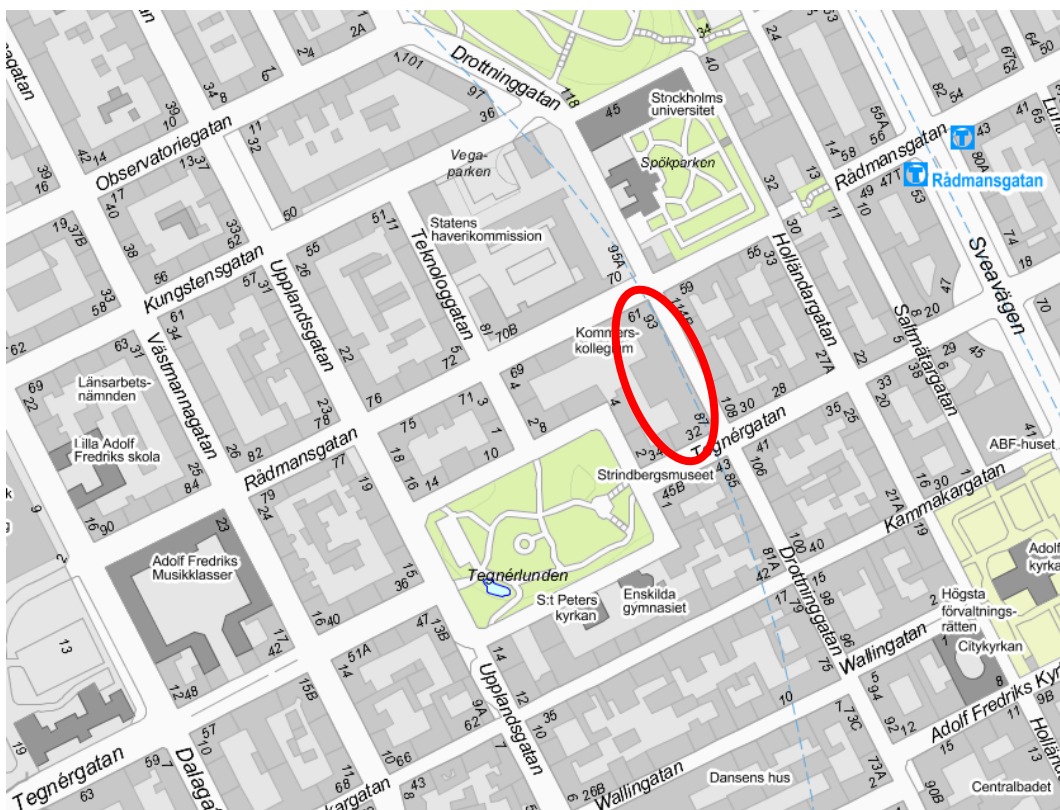


## Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Barnhusväderkvarnen 36 och del av Vasastaden 3:1 i stadsdelen Vasastaden, S- Dp 2017-19122



### Stadsbyggnadskontoret

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

## Sammanfattning

Planområdet tillhör en central del av innerstaden med ett läge i gränszonen mellan Stockholms City och Norrmalm. Planområdet omfattar fastighet Barnhusväderkvarnen 36 som ägs av Fabege Storstockholm AB.

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökning av lokaler för kontors och centrumändamål i kvarteret genom en påbyggnad på takvåningen samt ett gårdshus. Detaljplanen möjliggör även att arkaden i gatuplan mot Drottninggatan kan byggas in.

Förändringarna stödjer områdets utbud av arbetsplatser. Samtidigt stärks norra Drottninggatans funktion som gågata och levande stadsrum genom att arkadens byggs in och tillför välkomnande entréer mot gatan.

Kvarterets läge innebär att planutformningen anpassats för att minska negativ påverkan på stadsmiljön och områdets kulturhistoriska landmärken. Bebyggelsen ska utformas med stor hänsyn till såväl omgivningens karaktär som de höga kulturhistoriska värden som identifierats i huvudbyggnaden på fastigheten. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget bidrar till ett långsiktigt bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

Planförslaget bedöms inte medföra påtaglig skada på riksintresset för Stockholms innerstad med Djurgården eller på riksintresset för nationalstadsparken.

### **Planens syfte och huvuddrag**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförande av en tillbyggnadsdel på den befintliga kontorsbebyggelsen samt en ny gårdsbyggnad inom fastighet Barnhusväderkvarnen 36. Planen prövar också möjligheten att skapa en utökad byggrätt i gatuplan mot Drottninggatan genom att befintlig arkadgång byggs in.

De nya byggnadsdelarna ska tillskapa ytterligare ytor för kontors- och centrumändamål och uppnå välfungerande interna kommunikationer i befintliga kontorslokaler. I gaturummet ska de kommersiella ytorna också bidra till ett levande gaturum.

Kvarterets exponerade läge innebär att en anpassning är nödvändig för att minska negativ påverkan på stadsmiljön, samt på den befintliga byggnaden inom planområdet. De nya byggnaderna ska i höjd, placering och gestaltning utformas med hänsyn de identifierade värdena. Den ursprungliga bygganden, som uppfördes som huvudkontor till Postbanken på 1960-talet, ges skyddsbestämmelser.

Detaljplanen bekräftar även järnvägsfastigheten under byggnaden där Citybanan passerar i tunnel.

### **Miljöbedömning**

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

### **Tidplan**

Plansamråd	januari - februari 2020
Granskning	kv 3 2020
Antagande	kv 4 2020

## Innehåll

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	3
Miljöbedömning .....	3
Tidplan .....	3
<b>Inledning</b> .....	<b>5</b>
Handlingar .....	5
Planens syfte och huvuddrag .....	5
Plandata .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	8
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>9</b>
Natur .....	9
Geotekniska förhållanden .....	10
Hydrologiska förhållanden .....	11
Pågående markanvändning .....	12
Stadsbild .....	14
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	15
Offentlig och kommersiell service .....	21
Gator och trafik .....	21
Störningar och risker .....	23
Luftföroreningar .....	23
<b>Planförslag</b> .....	<b>24</b>
Ny bebyggelse .....	26
Gator och trafik .....	34
Teknisk försörjning .....	36
Gestaltungsprinciper .....	37
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>39</b>
Behovsbedömning .....	39
Naturmiljö – mark och vegetation .....	39
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	40
Landskapsbild/ stadsbild .....	40
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	41
Störningar och risker .....	42
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	42
<b>Barnkonsekvenser</b> .....	<b>42</b>
<b>Tidplan</b> .....	<b>42</b>
<b>Genomförande</b> .....	<b>43</b>
Organisatoriska frågor .....	43
Verkan på befintliga detaljplaner .....	43
Fastighetsrättsliga frågor .....	43
Ekonomiska frågor .....	44
Tekniska frågor .....	45
Genomförandetid .....	45

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenåtgärder, Barnhusväderkvarnen 36* (Tyréns, 2019-09-19 koncept)
- *Luftkvalitetsutredning för Barnhusväderkvarnen 36, Stockholm* (Östra Sveriges Luftvårdsförbund, 2018-12-21)
- *PM Orienterande studie av markföroreningar Barnhusväderkvarnen 36* (Hedevind Projekt AB 2019-06-10)
- *Byggnadsantikvarisk förundersökning* (White, 2019-06-28)
- *Solstudie* (White 2019-09-25)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Maria Borup på stadsbyggnadskontoret med konsultmedverkan av WSP Sverige AB. Exploateringskontoret medverkar genom projektledaren Kamilla Karlsson. Medverkande byggaktör har varit Fabege Storstockholm AB och byggaktörens arkitekt har varit White arkitekter.

### Planens syfte och huvuddrag

Barnhusväderkvarnen 36 är en centralt belägen fastighet i Norrmalms inre och äldre delar. Fastigheten och planområdet används idag i huvudsak för kontorsändamål. Syftet med detaljplanen är att tillskapa ytterligare kontorsytor inom fastigheten genom att pröva möjligheten till en om- och påbyggnad för att skapa ny våning 7 ovan mark. Planen prövar även möjligheten att uppföra en ny gårdsbyggnad för att tillskapa ytterligare kontorsytor samt uppnå välfungerande interna kommunikationer i befintliga kontorslokaler.

Planen innebär att det blir möjligt att uppföra en ny indragen takvåning som placeras ovan befintlig indragen takvåning. En helt ny gårdsbyggnad i 6 våningar tillkommer på innergårdens norra del. Detaljplanen medger även att det blir möjligt att bygga in den idag öppna arkaden och därmed utöka de kommersiella ytorna samt bidra till ett mer levande gaturum även i denna del av Drottninggatan.

Kvarteret med byggnader som representerar 1960-talets arkitektur och cityomvandlingen sticker ut i sitt sammanhang i miljön där många äldre byggnader bevarats. Detaljplanen ska säkra ett långsiktigt skydd för de kulturhistoriska värden som identifierats i den befintliga bygganden.

Det centrala och exponerade läget och byggnadens värden innebär att mycket höga krav måste ställas på nyttillkommande bebyggelses utformning. Byggnaden måste också förhålla sig medvetet och hänsynsfullt till omgivningen.

Citybanan passerar i tunnel under fastigheten. Under kontorsbyggnaden på Barnhusväderkvarnen och detaljplanen omfattas därför av 3D-fastighetsbildning. Detaljplanen omfattar järnvägen under marknivå och en användningsbestämmelse säkerställer pågående trafikändamål under marknivå. För att också säkra att järnvägsverksamheten inte påverkas av aktivitet inom planområdet införs en lägsta nivå för schakt, pålning och borring etc.

