

Samrådsredogörelse Detaljplan för fastigheterna Barnhusväderkvarnen 36 och del av Vasastaden 3:1 stadsdelen Vasastaden, S-Dp 2017 - 19122

Del 1 - Ämnesvis sammanfattade synpunkter med
stadsbyggnadskontorets ställningstagande och förslag till
förändring.

Innehåll

Sammanfattning	2
Läshänvisning	3
Bakgrund.....	3
Förslagets syfte och huvuddrag.....	3
Hur samrådet bedrivits	4
Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden.....	4
Allmänt om samrådet och planprocessen.....	5
Genomförande	10
Översiktlig planering	11
Riksintressen	12
Miljökonsekvenser	14
Miljöfrågor	15
Användningsbestämmelser	18
Bebyggelsens utformning	20
Gårdsmiljö	26
Kulturhistoriskt värdefull miljö	28
Gata och trafik.....	32
Hälsa och säkerhet	36
Lokalklimat	38
Teknisk försörjning.....	39
Social hållbarhet	39
Övriga frågor och synpunkter	41
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	42
Föreslagna förändringar.....	43

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av en påbyggnad ovanpå befintlig kontorsbebyggelse vid Drottninggatan genom att en indragen våning rivs och ersätts med två nya våningar inom fastigheten Barnhusväderkvarnen 36. Till detta föreslås en ny tillbyggnad i form av en ny gårdsbyggnad. I planen föreslås även att en befintlig arkad mot Drottninggatan kan glasas in. De nya byggnadsdelarna ska tillskapa ytterligare ytor för kontors- och centrumändamål. Ombyggnaden avser även att uppnå välfungerande interna kommunikationer i befintliga kontorslokaler. Kvarterets exponerade läge innebär att byggnaderna ska utformas för att minska negativ påverkan för de kringboende, för stadsmiljön, samt på den befintliga byggnaden inom planområdet. De nya byggnaderna ska i höjd, placering och gestaltning utformas med hänsyn till identifierade kulturmiljövärden. Detaljplanen bekräftar även järnvägsfastigheten under byggnaden där Citybanan passerar i tunnel.

Under samrådet har kritik framförts där *närboende* framförallt befarar att tillbyggnaden på gården ska medföra ökad insyn och minskat dagsljus i befintliga lägenheter. Även kritik mot minskat utrymme på gården framförs och där fler kontorsanställda nyttjar det minskade utrymmet. Närboende oroar sig för att föreslaget centrumändamål ska medföra flera restauranger och publika lokaler vars besökare är störande. Kritik mot fler kontorslokaler framförs. Även störningar under byggtiden befaras. Kritik mot ärendets handläggning framförs. Flera *remissinstanser och närboende* påtalar risken för påverkan på kulturhistoriskt värdefulla miljö och hävdar att föreslagna förändringar med påbyggnad och inbyggnad av arkaden skadar riksintresset Stockholms innerstad och Djurgården. *Länsstyrelsen* delar inte den uppfattningen utan finner att byggnaden förändras men avläsbarheten och huvudkaraktären kvarstår på ett för riksintresset godtagbart sätt och därmed sker ingen påtaglig skada på riksintresset.

Länsstyrelsen önskar dock förbättringar i redovisning av dagvattenhanteringen som visar att miljö kvalitetsnormen kan uppnås, påtalar brister i redovisning av Citybanan som riksintresse för kommunikationer samt önskar planbestämmelser så att ingrepp i undergrunden inte medför skada på Citybanan. Länsstyrelsen önskar dessutom att frågan om föroreningar i mark och luft undersöks vidare.

Inför granskning föreslår stadsbyggnadskontoret i huvudsak följande förändringar i planförslaget. Gårdsbyggnadens utbredning föreslås minskas. Inbyggnad av arkaden lyfts ur förslaget. Planbeskrivningen förtydligas i frågor som rör motiv till föreslagna förändringar, citybanans ställning som riksintresse, byggnadernas utformning samt konsekvenser av föreslagna förändringar. Plankartan förses med bestämmelser som skyddar Citybanan, utformning av byggnadsdelar, skärpning av varsamhetsbestämmelser

Stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Läshänvisning

Under samrådet inkom cirka 150 yttranden. För att förenkla läsningen har samrådsredogörelsen delats upp i två delar.

I del 1 redovisas synpunkterna sammanfattade ämnesvis med stadsbyggnadskontorets ställningstagande och förslag till förändringar. Remissinstansers, sakägares och övrigas synpunkter är redovisade under respektive ämnesrubrik.

I del 2 finns synpunkter från remissinstanser, sakägare och övriga sammanställda och redovisade utan kommentarer.

Remissinstansernas yttranden finns sammanställda i sin helhet. Övriga synpunkter är i de flesta fall förkortade och sammanfattade.

För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för projektet, Dnr 2017-19122. Planakten finns tillgänglig i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av en påbyggnad ovanpå befintlig kontorsbebyggelse vid Drottninggatan genom att en indragen våning rivs och ersätts med två nya våningar inom fastigheten Barnhusväderkvarnen 36. Till detta föreslås en ny tillbyggnad i form av en ny gårdsbyggnad. I planen föreslås även att en befintlig arkad mot Drottninggatan kan glasas in. De nya byggnadsdelarna ska tillskapa ytterligare ytor för kontors- och centrumändamål.

De nya byggnadsdelarna ska tillskapa ytterligare ytor för kontors- och centrumändamål och uppnå välfungerande interna kommunikationer i befintliga kontorslokaler. I gaturummet ska de kommersiella ytorna också bidra till ett levande gaturum.

Kvarterets exponerade läge innebär att en anpassning är nödvändig för att minska negativ påverkan på stadsmiljön, samt på den befintliga byggnaden inom planområdet. Den tillkommande gårdsbyggnaden och takpåbyggnaden ska i höjd, placering och gestaltning utformas med hänsyn identifierade kulturmiljövärden. Den ursprungliga byggnaden, som uppfördes som huvudkontor till Postbanken på 1960-talet, har getts varsamhetsbestämmelser.

Detaljplanen säkrar även järnvägsfastigheten under byggnaden där Citybanan passerar i tunnel.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd genomfördes under perioden 21 januari – 2 mars 2020. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4. samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i city tisdagen den 12 november 2019. Samrådsmöte hölls den 5 februari 2020 i form av öppet hus i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4. På mötet deltog ca 30 personer.

Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Nedan redovisas ämnesvis de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne.

Under plansamrådet inkom cirka 150 yttranden, av dessa har ett par av yttrandena samma avsändare. Bland yttrandena finns också ett antal likalydande skrivelser från boende i kvarteren kring planområdet. I dessa lämnas framför allt synpunkter på tillkomsten av en ny gårdsbyggnad och höjden på den föreslagna påbyggnaden

samt befarade risker och negativa effekter med anledning av dessa tillkommande byggnadsdelar.

