

## **Samrådsredogörelse Detaljplan för Domherren 1 i stadsdelen Östermalm, Dp 2016-15911**

### **Innehåll**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>1</b>
<b>Bakgrund.....</b>	<b>2</b>
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Hur samrådet bedrivits.....	2
<b>Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande.....</b>	<b>2</b>
Statliga och regionala myndigheter och förbund .....	2
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar .....	3
Övriga remissinstanser .....	5
Sakägare enligt fastighetsförteckning .....	6
Övriga, ej sakägare .....	7
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>7</b>
Föreslagna förändringar.....	7

### **Sammanfattning**

Planen syftar till att möjliggöra utökad användning av byggnaden, före detta arkitekturskolan. Här planeras verksamheter för högskola, kontor, konferens samt publika funktioner i bottenvåningen. Syftet med detaljplanen är också att säkerställa byggnadens och kvarterets kulturmiljö med skyddsbestämmelser.

Planförslaget sändes ut på samråd 2017-09-12 - 2017-10-24. Under samrådet har 21 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men några framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller dagvattenhantering, kulturmiljöbestämmelser och cykelparkering. Fastighetsägaren har lämnat ett yttrande. Inga övriga sakägare eller boende har framfört synpunkter. Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet: planbestämmelser för kulturmiljöfrågor, dagvattenhantering och cykel-parkering.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och vidarestuderas i det fortsatta arbetet.

## **Bakgrund**

### **Förslagets syfte och huvuddrag**

Detaljplanen syftar till att medge utökad användning av byggnaden, före detta arkitekturskolan. Här planeras verksamheter för högskola, kontor, konferens i de övre planen. I markplanet planeras publika funktioner som t.ex. handel, butiker, bageri, restaurang och mikrobryggeri. Syftet med detaljplanen är också att reglera byggnadens och kvarterets kulturmiljö med skydds- och varsamhetsbestämmelser.

### **Hur samrådet bedrivits**

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2017-09-12 - 2017-10-24. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska nämndhuset, Fleminggatan 4, på Östermalms stadsdelsförvaltning, Karlavägen 104, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Annonser om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Östermalm den 12 september 2017. Samrådsmöte hölls den 20 september klockan 17-19 på Östermalmsgatan 26A där ca 30 personer närvarade.

### **Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil.

### **Statliga och regionala myndigheter och förbund**

#### **Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL under förutsättning att synpunkterna gällande miljö kvalitetsnormer för vatten beaktas.

Länsstyrelsen har ingen erinran från riksintressesynpunkt för kulturmiljövård på förslaget. Vad gäller öppnandet av bottenvåningen bör detta specificeras var detta är möjligt för att inte skada husets arkitektoniska huvudkaraktär med strama och slutna fasader

(k2-bestämmelsen). I övrigt har inte Länsstyrelsen några synpunkter på plankartans angivna skydd.

Beskrivningen av miljökvalitetsnormer, MKN, för vatten stämmer inte och behöver uppdateras. Staden behöver i det fortsatta planarbetet beskriva utsläpp av föroreningar, i halter och mängder, och vilka åtgärder som finns idag samt beskriva om ett behov av ytterligare åtgärder finns för att MKN ska kunna följas i den berörda vattenförekomsten.

Länsstyrelsen instämmer i att kompletterande kontroll bör göras efter att riskreducerande åtgärder av inomhusluften genomförts.

#### Storstockholms lokaltrafik (SL)

I byggnadens bottenplan planeras verksamheter och Rådmansgatan kan få en annan utformning. Då Rådmansgatan trafikeras av buss behöver det säkerställas att inte gatans utformning eller angörande fordon medför hinder för busstrafiken. Trafikförvaltningens riktlinjer Ribuss ska följas.

#### Storstockholms Brandförsvär

Brandförsvaret har inget att erinra mot planförslaget.

#### Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget.

#### Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Dagvattenutredningen kommer att revideras och förslag på åtgärder för rening av dagvattnet kommer att ses över. Texten om miljökvalitetsnormer kommer också att ses över.*

*En markerad lastplats för varuleveranser och sophämtning behövs på Rådmansgatan. Gatan är tillräckligt bred för en buss att passera lastande eller lossande transport. Verksamheterna kommer inte att generera några större transportbehov.*

#### Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

##### Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inte lämnat något yttrande.