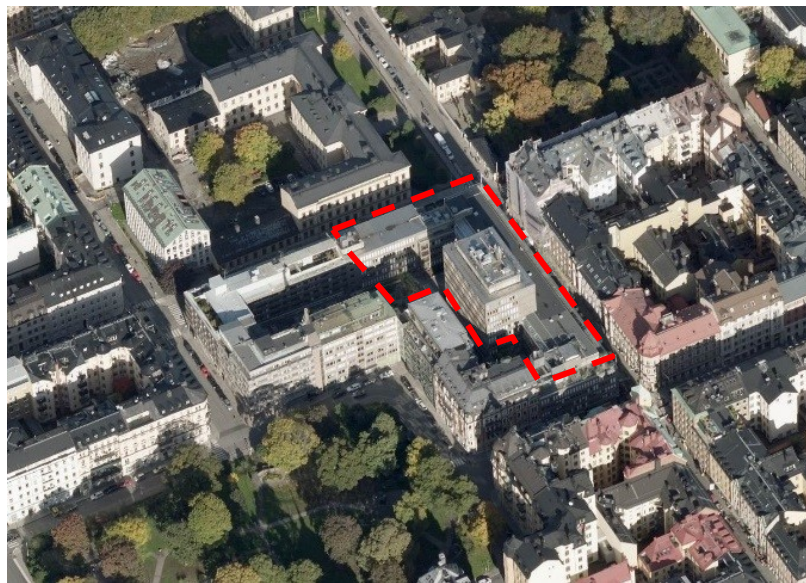
Dagvattenavrinningen från området ska fördröjas och minska innan det släpps ut på det allmänna ledningsnätet för dagvatten.

### **Plandata**

#### Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger på Brunkebergsåsens och utgörs av fastigheten Barnhusväderkvarnen 36 samt del av Vasastaden 3:1, som är en 3D fastighet för Citybanans tunnel under mark, med undre gräns -26,4 m (under nollplanet) och övre gräns +3,9m (över nollplanet).

Planområdet utgörs av fastigheten Barnhusväderkvarnen 36 och utgör det nordöstra hörnet av bebyggelsen runt Tegnérslunden. Nordöst om planområdet ligger Observatorielunden. Fastigheten avgränsas i norr av Rådmsgatan, i öster av Drottninggatan och i söder av Tegnérgatan. I väster gränsar planområdet till fastigheterna Barnhusväderkvarnen 29, 31 och 37. Barnhusväderkvarnen 29, mot Tegnérgatan, består av äldre flerbostadshus från 1880-talet. Barnhusväderkvarnen 31, mot Rådmsgatan, består av hotell- och flerbostadshus och Barnhusväderkvarnen 37, mot Tegnérslunden, är bebyggt med ett modernare flerbostadshus med entré från Tegnérslunden.

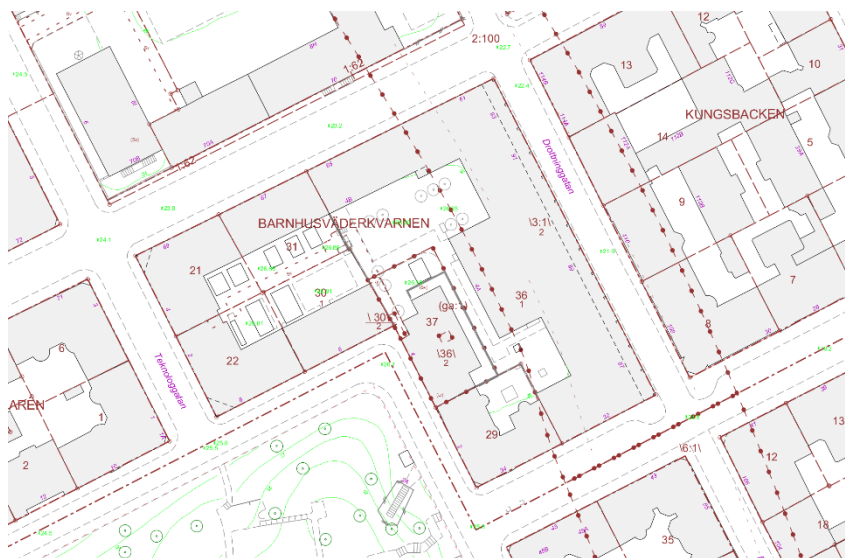


Figur 1 Flygfoto över planområdet med Tegnérslunden i förgrunden

Planområdet har en areal om 3 894 m<sup>2</sup>.

Fastigheten ägs av Fabège Storstockholm AB, ett dotterbolag till Fabège AB. Staden förvaltar marken inom den befintliga arkaden utmed Drottninggatan. Planområdet berörs av 3D-fastighetsbildning för Citybanan.

Planen hanteras med standardförfarande enligt PBL 2010:900.



Figur 2 Karta med fastighetsgränser. De parallella linjer som löper genom kartan i nord-sydlig riktning visar citybanans sträckning under marken.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I översiktsplanen redovisas fastigheten inom området där komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

### Detaljplan

Följande detaljplaner berörs av planarbetet:

*Detaljplan för del av kv Barnhusväderkvarnen Dp 2003-06594 (Laga kraft 2005-07-14).*

Detaljplanen anger kontor som användningsändamål för den aktuella byggnaden. Handel tillåts i gatuplan och parkering i källarplanen. Närmast gatorna tillåts fem våningar och en indragen sjätte våning med en byggnadshöjd på +42 m respektive +45,5 m över nollplanet.

För den höga gårdsbyggnaden tillåts 10 våningar, en byggnadshöjd på +54 m samt ett indraget våningsplan på upp till +57,5 m. I gatunivå utmed Drottninggatan ska marken vara tillgänglig för allmän gångtrafik (x-område).

Detaljplanen innehåller inga skyddsbestämmelser för att reglera och säkra de befintliga byggnadernas kulturhistoriska värden.

*Tillägg till detaljplaner Citybanan i Stockholm, delsträcka Norrmalm Dp 2007-3607 (Laga kraft 2008-12-04)*

En tilläggsplan togs fram inför Citybanans genomförande och reglerar underbyggnadsrätten för tunnelbanan och redovisar byggrätter under mark för fastigheten Vasastaden 3:1, dvs. pendeltågets sträckning.

För planområdet varierar citybanans övre skyddsgräns mellan -8,0 och -11,0 meter över nollplanet. Bestämmelserna för tunnelns utrymme under mark i tilläggsplanen förs över till den nya plankartan. Lagakraft datum 2008-12-04. Genomförandetiden är 15 år och gäller därmed fram till år 2023.

Planen för Citybanan är utformad i det äldre höjdsystemet RH00. I det höjdsystem som används idag (RH2000) justeras dessa höjder med +0,5 meter. För nivån -8,0 har höjden dock justerats för att bättre överensstämja med gällande fastighetsgränser och blir därmed åter justerad till -8,0.



Utöver detta påverkas inte tilläggsplanens bestämmelser av föreliggande plan.

#### Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården (3 kap 6 § miljöbalken). I riksintresset utpekas bl.a. stadens silhuett med en sammanhållen tät och låg stenstadsbebyggelse och dessa enstaka högre accenter främst i form av kyrktornen men även vissa av modernismens höga symbolbyggnader och enstaka senare byggnader. Ett övergripande intresse är att slå vakt om den klassiska stenstadens särprägel, historiska karaktär och attraktivitet som bostads- och stadsmiljö. Stadsbilden i stenstaden är känslig för skalförskjutning och en utgångspunkt för förändring ska vara att bibehålla möjligheten att utläsa de äldre byggnadsepokerna.

I preciseringar nämns också Stockholms högskoleområde norr om planområdet med bland annat Observatoriet, den gamla tekniska högskolan och andra byggnader som tillhör det gamla universitetsområdet.

Vid utveckling inom planområdet måste särskild hänsyn tas till innerstadens kulturhistoriska värden.

#### Ombyggnad av Drottninggatan

Under 2018 har Drottninggatans del utmed planområdet omarbetats för att öka trafiksäkerheten. Ny möblering har placerats i gaturummet och nya föreskrifter har införts. Ansvarig förvaltning är Trafikkontoret.

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet ligger inom den täta kvartersstaden i centrala Stockholm. Observatorielundens och Tegnérlundens grönområdet finns i områdets direkta närhet.

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.



*Figur 3 Innergård kv Barnhusväderkvarnen*

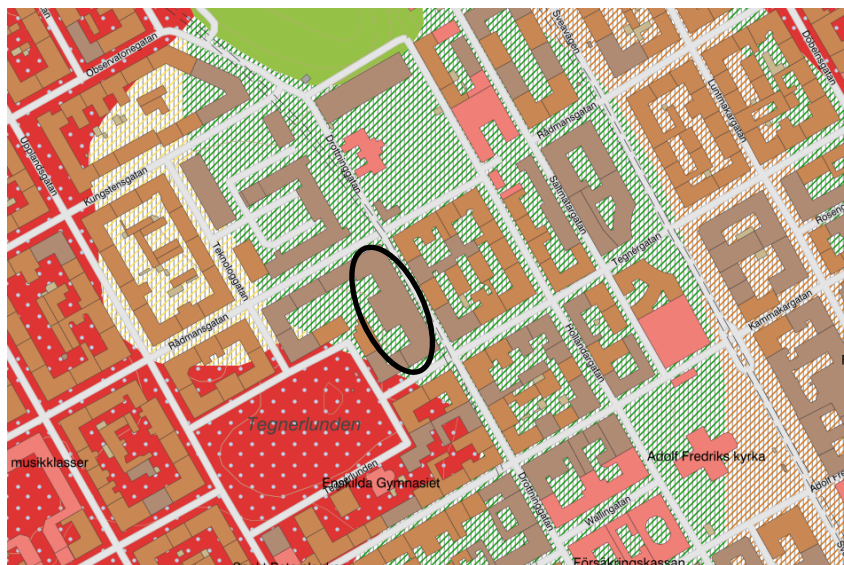
### Ekosystemtjänster

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

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

Planområdet är bebyggt men områdets höjdnivåer visar att markens naturliga lutning är mot öster. Berggrunden består av sedimentbergart. SGU:s jordartkarta visar att marken består av fyllnadsmassor så som sten grus och sand.



Figur 4 Utsnitt ur SGUs jordartskarta (1:25000-1:100000). Planområdet ligger inom område med underliggande lager isälvssediment och grundlager av fyllnadsmassor (SGU 2019)

## Hydrologiska förhållanden

### Översvämningsrisker

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns flera platser på gården där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Enligt fastighetsägaren finns inga kända problem med stående vatten på innergården.