För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för projektet, Dnr 2017-19122. Planakten för ärendet finns tillgänglig i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4.

Allmänt om samrådet och planprocessen

Information till boende

Boende ifrågasätter varför de inte tidigare informerats om pågående utvecklings- och planarbete på fastigheten. De påpekar att planarbetet inletts redan 2017 men att boende först i samband med samråd om planhandlingarna informerats. ”Det är beklagligt hur detta ärende hanterats i förhållande till oss boende.”

Boende i närliggande byggnader och bostadsrättsföreningar påpekar att de är berörda av detaljplanens genomförande både under byggtid och efter genomförande och borde därmed ingå i samrådsprocessen och borde ha fått information om och inbjudan till samrådet.

Detaljplanprocessen och stadsbyggnadskontorets arbetssätt

I flera yttranden från *boende* framförs missnöje över samrådsförfarande och misstanke finns om att information undanhölls vid samrådsmötet.

Boende uppfattar att fastighetsägarens intressen bedöms väga tyngre än andras i utformningen av planförslaget. Det påpekas, med hänvisning till äldre ärenden, att denna fastighet tidigare givits utökad byggrätt, medan andra inte fått denna möjlighet.

Bostadsrättsförening menar att planförslaget optimerar nyttan ensidigt för en part och missgynnar kringboendes intressen.

Boende framför att det är en demokratisk skyldighet för staden att inte ändra en nyligen antagen detaljplan på grund av andras vinstintresse utan att ta hänsyn till de boende vars situation påverkas.

En boende arbetar på statlig myndighet och skriver att man alltid ska ta hänsyn till alla intressenter och göra en intressentundersökning och kravinsamling innan arbete påbörjas. Hen ifrågasätter hur det har hanterats i detta ärende.

Planbeskrivningen

Motiv och konsekvenser

Med hänvisning till PBL:s formulering om att detaljplanens syfte ska redovisas tydligt så att avsikt och ändamål med planen kan förstås av alla berörda menar *boende* att detta ej uppnås och att detaljplanen är otydlig och undermåligt utförd.

Boende påpekar att det saknas motivering till varför detta stora ingrepp är nödvändigt att genomföra. I yttranden beskrivs att förslaget avviker från existerande detaljplan och från gällande översiktsplan utan någon motivering till varför. Det kommenteras även att planförslaget medför ingrepp i en kulturhistorisk byggnad utan att det redovisas hur dessa ingrepp avser att förbättra och/eller ge vinster som står i paritet med påverkan.

Boende menar att samrådsdokumentet (planbeskrivningen) saknar en tydlig motivering till varför utökade butiksytor behövs i Barnhusväderkvarnen 36, med tanke på att existerande butiksytor används som kontor.

Boende menar att planbeskrivningen bör kompletteras med uppgifter om antal boende, antal lägenheter osv såväl inom planområdet samt inom det kvarter som delar gård med Barnhusväderkvarnen 36. Fråga ställs också om varför Barnhusväderkvarnen 30 inte finns med bland de fastigheter som ingår i planområdet.

Flertalet *boende* efterfrågar konsekvensanalys som redogör för detaljplanens konsekvenser för såväl lokalhyresgäster som boende i planområdets närhet. Konsekvensanalysen bör beskriva plangenomförandets konsekvenser ur miljö och trivselperspektiv samt hur tillkommande kontorsplatser påverkar områdets boendemiljö, butiker och restauranger. Särskilt efterlyses en barnkonsekvensanalys. Konsekvensanalys för störningar under byggtiden efterfrågas också.

Illustrationer

Norrmalms stadsdelsförvaltning – Parkmiljöavdelningen norra innerstaden anser att planbeskrivningen bör förtydliga och illustrera tillkommande byggnadsdelar så att handlingens innehåll blir lättare att förstå. Det som kommer att byggas bör på ett enkelt sätt framgå i handlingarna.

Lantmäterimyndigheten påpekar att de bestämmelser som avgränsar i höjdlid bör ses över. Även de sektionbilder som visas på plankartan bör ses över så att sektionerna A-A & B-B redovisar rätt användning.

Boende påpekar att de illustrationer och bilder som används för att beskriva den planerade utbyggnaden är otydliga och i vissa fall missvisande. De ger en felaktig bild av befintlig och tillkommande bebyggelse och dess relation till omgivningen. Bland annat påpekas att de skorstenar som dagligen används av restaurangerna inte finns med i illustrationerna.

Boende menar att den totala höjdangivelsen för taken, efter tillägg med de stora hisschakten/tekniska husen, inte tagits i beaktande i samband med siktlinjestudierna Information om dessa finns heller inte beskrivna i texten.

I planbeskrivningens illustration (sid 30) återges kv Vingrån 34 på ett felaktigt sätt vilket skapar en illusion av "lätthet och rymd" till området. I själva verket är denna fastighet en av områdets högsta och påverkar områdets karaktär på ett högst väsentligt sätt.

Boende tycker att det saknas bilder på gatufasaden med förslaget om inglasad arkad.

Utredningar och underlag

Kulturförvaltningen delar inte uppfattningen i den antikvariska förundersökningens analys att byggnaderna på fastigheten har ett undanskymt läge. De menar istället att fastigheten är placerad väl synlig i stadsrummet och upptar ett helt kvarter mellan Rådmansgatan och Tegnergatan samt att mötet med den lägre bebyggelsen i kvarteren Kungsstenen (Spökparken) och Vega (Gamla Tekniska Högskolan) gör Barnhusväderkvarnen³⁶ än mer framträdande i stadsbilden, särskilt från Observatorielunden.

Närboende påpekar att planbeskrivningen beskriver projektet som en reklambroschyr och att handlingen främst lyfter perspektiv som är positiva för fastighetsägaren och inte för Stockholm, dess medborgare och definitivt inte de närboende. Kritik riktas mot att utredningarna till underlag för planarbetet utförts på beställning av fastighetsägaren. Utredningarnas oberoende ifrågasätts.

Boende skriver att det i planbeskrivningen uppges olika uppgifter om den befintliga och den tillkommande bebyggelsens ytor. Detta omöjliggör att ha synpunkter på hur planen kommer att påverka.

Solstudiens detaljeringsgrad och tillförlitlighet ifrågasätts av många *boende*. Därutöver efterlyses en dagsljusstudie för området och en analys av hur boende och berörda lägenheter påverkas.

Boende i kvarteret påpekar att det inom fastigheten finns ett servitut och att den föreslagna plankartan föreslår att en häck planteras på denna vilket inte är möjligt. Trappan omfattas av servitut och kan inte flyttas eller ersättas med en plantering. De påpekar vidare att trappan för passage inom servitutet inte kan flyttas och ifrågasätter om stadsbyggnadskontoret har haft fel underlag vid ritande av plankartan.

