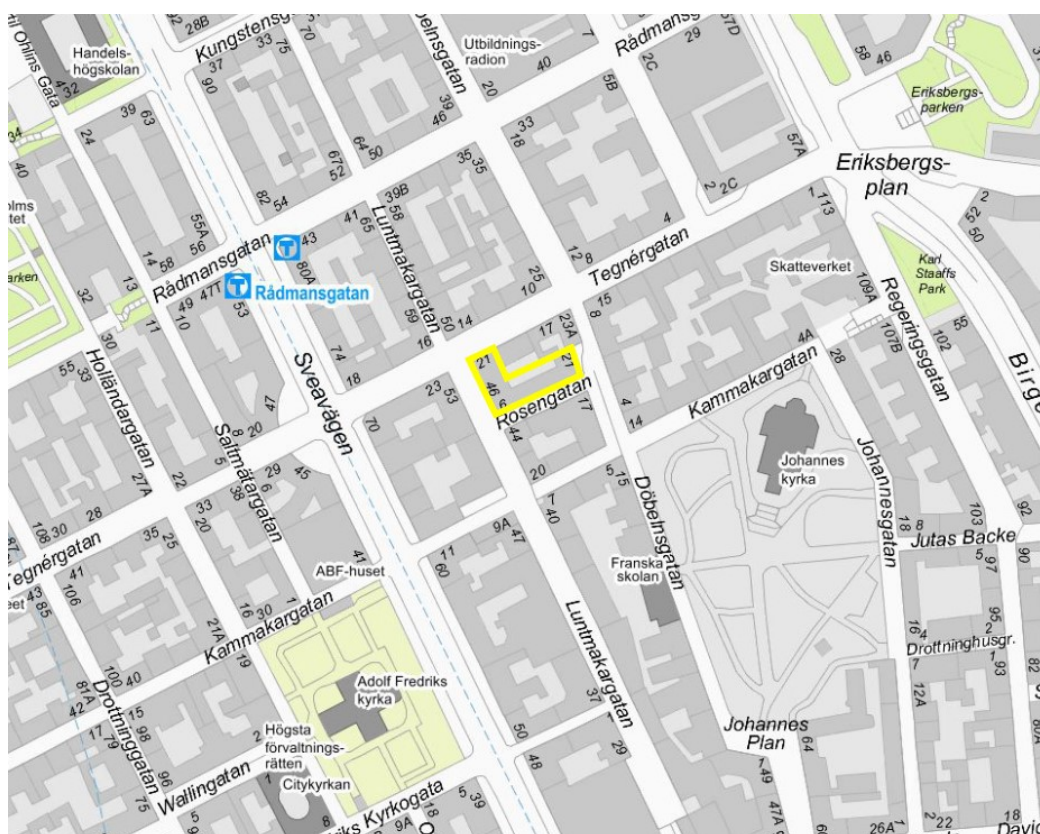


Planbeskrivning

Detaljplan för Törnet 10 i stadsdelen Norrmalm, S-Dp 2017-19119

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att tillåta en kontorspåbyggnad på två våningar på fastigheten Törnet 10, på den lägsta byggnadskroppen mot Rosengatan. Detta är för att möjliggöra en fastighetsutveckling på platsen och tillföra mer kontorsyta i City. Planen syftar även till att bevara byggnadens viktigaste kulturhistoriska värden genom införandet av skydds- och varsamhetsbestämmelser. En tillkommande påbyggnad och införandet av skydds- och varsamhetsbestämmelser fungerar som en helhet som öppnar upp för nya arkitektoniska tillägg och utveckling av fastigheten samtidigt som kulturhistoriska värden stärks.

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 12 maj – 22 juni 2020

Granskning 3 kvartalet 2020

Antagande 4 kvartalet 2020

Process

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Kontoret bedömer att nästa tillfälle som ärendet bör redovisas för stadsbyggnadsnämnden ska ske i samband med antagande. 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.

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	7
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden	7
Dagvatten och markavvattning	8
Landskapsbild/stadsbild	8
Kultuhistoriskt värdefull miljö	8
Offentlig och kommersiell service	11
Gator och trafik	12
Störningar och risker	12
Planförslag	14
Gator och trafik	19
Teknisk försörjning	20
Gestaltungsprinciper	20
Konsekvenser	23
Undersökning om betydande miljöpåverkan	23
Miljökvalitetsnormer för vatten	24
Stadsbild	25
Kultuhistoriskt värdefull miljö	25
Störningar och risker	26
Ljusförhållanden	27
Barnkonsekvenser	29
Tidplan	29
Genomförande	30
Organisatoriska frågor	30
Verkan på befintliga detaljplaner	30
Fastighetsrättsliga frågor	30
Ekonomiska frågor	31
Tekniska frågor	31
Genomförandetid	32

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

- *PM Förorenad mark i kvarteret Törnet* (Sweco, 2020)
- *Luftkvalitetsutredning kvarteret Törnet* (Sweco, 2020)
- *PM Dagvatten Törnet 10* (Sweco, 2020)
- *Antikvarisk förundersökning Törnet 10* (Wenanders Byrå, 2020)
- *Antikvarisk konsekvensbeskrivning Törnet 10* (Wenanders Byrå, 2020)

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial och solsstudier* (Thule Fastighetsutveckling, 2020)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Erik Isacson och Max Goldstein med kartingenjör Sanna Norrby.

