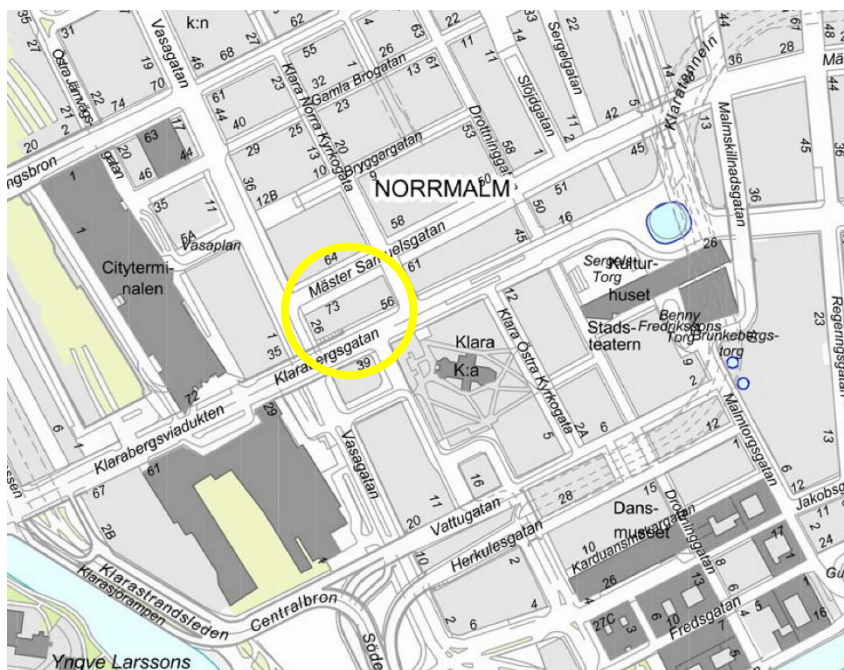


Planbeskrivning

Förslag till detaljplan för Orgelpipan 7 m.m. i stadsdelen Norrmalm, S-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 upplåts med tomträtt till Hufvudstaden AB. Planområdet berör även en mindre del av fastigheten Norrmalm 4:53 som ägs av staden. Orgelpipan 7 är idag bebyggd med ett kontorshus med handel i bottenvåningarna. I källaren, som sträcker sig in under Klarabergsgatan finns lastfar och Continentalgaraget.

Planens syfte är att genom om-, på- och tillbyggnad av befintlig byggnad möjliggöra för utökning av kontor och centrumändamål samt möjliggör för hotell i en mycket central del av Stockholms innerstad. Planarbetet avser också att stärka gaturummet och stadsrummet med en arkitektoniskt högklassig byggnad med öppna och aktiva bottenvåningar samt förbättrade vistelsevärden i gaturummet under Klarabergsviadukten.

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. Gestaltningen är rationell och med påkostade material.

En huvudfråga i planarbetet är förslagens påverkan på kulturmiljön. Volymens påverkan på långa och medellånga vyer har noggrant studerats. Byggnadens oförändrade fasad är ett av dess främsta kulturhistoriska värde. I och med fasaden föreslås bytas ut går detta värde förlorat. Sammantaget behålls de huvudsakliga gestaltungsdragen som takfotshöjd och volymens helhet, kopplingen till omgivande byggnader finns därmed kvar. På längre håll bedöms förslaget smälta någorlunda väl in i Vasagatans rad av modernistiska byggnader.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Tidplan

Plansamråd	5 maj – 15 juni 2020
Granskning	Kvartal 1 2021
Antagande	Kvartal 2 2021

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	8
Geotekniska förhållanden.....	8
Hydrologiska förhållanden	8
Dagvatten	9
Befintlig bebyggelse	9
Stadsbild	10
Kultuhistoriskt värdefull miljö	12
Offentlig och kommersiell service.....	13
Gator och trafik	13
Störningar och risker	14
Planförslag	16
Ny bebyggelse	17
Gator och trafik	23
Teknisk försörjning	24
Gestaltungsprinciper	25
Konsekvenser	26
Undersökning om betydande miljöpåverkan	26
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	26
Stadsbild	27
Kultuhistoriskt värdefull miljö	30
Störningar och risker	33
Ljusförhållanden och lokalklimat	33
Barnkonsekvenser	33
Tidplan	34
Genomförande	34
Organisatoriska frågor	34
Verkan på befintliga detaljplaner	34
Fastighetsrättsliga frågor	34
Ekonomiska frågor.....	36
Tekniska frågor	36
Genomförandetid	36

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

- *Antikvarisk konsekvensanalys. Orgelpipan 7. (AIX, 2020-03-05)*
- *Bullerutredning för detaljplan. Orgelpipan 7, Stockholm. (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2020-02-09).*
- *Dagvattenutredning Orgelpipan 7. (Tyréns, 2020-02-27)*
- *Kulturmiljöanalys. Kv. Orgelpipan 7, Norrmalm. Stockholms kommun, Uppland, Stockholms län. (AIX, 2019-10-07).*
- *Livscykelanalys (LCA) avseende påbyggnad, fasad och vinterträdgård. Orgelpipan 7. (Bjerking AB, 2020-02-28)*
- *Luftkvalitetsutredning kring fastigheten Orgelpipan 7. (Slb-analys, oktober 2019).*
- *PM Berg. Orgelpipan 7 – påbyggnad. (Tyréns, 2020-01-16).*
- *PM Konstruktion. Orgelpipan 7 – utredning detaljplan. (Tyréns, 2020-01-20).*
- *PM – Orgelpipan inventering. (Potentiella föroreningar i mark). (Liljemark Consulting AB, 2019-11-14).*
- *Solstudier. Orgelpipan 7. (Tham & Videgård, 2020-03-06)*
- *Trafikutredning. Orgelpipan 7. (Tyréns 2020-02-24).*
- *Utredning av bostadsutveckling inom fastigheten Orgelpipan 7. (Hufvudstaden AB, 2019-11-10).*

