

Handläggare
Martin Schröder
Telefon 08-508 266 28Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Domherren 1 i stadsdelen Östermalm (verksamheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Sammanfattning

Befintlig detaljplan avser KTH:s före detta byggnad för Arkitekturskola på Östermalmsgatan inom stadsdelen Östermalm. Arkitekturskolans verksamhet flyttade från fastigheten 2015. Fastighetsägaren, Akademiska Hus, vill nu utveckla den befintliga skolbyggnaden för ny verksamhet. Målet är att skapa en mötesplats mellan näringsliv, akademi och stad med fokus på innovation och nya företag. Byggnaden kommer att ha kontor, möjlighet till konferensverksamhet och möjlighet till undervisning. I planerna ingår att öppna upp bottenvåningen med utåtriktad verksamhet som t.ex. restaurant och bageri.

Fastigheten Domherren 1 är markerad med blått på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta, vilket betyder att fastigheten har ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde.

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till ny föreslagen breddad användning, som kan bidra till en mer levande och trygg stad med ett funktionsblandat och varierat innehåll och föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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



Fastigheten Domherren 1.

Utlåtande

Syfte

Fastighetsägaren Akademiska Hus vill utveckla den f.d. arkitektskolan för ny verksamhet. Målet är att skapa en unik mötesplats och motor för kreativ utveckling som nyttjar ett gränsland mellan industri och näringsliv med inriktning mot nya näringar, mat, mode, konst, musik, media och forskning; en plats i ständig utveckling. Byggnaden kommer att ha kontor, möjlighet till konferensverksamhet och möjlighet till undervisning. I planerna ingår att öppna upp bottenvåningen med utåtriktad verksamhet som t.ex. restaurant och bageri. Syftet är att ta fram en plan som medger dessa verksamheter.

Bakgrund

Arkitektskolan vid KTH flyttade från fastigheten under hösten 2015. Akademiska Hus önskar omvandla fastigheten till en mötesplats mellan akademi, näringsliv och stad med fokus på innovation och nya företag. En sådan omvandling kräver att detaljplanen ändras. Utvecklingen av den nya verksamheten går under namnet A house.

Målet är att skapa en unik mötesplats och motor för kreativ utveckling som nyttjar ett gränsland mellan industri och näringsliv med inriktning mot nya näringar, mat, mode, konst, musik, media och forskning; en plats i ständig utveckling.

A house skall i sin helhet stödja följande huvudmål:

- En internationell destination
- En viktig plats för möten
- En förebild

Domherren 1 är markerad med blått på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta, vilket betyder att fastigheten har ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde, ett värde som motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen. Arkitekturstilen som huset har representerar brutalismens epok med fasadmateriell i framför allt betong.

Redan idag pågår renovering och vissa förändringar av byggnaden. Omkring 600 personer förväntas ha sin arbetsplats i huset framöver. I samband pågående renoveringar har bl.a. garaget i markplan tagits bort.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet utgörs av Domherren 1 som är belägen mellan Karlavägen, Uggleviksgatan, Östermalmsgatan och Rådmansgatan. Befintlig byggnad uppfördes under 1967-1969. En brand 2011 totalförstörde ateljédelen. Hösten 2015 flyttade Arkitektskolan vid KTH från byggnaden till nya lokaler inom KTH Campus. Kvarteret Domherren har ett centralt läge i staden, nära till bra kommunikationer och närhet till ett flertal av Stockholms övriga högskolor.

Markägförhållanden

Fastigheten ägs av Akademiska Hus.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplan för Stockholm anges planområdet som innerstadsbebyggelse. Planområdet ingår som en del av den centrala stadens utveckling. Det övergripande målet är att skapa en tät, mångsidig och levande stad.

Gällande detaljplan

För området gäller Pl. 6583 från 1967 och Pl. 6908 från 1968. Pl. 6583 medger allmänt ändamål och begränsar schaktarbeten, borrhning etc. Pl. 6908 omfattar ett mycket stort område och begränsar byggnadsdjupsrätten. Schaktningsrestriktionen tillkom

inför planeringen av vägtunnel för Norrmalmsleden enligt 1960 års trafikledsplan. Djupbyggnadsrättens begränsning tillkom pga. tunnelbana mot Mörby. I samband med detaljplaneändringen är det önskvärt att restriktionerna tas bort för att kunna anlägga nödvändiga moderniseringar av byggnaden bl.a. hissgröpar.

Planförslaget

Behov av förändring i plan

I dialog med stadsbyggnadskontoret har Akademiska Hus prövat möjligheten att inom gällande planbestämmelser omvandla kvarteret till ett innovationscentrum med plats för nya och etablerade företag, restaurangverksamhet m.m. Slutsatsen är att detaljplanen behöver ändras för att medge den nu föreslagna användningen av byggnaden.

Stadsmiljö

De nya planbestämmelserna möjliggör att nya utåtriktade verksamheter som restauranter och dylikt har möjlighet att etableras. Ny entré till byggnaden planeras att förläggas mot Uggleviksgatan. Tillsammans ger de möjlighet till positiv utveckling av stadsmiljön genom ett funktionsblandat och varierat innehåll. Placering av lastplats och cykelparkeringar behöver ses över.

Park, natur och rekreation

Vegetationen inom planområdet består idag bara av ett fåtal träd. Det mycket sparsamma inslaget av natur kan utvecklas något med hjälp av ekosystemtjänster för dagvattenhantering och sociala interaktioner. Gröna ytor kan skapas t.ex. utmed Uggleviksgatan där staketen planeras att tas bort.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Skyddsbestämmelser kommer att införas i detaljplanen för att ge lämpligt skydd av den kulturhistoriskt mycket intressanta byggnaden.

Störningar och risker

Det finns risk att byggnaden är förorenad. Förekomst och eventuell hantering av dessa kommer att utredas. Dagvatten från befintliga och nya kopparkar behöver renas lokalt, vilket kommer att utredas.



Byggnadens fasad mot Östermalmsgatan och Rådmansgatan.



Till vänster byggnadens innergård och till höger byggnaden sedd från Uggleviksgatan. Temporärt tält har rests efter branden.

Planförslagets 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.

Stadsmuseet anser att det är mycket angeläget att byggnadens kulturhistoriska värde får skyddsbestämmelser i plan.

Miljöförvaltningen bedömer att dagvatten från koppartak och markföroreningar är de frågor detaljplanen behöver ta hänsyn till. Dagvatten från koppartak behöver renas lokalt för att inte föra med sig koppar till reningsverket. Tidigare har en repro-central legat i byggnaden och tungmetaller och lösningsmedel kan ha använts vilket kan ha lett till markföroreningar. Miljöförvaltningen ser även en möjlighet i att utveckla ekosystemtjänster för dagvattenhantering, temperaturreglering och sociala interaktioner.

Storstockholms brandförsvaret har inte några anmärkningar på planerade förändringar ur räddningsinsatsperspektiv.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande och nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir därför vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Beslut om start-PM	Q2 2017
Samråd	Q3 2017
Granskning	årsskiftet 2017/2018
Antagande	Q2 2018

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till en ny detaljplan som möjliggör ett utökat användande av byggnaden och att den också kommer bli mer publik och allmänt tillgänglig. Kontoret ser det som möjligt att pröva denna utökade användning i en ny detaljplan. Vidare ser kontoret också positivt på att de kulturvärden som byggnaden representerar kan skyddas i en ny detaljplan genom bestämmelser.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT