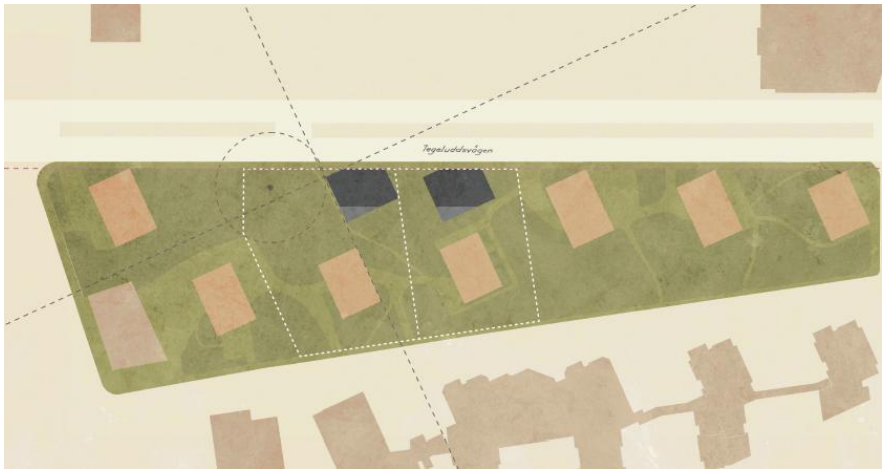


Illustration över ny bebyggelse i relation till platsens riktningar. Källa: Jägnefält Milton, 2026

Den nya bebyggelsens höjd underordnas övriga punkthus för att bibehålla läsbarheten av områdets böljande topografi. Uppdelningen i två lägre volymer gör att områdets luftiga och grönskande karaktär fortsatt kan upplevas i siktlinjer mellan husen. Genom att i riktning, kulör och höjd inordnas i strukturen kan ett friare förhållningssätt appliceras avseende fasaduppbyggnad, materialitet och detaljering. För att uppnå en god helhet behöver den nya bebyggelsen utföras i paritet med de befintliga husen avseende kvalitet och nivå på detaljering. Arkitekturen ska bidra med mervärden till stadsrummet, både genom sitt funktionella innehåll och genom en kvalitativ utformning.



Vy från öster med ny bebyggelse sett från Tegeluddsvägen. Källa: Jägnefält Milton, 2026

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014



Fasadelevation mot norr och Tegeluddsvägen. Källa: Jägnefält Milton, 2026

Föreslagen ny bebyggelse

Volym och placering

Bebyggelsens placering är studerad för att minimera påverkan på befintliga kvaliteter såsom utblickar från bakomliggande punkthus och karaktären av *hus i park*. Placeringen syftar till att värna både den skyddsvärda eken och omgivande träddunge. Grönskan i dungen bidrar till områdets lummiga karaktär och utgör bo- och häckningsplats för ett flertal skyddade fågelarter. Skogsdungen utgör en svag men betydelsefull länk i spridningssambandet mellan norra och södra Djurgården och bebyggelsens placering är utformad för att denna spridningskorridor ska bevaras.

Volymernas oregelbundna form ger varierande uttryck beroende på vilket håll de upplevs från. Längs Tegeluddsvägen ger de smala kortsidorna i nordsydlig riktning upplevelsen av nättare tillägg som inordnas i strukturen. I vyer från högre belägna Sandhamnsgatan upplevs de nya byggnaderna som betydligt lägre än befintliga punkthus. I vyer från Finlandsparken är bebyggelsens volym mer tydligt avvikande då volymens långsida möter gatan.

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014



Vy från väster med ny bebyggelse sett från Tegeluddsvägen. Källa: Jägnefält Milton, 2026



Vy mot norr från balkong inom fastigheten Rio 8, mellan bebyggelsen syns Tegeluddsvägen och Finlandsparken. Källa: Jägnefält Milton, 2026

Fasad, material och kulör

Fasaderna ska utformas med ett homogent uttryck i varmgult tegel. Kulören förenar de ursprungliga slätputsade husen med de tillkommande punkthusen. Materialet tegel relaterar till punkthuset inom New York 9 för att tydliggöra 2020-talets årsring. Ambitionen är att de tre bebyggelseskikten – det ursprungliga från 1940-talet, det mellanliggande från 2020 och de nu föreslagna – uppfattas som delar av ett sammanhållet stadsrum.

Bebyggelsen har en subtil uppdelning i sockelvåning, mittdel och takvåning där skillnaden utgörs av variation i detaljering och kulör. Fasadens uppdelning ihop med den lägre höjden ger bebyggelsen ett horisontellt uttryck sett från Finlandsparken vilket kontrasterar mot punkthusbebyggelsens vertikala uttryck. I vyer från Tegeluddsvägen tonas det horisontella uttrycket ned då volymens

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

kortsidor är smalare. Husen avslutas med ett indraget våningsplan med platt tak, ett uttryck som relaterar till New York 9.

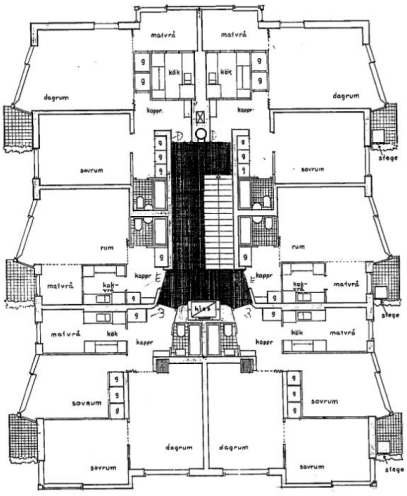


Referensbilder och kvarterets färgpalett som underlag för ny bebyggelse. Källa: Jägnefält Milton, 2026

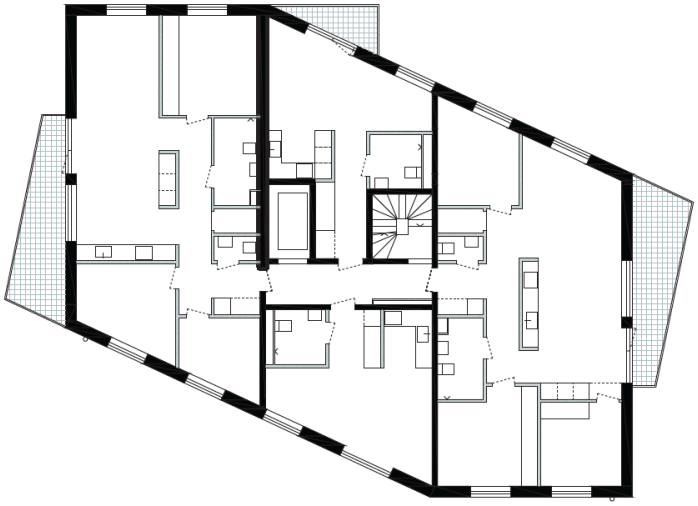
Fönster och balkonger

De föreslagna husens balkonger ska upplevas som en naturlig del av volymen. Balkongernas form hämtar princip från de ursprungliga husens livförskjutna fasader. Befintliga punkthus har rak- och snedställda burspråk som levandegör fasaderna och ger goda rumskvaliteter. I planförslaget tolkas detta genom att balkongplattorna avsmalnar i enlighet med volymens logik och döljs i framkant av ett tätt räcke. Greppet bidrar till att balkongen läses som integrerad i fasaden snarare än som ett tillägg.

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014



Normalplan i kvarter New York 4.



Planritning för normalplan inom New York 4 som visar balkongens utformning. Ritningarna förhåller sig inte skalenligt till varandra. Källa: Jägnefält Milton

Balkongerna är generellt placerade i anslutning till kök och vardagsrum. Fönstren ska utformas enligt en princip som förstärker relationen mellan bostadens rum och balkong. Fönster utan balkongkoppling avses utformas som kvadratiska enluftsfönster, medan partier mot balkong, vid vardagsrum och kök, förses med sammanhängande rektangulära glasytor. Principen accentuerar skillnaden mellan fönstertyper och stärker därigenom fasadernas läsbarhet och rytm. Det kopplar även till befintliga punkthus där variation av fönstertyper visar bakomliggande rumsfunktioner.



Kvarter New York 4, fasad mot väster, foto från 1992. Källa: Stockholms stadsmuseum.



Föreslagen ny bebyggelse inom kvarter New York 4, vy från öster. Källa: Jägnefält Milton

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

Tak

Taklandskapet inom kvarteret är i huvudsak homogent med flacka, valmade tak klädda med röda tegelpannor. Takfoten markeras med viss variation, men med enhetligt uttryck. New York 9 bryter av detta mönster med ett platt tak, indragen takvåning och i materialitet och kulör. Då planförslagets ambition är att skapa en gemensam läsbarhet för 2020-talets årsring planeras taken utföras i likhet med utformningen för New York 9.

Punkthusens tak är indelade i två nivåer, där den lägre nivån planeras användas som takterrass för de boende. Då ingen gemensam uteplats planeras i marknivå är takterrassen en viktig kvalitet för de boende. Terrassen planeras på en del av takytan och övrig takyta förses med sedumtak för fördröjning och rening av dagvatten. Taket på den indragna takvåningen förses i sin helhet med sedumtak.

Takfoten markeras subtilt genom att tegelfasaden övergår i en sarg av ljus betong eller puts. Runt takterrassen planeras ett enkelt räcke i samma kulör som balkongfronterna.