Övrigt underlag

- *Underlag till samråd (Tham & Videgård, 2020-03-06)*

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Catarina Holdar. Från exploateringskontoret har Karin Lindgren Gardby medverkat, från miljöförvaltningen Ulrika Kvartoft Kruså och från trafikkontoret Theodor Bratt.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att genom om-, på- och tillbyggnad av befintlig byggnad utöka kontor och centrumändamål samt möjliggöra för hotell i en mycket central del av Stockholms innerstad. Syftet är också att stärka gaturummet och stadsrummet med en

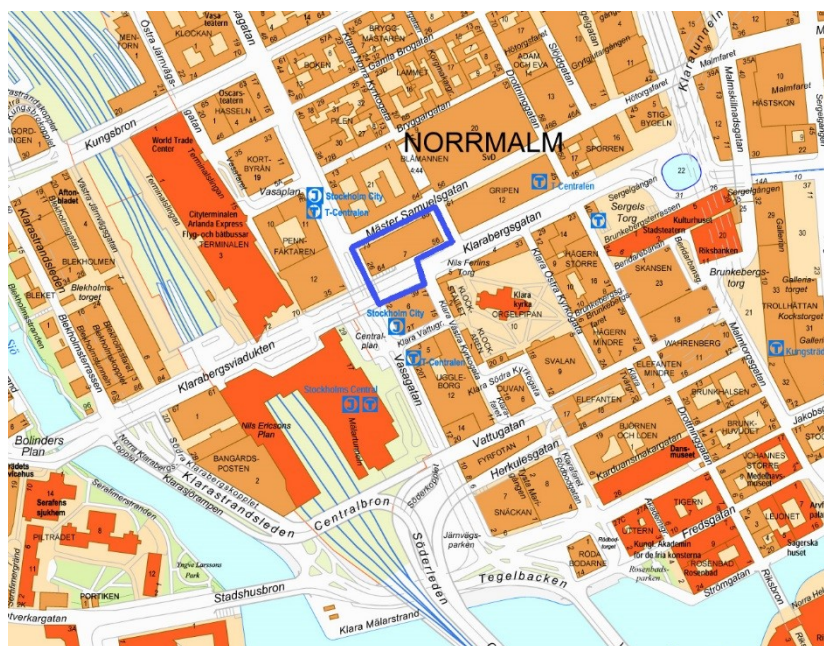
arkitektoniskt högklassig byggnad där befintlig byggnads sammanhållna volym och tydliga vertikalitet behålls. I syftet ingår även att bibehålla och utöka öppna och aktiva bottenvåningar samt genom utbyggnad under Klarabergsviadukten förbättrade vistelsevärden i gaturummet under Klarabergsviadukten.

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 6 000 m².

Planområdet innefattar två fastigheter: Orgelpipan 7 där Hufvudstaden AB är innehavare av tomträtten, och till en mindre del Norrmalm 4:53 som ägs av staden.



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 kvaliteteter. 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.

Detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan Pl 6162, antagen 22/4 1963 och Dp 88052 antagen 4/9 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 bottenvåningen under Klarabergsgatans viadukt utvidgas på bekostnad av gångbanans bredd. Användningen är handel.

I plan Dp 2010-18583 för Orgelpipan 6 överfördes del av gatumark i Dp 88052 till kvartersmark. Planen har genomförandetid till 29/3 2023.

Tilläggsplan Citybanan Tdp/Dp 2007-36070 ligger under fastigheten. För Orgelpipan 7 gäller begränsning av schaktdjup till ± 0 , -2,5, -5,5 och -17 meter under stadens nollplan i det äldre höjdsystemet RH00. Denna plan påverkas inte av planförslaget. Schaktdjupsangivelserna anges i höjdsystem RH2000 på plankarta för Orgelpipan 7.

Kommunala beslut i övrigt

Start-PM godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 20 november 2017. I Start-PM menade stadsbyggnadsnämnden att det var möjligt att pröva en påbyggnad, men att det inte är självklart att gå upp i höjd. Nämnden menade att en påbyggnad måste anpassa sig och förhålla sig till både det befintliga huset och omgivningen. En påbyggnad måste genomföras med stor arkitektonisk kvalitet och med stor omsorg om den befintliga byggnaden och det omkringliggande rummet. Särskilt relationen till stadens silhuett och den lokala stadsmiljön måste studeras noga.

Markanvisning

Del av fastigheten Norrmalm 4:53 markanvisades till Hufvudstaden den 9 mars 2017 genom beslut i exploateringsnämnden. Markanvisningen avser kontor och handel.

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 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.

