

## Planbeskrivning

### Detaljplan för Törnet 10 i stadsdelen Norrmalm, Dp 2017-19119

**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[stockholm.se](http://stockholm.se)

**Planens syfte och huvuddrag**

Planen syftar till att tillåta en kontorspåbyggnad på två våningar på fastigheten Törnet 10, på den lägsta byggnadskroppen mot Rosengatan. Detta är för att möjliggöra en fastighetsutveckling på platsen och tillföra mer kontorsyta i City. Planen syftar även till att bevara byggnadens viktigaste kulturhistoriska värden genom införandet av skydds- och varsamhetsbestämmelser. En tillkommande påbyggnad och införandet av skydds- och varsamhetsbestämmelser fungerar som en helhet som öppnar upp för nya arkitektoniska tillägg och utveckling av fastigheten samtidigt som kulturhistoriska värden stärks.

**Miljöbedömning**

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

**Tidplan**

Samråd 12 maj – 22 juni 2020

Granskning 28 oktober – 24 november 2020

Antagande 1:a kvartalet 2021

**Process**

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

## Innehåll

Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	6
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>8</b>
Geotekniska förhållanden .....	8
Hydrologiska förhållanden .....	8
Dagvatten och markavvattning .....	9
Landskapsbild/stadsbild .....	9
Kulturrehistoriskt värdefull miljö .....	9
Offentlig och kommersiell service .....	12
Gator och trafik .....	13
Störningar och risker .....	13
<b>Planförslag .....</b>	<b>15</b>
Gator och trafik .....	20
Teknisk försörjning .....	21
Gestaltungsprinciper .....	21
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>29</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	29
Miljö kvalitetsnormer för vatten .....	30
Stadsbild .....	31
Kulturrehistoriskt värdefull miljö .....	31
Störningar och risker .....	32
Ljusförhållanden .....	33
Barnkonsekvenser .....	34
<b>Tidplan .....</b>	<b>34</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>34</b>
Organisatoriska frågor .....	34
Verkan på befintliga detaljplaner .....	35
Fastighetsrättsliga frågor .....	35
Ekonomiska frågor .....	35
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:

- *PM Förorenad mark i kvarteret Törnet* (Sweco, 2020)
- *Luftkvalitetsutredning kvarteret Törnet* (Sweco, 2020)
- *PM Dagvatten Törnet 10* (Sweco, 2020)
- *Antikvarisk förundersökning Törnet 10* (Wenanders Byrå, 2020)
- *Antikvarisk konsekvensbeskrivning Törnet 10* (Wenanders Byrå, 2020)
- *Törnet 10, brandtekniskt utlåtande* (Brandkonsulten 2020)

#### Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (Thule Fastighetsutveckling, 2020)
- *Solstudier* (Thule Fastighetsutveckling, 2020)

#### Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Per Jacobsson och Max Goldstein med kartingenjör Sanna Norrby.

### Planens syfte och huvuddrag

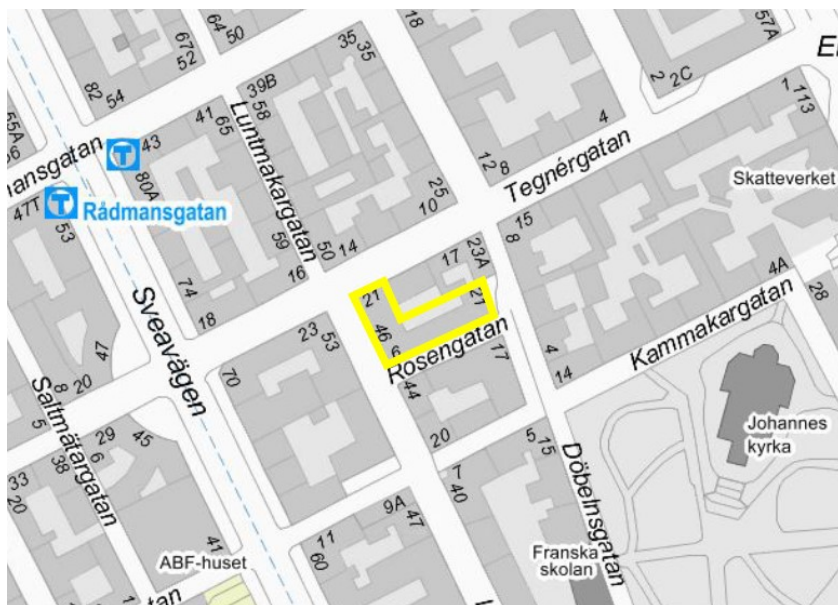
Planen syftar till att tillåta en kontorspåbyggnad på två våningar på fastigheten Törnet 10, på den lägsta byggnadskroppen mot Rosengatan. Detta är för att möjliggöra en fastighetsutveckling på platsen och tillföra mer kontorsyta i City. Planen syftar även till att bevara byggnadens viktigaste kulturhistoriska värden genom införandet av skydds- och varsamhetsbestämmelser. En tillkommande påbyggnad och införandet av skydds- och varsamhetsbestämmelser på den ursprungliga byggnaden fungerar som en helhet som öppnar upp för nya arkitektoniska tillägg och utveckling av fastigheten samtidigt som kulturhistoriska värden stärks.

## Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Kvarteret Törnet består av tre fastigheter, Törnet 3, 4 och 10.

Törnet 3, som vetter mot Tegnérsgatan, är bebyggd med ett flerbostadshus om sex våningar. Törnet 4, som vetter mot Tegnérsgatan och Döbelnsgatan, är bebyggd med flerbostadshus om fyra våningar. Övrig yta inom kvarteret utgörs av Törnet 10 som är bebyggt med en U-formad byggnadskropp om mellan tre till sju våningar. Planområdet omfattar cirka 1400 kvm. Se markering nedan. Fastigheten ägs av Olov Lindgren Törnet AB.



*Planområdet omfattar fastigheten Törnet 10 markerat i gult på bilden.*

Törnet 3, Törnet 4 och Törnet 10 har separata gårdar som gränsar till varandra vid fastighetsgränsen. Planområdet omfattar fastigheten Törnet 10 markerat i gult på bilden. Gården på Törnet 10 utgörs huvudsakligen av lanterniner. Gårdarna på Törnet 3 och Törnet 4 har möblerats och byggts för vistelse av de boende.



