

Laga kraft 2021-11-03**Planbeskrivning**
Detaljplan för fastigheten Katthavet 7 i
stadsdelen Norrmalm, Dp 2018-14318*Planområdet markerat med gul ring.***Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för den befintliga kyrko-verksamheten att utvecklas genom en utökad byggnadsvolym inom fastigheten. Planförslaget innebär påbyggnader på gatu- och gårdshus, samt ombyggnad interiört. Byggnadens exponerade läge innebär att förändringar ska ske med hänsyn till stadsbild och kulturvärden i syfte att minska negativ påverkan på stadsbild och kulturmiljö, såväl på långt håll som på nära håll.

Katolska kyrkan rymmer utöver sin kärnverksamhet även folk-högskola och ett brett socialt program. Kyrkan utgör en viktig icke-kommersiell mötesplats i city. Den blandade användningen med centrumändamål såsom kyrka, kontor, bostäder och skola är väsentlig för att stadsmiljöns funktionsbandade karaktär ska bibehållas och vidareutvecklas.

I syfte att säkerställa ett långsiktigt bevarande av den kultur-historiskt värdefulla bebyggelsen införs skydds- och varsamhets-bestämmelser i detaljplanen.

Miljöbedömning

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

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	8
Kulturhistoriskt värdefull miljö	8
Befintlig byggnad	9
Kulturhistorisk karaktärs- och värdebeskrivning	11
Geotekniska förhållanden	12
Hydrologiska förhållanden	13
Dagvatten och markavvattnings	13
Kommersiell service	14
Gator och trafik	14
Teknisk försörjning	15
Störningar och risker	16
Planförslag	17
Ny bebyggelse	17
Gator och trafik	23
Teknisk försörjning	24
Konsekvenser	26
Undersökning om betydande miljöpåverkan	26
Kulturhistoriskt värdefull miljö	26
Hydrologiska förhållanden	28
Störningar och risker	29
Lokalklimat	31
Genomförande	34
Organisatoriska frågor	34
Verkan på befintliga detaljplaner	34
Fastighetsrättsliga frågor	34
Ekonomiska frågor	35
Tekniska frågor	35
Genomförandetid	35

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Antikvarisk konsekvensbeskrivning (Wenanders Byrå, 2020-04-24)*
- *Avfallshantering (S:ta Eugenia katolska församling, 2021-04-20)*
- *Bullerutredning (ADL konsult, 2021-08-15)*
- *Brandtekniskt utlåtande angående ändring och tillbyggnad (Brandkonsulten, 2020-04-16)*
- *Dagvattenutredning (Liljewall, 2021-04-08)*
- *Dagsljus och solstudie (Andreas Martin-Löf Arkitekter, 2021-04-22)*
- *Kulturmiljöanalys (Tyréns, 2020-03-06)*
- *Trafik-PM (SWEKO, 2021-03-24)*
- *Utredning energi (TQI Consult VVS AB, 2020-03-16)*
- *Utredning av grundläggning och konstruktioner (iKubik Konstruktioner AB, 2020-03-16)*
- *Yttrande gällande dagvattenföreningar, ekosystemtjänster, markföreningar samt VOC i grundvatten och inomhusluft (Ekologigruppen, 2021-04-20)*

Bildkällor: Foton är framtagna av *Stadsbyggnadskontoret*. Äldre fotografier *Stockholms stadsmuseum*. Planer, sektioner, fasaduppställningar och solstudier är framtagna av *Andreas Martin-Löf Arkitekter*. Visualiseringsbilder är framtagna av *Andreas Martin-Löf Arkitekter*.

Medverkande

Planen är framtagen av Rebecca Kihlman.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för den befintliga kyrko-verksamheten att utvecklas genom en utökad byggnadsvolym inom fastigheten. Planförslaget innebär påbyggnader på gat- och gårdshus, samt ombyggnad interiört. Byggnadens exponerade läge innebär att förändringar ska ske med hänsyn till stadsbild och kulturvärden i syfte att minska negativ påverkan på stadsbild och kulturmiljö, såväl på långt håll som på nära håll.

Katolska kyrkan rymmer utöver sin kärnverksamhet även folkhögskola och ett brett socialt program. Kyrkan utgör en viktig icke-kommersiell mötesplats i city. Den blandade användningen med centrumändamål såsom kyrka, kontor, bostäder och skola är väsentlig för att stadsmiljöns funktionsbandade karaktär ska bibehållas och vidareutvecklas.

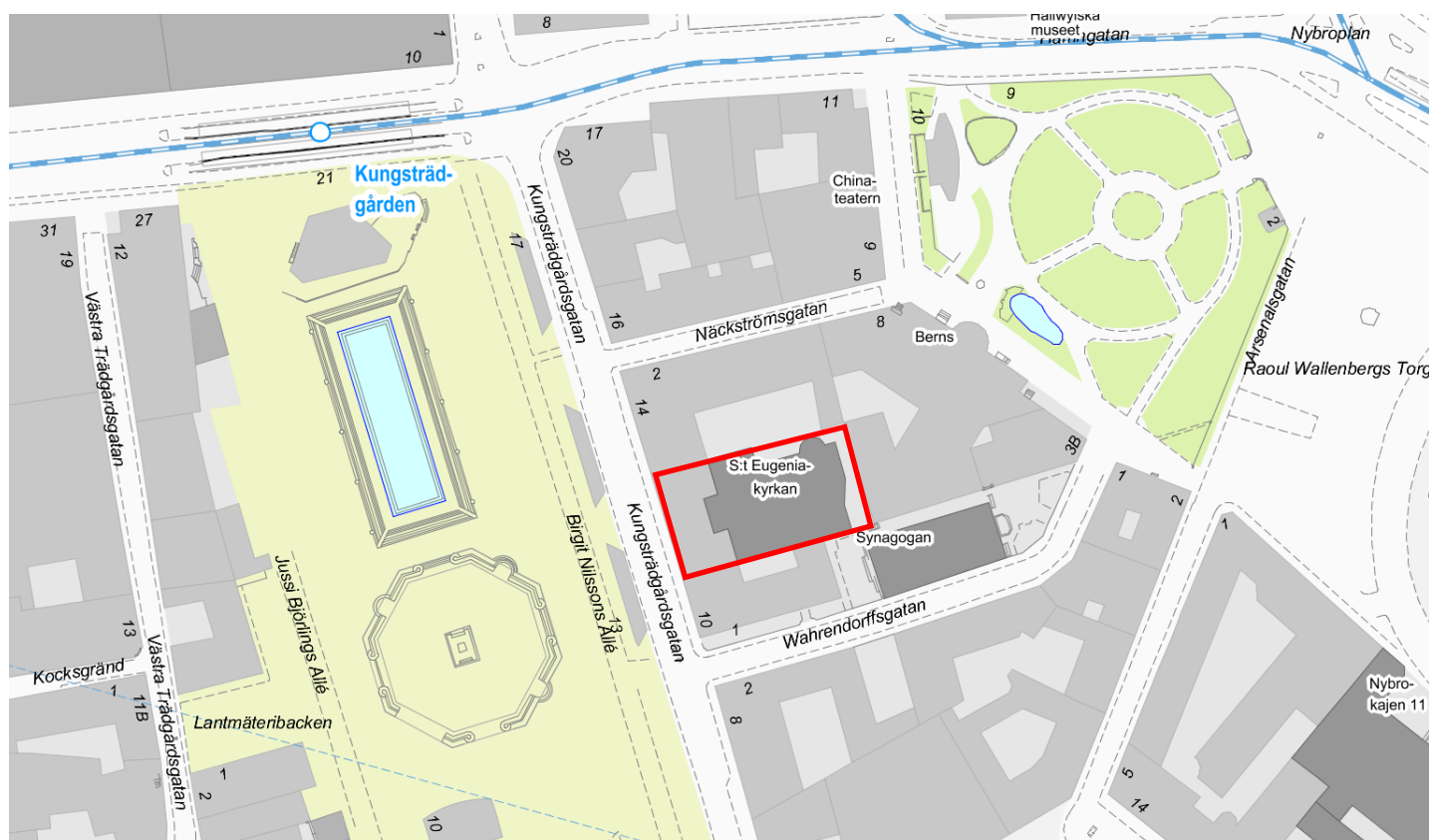
I syfte att säkerställa ett långsiktigt bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen införs skydds-och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen.

