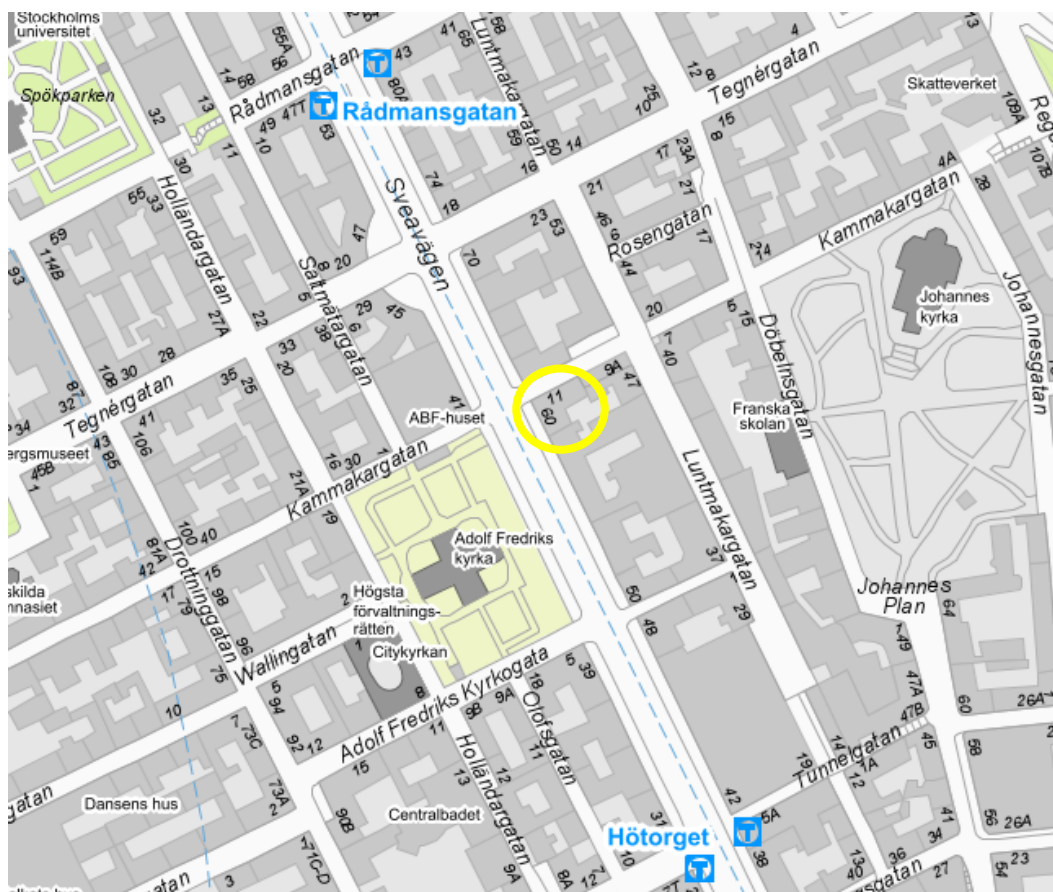


Planbeskrivning

Detaljplan för Moraset 23 i stadsdelen Norrmalm, S-Dp 2020-13920

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra inredning av vindar för bostadsändamål på fastigheten Moraset 23. Förslaget innebär att det möjliggörs för fyra nya lägenheter. Planen syftar även till att bekräfta befintlig bostadsanvändning och bottenvåningens publika karaktär eftersom bostadsanvändningen idag är planstridig. Den nya användningen i planen föreslås bli bostäder och centrum. Planförslaget innebär att byggnadens kulturhistoriska värden kan bevaras och stärkas genom införandet av skydds- och varsamhetsbestämmelser samtidigt som detaljplanen möjliggör för ett nytt arkitektoniskt tillägg.

För att möjliggöra beboliga ytor på de befintliga vindsytorna måste öppningar göras i taket i form av takfönster, takkupor och taklyft. Byggnadens delar som definierar gatubilden såsom takfot och takvinkel bibehålls. Volymhierarkin upprätthålls med en högdal mot Sveavägen och en lågdal mot Kammakargatan. För byggnadens högdal behålls det befintliga takfallet mot Sveavägen och Kammakargatan. Vinden på byggnadens lågdalen föreslås inredas till bostad samt kompletteras med en extra våning. Den extra våningen uppfattas främst från gården eftersom takvinkeln bibehålls mot gata. Taklyft på både hög- och lågdalen föreslås mot innergården. Takfoten bibehålls oförändrad.

Vägledande för gestaltningen har varit att skapa en symmetri där uttrycket mot gata ska vara enhetligt vilket regleras genom antal kupor, takfönster och dess placeringar. Liksom mot gata ska uttrycket mot innergård vara enhetligt vilket också regleras genom antal takkupor, placering samt balkongutformning och material. Takkuporna har gestaltats för att knyta an till fastighetens funktionalistiska stildrag och ska utföras utan spröjsade fönster.

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

Samråd 2022-02-22 – 2022-04-04

Granskning kvartal 4 2022

Antagande kvartal 1 2023

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag.....	2
Miljöbedömning.....	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar.....	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata.....	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar.....	7
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden	8
Dagvatten.....	9
Befintlig bebyggelse.....	9
Stadsbild	11
Kultuhistoriskt värdefull miljö	12
Offentlig och kommunal service.....	14
Gator och trafik	14
Störningar och risker.....	15
Planförslag.....	15
Ny bebyggelse	16
Gator och trafik	25
Teknisk försörjning.....	25
Gestaltungsprinciper	27
Konsekvenser.....	28
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	28
Miljökvalitetsnormer för vatten	29
Landskapsbild/ stadsbild.....	30
Kultuhistoriskt värdefull miljö	31
Störningar och risker.....	31
Ljushögheterna och lokalklimat.....	32
Barnkonsekvenser	33
Tidplan	33
Genomförande.....	33
Organisatoriska frågor	33
Verkan på befintliga detaljplaner.....	34
Fastighetsrättsliga frågor	34
Ekonomiska frågor	34
Tekniska frågor	35
Genomförandetid	35

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

- *Trafikbillerutredning* (ACAD, 2022-01-13)
- *PM Dagvattenhantering* (NOVATERRA, 2022-02-09)
- *PM Utrymning* (Brandskyddslaget, 2022-01-13)
- *PM Översiktlig porgas- och inomhusmiljöundersökning* (Iterio, 2022-01-27)
- *Antikvarisk förundersökning* (Pantzar Jancke, 2021-12-22)
- *Antikvarisk konsekvensanalys* (Pantzar och Jancke, 2022-02-11)
- *Solstudie* (Witte Sundell, 2021-12-10)

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (Witte Sundell, 2022-02-09)

Medverkande

Planen är framtagen av Tony Andersson på stadsbyggnadskontoret. Karttekniker för planen på stadsbyggnadskontoret har varit Jenny Sehlin.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra inredning av vindar för bostadsändamål på fastigheten Moraset 23. Förslaget innebär att det möjliggörs för fyra nya lägenheter. Planen syftar även till att bekräfta befintlig bostadsanvändning och bottenvåningens publika karaktär eftersom bostadsanvändningen idag är planstridig. Den nya användningen i planen föreslås bli bostäder och centrum.

Planförslaget innebär att byggnadens kulturhistoriska värden kan bevaras och stärkas genom införandet av skydds- och varsamhetsbestämmelser samtidigt som detaljplanen möjliggör för ett nytt arkitektoniskt tillägg.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet utgörs i sin helhet av fastigheten Moraset 23 som är belägen i korsningen Sveavägen/Kammakargatan på Norrmalm. Fastigheten omfattar cirka 660 kvm och ägs av bostadsrättsföreningen Moraset 23.