Flera *boende* ifrågasätter den antikvariska förundersökningen och menar att de slutsatser och rekommendationer som lämnas däri är felaktiga. Vidare antyds att bildmaterial och underlag till undersökningen inte återger verkligheten på ett rättvisande sätt, särskilt påpekas att siktlinjerna längs Drottninggatan inte bedömts korrekt.

Antikvariens opartiskhet ifrågasätts då anlita konsult finns på samma företag som de arkitekter som ritat förslaget. *Boende* framför att det är olämpligt att ha så pass jäviga personer som uttalar sig om riksantikvarieintressen. Även ansvarig byggnadsantikvaries behörighet ifrågasätts. *Boende* menar att förundersökningen verkar ha genomförts utan certifierad sakkunnig, med hänvisning till den certifiering som görs enligt SPBA (Sveriges Praktiserande Byggantikvarier). Den byggnadsantikvariska förundersökningen, som ju ligger till grund för hur man skall handskas med ombyggnationen bör därmed förkastas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Samrådet visar att det finns behov av att ytterligare förtydliga planbeskrivningen. Inför granskningen föreslår stadsbyggnadskontoret att handlingen omarbetas för att öka tydligheten i bild och text. Även illustrationer och solstudien omarbetas. Konsekvensavsnittet kommer att ses över för att säkerställa att fler perspektiv vägs samman.

2018-08-29 beslutade stadsbyggnadsnämnden att godkänna start-PM med syfte att inleda detaljplanearbetet. Därefter har ett planarbete genomförts där utredningar och konsekvensanalyser tagits fram som underlag till planförslaget. Samrådet är enligt plan- och bygglagens process det första tillfälle då det finns ett krav att samråda med berörda av planförslaget. Information om pågående planering har sänts riktat till de som berörs enligt den

fastighetsförteckning som lantmäterimyndigheten tagit fram inför samrådet. Den fastighetsförteckning som tagits fram följer gällande krav. Utöver de som listas i fastighetsförteckningen välkomnas alla berörda och intresserade att delta i samrådet.

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in till deltagande i samråd och granskning via sin hemsida samt via annons i Mitt-i-City.

En detaljplan gäller fram tills det att den ändras, en ny upprättas eller att detaljplanen upphävs. En ny detaljplan kan upprättas efter det att genomförandetiden gått ut även om alla berörda accepterar inte det.

De på- till- och inbyggnader som föreslås i kvarteret gäller bara på fastigheten Barnhusväderkvarnen 36. Det har av den anledningen inte funnits motiv att ta med fastigheten Barnhusväderkvarnen 30. Enligt plan- och bygglagen ska en detaljplan inte omfatta ett större område än vad som är nödvändigt för planens genomförande.

I stort sett samtliga detaljplaner som tas fram av stadsbyggnadskontoret i Stockholms stad föregås av utredningsarbete som genomförs av konsulter. Konsulterna förväntas vara professionella och bidra med sin sakkunskap. De utredningar som konsulterna sedan levererar granskas av Stockholms stad och stadsbyggnadskontoret är i slutänden ansvarig för dess innehåll. Den antikvariska analysen har genomgått samma granskning och det finns från stadsbyggnadskontorets sida ingen misstanke om opartiskhet.

Kulturförvaltningen delar inte kulturmiljöanalysens uppfattning att byggnaderna på fastigheten har ett undanskymt läge utan lyfter det motsatta. Stadsbyggnadskontoret förstår synpunkten och kan se att kvarteret har ett synligt läge, men menar fortsatt att den kompletterande byggnadsdelar som planförslaget möjliggör inte påverkar dess karaktär eller synlighet på ett sådant sätt att det inte skulle kunna genomföras. Stadsbyggnadskontoret föreslår att fördjupade siktstudier görs under planarbetet och att dessa presenteras i granskningshandlingen.

Det servitut som beskrivs ingår inte i planområdet och har felaktigt kommit att ingå i illustrationsmaterialet som beskriver projektet. Stadsbyggnadskontoret reviderar illustrationerna inför granskning så att detta åtgärdas.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget är framtaget med stöd av gällande regelverk och delar inte uppfattningen att plan-

handlingarna är vilseledande. Däremot kommer kompletteringar och förtydliganden att göras i text- och bildmaterial.

Genomförande

Många *boende* uttrycker oro för störningar under byggtiden och önskar svar på hur lång tid bygget planeras ta. Några *boende* efterfrågar en genomförande- och konsekvensplan för byggtiden. Det påpekas att det bor många äldre i kvarteret som är hemma dagtid. Dessa kommer störas under byggtiden. *Boende* menar att det är stressframkallande och omänskligt att aldrig få ro omkring sig. De uttrycker även oro över att innergården under byggtiden blir otillgänglig samt att byggtrafik och ökad rörlighet i kvarteret kan medföra otrygghet och störning. Särskilt oroande är detta för gårdens rekreativa funktion och barnens lek. *Boende* accepterar inte att byggnationen sker med negativa konsekvenser för dem. Några menar att om planerna ändå genomförs önskar de att Fabège skaffar likvärdiga ersättningsbostäder under byggtiden.

I yttrande påpekas att säkerheten försämras under byggtiden. Vid byggnation av Tegnérslunden 4 skedde ett högt antal inbrott och nybyggnation misstänks därmed utgöra en fara för de som bor i närområdet.

Boende mittemot på Drottninggatan känner samma oro och menar att det är oacceptabelt att inte kunna nyttja balkongen och störas av det ljudet och den försämrade luftkvalitet som byggnation för med sig. Även *nuvarande lokalhyresgäster* med etablerade *verksamheter* menar att de kommer att påverkas negativt av ett långdraget byggande. *Hotellägaren* på Rådmansgatan 67 uttrycker även oro för att störningar under byggtiden kan medföra missnöjda kunder som i sin tur ger negativa ekonomiska konsekvenser för verksamheten.

Ekonomiska förluster

Boende i anslutning till planområdet befarar ett försämrat värde på sina bostäder i och med planens genomförande. Minskat sol- och ljusinsläpp lyfts som en av orsakerna till detta och för dessa värdeförluster krävs ekonomisk ersättning. ”Under byggtiden riskerar bostadsrätter och bostadsrättsföreningar att lida ekonomisk skada då värdet troligtvis kan påverkas med en sänkning på 15–20%”. *Boende* undrar hur Stockholms stad och Fabège tänker gällande detta. *Boende* efterfrågar även ersättning för nedsmutsning till följd av bygget.