*Fotocollage som visar gårdsmiljön i kvarteret. Till höger i bild syns Törnets 10:s gård med lanterniner. Närmast till vänster syns Törnets 3:s gård som har möblerats med bord, stolar och växter. Längst bort till vänster syns Törnets 4:s gård med möblering, växter och träd. (Obs. collagetechniken gör att vissa proportioner förvrängs något).*

### **Tidigare ställningstaganden**

#### **Översiktsplan**

Översiktsplanen pekar ut cityområdet, som aktuell plan är en del av, som stadsutvecklingsområde, ett område för komplettering. I översiktsplanen står det: ”områden med blandad bebyggelse där omfattande komplettering föreslås. Området kan kompletteras med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Att förstärka de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor, är en viktig del i stadsutvecklingen. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Inom området kan finnas delar där större strukturförändringar föreslås.”

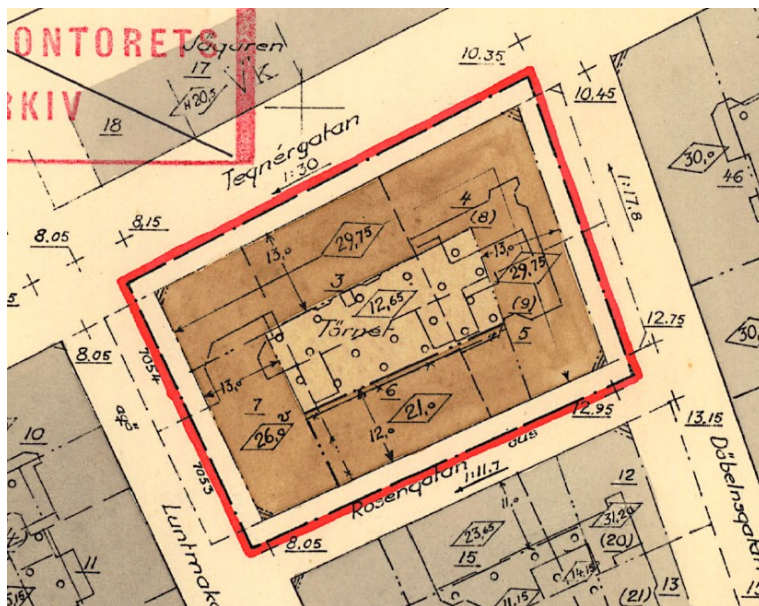


### Program för City

I program för City anges att fastigheten tillhör den del som kallas "Stenstaden". Där pekas särskilt Luntmakargatan ut som möjligt läge för påbyggnad på fastigheter med platta tak. Fastigheten angränsar delvis till Luntmakargatan. De riktlinjer som man pekar på och som förändringar och tillägg ska förhålla sig till är skalan, tillskapa värden för det offentliga rummet, bidra med arkitektoniska kvaliteter samt beakta förslagets möjliga utveckling över tid.

### Detaljplan

Inom planområdet gäller Pl 4383 från 1955, "Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Törnet inom stadsdelen Norrmalm i Stockholm". Planen omfattar hela kvarteret Törnet med undantag från en mindre del av fastigheten Törnet 4 som sticker ut i Döbelnsgatan. Syftet var sannolikt att denna del skulle regleras i samband med en breddning av gatan. Pl 4383 anger att användning får vara allt som "inte kan förväntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevnaden". Vidare regleras att bebyggelse får uppföras högre mot Luntmakargatan, Tegnérsgatan och Döbelnsgatan och lägre mot Rosengatan. Planen togs fram i och med att den nuvarande bebyggelsen på fastigheten skulle uppföras.



*Gällande detaljplan, Pl 4383. Del mot Rosengatan får vara högst 12 meter djup och uppföras till en högsta byggnadshöjd om +21,0 räknat från stadens nollplan. Rosengatan sluttar från Döbelnsgatan till Luntmakargatan, höjdskillnaden är 4–5 meter.*

### Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. Det innebär att bevarande och utveckling behöver ta särskild hänsyn till kulturhistoriska värden (3 kap 6 § miljöbalken). I 3 kap. 4§ i plan- och bygglagen framgår att kommunen ska redovisa hur riksintressena tillgodoses i den kommunala planeringen. Planområdet ligger inte i någon av de utpekade värdekärnorna.

## Förutsättningar

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

Enligt jordartskartan från Sveriges geologiska undersökning (SGU) framgår att marken inom fastigheten utgörs av postglacial sand med fyllning mot Luntmakargatan och av isälvsediment med fyllning mot Rosengatan.

### Hydrologiska förhållanden

#### Översvämningsrisker

Fastigheten i sig bedöms inte utgöra någon översvämningsrisk för omgivande gator. Vid skyfall som överbelastar byggnadens invändiga ledningsnät svämmar vatten över takens långsidor. Det vatten som rinner ned på innergården (som är byggd på bjälklag) avvattnas av det invändiga ledningsnätet. Om detta blir fullt blir vatten stående på innergården som då blir ett instängt område. Det vatten som rinner ned på omgivande gator fortsätter till avrinningsbrunnar i gatan. Om dessa blir fulla finns en avrinningsriktning åt sydväst ner mot Sveavägen och spårområdet (och en annan recipient än den för det tekniska avrinningsområdet). Det är inte utrett vid hur stora regn detta kan ske.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS (mars 2020) har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus med undantag av bromerande difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. För antracen, bly och



blyföreningar, samt tributyltennföreningar finns det tidsfrist fram till 2027.

Vissa delar av fastigheten är klädda med koppar. Kopparn korroderar och korrosionsprodukterna rinner med dagvattenflödet i det kombinerade avloppssystemet till Henriksdals reningsverk. Innehållet av koppar i reningsverkets rötslam kan sedan bidra till att det inte går att sprida och återvinna det näringsrika slammet på åkermark. Strömmen har förhöjda halter av koppar. Redan vid måttligt förhöjda halter kan koppar ge upphov till skadliga effekter på mark- och vattenlevande organismer.

### **Dagvatten och markavvattning**

Dagvattnet från planområdet leds tillsammans med spillvatten i kombinerade avloppsledningar från fastighetens anslutning i Luntmakargatan till Henriksdals reningsverk varifrån det släpps ut renat i Strömmen. Marken inom planområdet är helt hårdgjord.

