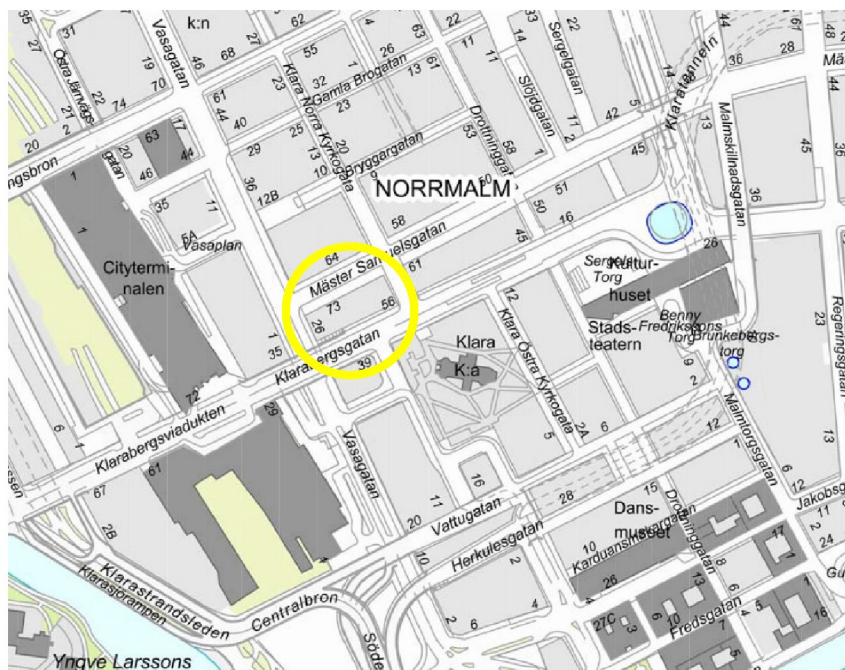


## Planbeskrivning

### Förslag till detaljplan för Orgelpipan 7 m.fl. i stadsdelen Norrmalm, Dp 2017-02605



*Kartutsnitt med Orgelpipan 7 markerad med gul ring*

#### Stadsbyggnadskontoret

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

## Sammanfattning

Fastigheten Orgelpipan 7 är omgiven av Klarabergsgatan i söder, Vasagatan i väster, Mäster Samuelsgatan i norr och Klara Norra Kyrkogata i öster. Fastigheten ägs av staden och upplåts med tomträtt till Hufvudstaden AB. Orgelpipan 7 är idag bebyggd med ett kontorshus med handel i bottenvåningarna. I källaren, som sträcker sig in under Klarabergsgatan finns lastfar och garage.

Orgelpipan 7 är idag en representativ affärs- och kontorsbyggnad uppförd enligt 1960-talets senmodernistiska stilideal. Orgelpipan 7 har tidstypiska egenskaper som framträder i dess monumentala och sakliga formspråk med skarpa konturer och rakt takavslut.

Förslaget innebär att den befintliga teknikvåningen på taket ersätts med två indragna kontorsvåningar. Mot Mäster Samuelsgatan byggs den befintliga terrassen på med en volym upp till befintlig takfot motsvarande fyra våningar.

En huvudfråga i planarbetet är förslagets påverkan på kulturmiljön. Den befintliga taklifthöjden, som samspelar med bebyggelsen längs Klarabergsgatan, är fortsatt avläsbar i stadsrummet. Volymens påverkan på stadssiluett samt långa och medellånga vyer bedöms vara förenligt med riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården.

## Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för den befintliga kontors- och centrumändamålet att utvecklas genom en utökad byggnadsvolym inom fastigheten, planen medger även hotelländamål. Planförslaget innebär på- och tillbyggnad av befintlig byggnad. Byggnadens exponerade läge innebär att förändringar ska ske med hänsyn till stads-bild och kulturmiljövärden, såväl på långt håll som på nära håll.

Förslaget innebär att takfotshöjden mot Klarabergsgatan bibehålls vilket gör att byggnaden fortsatt inordnar sig i stadsväven. En påbyggnad i två våningar utförs indragna från fasadliv och den befintliga terrassen mot Mäster Samuelsgatan byggs på upp till befintlig takfot.

Byggnadens befintliga fasad behålls. Fasaderna på påbyggnad och inbyggd terrass utformas med hänsyn till den befintliga byggnadens senmodernistiska uttryck genom att ansluta i material och kulör. Den nya fasaden på den inbyggda terrassen

mot Mäster Samuelsgatan får en djupare relief och ett rikare skuggspel än befintlig fasad.

**Miljöbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB och en miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram. Fokus i miljökonsekvensbeskrivningen ligger på påverkan på riksintresse för kulturmiljö men även riksintresse för kommunikation. Övriga miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Detaljplanen är framtagen med utökat förfarande.

**Tidplan**

Godkännande	November 2022
Antagande i KF	Q1 2023

## Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	3
Tidplan .....	3
<b>Inledning .....</b>	<b>5</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	6
Miljöbedömning .....	6
Plandata .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	7
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>9</b>
Befintlig bebyggelse .....	9
Stadsbild .....	10
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	12
Offentlig och kommersiell service .....	13
Geotekniska förhållanden .....	13
<i>Diagram visar fastigheten Orgelpipan 7 i förhållande till Citybanan (markerad med röd respektive svart linje). Skyddszon för Tunnelbanans blåa och röda/gröna linjer (markerad med grått) ligger utanför planområdesgränsen. ....</i>	<i>14</i>
Hydrologiska förhållanden .....	14
Dagvatten .....	15
Gator och trafik .....	15
Störningar och risker .....	16
<b>Planförslag .....</b>	<b>18</b>
Gator och trafik .....	24
Teknisk försörjning .....	24
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>26</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	26
Kulturmiljö .....	27
Byggnaden .....	31
Riksintresse kommunikation .....	32
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	32
Störningar och risker .....	33
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	33
<b>Tidplan .....</b>	<b>33</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>34</b>
Organisatoriska frågor .....	34
Verkan på befintliga detaljplaner .....	34
Fastighetsrättsliga frågor .....	34
Ekonomiska frågor .....	35
Tekniska frågor .....	35
Genomförandetid .....	36



## Inledning

### Planhandlingar

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

### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Miljökonsekvensbeskrivning avseende kulturmiljö. Orgelpipan 7.* (AIX, 2021-12-07, reviderad 2022-02-08).
- *Dagvattenutredning Orgelpipan 7 -* (Tyréns, 2020-02-27 reviderad 2021-12-01)
- *Solstudier. Orgelpipan 7.* (Tham & Videgård, 2022-02-08).
- *PM Berg. Orgelpipan 7 – påbyggnad.* (Tyréns, 2020-01-16). Uppdaterat PM Berg ingår i reviderad MKB.
- *Utlåtande GK-3 granskning- Kv. Orgelpipan 7* (AECOM, 2022-02-01).
- *PM Konstruktion. Orgelpipan 7 – utredning detaljplan.* (Tyréns, 2020-01-20).
- *PM, Grundvattenprovtagning,* (Liljemark Consulting, 2020-04-03).
- *Livscykelanalys (LCA) avseende påbyggnad, fasad och vinterträdgård. Orgelpipan 7.* (Bjerking AB, 2020-02-03, reviderad 2020-02-28).
- *Luftkvalitetsutredning kring fastigheten Orgelpipan 7.* (Slb-analys, oktober 2019).
- *PM – Orgelpipan inventering. Potentiella föroreningar i mark.* (Liljemark Consulting AB, 2019-09-27, reviderad 2019-11-04).
- *Trafikutredning. Orgelpipan 7.* (Tyréns 2020-03-30).
- *Avfallsutredning, Orgelpipan 7* (Liljemark Consulting, 2019-11-18).
- *Bullerutredning för detaljplan, Orgelpipan 7* (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2020-02-09).

### Övrigt underlag

- *Underlag till granskning* (Tham & Videgård, 2022-02-14)

### Bildkällor

Fotografier är framtaget av Stadsbyggnadskontoret. Planer, sektioner och fasaduppställningar är framtagna av Tham & Videgård. Visualiseringsbilder är framtagna av Tham & Videgård.

### Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Anastasiia Borodiienko. Från exploateringskontoret har Karin Lindgren

Gardby medverkat, från miljöförvaltningen Ulrika Kvartoft  
Kruså och från trafikkontoret Theodor Bratt.