Flygvy från väst med ny bebyggelse sett från Tegeluddsvägen. Källa: Jägnefält Milton, 2026

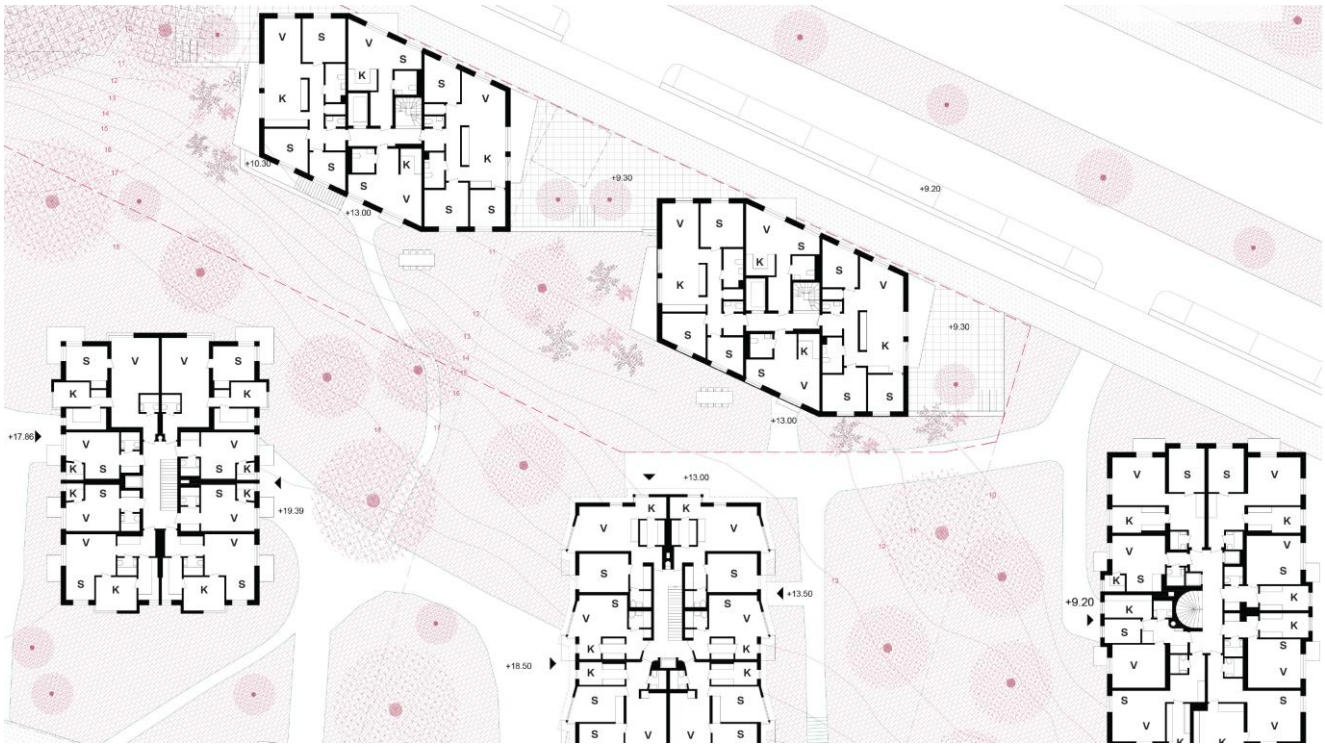
Relation till befintliga punkthus

De två tillkommande punkthusen placeras mot Tegeluddsvägen, på mark som tidigare varit kvartersmark för fastigheterna New York 3 och 4. Avståndet mellan de nya punkthusen och de befintliga är mellan 8,5-17 meter, men då de nya punkthusen vinklas från de befintliga påverkas dess boendekvaliteter i mindre utsträckning. I New York 4, i lägenheter i nordöstra hörnet där avståndet är som närmst, finns inga fönster vid hörnet. Lägenheternas tillhörande balkonger är placerade på östra sidan av punkthuset med i huvudsak bibehållen utblick mot Finlandsparken. Planförslagets nya punkthus

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

inom New York 4 utformas utan balkonger mot söder för att inte inskränka avståndet ytterligare samt för att minska risk för insyn.

Avståndet till New York 5 är drygt 20 meter. Avståndet till New York 2 överstiger 50 meter.



Planritning för normalplan för ny bebyggelse samt befintliga planlösningar inom New York 3, 4 och 5. Källa: Jägnefält Milton





Sektion genom ny och befintlig bebyggelse inom kvarter New York 4. Källa: Jägnefält Milton

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014





Sektion genom ny och befintlig bebyggelse inom kvarter New York 3. Källa: Jägnefält Milton



Illustrerad vy från befintligt punkthus inom New York 4, plan 1. Källa: Jägnefält Milton 2026

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014



Vy från Sandhamnsgatan med bebyggelse inom New York 4 till vänster och ny bebyggelse mitt i bild. Källa: Jägnefält Milton, 2026

Mötet med Tegeluddsvägen

Trapphusentréerna avses placeras mot trottoaren längs Tegeluddsvägen och ska vara indragna i förhållande till fasadlivet. Placeringen mot gatan stärker kontakten mellan bebyggelse och offentligt rum och bidrar till ett befolkat gaturum.

Idag kan kvarterets sida mot Tegeluddsvägen upplevas som en baksida då både Sandhamnsgatan och Värtavägen har högre entrétäthet. Denna del av Ladugårdsgärdet är idag i utkanten av staden men när de södra delarna av Norra Djurgårdsstaden byggs ut kommer området att vara mer centralt beläget med fler människor som passerar. Därmed finns det på sikt kommersiellt underlag för centrumlokaler inom planområdet, vilket möjliggörs i detaljplanen. Lokalerna är placerade i husens entrévåningar med ingång från Tegeluddsvägen. Även andra punkthus i kvarteret har denna lösning men flera av lokalerna står idag tomma, och därmed ställs inget krav i detaljplanen på att centrumlokaler måste inrymmas. Bostäder i entrévåning medges ej.

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014



Föreslagen bebyggelse mot Tegeluddsvägen i vy från Finlandsparken, bakom syns de befintliga punkthusen inom New York 3 och 4. Källa: Jägnefält Milton, 2026



Föreslagen bebyggelse i vy från Tegeluddsvägen. Källa: Jägnefält Milton, 2026

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

Kvartersmark



Illustrationsplan för utformning av kvartersmark. Källa: Novaterra 2026

Entréplats mot Tegeluddsvägen

Mellan de nya husen skapas en triangulär entréplats. Det öppna gårdsrummet planeras som en plan, hårdgjord yta i nivå med Tegeluddsvägen. Entréplatsen binder ihop de två punkthusen i marknivå med plats för cykelparkering, växtlighet och träd. Då fler av byggnadernas hörn är avfasade skapas även mindre entréplatser öster och väster om de nya byggnaderna. Dessa utformas i likhet med den centrala entréplatsen för en sammanhållen karaktär.



Föreslagen entréplats mellan de nya punkthusen i vy från Tegeluddsvägen. Källa: Jägnefält Milton, 2026

Naturmark

Ladugårdsgärdets karaktär av *hus i park* är vägledande för utformningen av kvartersmarken. Utmärkande för ursprunglig gestaltning var att byggnaderna skulle inplaceras direkt i naturen,

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

som skulle nå hela vägen fram till fasad utan hårdgjorda ytor. Historiskt har det funnits ett gårdsservitut i kvarteret som reglerade att inga uteplatser eller staket fick uppföras på kvartersmarken. Syftet med gårdsservitutet var att naturmarken skulle upplevas som allmänt tillgänglig utan privatiserande avgränsningar eller anläggningar. Det historiska gårdsservitutet är idag upphävt men dess funktion ses som viktig att bevara när området exploateras.

Snett över fastigheterna löper idag en enkel stig som leder mellan Tegeluddsvägen och Sandhamnsgatan. För att minimera ingrepp i berg och naturmark planeras ingen nyanlagd gångväg eller trappkoppling. I planförslaget föreslås naturmarken återskapas fram till de fasadliv som inte möter Tegeluddsvägen. Gemensamma uteplatser tillskapas på byggnadernas tak för att naturmarken fortsatt ska upplevas som allmänt tillgänglig.

Skyddsåtgärder enligt artskyddsförordningen

En artskyddsutredning (*Ekologigruppen, 2026*) har tagits fram med slutsatsen att tre åtgärder bedöms nödvändiga för att förhindra att förbud enligt artskyddsförordningen utlöses. Dessa nödvändiga åtgärder är kopplade till två fågelarter, björktrast (NT) och grönfink (EN), och behöver vara på plats och fungerande innan detaljplanen genomförs och naturmarken tas i anspråk.

1. Nedtagning av vegetation utanför häckningstid

Avverkning av träd och buskar, röjning och schaktning av växtlighet får inte ske under häckningsperioden 15 mars – 15 augusti. Åtgärden gäller samtliga häckande fågelarter i området, inte enbart naturvårdsrelevanta.

2. Plantera minst tio nya lövträd

Träden ska vara av inhemskt ursprung och företrädesvis blommande och bärande arter, exempelvis rönn, oxel eller körsbär. Plantering kan ske på befintliga grönytor inom planen samt kring nya byggnader och entréer.

3. Förstärk de öppna gräsytornas ekologiska funktion

Öppna gräsytor är viktiga för björktrast och grönfinks födosök. Åtgärden innebär att hårdgjorda ytor ska undvikas så långt möjligt. Låga örter som vitklöver, brunört, käringtand och tusensköna kan sås in i kvarvarande och nyanlagda gräsytor. Gräsmarkerna ska skötas för ökad artrikedom. Det sker genom att undvika kortklippta gräsmattor och genom att bevara kantzoner med högvuxna örter som fröställningar vintertid.

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

Artskyddsutredningen rekommenderar även generella åtgärder för biologisk mångfald samt för att förbättra livsmiljön för fåglar och fladdermöss:

- Delar av nedtagna träd sparas och placeras som faunadepåer på kvarvarande naturmark, vilket ökar tillgången på insekter.
- Kvarvarande skogsdunge och den skyddsvärda eken belyses inte direkt, och särskilt inte med kallt, vitt LED-ljus. Armaturer riktas så att ljusspridning ut i naturmarken begränsas med så låg ljusintensitet som möjligt.
- De nyplanterade träden placeras med tyngdpunkt söder om de planerade husen för att stärka spridningsstråk.

Gator och trafik

Gatunät för bil, cykel och gång

Planförslaget innebär en komplettering inom befintlig struktur och föreslår inga förändringar av omgivande gatunät. Trafikkontoret har under hösten 2026 rustat upp Tegeluddsvägen med förbättrade gång- och cykelbanor. För detaljplanen innebär förändringen att Tegeluddsvägens dubbla körfält plus kantstensparkering ersätts med ett körfält, kantstensparkering och en cykelbana. Gångvägen breddas väster om planområdet, fram till övergångsstället mot Finlandsparken.



Illustration för ombyggnation av Tegeluddsvägen. Planområdet är ungefärligt markerat med röd linje.