### **Landskapsbild/stadsbild**

Stadsbilden i området präglas av stenstadens variation och täthet. Skalan är enhetlig och takfotshöjder på byggnader korresponderar med gators bredd. Fasadmaterial är puts, tegel och natursten med inslag av mer moderna material såsom plåtkassetter.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Bebyggelse**

Den byggnad som ligger på fastigheten Törnet 10 uppfördes 1956 av Folksam som ett skraddarsytt kontorskomplex åt Arbetsnämnden. Byggnaden ritades av arkitekt Björn Hedvall, där han gestaltade olika byggnadskroppar med högre höjder mot bredare gator och lägre höjder mot smalare gator. Hedvall arbetade med att skapa en balans mellan de olika volymerna. Kvarteret har en utstickande byggnadsvolym med en mosaik för att markera det viktiga hörnet i korsningen Tegnégatan/Luntmakargatan. Byggnadens höjder håller samma höjd som omgivande bebyggelse. Från området tonar närliggande S:t Johannes kyrka upp sig på håll.



*Kvarteret Törnet 10 med taket som föreslås byggas på i två våningar markerat med röd linje.*

Stadsmuseet inventerade och klassificerade byggnaden på Törnet 10 under 1970-talet och gav den då klassificeringen ”gul”. Det innebär att byggnaden har ett visst kulturhistoriskt värde och att den är betydelsefull för omgivningen.

I de antikvariska utredningar som tagits fram inom ramen för planarbetet har följande kulturhistoriska värden identifierats för fastigheten.

- Byggnadskomplexets hela volym och byggnadskropparnas inbördes volymer är ett uttryck för de stadsbyggnadsprinciper som präglat staden sedan 1800-talets andra hälft.
- Byggnadskomplexets gestaltning är dels karaktäristiskt för sin tillkomsttid dels ett arkitektoniskt väl genomarbetat och balanserat exempel från sin tillkomsttid.
- Byggnadskomplexets välbevarade gestaltning, i kombination med det osedvanligt omfattande källmaterialet, i form av ritningar och skriftlig

dokumentation, gör att byggnadskomplexet besitter ett ovanligt högt dokumentvärde, med berättelser om såväl samtida byggnadsteknik och arkitekturpreferenser, som uppbyggnaden av myndighetsfunktionen Arbetsförmedlingen. Byggnadskomplexet uppfördes som Arbetsnämndens hus och är en representant för det välfärdssverige som växte fram under efterkrigstiden. Det är en del av det stadsförnyelsepussel som Stockholms stad genomförde efter andra världskriget.

Den antikvariska utredningen pekar även ut särskilt värdefulla karaktärsdrag i byggnadens exteriör. Dessa är:

- Byggnadskroppens strukturella volym, bestående av ett flertal individuella byggnadskroppar som tillsammans bilda en samordnad helhet, medvetet anpassad till 1947 års byggnadsstadga och den omgivande bebyggelsen/stadsbilden.
- Byggnadskomplexets ”arkitektoniska och byggtekniska verktygslåda” bestående av för sin samtid mycket moderna och karaktäristiska material, utföranden och uttryck.
- Fasadernas tidstypiska kombination av horisontella linjer och vertikala linjer, där det förstnämnda till exempel representeras av de repetitivt placerade fönstren i fönsterband och det sistnämnda genom skivverkan mellan byggnadskropparna. Den ursprungliga färgsättningen understödjer denna växelverkan mellan horisontalitet och vertikalitet. Förstärkande drag är även den förhöjda stenbeklädda sockeln och de indragna våningsplanen, där byggnadshöjden annars skulle bli för hög i förhållande till kraven i byggnadsstadgan.
- Det varierade, men ändå genomarbetade och sammanvägda taklandskapet, med olika takfall och olika takmaterial.
- Trapphusens annonsering i fasaderna, med halvvåningsförskjutning av fönstren i Rosengatans trapphus och glasbetongblock mot innergården i de båda andra trapphusen.

- Våningsplanens ursprungliga och uttalat flexibla planlösning, men enkelt flyttbara väggkonstruktioner.

#### Riksintresse

Planområdet är beläget inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115). Kulturmiljövårdens intressen regleras enligt 3 kap 6§ miljöbalken och syftar till att främja en hållbar utveckling där även kulturmiljön ska bevaras för kommande generationer. Planområdet ingår inte i någon utpekad värdekärna.

Planområdet berör några av uttrycken för riksintresset. Dessa är:

- Det sena 1800-talets stadsbyggande med esplanad-systemet och gator av olika bredd och karaktär, och byggnader i bestämda hushöjder.
- Genombrottsgator och områden planlagda som ”ny stadsdel” i enlighet med 1874 års byggnadsstadga.
- Den täta och enhetliga stenstadsbebyggelsen.
- Uttryck för det moderna välfärdssamhället och dess stadsbyggande, så som Gärdet, Slussen och Hötorgscity.

Riksantikvarieämbetet har även lyft fram stockholmska särdrag. Planområdet berör:

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

#### Offentlig och kommersiell service

Fastighetens läge mitt i city ger en omedelbar närhet till ett stort och varierat utbud av offentlig och kommersiell service samt kultur. I området finns även bostäder och hotell.

I fastigheten finns det huvudsakligen kontor med flera olika hyresgäster. Till kontorsutrymmena finns det även konferenslokaler. I bottenvåningen finns det lokaler för handel. Det finns även ett parkeringsgarage under mark.

## Gator och trafik

### Gatunät och trafik

Kvarteret Törnet omges av gator på alla sidor som är utformade som vanliga innerstadsgator med trottoarer, vägbana för fordonstrafik och kantstensparkering för bilar.

Det finns inga cykelbanor eller cykelfält på de omgivande gatorna. Tegnérgatan är enkelriktad och i skrivande stund är Rosengatan enkelriktad för motortrafik men inte för cyklar. Närmaste huvudgata är Sveavägen med cykelbanor som kopplar till stadens större pendlingstråk.

I den aktuella fastigheten finns ett parkeringsgarage med ca 66 antal platser för bilar och 90 för cyklar. Parkeringsplatserna kan hyras av allmänheten då garage drivs som ett p-hus.