### **Planens syfte och huvuddrag**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för det befintliga kontors- och centrumändamålet att utvecklas genom en utökad byggnadsvolym inom fastigheten, planen medger även hotelländamål. Planförslaget innebär på- och tillbyggnader av befintlig byggnad. Byggnadens exponerade läge innebär att förändringar ska ske med hänsyn till stadsbild och kulturmiljövärden, såväl på långt håll som på nära håll.

Förslaget innebär att takfotshöjden mot samtliga omgivande gator bibehålls vilket gör att byggnaden fortsatt inordnar sig i stadsväven. En påbyggnad i två våningar utförs indragna från fasadliv och den befintliga terrassen mot Mäster Samuelsgatan byggs på upp till befintlig takfot motsvarande fyra våningar.

Byggnadens befintliga fasad behålls. De nya fasaderna på de påbyggda våningarna och den inbyggda terrassen mot Mäster Samuelsgatan utformas med hänsyn till den befintliga byggnadens senmodernistiska uttryck genom att ansluta i material och kulör. Den nya fasaden på inbyggda terrassen får en djupare relief och ett rikare skuggspel än befintlig fasad på var sida.

### **Miljöbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010:900) 4 kap 34§ eller MB (1998:808) 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. En miljökonsekvensbeskrivning, MKB, har därför upprättats under detaljplanearbetet. Fokus i miljökonsekvensbeskrivningen ligger på påverkan på riksintresse för kulturmiljö och riksintresse för kommunikation. Övriga miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

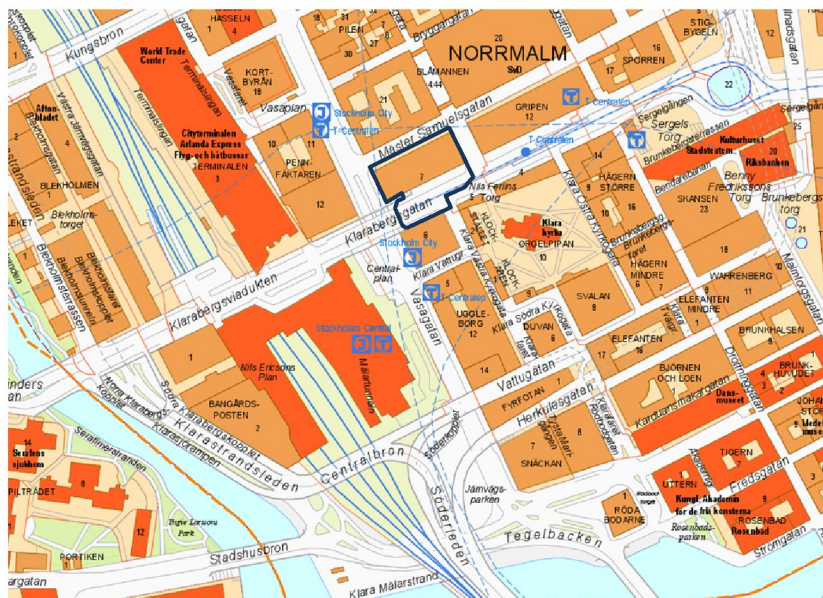
### **Plandata**

Läge, areal, markägförhållanden

Orgelpipan 7 är omgiven av Klarabergsgatan i söder, Vasagatan i väster, Mäster Samuelsgatan i norr och Klara Norra Kyrkogata i öster. Planområdets yta är ca 6 300 m<sup>2</sup>. Planområdet omfattar:

- hela fastigheten Orgelpipan 7 som ägs av staden och är upplåten med tomträtt till Hufvudstaden AB,
- del av fastigheten Norrmalm 6:1 (3D-fastighet för Citybanan) som ägs av Trafikverket,

- del av fastigheten Orgelpipan 6 som ägs av staden och är upplåten med tomträtt till Jernhusen AB.



Planområdet markerat med blå linje.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Planområdet är en del av City. Enligt översiktsplanen ska City fortsätta att utvecklas med fokus på att bibehålla attraktionskraften på innovationsdrivna företag, liksom hotell, restauranger och besöksnäring. Funktionsblandning i det offentliga rummet är en viktig nyckel till den vitala urbana miljön i City. Utvecklingen i City kan framförallt åstadkommas genom förändring i befintlig bebyggelse och utveckling av de offentliga rummen och ska ske utan att skada riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. I Citys storskaliga miljö är levande bottenvåningar med publika ytor, utökade ytor för gång och vistelse grundförutsättningar för ett attraktivt stadsliv.

### Program

I Program för City, antaget i maj 2018, sägs att City ska fortsätta att utvecklas till ett område som svarar mot stockholmarnas och besökarnas förväntningar på stadens kulturhistoriska och urbana kvaliteter. City ska fortsätta att vara en konkurrenskraftig handelsplats med ett brett utbud. Förändringar av bebyggelsen i City ska bidra till att utveckla stadsliv och vistelsekvaliteter i det offentliga rummet genom att alla aktörer verkar för att skapa en attraktiv, trygg och funktionell stadsmiljö för alla. Programmet uttalar även ambitionen att öka funktionsblandningen i City med bland annat ökat inslag av bostäder i kvarter där kontor



dominerar. Program för City revideras för närvarande men synen på utvecklingen av City kvarstår.

#### Detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan Pl 6162, antagen 22/4 1963 och Dp 88052 antagen 4 september 1989. Pl 6162 omfattar fastigheterna Orgelpipan 5 och 7. Planen anger för Orgelpipan 7 kontors-, affärs- eller liknande användning. Bostäder får endast inredas i den utsträckning som erfordras för egendomens skötsel och bevakning. Byggnad får ej uppföras eller lokal inredas för sådan verksamhet som kan medföra sanitära olägenheter eller störa trevnaden.

Plan Dp 88052 är ett tillägg till Pl 6162 och innebär att botten-våningen under Klarabergsgatans viadukt utvidgas på bekostnad av gångbanans bredd. Användningen är handel.

I plan Dp 2010-18583 för Orgelpipan 6 överfördes del av gatu-mark i Dp 88052 till kvartersmark. Planen har genomförandetid till 29 mars 2023.

Tilläggsplan Citybanan Tdp/Dp 2007-36070 ligger under fastigheten. För Orgelpipan 7 gäller begränsning av schaktdjup till  $\pm 0$ , -2,5, -5,5 och -17 meter under stadens nollplan i det äldre höjdsystemet RH00.

#### Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården, i nära anslutning till värdekärnorna Sergels torg och Hötorgscity. Uttryck för riksintresset som bedöms vara särskilt relevanta är:

- 1600-talets starkt expansiva stad, med stadsplanestruktur, de offentliga rummen och bebyggelsen.
- Det sena 1800-talet stadsbyggande med esplanadsystemet och gator av olika bredd och karaktär, och byggnader i bestämda hushöjder.
- Uttryck för det moderna välfärdssamhället och dess stadsbyggande så som Gärdet, Slussen och Hötorgscity.
- Kontor, bankpalats, försäkringsbolag, varuhus och andra handelns och näringslivets byggnader.
- Fronten mot vattenrummet och Stockholms inlopp, både från Saltsjön och från Mälaren. Vyerna från viktiga utsiktspunkter, blickfång, kontakten med vattnet.
- De tydligt avläsbara ”årsringarna” i stadsväxten.



- Stadssilhuetten med den begränsade hushöjden där i stort sett bara kyrktornen och offentliga byggnader tillåts höja sig över mängden.

## Förutsättningar

### Befintlig bebyggelse

Befintlig byggnad stod färdig 1965 och är en del av den omfattande omvandlingen av nedre Norrmalm som skedde under 1950-70-talen. Byggnaden är ritad av Anders Berg och uppfördes av Bygg-Oleba Olle Enqvist för egen förvaltning. Sedan 1979 förvaltar Hufvudstaden AB byggnaden.