Parkering för bil och cykel

Den föreslagna bebyggelsen genererar ett parkeringstal om 7 parkeringsplatser för bil. Parkeringstalet baseras på

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

mobilitetsåtgärder såsom cykelvårdsstation och cykelpool. Exakt parkeringstal för bebyggelsen fastställs i bygglovsskedet.

För området i stort är kvartersmarken utformad med minimala hårdgjorda ytor, där naturmarken möter flera av byggnadernas fasader. I enlighet med områdets karaktär föreslås inga parkeringsplatser för bil inom kvartersmark, dessa ska istället inrymmas i närliggande garage i fastigheten Lybeck 2 genom parkeringsköp. Mellan bostadsentréer och parkeringsgarage är det cirka 350 meters gångväg.

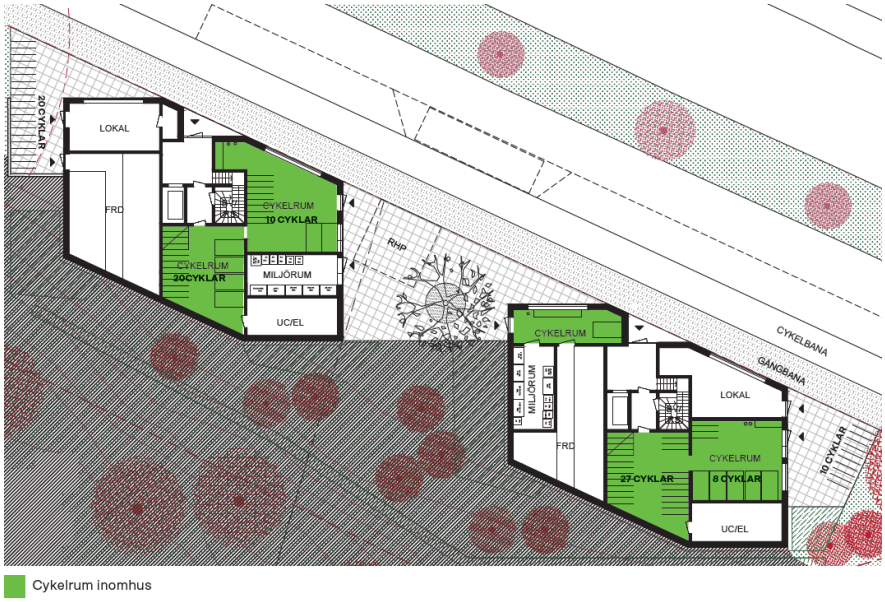


Karta som visar avstånd mellan planområdet och garage inom Lybeck 2. Källa: Jägnefält Mlton 2026

Planförslaget innebär att cirka tre allmänna kantstensparkeringsplatser längs Tegeluddsvägen utgår och ersätts med en lastplats för angöring och avfallshantering.

För cykel beräknas parkeringstalet till 95 platser, varav 5 stycken är utformade för utrymmeskrävande cyklar. Enligt stadens riktlinjer placeras cirka 65 cykelparkeringsplatser inomhus i cykelrum lättillgängliga på entréplan. Resterande cyklar placeras inom kvartersmark med access från Tegeluddsvägen.

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014



Planritning som visar föreslagen lösning för cykelparkering. Källa: Jägnefält Milton, 2026

Tillgänglighet

Planförslaget påverkar inte lutningen på omgivande gångbanor, som idag har en tillgänglig lutning. Tillgänglig angöring sker via ny angöringszon utmed Tegeluddsvägen. Från angöringszonen klaras kravet om maximalt 25 meter till bostadsentré.

Angöringszonen invid Tegeluddsvägen planeras skyltas som lastplats och kan även användas för avfallshantering och räddningstjänst. Markbeläggningen mellan lastplatsen och entréerna till bostäder och soprum ges en slät yta.

Tillgänglig parkering kan anordnas inom kvartersmark, en gemensam plats för båda byggnaderna. Placeringen kan medföra behov av backrörelser över gång- och cykelbana.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och ledningsnät

Fastigheterna ska anslutas till kommunalt dricks- och spillvattennät. Befintliga ledningar i området bedöms ha tillräcklig kapacitet, varför behov av pumpstation inte föreligger. Dagvatten ska omhändertas inom fastigheten i enlighet med stadens dagvattenstrategi och gällande riktlinjer.

El-, tele- och fibernät

Fastigheterna ska anslutas till befintligt el- och fibernät i området. Anslutningspunkter samt erforderlig kapacitet studeras i samråd med berörda nätägare.

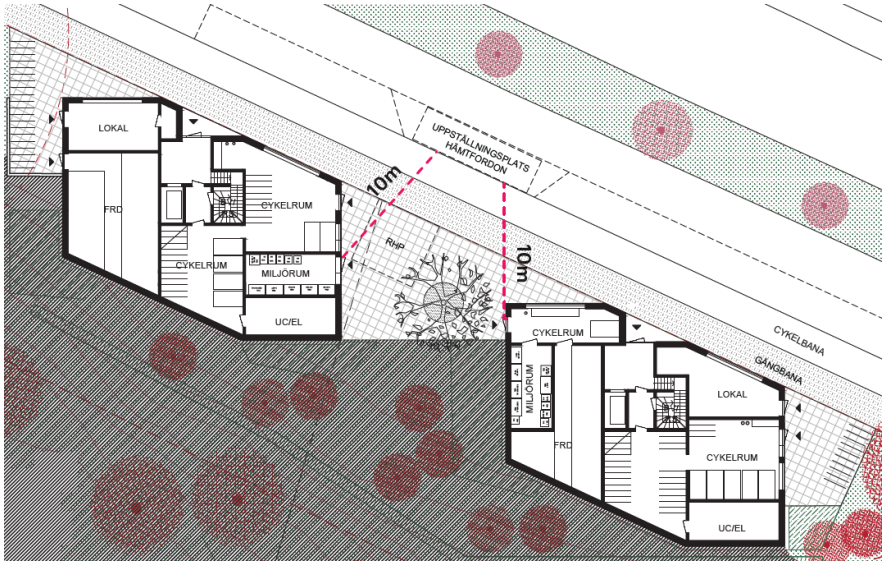
Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

Energiförsörjning

Den nya bebyggelsen avses anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet. Byggnader planeras för mekanisk ventilation med värmeåtervinning. Anslutningspunkter samt erforderlig kapacitet studeras i samråd med berörda nätägare.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska utformas i enlighet med Stockholm Vatten och Avfalls riktlinjer i "Projektera och bygg för god avfallshantering". Avfall ska hanteras i särskilt avsatta avfallsutrymmen inom fastigheten, ett miljörum planeras i markplanet i respektive byggnad. Insamlingssystemet baseras på kärlhämtning. Hämtfordonet angör vid uppställningsplats vid Tegeluddsvägen. Dragvägen mellan miljörummen och hämtfordonets uppställningsplats överstiger inte 10 meter. Dragvägen är plan, jämn och fri från hinder. Om centrumlokalerna används för livsmedelshantering krävs fettavskiljare. Angöring för tömning av fettavskiljare kan lösas vid samma uppställningsplats som övrig avfallshantering, med cirka 10 meters slangdragning till anläggningen.



Ritning som visar uppställningsplats för hämtfordon och dragavstånd till soprum. (Jägnefält Milton, 2026)

Räddningstjänst

Bebyggelsen ska utformas i enlighet med gällande krav i Boverkets byggregler (BBR) och räddningstjänstens riktlinjer. Byggnader avses utformas med TR2-trapphus. Utrymningsväg bort från Tegeluddsvägen och Värtaverket ska finnas. Räddningsfordon ska ges tillgänglighet till angöringsplats i anslutning till fastigheterna längs Tegeluddsvägen.

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser

B [Bostäder]
Bestämmelsen möjliggör för nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge.

C [Centrum]
Planen syftar även till att levandegöra Tegeluddsvägen med centrumlokaler och entréer. I detaljplanen möjliggörs för centrumlokaler i byggnadernas entrévåning. Då det kommersiella underlaget kan variera ställs inga krav på att centrumlokaler måste finnas.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

[Marken får inte förses med byggnadsverk ovan mark. Grundläggning och underjordiska delar av stödmurar får placeras inom området.]

Regleringen görs för att specificera placering av den tillkommande bebyggelsen och säkerställa att den inte tar mer mark i anspråk än nödvändigt, att behålla den gröna karaktären i kvarteret samt säkerställa ett respektavstånd till omkringliggande byggnader och skyddsvärd ek.

[Marken får endast förses med andra anläggningar än byggnader.]

Tre mindre delar av kvartersmarken närmast byggnaderna planläggs med kryssmark för att möjliggöra cykelställ, tillgänglig parkering, växtbäddar, möbler och dylikt.

Byggnaders användning

[Centrumändamål får endast inrymmas i entrévåning mot gata. Entrévåning mot gata får inte användas som bostad.]
För att inordnas i områdets karaktär där kvartersmarken hålls öppen och tillgänglig ska inte bostäder placeras på ett sätt som riskerar att privatisera kvartersmarken.

[Byggnadens översta indragna våning får inte användas som bostad.]
Byggnadernas takvåning är avsedd som en tillgänglig, gemensam uteplats som komplement då vissa lägenheter inte har balkong. För att denna ska bibehållas som gemensam finns bestämmelse om att takvåningen endast får inrymma bostadskomplement, såsom hiss

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

och trappa med access till uteplatsen. Takvåningen kan även inrymma teknikrum.

[Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För bostäder med boarea max 35 kvm gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.]
Bestämmelsen säkerställer att bostäder ges en utformning som uppfyller både ekvivalent och maximal ljudnivå invid fasad.

Höjd på byggnadsverk

h_{1-4} [Högsta nockhöjd över angivet nollplan.]
Bestämmelsen säkerställer en högsta totalhöjd för bebyggelsen som anses vara lämplig med hänsyn till stads-, tak- och landskapsbild. Tillkommande volymer har lägre höjd än omgivande punkthusbebyggelse för att bibehålla läsbarheten av områdets karaktär och kulturvärden.

[Utöver högsta angiven nockhöjd får hisstoppar och tekniska installationer sticka upp med maximalt 0,3 meter.]

Bestämmelsen säkerställer att tekniska installationer inte får för stor påverkan på gestaltningen och taksiluetten.

