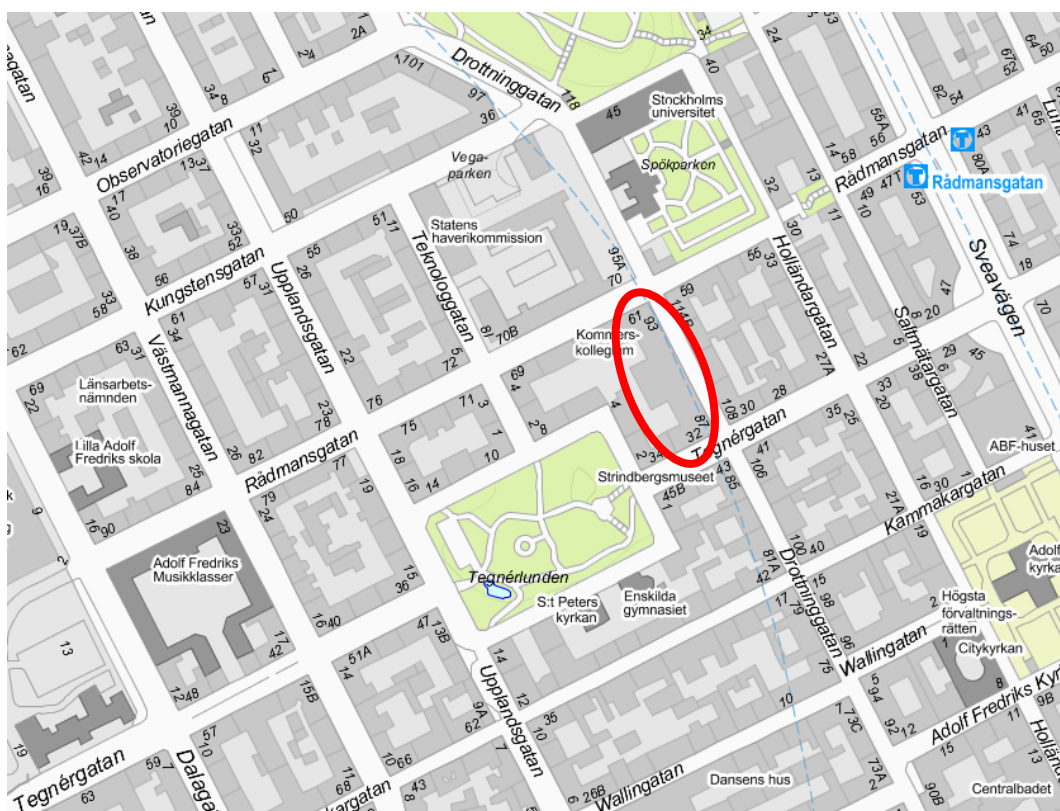


Laga kraft 2023-03-30

Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Barnhusväderkvarnen 36 och del av Vasastaden 3:1 i stadsdelen Vasastaden, S-Dp 2017 - 19122

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Sammanfattning

Planområdet som tillhör stadsdelsområde Norrmalm i innerstaden omfattar fastighet Barnhusväderkvarnen 36 som ägs av Fabège Storstockholm AB.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförande av en tillbyggnadsdel på befintlig byggnad samt en ny gårdsbyggnad inom fastighet Barnhusväderkvarnen 36. De nya byggnadsdelarna ska tillskapa ytterligare ytor för kontors- och centrumändamål. Ombyggnationen avser även att uppnå välfungerande interna kommunikationer i befintliga kontorslokaler.

Förändringarna stödjer områdets utbud av arbetsplatser. Samtidigt stärks norra Drottninggatans funktion som gångata och levande stadsrum genom att centrumändamål tillåts i markplan samt i våningen ovanför.

Kvarterets exponerade läge innebär att byggnaderna ska utformas för att minska negativ påverkan för de kringboende, för stadsmiljön samt på den befintliga byggnaden inom planområdet. De nya byggnaderna ska i höjd, placering och gestaltning utformas med hänsyn till identifierade kulturmiljövärden. Detaljplanen säkrar även järnvägsfastigheten under byggnaden där Citybanan passerar i tunnel.

Planförslaget bedöms inte medföra påtaglig skada på riksintresset för Stockholms innerstad med Djurgården eller på riksintresset för nationalstadsparken.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförande av en tillbyggnadsdel på befintlig kontorsbebyggelse samt en ny gårdsbyggnad inom fastighet Barnhusväderkvarnen 36. De nya byggnadsdelarna ska tillskapa ytterligare ytor för kontors- och centrumändamål. Ombyggnationen avser även att uppnå välfungerande interna kommunikationer i befintliga kontorslokaler. I gaturummet ska de kommersiella ytorna bidra till ett levande gaturum.

Kvarterets exponerade läge innebär att byggnaderna ska utformas för att minska negativ påverkan för de kringboende, för stadsmiljön, samt på den befintliga byggnaden inom planområdet. De nya byggnaderna ska i höjd, placering och gestaltning utformas med hänsyn de identifierade värdena. Detaljplanen bekräftar även järnvägsfastigheten under byggnaden där Citybanan passerar i tunnel.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen (2010:900, PBL eller miljöbalken (1998:808), MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Plansamråd	januari - februari 2020
Granskning	juni - augusti 2021
Antagande	2021-11-25

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	3
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	8
Förutsättningar	11
Natur	11
Geotekniska förhållanden	12
Hydrologiska förhållanden	13
Befintlig bebyggelse	14
Landskapsbild/Stadsbild	18
Kulturhistoriskt värdefull miljö	19
Offentlig och kommersiell service	24
Gator och trafik	24
Störningar och risker	26
Planförslag	27
Ny bebyggelse	29
Gator och trafik	42
Teknisk försörjning	45
Konsekvenser	46
Behovsbedömning	46
Mark och vegetation	47
Miljökvalitetsnormer för vatten	47
Miljökvalitetsnormer och miljömål för luft	48
Landskapsbild/ stadsbild	48
Kulturhistoriskt värdefull miljö	49
Störningar och risker	50
Ljusförhållanden och lokalklimat	51
Barnkonsekvenser	53
Konsekvenser för jämställdhet	53
Tidplan	53
Genomförande	54
Organisatoriska frågor	54
Verkan på befintliga detaljplaner	54
Fastighetsrättsliga frågor	54
Ekonomiska frågor	56
Tekniska frågor	57
Genomförandetid	57

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

- *Dags- och solljusanalys* (White Arkitekter AB 2020-12-15)
- *Dagvattenåtgärder, Barnhusväderkvarnen 36* (Tyréns, 2020-11-13)
- *Luftkvalitetsutredning för Barnhusväderkvarnen 36, Stockholm* (Östra Sveriges Luftvårdsförbund, 2020-11-02)
- *Byggnadsantikvarisk förundersökning* (White Arkitekter AB, 2021-02-18)
- *Barnhusväderkvarnen 36, Antikvarisk konsekvensanalys* (White Arkitekter AB, 2021-05-06)
- *Barnhusväderkvarnen 36: Om- och tillbyggnad, PM Brandskydd* (Ramböll, 2020-10-30)
- *Miljöteknisk markundersökning, Barnhusväderkvarnen 36* (Hedenvind Projekt AB, 2021-04-16)

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial, underlag för granskning* (White Arkitekter AB, 2021-05-24)

Medverkande

Planen är framtagen av Maria Borup på stadsbyggnadskontoret med konsultmedverkan av WSP Sverige AB. Exploateringskontoret medverkar genom projektledaren Kamilla Karlsson. Medverkande byggaktör har varit Fabège Storstockholm AB och byggaktörens arkitekt har varit White arkitekter AB. Kartingenjör är Sanna Norrby på stadsbyggnadskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Barnhusväderkvarnen 36 är en centralt belägen fastighet i de inre och äldre delar av det område som ingår i översiktsplanen som Norrmalm. Fastigheten och planområdet används idag i huvudsak för kontorsändamål. Syftet med detaljplanen är att tillskapa ytterligare kontorsytor inom fastigheten samt att uppnå välfungerande interna kommunikationer i befintliga

kontorslokaler. Planen möjliggör om- och påbyggnad på befintlig byggnad så att befintlig takpåbyggnad kan ersättas med ny samt att ytterligare en våning tillåts byggas ovan på denna. Detaljplanen möjliggör även uppförandet av en ny gårdsbyggnad i sex våningar i anslutning till befintlig byggnad inom fastigheten.

Utöver kontor säkerställer även planen användningen för det befintliga parkeringsgaraget samt teknik och andra installationer i våningar under markplan (P1, P2 och P3). Gatuplanet och en våning ovan den görs utåtriktad genom att centrumändamål (C) tillåts ut mot gatan med syfte att möjliggöra och värna Drottninggatans stadsmiljö och funktion som mötesplats och handelsgata.

Kvarteret med byggnader som representerar 1960-talets arkitektur och cityomvandlingen sticker ut i sitt sammanhang i miljön där många äldre byggnader bevarats. Detaljplanen ska säkra ett långsiktigt skydd för de kulturhistoriska värden som identifierats i den befintliga bygganden. Det centrala och exponerade läget och byggnadens värden innebär att krav ställs på nyttillkommande bebyggelses utformning. Byggnaden måste också förhålla sig medvetet och hänsynsfullt till närboende och den byggda omgivningen.

Viktigt för att bevara byggnadens karaktär är att dess platta tak behålls. Planen ska säkerställa att detta gäller även fortsättningsvis, utan att omöjliggöra ett funktionellt hanterade av regnvatten, snömängder etcetera. Del av gårdsytan som inte omfattas av ny gårdsbyggnad får ej bebyggas, men mindre anläggningar för möjlighet att skapa en välfungerande innergård ska medges.

Citybanan passerar i tunnel under fastigheten och delvis under kontorsbyggnaden på Barnhusväderkvarnen. Detaljplanen omfattas därför av 3D-fastighetsbildning. Järnvägsfastigheten under marknivå säkerställs med en användningsbestämmelse för pågående trafikändamål under marknivå. För att säkra att järnvägsverksamheten inte påverkas av aktivitet i samband med byggnation inom kontorsbyggnaden ovan tunneln införs en lägsta nivå för schakt, pålning och borning etc.

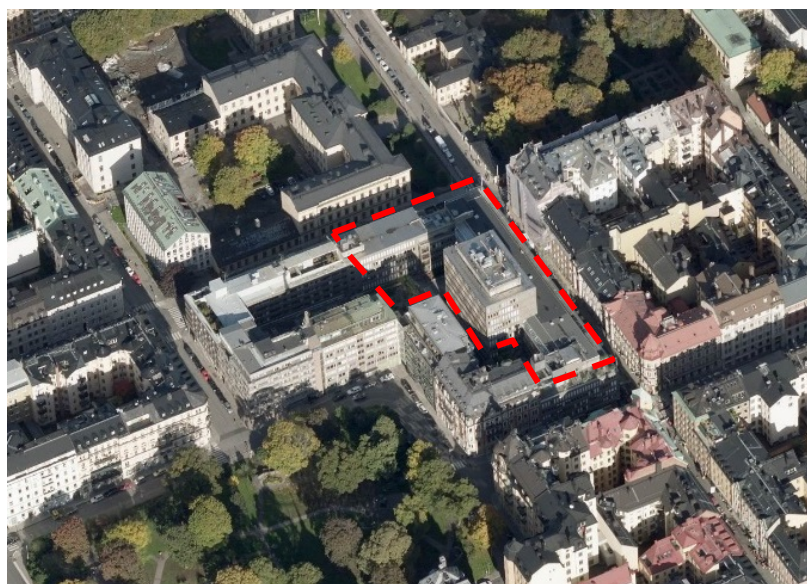
Dagvattenavrinningen från området ska fördröjas och minska innan det släpps ut på det allmänna ledningsnätet för dagvatten.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger på Brunkebergsåsens och utgörs av fastigheten Barnhusväderkvarnen 36 samt del av Vasastaden 3:1, som är en 3D fastighet för Citybanans tunnel under mark, med undre gräns -26,4 m (under nollplanet) och övre gräns +3,9m (över nollplanet).

Planområdet utgörs av fastigheten Barnhusväderkvarnen 36 och utgör det nordöstra hörnet av bebyggelsen runt Tegnérkunden. Nordöst om planområdet ligger Observatorielunden. Fastigheten avgränsas i norr av Rådmansgatan, i öster av Drottninggatan och i söder av Tegnérgatan. I väster gränsar planområdet till fastigheterna Barnhusväderkvarnen 29, 30, 31 och 37. I Barnhusväderkvarnen 29, mot Tegnérgatan, bedrivs kontorsverksamhet. Barnhusväderkvarnen 31, mot Rådmansgatan, består av hotell- och flerbostadshus och Barnhusväderkvarnen 30 och 37, mot Tegnérkunden, är flerbostadshus med entré från Tegnérkunden.