Plandata

Läge och markägförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Katthavet 7. Kvarteret Katthavet omges av Kungsträdgårdsgatan, Näckströmsgatan, Berzelii park och Wahrendorffsgatan. Angränsande fastigheter utgörs av Katthavet 1, Katthavet 3 och Katthavet 5 med Stora synagogan och Minnesmonumentet över Förintelsens offer, samt Katthavet 8, med Berns salonger (restaurang, hotell och nattklubb).

Fastigheten Katthavet 7 ägs av Sankta Eugenia katolska församling.



Planområdet markerat med röd linje.

Tidigare ställningstaganden

Gällande detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan 0180-8294a från 1986. Gården är planlagd för kyrkligt ändamål (Ky). Gathuset är skyddat som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (Q1) och får användas för kommersiellt ändamål (R) men med undantaget att ”till nybyggnad hänförliga ändringar av befintliga bostäder får vidtas i strid med ändamålsbestämmelserna”. Detaljplanens skyddsbestämmelser innebär att byggnadens exteriör mot gata inte får byggas om eller på annat sätt förändras samt att vård- och underhållsarbeten ska utföras på ett sådant sätt och med sådana material att det kulturhistoriska värdet inte minskar.



Gällande detaljplan markerad med röd linje.

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet är beläget inom område av riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. Kungsträdgården med omgivande bebyggelse samt finansens byggnader öster om Kungsträdgårdsgatan är utpekade som värdekärnor inom riksintresset, vilket innebär att riksintressets värden kommer till särskilt starkt uttryck i dessa områden.

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen är området del av City. Riksintressetilagan till översiktsplanen pekar ut fastigheten som del av den klassiska stenstaden. 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.

Program för City

Program för City uttalar att stenstaden tål vissa förändringar under förutsättning att dessa görs med utgångspunkt i bebyggelsens och stadsmiljöns kulturhistoriska värden. Tillbyggnader är möjliga om bebyggelsens skala bibehålls till höjd och bredd samt att den enhetliga takfotshöjden värnas. Programmet uttalar även ambitionen att motverka ensidiga funktioner. Som en del i strategin att öka funktionsblandningen i City planerar staden för ett större inslag av bostäder. Bostäder bidrar till att levandegöra City under en större del av dygnet.

Kulturhistorisk klassificering

Stadsmuseet har markerat fastighetens gathus med blått, vilket innebär att byggnaden har synnerligen höga kulturvärden och att den uppfyller fordringarna för byggnadsminnen. Kyrkan och den övriga gårdsbebyggelsen har ännu ej värderats av Stadsmuseet.

Plan- och bygglagen

Stadsbyggnadskontoret bedömer, med stöd av Stadsmuseets klassificering och med anledning av att planområdet är beläget inom och i nära anslutning till värdekärnor inom riksintresset för kulturmiljövården, att bestämmelserna om skydd mot förvanskning enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (PBL) aktualiseras för fastigheten och för bebyggelseområdet.

Fornlämning

Hela fastigheten är belägen inom fornlämningsområde. Fornlämningsens beteckning i Riksantikvarieämbetets kulturmiljöreger (KMR) är L2015:7789. Det har tidigare bland annat gjorts fynd av lämningar av fartyg. Åtgärder i marken kräver tillstånd från länsstyrelsen enligt 2 kap kulturmiljölagen (1988:950). Ett eventuellt tillstånd kommer sannolikt att vara villkorat med krav på arkeologisk undersökning, som ska bekostas av den som planerar arbetet.

Förutsättningar

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelseområde

Fastigheten är del av Kungsträdgårdsgatans bebyggelsefront mot Kungsträdgården, som präglas av stenstadsbebyggelse från decennierna kring sekelskiftet 1900. Bebyggelsen har höga samhällshistoriska, arkitekturhistoriska och konstnärliga värden både i sig själv och som del av Kungsträdgårdens parkrum. De enskilda byggnaderna, såväl som bebyggelsefronten som helhet, bidrar till upplevelsen av Kungsträdgården som en offentlig plats av hög dignitet. Den fria vyn från Kungsträdgården gör bebyggelsens taklandskap väl synligt, varför värdet av de enskilda byggnadernas helhetsgestaltning är stort. Från Wahrendorffsgatan är del av bebyggelsen på Katthavet 7, framförallt kyrkan, synlig genom en öppning i kvarteret vid Stora synagogan. På distans är bebyggelsen del av normalhöjderna i stadens siluett och del av stenstadens bebyggelsemassa och varierade taklandskap.



Vy från Hamngatan över Kungsträdgårdsgatans sammanhållna bebyggelse.

Flera andra miljöer och byggnader med höga kulturvärden är belägna i anslutning till fastigheten, bland annat Stora synagogan (byggnadsminne), Minnesmonumentet över Förintelsens offer, Berzelii park (värdekärna i riksintresset) och Berns salonger (byggnadsminne).

Befintlig byggnad

Ritningar över om- och tillbyggnaderna 1979-82.

Gathusets exteriör mot Kungsträdgårdsgatan karakteriseras av 1880-talets nyrenässans. Byggnaden kännetecknas av renässanspalatsets symmetriska och hierarkiska fasadgestaltning. En väsentlig princip för fasadgestaltningen är strävan efter harmoni och balans mellan de olika elementen i kompositionen. Värdefulla karaktärsdrag är bland annat det stenimiterande sockelmotivet i två våningar och huvudfasadens blandning av listverk och tegel samt det successivt lättare anslaget och de minskande våningshöjderna. Byggnadens avslutande genomsiktliga balustrad är ett särskilt uttrycksfullt karaktärsdrag, som dessutom är ett ovanligt motiv i Stockholm.



Vy från Kungsträdgården med Katthavet 7 i mitten.

I gathusets och gårdsbebyggelsens bottenvåningar kan interiören ses som en helhet. Huvudentréns portvalv på Kungsträdgårdsgatan leder till en atriumgård som omges av kyrkan och församlingslokaler. Atriumgården fungerar som förgård till kyrkan och kan ses som en referens till den tidiga kyrkoarkitekturen. Dominerande material är tegel och betong.



Gårdsmiljö med lanternin till kyrkans förgård/atriumgård.

Kulturhistorisk karaktärs- och värdebeskrivning

Den befintliga byggnaden består av två intimt sammanflätade byggnadskroppar från två olika tidsepoker: gathuset från 1880-talet och gårdshuset från 1980-talet. Gathuset bildar, tillsammans med grannhusen, front mot Kungsträdgården (en av riksintresset Stockholms innerstads värdekärnor), medan gårdshuset breder ut sig som en matta på den före detta innergården. Sammankopplingen mellan de båda byggnadskropparna sker i 1880-talets portgång genom gatuhuset, som på 1980-talet breddades och anpassades till sin delvis nya funktion som generös entré till kyrktorget i gårdshuset. Den sofistikerade sammankopplingen mellan byggnaderna för tanken till en knut i ett timmerhus eller laxningen i en byrålåda. Dessutom finns byggnadsdelar från den rivna Eugenia-kyrkan som låg vid den före detta Norra Smedjegatan, integrerade i de delar av byggnadskomplexet som berördes vid 1980-talets omfattande ombyggnad.

Mot Kungsträdgården karaktäriseras gathuset av den i huvudsak välbevarade 1880-talsfasaden, som kröns av en balustrad med ett bakomvarande flackt takfall. Den inredda takvåningen, med ett justerat takfall i förhållande till ursprunget, är tillkommen vid 1980-talets till- och ombyggnad, när den ursprungliga takkonstruktionen revs. Gathuset interiör karaktäriseras av den ursprungliga och för 1880-talet relativt ovanliga planlösningen, där våningsplanen inretts som en kombination av bostads- och samlingsrum, där de sistnämnda förlagts ut mot gatan. Trots ombyggnader genom åren har ett flertal av rummen ut mot gatan fortfarande kvar sin ursprungsgestaltning, med kakelugnar, stuckaturer, snickerier och parkettgolv. Den del av gatuhusets nordöstra hörn, där våningsplanens enda kök var belägna, revs på 1980-talet delvis ut och ersattes med en samtida interiör, med bland annat ett nytt internt trapphus som ersättning för det som togs bort. Det stora huvudtrapphuset i byggnadens södra del är intakt och fortfarande rikt dekorerat. Gatuhusets redan från början enkla gårdsfasad är, mellan 1980-talets tillbyggnad nertill och samma tids påbyggnad upptill, relativt väl bevarad.