Kulturhistoriks klassificering

Planområdet är en del av det modernistiska City. Granne ligger Åhlénshuset som är blåklassad byggnad i stadsmuseet klassificering. Orgelpipan 7 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. I plan- och bygglagen (PBL) 2 kap 6 § regleras bl.a. att bebyggelse och byggnadsverk ska placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärden och intresset av god helhetsverkan. I PBL kap 8 regleras i § 14 krav på underhåll och varsamhet och i § 17 varsamhet vid ändring och flyttning av byggnad.

Förutsättningar

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt Stockholms stads geoarkiv ligger byggnaden till största delen på morän och fyllnadsmassor, det nordöstra hörnet ligger på lera. Foton från bygget av Orgelpipan 7 på 1960-talet 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. Föreslagen påbyggnad innebär ökade grundläggningslaster på plintarna. Det i kombination med den begränsade bergtäckningen och en komplex tunnelgeometri har föranlett numerisk beräkning för att undersöka effekten av en ökad pålastning på bergmassan samt eventuella konsekvenser för Citybanan, se *PM Berg. Orgelpipan 7 – påbyggnad*, Tyréns, 2020-01-16.

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

Markradon

Enligt fastighetsägaren förekommer ingen blåbetong i huset.

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 ytvattenförekomsten 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

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

Befintlig bebyggelse

Befintlig byggnad stod färdig 1965 och är en del av den omfattande omvandlingen av nedre Norrmalm på 1950-70-talen. Byggnaden är ritad av Anders Berg och uppfördes av Bygg-Oleba Olle Enqvist för egen förvaltning. Sedan 1979 förvaltar Hufvudstaden 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 sedd från Mäster Samuelsgatan. Härifrån ser huset ut att ha två flyglar på grund av den mellanliggande terrassen.

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

Byggnaden innehåller idag kontor och butiker (i bottenvåningar). Då byggnaden ligger i souterräng så bildas en hög sockel mot Klara Norra Kyrkogata som bidrar till att byggnaden upplevs sluten. Mot Mäster Samuelsgatan har souterrängvåningen nått full våningshöjd.

Fastigheten Orgelpipan 7 består även av del av Klarabergsgatan där rättighet till allmän gatutrafik regleras.

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 någorlunda enhetliga skala som 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 Norrmalmsregleringen.

I samband med tätskiktsrenovering och förlängning av spårväg City har 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 ser man hur Orgelpipan 7 inordnar sig i stadsväven. I en vy från Riddarholmen ingår Orgelpipan 7 i silhuetten men har en förhållandevis anonym karaktär i relation till övriga byggnader som träder fram i vyn. Hörtorgsskraporna 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.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse och stadsrum

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. 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.

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 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, inte minst Åhléns.

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.

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 årsdygnstrafik (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 även 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

Elektromagnetiska fält

Elektromagnetiska fält undersöktes vid utbyggnaden av spårväg City. Magnetfälten från spårvägen är av statisk karaktär och inte växlande som det magnetfält som varit aktuella i hälsodiskussioner. De elektromagnetiska fälten från spårvägen är av samma art som jordens magnetfält men har betydligt lägre nivå. Frågan bedömdes därför inte befogad att utredas vidare.

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, men risken 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

Miljökvalitetsnormer är juridiskt bindande föreskrifter som har utarbetats nationellt i anslutning till miljöbalken.

Miljökvalitetsmål är nationella mål definierade av Sveriges riksdag. Miljökvalitetsmålen med preciseringar anger en långsiktig målbild för miljöarbetet och ska vara vägledande för myndigheter, kommuner och aktörer.

I utredning av luftkvalitet (Slb-analys) har både nuläge (2015) och prognos för 2025 studerats. I nuläget klaras miljökvalitetsnorm (MKN) för partiklar PM10 inom hela planområdet. Halterna på Vasagatan och Klarabergsgatan är dock höga. Vad gäller kvävedioxid, NO₂, så överskrids MKN på Vasagatan och Klarabergsgatan. Enligt beräkningarna för år 2025 så klaras MKN för PM10 och NO₂ i hela planområdet.

Miljökvalitetsmålen har beslutats av riksdagen och är strängare än motsvarande MKN. Miljökvalitetsmålet för PM10 klaras inte längs någon av de omgivande gatorna vare sig i nuläget eller år 2025. För NO₂ klaras miljökvalitetsmålet för både årsmedelvärde och antalet höga timmedelvärden år 2025 längs Klarabergsgatan och Klara Norra Kyrkogata men inte längs Vasagatan och Mäster Samuelsgatan.

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 ju högre upp man kommer.

Mätning av stomljud från tunnelbanan har gjorts i garaget på plan K5 (djupaste källarplan). Mätningen visar att riktvärde för luftljud i kontor på grund av stomljud från trafik i tunnel underskrids. På högre plan är ljudnivån ännu lägre.