Verksamhetsutövare inom planområdet menar att utbyggnaden av arkaden riskerar att rendera i en högre hyra, förlorad möjlighet till uteservering under lönsamma perioder på året och därigenom förlorad omsättning för verksamheter på bottenvåningen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande:

Stadsbyggnadskontoret medger att det finns viss risk för störning vid projektets genomförande. Kvarterets storlek och placering i city innebär begränsad tillgänglighet för byggtrafik. Detaljplanen och det regelverk den följer möjliggör inte reglering av dessa frågor. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft tar andra processer (bygglov, tillståndsprocesser osv) vid för att klargöra bygg- och genomförandefrågor. Störningar under byggtiden regleras i annan lagstiftning och det är byggaktörens ansvar att se till att byggnadsarbeten utförs i enlighet med lagen. För att minimera störningarna krävs samordning av transporter och leveranser, både i tid och rum. För att inte riskera onödiga störningar måste en genomtänkt organisation upprättas där byggaktör, entreprenörerna och stadens väghållare ingår. Tillfälliga lösningar ordnas under byggnationen i strävan att minimera de negativa effekterna. Det finns inga säkra belägg eller studier som visar på att bostäder intill ett förtätningsprojekt skulle sjunka i värde. Oron för att bostadsrätterna sjunker i värde på grund av att staden växer och utvecklas borde inte stämma vilket prisutvecklingen på bostadsrätter i Stockholm visar. Störningar under byggtiden är trots allt en övergående olägenhet. Det är ofta andra faktorer som tillgång och efterfrågan, inkomster, realräntan, boendekostnad med mera som påverkar priset. Att fler människor rör sig på en plats upplevs ofta som en trygghetshöjande åtgärd. Kontoret instämmer i delar av kritiken och ska i det fortsatta arbetet studera förslaget i syfte att minska olägenheterna för närboende vad gäller insyn, ljusförhållanden och avstånd mellan byggnader.

Översiktlig planering

Länsstyrelsen finner att förslaget till detaljplan överensstämmer med översiktsplanen vilken ger uttryck för kommunens ambition att förtäta genom förändring av innerstadens befintliga bebyggelse för att fortsatt attrahera verksamheter, boende och besökande. Samt att planen överensstämmer med översiktsplanens uttryckta vilja om att verka för en blandstad som tillgodoser alla behov utan att skada riksintresset Stockholms innerstad och Djurgården.

Hyresgästföreningen avstyrker förslaget. De menar att det är olämpligt att förtäta den redan täta stadskärnan genom att ta av de

små fria ytor som ännu finns kvar och genom att bygga på höjden så att den redan mörka staden blir ännu mörkare. Vidare menar de att det i staden finns en obalans mellan arbetsplatser och bostäder och att inga fler arbetsplatser behövs i centrum. Istället bör bostäder prioriteras och för att få till fler bostäder vore det lämpligt att successivt återföra en del av kontoriserade utrymmen till bostäder.

Norrmalms stadsdelsnämnd menar att det behövs ett helhetstänk och en strategi för den utveckling som noteras inom stadsdelsområde där påbyggnader och tillbyggnader i stor utsträckning präglar stadsutvecklingen och påverkar friytetillgången.

Boende påpekar, med hänvisning till Stockholms stads översiktsplan, att fastigheten Barnhusväderkvarnen 36 ligger i Vasastaden ej i City/Norrmalm. Översiktsplanens (ÖP) inriktning skiljer sig för dessa område och planen kan därför inte antas överensstämma med gällande ÖP. Avvikelsen från översiktsplanen anses inte tillräckligt motiverade.

Planförslaget beaktar inte i tillräcklig utsträckning de ändamål som området är mest lämpat för beträffande dess beskaffenhet, läge och behov.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget är förenligt med översiktsplanen. Länsstyrelsen delar den bedömningen. Förslaget är även förenligt med andra ställningstaganden om stadens utveckling som redovisas i övergripande strategi- och planeringsdokument. I och med ställningstaganden vid Start-PM har stadsbyggnadsnämnden sagt sig vara positiva till att pröva uppförande av kontor inom planområdet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget uppfyller stadens strategier för utvecklingen av centrum och stadsdelen.

Enligt stadsbyggnadskontoret överensstämmer planförslaget med den strategi som anges för stadsdelen Vasastaden där kompletteringar kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning.

Riksintressen

Länsstyrelsen i Stockholm menar att riksintresset för kommunikation inte är tydliggjort och önskar att kommunen i

planbeskrivningen redovisar detta samt visar att planförslaget inte medför påtaglig skada på riksintresset Citybanan.

Med nuvarande utformning av plankartan kan länsstyrelsen inte utesluta att ingrepp intill och under spårtunneln är möjligt och kan få negativ inverkan på Citybanan. Kommunen ska i plankartan införa planbestämmelser så att ingrepp i undergrunden inte medför skada på riksintresset Citybanan.

Om problemet kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap.10 § PBL.

Länsstyrelsen konstaterar att byggnaden förändras men avläsbarheten och huvudkaraktären kvarstår på ett för riksintresset godtagbart sätt. Höjningen äventyrar inte upplevelsen av riksintressets uttryck i stadens siluett. Mot den bakgrunden bedömer de att förslaget inte riskerar påtaglig skada på riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården.

Boende påpekar att planområdet ligger inom Stockholms innerstad, som är utpekad som ett riksintresse för kulturmiljövården och därför ska bebyggelseområdets särskilda kulturhistoriska och konstnärliga värden skyddas mot påtaglig skada (miljöbalken 3 kap. 6 §). Förutom intrång på en K-märkt fastighet, påverkas även Drottninggatans karakteristiska bredd i och med inbyggnad av arkaden, vyer mot andra byggnader av särskilt intresse och stadssiluetten med stenstadsbebyggelse och enstaka höga byggnader som kyrktorn och modernismens särpräglade volymbyggnader.

En annan boende menar på att ingreppet på byggnaden och en försämring av Drottninggatans proportioner påverkar riksintressen enligt 3–4 kap. MB. Boende ifrågasätter varför fasaderna på gårdssidan inte betraktas ha ett riksintresse.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Staden noterar att länsstyrelsen delar bedömningen att förslaget inte riskerar påtaglig skada på riksintresset Stockholms innerstad.

Stadsbyggnadskontoren delar bedömningen att planbeskrivningen ska förtydligas gällande riksintresset för kommunikation och pågående markanvändning för Citybanan. Plankartans avgränsning av område T1 för citybanan överensstämmer med gränserna för citybanans fastighet. Tillräcklig skyddszon för järnvägsändamålet

ingår i fastigheten. I samband med att detaljplan för Citybanan togs fram har frågan prövats noga för att säkerställa Citybanans behov. Bestämmelserna från denna plan har med, viss anpassning mot hur fastighetsbildning skett, lyfts in i planförslaget. Stadsbyggnadskontoret önskar möjlighet till diskussion med länsstyrelsen i det fortsatta arbetet för samsyn om förslaget och skydd mot negativ påverkan på riksintresset.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planbeskrivningens kulturhistoriska konsekvensbedömning kompletteras.

Miljökonsekvenser

Länsstyrelsen anser att planen i dess nuvarande utformning kan antas äventyra möjligheten att följa fastställda miljökvalitetsnormer. Kommunen behöver visa hur man avser att säkerställa minsta åtgärdsnivå för fördröjning och rening av dagvatten.

Länsstyrelsen anser att det saknas underlag för att kunna bedöma risken för människors hälsa eftersom förekomsten av föroreningar inte kan uteslutas.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap.10 § PBL.