Dagvattenutredningen identifierar heller inga tecken på skador orsakade av stående vatten.

Utifrån risken med stående vatten vid skyfall bör takavvattning ej avledas ner till innergården utan kopplas direkt på ledningsnätet. Fördröjning av dagvatten inom området är av betydelse för att motverka problem vid stora skyfall.

### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Strömmens tillrinningsområde. Strömmen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Den ekologiska statusen är idag otillfredsstillande (VISS, 2018-04-03). Enligt miljö kvalitetsnormen ska måttlig ekologisk status uppnås till år 2027. Den kemiska statusen är idag ej god (VISS, 2018-04-03).

### Dagvatten

Innergården på fastigheten är idag till stor del hårdgjord. Då planområdet är underbyggt med parkeringsgarage i källarplan finns inte möjlighet att infiltrera dagvatten genom området.

Takavvattning från befintliga byggnader sker via invändig avvattning och innergården avvattnas genom dagvattenbrunnar som via ett antal servisledningar leds till kombinerade avloppsledningar och vidare till Henriksdals avloppsreningsverk innan det släpps ut i recipient (Saltsjön/Strömmen).

Då planförslaget avser en tillbyggnad av befintlig bebyggelse följer inte planförslaget en strikt tillämpning av de riktlinjer för dagvattenhantering som gäller för Stockholms stad. De åtgärder som föreslås ska dock i största möjliga mån bidra till att avlasta avloppsledningsnätet genom fördröjning och infiltration av dagvatten inom fastigheten.

### Pågående markanvändning

#### Kvarterets framväxt

Kvarteret har sitt namn efter den kvarn i stadsdelen som tillhörde Stockholms allmänna barnhus - barnhusväderkvarnen. Barnhuset grundades år 1633 efter tillstånd från drottning Kristina och den första kvarnen byggdes kring år 1636. Verksamheten vid kvarnarna pågick till slutet av 1800-talet då de revs för att möjliggöra Albert Lindhagens stadsregleringsplan. Under 1890-talet och början på 1900-talet bebyggdes kvarteret successivt med flerbostadshus.

Likt flera kvarter inom Norrmalm kom även Barnhusväderkvarnen att påverkas av citysaneringen i mitten av 1900-talet. I samband med detta revs flera av kvarterets flerbostadshus. Endast på fastighet Barnhusväderkvarnen 29 lämnades det äldre flerbostadshuset kvar.

Planområdets mark exproprierades för att möjliggöra uppförandet av ett nytt, ändamålsenligt och modernt huvudkontor för den nybildade Postsparbanken. Byggnaden ritades av arkitekt Folke Löfström (1910–2005).

När Postbankshuset byggdes var kvarteret öppet mot Tegnérkunden så att mer ljus och rymd kunde erbjudas i kvarteret, helt enligt tidens ideal. Intentionen var att låta grönskan från Tegnérkunden växa in i kvarteret helt olikt de traditionella stenstadskvarterens trånga, kringbyggda gårdar. Men stadsplaneideal förändras och den lucka som lämnades i byggnadsstrukturen byggdes under året 2007 igen med ett bostadshus så att kvarteret idag är slutet.



*Figur 5 Kvarteret Barnhusväderkvarnen sett från Tegnerlunder. Bilden till vänster är från 1964, då gårdsbyggnaden syntes (källa: Postmuseum, fotograf Yngve Hellström), den högra bilden är från 2018 efter att kvarteret byggts igen.*

### Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag bebyggt 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.



Figur 6 Befintlig bebyggelse sedd från Drottninggatan, vy från Tegnérslunden samt bild från arkaden.

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 m<sup>2</sup> för handel- och kontorsverksamhet.

Postbankens verksamhet fanns 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.

#### Under mark

I tunnel, under källaren och garaget, går Citybanans del mellan T-centralen och Odenplan.

#### Stadsbild

Drottninggatans sträckning utmed planområdet har en bibehållen 1600-talssektion och är endast drygt 10 meter bred med gatubebyggelse i 4–5 våningar. 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.



Figur 7 Vy från Drottninggatan. Till vänster syns Strindbergsmuséets torn.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Riksintresse enligt Miljöbalken**

Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115) ingår i ett område av riksintresse för kulturvården enligt 3 kap 6§ miljöbalken. Riksintresset ska skyddas mot påtaglig skada, vilket innebär att områdets kulturhistoriska värden ska bevaras och skyddas från åtgärder som medför påtaglig negativ kulturmiljöpåverkan.

Stadens funktion som huvudstad och förvaltningsstad alltsedan medeltiden men särskilt från 1600-talet och framåt utgör kärnan i riksintresset. För detta är kungliga miljöer, byggnader för rikets och länets förvaltning, kulturinstitutioner och annan bebyggelse som sammanhänger med funktionen särskilt viktiga.

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.
- Stadssilhuetten med den begränsade hushöjden där i stort sett bara kyrktorn och offentliga byggnader tillåtit höja sig över bebyggelsemassan.

### Omgivningen

Planområdet ligger inom den täta kvarterstaden som en del av stenstaden i Stockholm. 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.

Det är också viktigt att säkerställa att andra delar av stadens taklandskap värnas och att befintliga högre byggnader och torn inte skymms.



*Figur 8 Taklandskapet, vy söder ut från planområdets tak. Närmast syns Strindbergsmuseets torn.*



### Stadsbild

Befintlig byggnad inom planområdet är en klassisk 1960-tals byggnad uppförd för kontorsverksamhet. Typiskt för tiden var att uppföra olika byggnadsvolymer som kontrasterade mot varandra, i volym och höjd. Dessa kontraster är svåra att uppfatta från gatan i en tät kvartersstruktur. De siktlinjer som visar byggnaden i sin helhet är viktiga för upplevelsen av Postbankshuset och kontrasten mellan högdelen och lågdelen.

Siktlinjer mot Blå tornet är viktiga att bevara och förändringar inom planområdet behöver förhålla sig till det.

### Befintlig bebyggelse

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.



Figur 9 Utdrag ur stadsmuseets klassificering av byggnader där befintlig bebyggelse på Barhusväderkvarnen 36 ges grön markering - dvs fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

### Fasader och exteriör

Byggnaden skiljer sig från de omkringliggande byggnadernas. Byggnaden karaktäriseras av sin volym och upplevda tyngd.

Eftersom byggnaden sprider ut sig med ytterligare volymer mot gården är det svårt att från gatunivå få en uppfattning om hela volymen.



*Figur 10 Befintlig byggnads fasader av blankpolerad granit och rytmiskt placerade fönster med tidstypiskt färgade träfönster.*

Byggnaden har en välbevarad exteriör och påkostade materialval i främst den blankpolerade naturstenen som möter de rytmiskt placerade fönstren i trä. Fönstren är något indragna från stenfasaden vilket ger en skuggverkan och förstärker byggnadens horisontalitet. Det arkitektoniska uttrycket och den strama stenfasaden är typiskt för den aktuella periodens bankbyggnader.

I byggnader från tidigt 1960-tal användes mötet mellan olika material och kontrasten mellan ljus och skugga, istället för utsmyckningar, som ett sätt att skapa spänning i arkitekturen.

Gårdsfasaderna delar gatufasadernas uttryck, med polerade stenfasader och symmetriska, rytmiska fönsterband. Gårdsfasaden har samma dignitet som mot gatan vilket förklaras av att gården ursprungligen var öppen mot Tegnérunden. Gårdsfasaden utformades för att möta det offentliga rummet och gavs därför samma omsorgsfulla uttryck som gatufasaderna.

### Arkaden

Mot Drottninggatan bärs huset upp av en arkadgång över trottoaren som ger den repetitiva fasaden en lätthet och reliefverkan. Arkadens svarta pelare är klädda med putsad sten som är betydligt mörkare än de överliggande våningarnas stenfasad.

Bottenvåningens karaktär skiljer sig från omkringliggande kvarters då arkaden är typisk för sin tid, men atypisk för det stadslandskapet där byggnaden är belägen.

### Interiör

Typiskt för kontorsbyggnader som uppfördes under 1960-talet var att de även skulle inhysa övriga bekvämligheter kopplade till verksamheten.

Sedan byggnaden uppfördes har den genomgått en mängd interiöra förändringar och funktioner då matsal, sjukstuga och idrottshall har byggts bort och nu präglas byggnaden av en modern kontorsstruktur med moderna material och planlösningar.

Den större entréhallen med ingång från Drottninggatan 89 har inte genomgått lika många förändringar och är därför relativt välbevarad.

Entréhallen karaktäriseras av den ursprungliga trappan med enkla material i sten/terazzo samt handledare i trä. I hallen finns även konstverket Blänk av Jan Brauner, som tillkom strax efter att byggnaden stod färdig.

Trots att en tillbyggd mellanvägg och placering av nyare ventilationsdon har gjort viss inverkan på möjligheten att uppleva konstverket i sin helhet har konstverket och entréhallen värden att bevara.



Figur 11 Entrehallen vid ingång från Drottninggatan 89 med trappa. Väggekunstverket Blänk kan skimras på väggen till höger i bild.

### Gården

Gården karaktäriseras i huvudsak av fria siktlinjer och en upplevelse av att gårdsrummet tillhör samtliga omkringliggande fastigheter.

Hela gårdsrummet karaktäriseras av arkitektur från 1900-talets senare hälft och 2000-talets början. Det ger ett modernt intryck som skiljer sig mycket från gatuvyerna i omgivningen som främst utgörs av byggnader och byggnadstilar från förra sekelskiftet.