Orgelpipan 7 är en representativ affärs- och kontorsbyggnad uppförd enligt 1960-talets senmodernistiska stilideal. Befintlig byggnad har fem våningar mot Klarabergsgatan och sex våningar mot Vasagatan och Mäster Samuelsgatan samt en indragen teknikvåning på taket, dvs. sammanlagt sex-sju våningar synliga ovan mark. Byggnaden har därutöver fem källarvåningar under Mäster Samuelsgatans nivå. Mot Mäster Samuelsgatan finns en terrass på våning 3 räknat från gatan. Terrassens bredd är ungefär en femtedel av byggnadens totala bredd. Indraget gör att byggnaden på håll ser ut att ha två flyglar på denna sida.



*Befintlig byggnad inom Orgelpipan 7, sett från Klarabergsgatans södra sida.*

Från Mäster Samuelsgatan finns infart till lastfar och garage under Klarabergsgatan. Faret försörjer förutom den egna fastigheten även flera av grannfastigheterna. Faret delar in- och utfart med Continentalgaraget.

Byggnaden innehåller kontor och i bottenvåningarna ryms verksamheter med publik prägel som butik och restaurang. Då byggnaden ligger i souterräng så bildas en hög sockel mot Klara Norra Kyrkogata som bidrar till att byggnaden upplevs slutet sett från denna sida. Mot Mäster Samuelsgatan har souterrängvåningen nått full våningshöjd. Del av Klarabergsgatan ingår i fastigheten Orgelpipan 7, där är rättighet till allmän gatutrafik reglerad.



*Befintlig byggnad sett från korsningen Vasagatan/Mäster Samuelsgatan. Huset ser ut att ha två flyglar på grund av den mellanliggande terrassen. Foto: Hufvudstaden AB.*

### Stadsbild

Klarabergsgatan är en del av rutnätsstrukturen från 1600- och 1800-talen. Gatan fick sin storskaliga karaktär i samband med Norrmalsregleringen på 1950-1970-talen. Klarabergsgatan var en gång tänkt att på Kungsholmssidan kopplas ihop med Norr Mälarstrand. Åt öster kopplades Klarabergsgatan mot Hamngatan och vidare till Strandvägen. Detta var tänkt som en av stadens viktigaste kopplingar i öst-västlig riktning.

Sergels torg avslutar Klarabergsgatan i öster och är den nod där Sveavägen, Hamngatan och Klarabergsgatan kopplas ihop. Sergels torg är att betrakta som en av de viktigaste symbolerna för modernismen i Sverige och tillsammans med Hötorgscity en av landets mest konsekvent genomförda stadsmiljöer från efterkrigstiden.



Längs Klarabergsgatans norra sida har fastigheterna en jämn takfotshöjd som ansluter till stenstadens höjdskala, den södra sidan är mer varierad. Fastigheterna som gränsar mot Klara kyrka har en lägre höjd vilket gör att kyrkan och kyrkogården fortfarande har en koppling, om än svag, till gaturummet. Områdets enhetliga skala skapar en samstämmighet i stadsrummet och respekterar stadens karaktäristiska silhuett. Detta är ett pedagogiskt exempel på hur modernismen trots ofta kvartersstora fastigheter behöll stenstadens takfotshöjd.



*Bebyggelsen längs Klarabergsgatan är relativt oförändrad sedan de byggdes. Längs norra sidan av gatan är det särskilt tydligt hur stenstadens takfotshöjd bibehållits trots att de nya volymerna är betydligt större än de som fanns före Normalmsregleringen.*

I samband med tätskiktsrenovering och förlängning av spårväg City har indelningen av gatusektionen ändrats: trottoarerna har breddats och träd har planterats vilket på sikt kommer att bidra till att det breda gaturummet upplevs mer intimt.

I de långa vyerna inordnar sig Orgelpipan 7 i stadsväven. I vyn från Riddarholmen ingår Orgelpipan 7 i silhuetten men har en förhållandevis anonym karaktär i relation till övriga byggnader som träder fram i vyn. Hötorgsskraporna och Klara kyrka är viktiga orienteringspunkter i stadsrummet och samtliga siktlinjer till dem är därför viktiga. Andra viktiga siktlinjer är siktlinjen längs Klarabergsgatan till Kungsholmen och längs Klarabergsgatan till

Sergels torg samt siktlinjen längs Vasagatan mot Riddarholmen och mot Norra Bantorget.



*Vyn från Riddarholmen. Orgelpipan 7 ingår i silhuetten men har en förhållandevis anonym karaktär i relation till övriga byggnader som träder fram i vyn.*

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Orgelpipan 7 ingår i en ensemble av senmodernistiska byggnader längs Klarabergsgatan som är relativt oförändrade sedan de byggdes. Den har med sin volym och färgskala ett tydligt släktskap med flera av byggnaderna längs Klarabergsgatan.

Granne med Orgelpipan 7 ligger de blåklassade byggnaderna Centralposthuset (Blåmannen 21), ritad av Ferdinand Boberg och Åhléns (Gripen 12,,), ritad av Backström & Reinus arkitekter. Den äldre delen av Postgirot (västra delen av Blåmannen 20), ritad av Erik Lallerstedt är grönklassad. Orgelpipan 7 och Åhléns City står i särskilt nära relation till varandra och samtalar genom ett gemensamt formspråk, takfotshöjd och kulör. På längre avstånd upplevs Orgelpipan som en i mängden av de kvartersstora volymer som bidrar till att skapa ett sammanhållet tema vad gäller färg, formspråk och takfotshöjd på Vasagatan.

Orgelpipan 7 har tidstypiska egenskaper som framträder i dess monumentala och sakliga formspråk med skarpa konturer och rakt takavslut. Gestaltningen är rationell och med påkostade material vilket visas i den gedigna betongstommen, stensockeln, chamottestenen i fasaden och koppartaket. Exteriört har byggnaden endast i liten utsträckning förändrats vilket innebär att den tidstypiska arkitekturen fortfarande är läsbar.



I sockelvåningen har fönster- och dörrpartier till stor del byts ut vilket gör att det kulturhistoriska värdet är begränsat i dessa delar. Även interiört har stora förändringar skett vilket begränsar det kulturhistoriska värdet. I stor utsträckning saknas ursprunglig inredning.

Byggnadens funktion som kontors- och affärshus berättar om det storskaliga byggandet i efterkrigstidens Sverige och om moderniseringen av Stockholms kärna. Denna berättelse omfattar även Sveriges blomstrande ekonomi vid denna tid samt framtidsoptimismen och expanderande bilism. Mot Mäster Samuelsgatan finns en välbevarad terrass ritad av landskapsarkitekt Melker Håkansson. Terrassen har ett upplevelsemässigt värde i den hårdgjorda miljön. Terrassen är ett exempel på tidens tankar om hälsobefrämjande insatser som medel i arkitekturen.

#### Kulturhistoriks klassificering

Planområdet är en del av det modernistiska City. Orgelpipan 7, som inventerades av Stockholms stadsmuseum 2007-05-29, är gulklassad. Det innebär att byggnaden är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

#### Fornlämningar

Orgelpipan 7 ligger inom fornlämningsområde Stockholm 103:1. Då byggnaden har hela fem källarvåningar under Vasagatans nivå bedöms inga arkeologiska lämningar finnas kvar inom planområdet.

#### Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger centralt i Stockholm med rik tillgång på kommersiell service. Utbudet av skolor och förskolor i City är begränsat. Planområdet har dock goda förbindelser till angränsande stadsdelar där ett större utbud finns.

#### Geotekniska förhållanden

##### Markförhållanden

Enligt Stockholms stads geoarkiv ligger byggnaden till största delen på morän och fyllnadsmassor, det nordöstra hörnet ligger på lera. Foton från uppförandet av den aktuella byggnaden visar att man sprängt i berg för källarvåningarna. Byggnaden ligger i souterräng där Klarabergsgatan ligger i en nivå och Vasagatan/Mäster Samuelsgatan i en lägre nivå. Klara Norra Kyrkogata ligger i backe ned till Mäster Samuelsgatan.

Fastigheten är grundlagd med plintar på berg. Direkt under fastigheten ligger Citybanans centrala mellanplan med minsta bergtäckning mot Orgelpipan 7, på ca 7,5 meter.