Karta som visar planområdets avgränsning. Planområdet markerat med rött.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med den gällande översiktsplanens intentioner om att komplettera med nya bostäder inom befintlig struktur.

I översiktsplanen anges förhållningssätt för innerstadens framtida planering. Här är den klassiska stenstadens karaktär och bebyggelse från åren 1870– 1930 högt prioriterad. Avsikten är att bevara den klassiska stenstadens karaktär vad gäller till exempel byggnadsvolymer och hushöjder. Bebyggelsen från tiden före andra världskriget har en viktig roll i upplevelsen av Stockholm som historisk stadsmiljö vilket enligt översiktsplanen medför att påbyggnader bör övervägas noga.

Program

Planområdet ingår i program för City som antogs av kommunfullmäktige år 2018. Stadsbyggnadsnämnden fick därefter i uppdrag att revidera programmet med särskilt fokus på att utveckla City till en grönskande, levande och trygg stads- och gatumiljö dygnet runt, exempelvis genom fler bostäder i områden som domineras av kontorsytor.

Som en del i att öka funktionsblandningen i City planerar Stockholms stad för ett större inslag av bostäder. Bostäder bidrar till att levandegöra City under en större del av dygnet. Staden ser möjligheter i att både konvertera dagens bebyggelsebestånd och att planera nya bostäder vid en mer genomgripande förändring av ett kvarter eller enskild byggnad.

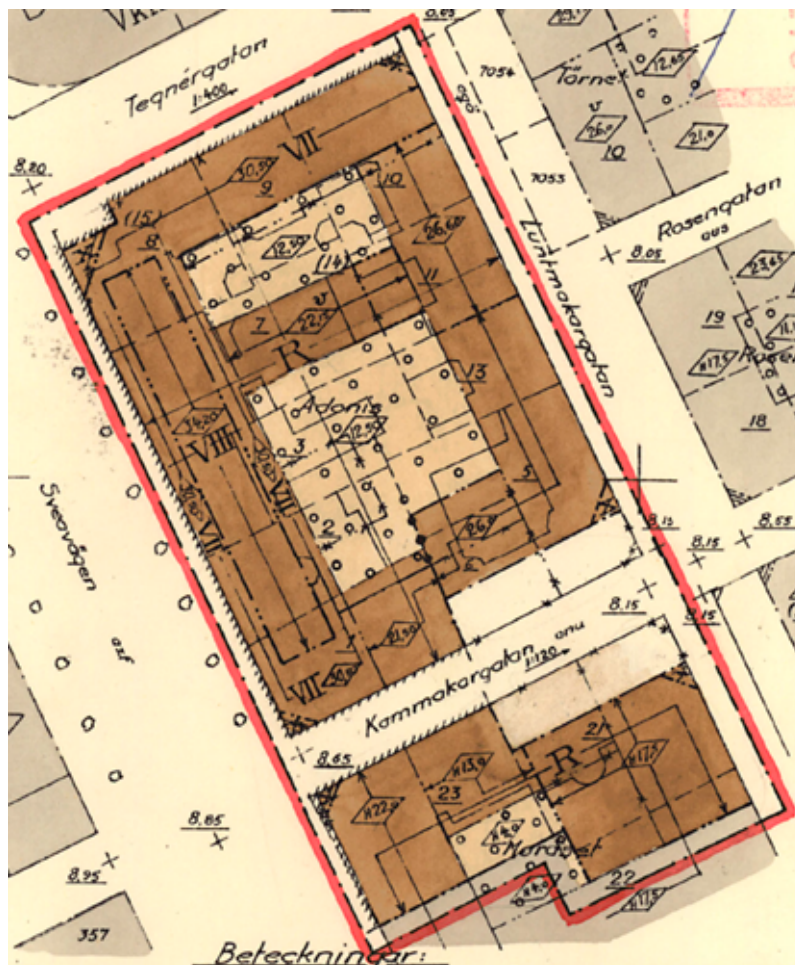
Moraset 23 tillhör den del som kallas ”Den klassiska stenstaden”. Det är viktigt att tak, sockel och fasad är tydligt urskiljbara när nya tillägg föreslås. Det ger förutsättning för samtida arkitektur i samklang med den befintliga. Stenstadens takfall ska särskilt beaktas.

Byggnadsordningen

Den nya byggnadsordningen som antogs av kommunfullmäktige i september 2020 är, ett kunskapsunderlag som ger vägledning i planerings- och byggprocessen. Stockholms karaktär ska kännas igen i framtiden, samtidigt som staden fortsätter att utvecklas. För stenstaden ska bland annat karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt vid ombyggnad och renovering tas tillvara eller återskapas.

Detaljplan

Fastigheten omfattas idag av stadsplanen Pl. 4449A för Kvarteret Adonis med mera. Planen medger kontors-, affärs eller liknande ändamål (R). Byggnadsnämnden medger endast inredning av bostäder i den mån det krävs för fastigheterna skötsel och bevakning.



Utklipp från befintlig detaljplan (Dnr PI 4449A).

Riksintressen

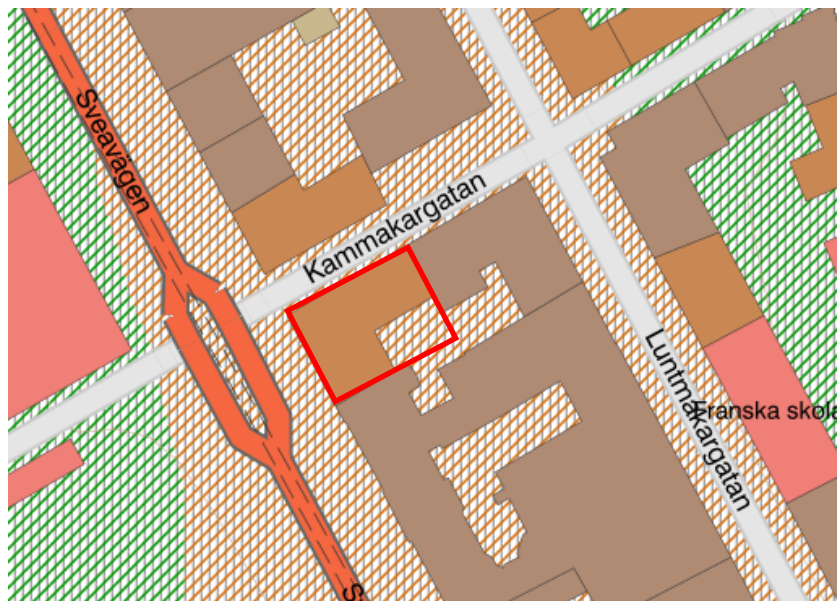
Planområdet ligger inom riksintresset för Stockholms innerstad som är skyddat enligt miljöbalken. Hela Stockholms innerstad omfattas av riksintresse för kulturmiljövården.

Förutsättningar

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet ligger inom ett område med underliggande postglacial sand. Grundlagret består av fyllnadsmassor.



Utsnitt ur SGUs jordartskarta (SGU, 2022).

Ras/skred

Ras eller skred bedöms inte utgöra någon risk inom planområdet.

