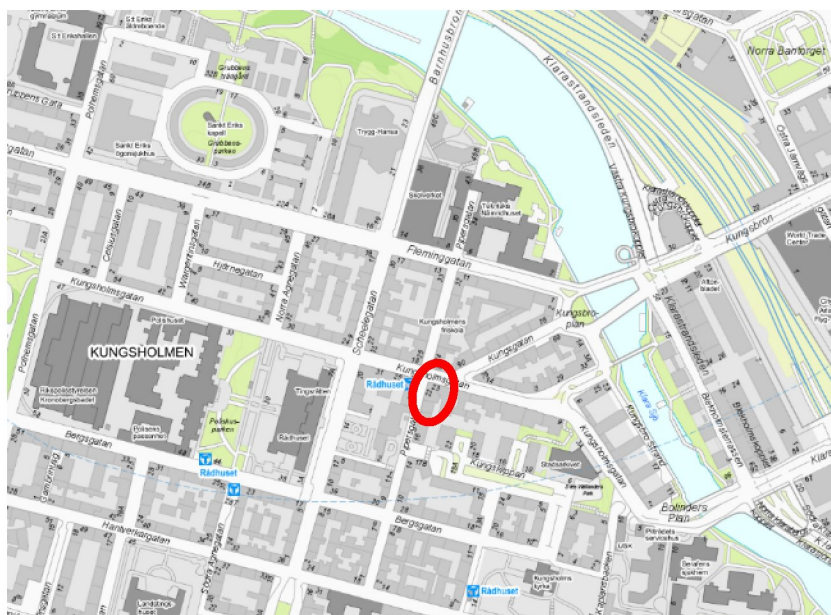


Planbeskrivning

Detaljplan för Diamanten 11 i stadsdelen Kungsholmen, S-Dp 2021-04985



Planområdets ungefärliga läge markerat med röd ring.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planförslaget syftar till att pröva möjligheten till hotellverksamhet samt bekräfta de befintliga markanvändningarna kontor och bostäder, samtidigt som byggnadens kulturhistoriska värden skyddas och tas tillvara. Syftet är även att platsen kan bli en ny mötesplats där entréplanet blir en multifunktionsyta med exempelvis restaurang och coworking- platser.

Förslaget ger möjlighet till att omvandla befintliga kontorsytor till hotellverksamhet med cirka 50 hotellrum, med nya mötesplatser i entréplanet. De två befintliga bostadsvåningarna behålls. Förslaget ger en större funktionsblandning med en levande bottenvåning som kan öka tryggheten i området.

Förslaget innebär att byggnadsdelar av kulturhistoriskt värde kan skyddas och restaureras. Skydd av byggnadens kulturhistoriska värden avses regleras i detaljplanen genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Byggaktör är Cityfast, och fastigheten Diamanten 11 ägs av Fastighetsbolaget Sthlm 11 Diamanten AB.

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att pröva möjligheten till hotellverksamhet samt bekräfta de befintliga markanvändningarna kontor och bostäder, samtidigt som byggnadens kulturhistoriska värden skyddas och tas tillvara.

Förslaget ger möjlighet till att omvandla befintliga kontorsytor till hotellverksamhet med cirka 50 hotellrum, med nya mötesplatser i entréplan. De två befintliga bostadsvåningarna planläggs för bostadsanvändning.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Samråd	7 juni – 29 augusti, 2022
Granskning	december 2022
Antagande	april 2023

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Stadsbild	6
Befintlig bebyggelse	7
Kultuhistoriskt värdefull miljö	9
Offentlig och kommersiell service	11
Geotekniska förhållanden	11
Hydrologiska förhållanden	12
Dagvatten	12
Gator och trafik	12
Störningar och risker	13
Planförslag	13
Skydd av kulturmiljön	16
Gator och trafik	18
Teknisk försörjning	18
Konsekvenser	19
Undersökning om betydande miljöpåverkan	19
Påverkan på riksintresset	19
Kultuhistoriskt värdefull miljö	19
Miljökvalitetsnormer för vatten	19
Barnkonsekvenser	20
Tidplan	20
Genomförande	20
Organisatoriska frågor	20
Verkan på befintliga detaljplaner	20
Fastighetsrättsliga frågor	20
Ekonomiska frågor	21
Tekniska frågor	21
Genomförandetid	21

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH 2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- Antikvarisk förundersökning (White, 2022-02-25)
- Kulturhistorisk konsekvensbedömning (White, 2022-04-28)
- Diamanten 11, Trafik-PM (White, 2022-03-24)

Medverkande

Planen är framtagen av Stadsbyggnadskontoret genom Andrew Blank. Medverkande byggaktör har varit Cityfast genom Richard Ghneim med arkitektkontoret White arkitekter AB.