Gårdshuset består av en arkitektoniskt stark och för sin tid karaktäristisk representant för det tidiga 1980-talet, i övergången från modernism till postmodernism. Såväl exteriör som interiör präglas av tåliga och hållbara material, som obehandlat tegel, betong, natursten och trä, med utföranden som har historiska referenser. Ett exempel är det romerskinspirerade murverket, med låga stenar och breda fogar. Gårdshuset karaktäriseras också av en allvarsam lekfullhet, där de kraftfulla materialen och konstruk-

tionerna lättas upp och kontrasteras av ljusföringen och lek med dagsljus. Kulturvärdena hos byggnaden består framför allt av arkitektoniska, stadsbyggnadshistoriska, arkitekturhistoriska och restaureringshistoriska värden.

Dessa konstitueras av:

- Gatuhusets roll som en del av nedre Norrmalm, där det sena 1800-talets koncentration av bankväsende och näringsliv präglar området mellan Kungsträdgården och Nybroviken.
- Gatuhusets roll som en del av stadsrummet mot Kungsträdgården.
- Gatuhusets arkitektoniskt genomarbetade och för 1880-talet karaktäristiska gatufasad.
- Gatuhusets förhållandevis ovanliga och till vissa delar välbevarade 1800-talsplanlösning, med tillhörande fast inredning och utsmyckning.
- Gårdshusets starka och för 1980-talet karaktäristiska och välbevarade arkitektoniska gestaltning, av tekniskt hög kvalitet och i brytpunkten till postmodernismens inträde.
- Det restaureringsideologiska angreppssätt som praktiserades vid 1980-talets till- och ombyggnad, i en kontext där en rivning av gatuhuset eller en förändring av dess gatufasad var en omöjlighet. I detta värde ligger också återanvändandet av byggnadsdetaljer från den rivna Sankta Eugenia kyrkan.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Hela planområdet är bebyggt och saknar grönytor. Den befintliga bebyggelsen är grundlagd med träpålar och stålpålar på grund av undergrundens massor av lera och fyllnadsmaterial.

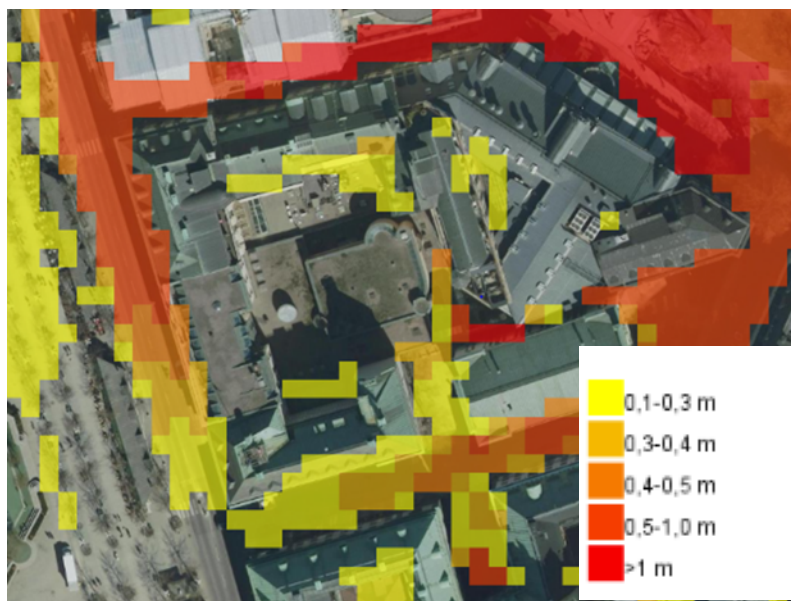


Vy från nordväst över fastighetens taklandskap.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns flera platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall.



Utsnitt från Skyfallsmodellering för Stockholms stad som visar sannolikheten för översvämnning med minst 0,1 m djup vid ett 100-årsregn.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Stockholms ström (SE591920-180800). Enligt VISS (september 2018) har dagvattenrecipienten Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Till 2027 ska måttlig ekologisk status uppnås för ytvattenförekomsten. De ämnen som gör att Strömmen inte uppnår miljökvalitetsnormen för ekologisk status är, utöver otillfredsställande bottenfauna och måttlig status på växtplankton, koppar och zink som förekommer i sådan omfattning att god status inte kan uppnås. Den kemiska statusen försämras främst av kvicksilver, PBDE, PFOS, bly, antracen och tributyltenn. God kemisk ytvattenstatus ska redan vara uppnådd men det finns mindre stränga krav och tidsfrister för ett antal förorenande ämnen.

Dagvatten och markavvattning

Planområdets är helt bebyggt idag och dessutom kringbyggt. Det innebär att dagvattnet samlas upp via hängrännor och takbrunnar som leds till stuprör. Dagvattnet går via stuprören till ett separat ledningssystem genom byggnaden och kopplas samman med spillvattnet för att därifrån ledas till kombinerade avloppsledning.

gar i Kungsträdgårdsgatan. Dagvattnet leds därifrån till Henriksdals reningsverk varifrån det släpps ut renat i Strömmen.

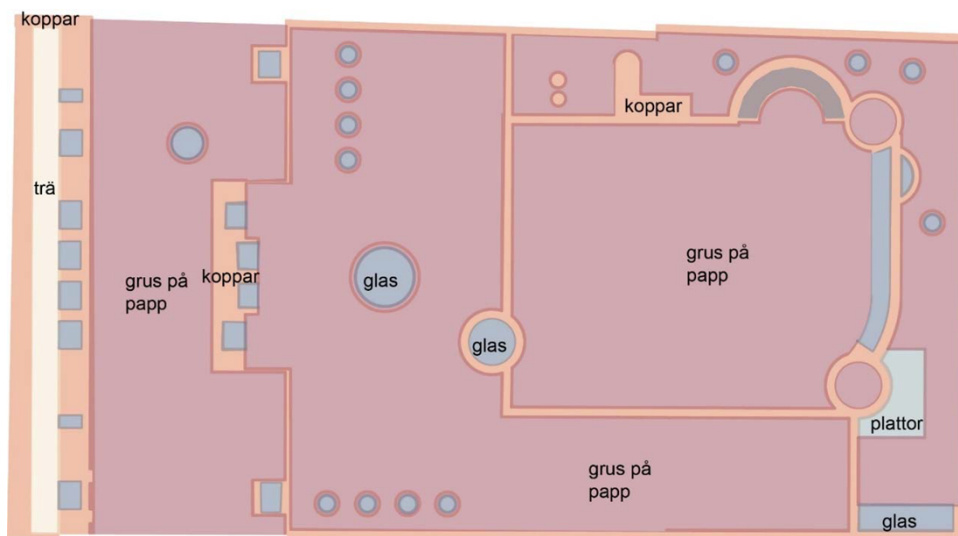


Illustration som visar befintligt takmaterial.

Kommersiell service

I området finns ett rikt utbud av offentlig och kommersiell service.

Gator och trafik

Gatunät

Kungsträdgårdsgatan binder ihop Strömbron med Hamngatan i nordsydlig riktning. Näckströmsgatan och Wahrendorffsgatan är östvästlig länk mellan Kungsträdgården och Berzelii Park. Hamngatan utgör den huvudsakliga bilgatan.

Gatorna runt kvarteret trafikeras mycket lite av biltrafik, det är främst för angöring, avfallshantering och varuleveranser via Näckströmsgatan. På Kungsträdgårdsgatan får bara buss, taxi, varutransporter och bildar med ärenden till fastigheterna köra.

Biltrafik

Inom fasigheten finns ett garage med 27 stycken bilparkeringsplatser, som nås via Näckströmsgatan. Av dessa parkeringsplatser används tre stycken parkeringsplatser för församlingen.

Cykeltrafik

Kungsträdgårdsgatan, Hamngatan och Arsenalsgatan är utpekade som cykelstråk. I garaget som nås via Näckströmsgatan finns ett cykelförråd med 12 stycken platser för de boende. Besökare och verksamhetsutövare använder cykelställ på allmän plats.

Kollektivverkehr

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. På Kungsträdgårdsgatan nås flera busslinjer med hög turtäthet, inom 180 meter ligger tunnelbanestationen Kungsträdgårdens uppgång och inom 1 km gångavstånd ligger T-centralen med samtliga tunnelbanelinjer, pendeltåg och fjärrtåg. Skärgårdsbåtarna finns vid Nybrokajen och Strömkajen inom 200-300 meters gångavstånd.