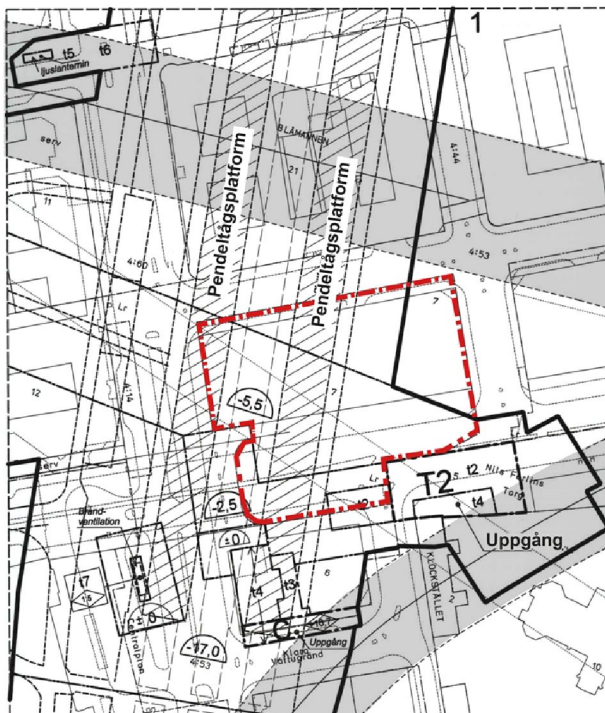


Diagram visar fastigheten Orgelpipan 7 i förhållande till Citybanan (markerad med röd respektive svart linje). Skyddszon för Tunnelbanans blåa och röda/gröna linjer (markerad med grått) ligger utanför planområdesgränsen.

## Hydrologiska förhållanden

### Översvämningsrisker

Stockholms stad har genomfört en översvämningskartering som visar maxdjupet av stående vatten och flödesvägar vid ett 100-årsregn med 6 timmars varaktighet. Enligt översvämningskarteringen förekommer inga markanta lågpunkter i planområdet där dagvatten kan komma att bli stående. Mindre ytor där vatten kan bli stående vid skyfall finns utanför planområdet längs med Mäster Samuelsgatan och Klara Norra Kyrkogata. Enligt karteringen motsvarar det mindre än 0,1 meter stående vatten med lågt till medelhögt flöde.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomen Mälaren-Riddarfjärden (SE658020-162623). Enligt VISS september 2019 har Mälaren-Riddarfjärden måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Den måttliga ekologiska statusen beror på förhöjda halter av miljögifter samt

övergödning. De ämnen med för höga halter som gör att Mälaren-Riddarfjärden inte uppnår god kemisk ytvattenstatus är kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE), perfluoroktansulfonat (PFOS), bly, antracen och tributyltenn, där de tre sistnämnda har en tidsfrist till 2027. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

### **Dagvatten**

Avvattning från tak sker via invändigt takavvattning direkt till kommunal ledning i Klarabergsgatan. Planområdet som helhet avvattnas via duplikatsystem och dagvatten leds till recipienten Mälaren-Riddarfjärden utan att passera reningsverk.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

Orgelpipan 7 omges av Vasagatan, Mäster Samuelsgatan, Klara Norra Kyrkogata och Klarabergsgatan. Vasagatan är en del av stadens primära vägnät och kopplar mellan stadens södra delar och Vasastan. Mäster Samuelsgatan länkar mellan östra och västra delen av City och till Klaratunneln. Från Mäster Samuelsgatan finns entréer till flera av Citys far. Klara Norra Kyrkogatan är en del av gatunätet från 1600-talet och används framförallt av gående och cyklister. Klarabergsgatan har stängts för biltrafik mellan Klara Norra Kyrkogata och Sergels torg. Av gatorna runt kvarteret är Vasagatan och Mäster Samuelsgatan de mest trafikerade gatorna.

#### **Biltrafik**

Trafikflöden nuläge (mätning från 2017) redovisat som årsdygns trafik (ÅDT) är för Vasagatan 20 000 ÅDT, för Mäster Samuelsgatan 10 500 ÅDT, för Klara Norra Kyrkogata 4 750 ÅDT och för Klarabergsgatan 4 800 ÅDT.

Andelen tung trafik på Mäster Samuelsgatan och Klara Norra Kyrkogata är 17% och Klarabergsgatan 22%. På Vasagatan är andelen tung trafik 10%.

#### **Gång- och cykeltrafik**

De flesta besökare till fastigheten kommer till fots. Både Klarabergsgatan och Vasagatan har stora gångflöden. År 2017 hade Klarabergsgatan 32 000-42 000 gående/dygn och Vasagatan 47 000 gående/dygn på sträckan vid kvarteret. Mäster Samuelsgatan har betydligt färre gående, 10 000 gående/dygn och Klara Norra Kyrkogata endast 4 000 gående/dygn.



Cyklister färdas främst längs Vasagatan som år 2017 hade 6 000 cyklister/dag vid fastigheten. På Mäster Samuelsgatan var antalet cyklister 800/dag och på Klarabergsgatan mellan 1 000 och 1 500 cyklister/dag.

#### Kollektivtrafik

Orgelpipan 7 har ett mycket gynnsamt kollektivtrafikläge med Centralstationen och T-centralen som nära grannar. På Klarabergsgatan ligger station för spårväg City ca 100 meter från fastighetens huvudingång. Klarabergsgatan trafikeras av buss 54, 65 och 69. Vasagatan har idag ingen busstrafik som passerar fastigheten på dagtid. Hållplatsen Vattugatan, söder om fastigheten, trafikeras av bussar som går i rusningstrafik. Nattbussar avgår från hållplatsläge under Klarabergsviadukten samt från Vasagatans södra del, Klarabergsviadukten och Cityterminalen.

#### Tillgänglighet

Vasagatan, Klarabergsgatan och Mäster Samuelsgatan är vid fastigheten relativt plana gator. Klara Norra Kyrkogata lutar ca 5%. Den mest gena kopplingen mellan Klarabergsgatan och Vasagatan är trapporna vid Orgelpipan 7. På motsatt sida Klarabergsgatan finns rulltrappor och hiss i Hotell Continental som är allmänt tillgängliga, dock inte nattetid.

Vasagatan saknar övergångsställe där trapporna från Klarabergsgatan kommer ner. Signalreglerade övergångsställen finns i korsningen med Mäster Samuelsgatan och Klara Vattugränd (vid Hotell Continental).

#### Störningar och risker

##### Förorenad mark

En utredning kring förekomst av förorenad mark har tagits fram av fastighetsägaren genom Liljemark Consulting AB. Ett antal potentiella förorenade områden har identifierats i befintlig byggnad och i dess närhet. Den industri som pågått på fastigheten innan befintlig byggnad byggdes bedöms i utredningen generellt inte kunna påverka byggnadsmaterial eller jord på fastigheten. Några potentiellt förorenande verksamheter har inte identifierats i våningarna ovan marknivå. Det finns risk för att den tidigare oljepanna och förvaring av bränsle har förorenat delar av byggnadsmaterial i källarvåningar. I källarvåningarna har också biltvätt skett, risk för föroreningar från biltvätten bedöms som liten.

Kemtvättar har funnits i närheten och både de och industri i närheten kan ha använt klorerade lösningsmedel. I övrigt bedöms att Postens tryckeri som tidigare låg inom fastigheten Blåmannen 21



kan förväntas ha störst inverkan på föroreningssituationen på Orgelpipan 7. I och med att det är garage i källaren finns kraftiga ventilationssystem vilket bedöms minska eventuella halter av lösningsmedel i luften till acceptabla nivåer. Utredningen om förorenad mark rekommenderar att provtagning görs om golv eller ledningar i källarvåningarna ska renoveras eller rivas eller om markarbeten ska utföras för att eventuella föroreningar ska tas omhand på rätt sätt.

Provtagning har gjorts i grundvattenbrunn i fastigheten. Provtagningen visade på något förhöjda halter av toluen och tyngre alifater. Föroreningarna kommer sannolikt från garageverksamheten på platsen. Halterna är så låga att de inte bedöms utgöra någon risk för exponering via ångor i byggnaden.

#### Luftkvalitet

I utredning av luftkvalitet har både nuläge (2015) och prognos för 2025 studerats. I nuläget klaras miljökvalitetsnorm (MKN) för partiklar PM10 inom hela planområdet. Vad gäller kvävedioxid, NO<sub>2</sub>, överskrider MKN på Vasagatan och Klarabergsgatan. Enligt beräkningarna för år 2025 klaras MKN för PM10 och NO<sub>2</sub> i hela planområdet.