Markradon

Enligt senaste utförda radonmätning under 2021 uppgick årsmedelvärdet till 40 Bq per kbm. Gränsvärde för radon i nya byggnader är 200 Bq per kbm.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Enligt skyfallskarteringen finns det en viss risk för mindre översvämning (0,1-0,3 meter) på gatorna utanför Moraset 23. Inom fastigheten finns inga lågpunkter med risk för ansamling av vatten. Tillbyggnaden kommer inte påverka lågpunkter eller flödesvägar.

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår inte i skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS november 2021 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk

ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för vattenförekomsten är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Dagvatten

Fastigheten har idag inget lokalt omhändertagande av dagvatten och avrinningen från fastigheten samlas upp via ledningar i källarplanet och ansluts sedan till det kommunala ledningsnätet. Dagvattnet leds till Henriksdals reningsverk där det renas och sedan släpps ut i Strömmen. Hela fastigheten är hårdgjord.

Befintlig bebyggelse

Den aktuella byggnaden på Moraset 23 ritades av arkitektfirman Höög & Morssing och stod klar 1931. Förutom en del mindre ändringar i bottenvåningens entrépartier och butiksfasader är byggnadens ursprungliga exteriör bibehållen.

Fastigheten omfattar ett befintligt bostadshus i två delar, en högre volym vid Sveavägen och en lägre volym vid Kammakargatan. Högdelen är framträdande med balkonger som löper runt hörnet. Fasaderna är slätputsade. I fasadgestaltningen märks även inspiration från funktionalismen genom generösa ospröjsade fönsterpartier och de modernt placerade balkongerna som samsas med formmässigt mer klassiskt utformade balusterdockor som sammantaget vittnar om den stilmässiga brytningstiden.



Vy från Sveavägen.

Lågdelen mot Kammakargatan binds samman med högdelen genom enkelt hållen fältindeldad putsdekor i cirkclar och rektanglar. Byggnaden ansluter till grannfastigheten genom en markerad takfotslist som binder samman byggnaderna.



Vy från Kammakargatan.

Enligt den antikvariska förundersökningen bedöms planlösningen i hög grad vara ursprunglig. De tidstypiskt formgivna trapphusen med stenbelagda golv och trappor, dekorativa trädörrar och smidesräcken har behållit sin ursprungskaraktär.

Innergården öppnar sig mot delar av kvarterets övriga bebyggelse. Byggnadens gårdsfasader är oregelbundna med varierande väggliv och byggnadshöjder. Fasadgestaltningen är enkelt hållen med enfärgad puts. I byggnadens lågdel framträder trapphuset i fasaden med större ljusinsläpp och balkonger.



Vy från innergården.

Stadsbild

Taklandskapet med dess skorstenar, kupor och formmöten är karaktäristiskt för stadsbilden. I planområdets närmiljö är Stockholms utveckling från 1600-talets mitt läsbar dels genom de högre husen ut mot Sveavägen och dels genom de lägre husen på tvärgående gator som är en rest från den historiska stadsplanen från 1600-talet.

Brunkebergsåsen kan skönjas vid Sankt Johannes kyrka och speglar de topografiska förutsättningar som varit styrande för stadsdelens utformning. Adolf Fredrik och Sankt Johannes kyrkomiljöer har blivit tongivande landmärken för stadsdelen. De omgivande kyrkogårdarna utgör även betydelsefulla parkmiljöer i den tätt bebyggda stadsdelen.

Kvarteren runt Moraset 23 är byggda i olika skeden med stor variation i arkitekturstilar och byggnadsmaterial. Flertalet byggnader på Sveavägen och i närområdet har inrett vindar med takkupor.



Bebyggelse längs Sveavägen. Övre bilden med Moraset 23 till höger.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Den befintliga byggnaden inom Moraset 23 är grönklassad av Stadsmuseet. Det innebär att byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Ändringar i byggnaden ska förhålla sig varsamt mot byggnadens karaktärsdrag.



Utklipp från Stadsmuseets karta med kulturhistoriska klassificeringar av byggnader i Stockholms stad. Planområdet markerat i rött.

I Stadsmuseets inventering från april år 1974 beskrivs byggnaden på Moraset 23 som bostadsfastighet med butiker i gathus. De närliggande fastigheterna i samma kvarter är grön- respektive blåklassificerade. Fastigheten Moraset 21 är grönklassificerad, medan Moraset 22 (Bonnierhuset) har den högsta klassificeringen blå, vilket innebär att fastigheten med bebyggelse är av synnerligen högt kulturhistoriskt värde.

Kulturlandskap

Kvarteret Moraset ingår i en stadsdel som genomsyras av det sena 1800-talets enhetliga stadsplaneideal med förebild i Europas huvudstäder. Gatorna ordnades i rätvinkliga nät med olika riktningar anpassade efter topografin. Den enhetliga kvartersstrukturen med jämbreda gaturum och relativt jämnhöga gatunära hus är kännetecknande för kvarteren som öppnar och höjer sig i anslutning till de bredare huvudstråken som Sveavägen.

Fornlämningar

Större delen av city omfattas av fornlämningsområdet, med beteckning Stockholm 103:1. Det sträcker sig över stora delar av Norrmalm med nordlig gräns i Kammakargatan. Fornlämningen utgörs av kulturlager från medeltiden och framåt. Inom fornlämningsområdet krävs särskilt schakttillstånd enligt Kulturmiljölagen.

Kyrkomiljöer

På andra sidan Sveavägen bildar Adolf Fredriks kyrkomiljö från 1770-talet en grön lunga. Kammakargatan höjer sig österut mot Sankt Johannes nygotiska 1800-tals kyrka som ligger i höjdläge på den delvis bevarade Brunkebergsåsen.

Offentlig och kommunal service

Fastighetens läge i city ger en omedelbar närhet till ett stort och varierat utbud av offentlig service, kommersiell service och kultur.

Gator och trafik

Gatunät

Fastigheten ligger i korsningen Sveavägen/Kammakargatan. Sveavägen är en huvudgata utformad med körbanor, cykelbanor och gångbanor. Kammakargatan är gågata på sträckan mellan Sveavägen och Luntmakargatan som också är enkelriktad för motorfordonstrafik västerut.

Biltrafik

Fordonsflödet på Sveavägen är cirka 21 300 fordonsrörelser per dygn. På Kammakargatan uppgår flödet till cirka 370 fordonsrörelser per dygn. Inom Moraset 23 finns ingen bilparkering idag. Boende hänvisas till stadens gatuparkering i närområdet.

Gång- och cykeltrafik

På Sveavägen finns cykelbanor på respektive sida av gatan. Sveavägen är enligt stadens cykelplan ett utpekat pendlingsstråk för cykel. Kammakargatan är förbi Moraset 23 en gågata där fordon ska framföras på gåendes villkor. På innergården finns idag sju stycken cykelparkeringsplatser.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. Rådmansgatans tunnelbanestation ligger inom 200 meter och Hötorgets tunnelbanestation inom 300 meter. Mitt över gatan från planområdet finns busshållplats som trafikeras av buss 57.

Tillgänglighet

Idag råder stoppförbud på Sveavägen vilket gör att boende hänvisas till Kammakargatan för angöring.

Störningar och risker

Förorenad mark, luft och lukt

Eftersom inredning av vindarna inte medför schaktarbeten är bedömningen att en miljöteknisk undersökning i mark och grundvatten inte behöver utföras för att utreda förekomst av föroreningar.