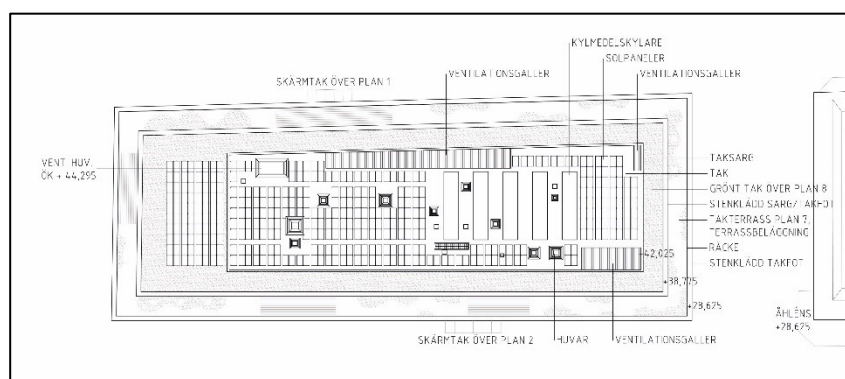
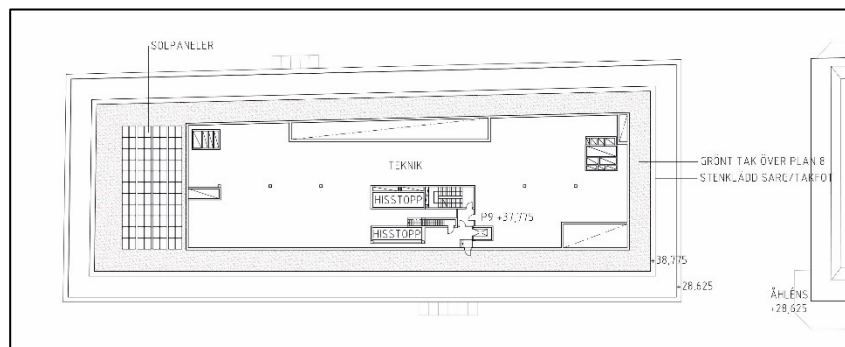
Planförslag

Planförslaget möjliggör en påbyggnad med två kontorsvåningar och teknikvåning på befintlig byggnad samt en tillbyggnad av befintlig lokal under Klarabergsgatan mot Vasagatan.

Planförslaget medger kontor, centrum och hotell.

Byggnaderna längs norra sidan Klarabergsgatan har en enhetlig takfotshöjd. Det är viktigt att befintlig byggnads takfotshöjd behålls och att påbyggnaderna har ett tydligt indrag från denna. Takfotshöjden regleras i plankartan mednockhöjd +28,7 meter över stadens nollplan (RH2000). De tillkommande två kontorsvåningarna dras in ca 4 meter från befintlig byggnads fasad och regleras i plankartan med totalhöjd +38,8 meter över stadens nollplan. Teknikvåning är ytterligare indragen minst 3,5 meter respektive minst 14 meter från tillkommande våningars fasad och regleras med totalhöjd + 44,4 meter över stadens nollplan. Motivet för att reglera indragna kontorsvåningar med totalhöjd är att få ett rent avslut utan tillkommande räcken. Solcellsanläggning tillåts på både denna del av taket och teknikvåningens tak.

Tak föreslås utformas som vegetationsklätt tak i kombination med solcellsanläggning. Om möjligt, utifrån byggnadens konstruktion, rekommenderar dagvattenutredningen vegetationsbegräddning med tjockare substrat och växtlighet för att en större dagvattenvolym ska kunna fördröjas.



Plan 9 och 10 (teknikvåning) förses med vegetationsklädda tak och solcellsanläggning så långt det är möjligt. På plan 8 är det en takterrass runt hela byggnaden.
Källa: Tham&Videgård

Tillbyggnad av lokal under Klarabergsviadukten tar i anspråk mark som idag är trottoar, från befintlig fasad fram till bropelare. Befintlig trottoarbredd minskar därmed från dagens ca 11 meter till ca 5 meter. Grannfastigheten i söder, Orgelpipan 6 har fönster och till- och frånluftsintag i fasad mot föreslagen tillbyggnad. Avtal måste träffas mellan Orgelpipan 6 och Orgelpipan 7 för att säkerställa att utbyggnad är möjlig.

Förslaget medger ökad byggrätt för kontor, centrum och hotell. Byggnadsvolymen utökas från dagens 40 000 m² BTA till 44 980 m² BTA.

Ny bebyggelse

Övergripande

Förhållningssätt till staden – de långa vyerna

Fastigheten Orgelpipan 7 ligger mycket centralt i City, nära Klara kyrka. Området präglas av kvartersstora volymer längs Klarabergsgatan och Vasagatan. De stora volymerna längs Vasagatan har en äldre tradition, grannen Centralposthuset är från 1904, medan bebyggelsen längs Klarabergsgatan är från 1950-60-talen. Dagens byggnad omfattar ett helt kvarter men uppfattas

som anonym. Planförslaget innebär att byggnaden volymmässigt tar större plats i och med påbyggnaden. Avsikten är även att byta fasad på befintlig byggnad och genom det göra Orgelpipan 7 mindre anonym. I de långa vyerna är föreslagen byggnad fortsatt inordnad i stadsväven. Byggnaden kommer ta större plats, men det är fortsatt grannen Hotell Continental och tornet på Centralposthuset som är landmärken i de långa vyerna från Södermalms förkastningsbrant.

Förhållningssätt till stadsrummet – mellanskalan

I de omgivande stadsrummen är den väl sammanhållna takfotshöjden längs Klarabergsgatan mycket tydlig. Längs Vasagatan är det en viss variation i takfotshöjd, men fortfarande sammanhållen. Bebyggelsen längs framförallt norra sidan av Klarabergsgatan är jämn gammal och den enhetliga takfotshöjden är ett tydligt gestaltungsgrepp. I planförslaget behålls befintlig takfotshöjd. Tillkommande våningar dras in för att helheten i gaturummet ska bibehållas. Klarabergsgatans stadsrum har färgmässigt en ljus södersida (förutom Klara kyrka) och en mörk norrsida. Fastighetsägaren avser att byta befintlig fasad mot en naturstensfasad.

