

Handläggare
Leila Massih
Telefon: 0850809306

Till
Norrmalms stadsdelsnämnd
2020-02-13

Detaljplan för Barnhusväderkvarnen 36

Remiss från stadsbyggnadskontoret

Förslag till beslut

1. Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Norrmalms stadsdelsnämnd till samråd om förslag till detaljplan för fastigheten Barnhusväderkvarnen 36 som ligger på Drottninggatan mellan Rådmansgatan och Tegnergatan. Syftet med föreslagen detaljplan är att möjliggöra en utökning av lokaler för kontor och centrumändamål genom en påbyggnad på takvåningen samt ett nytt gårdshus. Detaljplanen möjliggör även att arkaden i gatuplan mot Drottninggatan kan byggas in.

Enligt förvaltningen är föreslagen plan ännu ett exempel på hur påbyggnader och tillbyggnader i stor utsträckning präglar stadsutvecklingen inom Norrmalms stadsdelsområde. Enligt förvaltningen behövs det ett helhetstänk och en strategi för denna utveckling som visar hur till exempel friytetillgången påverkas i och med att bostadsgårdar bebyggs. Enligt förvaltningen bör frågan om inglasning av arkaden utredas vidare i fortsatt planarbete.

Förvaltningen hade gärna sett att planförslaget innehöll bostäder för att möta översiktsplanens mål om att berika innerstadens centrala delar med fler nya bostäder.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Norrmalms stadsdelsnämnd till samråd om förslag till detaljplan för fastigheten Barnhusväderkvarnen 36 som ligger på Drottninggatan mellan Rådmansgatan och Tegnergatan. Remisstiden pågår från 21 januari 2020 till den 2 mars 2020. Planförslaget visas i Tekniska nämndhuset på Fleminggatan 4 samt på stadsbyggnadskontorets webbplats www.stockholm.se/detaljplaner.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av parkmiljöavdelningen norra innerstaden.

Ärendet

Syftet med föreslagen detaljplan är att möjliggöra en utökning av lokaler för kontor och centrumändamål genom en påbyggnad på takvåningen samt ett gårdshus. Detaljplanen möjliggör även att arkaden i gatuplan mot Drottninggatan kan byggas in.

Befintliga förhållanden och bebyggelse

Planområdet utgörs av fastigheten Barnhusväderkvarnen 36, som idag är bebyggd med en gatubyggnad med fasad mot Drottninggatan, Rådmansgatan och Tegnergatan. Gatubyggnaden är uppförd med sex våningar ovan mark varav den sjätte är indragen från fasadliv mot omgivande gator. På gården finns en tio våningar hög gårdsbyggnad sammanbyggd med gatuhuset. Under byggnaden finns källare och garage i fyra våningar. Garaget är öppet för allmänheten. På gården finns ytor för umgänge, cykelparkering och planteringar.



Planområdet markerad med röd ring.

Norrmalms stadsdelsförvaltning
Parkmiljöavdelningen norra innerstaden

Sankt Eriksgatan 117
Box 45075
10430 Stockholm
Växel 08-508 090 00
Fax 08-508 09 099
norrmalm@stockholm.se
webbplats: start.stockholm

Entréplanet består av butiker, restauranger och andra publika lokaler. Utmed Drottninggatan är byggnaden utformad med en arkad som fungerar som trottoar och yta för uteserveringar. Här finns också en entré till de butiker och andra verksamheter som finns i bottenvåningen. Övriga ytor används för kontor. Totalt utgörs befintlig bebyggelse av cirka 20 000 kvm för handel- och kontorsverksamhet. I tunnel, under källaren och garaget, går Citybanans del mellan T-centralen och Odenplan.

Postbanken hade verksamhet i huset fram till 1970-talet. De första åren sker få dokumenterade ändringar, men efter det att postverksamheten flyttat genomgår byggnaden flera ombyggnader främst i samband med byte av hyresgäster och ändrade funktionskrav. Ombyggnaderna har i huvudsak skett interiört men även vissa yttre detaljer har ändrats.



Befintlig kontorsbyggnad. Vy från korsningen Tegnérgatan/Drottninggatan.

Normalms stadsdelsförvaltning
Parkmiljöavdelningen norra innerstaden

Sankt Eriksgatan 117
Box 45075
10430 Stockholm
Växel 08-508 090 00
Fax 08-508 09 099
normalm@stockholm.se
webbplats: start.stockholm

Befintlig byggnad inom planområdet omfattas av Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering och har markerats som grön, det vill säga fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Stadsmuseet motiverar detta med att byggnaden har ett samhällshistoriskt värde i och med sin historia som del av det

svenska bankväsendet i kombination med högt arkitekturhistoriskt värde med hög verkshöjd.

Gård

Den del av planområdet som inte är bebyggd är huvudsakligen hårdgjord. Gården bildar tillsammans med angränsande fastigheters gårdar en sammanhängande innergård utan några tydliga avgränsningar. Marken utgörs av markplattor, grus, planteringar, cykelparkering, lanterniner etcetera till underliggande garage.

Innergården erbjuder potentiella ekosystemtjänster i form av gröna ytor som kan fördröja och rena dagvatten samt bidra med temperaturreglerande grönska.

Riksintresse och stadsbild

Planområdet ingår i Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115) som ingår i ett område av riksintresse för kulturvården enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Flera av de faktorerna som nämns i riksintressebeskrivningen kan appliceras på fastigheten genom dess historia, placering, funktion och byggnadshöjd.

Följande aspekter inom riksintresset bedöms relevanta för kvarteret Barnhusväderkvarnen:

- Vyerna från viktiga utsiktspunkter, som blickfång.
- De tydligt avläsbara ”årsringarna” i stadsutvecklingen.
- Stadssiluetten med den begränsade hushöjden där i stort sett bara kyrktorn och offentliga byggnader tillåts höja sig över bebyggelsemassan.

Norr om planområdet ligger den gamla tekniska högskolan och Scheffellerska palatset (även kallat Spökslottet), söder om planområdet ligger Blåtornet/Strindbergsmuseet. Samtliga är byggnadsminnen enligt 3 kap. kulturmiljölagen och blåklassade i Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering, där blå är den högsta klassen som omfattar bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde.

Byggnadshöjden och taklandskapet är viktiga värden för stadsbilden i området. Drottninggatans perspektiv från norr är särskilt viktigt att bevara och det är angeläget att Blå tornet (Strindbergsmuséets torn) är väl synligt.

Planförslag

Den föreslagna detaljplanen medger utökad bygg rätt för att tillskapa ytor för kontor i en påbyggd sjunde våning över mark samt genom uppförande av en gårdsbyggnad med ett fotavtryck på marken om

cirka 400 kvm. Utöver kontor inrymmer bebyggelsen även utrymmen för parkering, teknik och andra installationer i våningar under markplan. Dessa kommer kunna nyttjas för den nya bebyggelsens behov.

Drottninggatans levande stadsmiljö ska fortsatt värnas. Arkadgången i byggnadens bottenvåning mot Drottninggatan byggs in för att till skapa nya lokaler i fasadliv mot gatan. Gatuplanet och en våning ovan den görs utåtriktad genom att centrumändamål tillåts. Totalt möjliggör förslaget att fastighetens befintliga 20 000 kvm kan utökas med ca 3600 kvm yta för kontor och centrumändamål. Befintlig byggnad har höga kulturhistoriska värden. Dessa säkras i planen med varsamhetsbestämmelser.

Under planområdet passerar Citybanan genom Norrmalm. Detaljplanen bekräftar denna verksamhet genom användningsbestämmelse för trafikändamål och inga åtgärder som skadar den samhällsviktiga järnvägsfunktionen kan tillåtas.

Påbyggnad

Planförslaget innebär att befintligt indraget våningsplan högst upp på gatubyggnaden rivs och ersätts med två nya våningsplan. Det innebär att gatubyggnaden kan bli totalt sju våningar hög ovan mark. Av hänsyn till den befintliga skalan i stadsdelen längs denna sträcka av Drottninggatan är det viktigt att tydligt markera var den befintliga huskroppen slutar och var takpåbyggnaden börjar.

Detaljplanen innefattar bestämmelser om högsta nockhöjd och restriktioner om hur eventuella, tillkommande tekniska installationer, så som fläkrör och solcellspaneler, får utformas och placeras. För att dessa inte ska störa helhetsintrycket av byggnaden och synas från marken finns en bestämmelse i planen som begränsar höjd och placering på dessa installationer.

Befintlig högdal/gårdsbyggnad

Den befintliga höga gårdsbyggnaden som är sammanbyggd med gatuhuset omfattas inte av planerad om- och tillbyggnad. Denna del ges bestämmelse som reglerar högsta tillåtna nockhöjd. Den föreskrivna höjden överensstämmer med befintlig byggnad. Utöver högsta nockhöjd tillåts mindre tekniska anordningar. Dessa ska minimeras till antalet och samlokaliseras samt placeras varsamt med hänsyn till stadens taklandskap.