Det finns två utpekade områden som utfört grafisk verksamhet i närheten till aktuell fastighet. Verksamheterna kan innebära en spridning av tungmetaller och lösningsmedel varpå risk för exponering av klorerade lösningsmedel i inomhusmiljö behöver utredas. För att utreda detta har en mätning av porgas under byggnadens bottenplatta samt i inomhusmiljön i källaren utförts. De ämnen som påvisats över laboratoriets rapporteringsgränser är tetrakloreten (PCE) och tetraklormetan (CT). Halterna som påvisats bedöms inte utgöra några miljö- eller hälsorisker för människor som idag visats inom fastigheten då halterna var ≥ 10 gånger lägre än Naturvårdsverkets jämförvärde. Bedömning är att dessa halter inte utgör någon framtida miljö- och hälsorisk för boende.

Buller, vibrationer

Planområdet är idag bullerutsatt från biltrafiken på Sveavägen. Enligt stadens bullerkarta är ljudnivån mellan 75 och 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå i anslutning till aktuell fastighet.

Planförslag

Planförslaget innebär att råvindarna på Moraset 23 inreds med bostäder samt att byggnadens lägre byggnadsvolym mot Kammakargatan byggs på med en våning. Förslaget innebär att det möjliggörs för fyra nya lägenheter. På innergården möjliggörs för en ny komplementbyggnad för att inrymma cykelparkering, tvättstuga och förråd.

Planförslaget innebär också att befintlig bostadsanvändning och bottenvåningens publika karaktär bekräftas eftersom bostadsanvändningen idag är planstridig. Den nya användningen föreslås anges som bostäder och centrum.



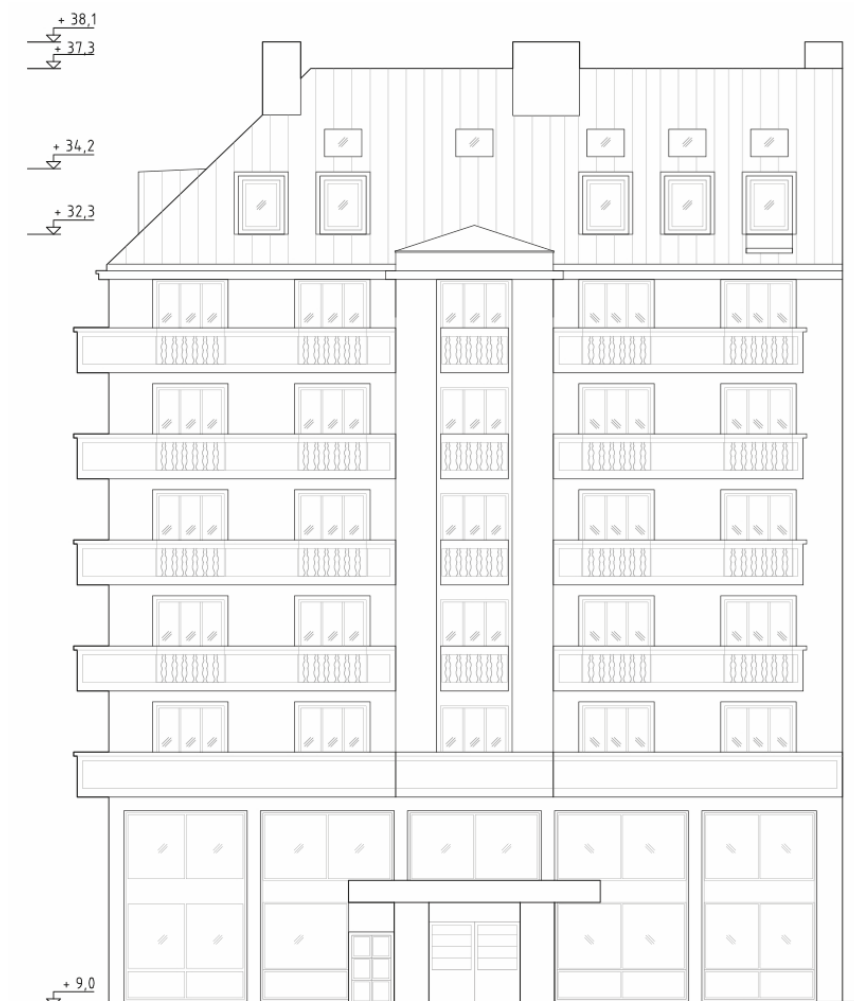
Situationsplan som bland annat visar byggnadens takyta och placering av takkupor och takfönster samt den nya komplementbyggnaden på innergården (Witte Sundell, 2022).

Ny bebyggelse

Högdelen

Vindsvåningen på byggnadens högdel mot Sveavägen föreslås inredas med två lägenheter. För att möjliggöra bostäder på vinden måste öppningar göras i det befintliga taket för takfönster och takkupor.

Den högre volymen vid Sveavägen bibehåller sitt tak mot gata. Takkuporna föreslås placeras högre upp i takfallet vilket gör att kvarvarande takyta fortfarande dominerar. Trots att fasaden mot Sveavägen har en symmetrisk fönstersättning så är takutformningen asymmetrisk på grund av byggnadens hörnläge. Takkupornas placering tar hänsyn till underliggande fönsteraxlars placering och bredd. Placering med jämna mellanrum uppnås genom att fördela de i grupper om två och tre på varje sida av mittpartiet.



Fasad mot Sveavägen med förslag på placering av takkupor och takfönster (Witte Sundell, 2022).

Vid högdelens fasad mot Kammakargatan föreslås takkupor placeras fritt i förhållande till fönsteraxlar och knyter an till fönstersättningen i underliggande fasad. Återkommande motiv av takkupor och takfönster på de båda två takytorna skapar ett sammanhållet intryck av tillägget mot gata.



Högdelsens fasad mot Kammakargatan (Witte Sundell, 2022).

Takfönster placeras högre upp i takfallet och i linje med takkupor vilket gör att de inte syns från gatunivå. Takfönster träder fram i vyn från Kammakargatan väster om Sveavägen där de upplevs som harmoniska i sin symmetriska placering i förhållande till takkuporna.



Vy från Sveavägen (Witte Sundell, 2022).

Lågdelen

Påbyggnaden på lågdelen mot Kammakargatan förses liksom högdelen med takkupor och takfönster. Påbyggnaden innebär att lågdelen taknock höjs för att kunna inrymma två stycken lägenheter. Takvinkeln bevaras vilket gör att påbyggnaden på så sätt inte nämnvärt uppfattas ifrån gata och påverkar upplevelsen av gaturummet.

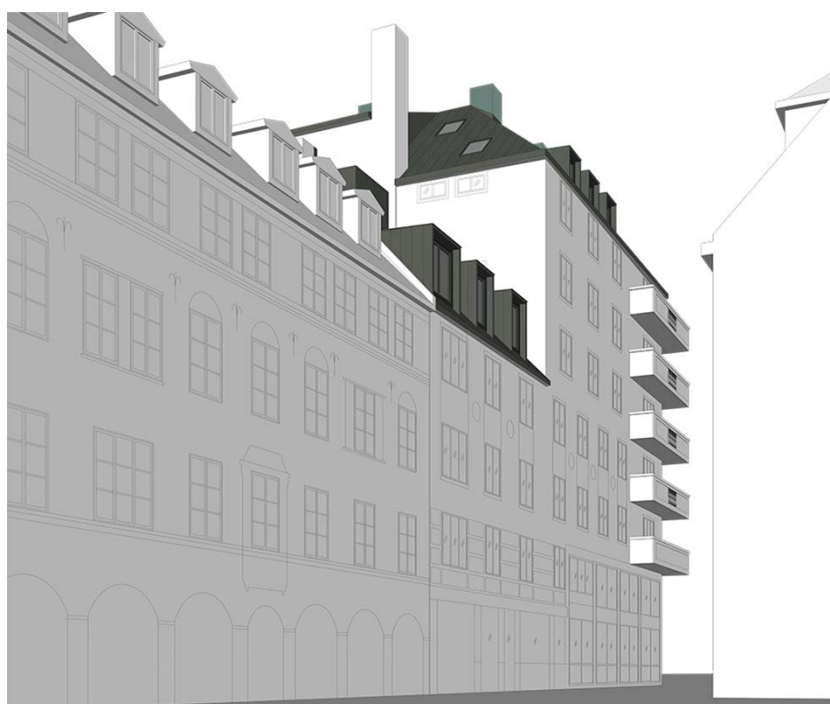


Samspelet mellan lågdelen och högdelen fasad mot Kammakargatan (Witte Sundell, 2022).