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att pröva möjligheten till hotellverksamhet samt bekräfta de befintliga markanvändningarna kontor och bostäder, samtidigt som byggnadens kulturhistoriska värden skyddas och tas tillvara.

Förslaget ger möjlighet till att omvandla befintliga kontorsytor till hotellverksamhet med cirka 50 hotellrum, med möjlighet till nya mötesplatser i entréplan. De två befintliga bostadsvåningarna planläggs för bostadsanvändning.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Fastigheten Diamanten 11 är belägen inom stadsdelen Kungsholmen, i korsningen Kungsholmsgatan och Pipersgatan. Aktuellt planområde som omfattar hela fastigheten Diamanten 11 är cirka 400 kvadratmeter. Fastigheten ägs av Fastighetsbolaget Sthlm 11 Diamanten AB.



Planområdet ungefärliga avgränsning markerat med röd linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet omfattas av översiktsplanens strategi om att fortsätta stärka centrala Stockholm, där kompletteringsprojekt som bidrar till stadens övergripande mål och som tillskapar nya värden och bidrar till stadsqualiteter ska möjliggöras. Projekt som bidrar till att utveckla stadsqualiteter som förstärker lokala centrum är exempel på värdeskapande kompletteringar.

I de lokala utvecklingsstrategierna för Kungsholmen är området kring korsningen Fleminggatan/Scheelegatan utpekat som möjligt att utveckla vidare som centrum för stadsdelen. Fastigheten Diamanten anses kunna bidra positivt till den utvecklingen, då den utgör en naturlig del av stråket från tunnelbanan och fram till det lokala centret.

Byggnadsordningen

Enligt byggnadsordningen karaktäriseras området av stenstads bebyggelse. I vägledningen står det bland annat att ny bebyggelse ska utformas så att stenstadens blandning av bostäder och verksamheter tas tillvara och utvecklas, samt att omvandling av befintliga lokaler i bottenvåningarna till bostäder ska undvikas. Vid ombyggnad och renovering ska karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt tas tillvara eller återskapas.

Detaljplan

För aktuell fastighet gäller fyra detaljplaner: PL 1609A (LK 1935), PL 6734 (LK 1967), PL 7654A (LK1983) samt PL 2003-11119 (LK 2007). Detaljplanerna medger i huvudsak markanvändningen bostadsändamål, med undantag för pågående verksamheter. PL 6734 reglerar även maximal byggnadsdjupet med hänsyn till den tidens tunnelbaneutbyggnad.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 21 oktober 2021 att påbörja planläggning av fastigheten Diamanten 11.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården för Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115). Riksintresset uttrycks bland annat i malmarnas tidigaste bebyggelse. Det sena 1800-talets stadsbyggande med gator av olika bredd och karaktär samt byggnader i bestämda hushöjder. Särdrag som präglar Stockholm såsom fronten mot vattnet, vyer och siktlinjer samt stadens siluett.

Förutsättningar

Stadsbild

Östra Kungsholmen karaktäriseras av 1800-talets stenstadsbebyggelse, struktur och planmönster. I området finns bebyggelse från olika tidsperioder, från 1800-talet och framåt.



Flygvy från norr mot fasad mot Kungsholmsgatan.

Gemensamt är att bebyggelsen är byggd ut till fastighetsgränsen, är sammanbyggd, har en sammanhållen takfotshöjd, skala och volym som är representativt för Stockholms stenstadsbebyggelse. De flesta byggnaderna vänder sin långsida mot gatan. Den äldre bebyggelsen har ofta sadeltak, ofta försedd med kupor, huvar och skorstenar. Färgsättningen går i varma dova toner, med undantag för Kungsklippans vita funkisbebyggelse, som reser sig som högre solitärer.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelse inom fastigheten Diamanten 11 uppfördes ursprungligen som en frikyrka för Kungsholmens Missionsförening, och är ritad av arkitektkontoret Höög & Morssing. Kyrkan innehöll en arbetssal i källaren, en mindre och en större kyrksal, samt två våningar äldreboende och en vind. Byggnaden stod klar 1928. 1988 byggdes kyrkan om till kontor.