Församlingen har ett regionalt uppsamlingsområde där besökare kommer från olika delar av Stockholms län. Platsens kollektivtrafiknära läge och det restriktiva läget för biltrafik gör att de flesta besökare tar sig till församlingen med kollektivtrafik.

Tillgänglighet

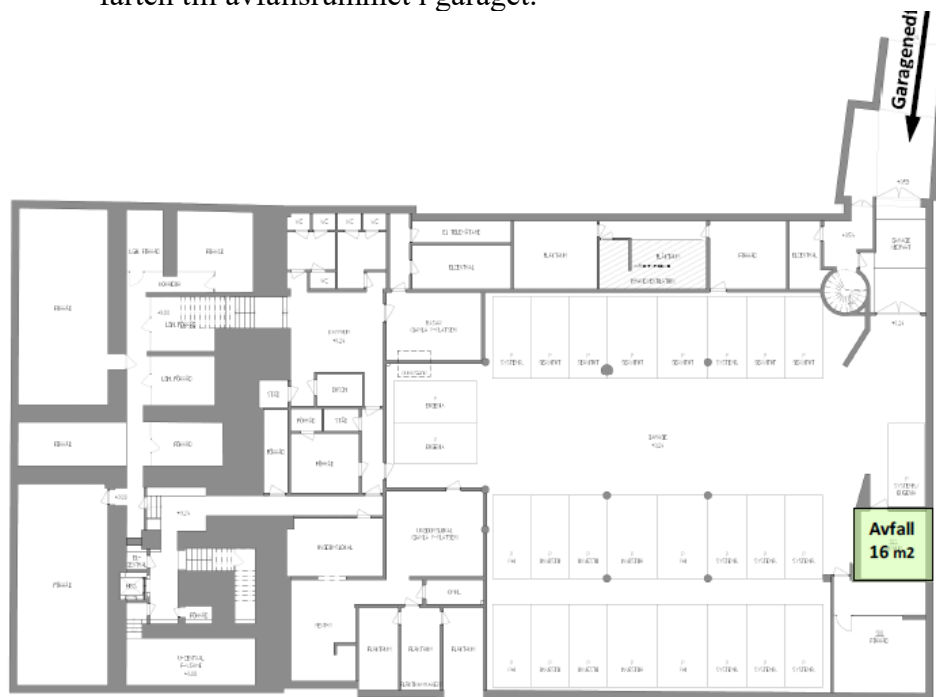
Angöring och leveranstransporter till fastigheten sker via en lastplats på Kungsträdgårdsgatan. Intill lastplatsen finns en parkeringsplats avsedd för rörelsehindrade samt en parkeringsplats med avgift.

Teknisk försörjning

Avfall

Avfallshantering omfattar tio stycken bostadsrum för permanent boende och två stycken bostadsrum för tillfälligt boende samt församlingslokaler och lokaler för café, bokhandel, kontor och folkhögskola om cirka 3000 kvm. Avfallsrummet är beläget i

källarvåningen i anslutning till garaget. Hämtning av avfall från fastigheten sker från lastplats på Näckströmsgatan via garagenedfarten till avfallsrummet i garaget.



I garaget som nås via Näckströmsgatan finns ett avfallsrum om 16 kvm (grön).

Störningar och risker

Förorenad mark

Fastigheten är bebyggd i sin helhet och utgörs idag av tak. Det finns fyllnadsmassor i marken under fastigheten. Vid en arkeologisk provgrovsgrävning inför nybyggnation 1978, har fyllningen konstaterats bestå av sand med stenar, krossmaterial, tegel, bruk, ben samt sparsamt med keramik och porslin. Vidare konstateras att det inte i någon av provgroparna syntes orörd mark. I en av groparna, som bedöms ligga under Katthavet 7, noterades på 1–2 meters djup en mörk homogen blandning av gråbrun sand och under denna en brunsvart finkornig massa med träfragment. Undersökningen visar även förekomst av ett finkornigt sotlager. Området var på tidigt 1700-tal en hamn som med tiden fyllts ut. Äldre fyllnadsmassor (1600-1700-tal) utgörs bland annat av sänkta fartyg vilka enligt uppgift ligger i nivå med grundvattenytan.

Det finns inga uppgifter om föroreningshalter i massorna och inga potentiellt förorenade verksamheter har identifierats på fastigheten.

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras i dag för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-35 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 36-48 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³. På vägbanan på Kungsträdgårdsgatan överskrider miljökvalitetsnormen för kvävedioxid.

Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller från framförallt Kungsträdgårdsgatan. Ljudnivån vid de planerade bostäderna är enligt stadens bullerkarta 50-55 dBA ekvivalent ljudnivå vid den mest utsatta fasaden på två meters höjd, vilket innebär att riktvärdena enligt "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" klaras.

Enligt Stockholms vägledning för omgivningsbuller ska staden ha en högre ambitionsnivå än trafikbullerordningens riktvärden. Den tillämpning av buller i planeringen som sedan länge är etablerad i Stockholm kommer fortsatt att vara central utgångspunkt, parallellt med förordningens ursprungliga version.

Farligt gods

Det finns ingen led för farligt gods i närområdet.

Planförslag

Ny bebyggelse

Övergripande

Planförslaget innebär att ytterligare församlingslokaler tillskapas genom om- och tillbyggnader. Fastighetens blandade användning bibehålls. I gatuhuset möjliggörs för kontor, skola, bostäder och centrumändamål såsom kyrka. I gårdsbyggnaden möjliggörs för kontor, skola och centrumändamål såsom kyrka.

Gatuhuset

Den befintliga vindsvåningen rivs och ersätts med en ny vindsvåning för bostad med gemensamhetsytor. Mot Kungsträdgårdsgatan utformas vindsvåningen som en tillbakadragen volym och den befintliga balustraden avslutar fortsättningsvis byggnaden. Taklutningen anpassas till stadsbilden och kläs i en falsad plåt för att knyta an till det stockholmska taklandskapet.

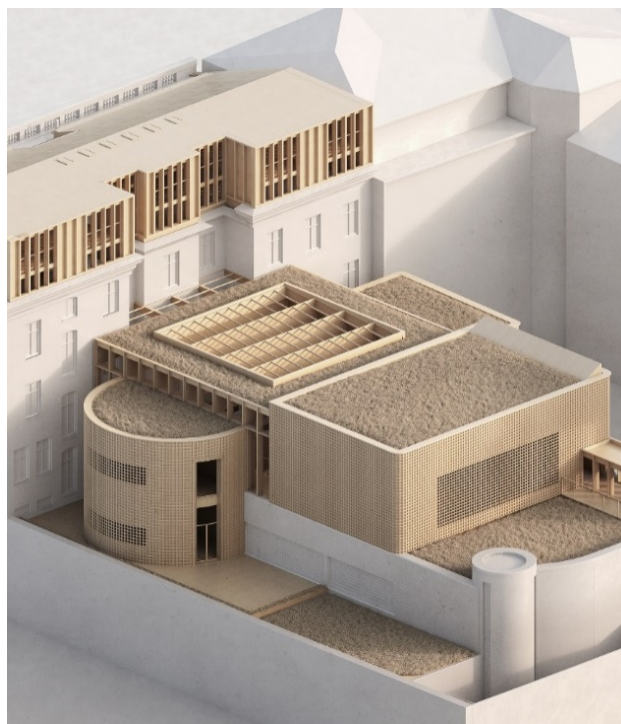
Mot gården utformas den nya takvåningen med ett taklyft och ges ett tvåvåningsmotiv ovan den befintliga takfoten. Fasaden gestaltas som en glasfasad med vertikala ribbor av plåt.



Fotomontage från Kungsträdgården. Den nya vindsvåningen tecknar sig bakom den befintliga balustraden.

Gårdshuset

Gårdshuset som utgörs av kyrktorget och kyrksalen, byggs på med lokaler för församlingsverksamheten såsom samlingssal och mindre mötesrum. Ovan kyrktorget föreslås en påbyggnad i två våningsplan med sidoskepp i söder respektive i norr. Ovan kyrksalen föreslås en påbyggnad i en våning.



Perspektiv från sydost som visar befintligt gathus och gårdshus i vitt och tillbyggnaderna i beige.



Sektion som visar påbyggnaderna på gatuhuset (till höger i bild) och gårdshuset (till vänster i bild). I gatuhuset möjliggör påbyggnaden att prästbostaden kan flyttas upp i vindsvåningen. I gårdshuset möjliggörs en påbyggnad i två våningar ovan kyrktorget. På tredje våningen i gatuhuset kopplas pastorsexpeditionen och församlingens nya centrala rum samman. Ovan kyrksalen möjliggörs för en påbyggnad i en våning där en större samlingssal kan inrymmas. Nyttillkommande bebyggelse markerad med röd linje.