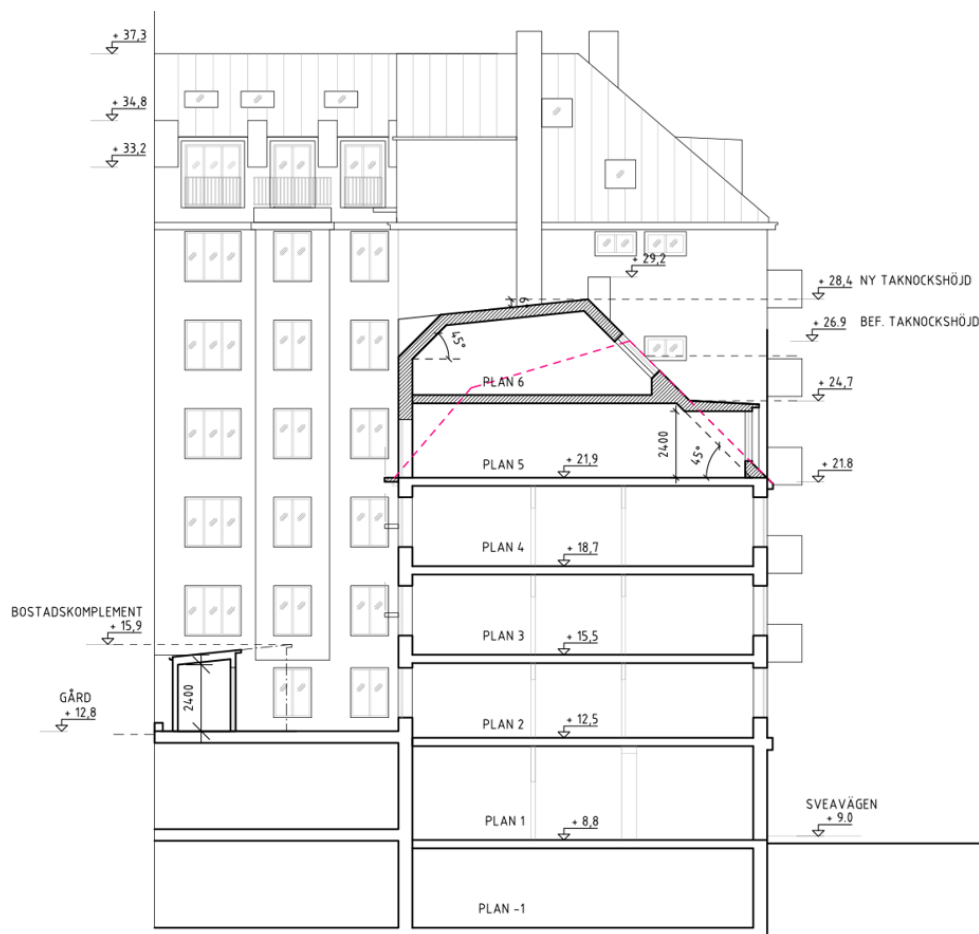
I lågdelens ombyggda tak ska takkuporna placeras i linje med underliggande fönsteraxlar. Placeringen, dimensioner och proportioner som är lika underliggande fönster skapar en harmonisk helhet med fasaden. Den branta takvinkeln tillåter större takkupor på detta tak.



Föreslagen placering av takfönster och takkupor på lågdelen mot Kammakargatan (Witte Sundell, 2022).



Vy från Kammakargatan (Witte Sundell, 2022).



Sektion som bland annat visar lågdelen nya taknockshöjd. Befintligt tak är illustrerat med streckad linje i rött (Witte Sundell, 2022).

Gården

Innergården karaktäriseras av förskjutna fasader och stor variation av byggnadshöjder och takvinklar. Gårdsfasaden skiljer sig från gatufasaden i sin enkelt hållna gestaltning.

Taklyft på både hög- och lågdelen föreslås mot innergården som är mindre känslig för nya tillägg. Takfoten bibehålls oförändrad vilket regleras i plankartan.



Vy från innergården med förslag till placering av kupor och balkonger (Witte Sundell, 2022).

Påbyggnaden på lågdelens tak utgörs delvis av en vertikal fasad som kläs i samma material som taket och på så sätt upplevs som en del av taket. Taket ska vara brutet, likt tidigare tak, vilket regleras i plankartan. Takkuporna inordnas i det nedre takfallet av både hög- och lågdelen.

Mot gården tillåts franska balkonger uppföras. Balkongerna på respektive sida om burspråket på lågdelen tillåts kraga ut 0,8 meter. Fönster i lågdelens takkupor placeras i linje med underliggande fönsteraxlar. Placering dimensioner och proportioner ska samspela med underliggande fönsteraxlar för att skapa en harmonisk helhet med fasaden.

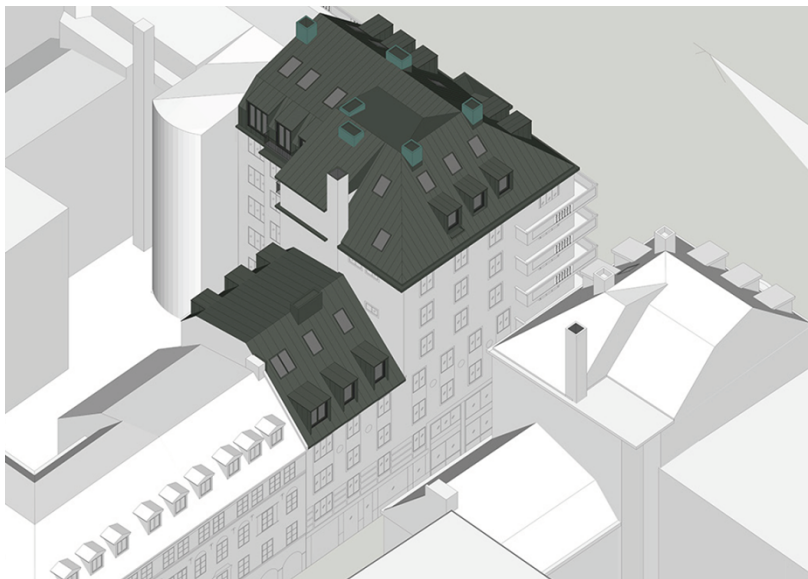


Föreslagen placering och dimensionering av takkupor, takfönster och balkonger på lågdelen mot gård (Witte Sundell, 2022).

För högdelen tillåts en balkong ovanför burspråket att kraga ut i samma omfattning som aktuellt burspråk och på hissmaskinrummets fasad tillåts en balkong kraga ut 0,8 meter. Uppförandet av balkonger regleras med utformningsbestämmelse f3 i plankartan.