Diamanten 11 sedd från korsningen Pipersgatan/Kungsholmsgatan.

Kyrkan ritades troligen av Gunnar Morssing och uppfördes i en typisk 20-talsklassicism. Kyrkobyggnaden har en symmetrisk utformning, med huvudentré mot Kungsholmsgatan och en sidofasad mot Pipersgatan med en friare gestaltad länkdell mot grannfastigheten. Länkdelen möter upp intilliggande bebyggelse med takterrasser och hisstorn, medan kyrkodelen med sitt sadeltak bildar ett gavelmotiv mot Kungsholmsgatan och Kungsgatan. På taket placerades ett kyrktorn i form av en takryttare. Med sitt gavelmotiv och sin takryttare har byggnaden en för området utmärkande siluett.



Vy Pipersgatan mot norr. Diamanten 11 centralt i bild, där länkdelen syns mellan kyrkan och angränsande bostadshus.

Byggnaden har en kompakt volym, med en högre vertikal, symmetrisk huvudfasad och en mer vilande, asymmetrisk sidofasad. Huvudfasaden är mer påkostad och dekorerad med sin högre detaljeringsgrad och mer expressiva entré- och fönsterpartier.

Fasaderna möter marken med en hög sockel i krysshamrad granit med en överliggande granitlist. Graniten omsluter också entréer, i synnerhet mot Kungsholmsgatan där huvudentrén omsluts av en portik med slanka kopplade toskanska kolonner i släthuggen och krysshamrad granit. I sockelvåningen mot Kungsholmsgatan bryts symmetrin till vänster om entrén där en tidigare öppning har satts igen.

Byggnadens entrévåning ovan sockeln är kvaderputsad och avfärgad i en varmgrå kulör. Kvaderputsningen avslutas uppåt med en meanderbård.

Mellan bård och takfot sträcker sig fyra våningar höga stiliserade pilastrar i gråfärgad puts; mot Kungsholmsgatan kröns de av snäckformade kapital, medan Pipersgatan sju pilastrar har ett enklare kapital med ett cirkelformat ornament. De resulterande väggfälten är slätputsade i en ljus grågul kulör.

Taket är ett lågt lutande sadeltak, där en gavel exponeras mot Kungsholmsgatan. Takryttare fungerade som kyrktorn, men också som lanternin för vindsvåningen. Bredvid takryttaren bryter en hisstopp upp genom taket, och en andra hisstopp bryter upp ovan in mot gården. Två inverterade takkupor/takfönster finns mot Pipersgatan. I övrigt präglas taklandskapet av huvar, taksäkerhetsanordningar och inverterade kupor för vindsvåningen.

Takfoten är dubblerad genom en kraftig taklist över första bostadsvåningen. Ovanför takfoten finns ytterligare en låg så kallad attikavåning innan själva taket tar vid.