Planens syfte och huvuddrag

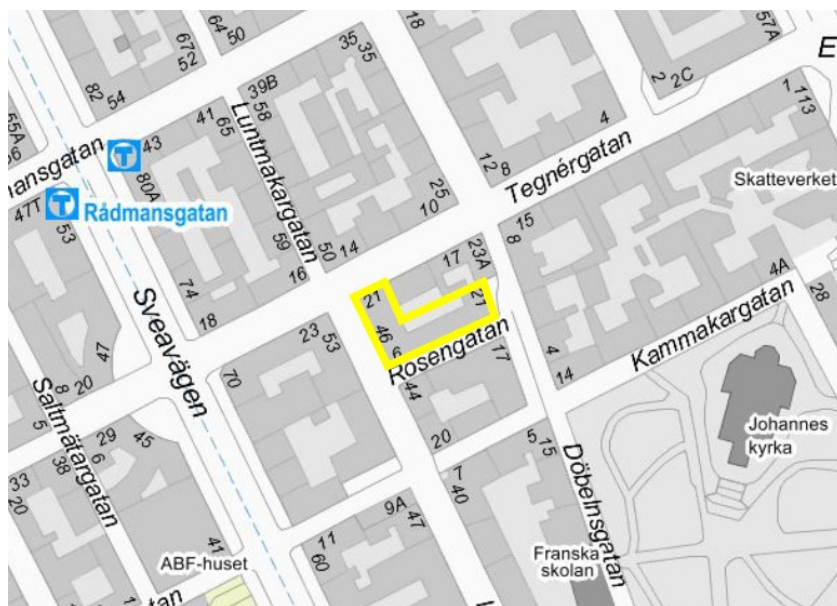
Planen syftar till att tillåta en kontorspåbyggnad på två våningar på fastigheten Törnet 10, på den lägsta byggnadskroppen mot Rosengatan. Detta är för att möjliggöra en fastighetsutveckling på platsen och tillföra mer kontorsyta i City. Planen syftar även till att bevara byggnadens viktigaste kulturhistoriska värden genom införandet av skydds- och varsamhetsbestämmelser. En tillkommande påbyggnad och införandet av skydds- och varsamhetsbestämmelser fungerar som en helhet som öppnar upp för nya arkitektoniska tillägg och utveckling av fastigheten samtidigt som kulturhistoriska värden stärks.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Kvarteret Törnet består av tre fastigheter, Törnet 3, 4 och 10. Törnet 3, som vetter mot Tegnégatan, är bebyggd med ett

flerbostadshus om sex våningar. Törnet 4, som vetter mot Tegnérsgatan och Döbelnsgatan, är bebyggd med flerbostadshus om fyra våningar. Övrig yta inom kvarteret utgörs av Törnet 10 som är bebyggt med en U-formad byggnadskropp om mellan tre till sju våningar. Planområdet omfattar cirka 1406 kvm. Se markering nedan. Fastigheten ägs av Olov Lindgren Törnet AB.



Planområdet omfattar fastigheten Törnet 10 markerat i gult på bilden.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut cityområdet, som aktuell plan är en del av, som: Stadsutvecklingsområde – komplettering: ”områden med blandad bebyggelse där omfattande komplettering föreslås. Området kan kompletteras med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Att förstärka de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor, är en viktig del i stadsutvecklingen. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Inom området kan finnas delar där större strukturförändringar föreslås.”

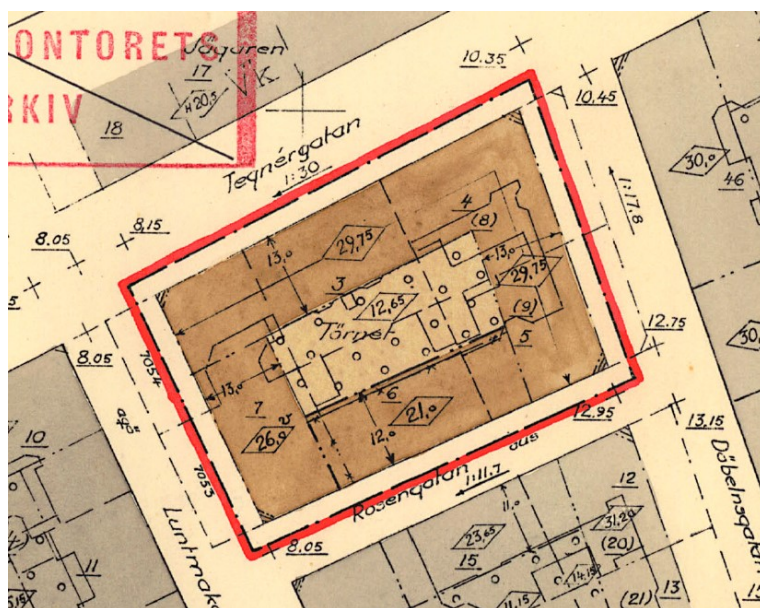
Program för City

I program för City anges att fastigheten tillhör den del som kallas ”Stenstaden”. Där pekas särskilt Luntmakargatan ut som möjligt läge för påbyggnad på fastigheter med platta tak. Fastigheten angränsar delvis till Luntmakargatan. De riktlinjer som man pekar på och som förändringar och tillägg skall förhålla sig till är

skalan, tillskapa värden för det offentliga rummet, bidra med arkitektoniska kvaliteter samt beakta förslagets möjliga utveckling över tid.

Detaljplan

Inom planområdet gäller *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Törnet inom stadsdelen Norrmalm i Stockholm* (Pl 4383) från 1955. Planen omfattar hela kvarteret Törnet med undantag från en mindre del av fastigheten Törnet 4 som sticker ut i Döbelnsgatan. Syftet var sannolikt att denna del skulle regleras i samband med en breddning av gatan. Pl 4383 anger att användning får vara allt som inte ”kan förväntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevnaden”. Vidare regleras att bebyggelse får uppföras högre mot Luntmakargatan, Tegnérgatan och Döbelnsgatan och lägre mot Rosengatan. Planen togs fram i och med att den nuvarande bebyggelsen på fastigheten skulle uppföras.



Gällande detaljplan, Pl 4383. Del mot Rosengatan får vara högst 12 meter djup och uppföras till en högsta byggnadshöjd om +21,0 räknat från stadens nollplan. Rosengatan sluttar från Döbelnsgatan till Luntmakargatan, höjdskillnaden är 4–5 meter.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. Det innebär att bevarande och utveckling behöver ta särskild hänsyn till kulturhistoriska värden (3 kap 6 § miljöbalken). I 3 kap. 4§ i plan- och bygglagen framgår att kommunen ska redovisa hur riksintressena tillgodoses i den kommunala planeringen. Planområdet ligger inte i någon av de utpekade värdekärnorna.

Förutsättningar

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt jordartskartan från Sveriges geologiska undersökning (SGU) framgår att marken inom fastigheten utgörs av postglacial sand med fyllning mot Luntmakargatan och av isälvsediment med fyllning mot Rosengatan.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Fastigheten i sig bedöms inte utgöra någon översvämningsrisk för omgivande gator. Vid skyfall som överbelastar byggnadens invändiga ledningsnät svämmar vatten över takens långsidor. Det vatten som rinner ned på innergården (som är byggd på bjälklag) avvattnas av det invändiga ledningsnätet. Om detta blir fullt blir vatten stående på innergården som då blir ett instängt område. Det vatten som rinner ned på omgivande gator fortsätter till avrinningsbrunnar i gatan. Om dessa blir fulla finns en avrinningsriktning åt sydväst ner mot Sveavägen och spårområdet (och en annan recipient än den för det tekniska avrinningsområdet). Det är inte utrett vid hur stora regn detta kan ske.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS (mars 2020) har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus med undantag av bromerande difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. För antracen, bly och blyföreningar, samt tributyltenn föreningar finns det tidsfrist fram till 2027.