Markens anordnande och vegetation

n_1 [Trädet får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädsjukdom eller om det utgör en fara för person eller egendom. Ingrepp som kan skada rotsystem får ej göras. Grenar får endast beskäras om de utgör en säkerhetsrisk.]
Trädet som huvudsakligen skyddas av bestämmelsen är en stor, särskilt skyddsvärd ek med avgörande betydelse för naturmarkens ekologiska värden och funktion. Området för bestämmelsen är definierat för att även trädets grenar och rötter ska skyddas vid exploatering. Även övriga träd inom området för bestämmelsen skyddas för att ekologiska värden ska bibehållas.

n_2 [Marken ska vara genomsläpplig.]
Bestämmelsen syftar till att säkerställa infiltration av dag- och skyfallsvatten i marken. Kvartersmarken utformas med minimal andel hårdgjorda ytor för att ansluta till områdets karaktär av *hus i park* samt för att bibehålla områdets ekologiska funktion.

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

n_3 [Marken får inte användas för parkering.]
Bestämmelsen säkerställer att kvartersmarken utformas för grönytor och vistelseytor.

n_4 [Endast parkering för rörelsehindrade medges.]
Bestämmelsen säkerställer att parkering för rörelsehindrade kan anordnas i närhet till bostadsentréer.

[Mark ska ansluta i nivå med angränsande kvartersmark och allmän plats.]
Bestämmelsen säkerställer en anpassning av kvartersmarken till omkringliggande mark, i enlighet med områdets karaktär. Bestämmelsen syftar till att marken i kvarteret fortsatt ska upplevas som sammanhängande utan exempelvis stödmurar som avgränsning. Bestämmelsen säkerställer även en anpassning till intilliggande gata för att säkra tillgänglighet, avfallshantering och bidra till en god stadsmiljö.

Takvinkel

[Största tillåtna takvinkel är 10 grader.]
Bestämmelsen säkerställer att takutformningen anpassas efter omgivande bebyggelse och karaktär.

Utformning

f_1 [Balkonger mot söder medges ej.]
Bestämmelsen säkerställer att avståndet mellan ny och befintlig byggnad inom New York 4 inte minskar utöver angiven byggrätt.

[Fönstersättning ska linjera vertikalt]
Bestämmelsen säkerställer en lugn, rytmisk fasadkomposition som anpassning till omkringliggande byggnader.

[Dörr- och entrépartier i entrévåning ska utföras i trä]
Bestämmelsen syftar till att säkerställa en kvalitet och materialomsorg för byggnadsdetaljer i gatunivå samt för att anpassas till områdets karaktär.

[Fönster och balkongdörrar ska ha en varm och ljus kulör]
Bestämmelsen säkerställer anpassning till omkringliggande byggnader samt för att uppnå en god gestaltad helhet ihop med material och kulör på byggnadernas fasader.

[Utkragande byggnadsdelar medges ej, med undantag för balkonger.]
För att förstärka byggnadernas geometri får inte byggnadsdelar kraga ut med undantag för balkonger.

[Balkonger ska utformas med i huvudsak tät front. Utkragande balkonger får ej glasas in. Maximalt en balkongrad per fasad

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

medges.]
Bestämmelsen syftar till att reglera utformningen på balkonger för att dessa ska bidra med mervärden till stadsmiljön. Balkongerna ska därför utföras med tät front och får ej glasas in. Bestämmelsen syftar även till att balkongerna inte ska bli överordnade i helhetsupplevelsen av byggnaden genom att begränsa antalet balkonger per fasad (se ritning nedan). Detta för att säkerställa att byggnadens huvudsakliga volym och arkitektoniska helhet bevaras under genomförandet.



Fasadritning mot norr. Röd streckad linje visar balkongernas ungefärliga placering och omfattning. Källa: Jägnefält Milton 2026

[Entrévåning ska ha en våningshöjd om minst 3,5 meter mot gata.]
Bestämmelsen säkerställer att centrumlokaler mot Tegeluddsvägen kan möjliggöras samt bidrar till generösa och inbjudande entrévåningar.

[Fasader ska utföras i varmgult tegel utan synliga elementskarvar.]
Bestämmelsen syftar till att bebyggelsen ska anpassas till kulör och ton på övrig bebyggelse inom kvarteret (varmgult tegel) samt för att säkerställa en hög arkitektonisk kvalitet (ej synliga elementskarvar).

[Minst 30% av den totala takytan ska utföras med växtlighet.]
Bestämmelsen införs för att säkerställa åtgärder som krävs för rening och fördröjning av dagvatten.

[Huvudentréer ska riktas mot Tegeluddsvägen.]
Bestämmelse syftar till att levandegöra Tegeluddsvägen med entréer och möjliga centrumlokaler.

Utförande

[Friskluftsintag ska riktas bort från Tegeluddsvägen.]
Identifierade riskkällor för planområdet bedöms vara Tegeluddsvägen (sekundärled för farligt gods) och Värtaverket. Bestämmelsen syftar till att säkerställa ventilationsåtgärder med hänsyn till potentiell risk.

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

[Utrymningsväg ska riktas bort från Tegeluddsvägen.]
Identifierade riskkällor för planområdet bedöms vara Tegeluddsvägen (sekundärled för farligt gods) och Värtaverket. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att utrymningsväg är riktad bort från dessa riskkällor.

[Fasad mot Tegeluddsvägen ska utföras i obrännbart material.]
Identifierade riskkällor för planområdet bedöms vara Tegeluddsvägen (sekundärled för farligt gods) och Värtaverket. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att fasad mot gata utförs i obrännbart material för att minska risk för brand vid eventuell incident.

Ändrad lovplikt

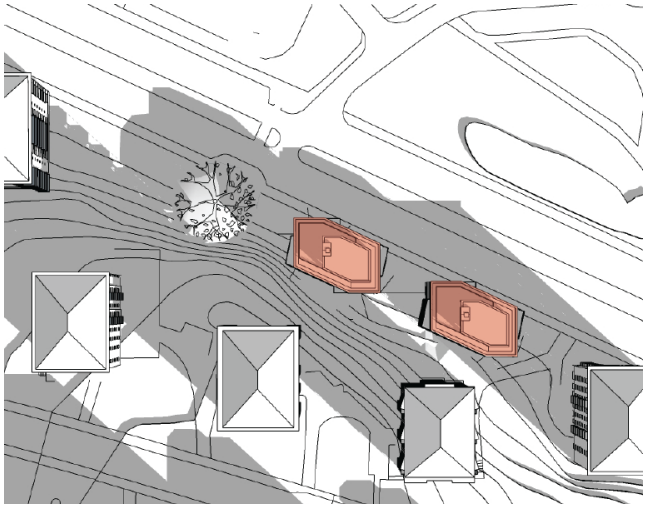
a_1 [Marklov krävs även för fällning av träd]
Bestämmelsen syftar till att ge ytterligare skydd åt skyddsvärd ek.

Genomförandetid

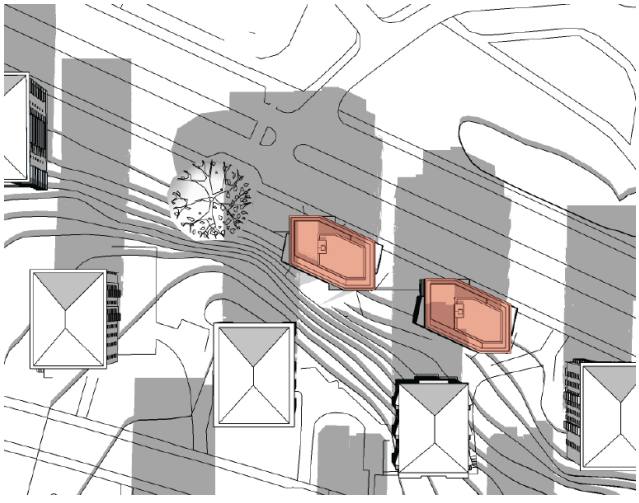
Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen har fått laga kraft.

Konsekvenser och avvägningar

Ljusförhållanden och lokalklimat

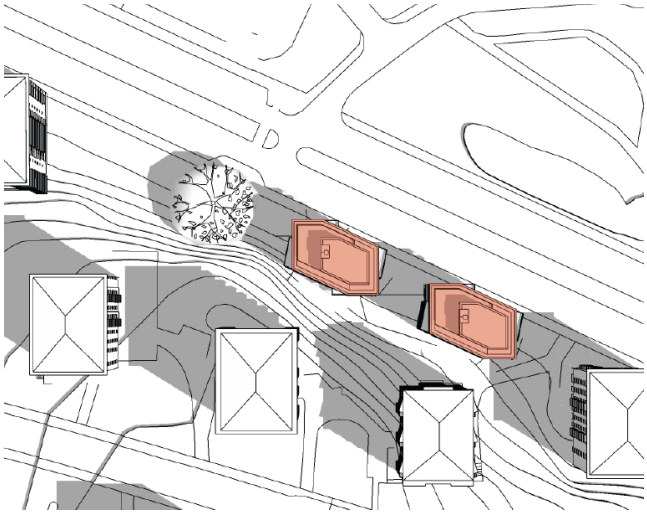


Vår- och höstdagjämning (20 mars), klockan 9.00

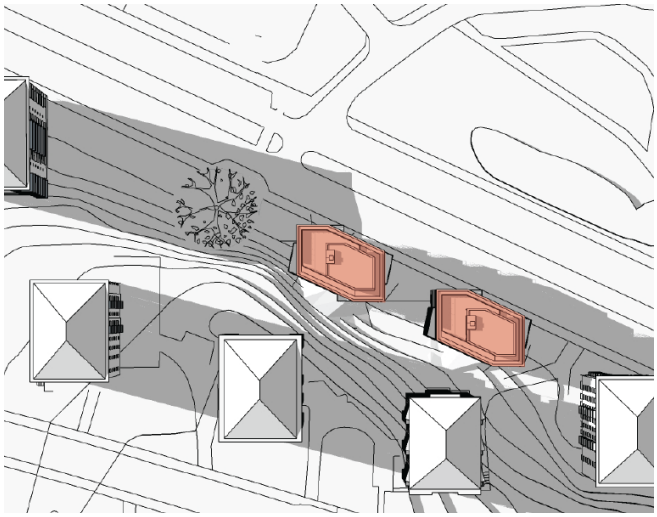


Vår- och höstdagjämning (20 mars), klockan 12.00

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014



Sommarsolstånd (20 juni), klockan 9.00



Sommarsolstånd (20 juni), klockan 18.00
Källa: Jägnefält Milton, 2026

En solstudie (*Jägnefält Milton, 2026*) har tagits fram för att bedöma planförslagets påverkan på sol- och skuggförhållanden. Då den nya bebyggelsen placeras norr om befintlig bebyggelse inom fastigheterna New York 3 och 4 påverkas inte dessa bostäders sol- och skuggförhållanden. Tidig morgon under vår- och höstdagjämning samt sommartid kan solbelysning på den skyddsvärda eken påverkas negativt. Under sommarkvällar kan bostäder inom fastigheten New York 5 påverkas negativt genom skuggning över fönster och balkonger i byggnadens nordvästra hörn.