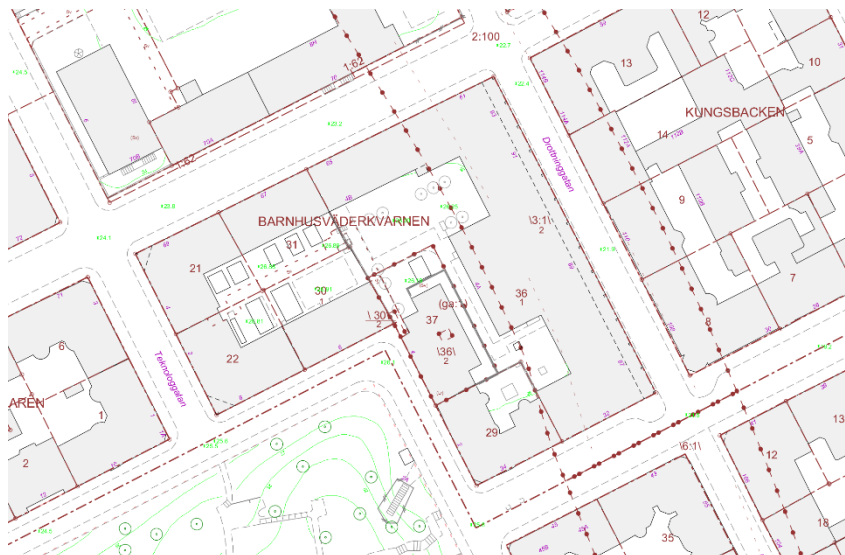


Figur 1 Flygfoto över planområdet med Tegnérkunden i förgrunden

Planområdet har en areal om 3 894 m².

Fastigheten ägs av Faberge Storstockholm AB, ett dotterbolag till Faberge AB. Staden förvaltar marken inom den befintliga arkaden utmed Drottninggatan. Planområdet berörs av 3D-fastighetsbildning för Citybanan.

Planen hanteras med standardförfarande enligt PBL.



Figur 2 Karta med fastighetsgränser. De parallella linjer som löper genom kartan i nord-sydlig riktning visar citybanans sträckning under marken.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen redovisas fastigheten inom området där komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

I den utbyggnadsstrategi som formuleras i översiktsplanen beskrivs bland annat vikten av att staden tar tillvara goda initiativ från aktörer på marknaden och möjliggör kompletteringsprojekt som bidrar till stadens övergripande mål och skapar nya värden.

Detaljplan

Följande detaljplaner berörs av planarbetet:

Detaljplan för del av kv Barnhusväderkvarnen Dp 2003-06594 (Laga kraft 2005-07-14).

Detaljplanen anger kontor som användningsändamål för den aktuella byggnaden. Handel tillåts i gatuplan och parkering i källarplanen. Närmast gatorna tillåts fem våningar och en indragen sjätte våning med en byggnadshöjd på +42 m respektive +45,5 m över nollplanet.

För den höga gårdsbyggnaden tillåts 10 våningar, en byggnadshöjd på +54 m samt ett indraget våningsplan på upp till

+57,5 m. I gatunivå utmed Drottninggatan ska marken vara tillgänglig för allmän gångtrafik (x-område).

Detaljplanen innehåller inga skyddsbestämmelser för att reglera och säkra de befintliga byggnadernas kulturhistoriska värden.

Tillägg till detaljplaner Citybanan i Stockholm, delsträcka Norrmalm Dp 2007-3607 (Laga kraft 2008-12-04)

En tilläggsplan togs fram inför Citybanans genomförande och reglerar underbyggnadsrätten för tunnelbanan och redovisar byggrätter under mark för fastigheten Vasastaden 3:1, dvs. pendeltågets sträckning.

För planområdet varierar citybanans övre skyddsgräns mellan -8,0 och -11,0 meter över nollplanet. Bestämmelserna för tunnelns utrymme under mark i tilläggsplanen förs över till den nya plankartan. Lagakraft datum 2008-12-04. Genomförandetiden är 15 år och gäller därmed fram till år 2023.

Planen för Citybanan är utformad i det äldre höjdsystemet RH00. I det höjdsystem som används idag (RH2000) justeras dessa höjder med +0,5 meter. För nivån -8,0 har höjden dock justerats för att bättre överensstämma med gällande fastighetsgränser och blir därmed åter justerad till -8,0.

Utöver detta påverkas inte tilläggsplanens bestämmelser av föreliggande plan.



Figur 3 Planmosaik över stadsdelen där gällande detaljplaner visas. Aktuell planområdet visas med röd linje.

Riksintressen

Stockholms innerstad med Djurgården - kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården (3 kap 6 § miljöbalken). I riksintresset utpekas bl.a. stadens silhuett med en sammanhållen tät och låg stenstadsbebyggelse och dessa enstaka högre accenter främst i form av kyrktornen men även vissa av modernismens höga symbolbyggnader och enstaka senare byggnader. Ett övergripande intresse är att slå vakt om den klassiska stenstadens särprägel, historiska karaktär och attraktivitet som bostads- och stadsmiljö. Stadsbilden i stenstaden är känslig för skalförskjutning och en utgångspunkt för förändring ska vara att bibehålla möjligheten att utläsa de äldre byggnadsepokerna.

I preciseringar nämns också Stockholms högskoleområde norr om planområdet med bland annat Observatoriet, den gamla tekniska högskolan och andra byggnader som tillhör det gamla universitetsområdet.

Vid utveckling inom planområdet måste särskild hänsyn tas till innerstadens kulturhistoriska värden.

Citybanan – järnväg

Under Norrmalm och delvis under planområdet passerar järnvägsförbindelsen Citybanan som ingår i riksintresse för kommunikationer/järnväg. Citybanan är en tunnel för pendeltågstrafik mellan Tomtebodavägen och Stockholms Södra. Citybanan ingår i det utpekade TEN-T-nätet¹.

Framkomlighetsstrategi för Stockholm 2030

Denna strategi ska ge styrande principer för hur vi ska prioritera i stora och små beslut om stadens vägar och gator, för att bidra till ett effektivt, tryggt, snyggt, miljövänligt och hälsosamt Stockholm, i linje med visionen och översiktsplanen.

För att Stockholms trafiksystem ska fungera effektivt och för att biltrafiken ska fungera effektivt, måste den andel av våra förflyttningar som görs med bil minska. Fler måste välja att gå, cykla och åka kollektivt. För att nå dit behöver gatumiljön få fler kollektivtrafikkörfält, fler cykelbanor, färre parkeringsplatser, och bättre gatumiljöer för dem som går. Detta är en strategisk inriktning fram till 2030. Om staden styr mot dessa mål kan trafiksituationen bli hållbar på sikt.

Program för city

Planområdet ligger precis utanför det geografiska område som omfattas Planprogram för City (antaget i maj 2018).

Ombyggnad av Drottninggatan

Under 2018 har Drottninggatans del utmed planområdet omarbetats för att öka trafiksäkerheten. Ny möblering har placerats i gaturummet och nya föreskrifter har införts. Ansvarig förvaltning är Trafikkontoret.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger inom den täta kvartersstaden i centrala Stockholm. Observatorielundens och Tegnérlundens grönområde finns i områdets direkta närhet.

¹ Det transeuropeiska transportnätet (Trans-European Transport Networks), TEN-T, är ett EU-initiativ med syfte att skapa ett sammanhängande nät av europeiska vägar, järnvägar etcetera.

Den del av planområdet som inte är bebyggd är huvudsakligen hårdgjord. Gården bildar tillsammans med angränsande fastigheters gårdar en sammanhängande innergård utan några tydliga avgränsningar. Marken utgörs av markplattor, grus, planteringar, cykelparkering, lanterniner etcetera till underliggande garage.



Figur 4 Innergård kv Barnhusväderkvarnen (foto: WSP)

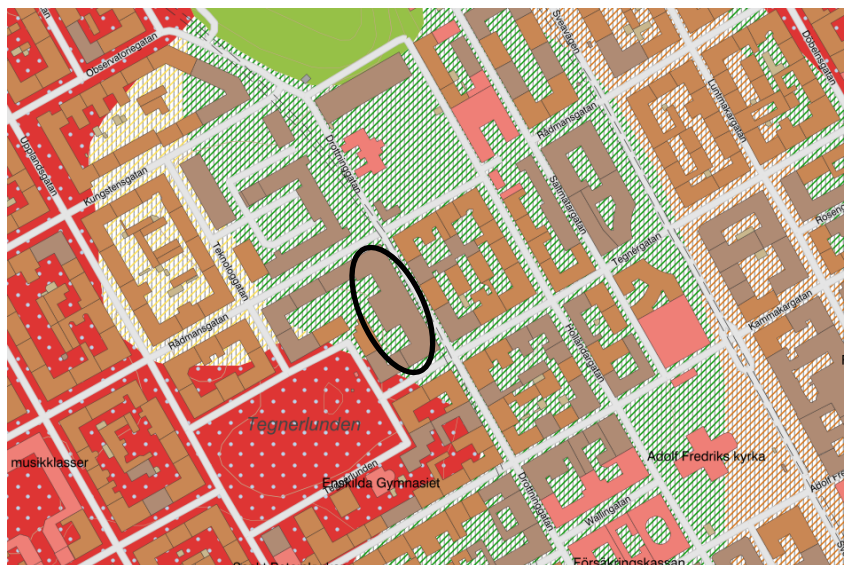
Ekosystemtjänster

Innergården erbjuder potentiella ekosystemtjänster i form av gröna ytor som kan fördröja och rena dagvatten samt bidra med temperaturreglerande grönska.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet är bebyggt men områdets höjdnivåer visar att markens naturliga lutning är mot öster. Berggrunden består av sedimentbergart. SGU:s jordartkarta visar att marken består av fyllnadsmassor så som sten grus och sand.



Figur 5 Utsnitt ur SGUs jordartskarta (1:25000-1:100000). Planområdet ligger inom område med underliggande lager isälvssediment och grundlager av fyllnadsmassor (SGU 2019)

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns flera platser på gården där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Enligt fastighetsägaren finns inga kända problem med stående vatten på innergården. Dagvattenutredningen identifierar heller inga tecken på skador orsakade av stående vatten.

Utifrån risken med stående vatten vid skyfall bör takavvattning ej avledas ner till innergården utan kopplas direkt på ledningsnätet. Fördröjning av dagvatten inom området är av betydelse för att motverka problem vid stora skyfall.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Strömmens tillrinningsområde. Strömmen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Den ekologiska statusen är idag otillfredsställande (VISS, 2018-04-03). Enligt miljö kvalitetsnormen ska måttlig ekologisk status uppnås till år 2027. Den kemiska statusen är idag ej god (VISS, 2018-04-03).

Dagvatten

Innergården på fastigheten är idag till stor del hårdgjord. Då planområdet är underbyggt med parkeringsgarage i källarplan finns inte möjlighet att infiltrera dagvatten genom området.

Takavvattning från befintliga byggnader sker via invändig avvattning och innergården avvattnas genom dagvattenbrunnar som via ett antal servisledningar leds till kombinerade avloppsledningar och vidare till Henriksdals avloppsreningsverk innan det släpps ut i recipient (Saltsjön/Strömmen).

Då planförslaget avser en tillbyggnad av befintlig bebyggelse följer inte planförslaget en strikt tillämpning av de riktlinjer för dagvattenhantering som gäller för Stockholms stad. De åtgärder som föreslås ska dock i största möjliga mån bidra till att avlasta avloppsledningsnätet genom fördröjning och infiltration av dagvatten inom fastigheten.

Befintlig bebyggelse

Kvarterets framväxt

Kvarteret har sitt namn efter den kvarn i stadsdelen som tillhörde Stockholms allmänna barnhus - barnhusväderkvarnen. Barnhuset grundades år 1633 efter tillstånd från drottning Kristina och den första kvarnen byggdes kring år 1636. Verksamheten vid kvarnarna pågick till slutet av 1800-talet då de revs för att möjliggöra Albert Lindhagens stadsregleringsplan. Under 1890-talet och början på 1900-talet bebyggdes kvarteret successivt med flerbostadshus.

Likt flera kvarter inom Norrmalm kom även Barnhusväderkvarnen att påverkas av citysaneringen i mitten av 1900-talet. I samband med detta revs flera av kvarterets flerbostadshus. Endast på fastighet Barnhusväderkvarnen 29 lämnades det äldre flerbostadshuset kvar.

Planområdets mark exproprierades för att möjliggöra uppförandet av ett nytt, ändamålsenligt och modernt huvudkontor för den nybildade Postsparbanken. Byggnaden ritades av arkitekt Folke Löfström (1910–2005).

När Postbankshuset byggdes var kvarteret öppet mot Tegnérkunden så att mer ljus och rymd kunde erbjudas i kvarteret, helt enligt tidens ideal. Intentionen var att låta grönskan från Tegnérkunden växa in i kvarteret helt olikt de traditionella stenstadskvarterens trånga, kringbyggda gårdar. Men stadsplaneideal förändras och den lucka som lämnades i byggnadsstrukturen byggdes under året 2007 igen med ett bostadshus så att kvarteret idag är slutet.



Figur 6 Kvarteret Barnhusväderkvarnen sett från Tegnerlunder. Bilden till vänster är från 1964, då gårdsbyggnaden syntes (källa: Postmuseum, fotograf Yngve Hellström), den högra bilden är från 2018 efter att kvarteret byggts igen.

Byggnaden idag

Planområdet är idag bebyggd med en gatubyggnad med fasad mot Drottninggatan, Rådmansgatan och Tegnergatan.

Gatubyggnaden är uppförd med sex våningar ovan mark varav den sjätte är indragen från fasadliv mot omgivande gator.