Mittskeppet gestaltas med glasade fasader och taklanterniner som bidrar till ett vackert ljusinsläpp. Fasaderna på gårdsbebyggelsens påbyggnader utförs i fibercement i en ljus varmgrå kulör alternativt med puts utan synliga skarvar i en sandgrå kulör. Fasaden utformas som ett raster där valda delar utförs med fönster bakom fibercement. Påbyggnadernas fasader relaterar medvetet till den befintliga kyrkobyggnadens slutna fasadmur.



Perspektiv från söder med det södra sidoskeppet i fonden. Fasader i fibercement med inslag av ett raster med fönster bakom fibercement.

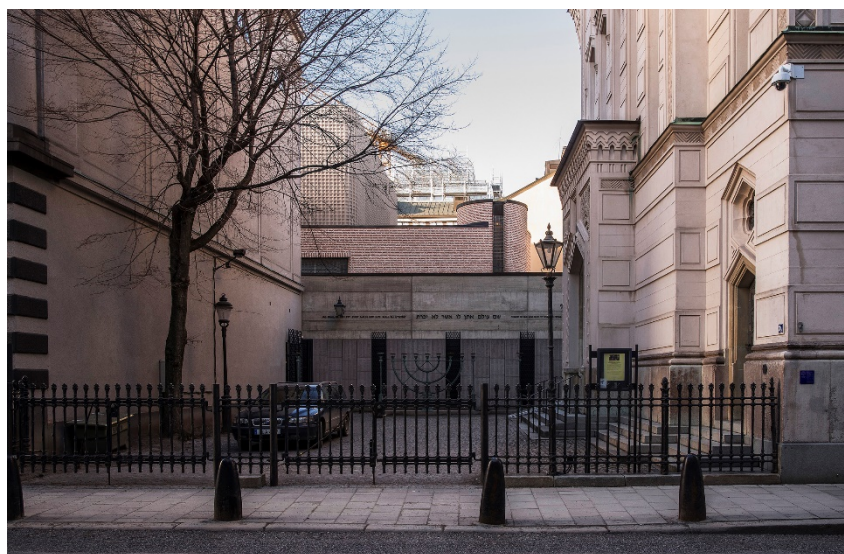


Illustration som visar mittskeppet med församlingens nya centrala rum, där befintliga lanterniner integreras.

Interiören hämtar inspiration från den befintliga kyrkobyggnaden från 1980-talet. Den består i en varmgrå kalkputs, ljus betong och accenter av oljat trä och koppardetaljer.



Illustration som visar mitskeppet och kopplingen till gatuhusets tredje våning.



Perspektiv från Wahrendorffsgatan med Synagogan till höger och Minnesmonumentet över Förintelsens offer i fonden. Planförslaget skymtar ovan den befintliga kyrksalen i tegel.

Bostäderna placeras i vindsvåningen på våning fyra och fem. Ytan för bostaden minskar något i förslaget från cirka 600 kvm till cirka 450 kvm och antalet bostadsrum minskar från tolv till åtta.

Planförslaget innebär en ökning av byggrätten med cirka 1500 kvm där cirka 450 kvm utgörs av bostad med gemensamhetsutrymmen.

Taklandskapet

Gatuhusets tak mot Kungsträdgårdsgatan ges en sammanhållen och lugn utformning som relaterar till det omgivande taklandskapet. Den nya volymen har placerats i ett läge som innebär liten påverkan på stadsbilden. Taket kläs i falsad plåt i ett mörkt och icke ljusreflekterande material. De nya volymerna på gårdshuset ges platta tak. Mittskeppets tak ges glaslanterniner för ljusinsläpp i det centrala rummet. Övriga tak utförs med växtbeklädnad, antingen med sedum eller som biotoptak.



Fotomontage från nordväst som visar planförslaget med gatuhusets plåttak mot Kungsträdgårdsgatan och gårdshuset växtbeklädda tak.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser

I syfte att säkerställa ett långsiktigt bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen införs skydds- och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen.

Gathuset

q1

Gatufasaderna ska bevaras. Ursprungliga fasadelement och fasaddekorationer ska bevaras. Ursprungstrapphusets ursprungsvolym, tillsammans med ursprungliga trappor, trappräcken, dörrpartier, mosaikgolv och stuckatur ska bevaras. Den ursprungliga portgången genom byggnaden inklusive dess breddning genom byggnaden på 1980-talet ska bevaras. Det ursprungliga korridorstråket genom byggnaden och ursprungliga paradrum mot gata, ska bevaras. Ursprungliga eldstäder, snickerier, parkettgolv och stuckatur i befintliga korridorstråk och befintliga paradrum mot gata ska bevaras.

k1

Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder som är anpassade till byggnadens kulturvärde. Ändringar av interiören ska ta särskild hänsyn till byggnadens karaktär som i huvudsak kontors- och samkvämsbyggnad från 1880-talet och till ursprunglig fast inredning.

Gårdshuset

q2

Byggnadens tegelfasad, med dess organiska formspråk och fönster till kyrksalen ska bevaras. Kyrktorget, kyrksalen och Mariakapellet, med tillhörande dörrar och dörrpartier ska bevaras. Ytskikt av obehandlat tegel, betong och natursten ska bevaras. De båda överljusen till kyrktorget och springbrunnen i kyrktorget ska bevaras.

k2

Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder som är anpassade till byggnadens kulturvärde. Ändringar av interiören ska ta särskild hänsyn till byggnadens karaktär som samlingslokal och till ursprunglig gestaltning.

Rivningsförbud

Både gatuhuset som gårdshuset har försetts med rivningsförbud. Anledningen är att byggnaderna, var och en för sig och tillsammans, besitter höga kulturvärden. Gårdshuset är ett representativt och gestaltningsmässigt starkt exempel på 1980-talsarkitektur, i brytpunkten mellan senmodernism och postmodernism. De båda byggnaderna är dessutom arkitektoniskt sammanfogade i varandra, en ovanlig stadsbyggnadsteknisk lösning från en tid där ytterligare rivningar i staden inte kunde accepteras.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs vid större underhållsarbeten av gathusets exteriörer mot gatan.

Gator och trafik

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

Varutransport, angöring och avfall

Angöring för person- och varuleveranser sker likt idag från Kungsträdgårdsgatan. Avfallshantering till fastigheten kommer att ske via garaget som nås från Näckströmsgatan, vilket inte är

någon förändring från tidigare situation. Planförslaget bedöms klara stadens hållbarhetskrav för miljöanpassade transporter.

Bil- och cykeltrafik

Planförslaget innebär ett större antal besökare till församlingen, det bedöms inte öka behovet av parkering inom fastigheten. Det centrala läget bidrar till att de flesta även fortsättningsvis kommer att åka kollektivt.

Prästbostaden i form av åtta bostadsrum klassas som en gemensam bostad och inte som standardlägenheter vid beräkning av parkeringsbehov. Bostadsrummen antas inte inrymma fler än en person per rum vilket innebär att uppskattat cykelparkeringsbehov därmed är en cykelplats per rum för permanent boende. Planförslaget skapar därmed ett behov av sex cykelparkeringsplatser för bostaden. Behovet av bilparkering för bostadsrummen uppskattas vara mycket lågt, dels med hänsyn till det centrala läget och dels till att det klassas som en bostad då det är en annan boendeform än en standardlägenhet. Bilparkeringsbehovet för bostäderna i planförslaget föreslås jämföras med parkeringstal för studentbostäder där behovet av p-platser endast är de platser som krävs ur tillgänglighetssynpunkt (p-tal på 0,015 platser/bostad). Bilparkeringsbehovet inom fastigheten bedöms därmed oförändrat i planförslaget.

Övriga besökare hänvisas till cykelparkering utanför fastigheten.

Kollektivtrafik

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

Tillgänglighet

Befintliga entréer från Kungsträdgårdsgatan kommer fortsättningsvis vara tillgängliga direkt från gatan. Hissar når källare, kontorslokaler och bostäder.

