

**Handläggare**  
Maria Borup  
Telefon 08-508 27 353Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Barnhusväderkvarnen 36, i stadsdelen Vasastaden (kontor)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder

### **Sammanfattning**

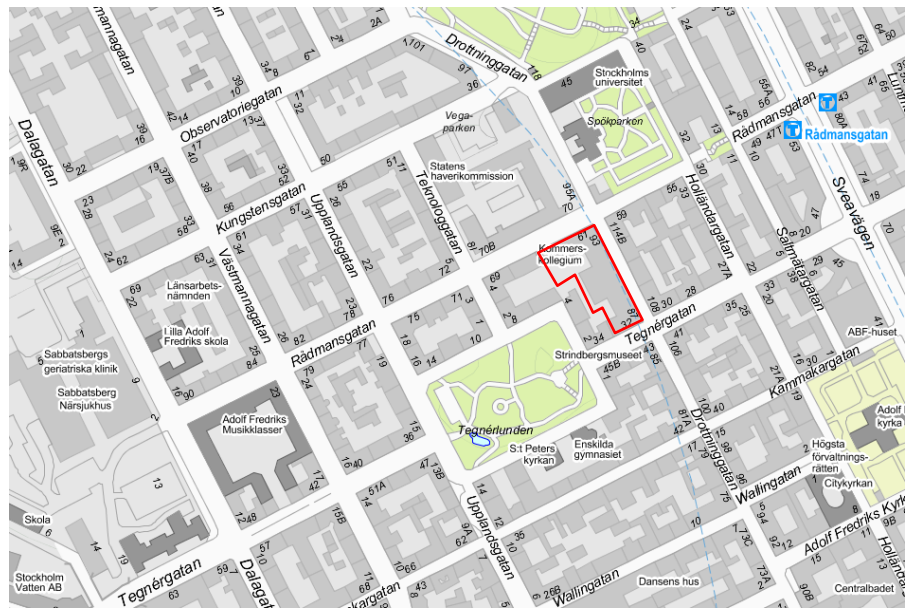
Planområdet omfattar fastigheten Barnhusväderkvarnen 36 som ägs av Fabege Storstockholm AB. Planen syftar till att tillskapa mer kontorsytor genom påbyggnader på befintlig gatubyggnad och gårdsbyggnad samt en helt ny gårdsbyggnad. Under processen föreslås även prövas möjligheten att utöka byggrätten för kommersiella ytor inom befintlig arkad utmed Drottninggatan då denna förlorar sitt syfte som trottoar när denna del av gatan byggs om till permanent gågata.

Förslaget innebär att gatubyggnadens befintliga indragna kontorsvåning rivs och ersätts med en ny. Ovan detta tillkommer en ny indragen kontorsvåning. På gårdsbyggnaden, sammanbyggd med gatubyggnaden, ersätts befintlig teknikvåning med ett nytt indraget våningsplan för kontor. Förslaget innebär vidare en helt ny gårdsbyggnad som sammanbyggs med gatubyggnaden och gårdsbyggnaden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbetet i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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



Översiktskarta med planområdet markerat med rött.

## Utlåtande

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att tillskapa ytterligare kontorsytor genom att pröva möjligheten till en påbyggnad av den befintliga kontorsbebyggelsen inom Barnhusväderkvarnen 36. Planen syftar även till att pröva en ny gårdsbyggnad för att tillskapa ytterligare kontorsytor samt uppnå välfungerande interna kommunikationer i befintliga kontorslokaler. Syftet är även att pröva en utökad byggrätt i gatuplan mot Drottninggatan för att utöka de kommersiella ytorna och bidra till ett levande gaturum.

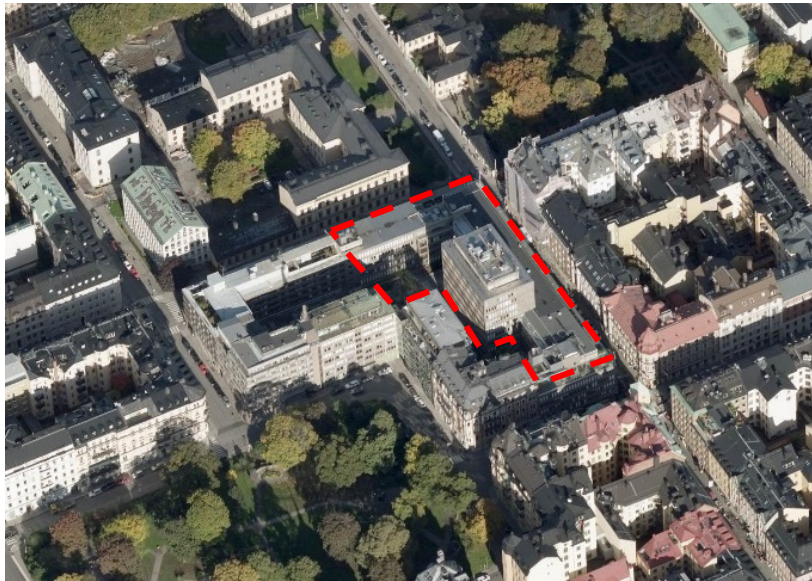
### Bakgrund

Fastighetsägaren Fabege Storstockholm AB har ansökt om att bygga på befintlig kontorsbyggnad, vilket stadsbyggnadskontoret ställt sig positivt till.