Flera boende anser att det är en felaktig bedömning att detaljplanens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan och anser att en miljöbedömning måste göras.

En närliggande bostadsrättsförening ser att ingen miljökonsekvensbedömning har gjorts, vilket inte anses rimma med stadens skyldighet att medverka till goda och hållbara bostadsmiljöer.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret kvarstår i sin bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. Inför starten av planarbetet inhämtades miljöförvaltningens synpunkt. Miljöförvaltningen delar kontorets bedömning.

Stadsbyggnadskontoret inväntar underlag från fördjupade utredningar och avser därefter förtydliga planbeskrivningen avseende miljöpåverkan.

Utredningar för bedömning av föroreningar inom området fördjupas och förtydligas som tydligare underlag för bedömning av risken för människors hälsa.

Miljöfrågor

Miljökvalitetsnormer & miljörisker

Dagvatten

Länsstyrelsen bedömer att det inte är förenligt med vattenförvaltningens (Sbk anm: Stockholm Vatten och avfall:s) åtgärdskrav att dagvattenflöden är så höga, som redovisas i dagvattenutredningen, avseende dagens flöden och framtida flöden med klimatfaktor. För att planen ska kunna bidra till att miljökvalitetsnormen kan följas behöver samma fördröjningskrav ställas på omdaningar som på övriga ny- eller ombyggnationer. De konstaterar att kommunen behöver redovisa hur man avser säkerställa en minsta åtgärdsnivå för fördröjning och rening av dagvatten för att inte äventyra möjligheten att följa fastställda miljökvalitetsnormer.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden är positiva till hur dagvatten har utretts men menar att frågorna bör utvecklas ytterligare. Nämnden önskar en planbestämmelse som säkrar dagvattenhantering i form av gröna tak.

Norrmalms stadsdelsförvaltning framför att det är angeläget att frågor om fördröjning av dagvatten vid stora skyfall hanteras.

Boende efterfrågar en konsekvensanalys avseende minskningen av avrinningsyta i relation till Stockholms stads skyfallsmodell. *Boende* påpekar också vikten av att Stockholm Vatten & Avfall AB ska få lämna synpunkter om dagvattenhanteringen, särskilt i relation till den minskade markytan på innergården. *Boende* påpekar även att de i detaljplanen förslagna LOD-åtgärderna är viktiga för det naturliga kretsloppet och en hållbar dagvattenhantering.

Luftföroreningar

Länsstyrelsen önskar förtydligande av vilket av de scenarion om Drottninggatans eventuella ombildning till trafikerad gata eller ej som gäller för bedömning av luftföroreningsnivåer. De anser att det är positivt om den norra delen av Drottninggatan omvandlas till gågata annars skulle konsekvensen bli att miljökvalitetsnormer för

luft överskrids och att luftmiljön skapar olägenheter för människors hälsa.

Flera *boende* menar att byggnation ökar partikelhalter i luften och att förtätningen då kommer att försämra luftkvaliteten för boendes utemiljö och innemiljö. *Boende* efterfrågar en bedömning av konsekvenser på luftflödet av högre byggnadshöjder och när gårdshus och takpåbyggnad stänger in byggnaderna. *Boende* uttrycker även oro för hur astmatiker och andra med luftrörsproblem påverkas av planen samt att damm från byggnationen kommer att försämra luftkvaliteten under en längre period.

Boende anser att planförslaget inte i tillräcklig utsträckning beaktat att befintliga miljökvalitetsnormer avseende luftkvalitet, buller, vibrationer samt ljusinsläpp kommer att överskridas till följd av planen. *Boende* tycker även att de aktuella byggnadsverken och deras avsedda användning kommer medföra sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa samt även betydande olägenheter i övrigt.

Förslaget tillför, enligt synpunkter från *boende*, kontorsyta fastän det redan finns tillräckligt med sådan. ”Ytterst handlar det om resursanvändning och klimatpåverkan. Det är tydligt att detaljplaneförslaget inte ligger i linje med FN:s klimatmål för en hållbar miljö.”

Ljusförhållanden

Länsstyrelsen och ett antal boende i byggnader mittemot på Drottninggatan menar att kommunen bör redovisa påbyggnadens konsekvens för solljus på fasad i husen på motstående sida av Drottninggatan för en rättvisande bedömning.

Hyresgästföreningen Norrmalm menar att byggnadskropparna kommer att tillföra skugga på gårdarna och efterfrågar *Ljusstudier* som beskriver genomförandets påverkan på ljusförhållandena i området.

Även *boende* i omkringsliggande fastigheter önskar se en ljusstudie där varje lägenhet beskrivs. *Boende* med fönster mot innergården uttrycker oro för att såväl takpåbyggnaden som gårdshuset ger minskat ljusinsläpp till deras lägenheter. Mer detaljerade sol- och ljusstudier efterlyses där förhållanden redovisas både för nuläget och efter planens genomförande.

Boende lämnar synpunkt om att ljus från kontorslokaler redan idag orsakar störning för intilliggande lägenheter och oroas för att detta riskerar att förvärras med planförslaget, i synnerhet för de lägenheter som vetter mot gårdshuset. Synpunkter framförs även om att ljusförhållandena i gatumiljön också kommer att påverkas vilket kan komma att påverka bland annat restaurangernas möjligheter att erbjuda uteserveringar.

Kritik framförs mot formulering i planhandlingen som säger att till- och påbyggnaden medför "minimal påverkan" på ljusförhållandena.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret föreslår att genomförd utredning för dagvatten kompletteras för att tydliggöra hur förslaget förhåller sig till Stockholm Vatten och avfalls åtgärdskrav.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att dagvattenutredningen omarbetas i dialog med miljöförvaltningen och i överensstämmelse med stadens checklista för dagvattenutredningar. Införande av planbestämmelse tas med i den fortsatta bedömningen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår också att kompletterande undersökningar genomförs för att ge ett bättre underlag till beskrivning av luftkvaliteten. Inför granskningen kommer de utredningar som redovisar kemtvättens eventuella påverkan på markföroreningar och luftföroreningar inomhus att kompletteras. Utredningarna kommer att kompletteras i samråd med tillsynsmyndigheten miljöförvaltningen. I det fall åtgärder behöver vidtas för att inte äventyra människors hälsa kommer åtgärderna att regleras på plankartan.

Under samrådet har boende, näringsidkare och övriga uttryckt oro för att planförslaget innebär försämrat ljusförhållande, ökat buller och insyn. Stadsbyggnadskontoret har förståelse för denna oro och har därför låtit göra ytterligare fördjupade studier över sol- och dagsljusförändringarna på gården. Dessa visar att en förtätning enligt liggande förslag kan ske med liten inverkan på omkringboende jämfört med dagens situation.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att innehållet i planhandlingarna kompletteras med underlag från de fördjupade utredningarna och att de förtydligas till granskningsskedet.