Figur 7 Bilder på den indragna takvåningen och de terrasser som bildas utanför denna. I den högra bilden syns byggnadens långsida mot Drottninggatan. Den övre vänstra bilden visar påbyggnadens hörn mot Drottninggatan/Tegnergatan och den nedre vänstra bilden visar terrassen mot Tegnergatan. Tegnérhlunden och angränsande bostadshus på fastighet Barnhusväderkvarnen 29 syns i bakgrunden.

På gården finns en tio våningar hög gårdsbyggnad sammanbyggd med gatuhuset. Under byggnaden finns källare och garage i fyra våningar. Garaget är öppet för allmänheten. På gården finns ytor för umgänge, cykelparkering och planteringar.



Figur 8 Bilder från gården. Vänster: del inom fastighet Barnhusväderkvarnen 36 där ny gårdsbyggnad placeras. Höger: yta mellan höghusdelen inom planområdet och bostadshus på fastighet Barnhusväderkvarnen 37



Figur 9 Befintlig bebyggelse sedd från Drottninggatan. Till vänster: vy från Tegnérslunden samt bild från arkaden.

Entréplanet består av butiker, restauranger och andra publika lokaler. Utmed Drottninggatan är byggnaden utformad med en

arkad som fungerar som trottoar och yta för uteserveringar. Här finns också en entré till de butiker och andra verksamheter som finns i bottenvåningen. Övriga ytor används för kontor. Totalt utgörs befintlig bebyggelse av cirka 20 000 m² för handel- och kontorsverksamhet.

Postbankens verksamhet fanns i huset fram till 1970-talet. De första åren sker få dokumenterade ändringar, men efter det att postverksamheten flyttat genomgår byggnaden flera ombyggnader främst i samband med byte av hyresgäster och ändrade funktionskrav. Ombyggnaderna har i huvudsak skett interiört men även vissa yttre detaljer har ändrats.

Under mark

I tunnel, under källaren och garaget, går Citybanans del mellan T-centralen och Odenplan.

Landskapsbild/Stadsbild

Drottninggatans sträckning utmed planområdet har en bibehållen 1600-talssektion och är endast drygt 10 meter bred med gatubebyggelse i 4–5 våningar. Byggnadshöjden och taklandskapet är viktiga värden för stadsbilden i området.

Drottninggatans perspektiv från norr är särskilt viktigt att bevara och det är angeläget att Blå tornet (Strindbergsmuséets torn) är väl synligt.



Figur 10 Barnhusväderkvarnen 36 sett från omgivande gator

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Riksintresse enligt Miljöbalken

Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115) ingår i ett område av riksintresse för kulturvården enligt 3 kap 6§ miljöbalken. Riksintresset ska skyddas mot påtaglig skada, vilket innebär att områdets kulturhistoriska värden ska bevaras och skyddas från åtgärder som medför påtaglig negativ kulturmiljöpåverkan.

Stadens funktion som huvudstad och förvaltningsstad alltsedan medeltiden men särskilt från 1600-talet och framåt utgör kärnan i riksintresset. För detta är kungliga miljöer, byggnader för rikets och länets förvaltning, kulturinstitutioner och annan bebyggelse som sammanhänger med funktionen särskilt viktiga.

Flera av de faktorerna som nämns i riksintressebeskrivningen kan appliceras på fastigheten genom dess historia, placering, funktion och byggnadshöjd.

Följande aspekter inom riksintresset bedöms relevanta för kvarteret Barnhusväderkvarnen:

- Vyerna från viktiga utsiktspunkter, som blickfång.
- De tydligt avläsbara "årsringarna" i stadsutvecklingen.
- Stadssilhuetten med den begränsade hushöjden där i stort sett bara kyrktorn och offentliga byggnader tillåts höja sig över bebyggelsemassan.

Omgivningen

Planområdet ligger inom den täta kvartersstaden som en del av stenstaden i Stockholm. Norr om planområdet ligger den gamla tekniska högskolan och Scheffellerska palatset (även kallat Spökslottet), söder om planområdet ligger Blåtornet/-Strindbergsmuseet. Samtliga är byggnadsminnen enligt 3 kap. kulturmiljölagen och blåklassade i Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering, där blå är den högsta klassen som omfattar bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde.

Det är också viktigt att säkerställa att andra delar av stadens taklandskap värnas och att befintliga högre byggnader och torn inte skymms.



Figur 11 Taklandskapet, vy söder ut från planområdets tak. Närmast syns Strinbergsmuseets torn.

Stadsbild

Befintlig byggnad inom planområdet är en klassisk 1960-tals byggnad uppförd för kontorsverksamhet. Typiskt för tiden var att uppföra olika byggnadsvolymer som kontrasterade mot varandra, i volym och höjd. Dessa kontraster är svåra att uppfatta från gatan i en tät kvartersstruktur. De siktlinjer som visar byggnaden i sin helhet är viktiga för upplevelsen av Postbankshuset och kontrasten mellan högdelen och lågdelen.

Siktlinjer mot Blå tornet är viktiga att bevara och förändringar inom planområdet behöver förhålla sig till det.

Befintlig bebyggelse

Befintlig byggnad inom planområdet omfattas av Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering och har markerats som grön, det vill säga fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Stadsmuseet motiverar detta med att byggnaden har ett samhällshistoriskt värde i och med sin historia som del av det svenska bankväsendet i kombination med högt arkitekturhistoriskt värde med hög verkshöjd.



Figur 12 Utdrag ur stadsmuseets klassificering av byggnader där befintlig bebyggelse på Barhusväderkvarnen 36 ges grön markering - d.v.s. fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Fasader och exteriör

Byggnaden karaktäriseras av sin volym och upplevda tyngd. Då byggnaden breder ut sig med ytterligare volymer mot gården är det svårt att från gatunivå få en uppfattning om hela volymen.



Figur 13 Befintlig byggnads fasader av blankpolerad granit och rytmiskt placerade fönster med tidstypiskt färgade träfönster.

Byggnaden har en välbevarad exteriör och påkostade materialval i främst den blankpolerade naturstenen som möter de rytmiskt placerade fönstren i trä. Fönstren är något indragna från stenfasadens vilket ger en skuggverkan och förstärker byggnadens horisontalitet. Det arkitektoniska uttrycket och den strama stenfasadens är typiskt för den aktuella periodens bankbyggnader.

I byggnader från tidigt 1960-tal användes mötet mellan olika material och kontrasten mellan ljus och skugga, istället för utsmyckningar, som ett sätt att skapa spänning i arkitekturen.

Gårdsfasaderna delar gatufasadernas uttryck, med polerade stenfaser och symmetriska, rytmiska fönsterband. Gårdsfasaden har samma dignitet som mot gatan vilket förklaras av att gården ursprungligen var öppen mot Tegnérkunden. Gårdsfasaden utformades för att möta det offentliga rummet och gavs därför samma omsorgsfulla uttryck som gatufasaderna.

Mot Drottninggatan bärs huset upp av en arkadgång över trottoaren. Arkadens svarta pelare är klädda med putsad sten som är betydligt mörkare än de överliggande våningarnas stenfasad. Bottenvåningens karaktär skiljer sig från omkringliggande kvarters då arkaden är typisk för sin tid, men otypisk för det stadslandskapet där byggnaden är belägen.

Interiör

Typiskt för kontorsbyggnader som uppfördes under 1960-talet var att de även skulle inhysa övriga bekvämligheter kopplade till verksamheten.

Sedan byggnaden uppfördes har den genomgått en mängd interiöra förändringar och funktioner då matsal, sjukstuga och idrottshall har byggts bort och nu präglas byggnaden av en modern kontorsstruktur med moderna material och planlösningar.

Den större entréhallen med ingång från Drottninggatan 89 har inte genomgått lika många förändringar och är därför relativt välbevarad.

Entréhallen karaktäriseras av den ursprungliga trappan med enkla material i sten/terazzo samt handledare i trä. I hallen finns även konstverket Blänk av Jan Brauner, som tillkom strax efter att byggnaden stod färdig.

Trots att en tillbyggd mellanvägg och placering av nyare ventilationsdon har gjort viss inverkar på möjligheten att uppleva konstverket i sin helhet har konstverket och entréhallen värden att bevara.



Figur 14 Entréhallen vid ingång från Drottninggatan 89 med trappa. Vägghkonstverket Blänk kan skimras på väggen till höger i bild.

Gården

Gården karaktäriseras i huvudsak av fria siktlinjer och saknar tydliga avgränsningar mellan de olika fastigheterna vilket ger en upplevelse av att gårdsrummet tillhör samtliga omkringliggande fastigheter.

Hela gårdsrummet karaktäriseras av arkitektur från 1900-talets senare hälft och 2000-talets början. Det ger ett modernt intryck som skiljer sig mycket från gatuvyerna i omgivningen som främst utgörs av byggnader och byggnadsstilar från förra sekelskiftet.

På gårdens västra del, mot fastigheterna Barnhusväderkvarnen 30 och 31 finns en nivåskillnad med stödmur och en förbindande trappa.

Sammanfattning karaktärsdrag

- Undanskymt läge i stadsbilden vilket förstärks av fasadmaterialets kamouflerande verkan.
- Volymuppbyggnad med en lågdel samt en högdel för att manifestera byggnadens läge i staden.
- Numera näst intill sluten gård med släta fasader och fria siktlinjer
- Gården upplevs tillhöra samtliga kringliggande fastigheter.
- Platt tak med terrasser och indragna volymer.
- Symmetriskt uppbyggd fasad med hög grad av horisontalitet
- Fasad av polerad sten.
- Träfönster, något indragna från fasaden.
- Accentuerad bottenvåning med arkad och pelare klädda med mörkare sten än resterande fasad.
- Omsorg om detaljer, t.ex. möte mellan olika material.
- Entréhall med delvis ursprungligt uttryck och i huvudsak bevarat konstverk (Blänk)

Fornlämningar

Söder om planområdet går gränsen för fornlämning RAÄ 103 inom vilket det kan väntas påträffas kulturlager från medeltid och 1600-tal. Denna bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Om fornlämningar som inte tidigare har varit kända skulle påträffas vid anläggningsarbeten inom området ska dessa anmälas till Länsstyrelsen. Fornlämningar skyddas enligt Kulturmiljölagen (KML) och får inte skadas.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet har ett mycket centralt innerstadsläge med god tillgång till offentlig och kommersiell service.

Gator och trafik

Gatunät

Befintliga gator i Stockholms innerstad och kring kvarteret är idag hårt belastade och saknar utrymme för ökade trafikvolymer.

Planområdet ligger i direkt anslutning till Drottninggatan, Tegnérgatan och Rådmansgatan som är mindre trafikerade blandtrafikgator.

Biltrafik

Drottninggatan regleras som gågata efter ombyggnaden under år 2018 och idag tillåts endast varutransporter och yrkestrafik.

Angöring för både bil och leveranser till kvarteret sker via en nerfartsramp från Rådmansgatan. I byggnadens källare (plan 2-4) finns garage med cirka 320 parkeringsplatser för bil och cirka 12 platser för motorcyklar. Av dessa är huvuddelen uthyrda på långtidskontrakt. Cirka 70 platser är öppna för allmänhetens korttidsparkering och 13 platser nyttjas av boende i kvarteret genom särskild upplåtelse.

Gång- och cykeltrafik

Tegnergatan benämns i stadens cykelplan från 2012 som huvudstråk för cykel.

Cykeltrafiken i Stockholm ökar och cykelparkeringar är en viktig del i Stockholms infrastruktur. Cykelparkering för verksamhetens behov ska ordnas inom fastigheten.

Enligt stadens bedömning av skäligt antal cykelparkeringar vid nyproduktion föreslås 10–20 parkeringsplatser per 1000 m² BTA för kontor. Cykelparkering finns idag på innergården och i garage.

Utmed Drottninggatan och arkaden har trafikkontoret nyligen gjort mindre ändringar i trafikmiljön. Med hjälp av möblering och fartsänkande åtgärder i korsningarna Tegnergatan/Drottninggatan och Rådmansgatan/Drottninggatan har gaturummet omvandlats för att skapa känsla av sammanhängande gågata.

Arbete pågår för att helt omvandla Drottninggatans norra del till gågata likt de södra delarna av gatan.

Kollektivtrafik

Planområdet har ett mycket bra och kollektivtrafikhärläge i närheten av Rådmansgatans tunnelbanestation och de lokala busslinjer som trafikerar området. Odenplans station, central-

stationen och cityterminalen finns inom mindre än 800 meters avstånd.

Tillgänglighet

Byggnadens entréer nås från trottoarer i gatunivå eller från gården. Utemiljön är inte försedd med taktila plattor eller kontrastmarkeringar.

Angöring för bilar sker från garage, och sedan via hiss till våningsplanen.

Störningar och risker

Förorenad mark

På platsen har det sedan 1600-talet funnits väderkvarnar, bostadshus av olika storlek och några mindre verkstäder. Verksamheter som kan ha skapat markföroreningar före början av 1960-talet då nuvarande kontorsbyggnad anlades bedöms vara få.

Mellan åren 1965 till 2018 fanns en kemptvätt i markplan mot Drottninggatan. Lokalen har byggts om under 2018 efter att verksamheten avvecklades. Inom planområdet och det omkringliggande kvarteret har även funnits en grafisk industri samt en serviceplats för bilar med småskalig verksamhet. Med anledning av detta har föroreningssituationen inom planområdet utretts.