#### Planområdets läge och omfattning

Planområdet utgörs av fastigheten Barnhusväderkvarnen 36 som är belägen i Vasastaden och tillhör det kvarter som utgör det nordöstra hörnet av bebyggelsen runt Tegnérunden. Nordöst om planområdet ligger Observatorielunden. Fastigheten avgränsas i norr av Rådmanngatan, i öster av Drottninggatan och i söder av Tegnérsgatan. I väster gränsar planområdet till fastigheterna Barnhusväderkvarnen 29, 31 och 37. Barnhusväderkvarnen 29, mot Tegnérsgatan, består av äldre flerbostadshus från 1880-talet. Barnhusväderkvarnen 31, mot Rådmanngatan, består av hotell- och flerbostadshus och Barnhusväderkvarnen 37, mot Tegnérunden, är

bebyggt med ett modernare flerbostadshus med entré från Tegnérlunden.



Flygfoto över planområdet med Tegnérlunden i förgrunden.

#### Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Fabège AB genom Fabège Storstockholm AB. Planområdet berörs av 3D-fastighetsbildning för Citybanan. Staden förvaltar marken inom en arkad utmed Drottninggatan.

#### Gällande planer

Inom planområdet gäller Dp 2003-06594. Användningsändamålet för den aktuella byggnaden är kontor med handel i gatuplan och parkering i källarplanen. Närmast gatorna tillåts 5 våningar och en indragen 6:e våning med en byggnadshöjd på +42 m respektive +45,5 m över nollplanet. För gårdsbyggnaden tillåts 10 våningar med 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).

Planområdet berörs även av Dp 2007-3607 då Citybanan passerar under fastigheten. Användningsändamålet för berört område är järnvägstrafik i tunnel och planen har en genomförandetid till 2023-12-04.

#### Tidigare ställningstaganden

##### Översiktsplan

I översiktsplanen är planområdet inte särskilt utpekad. För Normalm redovisas de goda stadsutvecklingsmöjligheterna inom City och Hagastaden. Planområdet ligger utanför, men gränsar till, City. Den stadsomvandling som förespråkas för City är komplettering av den befintliga strukturen. Att stärka de gröna

kvaliteterna och funktioner såsom skolor och förskolor är en viktig del av stadsutvecklingen. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

#### *Riksintresse*

Planområdet ligger inom riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården. Innerstaden karaktäriseras av tät och enhetlig stenstadsbebyggelse. Det innebär att bevarande och utveckling behöver ta särskild hänsyn till kulturhistoriska värden (3 kap 6 § miljöbalken). I preciseringar av riksintresset nämns Stockholms högskoleområde med bland annat Observatoriet, den gamla tekniska högskolan och andra byggnader som tillhör det gamla universitetsområdet, vilket gränsar till planområdet i norr.

#### *Program för City*

Planområdet gränsar till det av kommunfullmäktige antagna programmet för City, vilket innehåller förutsättningar och riktlinjer för utveckling av stadsdelen.

#### *Kulturmiljö*

Byggnaden är inte klassificerad i dag, men Stadsmuseet anger i sitt underlag till behovsbedömning av miljöbedömning av planarbetet att museet skulle ge byggnaden ett högt kulturhistoriskt värde vid ett ställningstagande om klassificering.

I angränsande kvarter, söder om Tegnérgatan, ligger Blå tornet (Strindbergsmuseet) som är blåklassat av Stadsmuseet. Strax norr om planområdet ligger kvarteret Vega som är ett byggnadsminne med bebyggelse av högt kulturhistoriskt värde.

#### *Ombyggnad av Drottninggatan*

Under 2018 kommer den del av Drottninggatan som löper utmed planområdet att byggas om till permanent gågata. Ansvarig förvaltning är Trafikkontoret.

### **Planförslaget**

#### Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av kontorsbebyggelse från 1960-talet byggt i en U-form som är underbyggd med källare och garage i fyra våningar. Garaget är öppet för allmänheten. Utöver kontor finns konferenslokaler,

restauranger och handelsytor. På gården finns ytor för umgänge, cykelparkering och planteringar.