### Sammanfattning karaktärsdrag

- Undanskymt läge i stadsbilden vilket förstärks av fasadmaterialets kamouflerande verkan.
- Volymuppbyggnad med en lågdel samt en högdel för att manifesteras byggnadens läge i staden.
- Numera näst intill sluten gård med släta fasader och fria siktlinjer

- Gården upplevs tillhöra samtliga kringliggande fastigheter.
- Platt tak med terrasser och indragna volymer.
- Symmetriskt uppbyggd fasad med hög grad av horisontalitet
- Fasad av polerad sten.
- Träfönster, något indragna från fasaden.
- Accentuerad bottenvåning med arkad och pelare klädda med mörkare sten än resterande fasad.
- Omsorg om detaljer, t.ex. möte mellan olika material.
- Entréhall med delvis ursprungligt uttryck och i huvudsak bevarat konstverk (Blänk)

### Fornlämningar

Söder om planområdet går gränsen för fornlämning RAÄ 103 inom vilket det kan väntas påträffas kulturlager från medeltid och 1600-tal. Denna bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Om fornlämningar som inte tidigare har varit kända skulle påträffas vid anläggningsarbeten inom området ska dessa anmälas till Länsstyrelsen. Fornlämningar skyddas enligt Kulturmiljölagen (KML) och får inte skadas.

### Offentlig och kommersiell service

Planområdet har ett mycket centralt innerstadsläge med god tillgång till offentlig och kommersiell service.

### Gator och trafik

#### Gatunät

Befintliga gator i Stockholms innerstad och kring kvarteret är idag hårt belastade och saknar utrymme för ökade trafikvolymer.

Planområdet ligger i direkt anslutning till Drottninggatan, Tegnégatan och Rådmansgatan som är mindre trafikerade blandtrafikgator.

#### Biltrafik

Drottninggatan regleras som gågata efter ombyggnaden under år 2018 och idag tillåts endast varutransporter och yrkestrafik.

Angöring för både bil och leveranser till kvarteret sker via en nerfartsramp från Rådmansgatan. I byggnadens källare finns garage med cirka 300 parkeringsplatser för bil och 12 stycken för

motorcyklar. Av dessa är huvuddelen uthyrda på långtidskontrakt. Cirka 50 platser är öppna för allmänhetens korttidsparkering och 13 plaster nyttjas av boende kvarteret.

#### Gång- och cykeltrafik

Tegnergatan benämns i stadens cykelplan från 2012 som huvudstråk för cykel.

Cykeltrafiken i Stockholm ökar och cykelparkeringar är en viktig del i Stockholms infrastruktur. Cykelparkering för verksamhetens behov ska ordnas inom fastigheten.

Enligt stadens bedömning av skäligt antal cykelparkeringar vid nyproduktion föreslås 10–20 parkeringsplatser per 1000 m<sup>2</sup> BTA för kontor. Cykelparkering finns idag på innergården och i garage.

Utmed Drottninggatan och arkaden har trafikkontoret nyligen gjort mindre ändringar i trafikmiljön. Med hjälp av möblering och fartsänkande åtgärder i korsningarna Tegnergatan/Drottninggatan och Rådmansgatan/Drottninggatan har gaturummet omvandlats för att skapa känsla av sammanhängande gågata.

Arbete pågår för att helt omvandla Drottninggatans norra del till gågata likt de södra delarna av gatan.

#### Kollektivtrafik

Planområdet har ett mycket bra och kollektivtrafiknära läge i närheten av Rådmansgatans tunnelbanestation och de lokala busslinjer som trafikerar området. Odenplans station, centralstationen och cityterminalen finns inom mindre än 800 m avstånd.

#### Tillgänglighet

Byggnadens entréer nås från trottoarer i gatunivå eller från gården. Utemiljön är inte försedd med taktila plattor eller kontrastmarkeringar.

Angöring för bilar sker från garage, och sedan via hiss till våningsplanen.

## Störningar och risker

### Förorenad mark

På platsen har det sedan 1600-talet funnits väderkvarnar, bostadshus av olika storlek och några mindre verkstäder. Verksamheter som kan ha skapat markföroreningar före början av 1960-talet då nuvarande kontorsbyggnad anlades bedöms vara få.

Mellan åren 1965 till 2018 fanns en kemtvätt i markplan mot Drottninggatan. Lokalen har byggts om under 2018 efter att verksamheten avvecklades. Inom planområdet och det omkringliggande kvarteret har även funnits en grafisk industri samt en serviceplats för bilar med småskalig verksamhet. Med anledning av detta har en översiktlig bedömning gjorts av områdets markföroreningar.

Utredningen visar att kemtvätten har varit för privatpersoner med ett begränsat antal tvättmaskiner. Inga kemtvättskemikalier bedöms finnas kvar efter att kemtvätten avvecklats. Risken för att markföroreningar skapats som kan spridas och exponera människor och miljö i framtiden bedöms vara liten.

På näst nedersta källarplan (källarplan 2) finns en serviceplats för bilar med ett par tvättplatser och en smörjplats. Det finns inga uppgifter om att tvätt- och smörjplatserna använts kommersiellt utan bedöms endast ha använts i mindre skala för hyresgäster. Spillolja, tvättkemikalier, lösningsmedel och fasta olje- och metallpartiklar från bilar kan ha förekommit i verksamheten.

Enligt Länsstyrelsen har det funnits grafisk industri inom fastigheten. Det är osäkert vilken verksamhet som avses men det har funnits ett mindre grafiskt företag i markplan i norra delen av fastigheten. Tillverkningen har främst varit digitalt tryck där små mängder lösningsmedel, olja och andra farliga ämnen hanterats.

### Luftföroreningar

Vid planering och planläggning ska kommuner och myndigheter ta hänsyn till miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsmål. För att undersöka hur luftföroreningshalterna vid planområdet skulle påverkas av detaljplanens genomförande har gatumsberäkningar genomförts för Rådmansgatan, Drottninggatan och Tegnérgatan för tre olika scenarier år 2020.

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras idag för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 25–30 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med

miljökvalitetsnormen 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Halten av kvävedioxid är 36–48  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Miljökvalitetsnormen för NO<sub>2</sub> överskrids dock på Tegnergatan i direkt anslutning till planområdet.

#### Buller, vibrationer

Enligt stadens bullerkartering varierar nivåerna inom planområdet mellan 45–55 dBA ekvivalent ljudnivå. På Drottninggatan och Tegnergatan uppmäts ljudnivåer som ibland överstiger 65 dBA.

Kontor ska enligt svensk standard uppfylla ljudklass C 40 dBA. Arbetsmiljöverkets vägledande rekommendation är att alla ljudkällor sammantaget inte bör överskrida 40 dBA.

#### Farligt gods

Ingen av de omkringliggande gatorna är utpekade som rekommenderad transportled för farligt gods.

### **Planförslag**

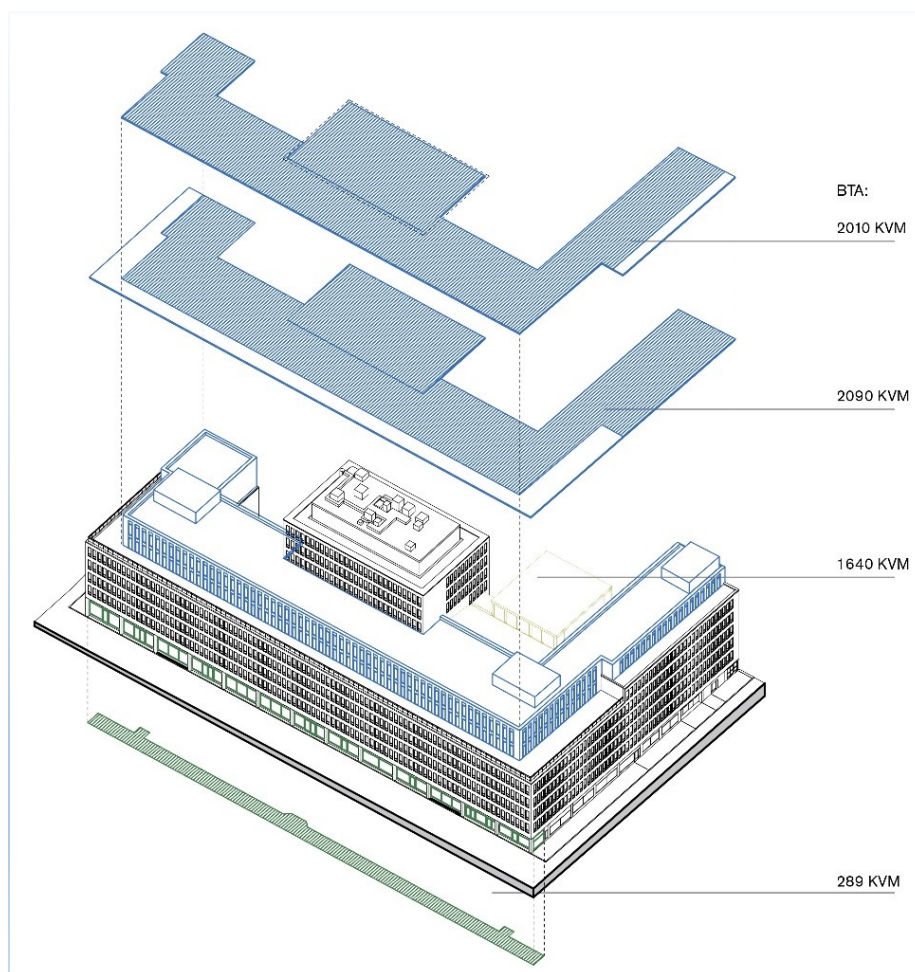
Den föreslagna detaljplanen medger utökad byggrätt för att tillskapa ytor för kontor i en påbyggd sjunde våning över mark (K) samt genom uppförande av en gårdsbyggnad med ett fotavtryck på marken om cirka 400 kvm.

Utöver kontor inrymmer bebyggelsen även utrymmen för parkering (P1, P2 och P3), 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 tillskapa 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 m<sup>2</sup> kan utökas med ca 3600 m<sup>2</sup> yta för kontor och centrumändamål.

Befintlig byggnad har höga kulturhistoriska värden. Dessa säkras i planen med varsamhetsbestämmelser.