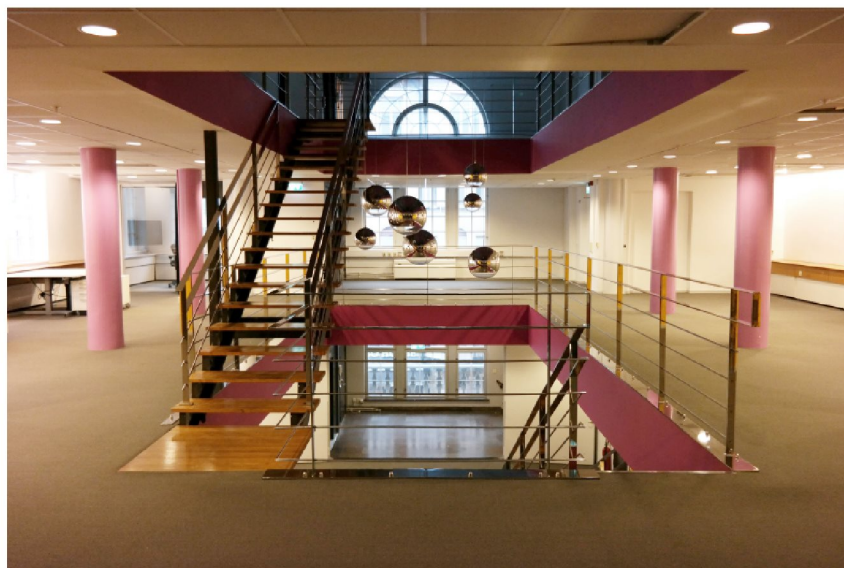
Kulturhistoriskt värdefull miljö

Byggnaden är grönklassad av Stadsmuseet, vilket innebär att byggnaden är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synvinkel.

I den antikvariska förundersökningen som har tagits fram inom planarbetet beskrivs det att i samband med kyrkans ombyggnad till kontor 1988 gjordes ett antal ändringar exteriört, men i synnerhet många interiöra förändringar vilket resulterade i att läsbarheten av den forna användningen som kyrka interiört till stor del försvann.



Tidigare kyrksalen (Ur antikvariska förundersökningen).



*Invändig bild av befintlig situation efter kontorisering av fastigheten.
Kyrksalens rumslighet är delvis igenkännbart (Ur antikvariska
förundersökningen).*

Det konstateras övergripande att byggnadens kulturhistoriska värde ligger i dess ursprungliga, bevarade arkitektur som nu har arkitekturhistorisk, socialhistorisk och samhällshistorisk relevans. Det arkitektoniska nivån är hög och samspelar med det miljöskapande värde den ger sin omgivning. De delar som är bevarade av den ursprungliga kyrkan berättar mycket om dess tillkomsttid och funktion.



Vy från Kungsholmsgatan mot Diamanten 11. Årtal okänd. Diamanten 11 igenkännbar i fonden (Ur antikvariska förundersökningen).

Byggnadens bärande karaktärsdrag, både exteriört som interiört, berör det som bevarats sen 1920-talet och som påminner om den tidigare funktionen av kyrkobyggnad. Dessa är huvudsak upplevda rumsligheter, fasadkompositionen och bevarade ornamenterade detaljer. Tillsammans berättar de om byggnadens frikyrkliga historia, arkitektoniska stil, samt den tidigare församlingsverksamheten.

Offentlig och kommersiell service

Längs med Kungsholmsgatan finns ett varierat utbud av service, hotell, kontor med mera. Fastigheten har även nära tillgång till det serviceutbud som finns vid det lokala centret vid korsningen Fleminggatan/Scheelegatan, området kring Fridhemsplan samt City. Här finns även offentlig service och tillgång till vårdcentral.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden och markföroreningar

Marken inom planområdet består i huvudsak av lera. I södra delen, mot Kungsklippan finns det berg i dagen. Det finns ingen anledning att misstänka att markföroreningar förekommer i fastigheten.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Stockholms stads skyfallsmodellering indikerar att det idag finns platser i anslutning till planområdet, där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Planområdet ligger intill en större flödesväg med medel flöde mot Klara sjö.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Mälaren-Ulvsundasjöns avrinningsområde. Mälaren-Ulvsundasjön (SE658229-162450) är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Enligt VISS april 2022 har Mälaren-Ulvsundasjön otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Mälaren-Ulvsundasjön är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter i denna vattenförekomst. För tributyltenn-, blyföreningar samt Antracen finns en tidsfrist till 2027.

Dagvatten

Dagvattnet i området leds idag till Henriksdals reningsverk.

Gator och trafik

Trafik och parkering

Bilparkering i området sker både på gatan och i parkeringsgarage. Boendeparkering får ske på gator i närområdet. Inom 500 meter från planområdet finns ett flertal parkeringsgarage. I januari 2022 hade parkeringsgarage i Stockholmparkerings regi ca 21 lediga platser. I angränsande Pipersgaraget fanns det cirka 70 lediga platser, varav vissa nyttjades tillfälligt av hotell Amarantens gäster. I anslutning till planområdet finns det möjlighet till cykelparkering på gatumark.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik med direkt anslutning till tunnelbanans blåa linje (Rådhuset) samt flera busslinjer inom nära avstånd. Centralstationen med spårbunden trafik finns cirka 600 meter från planområdet.