Dagsljus, påverkan på befintlig bebyggelse

En utredning av dagsljuspåverkan på befintliga bostadshus har genomförts (*ACC Glas & Teknik AB, 2026*). Utredningen utvärderar hur de planerade byggnaderna påverkar dagsljustillgången i befintliga bostadshus inom fastigheterna New York 3, New York 4 och New York 5. Fastigheten New York 8 har beaktats översiktligt då avståndet innebär att ingen betydande reduktion bedöms uppstå där. Det saknas i dag lagstiftning eller allmänna råd som reglerar hur stor påverkan en nybyggnation får ha på dagsljustillgången i omgivande bebyggelse. Bedömningen av om en förändring utgör en betydande olägenhet görs med utgångspunkt i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

Inom New York 3 förekommer en viss reduktion av dagsljustillgången, främst i de lågt belägna lägenheterna vid byggnadens nordöstra hörn. Lägenheternas förhållandevis grunda rum, tillräckliga glasareor och fönster i flera väderstreck bedöms kompensera för reduktionen. Samtliga bostäder inom New York 3

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

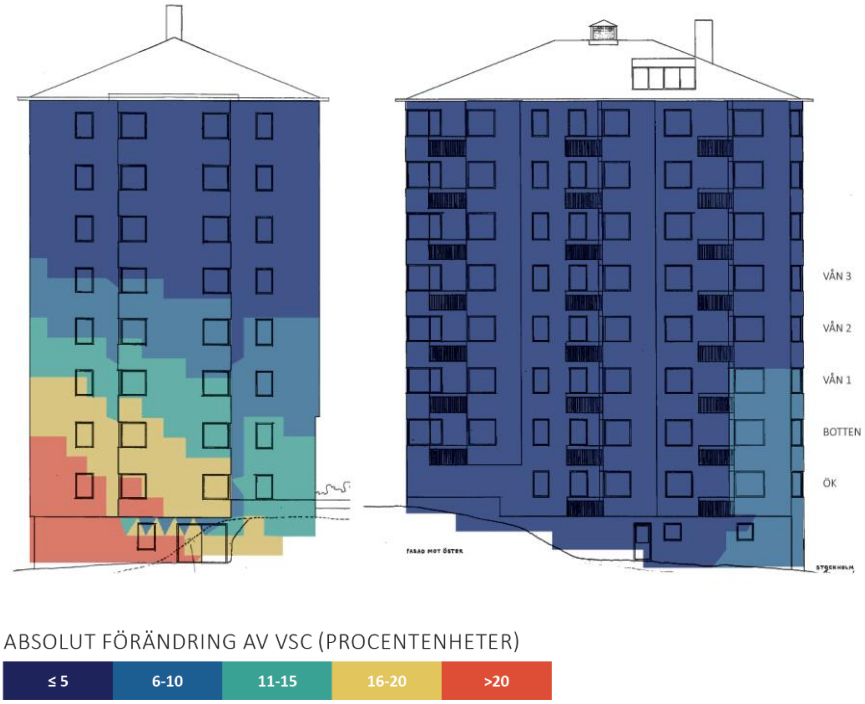
bedöms även efter nybyggnationen uppfylla dagsljuskravet enligt BFS 2024:8, och förändringen bedöms inte utgöra en olägenhet.



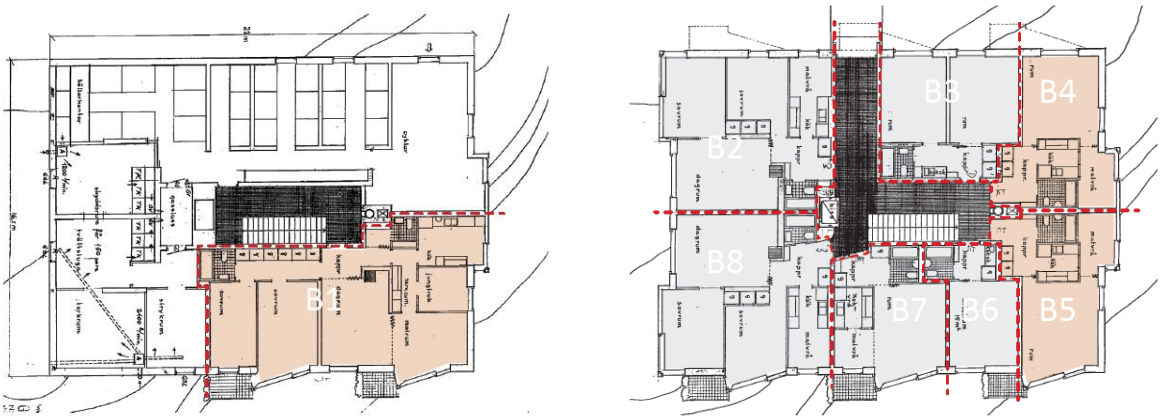
Fasader som visar påverkan på dagsljus inom New York 3. Källa: ACC Glas & Teknik AB, 2026

Den största påverkan förekommer inom New York 4, framför allt i den östra delen av byggnadens norra fasad. Totalt påverkas dagsljustillgången i nio lägenheter. Tre av dessa bedöms inte längre uppfylla dagsljuskravet enligt BFS 2024:8 efter nybyggnationen. Detta beror delvis på att lägenheterna redan i befintligt skick bedöms uppfylla kravet med begränsad marginal, då matlagningsytorna är placerade mot lägenheternas inre utan egna fönster mot det fria. Påverkan är koncentrerad till de lägst belägna våningsplanen och från och med våning 1 bedöms samtliga lägenheter fortsatt uppfylla kravet.

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014



Fasader som visar påverkan på dagsljus inom New York 4. Källa: ACC Glas & Teknik AB, 2026



Planritningar som visar påverkan på dagsljus inom New York 4. Källa: ACC Glas & Teknik AB, 2026

Inom New York 5 påverkas lägenheter vid byggnadens nordvästra hörn. Trots en viss reduktion bedöms samtliga bostäder inom New York 5 även efter nybyggnationen uppfylla dagsljuskravet, och förändringen bedöms inte utgöra en olägenhet.

Dagsljustillgången påverkas i sammanlagt fjorton lägenheter. I de undersökta bostäderna är dagsljusförhållandena generellt goda såväl före som efter planens genomförande, och reduktionen är framför allt koncentrerad till de fasaddelar som vetter mot den planerade bebyggelsen samt till de lägre belägna våningsplanen.

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

För tre av lägenheterna bedöms förändringen kunna medföra olägenhet. Avvikelsen från kravnivån är dock begränsad och bedöms inte vara av sådan art eller omfattning att den når upp till vad som avses med betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL. Med hänsyn till platsens urbana karaktär, där en viss påverkan på dagsljusförhållandena är att förvänta, bedöms detaljplanens konsekvenser sammantaget som acceptabla.

Stads- och landskapsbild

En konsekvensbeskrivning för kulturmiljö (*Tyréns, 2026*) har tagits fram som bedömer planförslagets konsekvenser i förhållande till kulturvärden och riktlinjer i tillhörande kulturmiljöanalys (*Tyréns, 2026*).



Elevation av ny och befintlig bebyggelse längs Tegeluddsvägen. Källa: Jägnefält Milton 2026

De nya punkthusen placeras med långsidorna mot Tegeluddsvägen och ges en orientering som delvis avviker från de befintliga husens nord-sydliga riktning. Vinklade fasader och en veckad balkongriktning skapar dock en effektfull samverkan med den befintliga bebyggelsen längs gatan. Planförslaget innebär att vyn från Tegeluddsvägen får en mer stadslik karaktär, då delar av den synliga naturmarken ersätts av bebyggelse. Genomsikten och de gröna kopplingarna genom kvarteret bedöms i allt väsentligt bestå.

Berg i dagen och antalet synliga trädkronor i kvarteret kommer att minska, framför allt inom kvarter New York 3. Området med naturmark mot kvarter New York 2, som innehåller den värdefulla eken, lämnas orörd. Ny hårdgjord yta begränsas till ytor närmast Tegeluddsvägen och kompenseras med plantering av nya träd av inhemsk art. Mot söder återställs marken som ängsmark. De befintliga husen inom berörda fastigheter blir mindre framträdande från delar av Tegeluddsvägen men förblir närvarande från de flesta vinklar längs gatan.

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

Från kulturmiljösynpunkt bedöms konsekvenserna för stads- och landskapsbilden längs Tegeluddsvägen bli små negativa. Det bedöms fortfarande vara möjligt att avläsa den ursprungliga stadsbilden. Verkan från Tegeluddsvägen bedöms ändå bli god, då de nya punkthusen stärker rumsligheten kring Finlandsparken och möter gatan med möjliga centrumlokaler i entrévåningen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget innebär en förtätning i den del av kvarteret New York som i dagsläget är som luftigast. Inom fastigheten New York 3 minskar den naturpräglade karaktären då mark tas i anspråk, men stora delar av berg i dagen och befintliga träd kan bevaras. Den öppna gräsytan i kvarter New York 4 bedöms däremot ha en lägre kulturmiljömässig känslighet. Det täta mötet mellan de nya byggnaderna och befintlig bebyggelse inom New York 4 är inte uppenbart från det allmänna rummet. Den viktiga genomsikten genom kvarteret, från Finlandsparken upp mot Kampementsbacken, bedöms till stor del bestå.

De nya byggnaderna föreslås få fasader av ljusgult tegel med indragna entréer och täta balkongfronter, vilket ger beröringspunkter med de befintliga punkthusens formspråk i fråga om fasadmaterial, färgsättning och detaljering. Taken utförs platta med en indragen översta våning, vilket utgör ett tydligt samtida uttryck i jämförelse med de befintliga husens valmade tak. Volymerna är förhållandevis låga, vilket från vissa håll ger ett mer satt intryck än den reslighet som präglar de befintliga punkthusen.