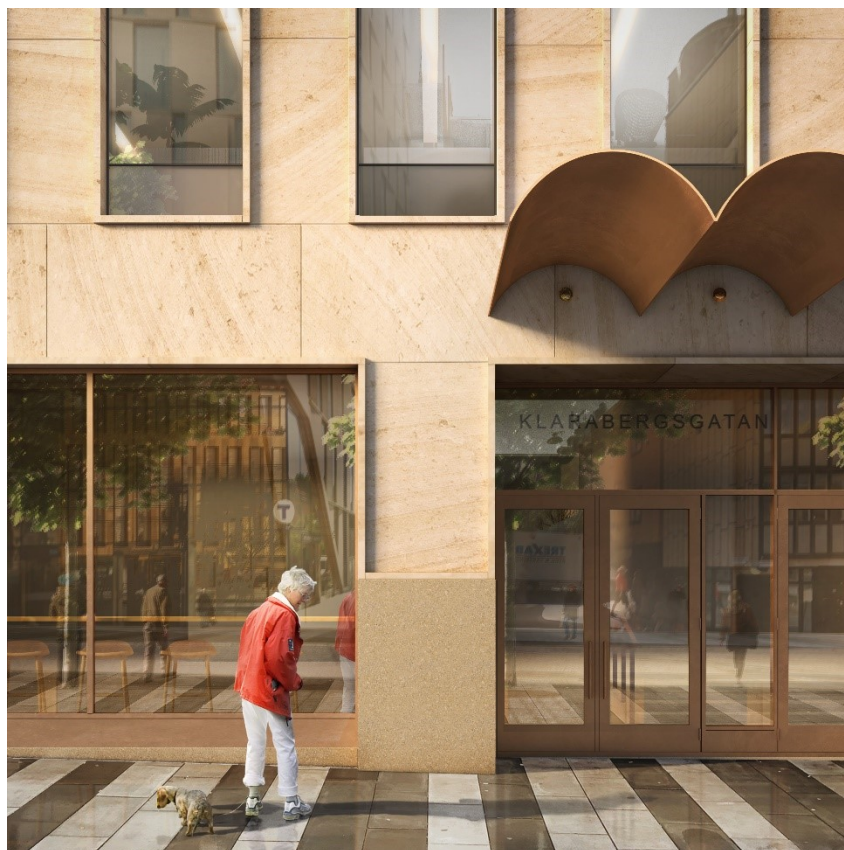


Förslaget sett från Klarabergsviadukten och österut. Källa: Tham&Videgård

Förhållningssätt till det nära rummet – människans skala

Byggnaden möter marken med en tydlig rytm. Utformningen knyter an till den mänskliga skalan. Den ska präglas av omsorg om detaljer och vara rik på upplevelser i ögonhöjd. Sockelvåningen ska vara den stabila bas som byggnaden vilar på, samtidigt som den större öppenheten bidrar till ökad upplevelse av trygghet i gaturummen.

Glaspartier utförs med tunna och eleganta profiler. Det är av stor vikt att byggnaden upplevs som omsorgsfullt bearbetad med material och detaljer av hög klass.



Detaljutsnitt som visar utformning kring huvudentrén från Klarabergsgatan.

Källa: Tham&Videgård

Utformning

Sockelparti

Sockelpartiet omfattar bottenvåning mot Klarabergsgatan. Mot Klara Norra Kyrkogata, Mäster Samuelsgatan och Vasagatan omfattas även souterrängvåning. Dessa 1-2 våningar utgör sockel även i befintlig byggnad. I utformningsförslaget förstoras fönsteröppningarna. Fasaden mot Klara Norra Kyrkogata är idag sluten. I förslaget föreslås att fler fack glasas för att göra fasaden mer öppen. Byggnaden möter marken med en naturstenssockel i ton med fasaden i övrigt.

Mot Mäster Samuelsgatan föreslås att garageportarna flyttas fram till fasadliv för att ta bort ett obehagligt prång. Portarna kommer vara öppna på dagtid för att underlätta lassning och lossning, men stängda nattetid. Det kommer att vara möjligt att nå garaget även när portarna är stängda.



Fasad mot Mäster Samuelsgatan. Till vänster syns de utflyttade garageportarna.

Källa: Tham&Videgård

Huvudparti

Byggnadens saklighet och skarpa konturer bibehålls. Även den viktiga takfotshöjden behålls vilket gör att byggnaden fortsatt inordnar sig i stadsväven. Den nya fasaden får en djupare relief och ett rikare skuggspel än befintlig fasad. Ursprunglig byggnads vertikalitet i fasaden behålls och regleras med utformningsbestämmelse *f1*. Djupverkan mellan tät vägg och fönster förstärks. Den nya fasaden och det öppnare sockelpartiet gör att byggnaden framträder som individ tydligare än idag. Den vertikala rytmen behålls, balanseringen av Åhléns starka horisontalitet kvarstår. Den föreslagna naturstensfasaden relaterar till områdets palett och flera av modernismens byggnader i området som gestaltats med ett stramt formspråk och högklassiga material.