Tillgänglighet

Befintliga bostäder inom fastigheten har en delvis tillgänglig entré från Pipersgatan då idag inte finns ingen parkeringsplats för rörelsehindrade. Övriga verksamheter inom fastigheten har huvudentré från Kungsholmsgatan. Entrén från Kungsholmsgatan

är på grund av trappsteg inte tillgänglig. Till denna entré finns parkering för rörelsehindrade inom cirka 20 meter.

Störningar och risker

Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 25-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (miljö kvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). Halten av kvävedioxid är 36-48 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (miljö kvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$).

Buller

Byggnaden utsätts för trafikbuller från Kungsholmsgatan och Pipersgatan. Ljudnivån längs Kungsholmsgatan överskrider 65 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd enligt stadens bullerkarta.

Planförslag

Planförslaget möjliggör hotellverksamhet och bekräftar de befintliga markanvändningarna kontor och bostäder. Entréplanet blir en multifunktionsyta och mötesplats med exempelvis restaurang, coworking-platser.



Illustration – vy från Kungsholmsgatan. Nya entrén till vänster och återupptagna fönster till höger i sockeln.

Förslaget innebär att de ytor i byggnaden som i dag är utformade för kontorsändamål kan konverteras till hotell. Totalt innebär förslaget cirka 50 hotellrum. Hotellrummen får anordnas i de flesta våningsplan, men där rummen placeras runt den tidigare stora kyrksalen ska dess volym och höjd kunna upplevas och vara synlig. Upplevelsen kan förbättras på olika sätt, exempelvis genom att förlänga den visuella kopplingen ut mot fasad mot gata.



Illustration – koncept för anpassning av hotellrum där stora kyrksalens volym och höjd ska upplevs och vara synlig.

Centrumändamål får finnas i byggnadens bottenvåning och möjliggör även för restaurang, café eller annan form av publik verksamhet. En tillgänglig entré möjliggörs genom att en igensatt dörröppning öppnas upp mot Kungsholmsgatan. Här öppnas även tidigare igensatta fönster upp.



Illustration – möjlig disponering av byggnadens entréplan med exempelvis arbetsplatser, café/bar.

Befintliga bostäder på våning fem och sex ska behållas. Planbestämmelser finns om att terrasserna inte får byggas igen och att inga ytterligare volymökningar ökning tillkommer, vilka syftar till att värna om byggnadens ursprungliga huvudvolym och

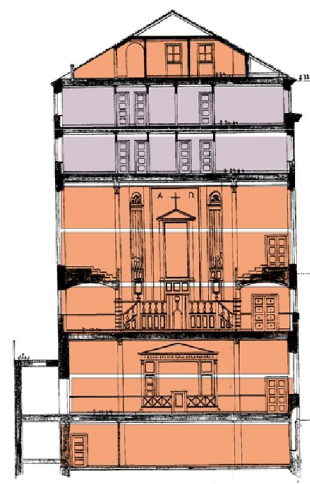
säkerställa att befintliga takterrasser fortsättningsvis blir en tillgång för boenden i huset.

BEFINTLIG ANVÄNDNING

- KONTOR
- PRIVATBOSTÄDER



Längdsektion - Bef. Användning
(Överlagrad på bygglov från 1926)



Tvärsektion - Bef. Användning
(Överlagrad på bygglov från 1926)

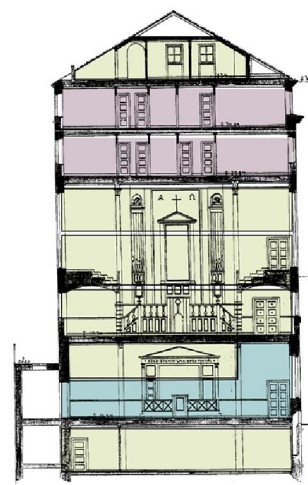
Principsektion med befintliga användningar redovisat i respektive plan.