Konsekvenserna för kvarteret bedöms sammantaget bli små till måttliga negativa. Den kulturhistoriskt intressanta punkthusplanen och det glesa bebyggelsemönstret förändras genom tillägget, men i begränsad omfattning och med medvetenhet om befintliga karaktärsdrag. Intilliggande kvarter Oporto berörs inte av nybyggnationen och åskådliggör fortsatt 1940-talets punkthusideal. Planförslaget bedöms inte heller ge någon negativ påverkan på byggnadsminnet Värtans stationshus, utan bidrar snarare till en stärkt rumslighet och en tydligare inramning av Finlandsparken.

Riksintresse

Konsekvenserna för riksintressets uttryck avseende stadens årsringar och den tidiga modernismens genomslag bedöms bli små negativa. De nya punkthusen medför att kvarteret inte längre lika tydligt uppfattas som en renodlad 1940-talsmiljö, men det övergripande modernistiska bebyggelsemönstret följs och det bedöms fortsatt vara uppenbart att man befinner sig i en stadsdel genomsyrad av modernismens stadsbyggnadsprinciper.

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

Konsekvenserna för riksintressets uttryck avseende stadens anpassning till de naturgeografiska förutsättningarna bedöms bli små negativa, då berg i dagen inom kvarter New York 3 blir mindre synligt från Tegeluddsvägen. En kumulativ effekt noteras i förhållande till detaljplanen för Smedsbacken 25 m.fl. (dnr 2021-02493), som medger bebyggelse som ytterligare påverkar synligheten av berg i dagen längs västra delen av Tegeluddsvägen.

Riksintressets uttryck avseende hamnanläggningar och järnvägsmiljö bedöms inte påverkas, då bebyggelsefronten inte flyttas framåt mot Värtahamnen.

Sammantaget bedöms riksintresset försvagas av planförslaget. Begreppet skada aktualiseras enligt Riksantikvarieämbetets systematik, men skadan bedöms inte vara påtaglig utan begränsad.

Gator och trafik

Planförslaget har minimal påverkan på omgivande gatunät, och påverkar inte framkomligheten för bil, cykel eller gående. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära ökade biltrafikflöden då antalet föreslagna bostäder är få och tillgången på kollektivtrafik är mycket god. Planförslaget innebär att cirka tre kantstensparkeringsplatser längs Tegeluddsvägen utgår och ersätts med en lastplats för angöring och avfallshantering. Tillgången på parkeringsplatser i området är generellt god och minskningen bedöms inte få konsekvenser för boende eller besökande i området.

Naturmiljö

Mark och vegetation

En konsekvensbeskrivning för ekologi (*Ekologigruppen, 2026*) har tagits fram för detaljplanen. Utredningen gör en bedömning av planförslagets påverkan på naturvärdesbiotoper, skyddsvärda träd, skyddade arter, samt habitatnätverk. I utredningen görs den sammanvägda bedömningen att planförslaget har liten påverkan på områdets ekologiska värden.

Den östra byggnadsvolymen inom fastigheten New York 4 placeras i huvudsak på befintliga gräsytor med låga naturvärden. Den västra byggnadsvolymen inom New York 3 placeras i högre grad på mark med påtagliga naturvärden, i form av kanten på skogsdungen. Exploateringen innebär att cirka 0,1 hektar naturmark med påtagligt naturvärde (inklusive en buffertzon på 5 meter från bebyggelse) tas i anspråk vid detaljplanens genomförande. Inför byggnation behöver minst 14 träd fällas då dessa är placerade inom eller i anslutning till ytor för planerad bebyggelse. Dessa träd planeras

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

ersättas med cirka 10 nya träd inom fastigheterna New York 3 och 4.



Ritning som visar träd som behöver fällas för att möjliggöra exploateringen. (Novaterra, 2026)

Den stora eken och omgivande mark med högt naturvärde undantas helt från bebyggelse och bevaras intakt. En rotkartering har utförts av arborist (*Trädliv, 2025*) för att säkerställa att eken fortsatt har goda livsbetingelser och inte påverkas negativt av de föreslagna husen. Under byggnation behöver byggherren säkerställa att eken skyddas och att hänsyn tas till rotsystemets utbredning.

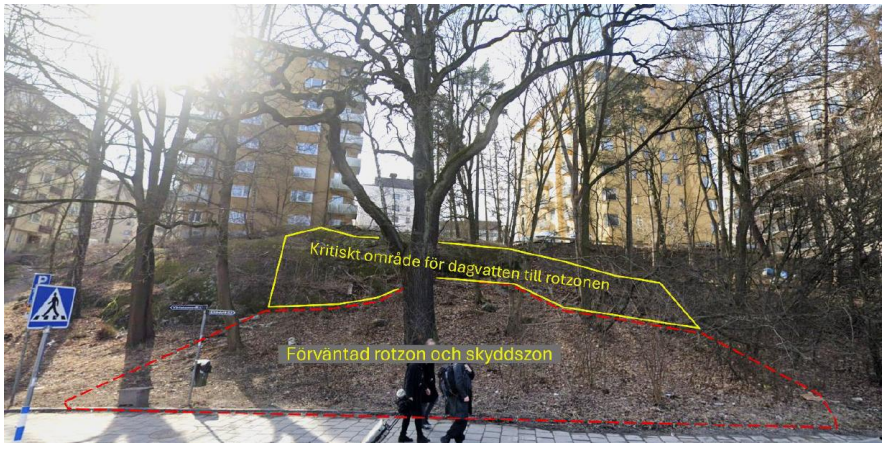


Illustration av ekens förväntade rotsystem (röd linje) och område som ej ska bebyggas på grund av tillförsel av vatten (gul linje), Källa: Trädliv, 2025

Planområdet och inventeringsområdet ingår i en spridningszon enligt stadens ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO), med en livsmiljö för skyddsvärda arter i norr (Finlandsparken) och ett kärnområde i söder (Ladugårdsgärde och vidare Södra Djurgården). Påverkan till följd av att 0,1 hektar naturmark tas i

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

anspråk bedöms vara obetydlig, och konsekvenserna för ESBO bedöms som mycket små.

Befintliga ekosystemtjänster inom planområdet utgörs bland annat av lokalklimatreglering, luftrening, habitat för biologisk mångfald samt rekreativa och visuella värden kopplade till lund- och brynmiljöerna och de skyddsvärda träden. Bevarandet av den stora eken och huvuddelen av skogsdungen säkerställer att de mest värdefulla ekosystemtjänsterna bibehålls. Ny bebyggelse med tillhörande grönytor ges möjlighet att, genom planbestämmelser om markens genomsläpplighet och gröna ytor, bidra till att upprätthålla dagvattenhantering och lokalklimatreglering inom planområdet.

Sammantaget bedöms konsekvenserna för naturvärdesbiotoper och naturvårdsträd som små. Det är dock centralt att fortsatt arbete med utformning och genomförande noga beaktar de försiktighetsåtgärder och kontrollpunkter avseende den stora eken som har föreslagits av arborist.

Skyddade arter

Naturvårdsträd

Tre särskilt skyddsvärda träd och fyra skyddsvärda träd identifierades i naturvärdesinventeringen (Ekologigruppen, 2024). Det mest värdefulla trädet, den stora skogseken, bevaras intakt inklusive skyddsavstånd för ekens rotsystem.

De övriga två träd som faller inom definitionen för särskilt skyddsvärda träd, en skogslönn och en vårtbjörk, behöver fällas för att genomföra planförslaget. Samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken har genomförts, och länsstyrelsen har lämnat tillstånd att fälla dessa två träd, med hänvisning till deras begränsade ekologiska värde (*Länsstyrelsen i Stockholms län, diarienummer 30919-2025*). Ytterligare ett skyddsvärt träd, en lönn, planeras att fällas enligt samma tillstånd.

Övriga skyddsvärda träd inom inventeringsområdet men utanför planområdesgränsen bevaras, däribland två gamla tallar bedömda till en ålder av över 150 år, samt en lönn i väster.

Skyddade fåglar

Fördjupade artinventeringar i form av en fågelinventering (*Ekologigruppen, 2024*) och en artskyddsutredning (*Ekologigruppen, 2026*) har genomförts inom planområdet.

Av inventerade fåglar bedöms enbart björktrast (rödlistad NT, nära hotad) och grönfink (rödlistad EN, starkt hotad) kunna påverkas negativt av detaljplanen, då delar av ett revir per art tas i anspråk

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

vid planens genomförande. Risk bedöms föreligga att dessa arters lokala populationer påverkas i sådan utsträckning att det skulle kunna strida mot förbudet i artskyddsförordningen (SFS 2007:845) mot att skada eller avsiktligt störa fåglar.

För att inte riskera att utlösa förbud enligt artskyddsförordningen får avverkning av träd och buskar, röjning samt schaktning av växtlighet inte ske under fåglarnas häckningsperiod. Häckningstiden för de fågelarter som förekommer inom planområdet infaller generellt mellan 15 mars och 15 augusti. Denna åtgärd gäller samtliga häckande fågelarter inom området, inte enbart de naturvårdsrelevanta.

Om föreslagna skyddsåtgärder i form av trädplantering och förstärkning av gräsytornas funktion genomförs, och under förutsättning att exploateringens omfattning inte utökas, bedöms den lokala populationen av björktrast och grönfink inte påverkas negativt av detaljplanen. Åtgärderna behöver synkroniseras med fortsatt arbete och företrädesvis vara på plats och fungerande innan detaljplanen genomförs och naturmarken tas i anspråk. Byggaktören ansvarar för att åtgärderna genomförs i enlighet med artskyddsutredningens rekommendationer.

Fladdermöss

Fördjupade artinventeringar i form av en fladdermusinventering (*Fladdermusdetektiven, 2024*) och en artskyddsutredning (*Ekologigruppen, 2026*) har genomförts inom planområdet. Två fladdermusarter påträffades: dvärpipistrell och nordfladdermus, varav nordfladdermus är rödlistad. Detaljplanens genomförande bedöms inte riskera att påverka de påträffade fladdermusarterna på något betydande sätt. Inga boplatser eller viloplatser bedöms beröras, och påverkan på förekommande födosöksområden bedöms vara obetydlig till mycket liten. Konsekvenserna för fladdermöss bedöms sammantaget som små.