### Tillgänglighet

Rosengatan har en kraftig lutning på ca 8,5% vilket gör att den inte är tillgänglig. Även Tegnérgatan och Döbelnsgatan har en viss lutning. Kvarteret kan angöras från omgivande gator där det inte råder stoppförbud, bland annat från Luntmakargatan som är tillgänglig och där huvudentrén finns.

### Kollektivtrafik

Området ligger i direkt närhet till goda förbindelser med kollektivtrafik. Tunnelbanans gröna linje ligger inom cirka 200 meter, och röda linjen inom 1 kilometer. Pendeltåg och fjärrtåg nås enkelt genom station Odenplan och Stockholm centralstation.

## Störningar och risker

### Förorenad mark

Enligt länsstyrelsens kartläggning av potentiellt förorenad mark kan det finnas föroreningar i mark och grundvattnet från befintliga eller tidigare verksamheter i kvarteret och närområdet som kemtvätt, tryckerier och bilvårdsverksamhet. Dessa verksamheter kan ha använt sig av tungmetaller och lösningsmedel som kan leda till föroreningar i mark och vatten. Verksamheterna kan även ha använt sig av klorerande lösningsmedel som är svårnedbrytbara och därmed kan leda till omfattande påverkan under en längre tid. Människor kan exponeras för klorerade lösningsmedel och deras



nedbrytningsprodukter genom en rad olika vägar. Ofta återfinns föroreningen på större djup, varför exponering genom direktkontakt med förorenad jord vanligtvis inte är styrande för riskerna. I stället utgör inandning av gaser en generellt sett större risk. Gasavgång kan ske inte bara från källarområdet utan också från förorenat grundvatten. Gaser med klorerade lösningsmedel kan avgå från grundvattnet och därefter transporteras genom jordlagren in i byggnader belägna över det förorenade grundvattnet.

Sweco har undersökt om det förekommer lösningsmedel i inomhusluften genom passiv provtagning i källarplanet på befintlig byggnad. Analysen visade att klorerade lösningsmedel i mycket låga halter förekom i källarplanet på byggnaden. Undersökningen bedöms inte visa att det finns en förorening i mark och grundvatten på fastigheten. Uppmätta halter av klorerade lösningsmedel var under de nivåer som innebär hälsorisker. Källan kan vara utomhusluften, då de halter av trikloreten (TCE) och tetrakloreten (PCE) som uppmättes var lägre än de halter som kan förekomma i utomhusluften i en stadsmiljö.

Det går inte att helt utesluta att det finns en förorening i marken. Ytterligare undersökningar bedöms dock inte behövas för planarbetet eftersom den planerade planändringen inte föranleder några åtgärder i mark. De påträffade föroreningarna bedöms inte behöva åtgärdas utifrån den kunskap om ämnas toxicitet som ligger bakom bedömningsgrunderna.

#### Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM<sub>10</sub> är 25–30 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde), att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m<sup>3</sup>. Halten av kvävedioxid är 36–48 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m<sup>3</sup>. På vägbanan angränsande Döbelngatan och Tegnergatan överskrider miljökvalitetsnormen för kväveoxid.

#### Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från närliggande gator. Ljudnivån längs angränsande gator är mellan 60-70 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta. Det finns inga krav på redovisning av buller för planeringen av kontor. Det är dock viktigt att kontoren har god ljudisolering mot omgivningen för att skapa goda arbetsmiljöer.

## Planförslag

Planförslaget innebär att kvarterets lägre byggnadsvolym mot Rosengatan kan byggas på med två våningar. Tillkommande byggrätt bedöms till ca 720 kvm bruttarea (BTA), varav ca 640 kvm lokalarea (LOA). Befintlig byggnad är ca 10 875 kvm BTA.

Påbyggnadsförslaget utgår från att den ursprungliga byggnaden ska vara avläsbar, för att förstå hur byggnaden har ändrats med tiden. De två nya våningarna dras in 70 cm från befintlig gatufasad för att markera att de är ett tillägg. Påbyggnaden förändrar gaturummet på Rosengatan, genom att bebyggelsens höjd på norra sidan gatan blir mer lik den på södra sidan. Byggnadens lägsta delar kommer dock fortfarande vara mot Rosengatan utifrån den gamla ordningen med lägre bebyggelse längs smalare gator.

Påbyggnadsvåningarna ska upplevas som lätta och spänner mellan de högre gavlarna mot Rosengatan. Påbyggnaden föreslås kläs i falsad plåt mot Rosengatan. Fönstren markeras som sammanhängande horisontella band utskurna ur plåten. Fönsterband knyter an till fasadutformning i befintligt hus, där ljusa fönsteromfattningar skapar horisontella band. Fönster i påbyggnad är markant större än originalfasadens men följer samma grundrytm och indelning. Trapphuset markeras endast med vertikala spröjsar i påbyggnaden och låter det horisontella uttrycket dominera.

Mot gården föreslås att påbyggnaden putsas eftersom den är i liv med befintlig fasad. Kopparkrönet flyttas upp till nytt läge, för att förena påbyggnaden till befintligt hus och behålla den karaktäristiska avslutningen. Fönsterindelningen följer, liksom mot gatan, grundrytmen i befintlig fasad. Nya fönster binds ihop med ljusa fönsteromfattningar i puts för att knyta an till originalfönster på underliggande våningar. Taken föreslås kläs med vegetation.



*Bild som visar kvarteret med den planerade påbyggnaden. Taket på påbyggnaden och även indraget föreslås kläs med vegetation, ett så kallat "grönt tak". Illustration Thule fastighetsutveckling.*



*Bild som visar fasaden mot Rosengatan. De föreslagna fönstren på påbyggnaden är större men följer samma grundrytm som originalvåningarna under. Illustration Thule fastighetsutveckling.*

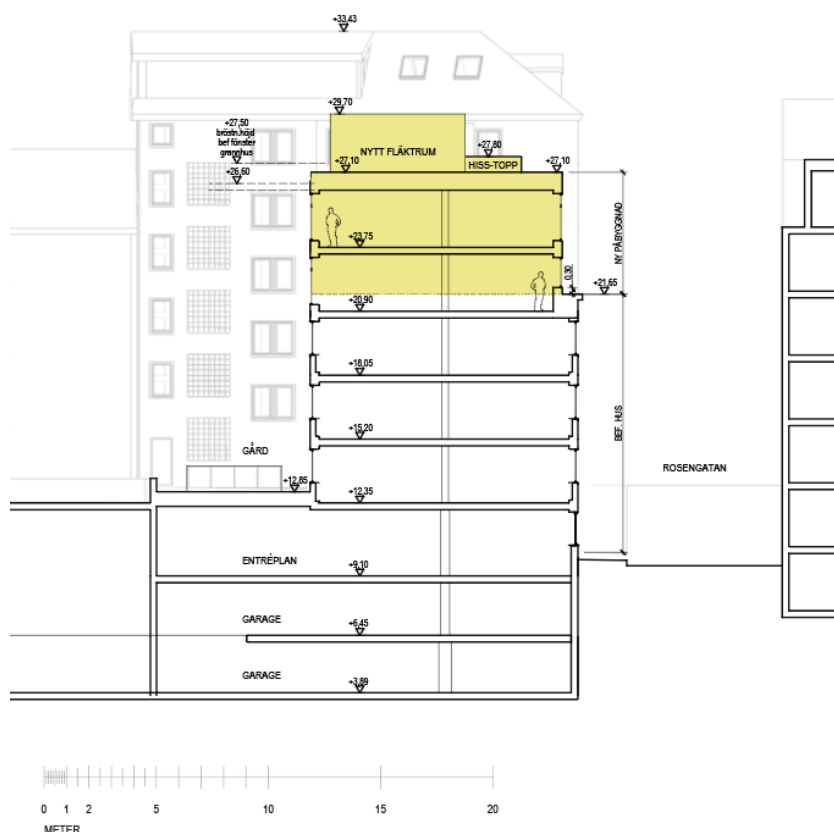


*Situationsplan. Den planerade påbyggnaden är markerad i mörkgrått. De röda pilarna visar entréer till byggnaden. Illustration Thule fastighetsutveckling.*



*På bilden syns hur påbyggnaden är indragen från fasaden med 70 cm. Indraget livar med placeringen av fönstret närmast Rosengatan på den intilliggande volymens nordöstra fasad och översta våning. Detta är markerat med en röd linje i bilden. Illustration Thule fastighetsutveckling.*





*Sektion genom Rosengatan. Påbyggnaden är markerad i gult. Påbyggnaden förändrar gaturummet på Rosengatan, genom att bebyggelsens höjd på norra sidan gatan blir mer lik den på södra sidan (till höger i bilden). Illustration Thule fastighetsutveckling.*

#### Program för City och planförslaget

Förslaget följer intentionerna i Program för City. Påbyggnaden förhåller sig till den befintliga skalan i stenstaden. Förslaget bidrar med arkitektoniska kvaliteter i form av en ny "årsring" i byggnadens arkitektur som skapar en kontrast till den befintliga arkitekturen och utvecklar byggnadens historia. Förslaget innebär en fortsatt utveckling av fastigheten över tid med möjlighet till mer kontorsyta och ökad flexibilitet. Även tillgänglighet avses förbättras i och med att trappor och en hiss vid entrén från Luntmakargatan tillgänglighetsanpassas. Det finns även planer på att se över bottenvåningen med mer enhetliga skyltar och att öppna upp visa fönsterpartier vilket skapar värden för det offentliga rummet.



*Den planerade påbyggnaden skapar ett arkitektoniskt tillägg som utgår från den ursprungliga byggnaden. Tillägget avses upplevas som en lätt byggnadskropp som spänner mellan de högre gavlarna i vardera ände av Rosengatan. Illustration Thule fastighetsutveckling.*

## Gator och trafik

### Gatunät och parkering

Förslaget påverkar inte omgivande gatunät. I byggnadens garage finns det plats för 66 bilparkeringsplatser samt 131 platser för cyklar enligt planerad ombyggnad av garaget. Det motsvarar ca 11 platser per 1000 kvm BTA (att jämföra med trafikkontorets riktlinje på 10-20 platser per 1000 kvm).

### Tillgänglighet

Inga omgivande gator eller angöring ändras i och med förslaget. Entrén mot Luntmakargatan planeras tillgänglighetsanpassas genom att installera lyftbord eller likvärdigt. En av de två hissarna anpassas med större schakt och tillgänglig hisskorg. Hissarna har även möjlighet att nå garaget. RHP platser läggs in efter behov. Plan 8 och 9 som berörs av den planerade påbyggnaden tillgänglighetsanpassas med bl.a. en ny tillgänglig toalett. Den planerade påbyggnaden samt även övriga plan kan nås tillgängligt via entrén mot Luntmakargatan.

### **Teknisk försörjning**

Vattenförsörjning, spillvatten

Påbyggnaden ansluts till befintliga nät vad gäller vatten och avlopp.

El/Tele

Påbyggnaden ansluts till befintlig infrastruktur vad gäller el och tele.

Avfallshantering

Utrymmen för avfallshantering finns i befintlig fastighet.

Räddningstjänst

Den planerade påbyggnaden gör att antalet våningar på den del som byggs på ökar från fyra till sex. Inom detta antal våningar kan befintlig utrymningsstrategi och trapphus bibehållas.

Hyresgästytorna utformas så att utrymning kan ske via två av varandra oberoende trapphus, alternativt via ett Tr2-trapphus. För lokaler som endast har tillgång till *ett* Tr2-trapphus för utrymning begränsas personantalet till 50. För övriga lokaler begränsas personantalet till 150. Garage, lokaler och gård utryms även fortsättningsvis via befintliga trappor och dörrar i fasad.

Byggnaden är placerad i anslutning till allmän körväg vilket innebär god åtkomlighet för räddningstjänstens höjdfordon.

Räddningstjänstens insatsvägar utgörs primärt av byggnadens utrymningsvägar. Avstånd från uppställningsplats av räddningsfordon till närmsta brandpost överstiger inte 75 m.

Brandpost finns bland annat på Rosengatan.

### **Gestaltungsprinciper**

Användningsbestämmelser

*Kontor*

*Centrum*

*Parkering i garage under mark*

Användningen för fastigheten anges som centrum och kontor. I byggnaden finns det idag butiker på de nedre våningarna och kontor på de övre våningarna. Under mark finns ett p-garage i två plan. Dessa användningar medger en flexibel fortsatt användning av de verksamheter som bedrivs i byggnaden idag.