#### Buller, vibrationer

Orgelpipan 7 utsätts för trafikbuller från samtliga omgivande gator. Vid samtliga fasader blir ekvivalentnivåerna upp mot 65 dB(A). Bullernivåerna avtar ju högre upp på fasaden man kommer. Maximal nivå är för samtliga fasader som högst 80 dB(A). Även här gäller att bullernivåerna avtar högre upp.

Mätningen av stomljud från tunnelbanan visar att riktvärde för luftljud i kontor på grund av stomljud från trafik i tunnel underskrider. På högre plan är ljudnivån ännu lägre.

## Planförslag

Planförslaget medger att det befintliga kontors- och centrumändamålet utvecklas genom en utökad byggnadsvolym inom fastigheten, planen medger även hotelländamål. Byggnadsvolymen utökas från dagens 40 000 m<sup>2</sup> BTA exklusive befintlig fläkttrum till ca 44 900 m<sup>2</sup> BTA.



*Planförslaget sett från Klarabergsgatan, vy mot nordväst.*

Förslaget innebär att den befintliga teknikvåningen på taket ersätts med två indragna våningar. I samband med detta flyttas tekniska installationer från takvåningen till källaren. Var och en av de två tillkommande våningarna dras in cirka 2,5 meter från underliggande fasadliv. Förslaget innebär att takfotshöjden mot omgivande gator bibehålls och att terrasser kan etableras längs byggnaden, i syfte att levandegöra taklandskapet. Mot Mäster Samuelsgatan byggs den befintliga terrassen på med en volym i fyra våningar.

## Utformning

### *Påbyggnad mot Mäster Samuelsgatan*

Terrassen mot Mäster Samuelsgatan byggs på med en volym som ansluter till den befintliga byggnadens kontinuerliga takfot.

Påbyggnaden kompletterar byggnadens kontorsytor och bidrar till

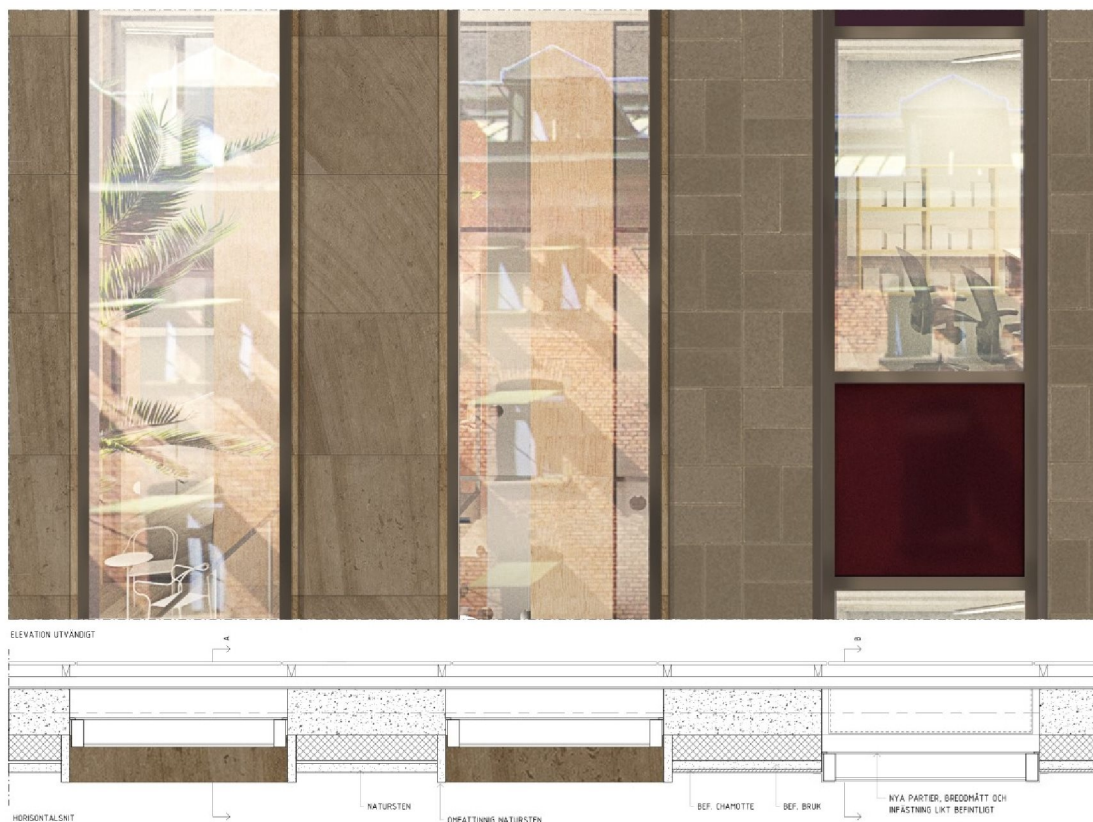


en ökad energieffektivitet. Påbyggnaden kommer att vara läsbar i Mäster Samuelsgatans gaturum.



*Planförslaget med påbyggd terrass mot Mäster Samuelsgatan, kortsidan mot Vasagatan, samt med två påbyggda indragna kontorsvåningar.*

Den nya fasaden placeras i liv med den befintliga byggnadens fasader och utförs i natursten eller i ett keramiskt material i dämpad brun till brunröd kulör som harmonierar med omgivningens färgskala. Fönsterpartierna placeras indragna från fasadliv och bildar därmed fasadhöga grunda nischer som ger tillbyggnadens fasad ett vertikalt uttryck, som förstärks av dess skuggverkan. Den nya volymens fasad kontrasterar därmed mot de befintliga vars fönsterbröstningar ger byggnaden en viss horisontell verkan.



*Fasadutsnitt mot Mäster Samuelsgatan med ny gestaltning av fasaden till vänster och befintlig del av fasaden till höger.*



*Del av fasad mot Mäster Samuelsgatan. Bilden illustrerar ny utformning av entréer till garagen och gestaltning av nya fasaden. Befintliga lokaler på bottenvåning bibehålls.*



*Sockelparti*

I befintlig byggnad omfattar sockelpartiet utöver bottenvåningen även en souterrängvåning. Bottenvåningens butiksfronter och kontorsentréer bevaras, en uttalad ambition är att inom ramen för den befintliga gestaltningen öka synligheten till lokalerna.

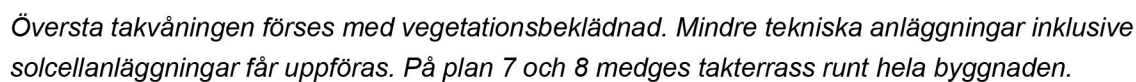
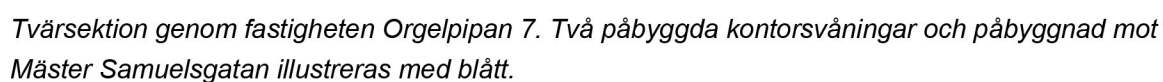
Mot Mäster Samuelsgatan föreslås att den indragna garagedfarten putsas i en ljus kulör och belysning förbättras. Motivet är att öka trygghetskänsla längs fasaden mot Mäster Samuelsgatan.

*Påbyggnaden*

Befintlig teknikvåning på taket rivs och två nya kontorsvåningar uppförs. De nya kontorsvåningarna gestaltas som ett avläsbart tillägg som på samma gång har en tydlig koppling till den befintliga byggnaden. Det befintliga fasadmotivets vertikala rytm, skapat i kontrast till Åhlénshusets påtagliga horisontalitet, tas tillvara och vidareutvecklas. Påbyggnadernas fasader utformas med höga fönsterpartier som åtskiljs av utskjutande lameller, likt flänsar, som ger fasaden en reliefverkan. Lamellerna utförs i natursten eller i ett keramiskt material i dämpad brun till brunröd kulör.