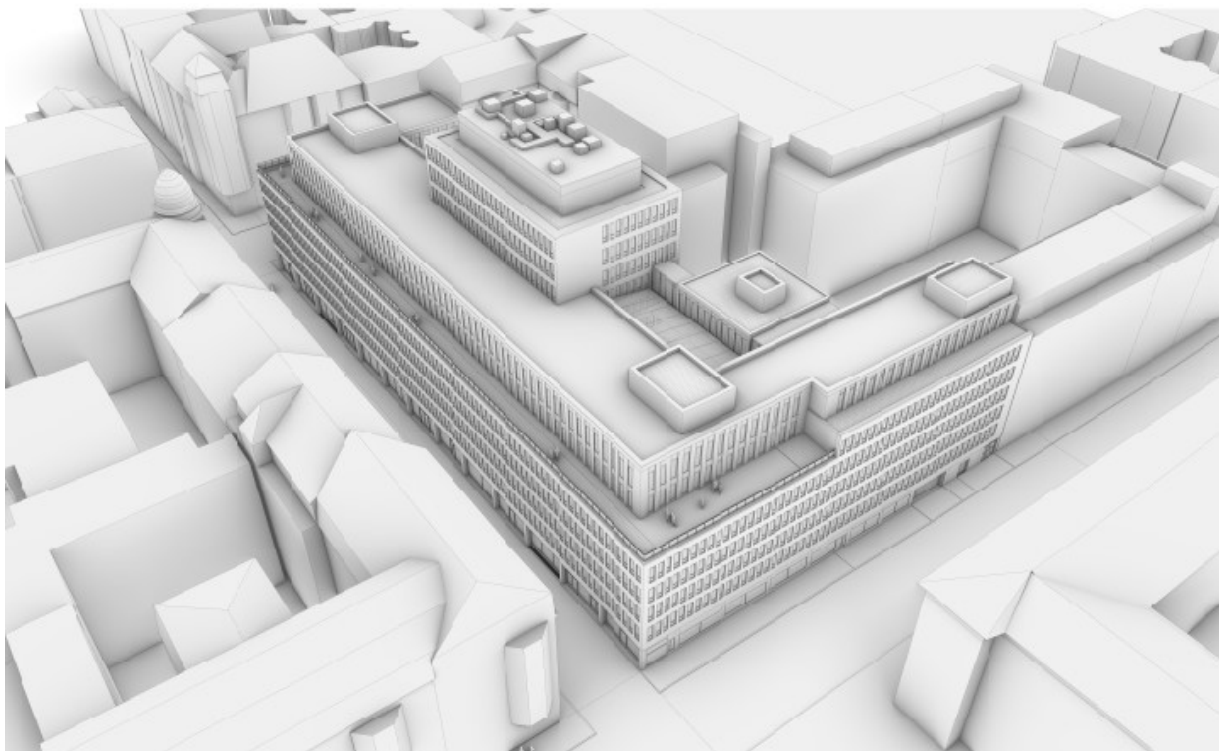




Figur 12 Bild där nytillkommande byggnadsdelar och nytillkommen BTA illustreras (White 2019)

Planförslaget innebär ingen förändring i markanvändning men påverkar avseende fotavtryck och höjd. Höjdbestämmelser regleras i planen. Den befintliga, höga gårdsbyggnaden ingår i planområdet men omfattas inte av ombyggnationen.

Under planområdet passerar Citybanan genom Norrmalm. Detaljplanen bekräftar denna verksamhet genom användningsbestämmelse för trafikändamål (T1) och inga åtgärder som skadar den samhällsviktiga järnvägsfunktionen kan tillåtas.



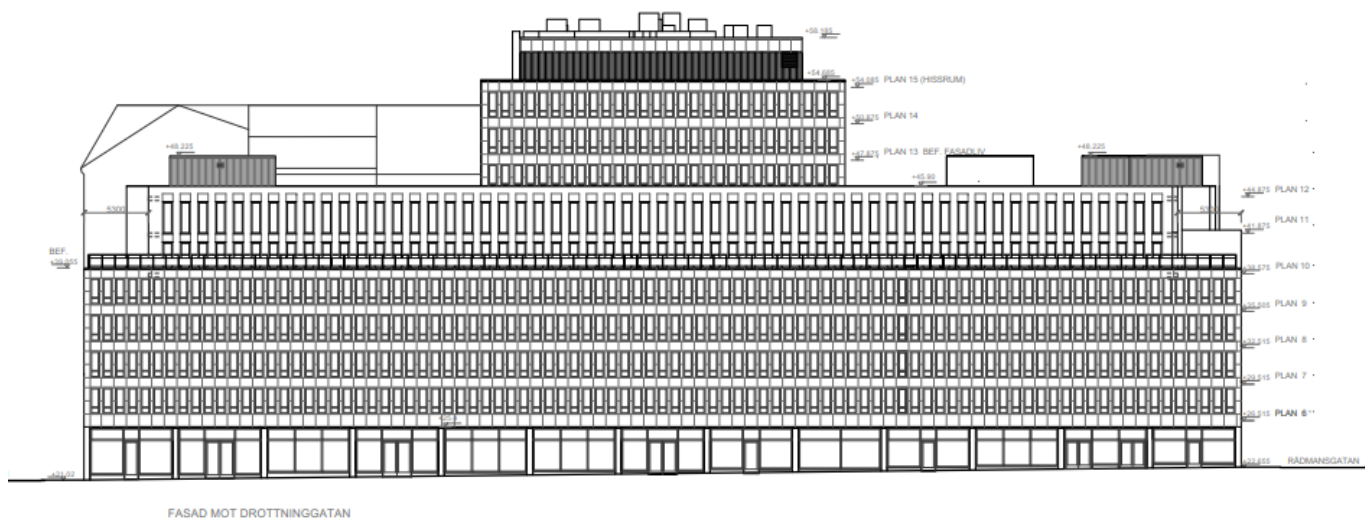
*Figur 13 Illustrerat förslag som visar den nya takpåbyggnaden, gårdsbyggnaden samt de högre delar på taket med plats för teknikutrymmen. Fågely från norr (White, 2019)*

### **Ny bebyggelse**

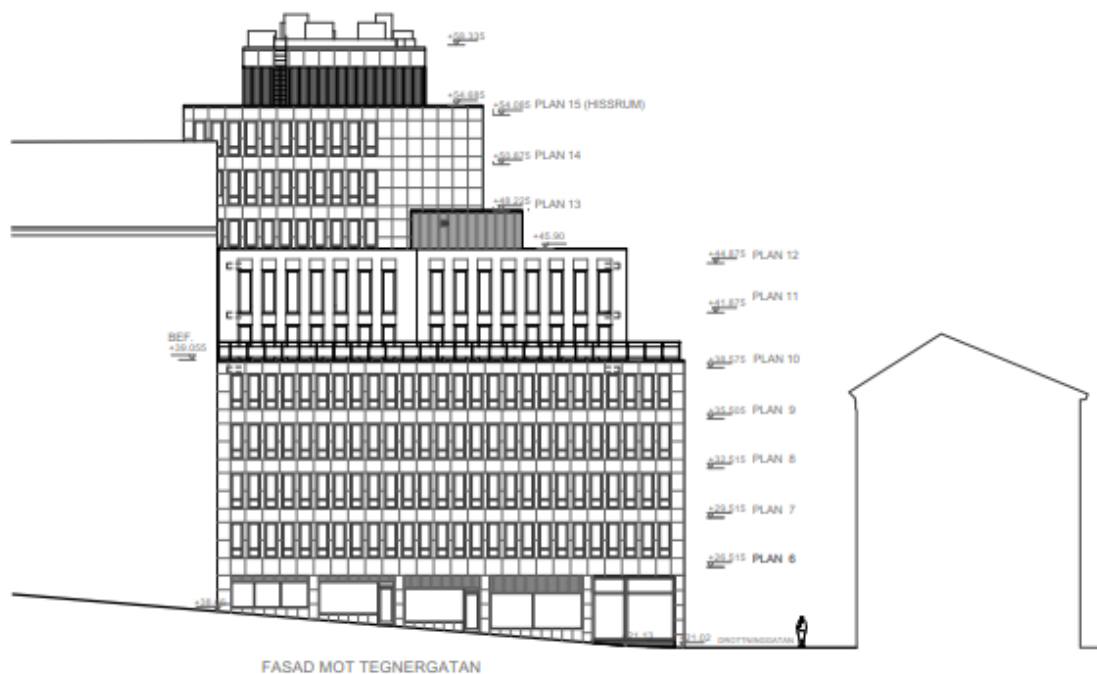
#### **Påbyggnad – plan 10 och 11**

Detaljplanen möjliggör uppförande av ytterligare våningsplan ovan på befintlig gatubyggnad. Illustrerat förslag innebär att befintligt indraget våningsplan med kontor på gatubyggnaden (plan 10) rivs och ersätt med två nya våningsplan (plan 10 och 11). Det innebär att gatubyggnaden kan bli totalt sju våningar hög ovan mark.