**Östermalms stadsdelsnämnd**

Nämnden ser positivt på förslaget, som kan skapa fler arbetsplatser och bidra till en levande och trygg stad samtidigt som den unika arkitekturen bevaras.

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget under förutsättning att reningsmetod för kopparhaltigt dagvatten studeras vidare och att tillgången till cykelparkeringsplatser inomhus ökas.

MHN anser inte att föreslagen reningsmetod för kopparhaltigt dagvatten är tillförlitlig. Förvaltningen förespråkar att dagvattnet renas i växtbäddar på innergården.

Enligt stadens cykelparkeringstal rekommenderas minst 0,2 cykelparkeringsplatser per anställd och 30-70 cykelparkeringsplatser per 100 elever för gymnasium och högskola. Enligt dessa rekommendationer skulle det krävas minst 120 cykelparkeringsplatser för de 600 arbetsplatserna i fastigheten och därutöver platser för studenter och besökare.

**Trafikkontoret**

Kontoret vill att fler än 20-40 cykelparkeringsplatser skapas på fastighetsmark. Behovet blir särskilt stort om skolverksamhet etableras i byggnaden.

**Utbildningsförvaltningen**

Behovet av utbildningsplatser är stort i hela innerstaden och det är därför viktigt att säkra tillgången till utbildningslokaler. En detaljplan som även fortsättningsvis tillåter undervisningsverksamhet såsom gymnasium är därför positivt.

**Stockholms stadsmuseum**

Stadsmuseet anser att flera frågor bör utredas vidare och avstyrker därför förslaget. Museet bedömer att det är möjligt att ändra användningen av byggnaden på villkor av de höga kulturhistoriska värdena. Det är positivt att det införs skydds- och varsamhetsbestämmelser för byggnaden.

Bestämmelsen k1 är utformad som PBL 8 kap 17§ och tillför inte något inför bygglovprövning. I bestämmelsen k2 (håltagningar kan medges för hela utfackningar i markplan) finns inget som syftar till bevarande. Den strider ev mot q2 och q4.

”Ursprungliga delar” avser även de som bytts mot nya, lika de ursprungliga. Ordet ”befintliga” bör användas i stället.

Bestämmelser för bevarande bör utformas så att kulturvärdena skyddas även i ett längre perspektiv.

#### Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Detaljplanen har föregåtts av ett flertal bygglov med förslag till förändringar av byggnaden vilket, enligt rådets uppfattning, inte varit ett tillfredsställande arbetssätt.

Rådet har ingen erinran mot att fastigheten får ändrade användningsbestämmelser förutsatt att varje föreslagen förändring av byggnadens fasader noga prövas i bygglovsprocessen så att de önskade förändringarna inte förvanskar f.d. Arkitekturskolan och den strama gestaltning som är byggnadens signum. Rådet tillstyrker förslag till detaljplan med ovanstående erinran.

#### SISAB

SISAB har inget att erinra mot planförslaget.

#### Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor

Rådet hade inga synpunkter.

#### Stockholms Stads parkerings AB

Stockholm Parkering har inga synpunkter på planförslaget.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Frågan om hur kopparhaltigt dagvatten ska tas om hand utreds vidare. Den inre gården på fastigheten ligger på plan 1 och är underbyggd med garage som nu planeras för annan verksamhet. Gården kan därför inte användas för infiltration.*

*Cykelparkeringen ses över och fler platser pekats ut. Det invändiga cykelrummet kan ha tvåvåningsställ.*

*Bestämmelserna om kulturmiljö ses över i samarbete med Stadsmuseet.*

#### Övriga remissinstanser

##### Stockholm Vatten och Avfall

Vatten: Bolaget vill se en utökning av dagvattenutredningen så att den omfattar hela fastigheten med alla dess kopparförsedda ytor. Stadens antagna handling "Dagvattenhantering-åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation" bör följas.