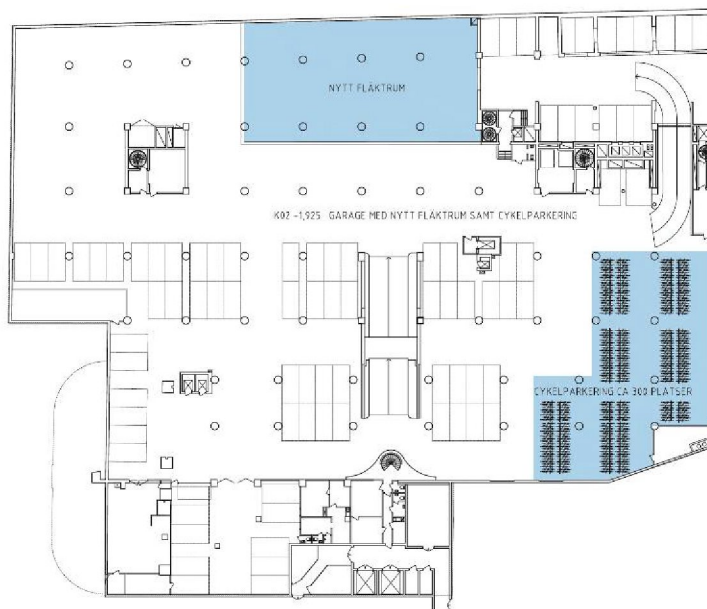
På det nuvarande taket etableras en takterrass för hyresgäster. Takterrassens räcke ska utformas som ett genomsiktligt pinnräcke. Det skarpa takavslutet är en modernistisk gestaltungsprincip som ska behållas.

Översta takplanet ska utformas med vegetationsbeklädnad, solceller och tekniska installationer. För att minska påverkan på stadsbilden placeras ventilationsdon i två grupper indraget på taket och regleras på plankartan med totalhöjd och e-bestämmelse om största tillåtna totalvolym i procent. Mindre tekniska anläggningar inklusive solcellanläggningar får uppföras på taket med ett indrag från underliggande fasadliv.



### *Källarvåningar*

Källarvåningar behålls i stort sätt som idag. På plan K2 ersätts ett antal parkeringsplatser med ett nytt fläkttrum samt utökad cykelparkering. Continentalgaraget och faret förändras inte.



*Plan K2 med nytt fläkttrum och utökad cykelparkering*

### Markanvändning

Planen medger kontor (K1), centrumändamål (C1) och hotell (O1) i hela fastigheten. Centrumändamål avser publika verksamheter som exempelvis butiker, service, gym, bibliotek eller restauranger. Bottenvåningar mot gata och souterrängvåning ska innehålla centrumändamål (C1). Då byggnaden ligger i souterräng innebär det två våningar centrumändamål mot del av Klara Norra Kyrkogata.

Planen medger T1 vilket reglerar järnvägsanläggning i tunnel samt tillhörande skyddszon, tekniska anläggningar, entréer med mera.

Planen reglerar markreservat för allmännyttig verksamhet. Inom *u* betecknat område reserveras mark för allmänna ledningar. Område markerat *u1* reserveras för anläggning och underhåll av allmän transformator eller sandfång. Område betecknat med *u2* avser område för allmänna ledningar eller kanalisation i källarvånings tak. Område markerat med *t1* avser att byggnad under gata ska vara tillgänglig för entréfunktioner till järnvägsanläggning.

I planen regleras hörnavskärning i korsningen Vasagatan/Mäster Samuelsgatan och Mäster Samuelsgatan/Klara Norra Kyrkogata



med  $x1$ . Med  $x2$  regleras allmän gångtrafik i trappa mellan Klarabergsgatan och Vasagatan. Del av Klarabergsgatan och Klarabergsviadukten samt trottoar på Mäster Samuelsgatan ingår i fastigheten. Allmän gång-, cykel- och fordonstrafik regleras därför med  $z1$  och  $z2$ .

### **Gator och trafik**

Planförslaget innebär ingen förändring av gatunätet kring byggnaden. Planförslaget bedöms inte påverka trafikflöden kring fastigheten.

#### **Biltrafik**

I byggnaden finns Continentalgaraget med 450 parkeringsplatser. Stockholms stad har idag ingen gällande parkeringsnorm för kontor. Vid behov av parkeringsplats för kontorshyresgäster i fastigheten kan Continentalgaraget användas. Angöring till lastfar behålls.

#### **Gång- och cykeltrafik**

Stockholms stads riktlinjer för cykelparkering innebär 10-20 parkeringsplatser per 1 000 kvm BTA. I och med att fastigheten ligger så centralt, nära service och cykelstråk finns goda förutsättningar för cyklande och antalet platser bör ligga i den övre delen av spannet. I trafikutredningen räknas med att ca 300 cykelplatser behövs för de som arbetar i huset. Cykelparkering för arbetsplatser ska finnas inom fastigheten. Stadens riktlinjer för cykelparkering för handel är 20-30 platser per 1 000 kvm BTA. Cykelparkering finns idag på Klarabergsgatan, Mäster Samuelsgatan, under Klarabergsviadukten på västra sidan Vasagatan och på Klara Vattugränd.

#### **Kollektivtrafik**

Planförslaget ligger inom väl kollektivtrafikförsörjt område. Planförslaget innebär inget behov av förändring av kollektivtrafiken.

#### **Tillgänglighet**

Angöring sker som idag från omgivande gator. Besöksparkering för rörelsehindrad på Mäster Samuelsgatan behålls.

### **Teknisk försörjning**

#### **Teknisk infrastruktur**

Byggnaden är ansluten till befintligt nät och infrastruktur för vatten och avlopp, el/tele och uppvärmning.

### Energitekniska lösningar

Tillbyggnaden av fastigheten möjliggör energieffektivisering. Byggnaden får bättre isolering genom fönsterbyte på befintliga fasader samt inbyggd terrass mot Mäster Samuelsgatan. På taket får solcellsanläggning uppföras.

### Avfallshantering

Avfallsrum finns på plan 1, det vill säga bottenvåningen sett från Mäster Samuelsgatan. Befintligt avfallsrum kommer att räcka även med tillkommande kontorsvåningar.

### Räddningstjänst

Planförslaget innebär att befintlig byggnad byggs på med två kontorsvåningar och befintlig teknikvåning på taket rivs. Befintlig byggnad bibehålls och källarvåningarna får delvis nya funktioner med ett nytt fläkttrum där det idag är garage. Terrassen mot Mäster Samuelsgatan byggs på. Byggnadens verksamhet kommer även fortsättningsvis primärt att utgöras av kontor. Befintliga butiker och restauranger i markplan finns kvar. I det fall verksamheten i någon omfattning ändras till hotell eller de publika ytorna utökas till andra delar av byggnaden i framtiden bedöms de befintliga utrymningsvägarnas kapacitet som tillräcklig för ett visst ökat personantal. På de ytor som är sprinklade idag behålls sprinklerinstallationer. De två nya våningsplanen kommer sprinklas.

Kontorsvåningar (P3-6) har TR2-trapphus. Ett nytt trapphus för kontorsytor uppförs på våningar P1-3. Kontorsvåningar kan dessutom utrymma via trapphus i anslutning till hisshallen.

All utrymning sker via trapphus och dörrar till det fria och förutsätter inte någon hjälp från räddningstjänstens höjdfordon. Möjligheterna för brandförsvaret att nå byggnaden förändras inte jämfört med dagsläget.

Anordningar för brandgasventilering av källarplanen är befintliga och behålls. Brandgasventilationens funktion och omfattning bevakas under eventuella framtida ombyggnadsprojekt. Brandgasventilation av trapphusen anpassas till att byggnaden utökas med ett våningsplan.

### Suicidrisk

Terrasserna på våningar P7-8 är inte publika och används bara av kontorshyresgäster. Terrasserna utformas enligt de krav som anges i BBR avseende räcken. Taket på översta våningen är inte tillgängligt för allmänheten.

## Konsekvenser

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

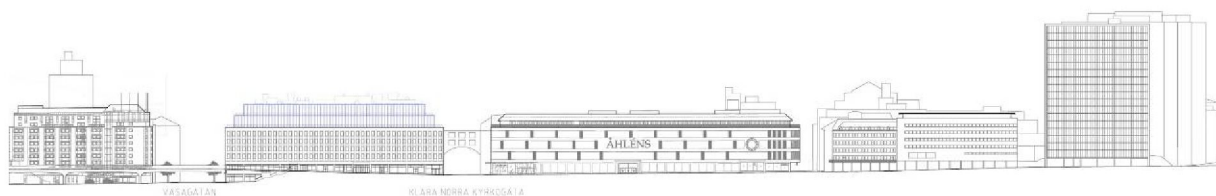
Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. En miljökonsekvensbeskrivning har därför upprättats.