Planförslaget innebär att tillgänglig angöring till fastigheten fortsatt sker från Kungsträdgårdsgatan där RH-plats finns inom 20 meter och uppställningsplats (lastplats) inom 10 meter från entrén på Kungsträdgårdsgatan.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

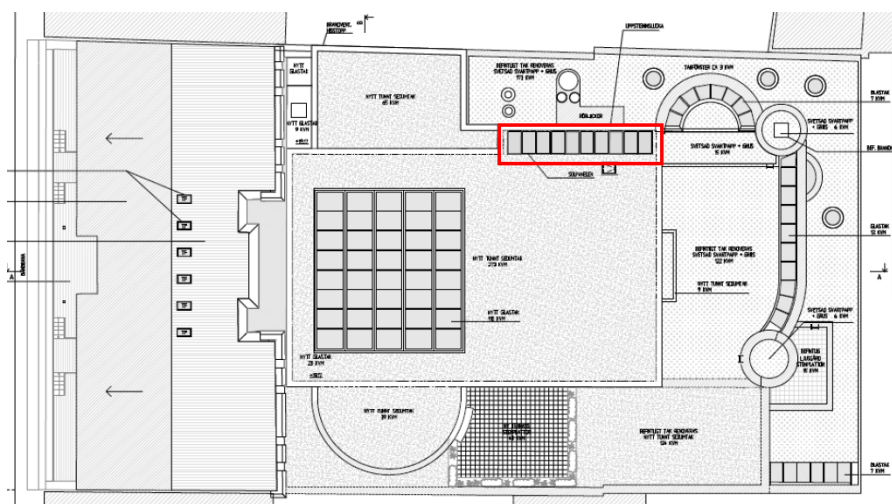
Nya tillbyggnader ansluts till befintliga nät och infrastruktur vad gäller vatten och avlopp.

El/Tele

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

Energiförsörjning

Fastigheten planeras att försörjas med elservis från gatan. I tillbyggnaderna installeras ny energieffektiv teknik och ventilation med bra värmeåtergivning. Solceller kommer att studeras vidare och anläggas i den mån det är möjligt. Fastigheten avses fortsatt försörjas med fjärrvärme.



Situationsplan som redovisar eventuell placering av solceller på gårdstillbyggnaden, markerad med röd linje.

Avfallshantering

För den planerade tillkommande församlings-/lokalytan om cirka 1000 kvm samt de fyra avgående permanenta bostadsrummen i detaljplanen, bedöms nuvarande kärl uppfylla behovet av det ringa ändrade avfallsbehovet. Vid eventuellt ökat behov kommer det lösas med ökad tömningsfrekvens.

Räddningstjänst

I vindsvåningen i gatuhuset skapas gemensamhetsutrymmen samt boenderum för kyrkans personal. Planen avskiljs brandtekniskt från varandra. Varje boenderum avskiljs som en egen brandcell.

I gårdshuset ska utrymningen ske via två trapphus som leder ut mot Kungsträdgårdsgatan alternativt via utvändig passage som leder till befintlig spiraltrappa och vidare ut mot Näckströmsgatan via fastigheten Katthavet 3.

För att säkerställa utrymning vid brand i entréhallen ges båda trapphusen alternativa vägar till säker plats och vidare ut till det

fria. Utrymning från trapphus 1 eller 2 (TRH1/2) är därmed möjlig även i händelse av att en brand inträffar i entréhallen. Verifieringen visar att ändringen av trapphus innebär en avsevärd förbättring jämfört med befintligt utförande. Trapphusens förbättring innebär bättre utrymningsförutsättningar för hela byggnaden. Byggnadens kulturvärden bibehålls samtidigt som anpassningen med alternativa vägar ut från trapphusen inte utgör en oacceptabel risk för människors säkerhet.

Projekterat brandskydd för ny volym med ljusgård förutsätter inte räddningstjänstens medverkan vid utrymning. Räddningsinsats kan ske från Kungsträdgårdsgatan där båda trapphusen når upp till den nya volymen.

Utbyggnaden mot gård påverkar inte grannfastigheternas möjlighet till utrymning med hjälp av Brandförsvaret. Utbyggnaden blockerar inte någon räddningsväg eller uppställningsplats för bärbara stegar.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Planförslaget stämmer överens med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskap- eller internationell skyddstatus. 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.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsbild

Påverkan på stadsdelens kulturvärden, sett på distans, bedöms som relativt låg. Den höga taklinjen mot innergården och den omfattande påbyggnaden på gårdshuset kommer visserligen att leda till att kvarteret, från luften, får en mer kompakt karaktär än idag, vilket ur ett kulturmiljöperspektiv bedöms acceptabelt.

Påverkan på det nära stadsrummet, sett från Kungsträdgården, bedöms (på grund av att taket höjs upp i förhållande till nuvarande utförande) som relativt begränsad. Det är positivt att balustraden hålls fri från takpåbyggnaden, men negativt att takpåbyggnaden är betydligt högre mot innergården än idag eftersom yttertak, från vissa vinklar, därmed blir synligt från Kungsträdgården.

Påverkan på det nära stadsrummet, sett från Wahrendorffsgatan, blir ur ett kulturmiljöperspektiv begränsad, trots att påbyggnaden av gårdshuset är synlig därifrån. Den nya påbyggnaden kommer att begränsa genomsiktligheten genom kvarteret, men inte förhindra inblickar som är positiva för förståelsen av kvarterets kulturvärden eller områdets kulturhistoriska kontext. Bedömningen baseras på, och förutsätter, att påbyggnadens kulör och fasad är väl samordnad med omgivande bebyggelse, så om illustrationerna visar.

Byggnad

Påverkan på den berörda byggnadskonstruktionen är i huvudsak begränsad till de delar av gatuhuset som påverkades redan vid 1980-talets omfattande ombyggnad. Det vill säga takvåningen och byggnadens nordöstra hörn samt till delar av gatuhusets gårdsfasad och gårdshusets yttertak. Påverkan på byggnadskonstruktionen kommer att bli omfattande, men eftersom påverkan i huvudsak berör de delar av byggnaden som är minst känsliga ur ett kulturmiljöperspektiv, bedöms påverkan som rimlig med tanke på projektets art.

Under förutsättning att ändringar och tillägg har en mycket hög verkshöjd och hög byggteknisk kvalitet, vad gäller livslängd och utförande, samt utförs på ett varsamt och icke förvanskande sätt, bedöms den negativa påverkan på kulturvärdena hos byggnaden bli relativt låg. Detta förutsätter en noggrant genomarbetad detaljprojektering, en noggrann logistikplanering och ett aktivt skyddande och omhändertagande av kulturhistoriskt värdefulla byggnadselement under byggproduktionen. Genomförandet av projektet kommer att kräva kontinuerlig och aktiv medverkan av en certifierat sakkunnig. Om förändringarna genomförs på det sätt som planhandlingarna beskriver, och utförs på de villkor som fastighetens kulturvärden kräver, kan omdaningens komma att tillföra ytterligare en dimension i den sammanflätande väv av byggnadshistoria som fastigheten redan uppvisar.

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

Då projektet inte avser en större tillbyggnad är stadens åtgärdsnivå för dagvattenhantering inte tillämpbar. Fastigheten är redan bebyggd och grunden kommer ha samma utbredning även efter ombyggnad.

Projektet har identifierat möjligheten att anlägga sedum- och biotoptak på cirka 140 kvm av takytan. Vilket ger ett dagvattenmagasin som rymmer cirka 19 kubikmeter. Dagvatten från högre liggande tak leds till biotoptaken för magasinering.

Magasinet beräknas kunna magasinera cirka 20 mm regn som anges i stadens åtgärdsnivå från de aktuella ytorna. Det innebär att 53% av tomtarealen uppfyller målet att magasinera den dimensionerande regnmängden. Dagvattnet från övriga delar av byggnaden behöver fortsatt ledas till stadens befintliga spill- och dagvattenledning.

Om kommunen i framtiden väljer att lägga om det kombinerade avloppsnätet i Kungsträdgårdsgatan till separata system för spill- och dagvatten, är det möjligt att koppla isär fastighetens spill- och dagvatten till separata anslutningar. Då kommer risken för översvämning av källaren minska markant.



Illustration som visar avvattning till källaren.

Med planerad tillbyggnad ersätts befintligt koppertak med plåttak vilket medför att mängden löst koppar i dagvattnet som avrinner fastigheten kommer att minska.

Från sedumtak finns en risk för läckage av näringsämnen eftersom de över tid kan behöva gödslas, vatten från sedumtaket

planeras att ledas till biotoptaken vilket möjliggör en viss reduktion av näringsämnena. Läckaget av näringsämnen kan ses som försumbart när det sätts i relation till att Strömmen främst belastas av näringsämnen från utsjön samt är recipient för två avloppsreningsverk med en dimensionerad kapacitet för 919 000 personer (VISS, 2020).