Användningsbestämmelser

Bostäder - kontor

Norrmalms stadsdelsnämnd ifrågasätter tillförandet av fler kontor i stadsdelen. De hade gärna sett att planförslaget istället möjliggör bostäder för att möta översiktsplanens mål om att berika innerstadens centrala delar med fler. Även *Funktionshinderrådet* anser att det hade varit mer lämpligt om detaljplanen innebar planering av fler bostäder istället för kontorslokaler då det råder bostadsbrist.

Med hänvisning till översiktsplanen och rådande bostadsbrist föreslår även flera *boende* att befintliga kontorslokaler konverteras till bostäder samt att eventuellt tillkommande ytor används för bostäder. Flertalet *boende* ifrågasätter motivet till ytterligare kontorsplatser i en redan kontorstät del av staden, samt varför kontorsändamålet föregår bostadsbyggande i en stad med bostadsbrist. Andra *boende* ifrågasätter en ökad kontorisering av en redan utarmad del av innerstaden och att gamla boendekvarter bör väckas till liv inte dödas helt.

Boende menar också att det ur ett hållbarhetsperspektiv vore bättre att utnyttja befintliga ytor på ett smartare och effektivare sätt istället för att bygga nya och utökade ytor. Dessutom bedömer en *boende* att befintliga lokaler inte är fullt uthyrda och troligen inte nyttjas på bästa sätt då de ej är modernt planerade. Andra *boende* menar att Fabège redan maximerat utnyttjandegraden av sin fastighet och att en ytterligare ökning inte bör godkännas. Redan år 2004 fick Fabège möjlighet att förtäta inom kvarteret då bostadsrättsfastigheten på Tegnérslunden 4 uppfördes.

Ett antal *boende* undrar hur många fler kontorsplatser som kommer att inrättas i och med påbyggnaden på höjden och byggandet av gårdshuset?

Centrum

Boende tycker att samrådsdokumentet saknar en förklaring till varför utökade butiksytor behövs i Barnhusväderkvarnen 36, med tanke på att existerande butiksytor idag används som kontor.

Andra *boende* menar att det är orimligt att planera för utökade butiksytor på plan 0 och 1 och på detta sätt motivera en utbyggnad på höjden av kontorshuset. Med tanke på "butiksdöden" är det mer rimligt att plan 0 och 1 får användas som kontor permanent, och att utbyggnaden på höjden skrotas.

Boende framför att de inte ser nyttan med att city förflyttar sina positioner åt detta håll. En galleria, mitt i butiksdödstider, verkar inte vara något som platsen behöver. En *boende* befarar att bottenvåningen omvandlas till en restauranggalleria. Området tål ej mer restauranger och kvällsliv. Redan idag finns ett stort antal kaféer och restauranger i området. *Boende* anser att centrumändamål på plan 1 är olämpligt på grund av närheten till innergården, vilket skulle innebära minskad säkerhet för boende då fler okända människor är i rörelse.

Boende tycker att det med planförslagets centrumändamål blir en mycket otydlig och orimlig gräns mellan offentligt och privat. *Boende* anser att plan 1 som är på marknivå för den gemensamma gården inte bör godkännas för centrumändamål utan endast vara för kontorsändamål för att så lite som möjligt störa och påverka övriga fastigheter i området.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

I det start-PM som skrevs i samband med att planuppdraget inleddes tog stadsbyggnadsnämnden beslut om att fastigheten kan prövas för kontorsändamål och att detta är lämpligt enligt gällande översiktsplan. Stadsbyggnadskontoret arbetar därefter enligt det uppdraget.

Planbeskrivningen kompletteras med tillkommande antal kontorsarbetsplatser.

En detaljplan tvingar inte fram en användning utan möjliggör. Här möjliggörs för såväl centrumändamål som kontor i de båda våningarna närmast markplan. Användningen Centrum används för områden med en kombination av olika verksamheter som exempelvis butiker service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Bestämmelsen möjliggör således för andra ändamål än handel. Stadsbyggnadskontoret kvarstår vid bedömningen att detta är ett långsiktigt och flexibelt nyttjande av byggnaden och föreslår att bestämmelsen kvarstår.

Bebyggelsens utformning

Sammantagen utformning

Hyresgästföreningen Norrmalm avstyrker förslaget i sin helhet och menar det medför att gården kraftigt förminskas, samt att de högre och större byggekropparna skuggar och skymmer mer.

Boende lämnar i olika yttranden synpunkter på förslaget. En av de vanligaste synpunkterna är att exploateringsgraden och byggrätten som medges i planen blir allt för omfattande i förhållande till närliggande byggnader. Vissa menar att förslaget i sin helhet bör avstyrkas medan andra lämnar kritiska synpunkter på delar av det. I allmänhet är det om- och tillbyggnadens påverkan på de idag befintliga byggnaderna och bostäderna i kvarteret som kritiseras. Nedan beskrivs synpunkterna på de olika delarna i förslaget.

Gårdsbyggnad

Kulturförvaltningen och *Rådet till skydd för Stockholms skönhet* tillstyrker den nya gårdsbyggnaden. Även *Samfundet St. Erik* menar att gårdsbyggnaden inte påverkar fastighetens värdefulla egenskaper och motsätter sig inte den delen av planförslaget.

Gårdsbyggnaden avstyrks av *Hyresgästföreningen Norrmalm*. De tillsammans med *flera boende* är mycket kritiska till gårdshuset och menar att ett nytt hus så nära inpå övriga bostadshus innebär alltför betydande olägenheter för de kringboende. Ett antal *boende* och *bostadsrättsföreningar* önskar att förslaget om gårdsbyggnad ska utgå.

Boende menar att den förtätning gårdsbyggnaden medför är orimlig då den kommer så nära befintliga bostadshus. Integriteten och avskildheten för den enskilde blir nästan obefintlig. *Boende* ifrågasätter även att gårdsbyggnaden tar av den gemensamma öppna gården och gör den trängre.

Boende anser att den minskande gårdsytan skulle kunna kompenseras av att de plana takytorna iordningställs som parkliknande grönytor.

Boende anser att om gårdshuset byggs måste det vara lika högt som nuvarande tak, utan påbyggnad. Det bör ej heller stå längre in på innergården än nuvarande höghusets kant/ligga i liv med nuvarande fasad.

Atrium/glastaket

Boende menar att ytan mellan det föreslagna gårdshuset och befintlig byggnad, den del som illustrerats som ett atrium med glastak, inte värnar om en hållbar byggnation av kontorsmiljö i tidens anda eller ta hänsyn till utnyttjandet av naturens begränsade resurser. Ytan mellan gårdshuset och befintlig byggnad under glastak anses vara ett lustig och dåligt nyttjande av föreslagen bygggrätt.

Boende uttrycker oro för att glasfasader i atrium och på gårdsbyggnad ger stora reflekterande glaspartier som kan komma att orsaka störande bländning.