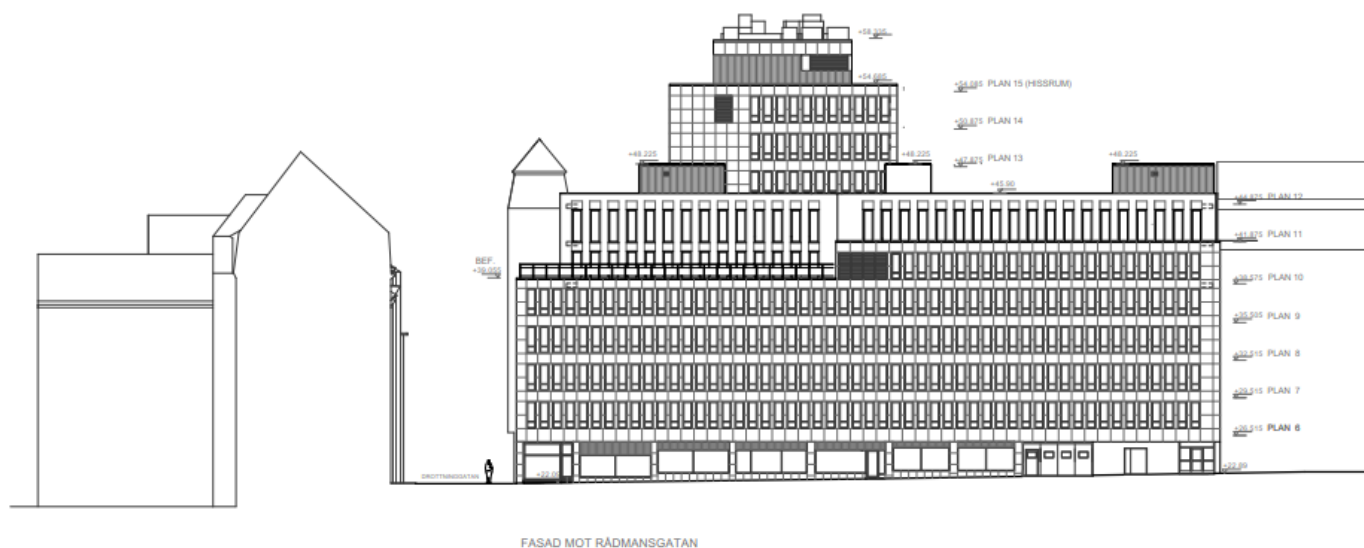
Av hänsyn till den befintliga skalan i stadsdelen längs denna sträcka av Drottninggatan är det viktigt att tydligt markera var den befintliga huskroppen slutar och var takpåbyggnaden börjar. De nytillkomna våningsplanen följer gatubyggnaden men påbyggnadens fasad ska vara indragen 3,5 meter från gatan.



Figur 12 Illustrerat förslag. Ny takpåbyggnad ovan plan tio. Fasaden är indragen från ursprunglig byggnads fasad (White 2019)



Figur 13 Illustrerat förslag. Ny takpåbyggnad ovan plan tio. Fasaden är indragen från ursprunglig byggnads fasad (White 2019)



Figur 14 Illustrerat förslag. Ny takpåbyggnad ovan plan tio. Fasaden är indragen från ursprunglig byggnads fasad (White 2019)

På plan 11 mot Rådmansgatan får den nya påbyggnadsdelen placeras indraget från fasadliv. Den nya påbyggnaden placeras i samma läge som dagens takvåning och möter befintlig grannbyggnads fasad i liv. Mot gatan sträcker sig en långsmal terrass med ett räcke som avslutar den befintliga takfoten. Räcke samt enstaka flaggstång får sticka upp över den högsta nockhöjd som anges (f5).

De fläktutrymmen som idag finns på taket (plan 10) ska vid ombyggnaden flyttas ned till friskluftsintag samlas kring hiss/trapphus. Detaljplanen säkerställer detta med bestämmelse om högsta nockhöjd och restriktioner om hur eventuella, tillkommande tekniska installationer, så som fläktrör 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 på dessa installationer och att de placeras indragna från gatan med minst 1,5 meter (f4).

På taken får fyra högre delar finnas för att göra plats för större tekniska installationer så som hisstoppar, fläktkåpor med mera.

#### Befintlig högdelen

Kvarterets högsta byggnad omfattas inte av planerad om- och tillbyggnad. Högdelen ges bestämmelse som reglerar högsta

tillåtna nockhöjd. Den föreskrivna höjden (+58,5) överensstämmer med befintlig byggnad. Utöver högsta nockhöjd tillåts mindre tekniska anordningar. Dessa ska minimeras till antalet och samlokaliseras samt ska placeras varsamt med hänsyn till stadens taklandskap (k).

#### 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.



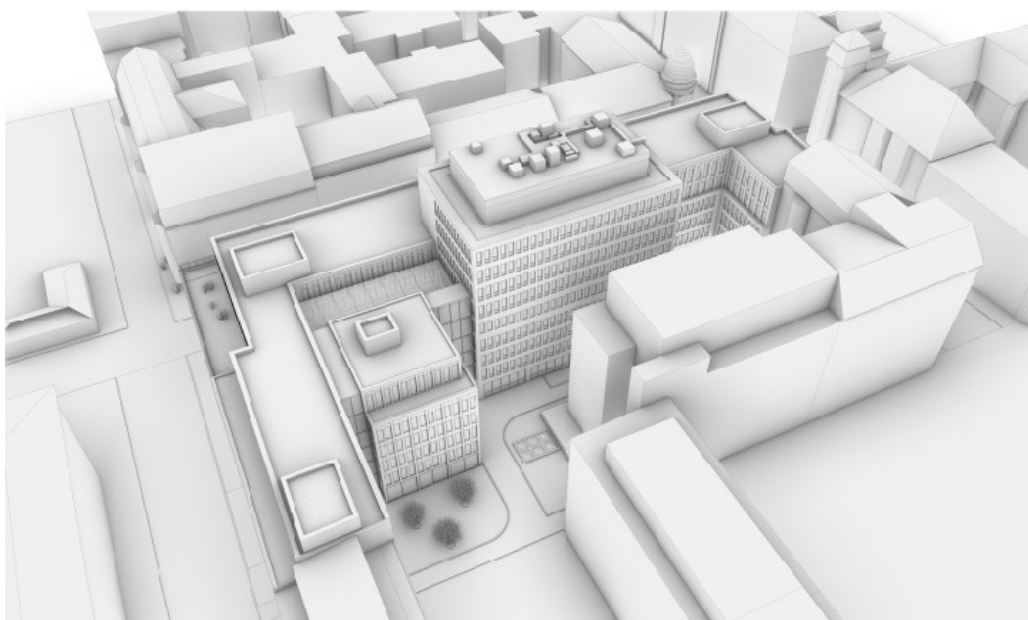
*Figur 14 Illustrerat förslag, inbyggd arkad där stora glaspartier placerats i bakkant på pelarna så att de är tydligt avläsbara (White, 2019)*

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 ca 290 m<sup>2</sup> 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 (C1).

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 (f1).

#### Nytt gårdshus

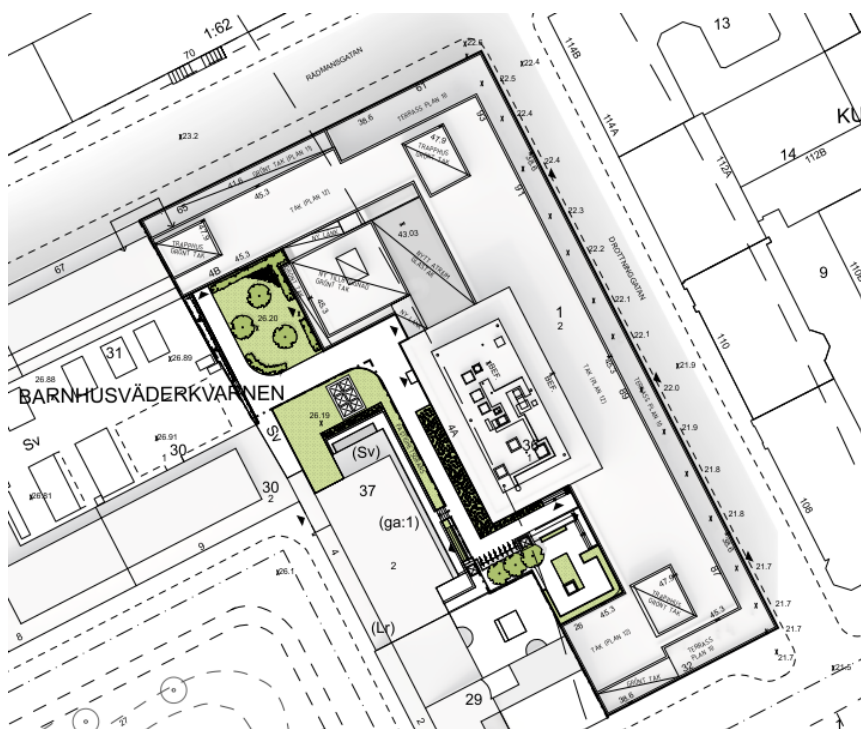
För att skapa ytterligare kontorsytor och en mer välfungerande intern logistik ges byggrätt för att uppföra en ny byggnad inne på gården. Denna sammanbyggs med befintlig gårdsbyggnad och den del av gatubyggnaden som ligger utmed Rådmansgatan.



Figur 15 Illustrerat förslag där det nya gårdshuset syns i förgrunden, färgelvy från nordväst (White, 2019)

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.



Figur 17 Situationsplan. Visar en möjlig utformning av innergården efter genomförande av detaljplanen (White 2019)



Figur 16 Illustrerat förslag, gårdshus (White, 2019)

De delar av det ursprungliga huset, där det nya gårdshuset kommer att placeras dicht an, omfattas inte av detaljplanens

varsamhetsbestämmelser (läs mer under rubrik *Bevarande av befintlig byggnads kulturvärden*). Vid dessa delar (se plankartans illustration B) blir det möjligt att göra ingrepp i fasaden för att skapa en fungerande konstruktion och intern kommunikation i den nya sammanhängande byggnadskroppen.

#### **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 och ges en föreskriven höjd om +26,5 meter över nollplanet, vilket motsvarar gårdens höjd innan genomförd detaljplan. En ny byggnad får inte uppföras på gårdsytan men mindre anordningar, för att skapa en trivsamt och fungerande innergårdsmiljö, får anordnas.

Uppförande av gårdshuset minskar gårdsytan men bidrar istället med möjlighet att dela upp gården i mindre rum och delar. I tillbyggnadens anslutning uppstår en ny södervänd platsbildning på innergården.

Den södra delen av terrassen på plan 10 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.

#### **Bevarande av befintlig bebyggelses kulturvärden**

Den befintliga kontorsbyggnaden och dess kulturhistoriska värden ska bevaras. Befintlig byggnads karaktärsbärande egenskaper säkerställs med varsamhetsbestämmelser i detaljplanen.