Mot Mäster Samuelsgatan byggs befintlig terrass in och blir en vinterträdgård i fyra våningar. Det stora rummet kommer att synas när man närmar sig byggnaden på Mäster Samuelsgatan.

Takvåningar och teknikvåning

Befintlig byggnad byggs på med två våningar för kontor/verksamheter och en teknikvåning. Kontorsvåningarna

dras in från huvudfasaden med ca 4 meter vilket bildar en takterrass runt om hela huset. De två påbyggda våningarna gestaltas lika huvudfasaden i övrigt, samma vertikalitet och samma fasadmaterial. Likheten i fasadmaterial regleras med utformningsbestämmelse *f3*. Takterrassen som bildas av indraget förses med genomsiktligt räcke.

Teknikvåningen dras in ytterligare, minst 3,5 meter mot norr, öster och söder och minst 14 meter mot väster. Det innebär att främst är synlig i vyer längs Klarabergsgatan och västerut och från Centralplan då en liten del sticker fram bakom Hotell Continental. Teknikvåningen utformas med annat fasadmaterial än övriga våningar, men material och kulör ska samspela med övriga fasader och inordna våningen i byggnadens helhetskomposition.

Källarvåningar

Källarvåningar behålls i stort sett som idag. En omDispositionering görs som innebär att en del parkeringsplatser på plan K1 och K2 tas bort till förmån för handelsytor andra verksamheter som kan fungera i fönsterlösa utrymmen, t.ex. gym. Continentalgaraget och faret förändras inte.

Utbyggnad under bro

Utrymmet under Klarabergsviadukten är idag delvis bebyggt med lokaler som rymmer snabbmatsrestauranger. Här förslås utökad byggrätt fram till brons pelare. Fasaden ligger därmed i huvudsak i liv med fasaderna på Hotell Continental och Orgelpipan 7. Utbyggnadens fasad ska vara till övervägande del glasad och gestaltningsmässigt samordnas med gallret mot Orgelpipan 6. Fasadutformningen regleras med utformningsbestämmelse *f2*.



Förslag till utbyggnad under Klarabergsviadukten. Till höger syns galler mot Orgelpipan 6.
Källa: Tham&Videgård

Vid planläggning av Hotell Continental togs den trappa bort som tidigare gick mellan Vasagatan och Klarabergsgatan. Trappan ersattes med en invändig trappa. Mellan de båda fastigheterna Orgelpipan 6 (Hotell Continental) och 7 bildades ett smalt prång som provisoriskt stängts med en trävägg. Då Hotell Continental har fönster samt till- och frånluft till elnätstation i fasaden mot detta prång kan en utbyggnad inte gå mot fasaden. I förslaget byggs ett galler mot prånget för att förhindra att den blir en otrygg och skräpig plats samtidigt som ventilationen ska fungera. Utformningen av galler med grind ställer höga krav på arkitektonisk gestalt. Gallret ska vara genomsläppligt för tillräcklig ventilation av elnätstation i Hotell Continental, men så tät att inte skräp samlas innanför gallret.

Markanvändning

Planen medger kontor (K), centrumändamål (C1 och C2) och hotell (O1) i hela fastigheten. Centrumändamål avser publika verksamheter som butiker, service, gym, bibliotek eller restauranger. Bottenvåningar mot gata ska innehålla centrumändamål (C1). Då byggnaden ligger i souterräng innebär det att det är två våningar centrum mot Mäster Samuelsgatan, Vasagatan och del av Klara Norra Kyrkogata. Bestämmelsen C2 är överflyttad från äldre detaljplan och reglerar centrumändamål samt entréfunktioner för järnvägsanläggning och tunnelbana.

Planen medger T1 vilket reglerar järnvägstrafik och tunnelbana i tunnel.

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 beteckna med *u2* betecknar område för allmänna ledningar eller kanalisation källarvånings tak.

I planen regleras hörnavskärning i korsningen Vasagatan/Mäster Samuelsgatan och Mäster Samuelsgatan/Klara Norra Kyrkogata med *x1*. Med *x2* regleras allmän gångtrafik delvis i trappa, del av trappa ligger på allmän platsmark (GATA). Del av Klarabergsgatan och Klarabergsviadukten samt trottoar på Mäster Samuelsgatan ingår i fastigheten. Allmän gång-, cykel- och fordonstrafik på regleras därför med *z1* och *z2*.

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 grundläggningslaster 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, men detta behöver verifieras i byggskedet. Den fullständiga analysen redovisas i *PM Berg. Orgelpipan 7 – påbyggnad*. (Tyréns 2020-01-16).

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 far 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 150 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

Ombyggnaden av fastigheten möjliggör energieffektivisering. Byggnaden tilläggsisolerar i samband med fasadbyte. På taket uppförs solcellsanläggning.

Avfallshantering

Avfallsrum finns på plan 1 (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 teknikvåning. Befintlig byggnad byggs om och källarvåningarna får delvis nya funktioner med större butiksytor där det idag är garage. Terrassen mot Mäster Samuelsgatan byggs in. På de ytor som är sprinklade idag behålls sprinklerinstallationer. De två nya våningsplanen kommer sannolikt sprinklas även de.

Kontorsvåningar (P3-6) har TR2-trapphus. Kontorsvåningar kan dessutom utrymma via trapphus i anslutning till hisshallen.