## Kvartersmarkens anordnande

### **Begränsning av markens utnyttjande**

*Marken får byggas under/över med planterbart bjälklag. Ovan detta får byggnad inte uppföras. Murar, trappor, plank, medges.*

Gården ska fortsatt vara obebyggd, med garage och våningsplan under. Murar, trappor och plank medges, men det viktiga är att det finns en obebyggd yta på gården för att bevara en öppenhet inne i kvarteret.

### **Höjd på byggnader**

*Högsta totalhöjd i meter över nollplanet*

*Högsta nockhöjd i meter över nollplanet*

*Högsta markhöjd för bjälklaget i meter över nollplanet, exklusive jordmån.*

Dessa bestämmelser reglerar bebyggelsens höjd. Nockhöjden, som reglerar det mesta av bebyggelsen, tillåter att tekniska anläggningar som t.ex. antenner, luftdon eller solpaneler utförs ovan nockhöjden. Genom att ange nockhöjd och inte totalhöjd ges en flexibilitet inför framtida tekniska krav samt möjlighet till åtgärder för alternativ energiförsörjning. Totalhöjd används för att reglera de befintliga lanterninerna på gården så att det inte tillkommer något på dessa utöver den angivna höjden. Detta för att ha en öppnare gemensam gårdsvolym i kvarteret. Själva gården regleras med en markhöjd. Utöver denna höjd får det läggas på jord för att kunna få till en grönare gårdsyta.

### **Skydds- och varsamhetsbestämmelser**

Planen förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser, samt ändrad lovplikt för skyddsbestämmelser för att skydda byggnadens kulturhistoriska värden. Dessa bestämmelser införs för att byggnaden bedöms ha ett stort kulturhistorisk värde. De delar som är viktiga är främst de som allmänheten upplever utanför bebyggelsen, oftast från gatan. Vissa interiöra detaljer som är i de mer publika delarna av byggnaden skyddas också, som trapphus samt räcken och dörrar till terrasser. Vid stora ändringar av interiören gäller även varsamhetsbestämmelserna i planen.

**Skyddsbestämmelser**

*q1 Byggnadens taklandskap och exteriöra gestaltning mot Tegnérsgatan, Luntmakargatan och Döbelnsgatan får ej ändras, annat än för att återgå till ursprungsutförandet.*



*Fasaden i hörnet Luntmakargatan/Tegnérsgatan.*



*Ortofoto som visar byggnadens taklandskap.*



*q2 Takryttaren, med tillhörande mosaikkonstverk av Nils Tydén, mot Luntmakargatan ska bevaras.*



*Takryttaren, med tillhörande mosaikkonstverk av Nils Tydén.*

*q3 Ursprungliga altanräcken, fönster och altandörrar ska bevaras.*



*Bilden visar exempel på ursprungliga altanräcken.*



*Bilden visar exempel på ursprungligt fönster och altandörr.*



*Bilden visar exempel på ursprungliga fönster.*



*Bilden visar exempel på ursprungliga fönster.*

q4 Informationstavlan av natursten, om byggnadskomplexets uppförande, på fasaden mot Rosengatan ska bevaras.



*Informationstavlan av natursten, om byggnadskomplexets uppförande, på fasaden mot Rosengatan.*



*q5 Trapphusens ursprungsvolymer, tillsammans med ursprungliga trappor, trappräcken, och naturstensgolv, ska bevaras.*



*Exempel på ett trapphus med ursprungsvolym, tillsammans med ursprungliga trappor, trappräcken, och naturstensgolv. Överst till höger i bild syns glasbetongen i ett av trapphusen.*

*q6 Dörrpartier i trapphuset ska bevaras.*

Denna skyddsbestämmelse gäller för trapphuset i byggnadskroppen med adress Rosengatan 4.



*Exempel på dörrparti i trapphuset Rosengatan 4.*

### **Varsamhetsbestämmelser**

*Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder som är anpassade till byggnadens kulturvärden. Utvändig färgsättning ska anpassas till byggnadens kulturvärden.*

*Ändringar av interiören ska ta särskild hänsyn till byggnadens ursprungliga karaktär som rationellt och flexibelt kontorskomplex och till ursprunglig fast inredning.*



## Administrativa bestämmelser

### Ändrad lovplikt

*Bygglov krävs för underhållsarbeten som berör delar och/eller detaljer som omfattas av bestämmelser till skydd av kulturvärden.*

För att säkerställa att bestämmelserna om skydd av kulturvärden följs krävs även bygglov för underhållsarbeten som omfattas av skyddsbestämmelser (q-bestämmelser).

### Markreservat för allmännyttiga ändamål

*x                    Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik till fri höjd om minst 2,75 meter över mark.*

I kvarterets hörn finns i dag indrag i fasaden i form av avskurna hörn med en lägsta fri höjd om minst 2,75 meter över mark. Detta medger en större framkomlighet på trottoaren samt bättre sikt runt hörnet. Det påverkar även den arkitektoniska gestaltningen.

## Konsekvenser

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Det finns en risk att den tillkommande byggnationen kan innebära en försämrad utvädring av luftföroreningar, vilket skulle kunna bidra till att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid överskrids i området och förvärras vid Tegnergatan och Döbelnsgatan, vilket är att anses som betydande miljöpåverkan. Frågan har utretts och den visar att den planerade bebyggelsen inte bidrar till att miljö kvalitetsnormerna påverkas. Se avsnitt luft.

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.

**Miljökvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen minskar om föreslagen utformning med grönt tak genomförs och detta sköts på rätt sätt. Den föreslagna utformningen bedöms då bidra positivt till att miljökvalitetsnormerna för recipienten uppnås. Dagvatten från planområdet avleds till den kombinerade avloppsledningen i omgivande gator. Vatten från avloppsledningen renas vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Planområdet är redan helt hårdgjort. Den planerade påbyggnaden ändrar inte dessa förhållanden. Den takyta som tillkommer gör inte att den totala ytan tak ökar. Därför tillämpas inte stadens åtgärdsnivå gällande fördröjning av dagvatten i denna plan.