Gatubyggnaden är i sex våningar varav den sjätte är indragen från fasadliv mot omgivande gator. På gården finns en tio våningar hög gårdsbyggnad sammanbyggd med gatuhuset. Utmed Drottninggatan är byggnaden utformad med en arkad som fungerar som trottoar och yta för uteserveringar. Fasaderna är släta i blankpolerad mörk granit med rytmisk fönstersättning med omfattningar i trä.



*Befintlig kontorsbyggnad. Vy från korsningen Tegnérsgatan/Drottninggatan.*

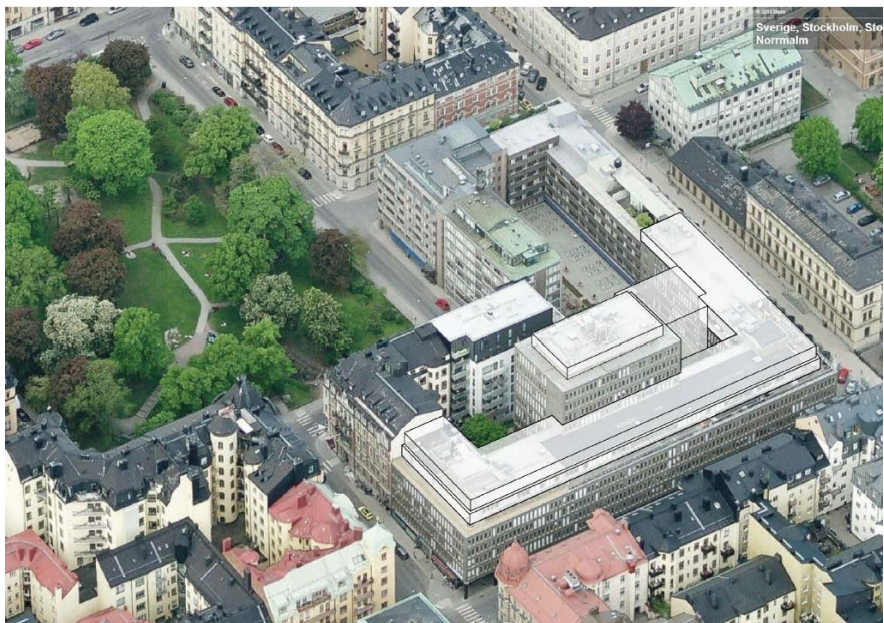
#### Ny bebyggelse

Förslaget innebär att befintligt indraget våningsplan med kontor på gatubyggnaden rivs och ersätt med ett nytt. Befintliga teknikutrymmen på taket till gatubyggnaden som ansluter till grannfastigheten rivs och ersätts med kontorsytor så att det indragna våningsplanet följer större delen av gatubyggnaden. Ovan detta tillkommer ytterligare ett indraget våningsplan. Det innebär att gatubyggnaden blir totalt sju våningar räknat från gatuplan. Mötet med angränsande brandgavel utmed Tegnérsgatan behöver studeras

under planprocessen, liksom hur långt utmed Rådmanngatan det är lämpligt med nya indragna våningsplan. Det är av stor vikt att det tillkommande våningsplanet inte skymmer Blå tornet (Strindbergsmuseet), särskilt i gatuperspektivet på Drottninggatan från norr men även från andra eventuellt betydelsefulla vyer.



*Befintliga situation med Tegnérunden till vänster i bild.*



*Principiell volymkiss för påbyggnader samt tillbyggnad på gård.*

På den höga gårdsbyggnaden ersätts befintlig teknikvåning med ett nytt våningsplan för kontor inom befintlig volym. Höjden på gårdsbyggnaden kommer dock troligen att höjas för att rymma ett fullgott våningsplan. Gårdsbyggnaden blir med förslaget totalt elva våningar räknat från gatuplan.

För att uppnå ytterligare kontorsytor samt en välfungerande intern logistik för kontorsplanen föreslås en ny gårdsbyggnad som sammanbyggs med befintligt gårdsbyggnad och den del av gatubyggnaden som ligger utmed Rådmansgatan. Den nya volymen når samma höjd som gatubyggnadens nya höjd. Mellan den nya gårdsbyggnaden och gatubyggnaden skapas ett nytt gårdsrum för att ge ljusinsläpp till både nya och befintliga lokaler. Den nya gårdsbyggnaden kommer att studeras avseende både volym och placering. Placeringen påverkas av hur långt gatubyggnadens tillkommande påbyggnader utmed Rådmansgatan kommer att sträcka sig, vilket i sin tur även kan påverka höjden.

Befintliga teknikutrymmen på taken om totalt ca 600 m<sup>2</sup> bruttoarea kommer att förläggas i källarplan. Takutformningen bör vara flack för att återspegla den befintliga byggnadens 1960-talsarkitektur. Gestaltningmässigt bör påbyggnadernas utformning anpassas med avsikt att skapa en ny balanserad helhet, med hög arkitektonisk kvalitet i genomförandet.