På näst nedersta källarplan (källarplan 2) finns en serviceplats för bilar med ett par tvättplatser och en smörjplats. Det finns inga uppgifter om att tvätt- och smörjplatserna använts kommersiellt utan bedöms endast ha använts i mindre skala för hyresgäster. Spillolja, tvättkemikalier, lösningsmedel och fasta olje- och metallpartiklar från bilar kan ha förekommit i verksamheten.

Enligt Länsstyrelsen har det funnits grafisk industri inom fastigheten. Tillverkningen har främst varit digitalt tryck där små mängder lösningsmedel, olja och andra farliga ämnen hanterats.

Luftföroreningar

Vid planering och planläggning ska kommuner och myndigheter ta hänsyn till miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsmål. För att undersöka hur luftföroreningshalterna vid planområdet skulle påverkas av detaljplanens genomförande har gatumsberäkningar

genomförts för Rådmansgatan, Drottninggatan och Tegnérsgatan för partiklarna PM10 och kvävedioxid (NO₂).

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras idag inom planområdet för både PM10 och NO₂. Miljö kvalitetsnormen som normalt sett är svårast att klara för både PM10 och NO₂ är dygnsmedelvärdet. För dygnsmedelvärdet ligger de beräknade halterna i nuläget i nedre delen av intervallet 30-35 µg/m³ utmed Tegnérsgatan. På Drottninggatan beräknas dygnsmedelhalten av PM10 till övre delen av intervallet 20-25 µg/m³ och på Rådmansgatan till mitten av intervallet 25-30 µg/m³.

I utbyggnadsalternativet är halten av partiklar PM10 25–30 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 36–48 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 60 µg/m³.

Miljö kvalitetsmålet för både PM10 och NO₂ klaras i utbyggnadsalternativet på Drottninggatan och Rådmansgatan men överskrids dock på Tegnergatan i direkt anslutning till planområdet.

Buller, vibrationer

Enligt stadens bullerkartering varierar nivåerna inom planområdet mellan 45–55 dBA ekvivalent ljudnivå. På Drottninggatan och Tegnergatan uppnås ljudnivåer som ibland överstiger 65 dBA.

Kontor ska enligt svensk standard uppfylla ljudklass C 40 dBA inomhus. Arbetsmiljöverkets vägledande rekommendation är att alla ljudkällor sammantaget inte bör överskrida 40 dBA inomhus.

Farligt gods

Ingen av de omkringliggande gatorna är utpekade som rekommenderad transportled för farligt gods.

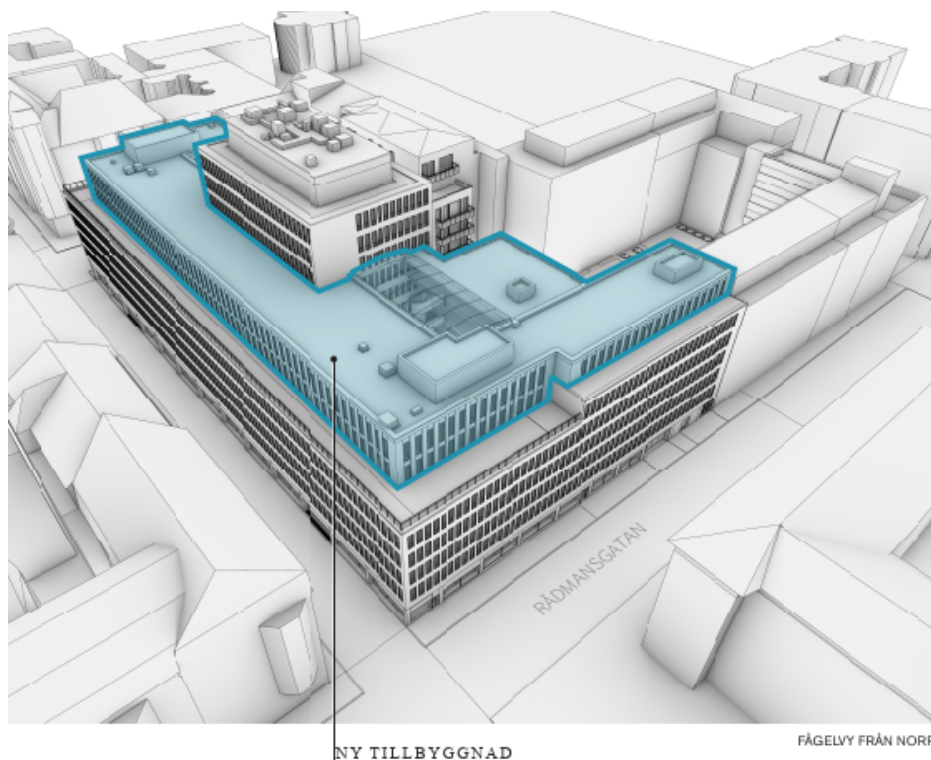
Planförslag

Den föreslagna detaljplanen medger utökad byggrätt för kontor (K) i en påbyggnadsdel över mark samt genom uppförande av en gårdsbyggnad. Sammantaget möjliggör planförslaget för en utökning med cirka 200 nya kontorsplatser.

Utöver kontor inrymmer bebyggelsen även utrymmen för parkering (P1, P2 och P3), teknik och andra installationer i våningar under markplan. Dessa kommer kunna nyttjas för den nya bebyggelsens behov.

Drottninggatans levande stadsmiljö ska fortsatt värnas. Gatuplanet och en våning ovan den görs utåtriktad genom att centrumändamål (C) tillåts. Användningen möjliggör handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå.

Befintlig byggnad har höga kulturhistoriska värden. Dessa säkras i planen med varsamhetsbestämmelser. Taken på all bebyggelse inom planområdet ska vara platt och en planbestämmelse säkerställer att yttertak får max ha 4 graders lutning. Undantag från detta gäller den byggnadsdel som länkar samman befintlig byggnad med den nya gårdsbyggnaden. Här tillåts taklutningen att vara 10 grader för att säkerställa en god och funktionell hantering av regnvatten etcetera.



Figur 15 Illustrerat förslag som visar den nya takpåbyggnaden, gårdsbyggnaden samt de högre delarna på taket med plats för teknikutrymmen. Fågelvy från norr (White, 2021)

Planförslaget innebär att huvuddelen av bebyggelsen behåller pågående markanvändning (K) och att möjligheten att nyttja våningsplanen närmast gatan till centrumändamål utökas. Den största förändring som planen medför sker avseende fotavtryck och höjd då det blir möjligt att bygga ytterligare en påbyggnadsvåning på befintlig byggnad samt komplettera befintlig bebyggelse med ett gårdshus, som avger ett fotavtryck på marken om cirka 356 kvm. Höjdbestämmelser regleras i planen. Den befintliga, höga gårdsbyggnaden ingår i planområdet men omfattas inte av ombyggnationen.

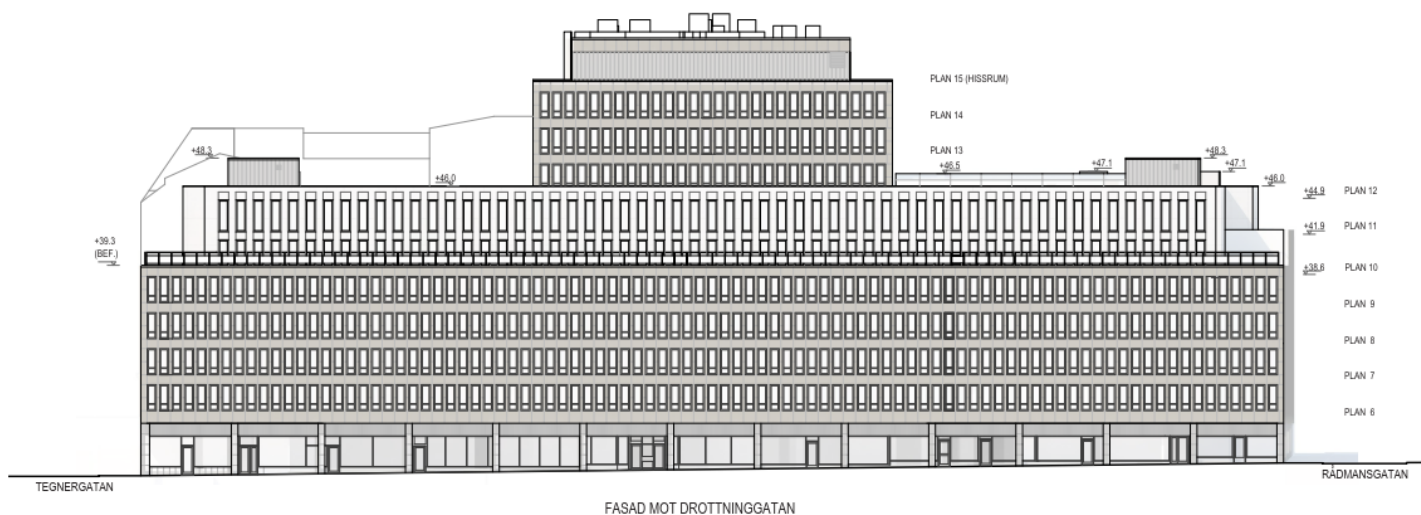
Under planområdet passerar Citybanans järnväg genom Norrmalm. Detaljplanen bekräftar denna verksamhet genom användningsbestämmelse för trafikändamål (T1). Inga åtgärder som skadar den samhällsviktiga järnvägsfunktionen kan tillåtas.

Ny bebyggelse

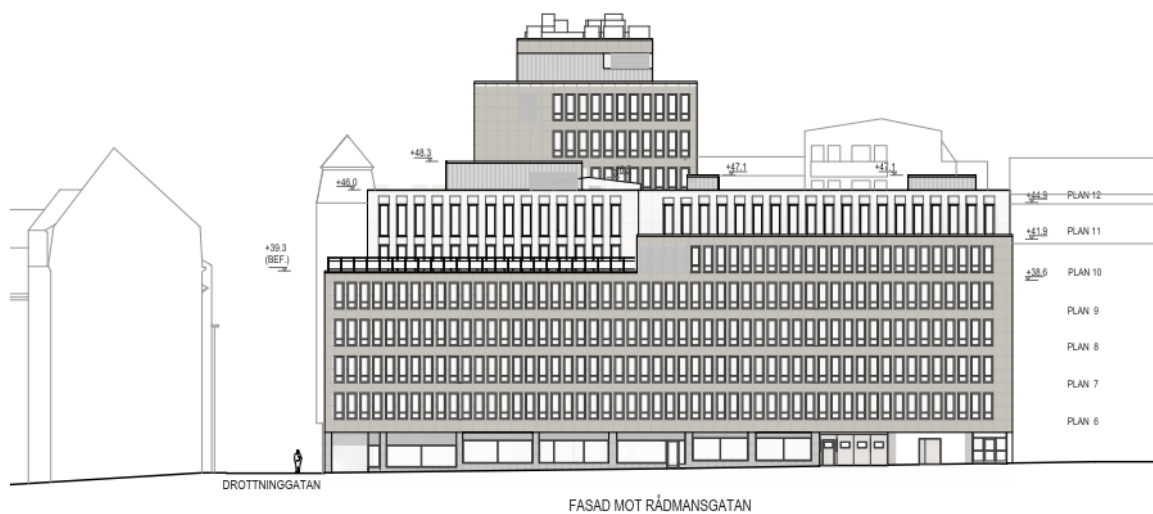
Påbyggnad – plan 10 och 11

Detaljplanen möjliggör uppförande av ytterligare våningsplan ovan på befintlig gatubyggnad. Illustrerat förslag innebär att befintligt indraget våningsplan på gatubyggnaden (plan 10) rivs och ersätt med två nya våningsplan (plan 10 och 11). Det innebär att gatubyggnaden kan bli totalt sju våningar hög ovan mark. Påbyggnaden kommer efter ombyggnation att vara 6,7 meter hög, vilket innebär att den blir 4,1 meter högre än dagens takpåbyggnad.

Av hänsyn till den befintliga skalan i stadsdelen längs denna sträcka av Drottninggatan är det viktigt att tydligt markera var den befintliga huskroppen slutar och var takpåbyggnaden börjar. De nytillkomna våningsplanen följer gatubyggnaden men påbyggnadens fasad ska vara indragen 3,5 meter från gatan.