Inga negativa konsekvenser bedöms uppstå för stadens habitatnätverk för skogslevande fladdermöss.

Habitatnätverk och ekologiska spridningssamband

Planområdet ingår i stadens habitatnätverk för ädellövträdslevande insekter, klassificerat som potentiell livsmiljö. Planområdet och platsen där de nya byggnadsvolymerna föreslås placeras utgör dock en mycket liten del av denna miljö, och det är enbart 1–2 yngre ekar som berörs av husens placering. Den stora eken med högt bevarandevärde och central funktion för lokala spridningssamband bevaras intakt, inklusive skyddsavstånd för rotsystemet.

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

Konsekvenserna för stadens habitatnätverk för ek bedöms sammantaget som små.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten för Lilla Värtan. Dagvatten från planområdet renas och fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Tegeluddsvägen, varifrån vattnet avleds till Lilla Värtan.

Beräkningar genomförda i StormTac visar att föroreningsbelastningen från planområdet sammantaget minskar efter exploatering och rening i föreslagna anläggningar, jämfört med befintlig situation. Några ämnen – nickel, krom och benso(a)pyren – ökar marginellt, vilket bedöms bero på att befintlig mark utgörs av obebyggd grönyta. Inget av de ämnen som beräknas öka är dock prioriterade ämnen för recipienten Lilla Värtan. Samtliga prioriterade ämnen beräknas minska efter exploateringen med föreslagna åtgärder, vilket bedöms vara positivt för recipientens möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Miljökvalitetsnormer för luft

Planområdet understiger idag gränsvärdena för kvävedioxid (NO_2) och grova partiklar (PM_{10}) enligt gällande miljökvalitetsnormer. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheten att klara varken dagens miljökvalitetsnormer eller de skärpta luftkvalitetsdirektiv som förväntas antas efter 2030.

Sociala värden

Socialt värdeskapande perspektiv

Detaljplanen innebär liten påverkan på platsens sociala värden. Planförslaget innebär en komplettering inom befintlig struktur med entréer och centrumlokaler som kan bidra till att aktivera Tegeluddsvägen. Detaljplanen kan bidra till att bredda områdets utbud på lägenhetsstorlekar då föreslagna planlösningar innehåller flertalet större lägenheter om fyra till fem rum.

Barnperspektivet

Detaljplanen innebär ingen förändrad situation för barns möjlighet att röra sig fritt i området. Planförslaget tar en öppen gräsyta i anspråk som potentiellt kan användas av barn för spontanlek, men

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

mer sannolikt används gräsytorna inom Finlandsparken för detta ändamål.

Rekreation och friluftsliv

Planförslaget tar en öppen gräsyta samt intilliggande skogsbryn i anspråk för bostadsbebyggelse. Då tillgången på liknande miljöer finns över gatan i Finlandsparken samt att Gärdet ligger 500 meter från planområdet bedöms det inte påverka platsens rekreativa värden.

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

För att uppfylla Stockholms stads krav på fördröjning och rening av 20 mm dagvatten från hårdgjorda ytor behöver 22,6 m³ dagvatten omhändertas inom planområdet. Föreslagen dagvattenhantering omfattar växtbäddar, skelettjord samt delvis vegetationsbeklädda tak. Därutöver anläggs ett avskärande makadamdike söder om byggnaderna samt längs planområdesgränsen norr om naturmarken.

De föreslagna anläggningarna rymmer sammantaget cirka 50 m³, vilket innebär en överkapacitet i förhållande till fördröjningskravet. Överkapaciteten motiveras av reningskravet, som ställer högre krav på anläggningarnas volym. Med hänsyn till påträffade föroreningar av PAH samt risk för hög grundvattennivå bör anläggningarna förses med tät botten.

Analysen i StormTac visar att såväl halter som mängder av förorenande ämnen kommer att minska till befintlig nivå eller bättre efter rening i de föreslagna åtgärderna, vilket bedöms vara positivt för recipienten Lilla Värtan.

I befintligt skick uppgår flödet till 18,6 l/s vid ett 20-årsregn utan klimatfaktor. Efter exploatering och med klimatfaktor 1,25 uppgår det dimensionerande flödet till 9,2 l/s efter fördröjning i föreslagna dagvattenanläggningar, vilket innebär en halvering av flödet från området. Vid ett 10-årsregn utan klimatfaktor har flödet beräknats till 14,8 l/s före exploatering och 6,9 l/s efter exploatering med fördröjning.

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

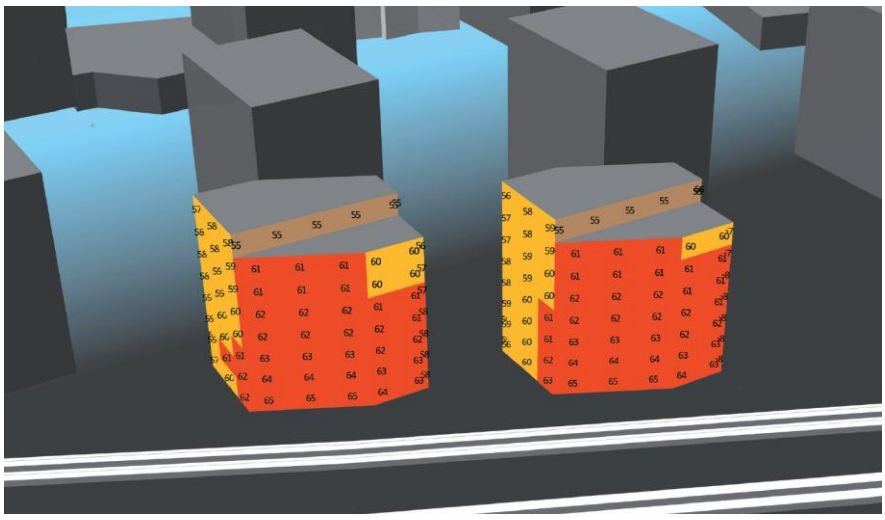


Illustrationsplan för föreslagen dagvattenhantering. Källa: Novaterra AB, 2026

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planförslaget innebär att bostäder tillkommer i ett bullerpåverkat läge. Trafikbullerutredningen (*Åkerlöf Hallin Akustik, 2026*) visar att fasaderna mot Tegeluddsvägen får en ekvivalent ljudnivå om upp till 65 dB(A) och en maximal ljudnivå om upp mot 80 dB(A). Båda byggnaderna har minst en sida med en ekvivalent ljudnivå om högst 55 dB(A). Bullernivåerna bedöms kunna hanteras med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetslösning, utan bullerdämpande åtgärder, i enlighet med Trafikbullerförordningen (SFS 2015:216).



Fasader mot Tegeluddsvägen i 3D-vy som visar ekvivalentnivåer. Källa: Åkerlöf Hallin akustik, 2026

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

För lägenheter större än 35 kvm ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot sida med en ekvivalent ljudnivå om högst 55 dB(A) och maximal ljudnivå om högst 70 dB(A) nattetid. En lägenhet om högst 35 kvm per plan får en ekvivalent ljudnivå om upp mot 65 dB(A) vid fasad, vilket ryms inom Trafikbullerförordningens riktvärde för denna lägenhetstyp.

Gemensam uteplats kan anordnas med en ekvivalent ljudnivå om högst 50 dB(A) och maximal ljudnivå lägre än 70 dB(A), vilket uppfyller tillämpbara riktvärden.

Buller från hamnverksamheten i Värtahamnen understiger 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad vid samtliga tider på dygnet vilket är förenligt med hamnens tillståndsvillkor. Även det lågfrekventa bullret från hamnverksamheten understiger gällande riktvärden. Spårtrafiken på Värtabanan ger en ekvivalent ljudnivå om lägre än 45 dB(A) vid närmaste bostadsfasad, till följd av ett avstånd om mer än 140 meter.

Detaljplanen innehåller generell egenskapsbestämmelse som säkerställer att lägenheter större än 35 kvm utformas med minst hälften av bostadsrummen orienterade mot ljuddämpad sida där ekvivalent ljudnivå vid fasad överstiger 60 dB(A).



Föreslagen planlösning för normalplan.

Med föreslagen lägenhetsorientering och byggnadsutformning bedöms planförslaget uppfylla Trafikbullerförordningens krav.

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

Vibrationer

Bedömningen är att inga åtgärder krävs med avseende på vibrationer och stomljud från järnvägen eller tung trafik på Tegeluddsvägen.

Olycksrisk

Planförslaget innebär att bostäder tillkommer i ett läge som berörs av två identifierade riskkällor: transporter av farligt gods på Tegeluddsvägen samt Värtaverket som Sevesoanläggning. En riskutredning har genomförts som underlag för bedömningen (*Briab, 2026*). Den föreslagna exploateringen bedöms vara genomförbar ur ett riskperspektiv. Med de riskreducerande åtgärder som regleras i detaljplanen bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslaget uppfyller kraven i 2 kap. 5 § plan- och bygglagen om lämplig lokalisering och skydd mot olyckor.

Farligt gods på Tegeluddsvägen

Tegeluddsvägen är utpekad sekundärled för farligt gods. De planerade byggnaderna placeras med ett avstånd om 5 meter från närmaste vägkant, vilket understiger Länsstyrelsen Stockholms rekommenderade minsta avstånd om 15 meter till en sekundär transportled med låg frekvens av farligt gods-transporter.

Individrisknivån längs Tegeluddsvägen understiger genomgående ALARP-nivån om 10^{-7} per år, vilket innebär att risken bedöms acceptabel. Sedan Louddens oljehamn avvecklades 2020 har antalet farligt gods-transporter på Tegeluddsvägen minskat påtagligt, och kvarvarande mottagare är ST1-bensinstationen i Frihamnen och eventuellt någon restaurang med gasol. Pågående stadsutveckling i Värtahamnsområdet, inklusive planerad rivning av ST1-stationen, bedöms på sikt minska risknivåerna ytterligare.

Trots acceptabel individrisknivå är närheten till Tegeluddsvägen kort för New York 3-4. Utifrån rekommendationerna i riskutredningen reglerar planförslaget att friskluftsintag och utrymningsvägar ska placeras bort från Tegeluddsvägen, samt att fasaderna ska utföras i obrännbart material.