Gröna tak planeras på det nya taket samt på det indrag som skapas mot Rosengatan. Kopparkrönet planeras behållas. I och med den planerade utformningen återanvänds två befintliga kopparlister. Sammanlagt blir det två kopparlister på påbyggnaden (en mot innergården och en mot gatan). Det befintliga kopparbeklädda fläktrummet ersätts av ett nytt på taket till påbyggnaden, men det planeras inte att kläs med koppar. Detta gör att den totala mängden koppar minskar.

Det planerade gröna taket minskar och utjämnar dagvattenflödet, vilket gör att dagvattenbelastningen till det kombinerade avloppsnätet minskar med ca 150 kubikmeter per år jämfört med dagsläget. Även de flesta föroreningarna minskar, bland annat koppar och zink som är ämnen som bidrar till att MKN för ekologiska status i recipienten inte kan uppnås. Även mängderna bly, kadmium och kvicksilver minskar. Mängden fosfor och kväve bedöms minska. Det hör dock ihop med att gödslingen av de gröna taken sköts på rätt sätt.

Dagvatten bedöms inte kunna infiltreras då regn som faller på byggnaden avvattnas via ett invändigt ledningssystem. Det finns inte heller möjlighet att infiltrera dagvatten på gården eftersom den är underbyggd av ett garage.

**Stadsbild**

Stadsbilden bedömts påverkas minimalt eftersom påbyggnaden främst kan ses från Rosengatan och påverkar inte några viktiga miljöer eller siktlinjer. Påbyggnaden sticker inte upp ovan den rådande taklinjen i området.

**Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Utifrån den antikvariska konsekvensanalys som tagits fram bedöms planförslaget inte skada riksintresset eller stadsdelens kulturhistoriska karaktär. Byggnadens kulturvärden bedöms inte minska på ett oskäligt sätt. Denna bedömning utgår från flera påverkansfaktorer.

Påverkan på stadsbilden (sett på distans) och på riksintresset bedöms som låg. Bedömningen baseras på att påbyggnaden inte kommer att höja sig över den omgivande bebyggelsen.

Påverkan på kulturvärdena hos det nära stadsrummet bedöms som låg. Upplevelsen av stadsrummets kulturvärden kommer inte i sig att påverkas, då påbyggnadens arkitektoniska grammatik ansluter till karaktären hos den omgivande bebyggelsen.

Påbyggnaden innebär dock ett brott mot den princip i 1874 års byggnadsstadga som präglade stadsbyggandet under nästan 100 år, det vill säga att byggnadshöjden utmed gatan anpassades till dess bredd. Tack vare att påbyggnaden är indragen med 70 cm i förhållande till den befintliga byggnaden och eftersom påbyggnaden har en något avvikande gestaltning i förhållande till den befintliga byggnaden, kommer dock principen om gatu-anpassad byggnadshöjd att även fortsättningsvis vara läsbar. Eftersom Rosengatan dessutom är smal och därmed inte i blick-fånget samt har kvar sin funktion som underordnad smitväg i stadsväven, bedöms den planerade förändringen av stadsrummet som möjlig ur ett kulturmiljöperspektiv.

Påverkan på kvartersnivå, vad gäller kulturvärdena, bedöms vara densamma som för stadsrummet (se ovan). Anledningen är att byggnadskomplexet/fastigheten upptar en större del av kvarteret och att inga andra delar av kvarteret kommer att påverkas fysiskt.

Påverkan på kulturvärdena hos byggnadens konstruktion bedöms som låg. Anledningen är att de laster som påbyggnaden genererar kommer att kunna föras ner via de befintliga vägglägena i byggnadskroppen utmed Rosengatan.

Påverkan på kulturvärdena hos det befintliga byggnadskomplexet bedöms som måttliga, trots att byggnadskroppen utmed Rosengatan och dess fasader mot såväl gata som innergård kommer att förändras. Eftersom fasaden mot Rosengatan var av underordnad karaktär och behandlades lite som en gårdsfasad redan när byggnadskomplexet uppfördes, bedöms den planerade påbyggnaden inte påverka den arkitektoniska gestaltningen på ett så pass omfattande sätt att dess kulturhistoriska karaktär äventyras. Detsamma gäller för byggnadskroppens gårdsfasad. Även gårdsfasaderna till de båda byggnadskroppar som vetter mot Luntmakargatan respektive Döbelnsgatan kommer att påverkas där påbyggnaden dockar emot dem, men även denna påverkan bedöms som måttlig i förhållande till kulturvärden. Det är troligt att även trapphuset mot Rosengatan kommer att påverkas, men eftersom just detta trapphus redan byggts om på ett relativt ovarsamt sätt, bedöms det tåla eventuell ytterligare förändring, så länge den hanteras enligt PBL:s varsamhetskrav och förvanskningförbud samt detaljplaneförslagets skydds- och varsamhetsbestämmelser.

## **Störningar och risker**

### **Luft**

Sweco har utrett om den planerade påbyggnaden kan påverka miljö kvalitetsnormerna för luft. Den planerade påbyggnationen påverkar inte halterna inom planområdet eller på Döbelnsgatan och Tegnérsgatan.

Utredningen utgår från tre scenarier. "Nuläge" baseras på dagens trafikflöden och dagens emissioner från fordon och nuvarande bebyggelse. "Nuläge + 2 våningar" är dagens trafik samt dagens emissioner med den föreslagna detaljplanändringen. "Prognos" är en prognosberäkning med dagens trafik (eftersom trafiken inte förväntas öka) tillsammans med emissioner för fordon för år 2030 samt med den föreslagna detaljplanändringen. Spridningsberäkningar har gjorts på 1,5 meters höjd. Beräkningspunkter har även lagts in vid Rosengatan på 2, 12 och 18 meters höjd. En referenspunkt har även lagts in på närliggande Döbelnsgatan samt Tegnérsgatan.