Avfall: Idag sker hämtning av hushållsavfall från fastigheten 5 dagar i veckan. Ombyggnationer bör ske med utgångspunkt att skapa mer plats för avfall i fastigheten och därmed minska antalet hämtningar per vecka – även med de större volymerna avfall efter förändringarna. Möjlighet att förändra den befintliga hämtningen av hushållsavfall från kärl till container är ett exempel som bör ses över.

Bageri, restaurant och bryggeri innebär att både matavfall och organiska restprodukter uppstår. Möjligheter att ta hand om dessa fraktioner separat bör finnas för bästa möjliga miljönytta. Det är i linje med stadens övergripande mål i avfallsplanen. Möjliga system för omhändertagande av matavfall bör ske maskinellt - vilket innebär att avfallskvarn till tank eller kombitank ska utredas i första hand.

#### Ellevio

Ellevio har högspänningsledningar förlagda i tunnel i anslutning till utpekad område. Domherren 1 kommer anslutas till 11 kV nät.

Samordning kan behövas i samband med skarvnings - och servisarbeten i gata vid Danderydsplan. Ellevio har ett större 0,4 kV kabelstråk längs med Östermalmsgatan och i Danderydsplan, där också 11 kV kabelstråk finns förlagd nära kvarteret Domherren 1. Kablarna måste beaktas .

#### AB Fortum Värme

Fortum Värme har fjärrvärmeledningar inom fastigheten som måste beaktas.

#### Skanova AB

Skanova har inget erinra mot detaljplaneförslaget.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Dagvattenutredningen revideras. Detaljplanen reglerar inte hur utrymmen för avfall utrustas, det tillhör bygglovskedet. Planen medger inte någon utbyggnad på fastigheten, varför kabelstråk inte påverkas.*

#### Sakägare enligt fastighetsförteckning

##### Akademiska hus AB

Akademiska hus är ägare till fastigheten Domherren 1 och har deltagit aktivt i framtagandet av planförslaget. De skyddsbestämmelser som föreslås har i stort sett en rimlig balans mellan bevarande av kulturvärden och möjlighet till flexibel användning. Dock är bestämmelserna q4 och q5 otydliga vad gäller definitionen av ”fast inredning” och ”rumslighet”.

### Övriga, ej sakägare

#### Stockholm Suburban Surfers

Det finns ett stort behov av en skateboardpark inomhus på Östermalm. En anläggning här skulle kunna nyttjas för skolverksamhet, avancerad coaching och fri åkning med drop in.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Planen reglerar inte vilka hyresgäster som kan tillkomma.*

*Bestämmelserna om kulturmiljö ska revideras.*

### Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan kulturmiljö och miljökrav för dagvatten kunnat identifieras. Enligt Stadsmuseets klassificering är byggnaden blåklassad, vilket utgör den högsta klassningen och motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen. Taket på lågdelen liksom många detaljer på fasaderna och övriga tak är klädda med koppar. Av miljöhänsyn bör koppar inte användas utomhus om dagvattnet leds vidare till reningverk. Röttslam som innehåller koppar kan inte användas på åkermark då det är giftigt. Frågan hur dagvattnet kan renas lokalt måste studeras vidare. Det finns ingen mark för infiltration på fastigheten, den inre gården är underbyggd och den södra parkdelen består av lera. Dessutom är infiltration av förorenat dagvatten ingen bra lösning för miljön. Dagvattenhantering på kvartersmark går inte att reglera med planbestämmelser, så frågan bör också behandlas i andra sammanhang.

Bestämmelserna om skydd av kulturvärden och varaktighet har mottagits positivt. Bestämmelserna kan dock delvis arbetas om för att bli mer tydliga.

Redovisningen av parkeringsplatser för cyklar har fått kritik för att den innehållit för få platser. I det fortsatta planarbetet kommer möjligheten att öka antalet cykelplatser att studeras.

### Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare:

- Dagvattenhantering och miljö kvalitetsnormer för vatten
- Bestämmelser för skydd av kulturvärden och varsamhet
- Cykelparkering

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att texter om dagvatten och miljökvalitetsnormer uppdateras och förtydligas. Bestämmelserna om skydd av kulturvärden och varsamhet ses också över och handlingarna kompletteras med nya skisser för cykelparkering.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Martin Schröder  
planchef

Erik Isacson  
stadsplanerare