Möjligheterna för brandförsvaret att nå byggnaden förändras inte jämfört med dagsläget.

Gestaltningsprinciper

Övergripande princip för byggnadens volym är att minimera dess påverkan på stadens silhuett och att byggnaden fortsatt ska vara en del av stadsväven. Med en ny fasadutformning och ökad öppenhet i bottenvåningarna lyfts en idag anonym spelare i City fram och får en tydligare egen karaktär. En viktig gestaltningsprincip är att den homogena takfotshöjden längs Klarabergsgatans norra sida behålls. För att byggnaden även fortsatt ska uppfattas som en hel volym är det viktigt att de påbyggda kontorsvåningarna har samma fasadutformning och fasadmaterial som byggnaden i övrigt. Kulör och material på teknikvåning regleras inte i planen, men inriktningen ska vara en kulör som samspelar med fasadens kulör och inordnar teknikvåningen i byggnaden. Takterrassens räcke ska utformas med koppling till räcke på Åhléns takterrass. Detta för att ytterligare poängtera byggnadens samhörighet med sina grannar längs Klarabergsgatan. Det skarpa takavslutet är en modernistisk gestaltningsprincip som ska behållas. Inga synliga räcken bör finnas på de påbyggda kontorsvåningarnas och teknikvåningens tak. Fasaden på utbyggnad under Klarabergsviadukten samgestaltas med galler mot ventilationsutrymme för grannfastigheten Orgelpipan 6. Fasaden ska utformas ljus och öppen för att bidra till att miljön under bron upplevs omhändertagen och trygg.



Planförslaget mot Klarabergsgatan och Klara Norra Kyrkogata.

Källa: Tham&Videgård



Trappan mellan Klarabergsgatan och Vasagatan behålls men flyttas ut närmare Vasagatan för att undvika ett prång mellan föreslagen utbyggnad under Klarabergsviadukten och befintlig byggnad.

Källa: Tham&Videgård

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Planförslaget stämmer överens med gällande översiktsplan och strider inte mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget påverkar kulturmiljöintresset men inte i sådan omfattning att skada på riksintresse för kulturmiljövården bedöms uppstå. Riktvärden för trafikbuller och miljö kvalitetsnormer för luft klaras.

Sammantaget 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.

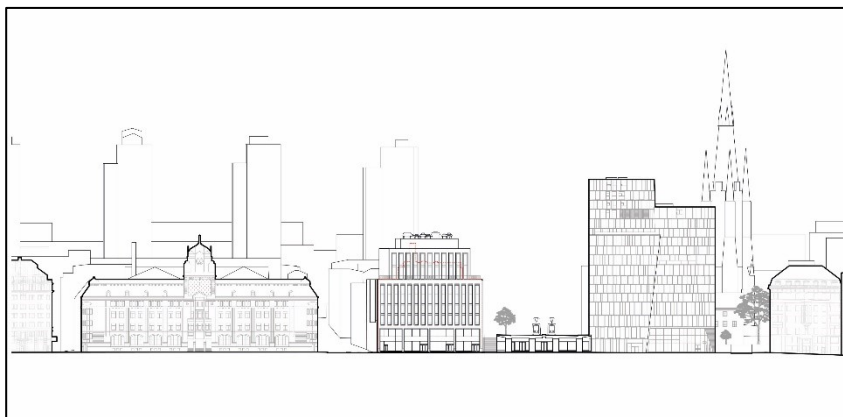
Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Riddarfjärden (SE658020-162623) för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer 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.

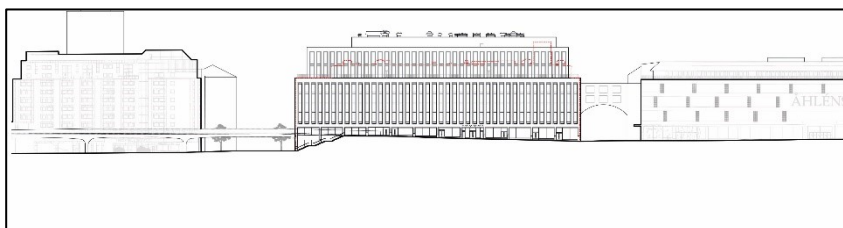
Stadsbild

Planförslaget innebär att två indragna kontorsvåningar och en teknikvåning byggs på befintlig byggnad. Den enhetliga och viktiga jämna takfotshöjden läng Klarabergsgatan behålls. De tillkommande kontorsvåningarna ansluter höjd till Hotell Royal Viking (Pennfäktaren 12) på Vasagatan. Den föreslagna byggnaden kommer trots att den blir högre än befintlig byggnad fortfarande vara en del av stadsväven sett i de långa vyerna. De viktiga landmärkena Hötorgsskraporna och Klara kyrka kommer även i fortsättningen vara tydliga orienteringspunkter, både på håll och i olika siktlinjer.



Elevation mot Vasagatan. Befintlig byggnad markerad med tunn röd linje.

Källa: Tham&Videgård



Elevation mot Klarabergsgatan. Befintlig byggnad markerad med tunn röd linje.

Källa: Tham&Videgård



Orgelpipan 7 idag sedd från Centralplan.



Planförslaget sett från Centralplan.

Källa: Tham&Videgård



Orgelpipan 7 sedd från Klarabergsviadukten idag.



Planförslaget från Klarabergsviadukten.

Källa: Tham&Videgård



Vy från Sergels torg idag.



Förslaget sett från Sergels torg.

Källa: Tham&Videgård

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. Föreslagen byggnad är synligt i vyer från bland annat Monteliusvägen och Riddarholmens kaj, men är inordnad i stadsväven och påverkar inte silhuetten negativt.



Vy från Monteliusvägen.



Förslaget sett från Monteliusvägen.

Källa: Tham&Videgård



Vy från Riddarholmen.



Förslaget sett från Riddarholmen.

Källa: Tham&Videgård

Dagens byggnad är en representant för modernismens kontorsbyggnader och exteriört i princip oförändrad sedan den byggdes. Påbyggnaden och fasadförändringen innebär att en förhållandevis välbevarad representant för den modernistiska årsringen påverkas. Värden som lyfts fram i kulturmiljöanalysen och den antikvariska konsekvensanalysen är den kvartersstora byggnadens helhetsform, fasaden som är oförändrad sedan huset byggdes och byggnadens del i det enhetligt utformade gaturummet från Sergels torg till Vasagatan. Befintlig fasad är i behov av renovering och fastighetsägaren avser ersätta fasaden. Befintlig fasad är ett av byggnadens främsta arkitekturhistoriska

värde. Detta värde går förlorat medan byggnadens värde som sammanhållen hel volym kvarstår.

Förslaget innebär att takterrassen mot Mäster Samuelsgatan byggs in vilket är en förlust av ett arkitekturhistoriskt värde.

De föreslagna förändringarna innebär att de huvudsakliga gestaltungsdragen från den befintliga byggnaden, takfotshöjd, storskalig volym, fönsteraxlars vertikalitet, butiksfönster i bottenvåningar och påkostat fasadmateriäl, behålls. Kopplingen till omgivande byggnader finns kvar men i annan form. I de långa vyerna bedöms föreslagen förändring av byggnaden smälta in någorlunda väl i det modernistiska byggnadsbeståndet längs med Vasagatan. Inga utpekade siktlinjer bedöms påverkas negativt av påbyggnaden. Förslaget har ingen påverkan på befintlig planstruktur av kulturhistoriskt värde.

Störningar och risker

Buller och luft, stömljud och vibrationer

Ingen fasad på byggnaden får över 65 dB(A) ekvivalent nivå. Miljökvalitetsnormer för luft klaras också i hela planområdet. Vasagatan och Mäster Samuelsgatan har högst halter av PM10 och NO₂. Stömljud 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.

Ljuförhållanden 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.

Barnkonsekvenser

Planen medför ingen påverkan på barns möjligheter att röra sig eller använda det offentliga rummet i City. Planförslaget innehåller inga bostäder och ingen särskild barnkonsekvensbeskrivning har därför tagits fram.

Tidplan

Samråd	5 maj – 15 juni 2020
Granskning	Kvartal 1 2021
Antagande	Kvartal 2 2021

Genomförande**Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Tomträttshavaren ansvarar för genomförandet av alla åtgärder inom kvarteretsmark 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

Exploateringsavtal som innehåller överenskommelse om ny tomträttsavgäld för den föreslagna tillbyggnaden ska träffas mellan staden och tomträttshavaren Hufvudstaden innan detaljplanen kan antas. Tillägg till befintliga tomträttsavtal kan behöva tecknas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 6162 och Dp 88052 helt upphör att gälla inom planområdet. Mark från fastigheten Orgelpipan 6 förs över till Orgelpipan 7 enligt förslag i Dp 2010-18583. Tilläggplan för Citybanan TDp/Dp 2007-36070 berörs inte av planförslaget.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastigheter och ägoförhållanden**

Marken inom planområdet utgörs av fastigheten Orgelpipan 7 som ägs av staden och upplåts med tomträtt till Hufvudstaden, en mindre del av fastigheten Norrmalm 4:53 som ägs av staden samt

en liten del av fastigheten Orgelpipan 6 som ägs av staden och upplåts med tomträtt.

Användning av mark

I planförslaget avsätts mark för allmän plats (GATA) och kvartersmark. På kvartersmark medger planförslaget kontor, centrum och hotell.

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär att del av fastigheten Norrmalm 4:53 överförs till Orgelpipan 7.



Figuren illustrerar fastighetsregleringar som blir aktuella. Rött fält överförs från Norrmalm 4:53 till Orgelpipan 7.

Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar och måste genomföras där allmän platsmark och kvartersmark avgränsas vertikalt. Prövning av lämpligheten m.m. görs av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning.

Ledningsrätter

Befintliga ledningsrätter från Pl 6162 har överförts till ny plan.

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 kör- och gångtrafik (Klarabergsviadukten).

Avtalsservitut för fönster och ventilation i tomtgräns mellan Orgelpipan 6 och Orgelpipan 7 ska upprättas innan planens antagande. Servitutet ska säkerställa att planen går att genomföra avseende befintliga fönster och ventilation till elnätsstation i Orgelpipan 6 och möjlighet till drift och förvaltning av fönster och ventilation.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Eventuell tryckstegring för vattenledningar bekostas av tomträttshavaren.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Tomträttsinnehavaren betalar tomträttsavgäld enligt avtal med staden.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Tekniska frågor

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 vinner laga kraft.