Vissa delar av fastigheten är klädda med koppar. Kopparn korroderar och korrosionsprodukterna rinner med dagvattenflödet i det kombinerade avloppssystemet till Henriksdals reningsverk. Innehållet av koppar i reningsverkets rötslam kan sedan bidra till att det inte går att sprida och återvinna det näringsrika slammet på åkermark. Strömmen har förhöjda halter av koppar. Redan vid

måttligt förhöjda halter kan koppar ge upphov till skadliga effekter på mark- och vattenlevande organismer.

Dagvatten och markavvattning

Dagvattnet från planområdet leds tillsammans med spillvatten i kombinerade avloppsledningar till Henriksdals reningsverk varifrån det släpps ut renat i Strömmen. Marken inom planområdet är helt hårdgjord.

Landskapsbild/stadsbild

Stadsbilden i området präglas av stenstadens variation och täthet. Skalan är enhetlig och takfotshöjder på byggnader korresponderar med gators bredd. Fasadmaterial är puts, tegel och natursten med inslag av mer moderna material såsom plåtkassetter.

Kulturrehistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Den byggnad som ligger på fasigheten Törnet 10 uppfördes 1956 av Folksam som ett skraddarsytt kontorskomplex åt Arbetsnämnden. Bygganden ritades av arkitekt Björn Hedvall., med olika byggnadskroppar med högre höjder mot bredare gator och lägre höjder mot smalare gator. Hedvall arbetade med att skapa en balans mellan de olika volymerna. Kvarteret har en utstickande byggnadsvolym med en mosaik för att markera det viktiga hörnet i korsningen Tegnégatan/Luntmakargatan. Byggandens höjder håller samma höjd som omgivande bebyggelse. Från området tonar närliggande S:t Johannes kyrka upp sig på håll.



Kvarteret Törnet 10 med taket som föreslås byggas på i två våningar markerad med röd linje.

Stadsmuseet inventerade och klassificerade byggnaden på Törnet 10 under 1970-talet och gav den då klassificeringen ”gul”. Det innebär att byggnaden har ett visst kulturhistoriskt värde och att den är betydelsefull för omgivningen.

I de antikvariska utredningar som tagits fram inom ramen för planarbetet har följande kulturhistoriska värden identifierats för fastigheten.

- Byggnadskomplexets hela volym och byggnadskropparnas inbördes volymer är ett uttryck för de stadsbyggnadsprinciper som präglat staden sedan 1800-talets andra hälft.
- Byggnadskomplexets gestaltning är dels karaktäristiskt för sin tillkomsttid dels ett arkitektoniskt väl genomarbetat och balanserat exempel från sin tillkomsttid.
- Byggnadskomplexets välbevarade gestaltning, i kombination med det osedvanligt omfattande källmaterialet, i form av ritningar och skriftlig

dokumentation, gör att byggnadskomplexet besitter ett ovanligt högt dokumentvärde, med berättelser om såväl samtida byggnadsteknik och arkitekturpreferenser, som uppbyggnaden av myndighetsfunktionen Arbetsförmedlingen. Byggnadskomplexet uppfördes som Arbetsnämndens hus och är en representant för det välfärdssverige som växte fram under efterkrigstiden. Det är en del av det stadsförnyelsepussel som Stockholms stad genomförde efter andra världskriget.

Den antikvariska utredningen pekar även ut särskilt värdefulla karaktärsdrag i byggnadens exteriör. Dessa är:

- Byggnadskroppens strukturella volym, bestående av ett flertal individuella byggnadskroppar som tillsammans bilda en samordnad helhet, medvetet anpassad till 1947 års byggnadsstadga och den omgivande bebyggelsen/stadsbilden.
- Byggnadskomplexets ”arkitektoniska och byggtekniska verktygslåda” bestående av för sin samtid mycket moderna och karaktäristiska material, utföranden och uttryck.
- Fasadernas tidstypiska kombination av horisontella linjer och vertikala linjer, där det förstnämnda till exempel representeras av de repetitivt placerade fönstren i fönsterband och det sistnämnda genom skivverkan mellan byggnadskropparna. Den ursprungliga färgsättningen understödjer denna växelverkan mellan horisontalitet och vertikalitet. Förstärkande drag är även den förhöjda stenbeklädda sockeln och de indragna våningsplanen, där byggnadshöjden annars skulle bli för hög i förhållande till kraven i byggnadsstadgan.
- Det varierade, men ändå genomarbetade och sammanvägda taklandskapet, med olika takfall och olika takmaterial.
- Trapphusens annonsering i fasaderna, med halvvåningsförskjutning av fönstren i Rosengatans trapphus och glasbetongblock mot innergården i de båda andra trapphusen.

- Våningsplanens ursprungliga och uttalat flexibla planlösning, men enkelt flyttbara väggkonstruktioner.

Riksintresse

Planområdet är beläget inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115). Kulturmiljövårdens intressen regleras enligt 3 kap 6§ miljöbalken och syftar till att främja en hållbar utveckling där även kulturmiljön ska bevaras för kommande generationer. Planområdet ingår inte i någon utpekad värdekärna.

Planområdet berör några av uttrycken för riksintresset. Dessa är:

- Det sena 1800-talets stadsbyggande med esplanad-systemet och gator av olika bredd och karaktär, och byggnader i bestämda hushöjder.
- Genombrottsgator och områden planlagda som ”ny stadsdel” i enlighet med 1874 års byggnadsstadga.
- Den täta och enhetliga stenstadsbebyggelsen.
- Uttryck för det moderna välfärdssamhället och dess stadsbyggande, så som Gärdet, Slussen och Hötorgscity.

Riksantikvarieämbetet har även lyft fram stockholmska särdrag. Planområdet berör:

- Stadssiluetten med den begränsande hushöjden där i stort sett bara kyrktornen och offentliga byggnader tillåts höja sig över mängden.

Offentlig och kommersiell service

Fastighetens läge mitt i city ger en omedelbar närhet till ett stort och varierat utbud av offentlig och kommersiell service samt kultur. I området finns även bostäder och hotell.

