

## **Granskningsutlåtande**

### **Detaljplan för Vildmannen 7 i stadsdelen**

### **Norrmalm i Stockholm Dp 2018-04653**

#### **Innehåll**

|   |          |
|---|----------|
| <b>Sammanfattning .....</b>                                       | <b>1</b> |
| <b>Bakgrund.....</b>  | <b>2</b> |
| Förslagets syfte och huvuddrag.....                               | 2        |
| Granskning.....   | 2        |
| <b>Synpunkter inkomna under granskning .....</b>                  | <b>2</b> |
| Statliga och regionala myndigheter och förbund .....              | 2        |
| Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar .....                  | 3        |
| Övriga remissinstanser .....                                      | 4        |
| Sakägare enligt fastighetsförteckningen.....                      | 4        |
| <b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b> | <b>6</b> |

#### **Sammanfattning**

Planen syftar till att möjliggöra återuppbyggnad av nedbrunnen bebyggelse med utökad byggnadsvolym inom fastigheten Vildmannen 7. Återuppbyggnaden medför att gatufasaderna kan bibehållas samtidigt som fastighetens blandade användning bevaras. Planförslaget skickades ut för granskning under perioden 25 september – 23 oktober 2019. Under granskningen har 10 stycken yttranden inkommit varav åtta inte hade någon erinran. Alla remissinstanser och sakägare tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, gällande formulering av en planbestämmelse samt planens genomförande.

Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av förslaget.  
Stadsbyggnadskontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## Bakgrund

### Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra återuppbyggnad av nedbrunnen bebyggelse inom Vildmannen 7 samt att ytterligare öka byggnadsvolymen inom fastigheten. Återuppbyggnaden innebär att gatufasaderna bibehålls samtidigt som fastighetens blandade användning bevaras.

Bakom de bevarade fasaderna gestaltas den nya bebyggelsen med utgångspunkt i stenstadens grammatik med gathus, innergård och underordnad gårdsbebyggelse. Gatufasaderna, inklusive entréportal och port mot Biblioteksgatan, ges skyddsbestämmelser. Sockelvåningen undantas skyddsbestämmelsen och ges varsamhetsbestämmelser i syfte att återställa fasaden till ett mer ursprungligt uttryck. Bostadsentréns nya utformning knyter an till 1890-talets gestaltning i syfte att erhålla ett historiskt förankrat entrérum.

Den blandade användningen med bostäder, kontor, hotell och handel är väsentlig för att stadsmiljöns funktionsblandade karaktär ska kunna bibehållas och vidareutvecklas. Bibehållandet av bostäderna är ett viktigt bidrag till stadens mål om bostäder i City.

### Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 25 september – 23 oktober 2019. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2019-09-25. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner).

### Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för projektet, dnr 2018-014653.

### Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra i ärendet.

Trafikförvaltningen Region Stockholm (SLL)

Trafikförvaltningen Region Stockholm har inget att erinra i ärendet.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra i ärendet.

Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra i ärendet.

### **Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar**

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra i ärendet.

Kulturförvaltningen

Beträffande planbestämmelsen f3 menar stadsmuseet att bestämmelsens formulering innebär en försvagning som öppnar för en vidare tolkning än den i samrådet. Stadsmuseet föredrar samrådets formulering ”ska” istället för granskningens formulering ”i huvudsak”.

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA)

Vid uppbyggnad av fastigheten skall dag- och spillvattenledningar skiljas åt ända fram till befintlig förbindelsepunkt, för att möjliggöra ett för SVOA framtida duplikatsystem i allmän gata.

Dagvattenutredningen föreslår hantering av takavrinning mot gård mot växtbäddar vilket SVOA ser som en positiv uppdatering av kvarterets dagvattenhantering. Det är även positivt att målsättningen är att hantera dagvattnet motsvande stadens åtgärdsnivå.

SVOA hänvisar att både vid rivning och vid återuppbyggnad behöver hänsyn tas till att avrinning kan innehålla ämnen som både kan störa recipienten och ledningsnätet.

Eventuell intern pumpstation samt installation av tryckstegring bekostas ej av SVOA. SVOA står ej heller för drift och underhåll för sådan pumpstation

I övrigt inget att erinra.

Trafikkontoret

Trafikkontoret ser positivt på att planförslaget möjliggör att de befintliga gatufasaderna kan bibehållas samtidigt som fastighetens blandade användning kan bevaras.

Kontoret ser positivt på ändringen i plankartan från samrådsskedet som innebär att ytan närmast fasaden är allmänt tillgänglig för gång- och cykeltrafik.

Trafikkontoret bedömer att parkeringsbehovet uppfylls, under förutsättning att fastighetsägaren genomför föreslagna mobilitetsåtgärder.

Trafikkontoret ser positivt på ändringen i planbeskrivningen från

samrådsskedet gällande antalet cykelparkeringar. Det är nu tydligt att 79 cykelparkeringar ska anläggas.

Jakobsbergsgatan är en betydande lutning som kan resultera i tillgänglighetsproblem vid entréer. Gångbanan kan behöva modularas om för att möta upp entréerna.