Värtaverket – Sevesoanläggning

Värtaverket hanterar farliga ämnen, däribland eldningsolja 1 och ammoniak, i en sådan mängd att verksamheten omfattas av Sevesolagstiftningens högre kravnivå. Planområdet är beläget cirka 430 meter söder om Värtaverket och närmaste cistern ytterligare längre bort, på cirka 580 meters avstånd. Det dimensionerande scenariot enligt verksamhetens säkerhetsrapport är en cisternbrand med eldningsolja 1, som vid dessa avstånd inte bedöms ge

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

oacceptabel påverkan på de planerade bostäderna. Ammoniaken hanteras i vätskefas och används inte som gas, varför avståndet bedöms betryggande. Med hänsyn till potentiell brandrök rekommenderas ventilationsåtgärder, vilket regleras i detaljplanen genom planbestämmelse om friskluftsintagens placering.

Erosion, ras och skred

Planförslaget bedöms inte medföra oacceptabla risker för ras eller skred. De begränsade höjdskillnaderna inom planområdet, den intilliggande bergsluttningen och den förhållandevis fasta leran bidrar sammantaget till att den övergripande stabiliteten bedöms som tillfredsställande.

Totalstabiliteten har dock inte kontrollerats i detta skede. En sådan kontroll behöver genomföras i samband med fortsatt projektering, i synnerhet inför val av grundläggningsmetod och dimensionering av eventuella schaktarbeten. Husgrundläggning på bergpålar rekommenderas med hänsyn till de identifierade markförhållandena.

Ytvatten kan orsaka erosion i slänter inom och i anslutning till planområdet. För att motverka detta bör ytvattenavledningen utformas så att rinnande vatten leds bort från slänterna på ett kontrollerat sätt, vilket hanteras inom ramen för planförslagets dagvattenåtgärder. Grundvattennivåns utveckling bör följas upp genom fortsatta mätningar inför och under byggskedet.

Förorenad mark

Planförslaget innebär ny bostadsbebyggelse på mark där miljöteknisk markundersökning (*Bjerking AB, 2026*) har påvisat förhöjda halter av polycykliska aromatiska kolväten (PAH) i fyllningsmassor inom delar av planområdet. I en provpunkt överskrids Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) samt SSPRV B1, kopplat till tegelrester i fyllning. Föroreningen bedöms vara ytlig och av begränsad utbredning, men är inte fullständigt avgränsad i detta skede.

Eftersom planförslaget avser bostäder, som klassificeras som känslig markanvändning (KM), behöver föroreningens utbredning och halt avgränsas och bedömas i förhållande till tillämpbara riktvärden för KM innan eller i samband med planens genomförande. Ytterligare provtagning och avgränsning av de påträffade föroreningarna bör genomföras inför bygglovsskedet för att klarlägga om och i vilken omfattning sanering krävs.

I grundvattnet har inga förhöjda halter av PAH, PFAS, klorerade alifater eller metaller konstaterats, vilket begränsar risken för påverkan på omgivande recipient.

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att marken kan lämpliggöras för planerad markanvändning, förutsatt att erforderlig kompletterande undersökning genomförs och att eventuella förorenade massor hanteras och omhändertas på ett korrekt sätt i samband med schaktarbeten. Förorenade massor som uppkommer vid exploateringen ska klassificeras och hanteras i enlighet med gällande lagstiftning.

Den som äger eller brukar en fastighet ska genast underrätta miljöförvaltningen om förorening påträffas. Miljöförvaltningen är tillsynsmyndighet för anmälan enligt 28 § förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899).

Översvämningsrisk

Vid skyfall behöver det säkerställas att såväl tillrinnande vatten som dagvatten som uppkommer inom planområdet kan avledas mellan byggnaderna mot Tegeluddsvägen vid ett 100-årsregn. För att förhindra att vatten ansamlas mot fasader ska marken närmast byggnaderna ges en lutning om minst 1 procent. Färdig golvnivå behöver läggas över de dämningsnivåer som skyfallsmodelleringen påvisat.

Eftersom projektets höjdsättning utgår från laserinmätta marknivåer som understiger de nivåer som anges i såväl Scalgo/Lantmäteriets höjdmodell som Stockholms stads skyfallsmodell, bör korrektheten i dessa nivåer verifieras innan slutgiltig höjdsättning fastställs.

Skyfallsanalysen visar att en lågpunkt på gatan utanför planområdet översvämmas vid ett 100-årsregn. Även utan kompletterande skyfallsåtgärder uppnås en marginell förbättring av denna situation efter exploatering, eftersom vatten i lågpunkten avleds och fördelas över den västra gårdsytan. Överkapaciteten i de föreslagna dagvattenanläggningarna, inklusive växtbäddar med ytliga magasin, bedöms ytterligare bidra till en positiv utveckling.

De framkomlighetsproblem som uppstår på Tegeluddsvägen vid ett 100-årsregn kan inte lösas inom ramen för denna plan. Räddningstjänst bedöms dock kunna nå området österifrån längs Tegeluddsvägen eller köra kortare sträckor mot körriktningen. Uppställningsplats för räddningsfordon finns på gatan utanför planområdesgränsen, inom ett område som inte berörs av översvämningen.

Sammantaget bedöms planen, med föreslagna dagvatten- och skyfallsåtgärder, inte medföra några försämringar för närliggande områden eller för recipienten Lilla Värtan.

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

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. Inom ramen för planarbetet har de huvudsakliga miljöfrågorna i bedömningen om betydande miljöpåverkan varit kulturmiljövärden, naturvärden och risker för människors hälsa och miljö.

De berörda kulturmiljövärdena är inom riksintresset för Stockholms innerstad och omfattar huvudsakligen påverkan på Gärdesbebyggelsens sammanhållna karaktär och värden. Planförslaget medför negativa konsekvenser för stadsbilden genom borttagandet av uppvuxen vegetation och berg i dagen samt genom att de nya husen orienteras mot gatan, vilket påverkar läsbarheten av Ladugårdsgärdets karaktär av *hus i park*. Planförslaget bedöms sammantaget ha små negativa konsekvenser för riksintresset. Enligt Riksantikvarieämbetets systematik aktualiseras begreppet skada, men skadan bedöms vara begränsad och inte påtaglig.

Inom ramen för naturvärden har påverkan på skyddade arter utretts och inom planområdet finns träd och vegetation med höga naturvärden. Planförslaget innebär att markvegetation och flera träd tas bort. Artskyddsutredningen anger tre åtgärder som krävs för att detaljplanen inte ska strida mot artskyddsförordningen avseende två skyddade fågelarter. En av dessa åtgärder är att plantera minst tio nya blommande eller bärande träd, vilket kompenserar för de träd som tas bort. Länsstyrelsen har beviljat dispens för att ta bort två särskilt skyddsvärda och ett skyddsvärt träd inom planområdet, då dessa påvisats ha låga naturvärden. Planförslaget är utformat så att den stora, särskilt skyddsvärda eken inte påverkas. Sammantaget bedöms platsens naturvärden inte påverkas på ett sätt som medför betydande miljöpåverkan.

Läget invid Tegeluddsvägen medför störningar och risker inom planområdet avseende buller och olycksrisk kopplat till farligt gods. Föreslagen planlösning visar på möjligheter att åstadkomma en ljuddämpad sida mot söder och tyst uteplats går att tillskapa på byggnadernas tak i de fall ljudnivåerna överstiger riktvärdena i trafikbullerförordningen.

Avseende olycksrisken har transport av farligt gods på Tegeluddsvägen samt explosionsrisk vid Värtaverket identifierats och dess risknivåer bedömts. Resultaten visar att risknivåerna ligger

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

inom acceptabel nivå, då frekvensen av farligt gods-transporter är låg och förväntas minska. Föreslagna åtgärder regleras i plankartan och säkrar att friskluftsintag och utrymningsvägar är riktade bort från Tegeluddsvägen samt att fasader utförs i obrännbart material. Olycksrisken bedöms därför som hanterbar och utgör inte en betydande miljöpåverkan.

Övrig påverkan på människors hälsa och miljö har utretts avseende föroreningar i mark och grundvatten, risker kopplat till skyfall samt miljökvalitetsnormer för vatten och luft. Planförslaget kräver inga åtgärder långt utöver normal miljöanpassning. Påverkan är av begränsad omfattning och hanteras genom planens bestämmelser. Det bedöms inte uppstå komplexa eller kumulativa effekter som skulle kunna leda till svåröverskådliga konsekvenser.

Sammantaget bedöms den planerade markanvändningen inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	17 november 2026 – 11 januari 2027
Granskning	november 2027 – december 2027
Antagande	mars 2028
Laga kraft, tidigast	april 2028



Detaljplanens steg

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

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för alla arbeten och kostnader kopplade till detaljplanens genomförande.

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

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

Rättigheter

Planområdet berörs inte av några befintliga rättigheter. Behov av rättigheter utreds och prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande. Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan, stadsplan Pl 2761, helt upphör att gälla inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Detaljplanens finansiering

Detaljplanens arbete finansieras genom planavtal upprättat med byggaktör. Ingen planavgift ska tas ut i samband med bygglovet.

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför inget behov av fastighetsreglering. Detaljplanen förhindrar inte eventuella framtida behov av fastighetsreglering. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Fastigheterna ska anslutas till de kommunala näten för dricks- och spillvatten. Nya ledningar och anslutningspunkter behövs för att försörja de nya fastigheterna.

Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter. Byggaktör ansvarar för anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för blivande fastigheter med äganderätt.

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas inom fastigheten i enlighet med stadens dagvattenstrategi och gällande riktlinjer.

El-, tele- och fibernät

Fastigheterna ska anslutas till befintligt el- och fibernät i området. Anslutningspunkter samt erforderlig kapacitet studeras i samråd med berörda nätägare. Byggaktör ansvarar för anslutningsavgiften för blivande fastigheter med äganderätt.

Fjärrvärme

Den nya bebyggelsen avses anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet. Anslutningspunkter samt erforderlig kapacitet studeras i samråd med berörda nätägare. Byggaktör ansvarar för anslutningsavgiften för blivande fastigheter med äganderätt.

SLUT

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-11-10, Dnr 2023-15014