Grundvatten

Provtagning av VOC har gjorts i grundvattnet i mars 2021 proverna togs i en pumpgrop i byggnadens källare. Samtliga analyserade ämnen i grundvattnet underskred rapporteringsgränsen. Grundvattnet under byggnaden bedöms därför inte vara förorenat av flyktiga organiska ämnen.

Översvämningsrisker

Förutsättningarna för skyfallshanteringen ändras inte med den föreslagna påbyggnaden. 47% av vattnet kommer även fortsättningsvis söka sig till den lågt liggande delen vid kyrkans sakristia och därifrån vidare genom ledningarna till garaget där det blir stående, tills det att ledningssystemet har möjlighet att leda undan vattnet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Möjligheten att klara miljökvalitetsnormen för vatten försvåras inte.

Störningar och risker

Buller

Vid större delen av fasaden mot Kungsträdgårdsgatan är den ekvivalenta trafikbullernivån 60-65dBA, på gatuplan uppgår den till 66dBA. Mot innergården är den ekvivalenta ljudnivån <50dBA. För att uppfylla riktvärdena enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska lägenheterna utföras genomgående med rum för sömn och vila mot innergård. Om det är problematiskt att utföra planlösningen med hälften av bostadsrummen mot tyst sida kan det accepteras att endast ett bostadsrum(sovrum) vetter mot tyst sida. Det finns möjlighet till lägenheter under 35m² utan tyst sida dock krävs detaljstudie av fönster för att säkerhetsställa inomhusnivån.

De ekvivalenta trafikbullernivåerna vid tillbyggnaden (våning 5 och 6) har beräknats till 50-55dBA på fasad mot Kungsträdgårdsgatan och mot innergård till <50dBA. Maxnivåerna har beräknats till 65-70dBA mot Kungsträdgårdsgatan och mot innergård <60dBA. Ser man endast till tillbyggnadens trafikbullernivåer behövs ej någon anpassning av planlösningen. Utförs bedöm-

ningen för hela fasaden mot Kungsträdgårdsgatan, är planlösningen utförd genomgående med mer av hälften av bostadsrummen mot innergård. Gemensam uteplats placeras på innergården. Enligt utförda beräkningar uppfylls förordningen om trafikbuller för uteplatsen.

Trafikbullernivåerna inomhus avgörs av befintliga fönster. Bedömningen är att det är möjligt att uppnå en god ljudnivå inomhus om planlösning anpassas efter givna förutsättningar. Förstärkning av fönster kan vara aktuell för att klara BBR i positioner mot Kungsträdgårdsgatan. Om förstärkningar ej är byggtekniskt möjliga på grund av antikvariska skäl eller ekonomiskt försvarbara, bör det vara möjligt att göra avkall på kraven med tanke på byggnadens kulturvärden, så länge som rum för sömn och vila placeras mot tyst sida där möjligheten till att uppfylla BBR är goda. Tillbyggnaden ska utföras så att trafikbuller inomhus uppfyller BBR.

Evenemang i Kungsträdgården kommer att medföra temporära överskridande av riktvärden både utomhus och inomhus. Det har ej utförts några ljudnivåmätningar eller utredning av Berns påverkan i området vilket krävs för att med säkerhet utvärdera påverkan för närliggande fastigheter. För att begränsa eventuellt buller från Berns är bedömningen att eventuella åtgärder bör utföras vid källan.

Omgivningsbullret från fläktar och motsvarande utrustning är generellt lågt, bedömningen utifrån utförda kontrollmätningar och platsbesök är att den ekvivalenta ljudnivån är $\leq 45\text{dBA}$ vid fasaden med undantag från två ventilationsgaller/ljudkällor. Enligt Katthavet 1 som äger källorna ska det utföras åtgärder för att reducera ljudnivån för att uppnå aktuella riktlinjer.

Det finns bra förutsättningar för att uppnå en god ljudmiljö för byggnaden vid omvandling till bostäder och tillbyggnad av vindslägenhet.

Förorenad mark

Provtagning av inomhusluften i källarplanet har utförts i mars 2021 med två stycken passiva provtagare. Totalhalten av flyktiga organiska föreningar (TVOC) uppmätts till 68 respektive 47 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ vilket kan jämföras mot, genomsnittshalten av TVOC i svenska bostäder som ligger runt 200 - 300 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Låga halter av diverse alkoholer, alifatiska kolväten samt petroleumbaserade ämnen uppmättes, n-butanol och 2-etylhexanol som noterats i proverna är indikatorämnen för alkalisk hydrolys som kan uppstå vid reaktion mellan fuktig alkalisk betongen och mjukgörande

ämnen i mattor, tätskikt och lim. De provtagna lokalerna ligger i källarplan där det finns parkeringsplatser för bilar, driftutrymmen, hiss och diverse lokaler. Spridningskällor kan till exempel vara från befintliga material i konstruktion, produkter som används eller bilar i garaget. Bedömningen är att de uppmätta halterna är så pass låga att de inte utgör någon olägenhet för människors hälsa och att det inte är marken som är spridningskällan till de flyktiga organiska föroreningarna.

I och med att markförstärkande arbeten behöver göras kommer golvet i garaget att öppnas; en översiktlig provtagning av markföroreningar kommer då att göras, med provtagning av jord på olika nivåer och analys av de vanligaste föroreningarna, som ett antal metaller, alifater, aromater och PAH. PCB kommer att analyseras för ett mindre antal av jordproverna.

Lokalklimat

Ljusförhållanden

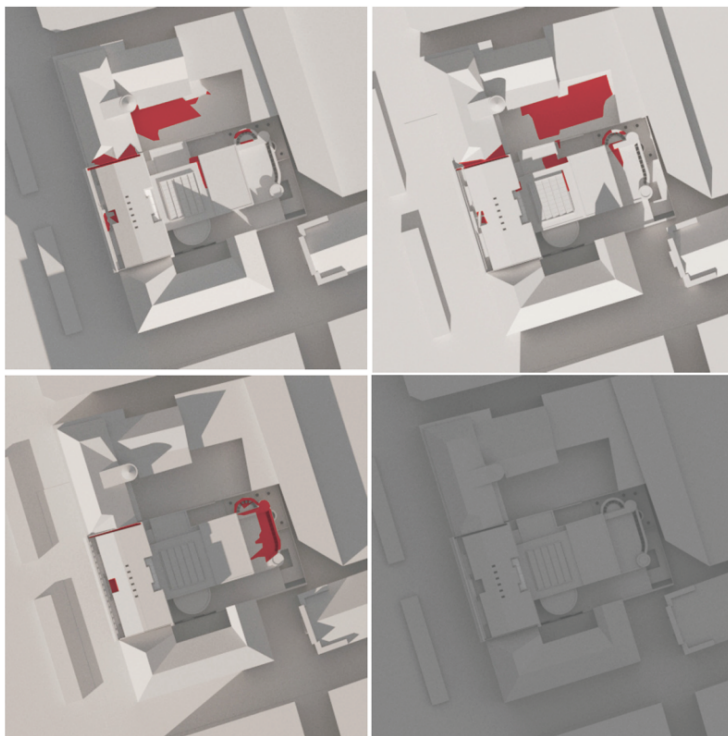
Planförslagets påverkan på solljusförhållandena för planområdet och dess närområde har studerats för fyra tider under året.

Vid vår- och höstdagjämning kommer den nya bebyggelsen ha en viss påverkan på innergårdens uteplats samt första våningsplanet i norra delen av Katthavet 3. Påverkan bedöms ske under morgontimmarna fram till lunchtid (mellan kl. 9-12).