Beräkningarna visar att den planerade påbyggnationen inte medför någon påverkan av halterna NO<sub>2</sub> eller PM<sub>10</sub> på Döbelnsgatan eller Tegnérsgatan. Skillnaden i beräknade halter mellan "Nuläge" och "Nuläge + 2 våningar" var försumbart liten

för beräkningspunkterna på Döbelnsgatan och Tegnérgatan. Miljökvalitetsnormerna klaras inom planområdet för samtliga tre scenarier. Miljökvalitetsmålen för NO<sub>2</sub> och PM10 klaras inom planområdet. Den planerade bebyggelsen innebär en liten minskning av NO<sub>2</sub> halterna på två meters höjd och en liten ökning på 18 meters höjd, dessa skillnader är dock så små att den planerade byggnationen anses ge en försumbar påverkan på NO<sub>2</sub> halterna. Beräkningar av PM10 visar på i stort identiska halter i de tre scenarierna. Den planerade påbyggnaden påverkar inte dessa halter.

Det finns även planer på att förlägga ett grönt tak på påbyggnaden. Detta skulle kunna bidra till en förbättrad luftmiljö för närmiljön tack vare takets förmåga att binda upp föroreningar i omkringliggande luft. Påverkan av detta kan dock inte kvantifieras.

#### Översvämningsrisker

Den planerade bebyggelsen bedöms inte ha någon påverkan gällande översvämning. Inga nya hårdgjorda ytor tillförs.

#### Ekosystemtjänster

Det planerade gröna taket kan bidra till att minska stigande stadstemperaturer och förbättra luftkvaliteten. Ett grönt tak kan även bidra till biologisk mångfald.

#### Ljusförhållanden och insyn

Den planerade påbyggnaden innebär att delar av kvarteret skuggas mer än vad det görs i dagsläget enligt de solstudier som gjorts. Kvarteret Törnet är ett långsmalt kvarter. I likhet med många andra innerstadskvarter är gårdarna små och skuggiga. Törnet 3 har en gård på ca 23 x 7 meter och Törnet 4 på ca 18 x 10 meter. Mellan fasaden på Törnet 3 och Törnet 10 är avståndet ca 14 meter. Detta avstånd behålls, men däremot så innebär påbyggnaden i söder att gården och fasaderna som är vända mot gården får ett sämre ljusinsläpp och att fasaderna och gården skuggas mer än vad de gör i dagsläget. En detaljerad solstudie som visar befintlig och tillkommande skuggning presenteras i en bilaga till planen. Gårdarna får sämre ljusinsläpp framförallt på förmiddagen fram till eftermiddagen.

Vissa av lägenheterna i de högre våningsplanen i fastigheterna Törnet 3 och Törnet 4 får ökad insyn från kontorspåbyggnaden

eftersom den kommer upp två våningar och ger på så sätt mer direkta siktlinjer in mot våningarna på andra sidan gården. Även fastigheterna Rosenbusken 19 och 22 på andra sidan Rosengatan får ökad insyn.

### **Barnkonsekvenser**

Förslaget bedöms ha marginell påverkan på barn. Gården i kvarteret som används som bostadsgård skuggas något mer än den görs i dagsläget vilket kan påverka vistelsevärdena för barn (och övriga) på gården. Planen medför ingen påverkan på möjligheter för barn att röra sig i eller använda det offentliga rummet. Någon barnkonsekvensbeskrivning har inte tagits fram.

### **Tidplan**

Samråd 12 maj – 22 juni 2020

Granskning 28 oktober – 24 november 2020

Antagande 1 kvartalet 2021

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

##### **Ansvarsfördelning**

Fastighetsägare ansvarar för genomförandet av alla åtgärder inom kvartersmark i samband med genomförandet. Staden, genom exploateringskontoret ansvarar för framtagandet av erforderliga avtal. Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan och myndighetsutövning vid bygglovsprövning.

##### **Huvudmannaskap**

Staden är huvudman för allmän plats och fastighetsägare är ansvarig för kvartersmark. Inom planområdet finns ingen allmän platsmark.

##### **Avtal**

Skydds- och varsamhetsbestämmelser hänför sig till skyddet av byggnadens exteriör och trapphusen. Skyddsbestämmelserna införs med fastighetsägarens samtycke och medverkan. Särskilt avtal kring dessa bestämmelser ska upprättas med Staden genom dess exploateringskontor innan detaljplanen antas av Stadsbyggnadsnämnden.



**Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 4383 helt upphör att gälla inom planområdet.

**Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Törnet 10 som ägs av Olov Lindgren Törnet AB. All mark inom fastigheten är planlagd som kvartersmark.

**Användning av mark**

Användningen av marken ändras inte i planförslaget men preciseras utifrån gällande lagstiftning (PBL 2010:900).

Planförslaget innehåller endast kvartersmark med användningen (K) Kontor, (C) Centrumändamål och (P1) Parkering. Detta område som är utlagt som kvartersmark i planen är beläget inom område som i sin helhet är utlagt som kvartersmark i den plan som denna plan ersätter.

**Fastighetsbildning**

Någon fastighetsbildning krävs inte för planens genomförande. Planen medger tredimensionell fastighetsbildning. Prövning av lämplighet för en sådan tredimensionell fastighet provas av lantmäterimyndigheten vid lantmåteriförrättning.

**Ledningsrätter**

Det bedöms inte behövas några ledningsrätter inom planområdet.

**Servitut**

Det finns ett avtalsservitut för ett grovsoprum i ett av garageplanen under mark, akt 91/59045. Törnet 10 är belastad. Törnet 3 har förmånen. Servitutet fortsätter att gälla oförändrat och påverkas inte av planens genomförande.

Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik (x-område) har avsatts. Rätten kan säkras genom bildande av servitut till förmån för kommunägd fastighet. Ett servitut kan antingen skapas genom fastighetsbildning eller genom avtal.

**Ekonomiska frågor**

Alla åtgärder bekostas av fastighetsägaren/exploatören.

**Vatten och avlopp**

Eventuell intern tryckstegring för vattenledningar bekostas av exploatören.

**El och tele m.m.**

Påbyggnaden ansluts till befintlig infrastruktur vad gäller el och tele.

**Kostnader för miljöskyddsåtgärder**

Eventuella miljöskyddsåtgärder bekostas av fastighetsägaren.

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

Ny bebyggelse ansluts till befintliga nät och infrastruktur vad gäller vatten och avlopp.

**Dagvatten**

Dagvatten fördröjs och renas i grönt tak och leds därefter vidare i befintligt ledningsnät.

**El/Tele**

Påbyggnaden ansluts till befintlig infrastruktur vad gäller el och tele.

**Fjärrvärme**

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

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från dess att detaljplanen får laga kraft.