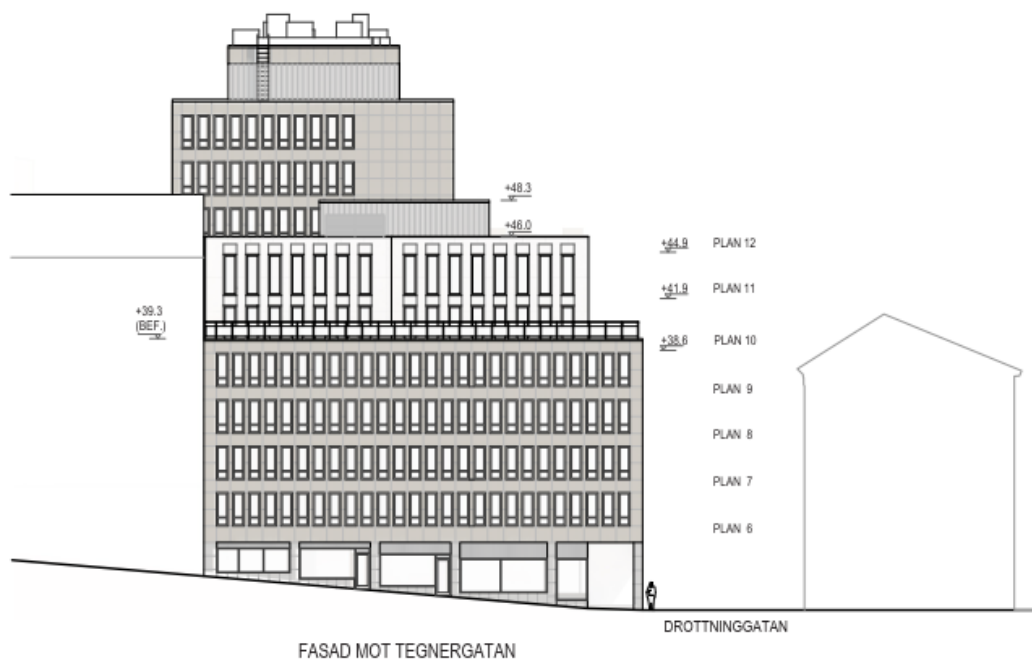


Figur 16 Illustrerat förslag. Ny takpåbyggnad ovan plan tio. Fasaden är indragen från ursprunglig byggnads fasad (White 2021)



Figur 17 Illustrerat förslag. Ny takpåbyggnad ovan plan tio. Fasaden är indragen från ursprunglig byggnads fasad (White 2021)

På plan 11 mot Rådmansgatan ska den nya påbyggnadsdelen placeras indraget från fasadliv. Den nya påbyggnaden placeras i samma läge som dagens takvåning och möter befintlig grannbyggnads fasad i liv. Mot gatan sträcker sig en långsmal terrass med ett räcke som avslutar den befintliga takfoten. Skyddsräcken samt flaggstång får sticka upp över den högsta nockhöjd som anges.



Figur 18 Illustrerat förslag. Ny takpåbyggnad ovan plan tio. Fasaden är indragen från ursprunglig byggnads fasad (White 2021)

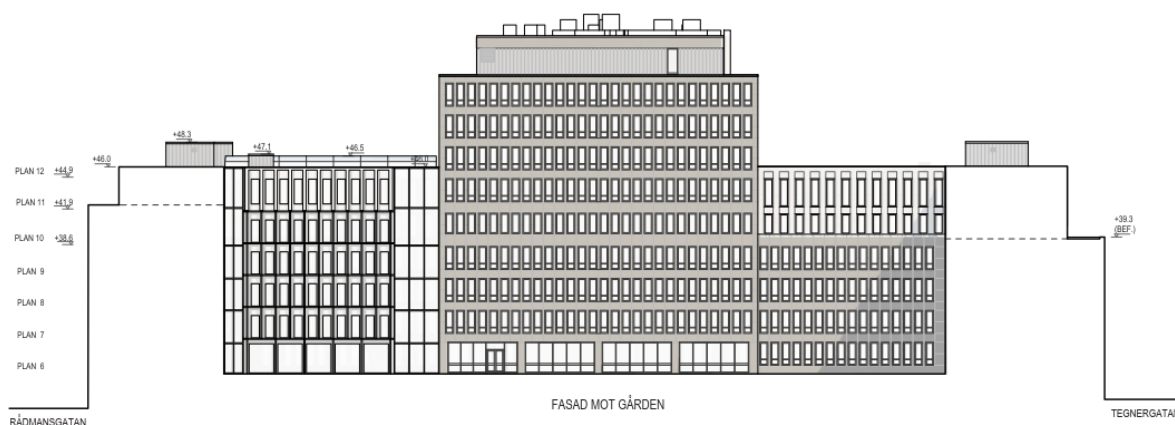
På taken får tre högre delar finnas för att göra plats till större tekniska installationer som behövs för byggnadens konstruktion så som hisstoppar, fläktkåpor med mera. De fläktutrymmen som idag finns på taket (plan 10) ska vid ombyggnaden flyttas ned i byggnadens källare eller samlas i teknikbyggnaderna på taken. Detaljplanen säkerställer detta med bestämmelse om högsta nockhöjd och restriktioner om hur eventuella, tillkommande tekniska installationer, så som fläkttrör och solcellspaneler, får utformas och placeras. För att dessa inte ska störa helhetsintrycket av byggnaden och synas från marken finns en bestämmelse i planen som begränsar höjd på dessa installationer och att de placeras indragna från gatan med minst 1,5 meter (f3).

Befintlig högdal

Kvarterets högsta byggnad omfattas inte av planerad om- och tillbyggnad. Högdelen ges bestämmelse som reglerar högsta

tillåtna nockhöjd. Den föreskrivna höjden (+58,5) överensstämmer med befintlig byggnad. Utöver högsta nockhöjd tillåts mindre tekniska anordningar. Dessa ska minimeras till antalet och samlokaliseras samt ska placeras varsamt med hänsyn till stadens taklandskap, detta regleras i planen med varsamhetsbestämmelse.

De delar av den höga byggnadsdelens fasad som påverkas av den nya takpåbyggnaden undantas från varsamhetsbestämmelsen.

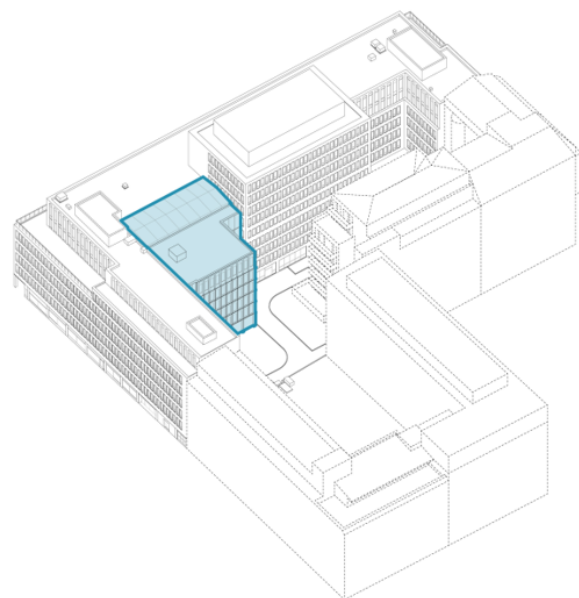


Figur 19 Befintlig byggnad och ny gårdsbyggnad, med högdelen i mitten, sett från gården (White 2021)

Nytt gårdshus

För att skapa ytterligare kontorsytor och en mer välfungerande intern logistik ges byggrätt för att uppföra en ny byggnad inne på gården. Denna sammanbyggs med gatubyggnadens delar mot Drottninggatan och del mot Rådmansgatan.

För att säkerställa god avvattningshantering av snölast etcetera tillåts taklutningen på den sammanlänkande byggnadsdelen ha en större takvinkel än övriga delar av bebyggelsen. På den sammanlänkande delen tillåts taklutningen vara 10 grader. För övriga tak inom planområdet tillåts högsta vinkel på tak vara 4 grader.



Figur 20 Illustrerat förslag där det nya gårdshuset syns markerat med blå färg till höger och illustration över tänkt utformning till vänster (White, 2021)

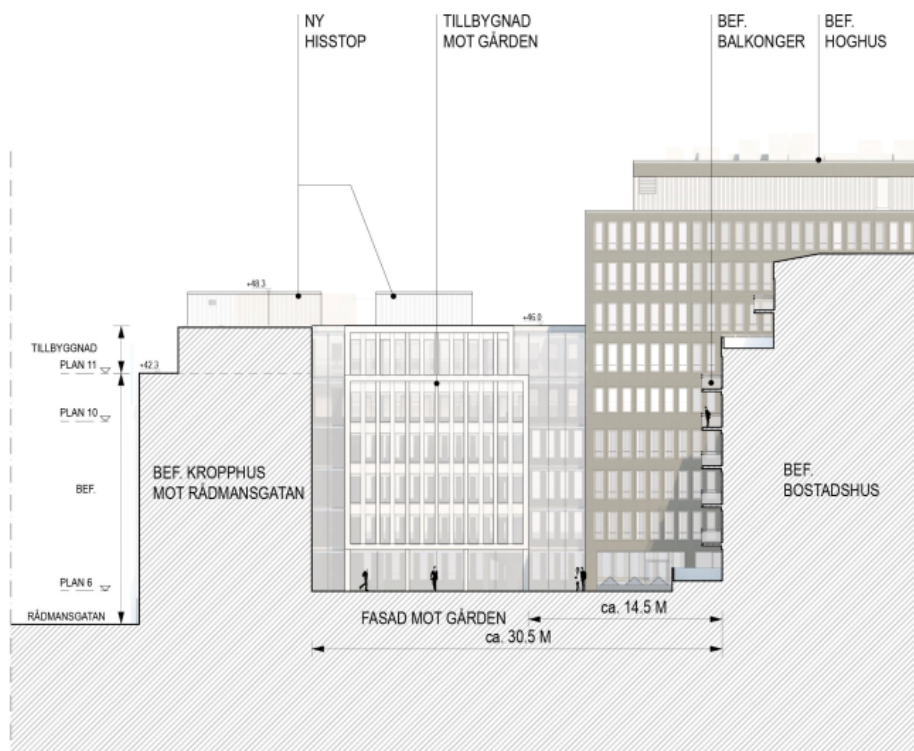
Den nya volymen får ha samma höjd som gatubyggnaden men för att säkerställa god avrinning av dagvatten ges del av taket möjlighet att vara något högre. Med en bestämmelse som reglerar högsta nockhöjd säkras att det nya gårdshuset ges en höjd som gör att den inte kommer att synas över gatubyggnaden.

Avstånd mellan den nya gårdsbyggnaden och befintlig byggnads fasad på Barnhusväderkvarnen 37 är 14,5 meter. För att minska risken att ljus och aktivitet i kontorslokalerna stör de som bor närmast bestämmer detaljplanen att den del av gårdsbyggnadens fasad som ligger närmast bostadshuset ska vara fönsterlöst/ha täkt fasad. Bestämmelsen säger att fönster inte får finnas i gårdsbyggnadens sydöstra fasaddel (f4). Fönsterpartier får dock finnas i bottenvåningens även mot sydöst. Den del av fasadens sydöstra sida som inte får ha fönster motsvarar den fasaddel som ligger närmast Barnhusväderkvarnen 37.



Figur 21 Röd markering visar den fasadyta som omfattas av planbestämmelse f4, som säger att "fönster inte får finnas"

De delar av det ursprungliga huset, där gårdshuset kommer att placeras dikt an, omfattas inte av detaljplanens varsamhetsbestämmelser (läs mer under rubrik *Bevarande av befintlig byggnads kulturvärden*). Vid dessa delar (se plankartans illustration B) blir det möjligt att göra ingrepp i fasaden för att skapa en fungerande konstruktion och intern kommunikation i den nya sammanhängande byggnadskroppen.



Figur 22 Bild som visar gårdshusets utbredning och avstånd mellan byggnadsdelar på innergården (Illustration: White 2021)

Interiör

Den större, inre, entréhallen med ingång från Drottninggatan 89 ges bestämmelse för att skydda den välbevarade trappan som karaktäriseras av enkla, hållbara material som sten och konststen.

Entréhallen och trappan har under åren genomgått förändringar som delvis förvanskad dess värden. Dessa är dock delvis reversibla och framtida omgestaltning ska sträva efter att ett efterlikna dess ursprungliga utseende. Varsamhetsbestämmelser lyfter upp trappans steg, träräcke, vilplan och konstruktion som delar i entréhallen att värna.

Gestaltning

Vid förnyelse inom kvarteret är det viktigt att ta hänsyn till befintlig byggnads karaktär och kulturmiljövärden såväl stadsbyggnadsmässigt som arkitektoniskt. Nya på- och tillbyggnadsdelar ges en utformning som skapar en ny balanserad helhet och hög arkitektonisk kvalitet

Tak på nytillkommande bebyggelse ska vara flackt för att återspegla den befintliga byggnadens 1960-talsarkitektur. Takvinkel får ha max 4 graders lutning. Undantag från detta

gäller den byggnadsdel som länkar samman befintlig byggnad med den nya gårdsbyggnaden. Här tillåts taklutningen 10 grader för att säkerställa en god och funktionell hantering av regnvatten etcetera.

Fönstersättning ska placeras med vertikalt rörelsemönster och med en indelning och med proportioner som harmonierar med fönstersättningen i befintlig bebyggelse.

Fasadmaterial och färg på nytillkommande bebyggelse ska väljas med stor hänsyn till stenstadens traditioner och ska harmoniera med såväl omgivningen som med befintlig, kulturhistoriskt intressant byggnad inom planområdet. Planbestämmelser tydliggör att fasad ska utföras med sten, keramiska plattor eller stenbaserat skivmaterial (f1 och f2).

Gårdsbyggnaden ska upplevas som “fristående” med transparenta länkar mot befintlig omgivande fasads som understryker detta. Gårdsbyggnadens fasaddel som ligger närmast grannfastigheten Barnhusväderkvarnen 37, får inte förses med fönster enligt planbestämmelse f4 (se figur 21).

Gårdsbyggnaden ska färgsättas med tanke på att skapa en bra ljusmiljö på innergården.



Figur 23 Illustrerat förslag gårdshus (White 2021)

Ovan på kvarterets idag befintliga byggnad med fasad mot Drottninggatan tillåts uppförandet av ännu en påbyggnadsvåning.

Befintlig takvåning rivs och två nya påbyggnadsplan kommer att uppföras över takfot på befintligt hus (höjd + 39,3 m) och indragna från fasadliv.