Drottninggatans ombyggnad till gågata under 2018 skapar förutsättningar för att utveckla och anpassa bebyggelsen till det nya gaturummet. Möjligheten att utöka byggrätten i den befintliga arkaden på gatuplan kommer därför att studeras, särskilt utifrån påverkan på kulturhistoriska och arkitektoniska värden. De befintliga uteserveringarna kan då flyttas ut mot gågatan.

Förslaget möjliggör totalt ca 3 000 m<sup>2</sup> tillkommande kontorsytor (arkaden ej inräknad) beroende på hur stora indragen blir samt den nya gårdsbyggnadens fotavtryck. Planförslaget innebär ingen förändring i markanvändning, endast i tillåten byggrätt avseende fotavtryck och höjd.

Planområdets centrala läge och det faktum att berörd fastighet är underbyggd med garage i flera plan bedöms parkeringsbehovet vara tillgodosett. Under planprocessen kommer möjligheten att öka antalet cykelparkeringar på gården och i garaget att studeras.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **Miljökonsekvenser**

Detaljplanen bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§.

Miljökvalitetsnormen för luft klaras idag inom planområdet. Normen för NO<sub>2</sub> överskrids dock på Tegnérgatan i direkt anslutning till planområdet. Föreslagen utökning av byggrätten, framförallt

inbyggnad av arkaden, riskerar att medföra att halten av NO<sub>2</sub> ökar på Tegnérgatan och eventuellt på angränsande trottoarer. Inför planens samrådsskede behöver därför en luftutredning göras som redogör för påverkan på luftkvaliteten.

Planområdet ingår i Strömmens tillrinningsområde som omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Den ekologiska statusen är idag otillfredsställande och den kemiska statusen är idag ej god. Staden har tagit fram en åtgärdsnivå som gäller vid ny- och större ombyggnation i syfte att bidra till att klara miljökvalitetsnormerna. Då detaljplanen endast avser en mindre tillbyggnad bedöms åtgärdsnivån inte behöva tillämpas.

Det har funnits kemptvätt och en bilservice inom planområdet samt en bensinstation inom angränsande fastighet, Barnhusväderkvarnen 31. Inför samrådsskedet bör en översiktlig bedömning göras av behovet av provtagning av markföroreningar.

#### Översvämningsrisk

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns flera platser på gården där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. En utredning om hur detta ska hanteras kommer att tas fram.

#### Stadsbild och kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget innebär en högre byggnadshöjd och därmed ett förändrat taklandskap. Beroende på placering och storlek av de nya volymerna kan siktlinjer från omgivande gaturum förändras. En utgångspunkt i planförslagets utformning är att Drottninggatans perspektiv från norr inte ska påverkas avseende siktlinje mot Blå tornet (Strindbergsmuseets torn).

Påverkan på solljus för intilliggande bebyggelse behöver studeras i den fortsatta planprocessen, särskilt för närliggande bostäder.

#### Naturvärden och ekosystemtjänster

Det är troligt att det finns tillgång till ekosystemtjänster på innergården i form av genomsläpplig mark som kan fördröja och rena dagvatten samt tillgång till temperaturreglerande grönska. Under planprocessen bör det göras en bedömning av hur eventuella ekosystemtjänster kan utvecklas och nya ekosystemtjänster kan tillskapas.



### Jämställdhet

I samband med ombyggnationen av fastigheten kan tryggheten i området förbättras med trygghetsskapande åtgärder. En eventuell inbyggnad av arkaden kan ge ökad överblickbarhet vilket kan öka tryggheten i området. Närheten till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv eftersom det finns flera möjliga transportsätt.

### Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Kontoret bedömer att nästa tillfälle som ärendet bör redovisas för stadsbyggnadsnämnden ska ske i samband med samrådet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

### Tidplan

Start-PM	aug 2018
Plansamråd	nov-dec 2018
Granskning	kv 2 2019
Antagande	kv 3 2019

### Planavtal

Ett planavtal har upprättats med planbeställaren.

### Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att pröva en utökad byggrätt inom fastigheten Barnhusväderkvarnen 36. Genom att komplettera befintlig byggnadsvolym kan flera fördelar uppnås, bland annat lokalmässig yteffektivitet och ett ökat antal arbetsplatser. Även om planområdet ligger precis utanför det område som redovisas i Program för City ser stadsbyggnadskontoret det som lämpligt att beakta innehållet även i denna plan som en del av utvecklingen av Cityområdet.

Förslaget bidrar till att uppfylla flera av översiktsplanens mål; möjligheten att bygga in arkaden kan bidra till tryggare offentlig miljö i gaturummet och tillskapandet av nya kontorsytor sker utan att mark tas i anspråk i ett mycket centralt och kollektivtrafikhärläge.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

SLUT