I fastigheten finns det huvudsakligen kontor med flera olika hyresgäster. Till kontorsutrymmena finns det även konferenslokaler. I bottenvåningen finns det lokaler för handel. Det finns även ett parkeringsgarage under mark.

Gator och trafik

Gatunät och trafik

Kvarteret Törnet omges av gator på alla sidor som är utformade som vanliga innerstadsgator med trottoarer, vägbana för fordonstrafik och kantstensparkering för bilar.

Det finns inga cykelbanor eller cykelfält på de omgivande gatorna. Tegnérgatan är enkelriktad och i skrivande stund är Rosengatan enkelriktad för motortrafik men inte för cyklar. Närmaste huvudgata är Sveavägen med cykelbanor som kopplar till stadens större pendlingstråk.

I den aktuella fastigheten finns ett parkeringsgarage med ca 66 antal platser för bilar och 90 för cyklar. Parkeringsplatserna kan hyras av allmänheten då garage drivs som ett p-hus.

Tillgänglighet

Rosengatan har en kraftig lutning på ca 8,5% vilket gör att den inte är tillgänglig. Även Tegnérgatan och Döbelnsgatan har en viss lutning. Kvarteret kan angöras från omgivande gator där det inte råder stoppförbud, bland annat från Luntmakargatan som är tillgänglig och där huvudentrén finns.

Kollektivtrafik

Området ligger i direkt närhet till goda förbindelser med kollektivtrafik. Tunnelbanans gröna linje ligger inom cirka 200 meter, och röda linjen inom 1 kilometer. Pendeltåg och fjärrtåg nås enkelt genom station Odenplan och Stockholm centralstation.

Störningar och risker

Förorenad mark

Enligt länsstyrelsens kartläggning av potentiellt förorenad mark kan det finnas föroreningar i mark och grundvattnet från befintliga eller tidigare verksamheter i kvarteret och närområdet som kemtvätt, tryckerier och bilvårdsverksamhet. Dessa verksamheter kan ha använt sig av tungmetaller och lösningsmedel som kan leda till föroreningar i mark och vatten. Verksamheterna kan även ha använt sig av klorerande lösningsmedel som är svårnedbrytbara och därmed kan leda till omfattande påverkan under en längre tid. Människor kan exponeras för klorerade lösningsmedel och deras

nedbrytningsprodukter genom en rad olika vägar. Ofta återfinns föroreningen på större djup, varför exponering genom direktkontakt med förorenad jord vanligtvis inte är styrande för riskerna. I stället utgör inandning av gaser en generellt sett större risk. Gasavgång kan ske inte bara från källarområdet utan också från förorenat grundvatten. Gaser med klorerade lösningsmedel kan avgå från grundvattnet och därefter transporteras genom jordlagren in i byggnader belägna över det förorenade grundvattnet.

Sweco har undersökt om det förekommer lösningsmedel i inomhusluften genom passiv provtagning i källarplanet på befintlig byggnad. Analysen visade att klorerade lösningsmedel i mycket låga halter förekom i källarplanet på byggnaden. Undersökningen bedöms inte visa att det finns en förorening i mark och grundvatten på fastigheten. Uppmätta halter av klorerade lösningsmedel var under de nivåer som innebär hälsorisker. Källan kan vara utomhusluften, då de halter av trikloreten (TCE) och tetrakloreten (PCE) som uppmättes var lägre än de halter som kan förekomma i utomhusluften i en stadsmiljö.

Det går inte att helt utesluta att det finns en förorening i marken. Ytterligare undersökningar bedöms dock inte behövas för planarbetet eftersom den planerade planändringen inte föranleder några åtgärder i mark. De påträffade föroreningarna bedöms inte behöva åtgärdas utifrån den kunskap om ämnas toxicitet som ligger bakom bedömningsgrunderna.

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM₁₀ är 25–30 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 angränsande Döbelngatan och Tegnergatan överskrider miljökvalitetsnormen för kväveoxid.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från närliggande gator. Ljudnivån längs angränsande gator är mellan 60-70 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta. Det finns inga krav på redovisning av buller för planeringen av kontor. Det är dock viktigt att kontoren har god ljudisolering mot omgivningen för att skapa goda arbetsmiljöer.

Planförslag

Planförslaget innebär att kvarterets lägre byggnadsvolym mot Rosengatan kan byggas på med två våningar. Tillkommande byggrätt bedöms till ca 720 kvm bruttarea (BTA), varav ca 640 kvm lokalarea (LOA). Befintlig byggnad är ca 10 875 kvm BTA.

Påbyggnadsförslaget utgår från att den ursprungliga byggnaden ska vara avläsbar, för att förstå hur byggnaden har ändrats med tiden. De två nya våningarna dras in 70 cm från befintlig gatufasad för att markera att de är ett tillägg. Påbyggnaden förändrar gaturummet på Rosengatan, genom att bebyggelsens höjd på norra sidan gatan blir mer lik den på södra sidan. Byggnadens lägsta delar kommer dock fortfarande vara mot Rosengatan utifrån den gamla ordningen med lägre bebyggelse längs smalare gator.

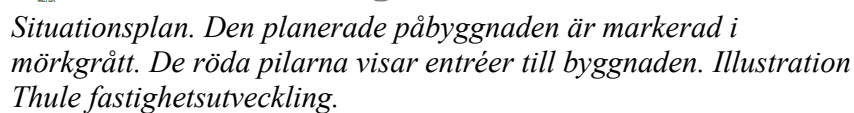
Påbyggnadsvåningarna ska upplevas som lätta och spänner mellan de högre gavlarna mot Rosengatan. Originaltrapphusets tydliga markering dämpas i påbyggnaden för att öka det horisontella uttrycket. Trapphuset markeras med vertikala spröjsar. De nya fönsterna är större än originalfasaden med följer samma grundrytm och indelning. Påbyggnaden föreslås kläs i falsad plåt mot Rosengatan och putsas mot gården. Taken föreslås kläs med vegetation.



Bild som visar kvarteret med den planerade påbyggnaden. Taket på påbyggnaden och även indraget föreslås kläs med vegetation, ett så kallat "grönt tak". Illustration Thule fastighetsutveckling.