Planförslaget stämmer överens med gällande översiktsplan. Planförslaget strider inte mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Påverkan på kulturmiljön är den aspekt som bedöms kunna medföra betydande miljöpåverkan men inte i sådan omfattning att skada på riksintresse för kulturmiljövården bedöms uppstå. Riktvärden för trafikbuller och miljökvalitetsnormer för luft klaras.

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

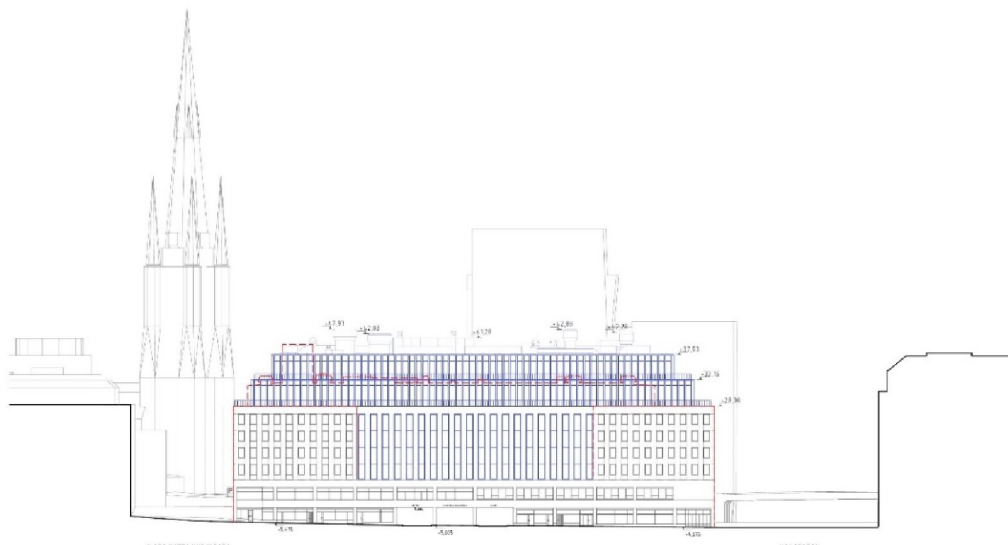


*Påbyggnadens avtrappning och indrag från Vasagatan bedöms inordna huset i stadsrummet och minska risken för att uppfattas som allt för dominant. Påbyggnaden markeras med blått.*



*De indragna våningarna på påbyggnaden är ett sätt att hantera påbyggnader som är vanligt förekommande i Stockholms centrala delar, till exempel på Ahléns och Royal Viking Hotel, intill Orgelpipan 7. Påbyggnaden markeras med blått.*





*Fasad mot Mäster Samuelsgatan. Påbyggnaden och inbyggd fasad markeras med blått, röd linje markerar befintlig byggnadsvolym.*

### Nollalternativ

Byggnaden på Orgelpipan 7 rymmer idag kontors- och butikslokaler samt garage enligt gällande detaljplan. Nollalternativet innebär samma användning och sedvanlig upprustning av lokalerna som stambyten och ytskiktsrenovering. Om planerat projekt inte kommer till stånd bibehåller byggnaden sina nuvarande detaljplaneförutsättningar som medger byte av fasad och fönsterpartier, butiksfronter och ändrat skyltprogram. Detaljplanen saknar skydd av kulturvärden och byggnaden är endast gulklassad av Stockholms stadsmuseum, vilket är den lägsta graden av kulturhistoriskt värde. Byggnadens energimässiga brister innebär ett behov av renovering av fönster och fasader, där önskemål om förbättrad isolering kommer vara hög. På sikt, inom en 20-års period, bedöms fasaderna av chamottesten att behöva bytas ut, då materialets livslängd bedöms vara uppnådd.

Genom de åtgärder som fasaderna bedöms behöva genomgå kommer byggnadens arkitektoniska uttryck att ändras i olika grad beroende på vilket tillvägagångssätt man väljer. Beroende på framtida tillvägagångssätt kan byggnaden till exempel komma att påverka riksintressets olika uttryck. En bibehållen fasad och utan påbyggnad eller inbyggnad av terrassen ger inga konsekvenser för riksintresset eftersom nuvarande förhållanden och värden bibehålls.

### Kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. Enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering är byggnaden inom Orgelpipan 7

gulklassad, vilket innebär att den har positiv betydelse för stadsbilden och/eller har ett visst kulturhistoriskt värde (blå klass). Fastigheten gränsar till två byggnader av högsta kulturvärdesklass. Byggnaden relaterar till flera uttryck inom Riksintresset Stockholms stad med Djurgården, framför allt *Det moderna välfärdssamhället och dess stadsbyggande ("Det moderna City")*.

Förslaget medför i huvudsak små negativa konsekvenser för kulturmiljön i förhållande till närmiljö och Riksintresse. Även vad gäller själva byggnaden innebär planförslaget små negativa konsekvenser. Enligt bedömningsskalan i miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) uppstår små negativa konsekvenser när värdebärande delar och/eller samband och/eller strukturer av mindre betydelse påverkas eller tas bort. Enskilda dokument- och/eller upplevelsevärden kan påverkas men det är inte betydelsebärande för kulturmiljöns helhet vilket innebär att den kulturhistoriska kontexten förblir avläsbar.

Planförslag innebär att en av Klarabergsgatans välbevarade byggnader från tiden kring 1960 ändras genom en påbyggnad och inbyggnad av befintlig terrass. Den ursprungliga karaktären bibehålls dock till stor del. Värdebärande delar, samband och strukturer påverkas i olika utsträckning men sett till helheten bedöms den kulturhistoriska kontexten fortsatt vara avläsbar. Föreslagen påbyggnad kommer höja sig över kringliggande bebyggelse jämfört med dagens situation och medför genom den ökade höjden små negativa konsekvenser för Riksintressets uttryck *Det sena 1800-talets stadsbyggande*. Den ökade höjden medför även små negativa konsekvenser på uttrycket *Det moderna välfärdssamhället och dess stadsbyggande*.

Den nya volymen bedöms ur stadsbildssynpunkt medföra små negativa konsekvenser eftersom byggnaden kommer ta något mer visuell plats i stadsbilden än vad den gör idag, framförallt i det närliggande stadsrummet beroende på var ifrån man ser byggnaden. Det är positivt att takfotshöjden bibehålls och påbyggnadens avtrappning och indrag från Vasagatan bedöms minska risken för att volymen uppfattas som allt för dominant, både på nära håll och på längre avstånd.





*Fastigheten Orgelpipan 7 ligger intill Ählénshuset mot Vasagatan. Byggnaderna längs Klarabergsgatan är i stort sett oförändrade sen tillkomsten på 1950–60-talen.*



*Illustration av detaljplaneförslag, Vy från Klarabergsgatan/Sergels torg. Illustrationen redovisar befintlig byggnadsvolym, föreslagen påbyggnad och takterrass.*

Beträffande gestaltning bedöms förslaget medföra små negativa konsekvenser för närmiljön. Detta för att den befintliga byggnadskroppen bibehåller sin nuvarande karaktär och för att den välgestaltade planerade påbyggnaden och inbyggnaden av terrassen får ett uttryck som underordnar sig den gamla byggnadens utformning. Terrassgården mot Mäster Samuelsgatan byggs in och försvinner som motiv i stadsrummet vilket medför små nega-



tiva konsekvenser för uttrycket *Det moderna välfärdssamhället och dess stadsbyggande*.

Både påbyggnaden och inbyggnaden av terrassen påverkar den kumulativa effekten eftersom ytterligare en byggnad i City förändras. Orgelpipan 7 har betydelse för Klarabergsgatans stadsbild som en del av den modernistiska ensemblen av samtida hus. Tack vare att byggnadens befintliga fasader bibehålls i sitt originalutförande kan påbyggnaden läsas som ett tillägg från vår tid och effekten är inte lika drastisk som i andra exempel där hela byggnader har stöpts om i nutida arkitektur. Förändringarna bedöms därför endast medföra små negativa konsekvenser för Riksintressets uttryck *De tydligt avläsbara årsringarna*. Följande uttryck för Riksintresset bedöms inte påverkas alls: *Fronten mot vattenrummet, Stadssilhuetten, 1600-talets stadsplanstruktur och Viktiga siktlinjer*.