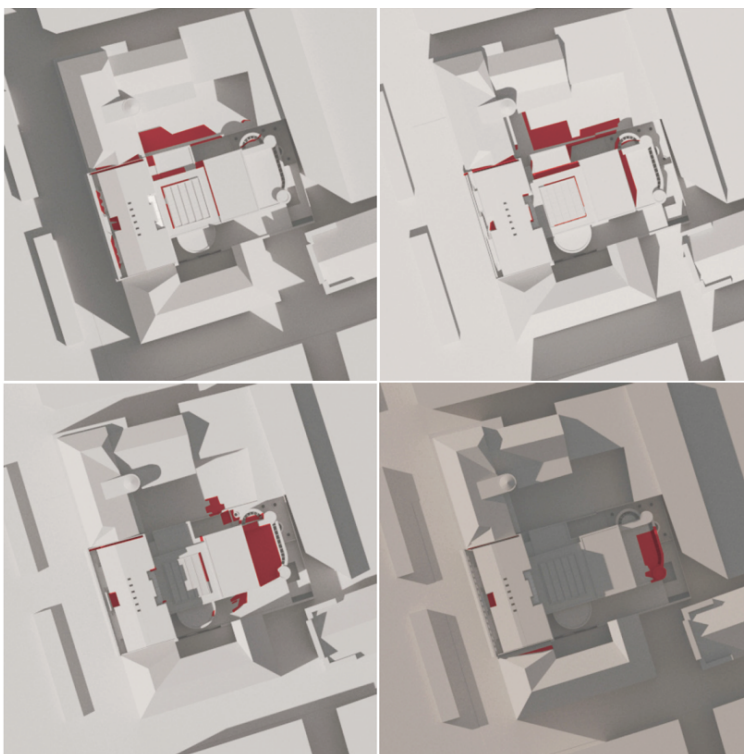
Vid sommarsolstånd kommer bebyggelsen ha en mindre påverkan på innergårdens takyta i södra delen av Katthavet 3, däremot påverkas inte ljusförhållanden på kvarterets uteplats. Påverkan bedöms ske under morgontimmarna. Den norra fasaden på Katthavet 1 kommer få en viss ökad skuggning på eftermiddagen (mellan 17.00-18.00). Nordöstra fasaden närmast Katthavet 7 får en viss skuggning tidigt på morgonen (mellan kl. 07-09).

Vid vintersolstånd kommer bebyggelsen inte påverka omkringliggande kvarters ljusförhållanden.

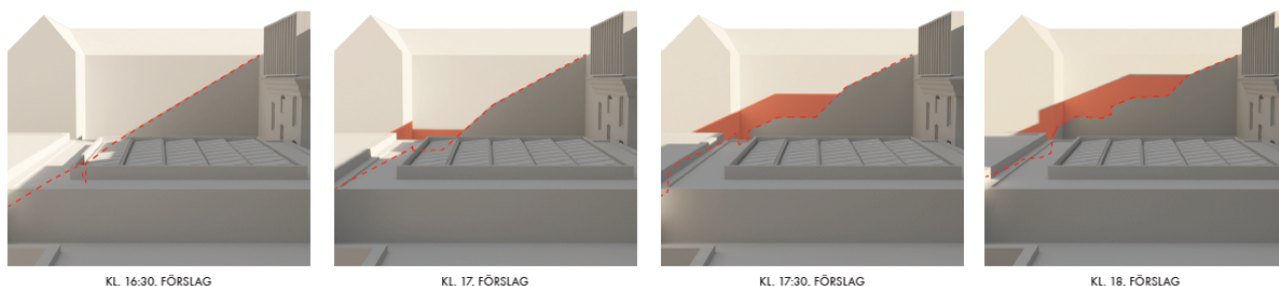
Kraven i BBR om direkt solljus omfattar inte kontorsytor, därmed anses inte den ökade skuggningen medföra att BBR ej uppfylls ur denna aspekt.



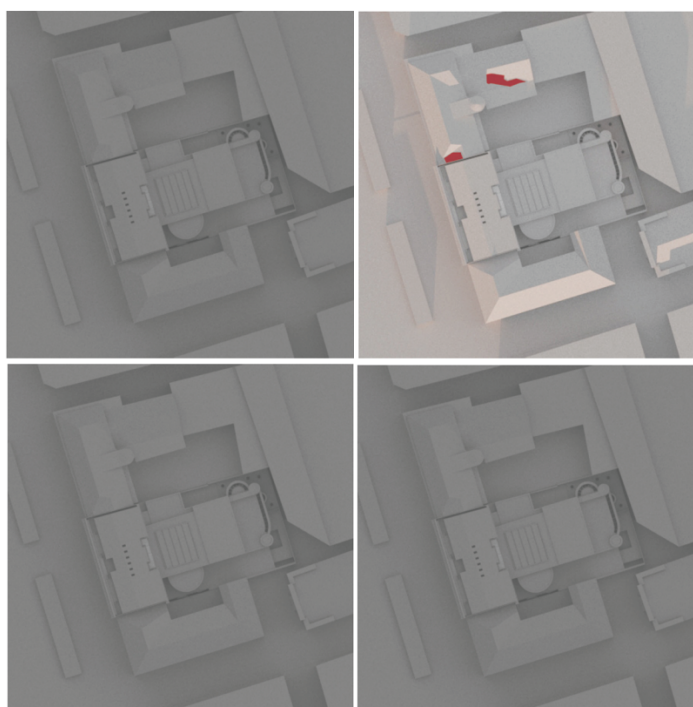
Skuggning under vår- och höstdagjämning för klockslagen 09.00 (övre vänster), 12.00 (övre höger), 15.00 (nedre vänster) och 18.00 (nedre vänster). Rött markerar tillkommande skuggning/planförslagets påverkan.



Skuggning under sommarsolstånd för klockslagen 09.00 (övre vänster), 12.00 (övre höger), 15.00(nedre vänster) och 18.00 (nedre vänster). Rött markeringar tillkommande skuggning/planförslagets påverkan.



*Skuggning på norra fasaden inom Katthavet 1 under sommarsolståndet mellan kl 16.30- 18.00.
Rött markerar tillkommande skuggning/planförslagets påverkan.*



*Skuggning under vintersolstånd för klockslagen 09.00 (övre vänster),
12.00 (övre höger), 15.00 (nedre vänster) och 18.00 (nedre höger).
Rött markerar tillkommande skuggning/planförslagets påverkan.*

Dagsljus

Planförslaget innebär en viss påverkan på dagsljusförhållandet inom Katthavet 1. En fördjupad studie har visat att dagsljuskrav enligt BBR innehålls även efter planförslagets genomförande.

Ekosystemtjänster

I och med att ytan för detaljplanen genomgående är hårdgjord finns ingen tillgång till ekosystemtjänster i nuläget. Framgent kan planerade sedum- och biotoptaktak bidra med reglerande ekosystemtjänster som flödesfördröjning och temperaturreglering. Efter tillbyggnad beräknas de planerade biotoptaken kunna fördröja 19 kubikmeter vatten.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare ansvarar för genomförandet av alla åtgärder inom kvartersmark i samband med genomförandet.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän plats och fastighetsägare är ansvarig för kvartersmark.

Avtal

Skydds-och varsamhetsbestämmelser hänför sig till skyddet av gatubyggnaden med exteriör och interiörer samt gårdsbyggnaden med exteriör och interiörer. Skyddsbestämmelserna införs med fastighetsägarens samtycke och medverkan. Särskilt avtal kring dessa bestämmelser har upprättats med Staden genom dess exploateringskontor.

Ett servitutsavtal gällande fönster i fastighetsgräns har upprättats mellan fastighetsägarna Sanka Eugenia Katolska Församling (Katthavet 7) och Systembolaget Aktiebolag (Katthavet 3) och är inskrivet hos Lantmäteriets Fastighetsinskrivning den 21 maj 2021.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Stadsplan P1 8294A (fastställd 1986-11-25) helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Katthavet 7, som ägs av Sankta Eugenia katolska församling.

Användning av mark

Planförslaget redovisar kvartersmark för centrumändamål, kontor bostäder och skola.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmåteriförrättning.

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildning. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. vid exempelvis fråga om delning av fastigheten prövas vid lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Eventuell intern tryckstegring för vattenledningar bekostas av exploatören.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten genomför eventuella fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Fläktljud från Katthavet 1 åtgärdas och bekostas av dess fastighetsägare, så gällande riktvärden hålls.

Övriga eventuella miljöskyddsåtgärder bekostas av fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Grundläggning

Gathusets påbyggnad medför ingen ytterligare grundförstärkning för den byggnadskroppen. Gårdens tillbyggnad medför ett flertal nya kompletterande grundförstärkningar med pålar och pålfundament.

Vatten och avlopp

Till- och påbyggnad ansluts till befintliga nät och infrastruktur vad gäller vatten och avlopp.

Dagvatten

De nya på- och tillbyggnaderna, med stora delar av sedumtak, ansluts till befintliga dagvattenledningar inom fastigheten, vilka i sin tur ansluts till kommunens kombiledning i gatan.

El/Tele

Till- och påbyggnad 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.