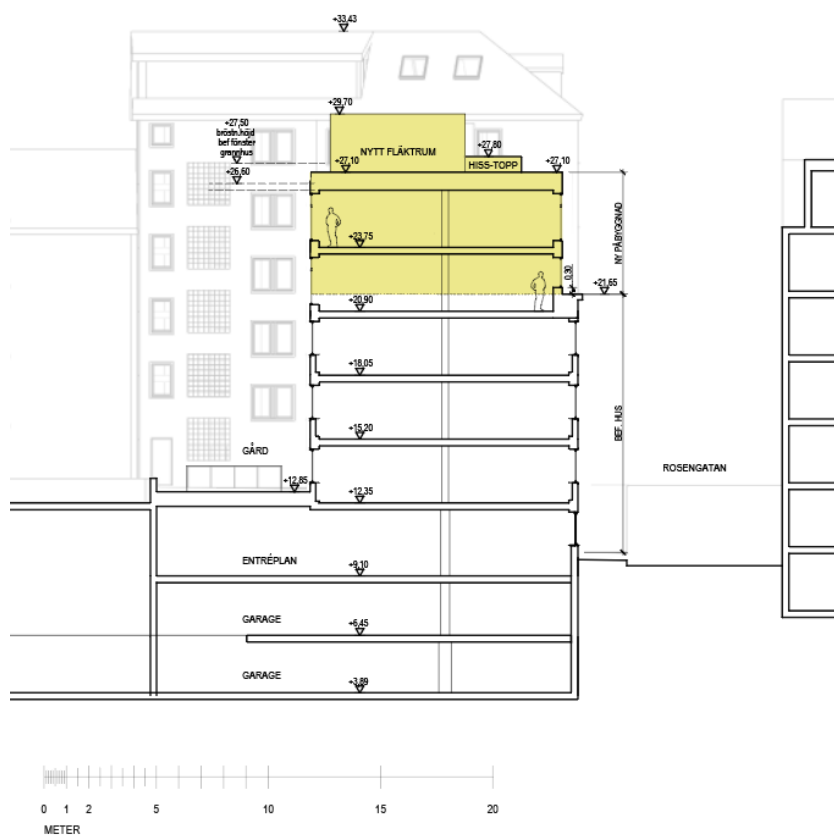


Bild som visar fasaden mot Rosengatan. De föreslagna fönsterna på påbyggnaden är större men följer samma grundrytm som originalvåningarna under. Illustration Thule fastighetsutveckling.





På bilden syns hur påbyggnaden är indragen från fasaden med 70 cm. Indraget livar med placeringen av fönstret närmast Rosengatan på den intilliggande volymens nordöstra fasad och översta våning. Detta är markerat med en röd linje i bilden. Illustration Thule fastighetsutveckling.



Sektion genom Rosengatan. Påbyggnaden är markerad i gult. Påbyggnaden förändrar gaturummet på Rosengatan, genom att bebyggelsens höjd på norra sidan gatan blir mer lik den på södra sidan (till höger i bilden). Illustration Thule fastighetsutveckling.

Program för City och planförslaget

Förslaget följer intentionerna i Program för City. Påbyggnaden förhåller sig till den befintliga skalan i stenstaden. Förslaget bidrar med arkitektoniska kvaliteter i form av en ny "årsring" i byggnadens arkitektur som skapar en kontrast till den befintliga arkitekturen och utvecklar byggnadens historia. Förslaget innebär en fortsatt utveckling av fastigheten över tid med möjlighet till mer kontorsyta och ökad flexibilitet. Även tillgänglighet avses förbättras i och med att trappor och en hiss vid entrén från Luntmakargatan tillgänglighetsanpassas. Det finns även planer på att se över bottenvåningen med mer enhetliga skyltar och att öppna upp visa fönsterpartier vilket skapar värden för det offentliga rummet.



Den planerade påbyggnaden skapar ett arkitektoniskt tillägg som utgår från den ursprungliga byggnaden. Tillägget avses upplevas som en lätt byggnadskropp som spänner mellan de högre gavlarna i vardera ände av Rosengatan. Illustration Thule fastighetsutveckling.

Gator och trafik

Gatunät och parkering

Förslaget påverkar inte omgivande gatunät. I byggnadens garage finns det plats för 66 bilparkeringsplatser samt 90 platser för cyklar enligt planerade ombyggnad av garaget. Det motsvarar ca 11 platser per 1000 kvm ljus BTA (att jämföra med trafikkontorets riktlinje på 10-20 platser per 1000 kvm).

Tillgänglighet

Inga omgivande gator eller angöring ändras i och med förslaget. Entrén mot Luntmakargatan planeras tillgänglighetsanpassas genom att installera lyftbord eller likvärdigt. En av de två hissarna anpassas med större schakt och tillgänglig hisskorg. Hissarna har även möjlighet att nå garaget. RHP platser läggs in efter behov. Plan 8 och 9 som berörs av den planerade påbyggnaden tillgänglighetsanpassas med bl.a. en ny tillgänglig toalett. Den planerade påbyggnaden samt även övriga plan kan nås tillgängligt via entrén mot Luntmakargatan.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Påbyggnaden ansluts till befintliga nät vad gäller vatten och avlopp.

El/Tele

Påbyggnaden ansluts till befintlig infrastruktur vad gäller el och tele.

Avfallshantering

Utrymmen för avfallshantering finns i befintlig fastighet.

Räddningstjänst

Den planerade påbyggnaden gör att antalet våningar på den del som byggs på ökar från fyra till sex. Inom detta antal våningar kan befintlig utrymningsstrategi och trapphus bibehållas.

Planerade kontor kommer att ha tillgång till minst två separata utrymningsvägar via trapphus. För mindre kontor (högst 200 m²) kan alternativ utrymningsväg komma att utgöras av räddningstjänstens stegutrustning. För kontor som nyttjar stegbil för utrymning kommer personantalet att begränsas till högst 15 personer. Garage, lokaler och gård utryms även fortsättningsvis via befintliga trappor och dörrar i fasad.

Byggnaden är placerad i anslutning till allmän körväg vilket innebär god åtkomlighet för räddningstjänstens höjdfordon.

Räddningstjänstens insatsvägar utgörs primärt av byggnadens utrymningsvägar. Avstånd från uppställningsplats av räddningsfordon till närmsta brandpost överstiger inte 75 m. Brandpost finns bland annat på Rosengatan.

Gestaltungsprinciper

Användningsbestämmelser

Kontor

Centrum

Parkering i garage under mark

Användningen för fastigheten anges som centrum och kontor. I byggnaden finns det idag butiker på de nedre våningarna och kontor på de övre våningarna. Under mark finns ett p-garage i två

plan. Dessa användningar medger en flexibel fortsatt användning av de verksamheter som bedrivs i byggnaden idag.