Inbyggnad av arkaden

Planförslaget möjliggör en om- och inbyggnad av arkaden mot Drottninggatan. Syftet är att kunna utveckla bottenvåningen för mer

funktionell utåtriktad verksamhet som ett led i att utveckla gatans funktion till gågata.

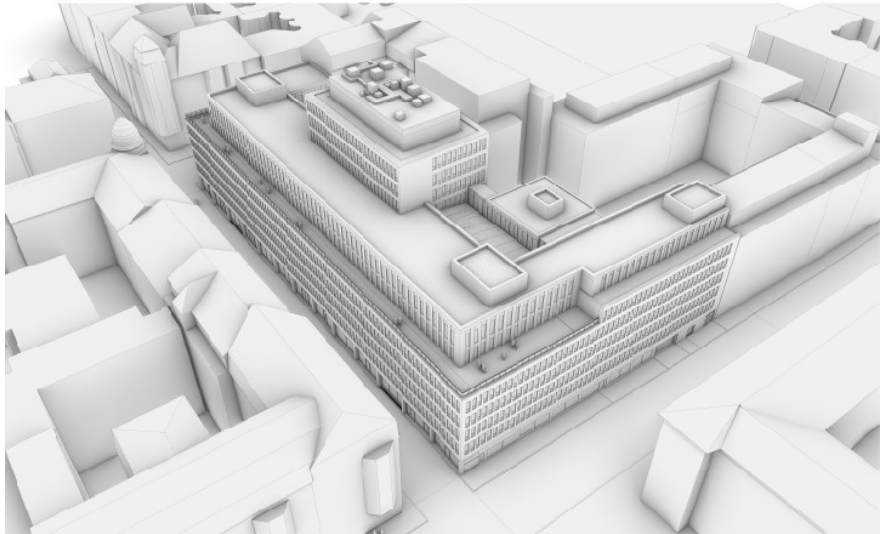
Befintlig byggnads yttervägg flyttas ut till den rad av befintliga pelare som idag utgör arkaden. Därmed blir det möjligt att bygga in de delar som idag är arkadgång så att ytterligare cirka 290 kvm lokaler tillskapas. De nya lokalerna i bottenvåningen ska utgöras av verksamheter med centrumändamål. Även byggnadens andra våning mot gatan ska gå att nyttja för centrumändamål.

Ytorna mellan arkadens pelare ska utgöras av stora glasade entré- och fönsterpartier för att skapa bättre kontakt mellan gata och verksamheten i lokalerna. Glaspartierna ska placeras vid pelarnas bakkant så att de tydligt markeras och den ursprungliga byggnadens pelare går att utläsa i sin helhet.

Nytt gårdshus

För att skapa ytterligare kontorsytor och en mer välfungerande intern logistik ges byggrätt för att uppföra en ny byggnad inne på gården. Denna sammanbyggs med befintlig gårdsbyggnad och den del av gatubyggnaden som ligger utmed Rådmansgatan.

Den nya volymen får ha samma höjd som gatubyggnaden men det är viktigt att gårdsbyggnadens tak inte syns ovan taket på angränsande byggnad i norr. Utifrån ska den nya gårdsbyggnaden inte vara synlig. Med en bestämmelse som reglerar högsta nockhöjd säkras att inga konstruktioner eller detaljer som kan sticka upp och synas över gårdsbyggnaden får finnas på taket, utöver de fyra hiss/trapphus som medges. Avstånd mellan den nya gårdsbyggnaden och befintlig byggnads fasad på Barnhusväderkvarnen 37 är 14 meter. Gårdsbyggnaden får inte ges fasad med reflekterande verkan som kan störa de boende i kvarteret.



*Illustrerat förslag som visar den nya takpåbyggnaden, gårdsbyggnaden samt de högre delar på taket med plats för teknikutrymmen. Fågelvy från norr.
(Planbeskrivningen, White 2019)*



*Illustrerat förslag, ny takpåbyggnad. vy från norra delen av Drottninggatan
(Planbeskrivningen, White, 2019)*

Innergård, takterrass och gröna tak

Innergården karaktäriseras idag av både öppna ytor och mera intima ytor, med viss grönska. Hela gårdsytan är underbyggd med garage. Uppförande av gårdshuset minskar gårdsytan men bedöms bidra med möjlighet att dela upp gården i mindre rum och delar. I tillbyggnadens anslutning uppstår en ny södervänd platsbildning på innergården.