FÖRESLAGEN ANVÄNDNING

- HOTELL PUBLIK YTA
- HOTELLRUM
- PRIVATBOSTÄDER



Längdsektion - Ny Användning
(Överlagrad på bygglov från 1926)



Tvärsektion - Ny Användning
(Överlagrad på bygglov från 1926)

Principsektion med framtida användningar redovisat i respektive plan.

Skydd av kulturmiljön

Syftet med skyddsbestämmelserna är att skydda byggnadernas kulturhistoriska värden och karaktärsdrag, och samtidigt medge en funktionell användning av byggnaden. Befintliga bebyggelsevolymerna inom planområdet förses med rivningsförbud och förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser som omfattar byggnadens karaktärsbärande delar, både exteriört och interiört.

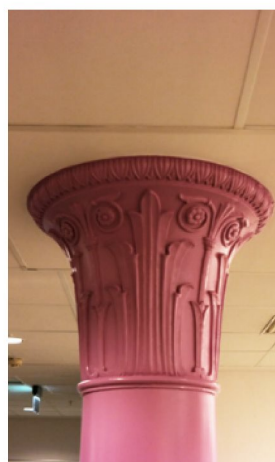
Trots att byggnaden genomgått ett antal ombyggnationer speglar byggnadens exteriör ursprungsgestaltningen vilket bidrar till en god arkitektonisk helhetsbild och ett betydande arkitektoniskt värde. Skyddsbestämmelse finns om att byggnadens fasadutformning inte får ändras, utom för håltagningar i ursprungliga dörr- och fönsterlägen. Nya dörrar och fönster ska utformas för att samspela med fasadens övergripande karaktär och övriga fönster och portiker mot Kungsholmsgatan. De karaktärsdragen som särskilt väl speglar fasadens karaktär och uppbyggnad redovisas i bilden nedan.



Karaktärsbärande fasaddelar (White).

Stora kyrksalen är idag till stora delar igenbyggt med bjälklag, vilket skedde vid konverteringen till kontor. Att stora kyrksalens rumshöjd ska bevaras synlig regleras med planbestämmelser för att den ska kunna upplevas. Ambitionen vid ombyggnation ska vara att förbättra upplevelsen av stora salens tidigare volym. Detta innebär att öppningar genom bjälklag från entrévåningen till stora kyrksalen tidigare tak inte får byggas igen i en större omfattning än idag. Utformningen får skilja sig mot dagens situation för att bättre framhäva salens ursprungliga volym.

Skyddsbestämmelserna innebär även att ursprungliga interiöra delar som finns kvar idag värnas. Syftet är att värna de ursprungliga delar som är bevarade trots de många ombyggnaderna, samt att byggnadens ursprungliga användning och huvudsakliga kommunikationsstråk i form av trappor ska bevaras. De bestämmelser om skydd som avser interiör omfattar entrévåningens vestibul avseende volym, utförande och originalmaterial ska bevaras synligt. Trapphusens och entréernas fasta inredning material och dekor ska bevaras. Ursprunglig fast inredning såsom kolonner halvkolonner, takrosetter, kyrksalens målade kassettak i byggnadens övriga delar ska bevaras. Sådana ändringar som innebär en återgång till ursprunglig, eller därtill närliggande, färgsättning får dock ske.



Exempel på karaktärsbärande interiöra detaljer, från vänster, entrétrappa, trapppracke, kolonnkapitäl, kassettak.

Gator och trafik

Trafik och parkering

Planförslaget medför inga förändringar i gatunätet. Majoriteten av besökare till hotellverksamheten eller arbetsplatser bedöms ankomma med kollektivtrafik. Eventuellt parkeringsbehov för bil avses huvudsakligen i angränsande parkeringsanläggningar eller på gatuparkering.

Planförslaget innebär inte flera cykelparkeringsplatser. För eventuella besökare eller anställda finns befintliga cykelparkeringsplatser i närområdet.

Befintliga last- och angöringszoner utmed Kungsholms- och Pipersgatan avses användas av de tillkommande verksamheterna. Angöring för taxi kan ske utmed befintliga last- och angöringszoner.

Tillgänglighet

Planförslaget innebär en ny, tillgänglighetsanpassad entré mot Kungsholmsgatan, vilket ligger inom 15 meter från befintlig parkerings plats för rörelsehindrad. Tillgänglighet till befintliga bostäder löses i likhet med befintlig situation eftersom ny plats endast kan anordnas 35 meter från entré i brant lutning.