Vid behov av renovering eller ändring av byggnader ska särskild varsamhet ägnas åt byggnadens viktiga detaljer och ursprungliga byggnadsdelar ska så långt som möjligt lagas snarare än bytas. Delar av ursprungliga byggnadsdelar (exempelvis fönster, fasadsten etcetera) som måste bytas ska i möjligaste mån återskapas med originalet som förlaga. Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder som är anpassade till byggnadens kulturhistoriska värden.



Fönster ska utformas lika ursprungliga avseende indelning, dimensioner och material i tidstypisk kulör. Fasad ska vara av sten lika befintlig avseende kulör, dimensioner och glans. Sten i bottenvåning, inklusive arkadens pelare, ska skilja sig i kulör från övriga ursprungsfasadens stenmaterial.

Med ursprunglig byggnad avses den byggnad som uppfördes på 1960-talet, som postbankens huvudkontor, det vill säga ej det nytillkommande gårdshuset samt de nya påbyggnadsvåningarna som placeras indragna från gatubyggnadens befintliga takfot (+ 39m).

Varsamhetsbestämmelse säkerställer att den ursprungliga byggnaden bibehålls till sin karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå. Bestämmelsen ska säkerställa att fasadens karaktär, med polerad sten och rytmiskt placerade, indragna träfönster bevaras upp till gatubyggnadens takfot. Fönstrens form och träinfattning med tidstypisk kulör bidrar också till byggnadens välbevarade och värdefulla helhet. Arkadens pelare och läge är viktiga att bevara för såväl byggnadens som gaturummets karaktär.

För att möjliggöra planens genomförande omfattas de delar av fasaden där gårdsbyggnaden ansluter inte av varsamhetsbestämmelserna. På gatubyggnaden gäller inte heller varsamhetsbestämmelserna ovan befintlig takfot (+30) och i arkadens delar innanför pelarna. Illustration B på plankartan redovisar detta.

Innerstadens taklandskap har stora värden som ska värnas. Teknikanläggningar på taken har påverkan på stadsbilden och en varsamhetsbestämmelse lyfter vikten av att sådana anläggningar minimeras. I så stor utsträckning som möjligt bör teknik-anläggningar byggas in. Icke-reflekterande solceller ska kunna placeras på taken.

Byggnaden får inte rivas, förutom i de delar som påverkas av planerad på- och tillbyggnation. Byggnadens delar över + 39 m som berörs av påbyggnaden, samt de fasadpartier anslutning till arkaden och där gårdsbyggnaden ska anslutas omfattas därmed inte av rivningsförbudet.

Planlösningen omfattas inte av förbud mot rivning men det mycket väl bevarade trapphuset och väggmålningen i anslutning till det skyddas med varsamhetsbestämmelse.

#### Interiör

Den större, inre, entréhallen med ingång från Drottninggatan 89 ges bestämmelse för att skydda den välbevarade trappan som karaktäriseras av enkla, hållbara material som sten och konststen. Trappans steg, träräcke, vilplan och konstruktion bedöms viktiga att bevara för framtiden.

#### Gator och trafik

##### Gatunät

Planförslaget ryms inom befintligt gatunät.

##### Biltrafik

Med hänvisning till det mycket goda kollektivtrafikutbudet och de åtgärder som genomförts för att minska genomfartstrafiken på Drottninggatan bedöms biltrafiken endast öka marginellt på grund av de nytillkomna kontorsplatser som detaljplanen medger.

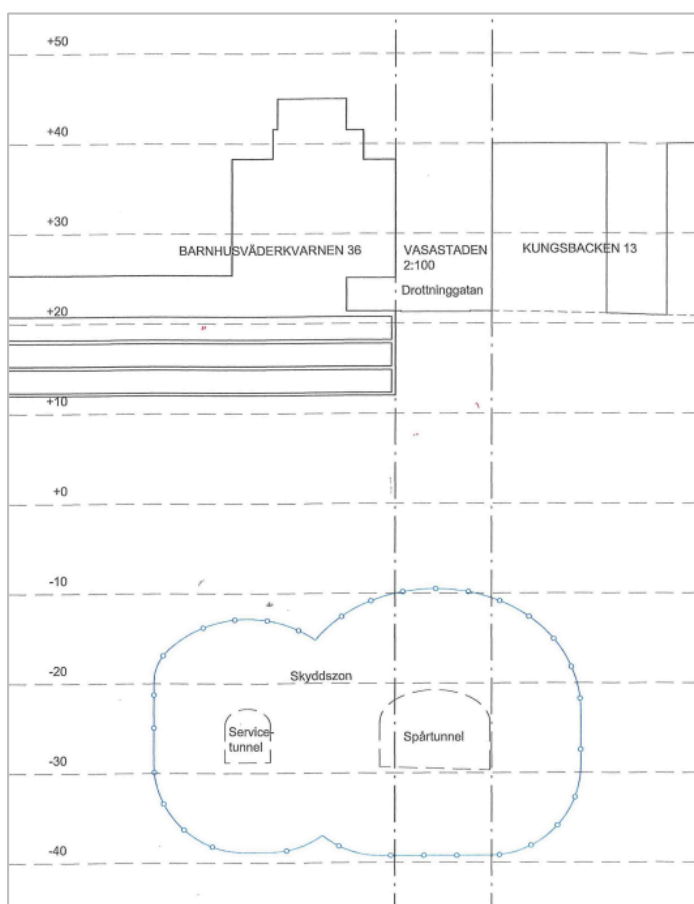
En användningsbestämmelse medger parkering under mark. I flera våningsplan finns parkeringsytor med cirka 300 platser. I garaget finns tillräckligt med platser för nuvarande och tillkommande behov. Garaget erbjuder idag även platser för allmänheten. Infart sker från Rådmansgatan. Parkeringsvåningarna får också användas för komplement till kontor och centrumändamålen så som tekniska anläggningar, förråd och liknande.

Detaljplanens bestämmelse P för parkering omfattar all yta under marken (i teorin hela vägen ned till jordens mittpunkt). Delar av området under parkeringsgaraget upptas dock av järnvägstunnel för Citybanan och bestämmelsen har därför delats upp (P1, P2 och P3) för att tydliggöra användningsgränserna mellan parkeringen och användning T1 för järnvägsändamål.

##### Järnväg

Under Norrmalm löper järnvägsförbindelse i tunnel. Den så kallade Citybanan passerar under fastighet Barnhusväderkvarnen 36. Genom bestämmelse regleras ett område inom vilket tunnel för järnvägsändamål säkerställs.

Bestämmelse T1 gäller för området mellan lägsta tillåtna schaktnivå (-8,0/-10,0 och -41,5, RH2000) under nollplanet och möjliggör för järnvägstrafik i underjordiska tunnlar. Området är tilltaget så att ett skyddsområde om ca 10 meter från tunnelnarnas ytterkonturer erhålls. Med en utförandebestämmelse regleras lägsta tillåtna nivå för ingrepp i undergrunden så att inga åtgärder som skadar den samhällsviktiga järnvägsfunktionen kan tillåtas.



Figur 18 Illustration ur Lantmäteriakt 2007-17734-421 som reglerar 3D-fastigheten för Citybanan. Visar översiktligt hur fastighet Barnhusväderkvarnen förhåller sig till järnvägstunneln under mark.

### Gång- och cykeltrafik

Med utgångspunkt i stadens bedömning av cykelparkeringsbehov och en beräkning av 15 platser per 1000 kvm kontorsyta (BTA) framgår att 300 cykelplatser ska ordnas inom planområdet. De platser som ordnas ska vara lättillgängliga på innergården eller i garage och hålla god standard. Cykelparkeringar ska gärna utformas med skärmtak.

Cykelparkeringsplatser finns idag iordningsställda på den inbyggda gården. Där finns möjlighet att tillskapa fler platser. Vid behov finns även möjlighet att ordna cykelparkering i källarens garage- och förrådsutrymmen.

#### **Tillgänglighet**

Marken inom och kring planområdet medger 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.

#### **Teknisk försörjning**

##### **Vattenförsörjning, spillvatten**

Ledningar för vatten och dagvatten finns framdraget till planområdet.

Avlopp ansluts via servis till kommunala ledningar i gata och avleds till Stockholm Vattens anläggning.

##### **Dagvatten**

Då planområdet är helt underbyggt finns det ingen möjlighet att infiltrera dagvatten ner till grundvatten.

I genomförd dagvattenutredning konstateras att fördröjande åtgärder så som gröna tak, upphöjda planteringslådor och ökad grönyta på innergårdsmarken bidrar till att fördröja och minska avrinningen från området till stadens ledningsnät. Sådana åtgärder bidrar positivt till att minska volymen dagvatten som belastar det kombinerade ledningssystemet.

En planbestämmelse säkerställer att tillräckliga ytor på både tak och innergård reserveras för grönska med fördröjande effekt på dagvatten. Minst 20 % av gårdsytan ska vara av genomsläppligt material, så som betongplattor med sandfog, planteringar och/eller grus- eller grönytor.

##### **EI/Tele**

För kommunikation ansluts kvarteret till befintligt elnät.

#### Energiförsörjning

Byggnaden ansluts till elnätet. Anslutning till fjärrvärmnätet är möjligt.

#### Avfallshantering

Avfall lämnas inne i byggnaden i soprum. Hämtning av avfall sker från Rådmansgatan via en separat dörr. Hämtning är också möjlig via garageinfarten. Befintliga soprum och kapaciteten i befintlig avfallshantering täcker även det utökade som uppstår efter planens genomförande.

#### Räddningstjänst

Byggnaderna är tillgängliga för räddningsfordon från det allmänna gatunätet. Samtliga byggnadsdelar kan utrymmas från gatorna. Bostadsgården kommer inte vara tillgänglig för fordon.

#### **Gestaltungsprinciper**

Vid förnyelse inom kvarteret är det viktigt att ta hänsyn till befintlig byggnads karaktär och kulturmiljövärden såväl stadsbyggnadsmässigt som arkitektoniskt.