Utifrån ett stadsbilda- och riksintresseperspektiv är det viktigt att påbyggnadsvåningarna inte har för stor andel uppglasade ytor som påverkar stadssiluetten kvälls- och nattetid.



Figur 254 Illustrerat förslag takpåbyggnad. I högra bilden är byggnaden avbildad söderifrån och i den högra bilden norrifrån (White 2021)



Figur 24 Illustrerat förslag takpåbyggnad. I högra bilden är byggnaden avbildad från Tegnergatan/Tegnérslunden och i den högra bilden norrifrån, från Observatorielunden. (White 2021)

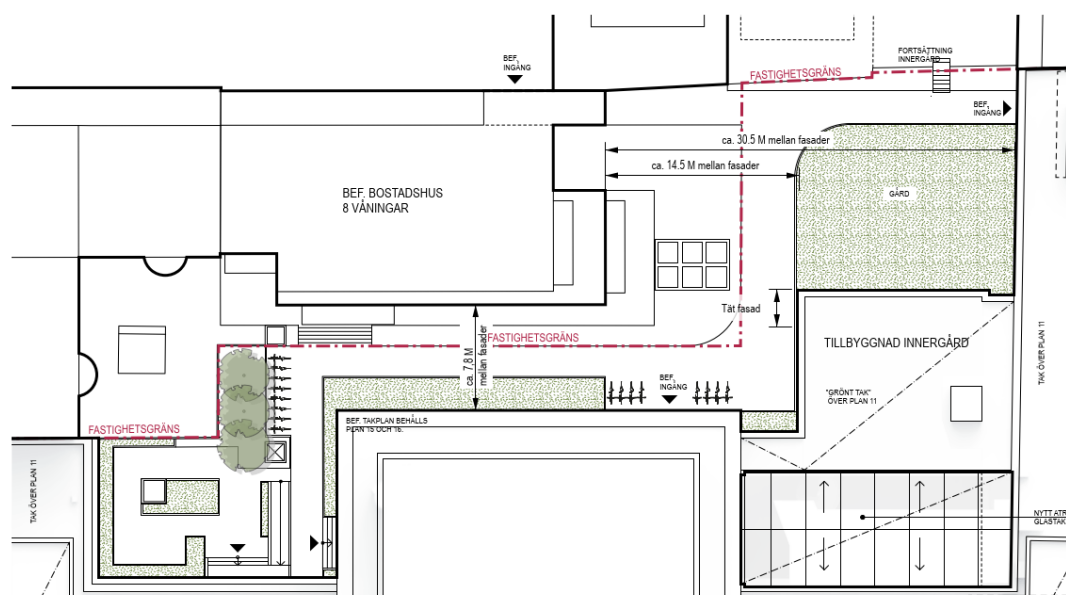
Innergård, takterrass och gröna tak

Innergården karaktäriseras idag av både öppna ytor och mera intima ytor, med viss grönska. Hela gårdsytan är underbyggd med garage och ges en föreskriven höjd om +26,5 meter över nollplanet, vilket motsvarar gårdens höjd innan genomförd detaljplan. En ny byggnad får inte uppföras på gårdsytan men mindre anordningar, för att skapa en trivsamt och fungerande innergårdsmiljö, får anordnas. Endast fastighetens egen yta kommer att nyttjas som uteplats för kontorslokalerna.

Delar av gården, i planområdets västra del, omfattas av servitut. För att undvika att denna mark bebyggs och därmed hindrar passage i enlighet med servitutet beläggs denna yta med bestämmelse som säkerställer att marken inte kan byggas. De delar av servitutet där stödmur och trappa finns beläggs inte med prickmark.

Uppförande av gårdshuset minskar gårdsytan men bidrar istället med möjlighet att dela upp gården i mindre rum och delar. I tillbyggnadens anslutning uppstår en ny södervänd platsbildning på innergården.

På takvåningen (plan 10), där de nya påbyggnadsdelarna uppförs, finns redan idag en terrass som fungerar som uteplats. Takterrassen mot Drottninggatan behåller sin nuvarande utbredning även i detta förslag och kommer att utgöra uteplats för kontorslokalerna. Terrasserna mot Rådmansgatan samt Tegnérgatan som är smalare och/eller vända i nord/ostlig riktning, planeras istället enligt förslaget att nyttjas som yta för ”grönt tak”. Detta regleras med planbestämmelse, läs mer om det under rubrik *Dagvatten*.



Figur 26 Illustration visar innergårdens ytor och avstånd efter genomförande av detaljplanen (Illustration: White 2021)

Gröna takmaterial bidrar positivt till stadens biologiska mångfald samtidigt som det fördröjer dagvatten. Från gatunivå kan den tillförd takvegetation komma att synas främst från Drottninggatans norra del.

Bevarande av befintlig byggnads kulturvärden

Den befintliga kontorsbyggnaden och dess kulturhistoriska värden ska bevaras. Byggnadens karaktärsbärande egenskaper säkerställs med varsamhetsbestämmelser med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå. Byggnaden får inte rivas, förutom i de delar som påverkas av planerad på- och tillbyggnation.

Vid behov av renovering eller ändring av byggnader ska särskild varsamhet ägnas åt byggnadens viktiga detaljer och ursprungliga byggnadsdelar ska så långt som möjligt lagas snarare än bytas. Delar av ursprungliga byggnadsdelar (exempelvis fönster, fasadsten etcetera) som måste bytas ska i möjligaste mån återskapas med originalet som förlaga. Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder som är anpassade till byggnadens kulturhistoriska värden. Fönster ska utformas lika ursprungliga avseende indelning, dimensioner och material i tidstypisk kulör. Fasad ska vara av sten lika befintlig avseende kulör, dimensioner och glans. Sten i bottenvåning, inklusive

arkadens pelare, ska skilja sig i kulör från övriga ursprungsfasadens stenmaterial.

Arkadens fönster och dörrar som delvis bytts och ändrats sedan byggnaden uppfördes. Även fortsättningsvis får ändring och underhåll göras av bottenvåningens fönster mot angränsande gator. Fönster ska då nya väljas med syfte att återgå till ett utförande som anpassats till byggnadens ursprungliga karaktär med stora stål- eller träinfattade fönstertytor. Även arkadens dörrar ska anpassas till ursprunglig karaktär.

Arkadens funktion är att utgöra en öppen yta för allmänheten. Fönster i bottenvåningen ska därför utgöras av stora, sammanhängande glaspartier som skapar liv i fasaden. Nedan visas ett exempel på hur detta genomförts på annan plats längs Drottninggatan.



Figur 27 Foto från byggnad vid annan del av Drottninggatan som visar ett exempel på nya, stora fönsterpartier i tidstypisk stil (Foto: Fabege)

Med ursprunglig byggnad avses den byggnad som uppfördes på 1960-talet, som postbankens huvudkontor, det vill säga ej det nytillkommande gårdshuset samt de nya påbyggnadsvåningarna som placeras indragna från gatubyggnadens befintliga takfot (+ 39,3 m).

Varsamhetsbestämmelse säkerställer att den ursprungliga byggnaden bibehålls till sin karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå. Bestämmelsen ska säkerställa att fasadens karaktär, med polerad sten och rytmiskt placerade, indragna träfönster bevaras upp till gatubyggnadens takfot.

Fönstrens form och träinfattning med tidstypisk kulör bidrar också till byggnadens välbevarade och värdefulla helhet. Arkadens pelare och läge är viktiga att bevara för såväl byggnadens som gaturummets karaktär.

För att möjliggöra planens genomförande omfattas inte de delar av fasaden där gårdsbyggnaden ansluter av varsamhetsbestämmelserna. På gatubyggnaden gäller inte heller varsamhetsbestämmelserna ovan befintlig takfot (+39,3) för att möjliggöra uppförande av takpåbyggnaden. Illustration B på plankartan redovisar för vilka fasadytor som varsamhetsbestämmelserna gäller och inte.

Innerstadens taklandskap har stora värden som ska värnas. Teknikanläggningar på taken har påverkan på stadsbilden och en varsamhetsbestämmelse lyfter vikten av att sådana anläggningar minimeras. I så stor utsträckning som möjligt bör teknik-anläggningar byggas in. Icke-reflekterande solceller ska kunna placeras på taken.

Byggnaden får inte rivas, förutom i de delar som påverkas av planerad på- och tillbyggnation. Byggnadens delar över + 39,3 m som berörs av påbyggnaden, samt de fasadpartier anslutning till där gårdsbyggnaden ska anslutas omfattas därmed inte av rivningsförbudet (r1). Den högsta byggnadsdelen som inte berörs av påbyggnaden omfattas av rivningsförbud upp till +54,5 m (r2). Teknikanläggningarna på högdelens tak ingår därmed inte i rivningsförbudet.

Syftet med bestämmelserna om rivningsförbud är att förhindra att hela byggnaden rivs, samtidigt som bestämmelsen möjliggör planerade tillbyggnader. Eftersom byggnaden genom åren har byggts om kraftig är syftet med bestämmelserna inte att bevara planlösning etcetera. För att värna den tidstypiska exteriöra gestaltningen införs bestämmelser som tar hänsyn till de kulturhistoriskt viktiga karaktärsdragen.

Planlösningen omfattas inte av förbud mot rivning men det mycket väl bevarade trapphuset (vid entrén med adress Drottninggatan 89) och väggmålningen i anslutning till det skyddas med varsamhetsbestämmelse.

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget ryms inom befintligt gatunät.

Angöring och parkering

De flesta besökare och anställda väntas nå planområdet till fots och via befintliga entréer på Rådmansgatan, Drottninggatan och Tegnérsgatan. Angöring med bil och cykel sker via infart från Rådmansgatan till de befintliga garagevåningarna där parkering är möjlig.

Befintlig garageinfart och befintliga funktioner kommer att användas för de transporter som sker till och från planområdet. Sophämtning, inlastning och leveranser kommer även fortsättningsvis ske via garaget.

Biltrafik

Med hänvisning till det mycket goda kollektivtrafikutbudet och de åtgärder som genomförts för att minska genomfartstrafiken på Drottninggatan bedöms biltrafiken endast öka marginellt på grund av de nytillkomna kontorsplatser som detaljplanen medger.

En användningsbestämmelse medger parkering i befintliga, underjordiska våningsplan. Parkeringsvåningarna får också användas för komplement till kontor och centrumändamålen så som tekniska anläggningar, förråd och liknande. Infart till garaget sker från Rådmansgatan.

På garagevåningarna finns idag cirka 320 platser och har idag en överkapacitet. Cirka 14 av dessa kommer vid ombyggnation att tas bort för att ge plats åt nya teknikutrymmen och pelarkonstruktioner för det nya gårdshuset. Även efter denna minskning bedöms garaget ha tillräckligt med platser för nuvarande och tillkommande behov. Det tillkommande p-behovet för nya de nya kontorsytorna bedöms enligt parkeringsnorm (5/1000 BTA) vara cirka 20 p-platser. Dessa kommer kunna inrymmas inom befintligt garage. Besökare till kontorslokalerna har möjlighet att nyttja de befintliga parkeringsplatserna i garagets parkeringsvåningar.

Tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser kommer att finnas i källargaraget, med hissentré till övriga byggnaden. På Drottninggatans sträcka utmed planområdet finns två markerade

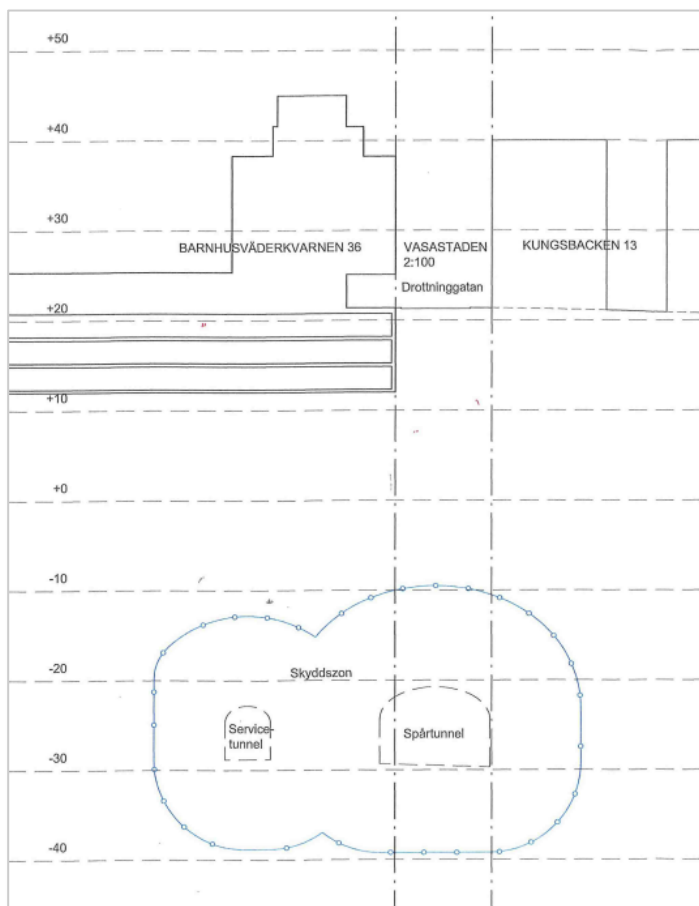
tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser i enlighet med gällande förordning (LTF från 2017). För dessa gäller Stockholms stads tillstånd.