Föreslagen placering och dimensionering av takkupor och takfönster på högdelen mot gård (Witte Sundell, 2022).



Det nya taklandskapet (Witte Sundell, 2022).

Planförslaget möjliggör för en mindre komplementbyggnad på innergården om 35 kvm. Komplementbyggnaden förses med grönt tak och föreslås innehålla tvättstuga, cykelparkering och lägenhetsförråd.



Situationsplan (Witte Sundell, 2022).

Gator och trafik

Biltrafik

Inga nya bilparkeringsplatser tillskapas i planförslaget. Fastighetens centrala läge ger goda förutsättningar för kollektivresande och möjlighet att nå service med cykel eller till fots.

Gång- och cykeltrafik

De sju befintliga cykelparkeringsplatser på innergården föreslås inrymmas i den nya komplementbyggnaden och kompletteras med 13 nya cykelplatser tillhörande de nybyggda lägenheterna.

Kollektivtrafik

Planförslaget bedöms inte medföra konsekvenser för kollektivtrafiken.

Tillgänglighet

På Kammakargatan finns möjlighet att angöring fastigheten inom 20 meter från porten på Kammakargatan och inom 21 meter från porten på Sveavägen.

De befintliga entréerna till trapphusen är tillgängliga utan nivåskillnad mellan trottoaren och golvnivån i entrén. I trapphusen finns det hissar som går att anordna upp till vindsvåningen.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Fastigheten är idag ansluten till det kommunala VA-ledningsnätet.

El/Tele

Tillkommande bebyggelse antas kunna ansluta till befintligt elnät.

Energiförsörjning

Fastigheten är ansluten till befintligt fjärrvärmenät.

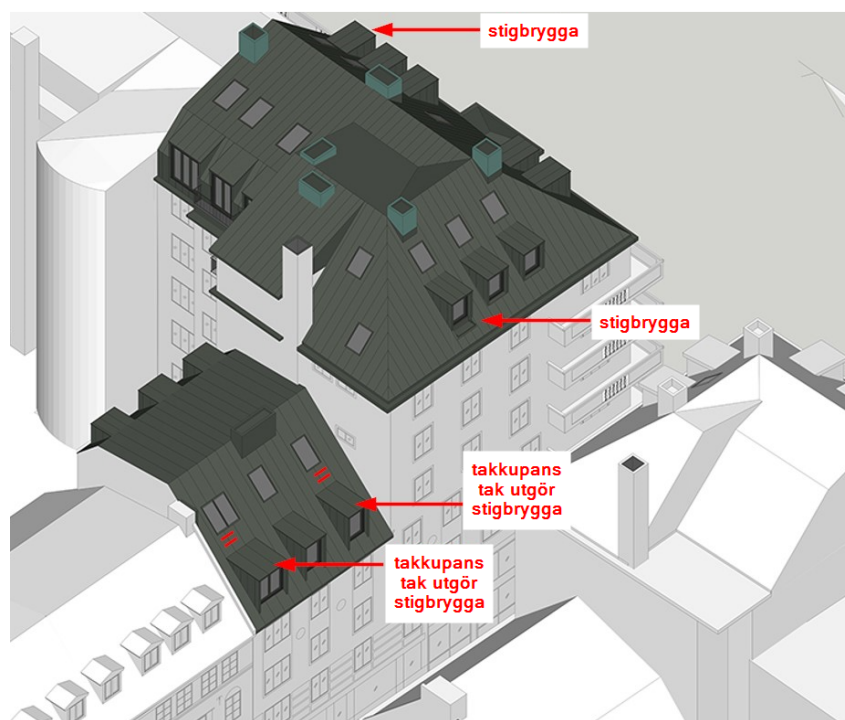
Avfallshantering

Ett sopnedkast är placerad i trapphusentrén på Kammakargatan 11. Den används av boende både på Kammakargatan 11 och Sveavägen 60. Soprummet ligger i källaren på Kammakargatan 11. Avfallscontainrar används för både bostädernas och lokalernas sophantering. Vid sophämtning flyttas containrarna upp till gatunivån via ett transportband, en platta fälls upp vid en soprumsentré vid Kammakargatan. Avstånd till avfallshantering från trapphusentrén på Sveavägen 60 uppgår till 37 meter.

Räddningstjänst

Utrymning sker via trapphus och fönster. Gångavstånd till närmaste utrymningsväg ska inte överstiga 45 meter. Där fönster utgör utrymningsväg ska gångavstånd inte överstiga 15 meter. Gångavståndskraven uppfylls för samtliga lägenheter. Befintliga trapphus bedöms i PM utrymning uppnå ställda krav avseende framkomlighet.

Vad gäller utrymning via fönster så ska stigbrygga alternativt underkant fönster ligga högst 23 meter över marknivån för att kunna nås av räddningstjänstens stegutrustning.



Förslag till placering av stigbryggor (Witte Sundell, 2022).

Gestaltningsprinciper

Det är av stor vikt att det nya tillägget samspelar med befintlig byggnad, som idag är grönklassad, och med kvarterets och områdets miljö i helhet som är kulturhistoriskt värdefull. Framtagandet av detaljplanen har skett i nära samverkan med bebyggelseantikvarie. Byggnadens volymhierarki med en högdal mot Sveavägen och en lågdal mot Kammakargatan bibehålls i förslaget genom reglering av nockhöjd.

För att skydda byggnadens kulturhistoriska värde förses Moraset 23 med rivningsförbud (r), skydds- och varsamhetsbestämmelser (q1, q2, q3 och k1) samt ändrad lovplikt. Rivningsförbudet skyddar byggnadens stomme. Delar av taket tillåts rivas för att möjliggöra planförslaget. För att säkerställa att bestämmelserna om skydd av kulturvärden följs krävs även bygglov för ändringar och underhållsarbeten som omfattas av skyddsbestämmelser (q1, q2 och q3).

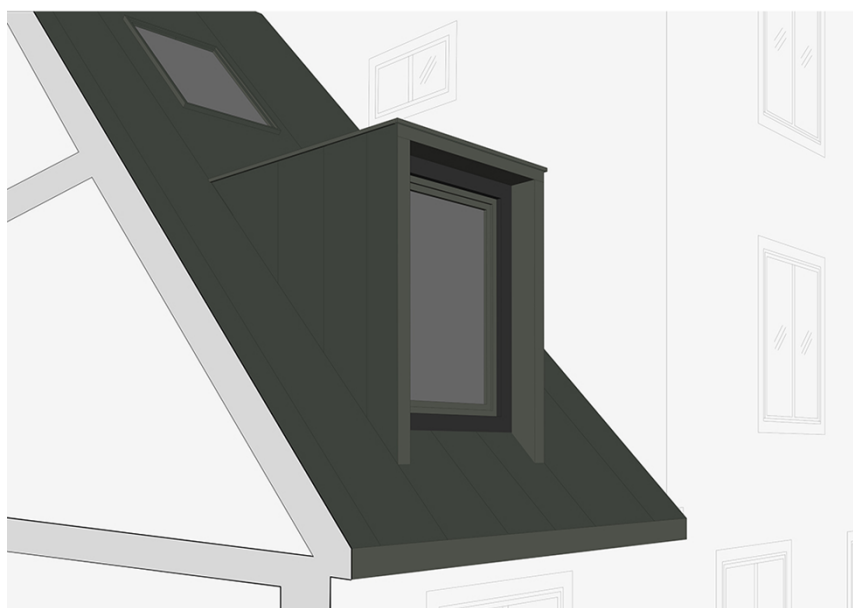
Byggnadens delar som definierar gatubilden och som anses vara värdebärande karaktärsdrag är framförallt byggnadens fasad, takfot och takvinkel mot gata samt högdalens skorstenar. Bevarandet regleras genom skyddsbestämmelser (q1 och q2) i plankartan. Interiöra detaljer som trapphusen med trapplopp, stenbelagda golv, räcken, dörrar till lägenheterna och hissburar föreslås också skyddas genom skyddsbestämmelserna q1 och q 2.