En Boende tycker inte att det framgår hur många kvadratmeter av markytan som det inglasade atriumet kommer att täcka. Samma *boende* menar även att glastak försvårar fasthållningen av miljöfarliga partiklar som istället läcker ut i avloppssystemet, överbelastaravloppssystem, pumpstationer, bassänger och avsättningsmagasin. Reningsverket kan komma att behöva stoppas och orenat vatten rinner då ut i strömmen. Vidare menar denne att prognoser visar att Stockholm går mot ett varmare och blötare klimat, med ökad och mer intensiv nederbörd. Detta är ytterligare ett skäl till att avstå från att bygga glastaket över atriumet med avvattning direkt ut i dagvattenledningssystemet.

Arkaden

Kulturförvaltningen, kulturstrategiska staben avstyrker arkaden då den förvanskar byggnaden och ger en negativ påverkan på stadsbilden. Även *rådet till skydd för Stockholms skönhet och samfundet S:t Erik* avstyrker de delar av förslaget som avser inbyggnad av arkad.

Norrmalms stadsdelsförvaltning – parkmiljöavdelningen norra innerstaden vill att inglasning av arkaden utredas vidare i fortsatt planarbete. Förvaltningen ser positiva effekter av arkaden på gatumiljön (biltrafiken och parkering längs gatan tas bort, möjligheter till ökad upplevd trygghet då arkader kan ha en tendens att skapa rum som uppfattas som ögästvänliga). Däremot ställer sig förvaltningen frågande till huruvida en inglasning av arkaden är lämplig med tanke på byggnadens höga kulturhistoriska värden.

Funktionhinderrådet lyfter framkomlighetsaspekten då arkaden gör den redan smala gatan smalare och påpekar att framkomlighet

måste bevaras på gatuavsnittet. Rådet lyfter även fram att befintligt väderskydd i fasaden försvinner i och med att arkaden byggs in.

Trafikkontoret har nyligen gjort åtgärder för förbättrad framkomlighet, attraktivitet och trafiksäkerhet för gående längs gatan. Att glasa in arkaden innebär att nyligen genomförda investeringar måste göras om. *Trafikkontoret* och *skönhetsrådet* menar på att inglasningen av arkaden skulle innebära ett trängre gaturum som är negativt för både stadsbild och trafiksituation, både fordon och oskyddade trafikanter.

Flertalet *boende* säger nej till arkaden grund av påverkan på områdets och byggnadens kulturhistoriska värden. Om arkaden tas bort försvinner de byggnadens karaktäristiska dragen och den smälter inte längre in miljön. *Boende* påpekar även att en inbyggnad av arkaden påverka siktlinjerna längs Drottninggatan och att sikten mot Blå tornet (anm Sbk: Strindbergsmuseet) försämras.

Boende efterfrågar alternativa lösningar som att ge arkaden bättre belysning för att minska den mörka gången.

Boende tycker att gatan och arkaden redan med dagens utformning saknar grönska vilket skulle försämrats ytterligare med en inbyggnad av glas och betong. Istället lämnas förslag om att arkaden behålls och kompletteras med grönska i form av låga träd på Drottninggatan.

Boende tycker att planförslaget om inbyggnad av arkaden saknar analys om hur miljö, brand och ambulanspersonal ska kunna ta sig fram när Drottninggatan blir gågata och de gående flyttar ut från arkaden.

En *boende* tycker att förslaget att bygga in arkaden och expandera ytan till förmån för näringsidkare låter trevligt.

Påbyggnadsdelen

Kulturförvaltningen, *kulturstrategiska staben* menar att föreslagen ny påbyggnad i två våningar innebär en betydande volymförändring som påverkar proportionerna på byggnaden och därmed också stadsrummet. Korsningen Tegnérgatan och Drottninggatan är synlig och viktig i stadsrummet och här blir påverkan påtaglig. De nya teknikutrymmena som tillåts på taken utgör ytterligare volymer med påverkan. Vidare anses att påbyggnaden medför ett ovarsamt förvanskande av byggnaden vilket ger en negativ påverkan på stadsbilden.

Även rådet till skydd för Stockholms skönhet avstyrker påbyggnadsförslaget och menar att det förvanskar byggnadens tidstypiska sätt att använda olika hög- och lågdelar. Rådet anser att påbyggnaden suddar ut denna dynamik ut på ett olyckligt sätt och helhetsintrycket blir mer kompakt. De menar att påbyggnaden kommer att ha en negativ inverkan ur stadsbildssynpunkt. Rådet ställer sig dock inte negativt till att det översta våningsplanet rivs och ersätts med en ny takvåning i ett plan om detta kan förbättra användningen, t.ex. genom högre takhöjd.

Samfundet S:t Erik menar att en påbyggnad kan vara möjlig men behöver studeras ytterligare avseende utbredning och höjd liksom påverkan på befintlig byggnad och omgivningen.

Flertalet *boende* avstyrker planförslagets takpåbyggnad med motiv om påverkan på boendemiljön och kulturmiljön. En ny påbyggnad kommer ytterligare förvanska dess proportioner och byggnadshistoriska värde. Vissa *boende* anser att dagens takpåbyggnad snarare bör rivs och att byggnaden istället återställs till originalutförande. Detta bedöms också vara mer energieffektivt och därmed förenligt med lagens krav på god hushållning med mark, energi, råvaror etcetera.

Boende anser att påbyggnadens höjd om ca 7–8 meter + de teknikutrymme som tillåts ovanpå påbyggnaden inte kan ses som en hänsynsfull förändring av kvarteret och menar att ombyggnationen har inte tar omgivningen i beaktande. *Boende* ifrågasätter nödvändigheten av två nya våningsplan och extra takhöjd.

Boende ifrågasätter behovet och placeringen av teknikutrymmen på taken vilka ökar byggnadens höjd och volym. *Boende* tycker att det inte tydligt framgår om platserna för teknikhusen på taken är fastställda och om dessa finns med i de illustrationer som redovisas. Planförslaget ger inte tydliga besked om storlek och var de kommer att placeras.

En *boende* ställer krav på att befintligt höghus rivs till samma nivå som gatuhusen.

Fasad

Länsstyrelsen påpekar att planbestämmelse f2 reglerar att fasaden dels ska utföras i puts eller sten i ljus kulör, som ska kontrastera mot den äldre befintliga bygganden, och dels att fasadmaterialet ej får

vara ljusreflekterande eller ha samma höga glans som den befintliga byggnadens stenfasad. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen reglerar fasadmateriell som kontrasterar mot befintlig byggnad och på så sätt underordnar sig i rang. Samtidigt vill länsstyrelsen råda kommunen att överväga om planens syfte; att tydliggöra stadens årsringar, uppfylls genom en bestämmelse där samtids högkvalitativa material inte ges prövningsutrymme.