Normalms stadsdelsförvaltning
Parkmiljöavdelningen norra innerstaden

Sankt Eriksgatan 117
Box 45075
10430 Stockholm
Växel 08-508 090 00
Fax 08-508 09 099
norrholm@stockholm.se
webbplats: start.stockholm

Den södra delen av terrassen fungerar redan idag som uteplats, den behåller sin nuvarande utbredning även i detta förslag. Terrasserna mot Rådmansgatan samt Tegnérgatan som är smalare och/eller vända i nord/ostlig riktning, planeras istället enligt förslaget att nyttjas som yta för ”grönt tak”.

Gröna takmaterial bidrar positivt till stadens biologiska mångfald samtidigt som det fördröjer dagvatten. Från gatunivå kan den tillförd takvegetation komma att synas främst från Drottninggatans norra del.

Tillgänglighet

Enligt stadsbyggnadskontoret medger marken inom och kring planområdet god tillgänglighet utomhus för personer med nedsatt rörelseförmåga. Vid ny- och ombyggnad bevakar kommunen, i samband med hanteringen av bygglov, att byggnadens tillgänglighet är god.

Det är av stor vikt att området upplevs som tryggt att röra sig i och runt under dygnets alla timmar. Belysning, planteringar och gestaltning av den yttre miljön i övrigt bör utformas med detta som en av flera utgångspunkter.

Konsekvensbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap. 34 § eller Miljöbalken 6 kap. 11 § att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Planområdet berör ett riksintresseområde för kulturmiljövården. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö eller kulturarv.

Frågor om mark och vegetation, miljö kvalitetsnormer för vatten och luft, landskapsbild/stadsbild, kulturhistoriskt värdefull miljö, störningar och risker, ljusförhållanden och lokalklimat samt barnkonsekvenser har studerats under planarbetet. Nedan presenteras ett utdrag av konsekvenserna, som redovisas i sin helhet i planbeskrivningen.

Normmalm stadsdelsförvaltning
Parkmiljöavdelningen norra innerstaden

Sankt Eriksgatan 117
Box 45075
10430 Stockholm
Växel 08-508 090 00
Fax 08-508 09 099
normmalm@stockholm.se
webbplats: start.stockholm

Mark och vegetation

På markplan finns möjlighet att anlägga grönska i form av trädplantering, gröna växtbäddar och genomsläpplig markbeläggning.

Inslag av grönska på tak och i marknivå skapar ett positivt bidrag till stadens ekosystemtjänster och bidrar även positivt till social hållbarhet. Gröna tak och grönska i marknivå bidrar även till dagvattenhanteringen och minskar föroreningsbelastningen. Det kan i viss mån även ge bullerdämpning samt fungerar som isolering och skydd av taken och förbättrar luftkvaliteten i området.

Miljö kvalitetsnormer för vatten och luft

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren/Ulvsundasjön. Planområdet bedöms endast bidra till mycket liten andel föroreningar till dagvattnet. Den belastningsmängd som planområdet tillför idag bedöms inte förändras till följd av tillbyggnaden inom planområdet.

En utredning av luften kring planområdet visar att genomförande av detaljplanen har marginell påverkan om målen klaras eller inte. Sammanfattningsvis är luftkvaliteten redan idag godtagbar inom planområdet och miljö kvalitetsnormerna klaras på samtliga gator. Planens genomförande får ingen ändrad inverkan luftkvaliteten i området.

Av störst vikt för en god luftmiljö i området är därför att fortsatt agera för att minska trafiken i området och att långsiktigt agera för att låta Drottninggatan vara en gågata.

Stadsbild

Sammantaget bedömer stadsbyggnadskontoret att förslaget medför liten och tolererbar förändring av taklandskapet och stadssiluetten samt endast ha marginell påverkan på de uttryck som vyer och blickfång representerar i riksintresset.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Förslaget bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljö men medför vissa konsekvenser för värdena på lokal nivå. Under förutsättning att framför allt påbyggnaden utförs med hög arkitektonisk kvalitet, och att värdebärande byggnadsdelar och karaktärsdrag i befintlig bebyggelse beaktas, bedöms planförslaget vara förenligt med de kulturhistoriska värden som befintliga byggnader representerar. Detaljplanen ger också förtydligande och skyddande bestämmelser för den före detta postbanksbyggnadens kulturmiljö värden som tidigare inte varit skyddade.