Nya på- och tillbyggnadsdelar ges en utformning som skapar en ny balanserad helhet och hög arkitektonisk kvalitet

#### Påbyggnad på befintlig bebyggelse – plan 10 och 11

Ovan på kvarterets idag befintliga byggnad med fasad mot Drottninggatan tillåts uppförandet av ännu en påbyggnadsvåning.

Befintlig takvåning rivs och två nya påbyggnadsplan möjliggörs. Dessa våningar, som uppförs över takfot på befintligt hus (höjd + 39 m), ska utföras indragna från fasadliv. Påbyggnadens fasadlinje mot Drottninggatan behålls därmed i samma läge som nuvarande påbyggnad. Fasader mot Tegnérgatan och Rådmansgatan tillåts placeras något närmare gatan.

Tak på nytillkommande bebyggelse ska vara flackt för att återspegla den befintliga byggnadens 1960-talsarkitektur. Takvinkel får ha max 4 graders lutning.

Fönstersättning ska göras med vertikalt rörelsemönster, som harmonierar med den befintliga fasaden.



Figur 19 Illustrerat förslag, ny takpåbyggnad. vy från norra delen av Drottninggatan (White, 2019)

### Inbyggnad av arkaden

I arkaden får ytterväggen flyttas ut till den rad av pelare som idag bär upp arkaden. Ytorna mellan arkadens pelare ska utgöras av stora glasade entré- och fönsterpartier. Mot Drottninggatan ska glaspartierna placeras vid pelarnas bakkant så att de tydligt markeras och den ursprungliga byggnadens pelare går att utläsa.

### Nytt gårdshus

Gårdsbyggnaden ska upplevas som “fristående” med transparenta länkar mot befintlig omgivande fasads som understryker detta. Både dessa länkar samt bottenvåningen mot innergården utförs i avvikande material och med små variationer.

### Fasadmaterial och kulör

Fasadmaterial och färg på ny tillkommande bebyggelse ska väljas med stor hänsyn till stenstadens traditioner och ska harmoniera med såväl omgivningen som med befintlig, kulturhistoriskt intressant byggnad inom planområdet.

Färg och material i påbyggnad och gårdsbyggnad ska kontrastera mot det blanka, mörka stenmaterialet i befintlig byggnad och ges en ljus kulör med varma toner som smälter väl in bland

omgivningens putsade och milt färgade fasader. Gårdsbyggnaden ska också färgsättas med tanke på att skapa en bra ljusmiljö på innergården. Fasadmaterialet får därför inte vara reflekterande.

Utifrån ett stadsbilda- och riksintresseperspektiv är det också viktigt att de övre våningarna inte har för stor andel uppglasade ytor som påverkar stadssiluetten kvälls- och nattetid.

## **Konsekvenser**

### **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. 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.

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

### **Naturmiljö – 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**

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. Tak och ofrafikerad gårdsmark tillför generellt en mycket låg tillkommande föroreningsmängd. Den belastningsmängd som planområdet tillför idag bedöms inte förändras till följd av tillbyggnaden inom planområdet.

### **Miljö kvalitetsnormer och miljömål för luft**

Den utredning av luften kring planområdet, som gjorts, 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.

Den största risken för att målen överskrids uppstår om trafiken på Drottninggatan återinsätts. 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 gånggata.

### **Landskapsbild/ stadsbild**

Planförslaget innebär att det gamla Postbankshuset byggs på med nya våningsplan mot gatan samt att en ny gårdbyggnad kan uppföras.

### **Taklandskap**

Viktiga utsiktspunkter har undersökts för att säkerställa hur de nya byggnadsdelarna påverkar såväl gatumiljön som taklandskapet i city. Från de studerade platserna; Katarinahissen, Söders Höjder, Barnhusbron, Kungsholms strand och Vandislunden konstateras att planrådets högdal inte är synlig från någon av platserna. Från samtliga punkter fanns högre byggnader och torn som skymde sikten. Den nytillkommande bebyggelse som planen möjliggör är lägre än befintlig högdal och bedöms därmed inte påverka taklandskapet på betydande sätt.

### **Utblickar och siktlinjer**

Tillkommande volymer innebär en höjd- och volymmässig ökning av skalan i kvarteret. Dagens oregelbundna taksiluett med uppskjutande byggnadsvolymer ersätts med en högre. Med



planbestämmelser som reglerar höjd på byggnader och mängden tekniska installationer är ambitionen att också åstadkomma en jämnare taksiluett.

Planförslaget innebär en förändring där det nya kontorshusets övre takvåningar framträder. Dess ljusare fasad och den förändring det innebär av helhetsintrycket ger ett tydligt nytt tidslager i kvarteret och stadsdelen.

I de modeller och studier som gjorts under planarbetet framkommer dock att den nya påbyggnadsdelen inte kommer att störa de viktiga, identifierade vyerna i gatuområdet. Strindbergsmuseet med dess tydliga hörntorn kommer fortsatt vara synlig från Drottninggatans norra del och övriga identifierade vyer.

Sammantaget bedöms förslaget medföra 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 kulturmiljövärden som tidigare inte varit skyddade.

### **Stadsliv**

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**

### **Buller**

Den utökade verksamhet som möjliggör enligt planförslaget bedöms inte medföra ökad bullerbelastning eftersom det prognostiserade tillskottet av transporter och bilar till och från planområdet är litet.

### **Markföroreningar**

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**

Då planområdet är centralt beläget och omgivet av befintlig bebyggelse har solstudier tagits fram för att kunna studera planförslagets påverkan på ljusförhållandena för befintlig bebyggelse.

Solstudierna visar att de nytillkomna 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

Den täta stadsmiljön i city skuggas redan av befintlig bebyggelse och den påverkan som planförslaget ger bedöms vara acceptabel i den centrala staden.

## **Barnkonsekvenser**

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka barn vare sig positivt eller negativt.

## **Tidplan**

Plansamråd	januari - februari 2020
Granskning	kv 3 2020
Antagande	kv 4 2020

## **Genomförande**

### **Organisatoriska frågor**

#### Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättandet av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning.

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

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Trafikkontoret ansvarar för besiktning av och godkännande av återställande - och avslutningsarbeten i allmän platsmark/gatumark.

Fastighetsägaren finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.

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

#### **Avtal**

Genomförandet av detaljplanen och dess konsekvenser för Stockholm stad ska regleras i ett exploateringsavtal mellan staden och fastighetsägaren till Barnhusväderkvarnen 36. Avtalen ska tecknas innan detaljplanen antas.

### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att tilläggsplan ÄDp 2007-3607 samt del av detaljplan Dp 2003-06594 upphör att gälla inom planområdet.

Den del av Dp 2003-06594 som berör fastighet Barnhusväderkvarnen 34 fortsätter gälla.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Barnhusväderkvarnen 36, som ägs av Fabege Storstockholm AB. I planområdet ingår också del av Citybanans underjordiska fastighet Vasastaden 3:1, som ägs av Trafikverket.

### Användning av mark

Planförslaget omfattar endast kvartersmark och möjliggör markanvändning för centrumändamål och kontor. Under jord möjliggörs markanvändningarna parkering och järnväg. I planområdets östra del gäller en tilläggsplan (Dp 2007–3607) för järnvägstrafik i tunnel (Citybanan), vars bestämmelser överförs och fortsatt gäller i denna detaljplan.

### Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning krävs för planens genomförande. Dock krävs undanröjande av servitut för beviljande av bygglov, se nedan.

### Servitut

Den arkad utmed Drottninggatan som genom planbestämmelse x i (Dp 2003–06594) varit tillgänglig för allmän gångtrafik ska enligt överenskommelse mellan staden och Fabege AB omvandlas till inbyggda lokaler. Ett avtalsservitut säkrar idag markåtkomsten för det allmänna. Servitutet behöver undanröjas innan byggande, vilket enklast sker genom gemensam dödning, men också kan ske i lantmäteriförrättning.

### Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning, Barnhusväderkvarnen ga:1 för underjordisk byggnads-konstruktion. Fastigheterna Barnhusväderkvarnen 36 och Barnhusväderkvarnen 37 ingår i gemensamhetsanläggningen.

### Ledningsrätter

Inga reservat för underjordiska ledningar eller befintliga ledningsrätter finns inom planområdet. Kvarteret ansluts i fastighetsgräns mot allmän plats till flera ledningshavare.

### Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren bekostar framtagandet av detaljplanen enligt planavtal samt för kostnader för genomförande av exploatering inom kvartersmark.

### Vatten och avlopp

Fastigheten är och kommer fortsätta vara ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät. Anslutning till erforderlig infrastruktur för VA bekostas av fastighetsägaren.

### Gatukostnader

Exploateringskontoret ansvarar för utbyggnad av gata och park på allmän plats. Exploatörerna ansvarar för anslutning till den allmänna gatan.

**Ersättning vid markförvärv/försäljning**

Fastighetsägaren ska ersätta staden för det x-område som överförs från stadens fastigheter.

**Fastighetsbildning**

Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

**El och tele m.m.**

Fastighetsägaren bekostar erforderliga åtgärder beträffande ledningsdragnings av el/tele.

**Kostnader för miljöskyddsåtgärder**

Marksanering ska, inom egen fastighet, bekostas av fastighetsägaren.

**Tekniska frågor****Vatten och avlopp**

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och avlopp. Kapacitet finns för tillkommande bebyggelse.

**Dagvatten**

Fastighetsägaren ansvarar för att hantera dagvatten inom sin enskilda fastighet. Växtbäddar och dagvattenmagasin föreslås anläggas för att hantera dagvattnet innan avledning sker till dagvattennätet.

**El/Tele**

Nya byggnader ansluts till befintlig infrastruktur vad gäller el och tele.

**Fjärrvärme**

Planområdet ansluts till befintliga ledningsnät i området.

**Byggnation**

Byggarbete kommer ske i nära anslutning till befintliga bostäder, vilket innebär risk för störningar. Hänsyn bör tas till detta under byggtiden och exploitören informerar närboende om kommande arbete, för att förebygga störningar och klagomål.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vinner laga kraft.