Varsamhetsbestämmelse (k1) införs för de delar av högdalens tak mot gata som avses kompletteras med takkupor och takfönster. Bestämmelsen (k1) reglerar proportioner, placering, material och kulör samt antal kupor.

Planförslaget reglerar utformning av lågdalens påbyggnad både mot gata och gård genom utformningsbestämmelser (f1, f2 och f4). Likaså regleras utformning mot gård för högdalen med utformningsbestämmelse (f4). I lågdalens ombyggda tak ska takkuporna placeras i linje med underliggande fönsteraxlar vilket regleras i planbestämmelsen (f1). Lågdalens tak som vara brutet likt befintligt tak.

Vägledande för gestaltningen är att uttrycket mot gata ska vara enhetligt och regleras genom antal kupor, takfönster och dess placering. Liksom mot gata ska uttrycket mot gård vara enhetligt vilket förslaget reglerar genom antal takkupor och dess placering.

De ombyggda delarna av taket samt takkupor ska utföras i plåt som efterliknar det befintliga takmaterialet. I plankartan regleras att tak ska utföras i plåt i enhetlig kulör vilket gör att takkupor inordnar sig i taket och underordnas den befintliga fasaden. Takkuporna ska uppföras utan spröjsade fönster för att knyta an till byggnadens funktionalistiska drag. Takkupan ges en förenklad indelning utan spröjs, detta uttryck knyter an till byggnadens funktionalistiska drag såsom de generösa glaspartierna, monumentala skorstenarna och ospröjsade fönstren.



Förslag till utformning av takkupa (Witte Sundell, 2022).

Omgivande miljö, park, gaturum

Varsamhetsbestämmelser och utformningsbestämmelser syftar till att bibehålla gaturummets karaktär. I planförslaget har särskild hänsyn tagits till högdelens taksiluett, då den är en tongivande del av byggnaden och även framträdande på större avstånd i det omgivande gaturummet.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Kulturförvaltningen anser att byggnaden inklusive dess takutformning och material har höga kulturhistoriska värden, men bedömer att det ur kulturmiljösynpunkt inte är nödvändigt att ta fram en MKB.

I samband med framtagandet av detaljplanen har en antikvarisk förundersökning och konsekvensanalys tagits fram. Planförslaget har i största mån anpassat sig till de antikvariska rekommendationerna och tagit hänsyn till byggnadens ursprungliga karaktär genom att bevara takfall, takfot och volymhierarki. Tilläggen bedöms därmed inte inverka nämnvärt på taksiluettens sammanhållna karaktär och bedöms därmed inte heller innebära en förvanskning av byggnadens bärande kulturvärden. Sammantaget bedöms planförslaget innebära små negativa konsekvenser för byggnadens identifierade kulturvärden.

Miljöförvaltningen bedömde i ett tidigt skede att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En enklare bullerutredning och en enklare dagvattenutredning har enligt miljöförvaltningens tidiga rekommendationer tagits fram.

Tak- och fasadplåt av koppar och zink ska enligt miljöförvaltningen undvikas. Att ersätta koppar med annat tak- och fasadmaterial är en positiv miljöåtgärd. De nya takytorna kommer i förslaget med största sannolikhet ersättas med annan typ av plåt vilket är positivt ur miljösynpunkt.

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen. Avrinningen från fastigheten samlas upp via ledningar i källarplanet och ansluts sedan till det kommunala ledningsnätet. Stuprören mot gata går

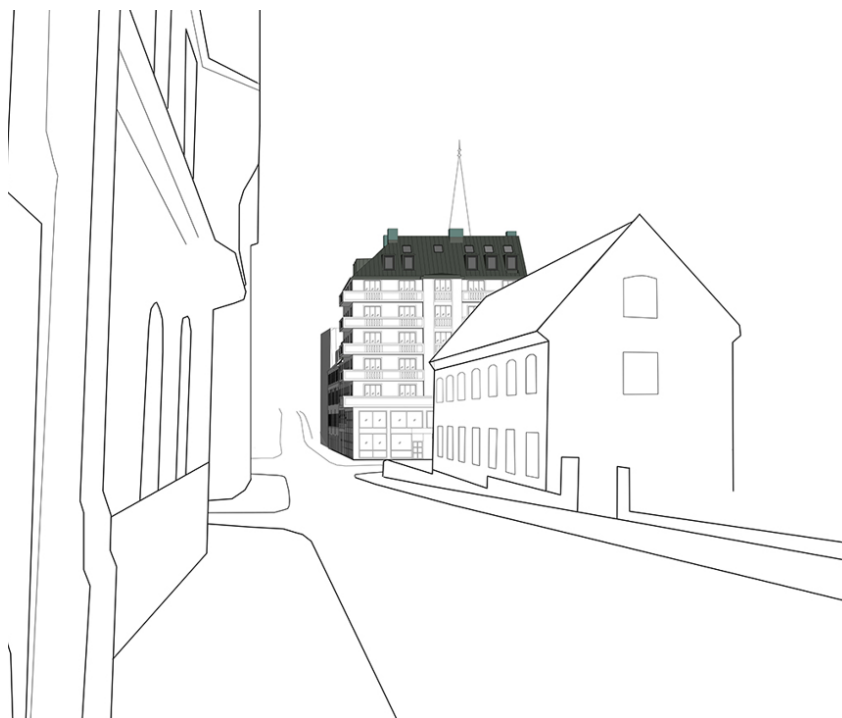
direkt till servis. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk. Ett genomförande av projektet medför med största sannolikhet att ytan med koppartak minskar vilket kommer minska föroreningar av koppar i dagvattnet från fastigheten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

Den nuvarande strukturen med högre hus mot Sveavägen och lägre hus på tvärgående gator liksom relationen mellan högdelen och lågdelen förblir oförändrad i planförslaget.

Lågdelen ansluter även fortsatt till grannfastigheten med samma takvinkel och takfotslist i samma nivå. I gatuvyn framträder lågdelen i hög grad som oförändrad med undantag från föreslagna takkupor. Kammakargatans gaturum upplevs fortsatt vara i en lägre skala än anslutande gator. Tillägget av takkuporna bedöms i den antikvariska konsekvensanalysen (Pantzar Jancke 2022) inte påverka upplevelsen avsevärt av lågdelen ursprungsgestaltning genom att de föreslagna takkuporna ansluter till fasadens fönsteraxlar och därmed inordnar sig i fasadens rytm.

Tillägget på högdelen är framförallt framträdande i vissa vyer från väster, bland annat Adolf Fredriks kyrkogård och Kammakargatan väster om Sveavägen.



Vy från Kammakargatan väster om planområdet (Witte Sundell, 2022).

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Enligt framtagen antikvarisk konsekvensanalys (Pantzar Jancke, 2022) bedöms planförslaget visa god hänsyn till fastighetens karaktär och bärande kulturvärden. Fastigheten ligger inte inom någon för riksintresset utpekad värdekärna och de föreslagna förändringar som planförslaget medför bedöms inte vara förvanskande för byggnaden. Därmed bedöms inte heller planförslaget innebära någon risk för negativ påverkan på den täta och enhetliga stenstad som utgör en del av motivet för riksintresset Stockholms innerstad.