Åtgärder utanför planområdet kan vara möjliga för att förbättra tillgängligheten. Det finns utrymme för ytterligare HCP-plats utmed Kungsholmsgatan om behovet skulle finnas.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp, el/tele och energiförsörjning
Fastigheten är påkopplad till befintliga system.

Avfallshantering

Manuell avfallshantering sker från befintligt soprum med angöring för sopbilar inom lastzonen på andra sidan Pipersgatan, i likhet med befintlig situation. Behov av fettavskiljare finns. Tömning av denna bedöms vara lämplig mot Kungsholmsgatan mot lastplatsen. Här kan tömningsbil angöra och dra slang över trottoaren.

Räddningstjänst

Fastigheten kan nås från Kungsholms- och Pipersgatan i likhet med befintlig situation.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Den miljöfråga av betydelse som har lyfts fram av underlaget berör kulturmiljö, vilket har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Då projektet inte innebär fler bostäder, eller förhållandena inom fastigheten inte ändras lyfter miljöförvaltningen fram att frågor så som luft-, och markföroreningar, trafikbuller och dagvatten inte behöver utredas vidare.

Påverkan på riksintresset

Detaljplanen bedöms inte innebära en negativ påverkan på riksintresset för Stockholms innerstad med Djurgården. Därmed bedöms förslaget inte innebära en negativ påverkan på karaktären på det sena 1800-talets stadsbyggande, gatubredd och karaktär samt bestämda hushöjder i förhållande till stenstadsbebyggelsen. Förslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Stockholms särdrag som stadssiluetten eller front mot vattnet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Till detaljplanen har en antikvarisk konsekvensanalys tagits fram (White, 2022-04-28). Påverkan på karaktärsdragen kan vara positivt för byggnadens kulturhistoriska värden genom att, exempelvis, tidigare öppnar tas upp samt att den stora förra detta kyrksalen förses med skyddsbestämmelser. Uttrycken för byggnadens kulturhistoriska värden bedöms vara i god balans i förslag och det totalt kulturhistoriska värdet kan förbli oförändrat utan förvanskning. Planen ger möjligt till att samtligt värden förblir avläsbara i samma utsträckning som idag.

Den sammantagna bedömningen är att planförslagets påverkan på byggnadens kulturhistoriska karaktärsdrag och värden är låg.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Ulvsundasjöns för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller

förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Ulvsundasjöns. Dag- och avloppsvattnet i området leds idag till Henriksdals reningsverk. Byggaktör får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Barnkonsekvenser

Planen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barn jämfört med dagens situation. Bebyggelsens nya innehåll och centrumändamål i bottenvåningen bedöms bidra till en större upplevd trygghet längs omgivande gator.

Tidplan

Samråd	7 juni – 29 augusti, 2022
Granskning	december 2022
Antagande	april 2023

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättandet av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov, bygganmälan eller rivningslov. Planbeställaren ansvarar för planens genomförande.

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och fastighetsägaren. Planavtalet täcker kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner PL 1609A (LK 1935), PL 6734 (LK 1967), PL 7654A (LK1983) samt PL 2003-11119 (LK 2007) helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägo förhållanden

Planområdet omfatta hela fastigheten Diamanten 11. Fastigheten ägs av Fastighetsbolaget Sthlm 11 Diamanten AB.

Användning av mark

Gällande detaljplanerna medger i huvudsak markanvändningen bostadsändamål, med undantag för pågående verksamheter. Planförslaget möjliggör markanvändning för hotell, kontor, bostäder och centrumändamål inom kvartersmark. Förslaget innebär inga förändringar mellan allmänplats och kvartersmark.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Möjlighet till 3D-fastighetsbildning finns. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera, prövas vid lantmåteriförrättning.

Rättigheter

Inom planområdet finns inga rättigheter.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren står för kostnader för genomförandet av inom kvartersmark.

Planbeställaren bekostar planarbetet enligt upprättat avtal.

Tekniska frågor

Inga tekniska frågor berörs av planförslaget.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år efter det att planen har fått laga kraft.