Vy från Centralplan. Fotot illustrerar befintlig situation.



*Vy från Centralplan. Illustration av detaljplaneförslag.*

### **Byggnaden**

Påbyggnaden bedöms medföra små negativa konsekvenser för byggnadens arkitektoniska helhet, sett ur dess kulturhistoriska värde. Detta med anledning av att byggnadens nuvarande utseende som till stora drag är kvar sedan byggnadstiden, förändras avseende takutformning. Däremot bevaras takfotshöjden och den nuvarande volymens huvudsakliga karaktär. Påbyggnadens arkitektoniskt välgestaltade utformning inordnar sig i den befintliga byggnadens fasad från 1960-talet. Genom den bibehållna takfotshöjden, påbyggnadens utformning med betonad vertikalitet och motivet med flänsar förs viktiga fasadmotiv vidare. Genom påbyggnaden förväntas Orgelpipan 7 ansluta sig till en tradition av byggnadsindivider med indragna och trappade takformer i Stockholms innerstad.





*Illustration av detaljplaneförslag. Vy från Klara Norra Kyrkogata.*

### **Riksintresse kommunikation**

Bergmassans bärighet anses oförändrad efter pålastning och genomförbarheten för den planerade påbyggnaden är god. Det innebär att påbyggnad av Orgelpipan 7 kan utföras utan att påverka riksintresset för kommunikation avseende Citybanan.

Inför kommande bygglovsprocess kommer ett bevakningsavtal träffas mellan exploatören och Trafikverket. I tillståndsprövet enligt 10 kap PBL förs en fortsatt dialog med fördjupningar, kontroller och förankring med alla berörda parter. I detta ingår att genomföra ett tekniskt samråd, att ta fram en kontrollplan där hänsyn ska tas till de punkter som enligt gjorda utredningar ska förtydligas/beaktas:

- Inverkan på spänningsbild från T-Blå, Norra mellanplanet och Orgelpipan 6
- Spänningstillståndet för zonen RZ2 och hur nära zonen är att uppnå ett plastiskt tillstånd samt hur det skulle kunna påverka spänningar och deformationsbild.
- Resultaten från mätprogrammet för att kontrollera omgivningspåverkan vid Orgelpipan 7 under byggnation av Citybanan bör jämföras med den numeriska modellens resultat för att öka resultatens trovärdighet.

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomen Mälaren-Riddarfjärden (SE658020-162623) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.



Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö-kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Riddarfjärden. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker via duplikatledningssystem till Mälaren-Riddarfjärden. Spillvatten avleds till Henriksdals reningsverk. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Stockholms stad håller på att ta fram ett lokalt åtgärdsprogram för Riddarfjärden. Inom detta arbete pågår exempelvis utfasning av biocidfärg på båtar, minskad påverkan från koppartak, utredning om eventuell fällning, minskad påverkan från trafikdagvatten genom rening, minska antalet bräddningar till vattenförekomsten.

### **Störningar och risker**

**Buller och luft, stomljud och vibrationer**

Ingen fasad på byggnaden får över 65 dB(A) ekvivalent nivå. Miljökvalitetsnormer för luft klaras i hela planområdet. Stomljud från tunnelbanan överstiger inte 25 dBA i möblerade rum på något plan.

**Översvämningsrisker**

Planförslaget innebär ingen förändring av något flödesstråk. Fastigheten ligger inte i någon lågpunkt. Om- och påbyggnation av Orgelpipan 7 förändrar inte situationen avseende översvämningsrisk för någon annan byggnad.

### **Ljusförhållanden och lokalklimat**

Planförslaget innebär en viss ökning av skuggad yta i gatunivå på Vasagatan och Mäster Samuelsgatan sommartid framförallt på förmiddagen. Tiden mellan höstdagjämning och vårdagjämning är det motstående fasader som får viss ökad skuggning. Skillnaden på gatunivå är mycket liten.

### **Tidplan**

Godkännande	November 2022
Antagande i KF	Q1 2023

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Tomträttshavaren ansvarar för genomförandet av alla åtgärder inom kvartersmark i samband med planens genomförande.

Staden, genom exploateringskontoret, ansvarar för framtagande av erforderliga avtal.

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

#### Huvudmannaskap

Staden ansvarar för allmän platsmark och de områden som markerats med x1 och x2 respektive z1 och z2 på plankartan.

#### Avtal

Överenskommelse om exploatering rörande tomträttsavgäld för den föreslagna tillbyggnaden ska träffas mellan staden och tomträttshavaren Hufvudstaden AB innan detaljplanen kan antas. Tillägg till befintliga tomträttsavtal kan behöva tecknas.

Bevakningsavtal kommer att träffas mellan exploitören och Trafikverket.

### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 6162 och Dp 88052 samt tilläggsplan för Citybanan TDp/Dp 2007-36070 helt upphör att gälla inom planområdet.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar:

- hela fastigheten Orgelpipan 7 som ägs av staden och är upplåten med tomträtt till Hufvudstaden AB.
- del av fastigheten Norrmalm 6:1 (3D-fastighet för Citybanan) som ägs av Trafikverket
- del av fastigheten Orgelpipan 6 som ägs av staden och är upplåten med tomträtt till Jernhusen AB.

**Användning av mark**

I planförslaget avsätts mark för kvartersmark. På kvartersmark medger planförslaget kontor, centrum, hotell och järnvägsanläggning.

**Ledningsrätter**

Befintlig ledningsrätt 0180-A85/1986.3 ges planstöd (u-område).

**Servitut**

Markreservat har avsatts för allmän gångtrafik (x1) i avskurna hörn mot Vasagatan/Mäster Samuelsgatan och Mäster Samuelsgatan/Klara Norra Kyrkogata. Markreservat för allmän gångtrafik (x2) för trappa mellan Klarabergsgatan och Vasagatan. Markreservat har avsatts för allmän gång-, cykel- och fordonstrafik (z2) på Klarabergsgatan, Klarabergsviadukten och Mäster Samuelsgatan. Markreservat (z1) för överbyggnad av bro för allmän gång-, cykel- och fordonstrafik (Klarabergsviadukten). Område markerat med *t1* avser att byggnad under gata ska vara tillgänglig för entréfunktioner till järnvägsanläggning. Markreservaten är överförda från gällande plan och inskrivna i tomträttsavtal mellan staden och tomträttshavare. Befintliga servitutsavtal förutsätts gälla även fortsättningsvis.

Inom Orgelpipan 7 finns två avtalsservitut till förmån för AB Storstockholms Lokaltrafik för spårvägsanläggning och fasadinfästningar för spårvägsanläggning. Befintliga rättigheter för Spårväg City påverkas inte av planförslaget.

**Ekonomiska frågor****Vatten och avlopp**

Eventuell tryckstegring för vattenledningar bekostas av tomträtts-havaren.

**Ersättning vid markförvärv/försäljning**

Tomträttsinnehavaren betalar tomträttsavgäld enligt avtal med staden.

**Fastighetsbildning**

Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

**Tekniska frågor****Grundläggning**

Påbyggnaden av fastigheten innebär ökad belastning på bergmassan som huset är grundlagt på. Då Citybanan går rakt under fastigheten har beräkningar gjorts av inverkan av ökade grund-



läggningslaster på befintliga bergrum samt inverkan på befintlig förstärkning i det centrala mellanplanet i Citybanan. Bergmassans bärighet anses oförändrad efter pålastning och genomförbarheten för den planerade påbyggnaden är god. Lastförändringarna bedöms som så små att försvarsåtgärder inte är nödvändiga. Detta behöver verifieras i byggskedet.

I den planerade ombyggnaden undviks schaktning i underliggande mark. Befintliga källargolv förblir intakta.

**Vatten och avlopp m.m.**

Ny byggnad ansluts till befintligt nät och infrastruktur för vatten och avlopp, el/tele och uppvärmning.

**Dagvatten**

Planområdet utgörs av byggnader och omges av hårdgjorda ytor. Det finns inte förutsättningar för infiltration av dagvatten. Inom planområdet hanteras dagvatten därför genom fördröjning i så stor utsträckning som möjligt genom vegetationsklädda tak. Överskottsvatten leds vidare till stadens dagvattennät.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen har fått laga kraft.