Detaljplanens bestämmelse **P** för parkering omfattar all yta under marken (i teorin hela vägen ned till jordens mittpunkt). Delar av området under parkeringsgaraget upptas dock av järnvägstunnel för Citybanan och bestämmelsen har därför delats upp (P1, P2 och P3) för att tydliggöra användningsgränserna mellan parkeringen och användning T1 för järnvägsändamål.

Järnväg

Under Norrmalm löper järnvägsförbindelse i tunnel. Den så kallade Citybanan passerar under fastighet Barnhusväderkvarnen 36. Genom bestämmelse regleras ett område inom vilket tunnel för järnvägsändamål säkerställs.

Bestämmelse T1 gäller för området mellan lägsta tillåtna schaktnivå (-8,0/-10.0 och -41,5, RH2000) under nollplanet och möjliggör för järnvägstrafik i underjordiska tunnlar. Området är tilltaget så att ett skyddsområde om ca 10 meter från tunnelarnas ytterkonturer erhålls. Med en utförandebestämmelse regleras lägsta tillåtna nivå för ingrepp i undergrunden så att inga åtgärder som skadar den samhällsviktiga järnvägsfunktionen kan tillåtas.



Figur 28 Illustration ur Lantmäteriakt 2007-17734-421 som reglerar 3D-fastigeten för Citybanan. Visar översiktligt hur fastighet Barnhusväderkvarnen förhåller sig till järvängstunneln under mark.

Gång- och cykeltrafik

Med utgångspunkt i stadens bedömning av cykelparkeringsbehov och en beräkning av 15 platser per 1000 kvm kontorsyta (BTA) framgår att 300 cykelplatser ska ordnas inom planområdet. De platser som ordnas ska vara lättillgängliga och hålla god standard. Huvuddelen av parkeringarna kommer att ordnas i befintligt källargarage. Befintliga cykelparkeringar på gården kommer finnas kvar. För cykelparkering utomhus bör skärmtak anordnas.

Cykelparkeringsplatser finns idag iordningsställda på den inbyggda gården. Där finns möjlighet att tillskapa fler platser. Vid behov finns även möjlighet att ordna cykelparkering i källarens garage- och förrådsutrymmen. Endast ytor som tillhör fastigheten kommer att nyttjas för cykelparkering.

Tillgänglighet

Marken inom och kring planområdet medger god tillgänglighet utomhus för personer med nedsatt rörelseförmåga. Vid ny- och ombyggnad bevakar kommunen, i samband med hanteringen av bygglov, att byggnadens tillgänglighet är god.

Det är av stor vikt att området upplevs som tryggt att röra sig i och runt under dygnets alla timmar. Belysning, planteringar och gestaltning av den yttre miljön i övrigt bör utformas med detta som en av flera utgångspunkter.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Ledningar för vatten och dagvatten finns framdraget till planområdet.

Avlopp ansluts via servis till kommunala ledningar i gata och avleds till Stockholm Vattens anläggning.

Dagvatten

Då planområdet är helt underbyggt finns det ingen möjlighet att infiltrera dagvatten ner till grundvatten.

I genomförd dagvattenutredning konstateras att fördröjande åtgärder så som gröna tak, upphöjda planteringslådor och ökad grönyta på innergårdsmarken bidrar till att fördröja och minska avrinningen från området till stadens ledningsnät. Sådana åtgärder bidrar positivt till att minska volymen dagvatten som belastar det kombinerade ledningssystemet. (Läs mer under rubrik *Konsekvenser*)

Planbestämmelser (som reglerar vegetation på tak + n1) säkerställer att tillräckliga ytor på både tak och innergård reserveras för grönska med fördröjande effekt på dagvatten. Minst 18 % av takytan ska vara beklädd med vegetation och minst 20 % av gårdsytan ska vara av genomsläppligt material, så som betongplattor med sandfog, planteringar och/eller grus- eller grönytor. Materialet i sig tar då hand om delar av regnvattnet vilket gör att utsläppet mot ledning blir mindre.

EI/Tele

För kommunikation ansluts kvarteret till befintligt elnät.

Energiförsörjning

Byggnaden ansluts till elnätet. Anslutning till fjärrvärmenätet är möjligt.

Avfallshantering

Avfall lämnas inne i byggnaden i soprum. Hämtning av avfall sker från Rådmansgatan via en separat dörr. Hämtning är också möjlig via garageinfarten. Befintliga soprum och kapaciteten i befintlig avfallshantering täcker även det utökade som uppstår efter planens genomförande.

Räddningstjänst

Genomförd PM, med syfte att belysa brandskyddstekniska aspekter av planförslaget, konstateras att angrepps- och utrymningsvägar för räddningstjänsten finns i den omfattning som krävs. Räddningstjänsten har tillgång till bygganden från samtliga omkringliggande gator samt innergården. Entréer bedöms finnas i sådan omfattning att kompletterande krav inte är aktuella.

Konsekvenser

Behovsbedömning

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus.

Planområdet berör ett riksintresseområde för kulturmiljövården. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö eller kulturarv.

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

Mark och vegetation

På markplan finns möjlighet att anlägga grönska i form av trädplantering, gröna växtbäddar och genomsläpplig markbeläggning.

Inslag av grönska på tak och i marknivå skapar ett positivt bidrag till stadens ekosystemtjänster och bidrar även positivt till social hållbarhet. Gröna tak och grönska i marknivå bidrar även till dagvattenhanteringen och minskar föroreningsbelastningen. Det kan i viss mån även ge bullerdämpning samt fungerar som isolering och skydd av taken och förbättrar luftkvaliteten i området.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs recipienten.

Planområdet bedöms endast bidra till mycket liten andel föroreningar till dagvattnet. Tak och ofrafikerad gårdsmark tillför generellt en mycket låg tillkommande föroreningsmängd. Den belastningsmängd som planområdet tillför idag bedöms minskas något av det nya planförslaget. Minskningen av föroreningar sker till följd av att dagvatten kan infiltrera i grönyta och gröna tak som utgör majoriteten av föreslagna åtgärder för dagvattenhanteringen.

Dagvatten

För att inte öka flöden mot befintligt kombinerat ledningsnät krävs flödesutjämning. Beräknad erforderlig utjämningsvolym är 4,5 m³.

För att minska den direkta avrinningen från planområdet föreslås åtgärder som att nyttja gröna tak, etablering av en växtbädd samt ökad grön- och permeabelyta inom innergårdsmark. Gröna tak planeras anläggas på hela komplementbyggnaden samt i mindre utsträckning på befintlig flervåningsbyggnad. Planen medför att andelen grönyta samt permeabelyta ökar i samband med omdaning. För att säkerställa detta införs en planbestämmelse som säger att minst 18 % av takytan inom planområdet ska förses med vegetation. Det vegetationsklädda, gröna taket ska utformas för att omhänderta dagvatten i enighet med åtgärdsnivån (20 mm). Detta omfattar en dagvattenvolym motsvarande 3,3 m³.

Dagvatten från det tillkommande glastaket över atriumet sker genom avledning ner till innergårdens växtbädd. Växtbädden tillsammans med ett ytmagasin bedöms motsvara en fördröjning av ca 2,2 m³ dagvatten.

Genom en ändrad fördelning mellan hårdgjord och grön yta bidrar planförslaget till ökad fördröjning som i sin tur minskar avrinningen från planområdet. Detta medför en lägre belastning av dagvatten till det kombinerade ledningsnätet.

Miljö kvalitetsnormer och miljömål för luft

Miljö kvalitetsnormen för PM10 och NO2 klaras för samtliga gator i anslutning till planområdet. Den luftkvalitetsutredning som gjorts för planområdet visar att genomförande av detaljplanen har marginell påverkan på om miljö kvalitetsmålen för luft klaras eller inte. Miljö kvalitetsmålet för luft överskrids på Tegnergatan både i nollalternativet samt i planförslaget.

Den största risken för att målen överskrids uppstår om trafiken på Drottninggatan återinsätts. Av störst vikt för en god luftmiljö i området är därför att fortsatt agera för att minska trafiken i området och att långsiktigt agera för att låta Drottninggatan vara en gånggata.

Sammanfattningsvis är luftkvaliteten redan idag godtagbar inom planområdet och miljö kvalitetsnormerna klaras på samtliga gator. Planens genomförande får ingen ändrad inverkan luftkvaliteten i området.

Landskapsbild/ stadsbild

Planförslaget innebär att det gamla Postbankshuset byggs på med nya våningsplan mot gatan samt att en ny gårdsbyggnad kan uppföras. Planförslaget håller god arkitektonisk kvalitet och de nytillkomna byggnadernas samspel med befintlig bebyggelse ger mervärden i området.

Stadsbilden påverkas endast lite då påbyggnadens synlighet från gatunivån är begränsad. I de studier som gjorts under planarbetet framkommer att den nya påbyggnadsdelen inte stör de viktiga, identifierade vyerna i gatuområdet och de bedöms inte medföra betydande påverkan.

Taklandskap

Viktiga utsiktspunkter har undersökts för att säkerställa hur de nya byggnadsdelarna påverkar såväl gatumiljön som taklandskapet i city. Från de studerade platserna; Katarinahissen, Söders Höjder, Barnhusbron, Kungsholms strand och Vanadislunden konstateras att planområdets högdal inte är synlig från någon av platserna. Från samtliga punkter fanns högre byggnader och torn som skymde sikten. Den nytillkommande bebyggelse som planen möjliggör är lägre än befintlig högdal och bedöms därmed inte påverka taklandskapet på betydande sätt.

Utblickar och siktlinjer

Tillkommande volymer innebär en höjd- och volymmässig ökning av skalan i kvarteret. Dagens oregelbundna taksiluett med uppskjutande byggnadsvolymer ersätts med en högre. Med planbestämmelser som reglera höjd på byggnader och mängden tekniska installationer är ambitionen att också åstadkomma en jämnare taksiluett.

Planförslaget innebär en förändring där det nya kontorshusets övre takvåningar framträder. Dess ljusare fasad och den förändring det innebär av helhetsintrycket ger ett tydligt nytt tidslager i kvarteret och stadsdelen.

I de modeller och studier som gjorts under planarbetet framkommer dock att den nya påbyggnadsdelen inte kommer att störa de viktiga, identifierade vyerna i gatuområdet. Strindbergsmuseet med dess tydliga hörntorn kommer fortsatt vara synlig från Drottninggatans norra del och övriga identifierade vyer.

I de studier som gjorts under planarbetet framkommer att den nya påbyggnadsdelen inte stör de viktiga, identifierade vyerna i gatuområdet och de bedöms inte medföra betydande påverkan. Sammantaget bedöms förslaget medföra liten och tolererbar förändring av taklandskapet och stadssiluetten samt endast ha marginell påverkan på de uttryck som vyer och blickfång representerar i riksintresset. Påbyggnadens synlighet från gatunivån är begränsad.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Förslaget bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljö men medför vissa konsekvenser för värdena på lokal nivå.

Under förutsättning att framför allt påbyggnaden utförs med hög arkitektonisk kvalitet, och att värdebärande byggnadsdelar och karaktärsdrag i befintlig bebyggelse beaktas, bedöms planförslaget vara förenligt med de kulturhistoriska värden som befintliga byggnader representerar.

Detaljplanen ger också förtydligande och skyddande bestämmelser för den före detta postbanksbyggnadens kultur- miljövärden som tidigare inte varit skyddade.

Stadsliv

Planförslagets påverkan på stadslivet bedöms bli små och hanterbara utan någon större risk för utslagning av verksamheter. Planen tillför möjlighet för utökning av såväl centrum- som kontorsverksamhet i stadsdelen.

Störningar och risker

Buller

Den utökade verksamhet som möjliggör enligt planförslaget bedöms inte medföra ökad bullerbelastning eftersom det prognostiserade tillskottet av transporter och bilar till och från planområdet är litet.

Markföroreningar

Risken för markföroreningar luftföroreningar inomhus från de verksamheter som tidigare funnits inom fastigheten är generellt låga och bedöms inte utgöra någon miljö- eller hälsorisk. Nedan följer en kort sammanfattning av utredningen.

Inomhusluft från den grafiska verksamheten visar på låga halter och bedöms inte ha sitt ursprung i tidigare grafisk verksamhet, utan i nuvarande kontorsverksamhet. Halterna bedöms som låg hälsorisk för kontorspersonalen.

Provtagning vid serviceplatsen för bilar visade att tidigare verksamhet har skapat föroreningar i form av alifater i betonggolvet. Halterna är dock låga och bedöms utgöra en låg och acceptabel hälso- och miljörisk.

Vid eventuella framtida markarbeten kring serviceplatsen i källarplan bör dock markföroreningar som olja, lösningsmedel och metaller uppmärksammas och kontrolleras.

Utredningen visar även att kemtvätten har varit för privatpersoner med ett begränsat antal tvättmaskiner. Inga kemtvättskemikalier bedöms finnas kvar efter att kemtvätten avvecklats. Risken för att markföroreningar skapats som kan spridas och exponera människor och miljö i framtiden bedöms vara liten.

I undercentralen på plan 1 har förhöjda halter av bensen uppmäts i luften som överskrider toxikologiska referensvärdet för livstidsexponering. Halterna bedöms dock utgöra en låg och acceptabel hälsorisk utifrån att det är yrkesverksamma som vistas där.