Planförslagets påverkan på stadslivet bedöms bli små och hanterbara utan någon större risk för utslagning av verksamheter.

Planen tillför möjlighet för utökning av såväl centrum- som kontorsverksamhet i stadsdelen. Gatumiljön kommer delvis att påverkas vid en inbyggnad av arkaden. Fasadliv hamnar vid befintliga pelare och butiksentréer, gångbanan och gångtrafikanter flyttar ut på Drottninggatan.

Störningar och risker

Planförslaget bedöms inte medföra ökad bullerbelastning eftersom det prognostiserade tillskottet av transporter och bilar till och från planområdet är litet.

Risken för markföroreningar från de verksamheter som tidigare funnits inom fastigheten är generellt låg men något högre vid serviceplatsen för bilar. Det finns dock inga indikationer om att markföroreningar bildats vid serviceplatsen. Vid eventuella framtida markarbeten kring serviceplatsen i källarplan bör dock markföroreningar som olja, lösningsmedel och metaller uppmärksammas och kontrolleras.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Framtagna solstudier visar att de nyttillkomna byggnaderna inom planområdet ger mycket liten påverkan på ljusförhållandena i kvarteret. Gårdsbyggnaden bidrar med försämrade ljusförhållanden för den befintliga kontorsbyggnaden. Utöver detta är planförslagets påverkan minimal, skriver stadsbyggnadskontoret i planbeskrivningen.

Tidplan för detaljplanen

Plansamråd: januari – februari 2020

Granskning: kvartal 3, 2020

Antagande: kvartal 4, 2020

Förvaltningens synpunkter

Enligt förvaltningen är föreslagen plan ännu ett exempel på hur påbyggnader och tillbyggnader i stor utsträckning präglar stadsutvecklingen inom Norrmalms stadsdelsområde. Enligt förvaltningen behövs det ett helhetstänk och en strategi för denna utveckling som visar hur till exempel friytetillgången påverkas i och med att bostadsgårdar bebyggs. I sammanhanget bör också nämnas att kvarteret 2007 bebyggdes med ett nytt bostadshus mot Tegnérlunden.

Vid denna typ av förtätning anser förvaltningen att det är angeläget att frågor om fördröjning av dagvatten är av betydelse för att motverka problem vid stora skyfall. Gårdens rekreativa värden är också viktiga att värna och utveckla.

Enligt förvaltningen bör frågan om inglasning av arkaden utredas vidare i fortsatt planarbete. Om inglasningen innebär att biltrafiken och parkering längs gatan tas bort, ser förvaltningen att detta skulle kunna ha en positiv inverkan på möjligheterna till en levande gatumiljö. Vidare kan inglasningen skapa möjligheter till ökad upplevd trygghet då arkader kan ha en tendens att skapa rum som uppfattas som ogästvänliga. Däremot ställer sig förvaltningen frågande till huruvida en inglasning av arkaden är lämplig med tanke på byggnadens höga kulturhistoriska värden. Överlag vid utveckling av planområdet är de kulturhistoriska värdena och stadsbilden av ytters vikt att beakta.

Vidare hade förvaltningen gärna sett att planförslaget innefattade bostäder för att möta översiktsplanens mål om att berika innerstadens centrala delar med fler nya bostäder.

Avslutningsvis anser förvaltningen att planbeskrivningen tydligare bör illustrera vad som byggs till så att det på ett enkelt sätt framgår i handlingarna. En bild som visar dagens situation bredvid ett montage som visar föreslagen utbyggnad kan underlätta förståelsen för planförslaget.

Susanna Halldin Olsson
stadsdelsdirektör

Therese Rosen
avdelningschef

Bilagor

1. Samrådsbrev
2. Planbeskrivning
3. Plankarta
4. Antikvarisk förundersökning
5. Dagvattenutredning
6. Luftkvalitetsutredning
7. PM Markföroreningar
8. Solstudie
9. Stadsbyggnadsnämndens protokollsutdrag
10. Start-PM

Norrmalms stadsdelsförvaltning
Parkmiljöavdelningen norra innerstaden

Sankt Eriksgatan 117
Box 45075
10430 Stockholm
Växel 08-508 090 00
Fax 08-508 09 099
norrmalm@stockholm.se
webbplats: start.stockholm

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Susanna Halldin Olsson, stadsdelsdirektör	2020-01-29
Therese Rosen, avdelningschef	2020-01-29