Innan branden fanns linspännsfästen och väggarmaturer, samt kopplingsdosor på fasaden dessa behöver återställas vid återuppbyggnaden.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsmuseet är kritiskt till att planbestämmelsen som reglerar bostadsentréns utformning har försvagats, från "ska" till "i huvudsak". Inför granskningen genomfördes en uppmätning och dokumentation av den kulturhistoriskt värdefulla entrén. Utifrån denna dokumentation har ett rekonstruktionsförslag tagits fram. Den föreslagna interiören av bostadsentrén utgör en tolkning av 1890-talets rum, där ursprungliga rumsproportioner och indelning är utgångspunkt för den nya entrén. Även bevarade byggnadsdelar föreslås återanvänds. Stadsbyggnadskontoret menar att syftet är att bevara den historiska karaktären när den nya byggnaden uppförs men att detaljplanen måste medge visst tolkningsutrymme vad gäller gestaltningen, för att tillgodose moderna krav som tillgänglighet.*

#### Övriga remissinstanser

##### PostNord

Vid nybyggnation av flerfamiljshus ska fastighetsbox placeras på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

#### Sakägare enligt fastighetsförteckningen

##### Nordstjernan

Nordstjernan har tidigare under planförfarandet lämnat yttrande vid plansamråd och hänvisar till och vidhåller vad som där anförts.

Nordstjernan är fortsatt positiv till planförslaget som syftar till att möjliggöra en återuppbyggnad av nedbrunnen bebyggelse inom Vildmannen 7. Planprojektet riskerar dock medföra negativ inverkan på Nordstjernans fastighet och verksamhet, såväl under som efter byggtiden.

I planförslaget har plankartan reviderats gällande användning av kvartersmark så att centrumändamål inte längre får inrymmas i källare. Planbeskrivningen nämner dock inte om en sänkning av källargolvet medges.

En sänkning av nuvarande källargolvnivå med upp till ca 1,5 meter, innebär att schaktbotten kommer att ligga under den regionala grundvattennivån. De geotekniska riskerna är inte närmare presenterade, inte heller hur ett eventuellt genomförande ska kunna ske utan grundvattenpåverkan. Som tidigare anförts är fastigheten Språkmästaren 5 ytterst känslig för grundvattenpåverkan och vibrationer.

Nordstjernan saknar en tydlig redogörelse för hur bullerproblematiken ska hanteras under pågående projekt. Rivningsarbeten har påbörjats i kvarteret och sopsug används för att transportera bort rivningsmassor. Verksamheterna i Nordstjernanhuset kommer att drabbas hårt av störningar och Nordstjernan önskar en tydligare redovisning av hur skyddsåtgärder ska vidtas, hur störningar ska minimeras och miljön vid Biblioteksgatan hållas attraktiv under byggtiden.

Nordstjernan vill påminna om vikten av dialog och proaktiv information vid genomförande av planprojektet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande  
*Beträffande Nordstjernans yttrande att detaljplanekartan inte medger centrumändamål i källarvåningen menar stadsbyggnadskontoret att detta är en missuppfattning. De markanvändningar (K, B, R och C) som är angivna i detaljplanen för fastigheten ovan mark är också tillåtna i källarvåningen.*

*Angående synpunkten att källarens nya golvnivå inte finns angiven på plankartan, påpekar stadsbyggnadskontoret att byggrättens begränsning nedåt vanligtvis inte regleras.*

*Nordstjernan uttrycker farhågor kring de geotekniska risker som planförslagets genomförande kan innebära för deras fastighet Språkmästaren 5. Stadsbyggnadskontoret medger att grundvattenfrågan är komplicerad och att fastighetsägaren har ett ansvar att tillgodose behovet av lämpliga metoder för att minimera omgivningspåverkan. Fastighetsägaren föreslår att täta konstruktioner användas under hela grundläggningsskedet. Ett omfattande kontrollprogram kommer att upprättas för övervakning av grundvattennivåer i omgivningen. Uppföljning avses ske löpande under hela grundläggningsskedet och grundvattennivåer mäts i omgivningen.*

*Nordstjernen har yttrat sig angående att projektets genomförande kan antas medföra olägenheter såsom buller och störningar. Stadsbyggnadskontoret tillstår att viss olägenhet i form av buller kan antas uppstå under genomförandet. Kontoret menar dock att framdriften av arbetet inom planområdet ska uppfylla Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser, Miljöbalken 2 kap. och 26 kap. 19 §.*

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Planförslaget har tagits emot positivt av samtliga yttrande, särskilt värdefullt är att den unika fasaden i roslagssandsten med sin rika ornamentik kan bevaras.

Biblioteksgatan utvecklades till en fashionabel affärsgata kring förra sekelskiftet och präglas än idag av exklusiva butiker och restauranger. Fastigheternas innehåll har under åren förändrats efter behov. I syfte att möjliggöra för denna långsiktiga förändringsprocess möjliggör detaljplanen för fler användningsområden, såsom bostäder och hotell jämte kontorsanvändning. Att fler bostäder kan tillskapas är en viktig del i strävan att skapa trygghet och hemkänsla i stadens allra mest centrala läge. Den blandade användningen är väsentlig för stadsmiljöns attraktiva och varierande karaktär och med en mer flexibel detaljplan kan förnyelseprocessen fortskrida och kvarteren runt Biblioteksgatan förändras i takt med tiden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Maria Sahlstrand  
planchef

Rebecca Kihlman/Susanna Stenfelt  
stadsplanerare