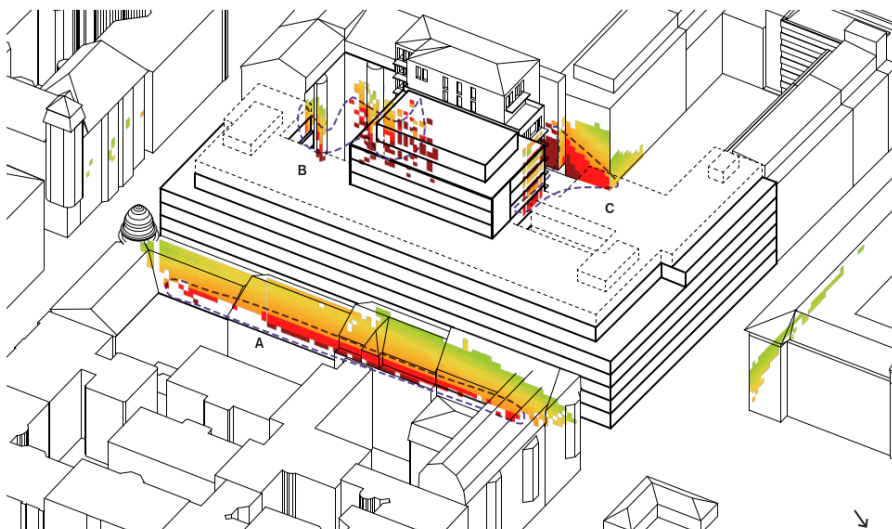
Ljusförhållanden och lokalklimat

Då planområdet är centralt beläget och omgivet av befintlig bebyggelse har sol och dagsljusstudier tagits fram för att kunna studera planförslagets påverkan på ljusförhållandena för befintlig bebyggelse.

En dagsljusstillsållgångsanalys innebär en analys där en datorsimulerad dagsljusmätmetod mäter andelen dagsljus som når en fasad vid en jämn-mulen himmel. Syftet är att identifiera rum och/eller rumsformationer som påverkas av de föreslagna åtgärderna i en större utsträckning, jämfört med nuläget.

Dagsljussimuleringen visar att lägenheter i befintliga bostadsbyggnaders lägre plan inte klarar dagsljuskrav enligt BBR även innan genomförande av detaljplanen. Analysen som görs visar att planerad bebyggelse inte försämrar dagsljusstillsållgången för huvuddelen av de kringliggande byggnaderna.

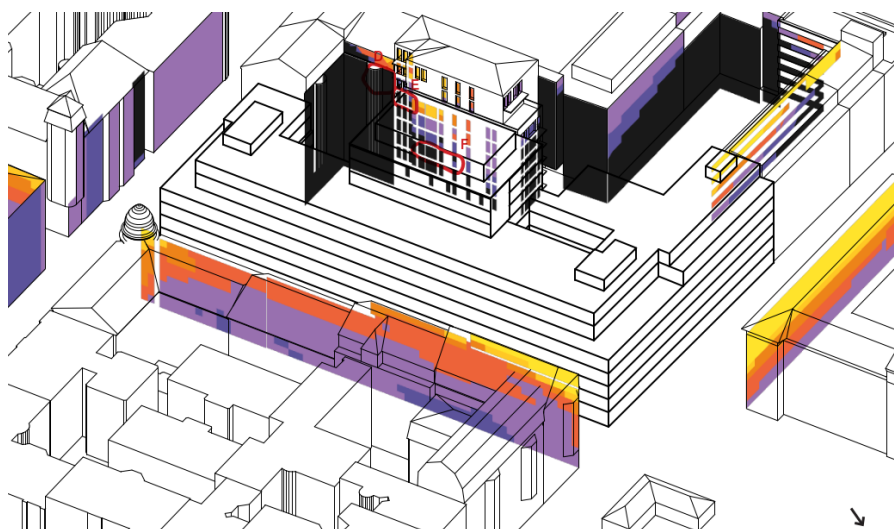
Ombyggnaden/tillbyggnaden orsakar några områden där sannolikheterna att uppfylla dagsljuskravet i de lägre våningarna minskar (ljus-rödmarkerade, markeras som ytor A, B och C i figur 29). Det finns även andra delar av de omkringliggande byggnaderna som påverkas av tillkommande bebyggelse men dessa har högre sannolikhet att uppfylla dagsljuskravet (orange-till grönmärkerade).



Figur 29 Dagsljusstillgång. Påverkan på omkringliggande byggnaders fasader, orsakad av planförslaget

En analys av solljustillgången har genomförts för att identifiera om det finns lägenheter där detaljplaneförslagets genomförande skulle kunna medföra att BBRs solljuskrav inte kan uppfyllas (Boverkets byggregler (2011:6) avsnitt 6:323). Analysen visar hur mycket solljus som når byggnadsvolumernas fasad per våning.

Analysen av solljustillgången på fasaderna visar att planförslaget medför att tre områden på Barnhusväderkvarnen 37 östra fasad ges viss försämrad solljustillgång. Dessa markeras som ytor D, E och F i figur 30.



Figur 30 Solljustillgång på de omkringliggande byggnadernas fasader. Vid ytorna D, E och F syns påverkan orsakad av planförslaget

De båda genomförda analyserna visar att nytillkomna byggnader ger viss påverkan på ljusförhållandena i kvarteret. Den täta stadsmiljön skuggas redan av befintlig bebyggelse och den påverkan som planförslaget ger bedöms vara acceptabel i den centrala staden.

Gårdsbyggnaden bidrar med försämrade ljusförhållanden för den befintliga kontorsbyggnaden. Detta löses med interna kopplingar och en omflyttning av den interna logistiken och fördelningen av rum och arbetsplatser.

Barnkonsekvenser

Inom samma kvarter som planområdet finns bostadshus med lägenheter. Dessa påverkas till viss del av planens genomförande, framför allt av den tillkommande gårdsbyggnaden. Påverkan bedöms dock vara acceptabel i denna typ av täta stadsmiljö.

De ytor som utgör bostadsgård för planområde och omkringliggande bostäder skuggas något mer än i dagsläget. Detta tillsammans med att den sammantagna gårdsytan minskas kan påverka vistelsevärdena på gården.

Planen medför ingen påverkan på möjligheter för barn att röra sig i eller använda det offentliga rummet.

Konsekvenser för jämställdhet

Planförslaget möjliggör för uppförande av nya ytor för kontor och centrumändamål. Utökad möjlighet till centrumändamål i bottenvåningarna bidrar i strävan mot att omvandla denna del av Drottninggatan till gågata och stärka kopplingen mellan city och Odenplan. Centrumändamål i bottenvåningarna bidrar med trygghetsskapande funktioner.

Tidplan

Plansamråd	januari - februari 2020
Granskning	juni - augusti 2021
Antagande	2021-11-25

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättandet av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av de avtal och överenskommelser som behövs för att genomföra planen.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Trafikkontoret ansvarar för besiktning av och godkännande av återställande - och avslutningsarbeten i allmän platsmark/gatumark.

Fastighetsägaren finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.

Fastighetsägaren bekostar och genomför de återställande- och avslutningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändig.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att tilläggsplan ÄDp 2007–3607 samt del av detaljplan Dp 2003–06594 upphör att gälla inom planområdet.

Den del av Dp 2003–06594 som berör fastighet Barnhusväderkvarnen 34 fortsätter gälla.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Barnhusväderkvarnen 36, som ägs av Faberge Storstockholm AB. I planområdet ingår också del av Citybanans underjordiska fastighet Vasastaden 3:1, som ägs av Trafikverket.

Användning av mark

Planförslaget omfattar endast kvartersmark och möjliggör markanvändning för centrumändamål och kontor. Under jord möjliggörs markanvändningarna parkering och järnväg. I planområdets östra del gäller en tilläggsplan (Dp 2007–3607) för järnvägstrafik i tunnel (Citybanan), vars bestämmelser överförs och fortsatt gäller i denna detaljplan.

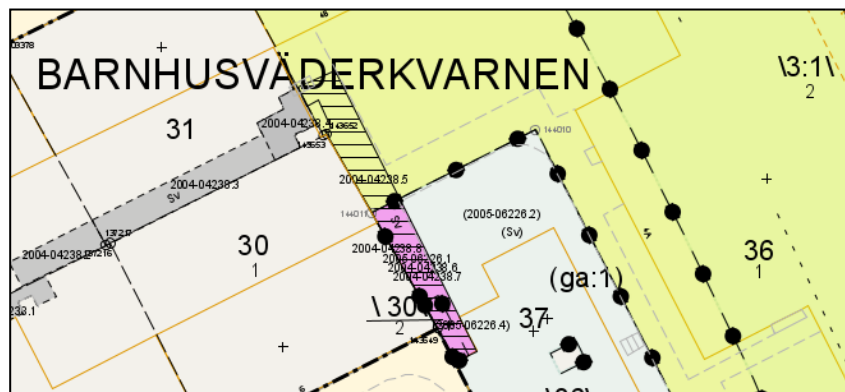
Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning krävs för planens genomförande.

Servitut

Nedanstående befintliga servitut berör Barnhusväderkvarnen (i tabellen: BHVK). Se även kartskiss på nästa sida.

Rättighet, kartläge	Förmån	Last	Beskrivning, åtgärd
64/388 Gångbana mm Ej på kartskiss.	Vasa- staden 2:100	BHVK 36	Allmänhetens tillgänglighet till arkaden utmed Drottninggatan. Säkerställs i planförslaget med markreservat (x) som säger att marken (upp till fri höjd av minst 3,5 meter) ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik. <i>Avtalsservitut</i> , som fortsätter gälla.
2004-044238.5 Väg (nödutrymning, materialtransport) Skrafferad yta.	BHVK 21/22/31	BHVK 36/ 37	Rätt att nyttja område för nödutrymning och materialtransporter vid underhåll. Berörs ej av planförslaget. <i>Officialservitut</i> , som fortsätter gälla. Planbestämmelser införs som förhindrar att servitutsområdet bebyggs/blockeras.
2004-044238.6 Väg (nödutrymning, materialtransport, gångväg) Skrafferad yta.	BHVK 30	BHVK 36/37	Rätt att nyttja område för nödutrymning och materialtransporter vid underhåll. Även rätt till gångtrafik för boende till egen gård. Berörs ej av planförslaget. <i>Officialservitut</i> , som fortsätter gälla. Planbestämmelser införs som förhindrar att servitutsområdet bebyggs/blockeras.
2005-06226.1 Väg (nödutrymning, materialtransport, gångväg) Rosafärgad yta.	BHVK 36	BHVK 37	Rätt att nyttja område för nödutrymning och materialtransporter vid underhåll. Även rätt till gångtrafik. Berörs ej av planförslaget. <i>Officialservitut</i> , som fortsätter gälla. Planförslaget bedöms inte medföra någon mätbar ökad belastning.
2005-06226.2 Tillträde Inom parentes.	BHVK 36	BHVK 37	Rätt till tillsyn, underhåll och liknande åtgärder på lanterninerna som tillhör förmånsfastigheten. Berörs ej av planförslaget. <i>Officialservitut</i> , som fortsätter gälla.
2005-06226.3 Spillvattenledning Inom parentes.	BHVK 36	BHVK 37	Rätt till spillvattenledning belägen på våningsplan -2. Berörs ej av planförslaget. <i>Officialservitut</i> , som fortsätter gälla.



Figur 31 Utdrag ur karta som visar servitut inom del av planområdet.

Planförslaget bedöms inte medföra inrättande av nya servitut.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning, Barnhusväderkvarnen ga:1 för underjordisk byggnadskonstruktion. Fastigheterna Barnhusväderkvarnen 36 och Barnhusväderkvarnen 37 ingår i gemensamhetsanläggningen. Planförslaget bedöms inte medföra inrättande av nya gemensamhetsanläggningar.

Ledningsrätter

Inga reservat för underjordiska ledningar eller befintliga ledningsrätter finns inom planområdet. Kvarteret ansluts i fastighetsgräns mot allmän plats till flera ledningshavare.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren bekostar framtagandet av detaljplanen enligt planavtal samt för kostnader för genomförande av exploatering inom kvartersmark.

Vatten och avlopp

Fastigheten är och kommer fortsätta vara ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät. Anslutning till erforderlig infrastruktur för VA bekostas av fastighetsägaren.

Gatukostnader

Exploatörerna ansvarar för anslutning till den allmänna gatan.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

El och tele m.m.

Fastighetsägaren bekostar erforderliga åtgärder beträffande ledningsdragning av el/tele.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Marksanering ska, inom egen fastighet, bekostas av fastighetsägaren.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och avlopp. Kapacitet finns för tillkommande bebyggelse.

Dagvatten

Fastighetsägaren ansvarar för att hantera dagvatten inom sin enskilda fastighet. Växtbäddar och dagvattenmagasin föreslås anläggas för att hantera dagvattnet innan avledning sker till dagvattennätet.

El/Tele

Nya byggnader ansluts till befintlig infrastruktur vad gäller el och tele.

Fjärrvärme

Planområdet ansluts till befintliga ledningsnät i området.

Byggnation

Byggarbete kommer ske i nära anslutning till befintliga bostäder, vilket innebär risk för störningar. Hänsyn bör tas till detta under byggtiden och exploatören informerar närboende om kommande arbete, för att förebygga störningar och klagomål.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen fått laga kraft.