Bedömningen i den antikvariska konsekvensanalysen är att tilläggen av kupor på högdal respektive lågdal är anpassade efter de respektive takfallens synlighet och något skiftande karaktär genom en väl avvägd placering. Tilläggen bedöms därmed inte inverka nämnvärt på taksiluettens sammanhållna karaktär och bedöms därmed inte heller innebära en förvanskning av fastighetens bärande kulturvärden.

Störningar och risker

Buller

Trafikbullerberäkningarna visar att dagens krav på ljudnivåer kan erhållas för de nya lägenheterna. Flertalet av de befintliga lägenheterna klarar kraven med undantag av ett fåtal. För dessa lägenheter krävs åtgärder.

Utredningen visar att ljudnivåer vid gemensam uteplats på kvarterets innergård uppfyller kraven i trafikbullerförordningen utan åtgärder. Likaså bedöms att industribullernivåer vid fasad inte överskrider Naturvårdsverkets riktlinjer.

Åtgärder som idag krävs för att samtliga lägenheter ska klara ljudnivåerna i aktuell trafikbullerförordning är att balkonger för befintliga lägenheter i hörnet Sveavägen-Kammakargatan förses med tätt räcke samt ljudabsorberande material i balkongtaket. Åtgärderna kan utföras utan större inverkan på det visuella intrycket.

Avsteg från aktuell trafikbullerförordning krävs för fem små lägenheter med fönster i burspråk mot Sveavägen.

Ljudnivåerna mot fasad uppgår i detta fall till 63-65 dBA. Samtliga lägenheter har en yta under 40 kvm. En ljudisolerande glastruta i fönster ger generellt tillräckligt låg inomhusnivå för att uppnå kraven i BBR. Eftersom dessa lägenheter redan idag är bebodda anses ett mindre avsteg kunna göras.

Översvämningsrisker

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan gällande översvämning eftersom tillbyggnaden inte innebär några nya hårdgjorda ytor.

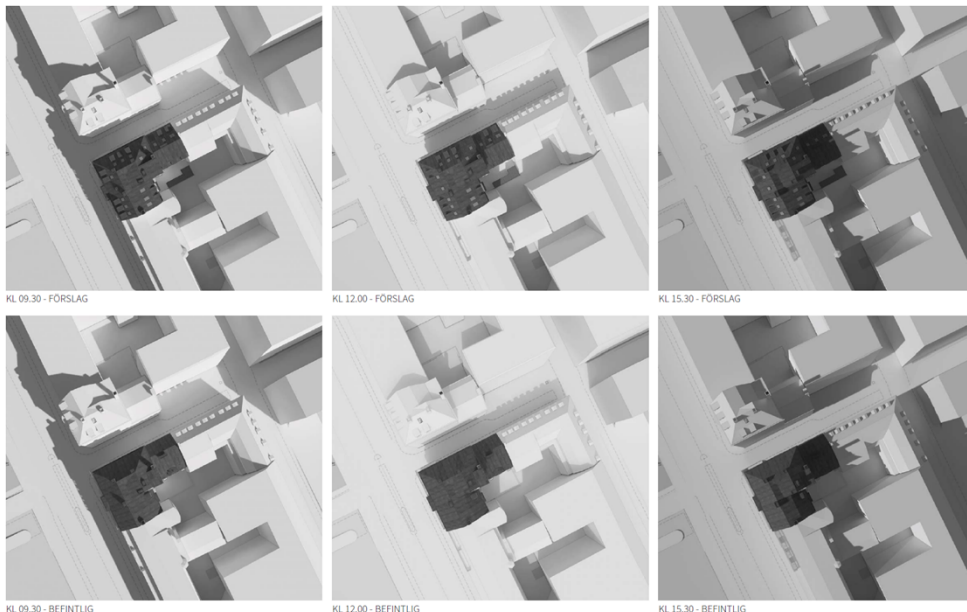
Dagvatten

I dagvattenutredningen har dagvattenflödet jämförts med befintlig situation och efter påbyggnad. Dagvattenflödet visar sig då bli oförändrat på grund av att ytorna inte förändras. Om en klimatfaktor på 1,25 räknas med så ökar flödet med 25 % från fastigheten, Vilket innebär 4 l/s. I utredningen har det även utretts hur dagvattenflödet skulle påverkas vid en utbyggnad av det befintliga vindskyddet för cyklarna på gården. Om byggnaden förses med sedumtak så kommer dagvattenflödet att bli oförändrat från dagens situation.

Trots att inga LOD anläggningar föreslås så bedöms påbyggnaden ändå ge positiva inslag i dagvattenhanteringen på grund av att andelen kopparyta minskar samt att grönska på gården införs i form av grönt tak.

Ljusförhållanden och lokalklimat

En solstudie har tagits fram i samband med detaljplanens framtagande. Solstudien visar att planerad bebyggelse inte kommer generera någon skugga på intilliggande hus. Däremot kommer den föreslagna komplementbyggnaden medföra att fastighetens gård får skuggpåverkan under delar av dagen. Bilden nedan visar skuggpåverkan vid vårdagjämning.



Solstudie framtagen av Witte Sundell, 2022. Den övre raden med bilder visar skuggpåverkan av planförslaget och den undre raden visar skuggpåverkan utan påbyggnad.

Barnkonsekvenser

Inom planarbetet har ingen barnkonsekvensanalys tagits fram. Med hänsyn till detaljplanens omfattning bedöms inte planförslaget påverka barnperspektivet. Gårdsytan kan eventuellt bli mindre om en större komplementbyggnad uppförs.

Tidplan

Samråd 2022-02-22 – 2022-04-04

Granskning kvartal 4 2022

Antagande kvartal 1 2023

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättandet av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning och bygganmälan. Exploatören bostadsrättsföreningen Moraset 23 ansvarar för att erforderliga åtgärder genomförs inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Planområdet omfattar endast kvartersmark för vilken fastighetsägaren är ansvarig. Staden är huvudman för allmän plats i anslutning till planområdet.

Avtal

Staden och bostadsrättsföreningen Moraset 23 har tecknat planavtal.

Skyddsbestämmelserna i planen införs med fastighetsägarens samtycke. Särskilt avtal kring dessa bestämmelser ska upprättas med Staden genom exploateringskontoret innan detaljplanen antas av Stadsbyggnadsnämnden.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 4449A helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Moraset 23 som ägs av bostadsrättsföreningen. All mark inom fastigheten är planlagd som kvartersmark.

Användning av mark

Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder och centrumändamål.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildning. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

Ledningsrätter

Inga kända ledningsrätter finns inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar framtagande av detaljplanen enligt

planavtal. Exploatören bekostar utbyggnad inom kvartersmark.

Vatten, avlopp, el och tele m.m.

Fastighetsägaren ansvarar för samtliga kostnader vad avser anslutning till vatten- och avlopp, el, tele och fjärrvärme med mera.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Eventuella miljöskyddsåtgärder bekostas av fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Fastigheten är idag ansluten till det kommunala VA-ledningsnätet.

Dagvatten

Fastigheten har idag inget lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) och avrinningen från fastigheten samlas upp via ledningar i källarplanet och ansluts sedan till det kommunala ledningsnätet.

El/Tele

Befintliga el- och teleledningar finns i anslutning till planområdet.

Fjärrvärme

Fastigheten är idag ansluten till fjärrvärme och planeras för att även fortsättningsvis vara det.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år efter det att planen har fått laga kraft.