Högsta nockhöjd i meter över nollplanet

Denna bestämmelse reglerar bebyggelsens höjd. Nockhöjden tillåter att tekniska anläggningar som t.ex. antenner, luftdon eller solpaneler utförs ovan nockhöjden. Genom att ange nockhöjd och inte totalhöjd ges en flexibilitet inför framtida tekniska krav samt möjlighet till åtgärder för alternativ energiförsörjning.

f1 Fri höjd över mark ska vara minst 3,75 meter

I varje hörn är byggnadshörnen avskurna i bottenvåningen. Detta medger en större framkomlighet på trottoaren samt bättre sikt runt hörnet. Det påverkar även den arkitektoniska gestaltningen. Måttet på 3,75 meter är taget ur den befintliga planen som ligger till grund för byggnadens uppförande.

f2 Tak ska utformas som sadeltak

De befintliga taken har sadeltak och ska även fortsatt ha samma utformning. Ur sadeltaken sticker vissa takkupor upp. Det finns även terrasser ”gröpta” ur taken och andra mindre former som gör att det inte är aktuellt att ange en exakt vinkel på takens lutning. Denna bestämmelse ska även läsas in med de skydds- och varsamhetsbestämmelser som är satta för att värna om byggnadens kulturhistoriska värden.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser

Planen förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser, samt ändrad lovplikt för att skydda byggnadens kulturhistoriska värden.

Skyddsbestämmelser

Byggnadens taklandskap och exteriöra gestaltning mot Tegnérgatan, Luntmakargatan och Döbelnsgatan får ej ändras, annat än för att återgå till ursprungsutförandet. Takryttaren, med tillhörande mosaikkonstverk av Nils Thydén, mot Luntmakargatan ska bevaras. Ursprungliga altanräcken och fönster i hela byggnadskomplexet ska bevaras. Informationstavlan av natursten, om byggnadskomplexets uppförande, på fasaden mot Rosengatan ska bevaras.



Takryttaren, med tillhörande mosaikkonstverk av Nils Thydén.



Informationstavlan av natursten, om byggnadskomplexets uppförande, på fasaden mot Rosengatan.

*Trapphusens ursprungsvolymer, tillsammans med ursprungliga trappor, trappräcken, och naturstensgolv, ska bevaras.
Dörrpartier i trapphuset på Rosengatan 4 ska bevaras.
Ursprunglig fast inredning i takryttaren i hörnet Tegnérgatan och Luntmakargatan ska bevaras.*

Varsamhetsbestämmelser

Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder som är anpassade till byggnadens kulturvärden. Utvärdig färgsättning ska anpassas till byggnadens kulturvärden.

Ändringar av interiören ska ta särskild hänsyn till byggnadens ursprungliga karaktär som rationellt och flexibelt kontorskomplex och till ursprunglig fast inredning.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs vid större underhållsarbeten av byggnadens exteriör.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Det finns en risk att den tillkommande byggnationen kan innebära en försämrad utvädring av luftföroreningar, vilket skulle kunna bidra till att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid överskrids i området och förvärras vid Tegnergatan och Döbelnsgatan, vilket är att anses som betydande miljöpåverkan. Frågan har utretts och den visar att den planerade bebyggelsen inte bidrar till att miljö kvalitetsnormerna påverkas. Se avsnitt luft.

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.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen minskar om föreslagen utformning med grönt tak genomförs och detta sköts på rätt sätt. Den föreslagna utformningen bedöms då bidra positivt till att miljökvalitetsnormerna för recipienten uppnås. Dagvatten från planområdet avleds till den kombinerade avloppsledningen i omgivande gator. Vatten från avloppsledningen renas vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Planområdet är redan helt hårdgjort. Den planerade påbyggnaden ändrar inte dessa förhållanden. Den takyta som tillkommer gör inte att den totala ytan tak ökar. Därför tillämpas inte stadens åtgärdsnivå gällande fördröjning av dagvatten i denna plan.

Gröna tak planeras på det nya taket samt på det indrag som skapas mot Rosengatan. Kopparkrönet planeras behållas. I och med den planerade utformningen tillkommer en kopparlist. Sammanlagt blir det tre kopparlister kring påbyggnaden (en mot innergården och två mot gatan). Det befintliga kopparbeklädda fläktrummet ersätts av ett nytt på taket till påbyggnaden, men det planeras inte att kläs med koppar. Detta gör att den totala mängden koppar minskar, trots tillägget av en extra kopparlist.

Det planerade gröna taket minskar och utjämnar dagvattenflödet, vilket gör att dagvattenbelastningen till det kombinerade avloppsnätet minskar med ca 150 kubikmeter per år jämfört med dagsläget. Även de flesta föroreningarna minskar, bland annat koppar och zink som är ämnen som bidrar till att MKN för ekologiska status i recipienten inte kan uppnås. Även mängderna bly, kadmium och kvicksilver minskar. Mängden fosfor och kväve bedöms minska. Det hör dock ihop med att gödslingen av de gröna taken sköts på rätt sätt.

Dagvatten bedöms inte kunna infiltreras då regn som faller på byggnaden avvattnas via ett invändigt ledningsystem. Det finns inte heller möjlighet att infiltrera dagvatten på gården eftersom den är underbyggd av ett garage.

Stadsbild

Stadsbilden bedömts påverkas minimalt eftersom påbyggnaden främst kan ses från Rosengatan och påverkar inte några viktiga miljöer eller siktlinjer. Påbyggnaden sticker inte upp ovan den rådande taklinjen i området.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Utifrån den antikvariska konsekvensanalys som tagits fram bedöms planförslaget inte skada riksintresset eller stadsdelens kulturhistoriska karaktär. Byggnadens kulturvärden bedöms inte minska på ett oskäligt sätt. Denna bedömning utgår från flera påverkansfaktorer.

Påverkan på stadsbilden (sett på distans) och på riksintresset bedöms som låg. Bedömningen baseras på att påbyggnaden inte kommer att höja sig över den omgivande bebyggelsen.

Påverkan på kulturvärdena hos det nära stadsrummet bedöms som låg. Upplevelsen av stadsrummets kulturvärden kommer inte i sig att påverkas, då påbyggnadens arkitektoniska grammatik ansluter till karaktären hos den omgivande bebyggelsen.

Påbyggnaden innebär dock ett brott mot den princip i 1874 års byggnadsstadga som präglade stadsbyggandet under nästan 100 år, det vill säga att byggnadshöjden utmed gatan anpassades till dess bredd. Tack vare att påbyggnaden är indragen med 70 cm i förhållande till den befintliga byggnaden och eftersom påbyggnaden har en något avvikande gestaltning i förhållande till den befintliga byggnaden, kommer dock principen om gatu-anpassad byggnadshöjd att även fortsättningsvis vara läsbar. Eftersom Rosengatan dessutom är smal och därmed inte i blickfånget samt har kvar sin funktion som underordnad smitväg i stadsväven, bedöms den planerade förändringen av stadsrummet som möjlig ur ett kulturmiljöperspektiv.

Påverkan på kvartersnivå, vad gäller kulturvärdena, bedöms vara densamma som för stadsrummet (se ovan). Anledningen är att byggnadskomplexet/fastigheten upptar en större del av kvarteret och att inga andra delar av kvarteret kommer att påverkas fysiskt.

Påverkan på kulturvärdena hos byggnadens konstruktion bedöms som låg. Anledningen är att de laster som påbyggnaden genererar

kommer att kunna föras ner via de befintliga väglägena i byggnadskroppen utmed Rosengatan.

Påverkan på kulturvärdena hos det befintliga byggnadskomplexet bedöms som måttliga, trots att byggnadskroppen utmed Rosengatan och dess fasader mot såväl gata som innergård kommer att förändras. Eftersom fasaden mot Rosengatan var av underordnad karaktär och behandlades lite som en gårdsfasad redan när byggnadskomplexet uppfördes, bedöms den planerade påbyggnaden inte påverka den arkitektoniska gestaltningen på ett så pass omfattande sätt att dess kulturhistoriska karaktär äventyras. Detsamma gäller för byggnadskroppens gårdsfasad. Även gårdsfasaderna till de båda byggnadskroppar som vetter mot Luntmakargatan respektive Döbelnsgatan kommer att påverkas där påbyggnaden dockar emot dem, men även denna påverkan bedöms som måttlig i förhållande till kulturvärden. Det är troligt att även trapphuset mot Rosengatan kommer att påverkas, men eftersom just detta trapphus redan byggts om på ett relativt ovarsamt sätt, bedöms det tåla eventuell ytterligare förändring, så länge den hanteras enligt PBL:s varsamhetskrav och förvanskningförbud samt detaljplaneförslagets skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Störningar och risker

Luft

Sweco har utrett om den planerade påbyggnaden kan påverka miljö kvalitetsnormerna för luft. Den planerade påbyggnationen påverkar inte halterna inom planområdet eller på Döbelnsgatan och Tegnérsgatan.

Utredningen utgår från tre scenarier. "Nuläge" baseras på dagens trafikflöden och dagens emissioner från fordon och nuvarande bebyggelse. "Nuläge + 2 våningar" är dagens trafik samt dagens emissioner med den föreslagna detaljplanändringen. "Prognos" är en prognosberäkning med dagens trafik (eftersom trafiken inte förväntas öka) tillsammans med emissioner för fordon för år 2030 samt med den föreslagna detaljplanändringen. Spridningsberäkningar har gjorts på 1,5 meters höjd. Beräkningspunkter har även lagts in vid Rosengatan på 2, 12 och 18 meters höjd. En referenspunkt har även lagts in på närliggande Döbelnsgatan samt Tegnérsgatan.

Beräkningarna visar att den planerade påbyggnationen inte medför någon påverkan av halterna NO₂ eller PM10 på Döbelnsgatan eller Tegnérsgatan. Skillnaden i beräknade halter mellan "Nuläge" och "Nuläge + 2 våningar" var försumbart liten för beräkningspunkterna på Döbelnsgatan och Tegnérsgatan. Miljökvalitetsnormerna klaras inom planområdet för samtliga tre scenarier. Miljökvalitetsmålen för NO₂ och PM10 klaras inom planområdet. Den planerade bebyggelsen innebär en liten minskning av NO₂ halterna på två meters höjd och en liten ökning på 18 meters höjd, dessa skillnader är dock så små att den planerade byggnationen anses ge en försumbar påverkan på NO₂ halterna. Beräkningar av PM10 visar på i stort identiska halter i de tre scenarierna. Den planerade påbyggnaden påverkar inte dessa halter.

Det finns även planer på att förlägga ett grönt tak på påbyggnaden. Detta skulle kunna bidra till en förbättrad luftmiljö för närmiljön tack vare takets förmåga att binda upp föroreningar i omkringliggande luft. Påverkan av detta kan dock inte kvantifieras.

Översvämningsrisker

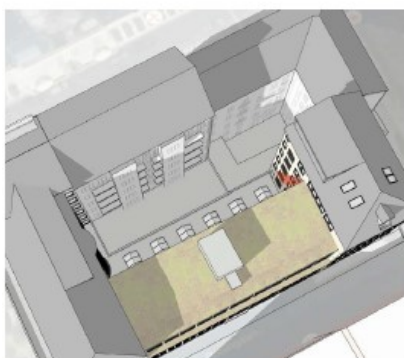
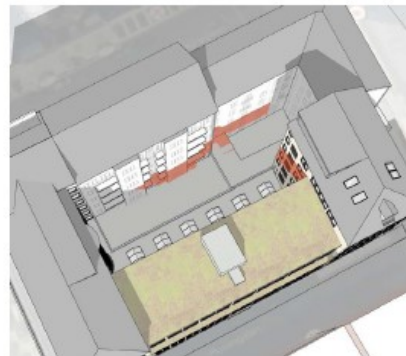
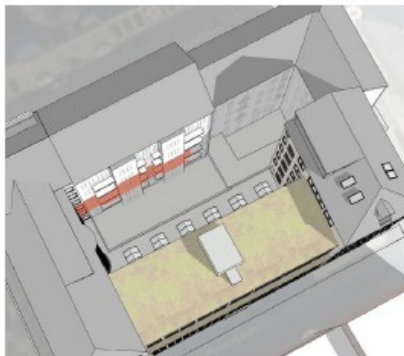
Den planerade bebyggelsen bedöms inte ha någon påverkan gällande översvämning. Inga nya hårdgjorda ytor tillförs.

Ekosystemtjänster

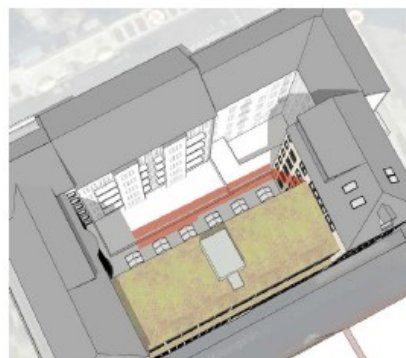
Det planerade gröna taket kan bidra till att minska stigande stadstemperaturer och förbättra luftkvaliteten. Ett grönt tak kan även bidra till biologisk mångfald.

Ljusförhållanden

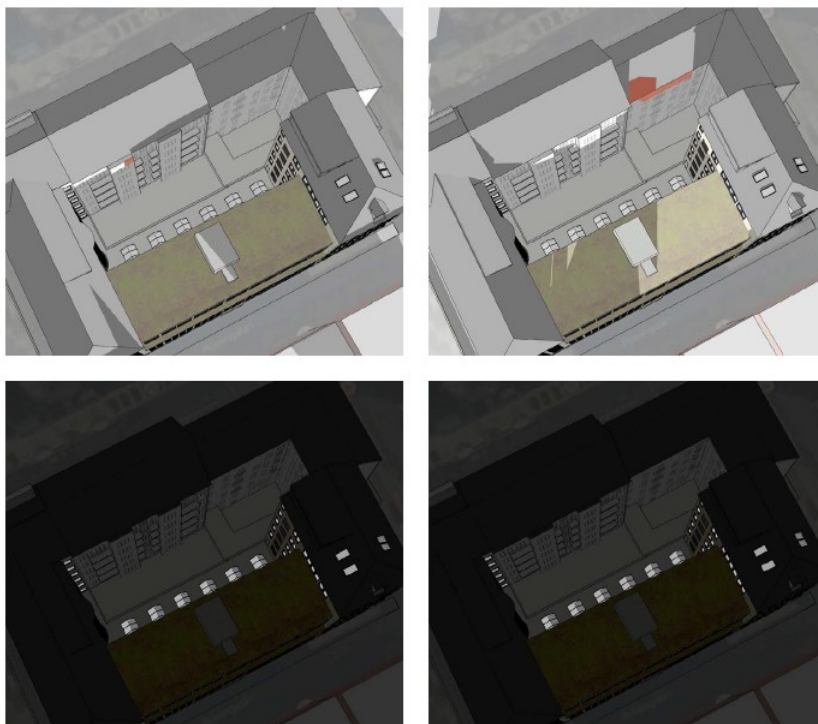
Den planerade påbyggnaden innebär att delar av kvarteret skuggas mer än vad det görs i dagsläget enligt de solstudier som gjorts.



Solstudie 21 mars, kl 09:00, 12:00, 15:00, 18:00 från vänster till höger, uppifrån och ner. Tillkommande skuggning från den planerade påbyggnaden visas i rött. Illustrationer Thule Fastighetsutveckling.



Solstudie 21 juni, kl 09:00, 12:00, 15:00, 18:00 (sommartid) från vänster till höger, uppifrån och ner. Tillkommande skuggning från den planerade påbyggnaden visas i rött. Illustrationer Thule Fastighetsutveckling.



Solstudie 21 december, kl 09:00, 12:00, 15:00, 18:00 från vänster till höger, uppifrån och ner. Tillkommande skuggning från den planerade påbyggnaden visas i rött. Illustrationer Thule Fastighetsutveckling.

Barnkonsekvenser

Förslaget bedöms ha marginell påverkan på barn. Gården i kvarteret som används som bostadsgård skuggas något mer än den görs i dagsläget vilket kan påverka vistelsevärdena för barn (och övriga) på gården. Planen medför ingen påverkan på möjligheter för barn att röra sig i eller använda det offentliga rummet. Någon barnkonsekvensbeskrivning har inte tagits fram.

Tidplan

Samråd 12 maj – 22 juni 2020

Granskning 3 kvartalet 2020

Antagande 4 kvartalet 2020

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare ansvarar för genomförandet av alla åtgärder inom kvartersmark i samband med genomförandet. Staden, genom exploateringskontoret ansvarar för framtagandet av erforderliga avtal. Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan och myndighetsutövning vid bygglovsprövning.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän plats och fastighetsägare är ansvarig för kvartersmark. Inom planområdet finns ingen allmän platsmark.

Avtal

Skydds- och varsamhetsbestämmelser hänför sig till skyddet av fasaderna samt trapphusen. Skyddsbestämmelserna införs med fastighetsägarens samtycke och medverkan. Särskilt avtal kring dessa bestämmelser ska upprättas med Staden genom dess exploateringskontor innan detaljplanen antas av Stadsbyggnadsnämnden.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 4383 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Törnet 10. All mark inom fastigheten är planlagd som kvartersmark. Planområdet omfattar endast fastigheten Törnet 10 som ägs av Olov Lindgren Törnet AB.

Användning av mark

Användningen av marken ändras inte i planförslaget men preciseras utifrån gällande lagstiftning (PBL 2010:900). Planförslaget innehåller endast kvartersmark med användningen (K) Kontor, (C) Centrumändamål och (P1) Parkering.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser hänför sig till skyddet av fasaderna och interiörer. Skyddsbestämmelserna införs med fastighetsägarens samtycke och medverkan. Särskilt avtal kring dessa bestämmelser ska upprättas med Staden genom dess exploateringskontor innan detaljplanen antas av Stadsbyggnadsnämnden.

Fastighetsbildning

Någon fastighetsbildning krävs inte för planens genomförande. Det behövs inga nya rättighetsbildningar.

Ledningsrätter

Det bedöms inte behövas några ledningsrätter inom planområdet.

Servitut

Det finns ett avtalsservitut för ett soprum. Törnet 10 är belastat. Törnet 3 har förmånen.

Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik (x) ska säkras genom bildande av servitut till förmån för kommunägd fastighet.

Ekonomiska frågor

Alla åtgärder bekostas av fastighetsägaren/exploatören.

Vatten och avlopp

Eventuell intern tryckstegring för vattenledningar bekostas av exploatören.

El och tele m.m.

Påbyggnaden ansluts till befintlig infrastruktur vad gäller el och tele.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Eventuella miljöskyddsåtgärder bekostas av fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ansluts till befintliga nät och infrastruktur vad gäller vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvatten fördröjs och renas i grönt tak och leds därefter vidare i befintligt ledningsnät.

El/Tele

Påbyggnaden 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 15 år från dess att detaljplanen får laga kraft.