Boende anser att planförslaget är inkonsekvent när man resonerar om att kontrastera påbyggnad och gårdsbyggnad mot det nuvarande blanka mörka stenmaterialet genom ljusa kulörer och varma toner och tycker att det är ett ovarsamt förhållningssätt mot den K-märkta fastigheten. Flera menar att fasaden behöver anpassas så att den inte kontrasterar till den omgivande historiska miljön.

Boende önskar att planen bevarar nuvarande fasad mot Rådmansgatan. En *boende* befärar att fasaden kommer att bli ännu gråare och föreslår att fasaden görs i en rosa färg, likt de rosa byggnaderna i närheten.

Taklandskapet

Kulturförvaltningen, kulturstrategiska staben menar att en påbyggnad i två våningar är ovarsam och förvanskar byggnadens kulturhistoriska värden och därför bör avstyrkas. De nya teknikutrymmena blir ytterligare volymer som påverkar taklandskapet.

Skönhetsrådet och ett antal *boende* anser att påbyggnaden på ett olyckligt sätt suddar ut dynamiken mellan postbankhuset och hus på andra sidan av Drottninggatan. Helhetsintrycket blir mer kompakt. *Boende* anser att den förändrade taksiluetten är väldigt påtaglig. Speciellt besvärande är den kulturella aspekten på detta. Strindbergs museum påverkas, där utsikten blir en helt annan.

En *boende* anser en påbyggnad som tillåts ha högre byggnadshöjd än den nuvarande kommer att medföra stor påverkan på vindsvåningarna i byggnaden mittemot (Drottninggatan)

En *boende* påtalar brist på redovisning av tillkommande skorstenar. De befintliga skorstenarna är iögonfallande.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Sammantagen utformning

Samrådet har påvisat en mängd synpunkter och stadsbyggnadskontoret föreslår utifrån dessa ett par ändringar i bebyggelseförslaget. Stadsbyggnadskontoret föreslår att inbyggnad av arkaden utgår ur förslaget. Förslaget föreslås fortsatt pröva takpåbyggnaden samt gårdsbyggnaden. Gårdsbyggnaden föreslås dock minskas något med hänsyn till de närboende.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att granskningshandlingen presenteras tillsammans med en illustrationsbilaga som med bilder och text förtydligar hur förslaget ändrar bebyggelsen från befintlig utformning till det som presenteras i granskningsförslaget.

Planförslagets negativa konsekvenser för närboende har utretts under planarbetet. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att de negativa konsekvenserna kan anses vara normalt förekommande i Stockholms mest centrala delar samt acceptabla och generellt rådande i en tät och växande storstadsregion.

Gårdsbyggnad

För att tillgodose de synpunkter som framförts föreslår stadsbyggnadskontoret att volymen för det nytillkommande gårdshuset minskas i syfte att minska den negativa påverkan för de kringboende. Stadsbyggnadskontoret föreslår också att avstånden mellan gårdsbyggnaderna ses över i det fortsatta arbetet. Ett avstånd om 11–13 meter mellan gårdsbyggnader är ett vedertaget mått i Stockholms innerstad. Det ska i det fortsatta utgöra riktmärke för planeringen av gården inom planområdet.

Arbetet med gårdsbyggnadens gestaltning utvecklas vidare i syfte att uppnå arkitektonisk kvalitet och ökad hänsyn till grannarna. Stadsbyggnadskontoret föreslår att plankartan utvecklas med bestämmelser som säkerställer utformning av gårdshuset med hänsyn till de kringboende både när det gäller insyn samt byggnadens estetiska värden.

Stadsbyggnadskontoret kvarstår vid synpunkten att de planerade tillbyggnadernas skuggpåverkan på intilliggande bostadshus bedöms vara acceptabel i den här typen av stadsmiljö. Underlaget till planarbetet föreslås kompletteras med en olägenhetsbedömning som studerar insyn och dagsljus i befintliga lägenheter. Stadsbyggnadskontoret föreslår att plankartan kompletteras med planbestämmelser med syfte att minska insynen. Kontoret bedömer

att det är möjligt att begränsa insynen så att det inte kommer att innebära en betydande olägenhet.

Gårdsmiljö

Skönhetsrådet och boende konstaterar att gårdshuset bidrar till mörkare en gårdsmiljö och mindre användbarhet när byggnadsvolymen adderas till kvartersstrukturen. Ljus och solinsläpp behövs för att växter människor ska må bra.

Norrmalms stadsdelsförvaltning och ett antal boende tycker att rekreativa värden är viktiga att värna och utveckla.

Många boende undrar hur innergårdarna kommer att påverkas av planförslaget. Flera boende påpekar att planförslaget med gårdsbyggnad minskar innergårdsytan med 40% (från 1100 kvm till 680) vilket anses vara en väsentlig andel snarare än marginell. Andra boende undrar hur stor total gårdsyta försvinner om gårdshus och atrium byggs.

Flera boende undrar hur innergården kommer att nyttjas av kontorsanställda. Många uttrycker oro för att det blir många fler människor som rör sig på gården. Särskilt vid inpassering, raster osv. Boende ifrågasätter om hela den kvarvarande innergården ska göras om till rökrutor och cykelparkeringar.

Boende är oroliga för trängsel och trafik på innergården. Boende undrar hur många personer beräknas passera över den gemensamma innergården dagligen under cykelsäsong. I yttranden uttrycks önskemål om att entrén från Tegnérslunden spärras för arbetande i Barnhusväderkvarnen 36 och att de istället endast hänvisas till entréer från Drottninggatan och Rådmansgatan.

Flera boende uttrycker oro över att gårdsmiljön kommer att nyttjas av fler kontorsanställda. De menar att kontorslokalerna inte bör ha tillgång till innergården.

Boende föreslår att gården bör handikappanpassas för att underlätta tillgängligheten på innergården. Delar av gården är idag uppdelad i olika nivåer med trappa som förbinder. Boende anser att access till innergård ska ske från Rådmansgatan/Drottninggatan snarare än nuvarande Tegnérslunden.

En yngre boende meddelar kort och gott att hen inte vill att innergården förstörs.

Boende ställer sig negativt till att minska gårdsytan genom gårdshuset, och att gårdsytan då föreslås delas upp i mindre rum och delar. Boende uppfattar förslaget som att det bildas små nischer istället för en öppen yta vilket inte uppskattas.

Utblick

Boende uttrycker också oro för att tillkommande bebyggelse ska påverka utsikten från deras bostäder och den kontakt med/vy över himmeln som finns idag. Äldreboendet på Rådmansgatan 69 meddelar att de påverkas negativt genom att de mister möjligheten att blicka ut över de befintliga grönytorna.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Detaljplanen styr inte över detaljutformningen för gårdarna. Det står varje fastighetsägare fritt att nyttja de gårdsytor som ingår i respektive fastighet, så även för kontorsfastigheter.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att de fastighetsägare som gemensamt förvaltar gårdsytan går samman för att utveckla gården. Denna detaljplan omfattar endast de gårdsytor som tillhör fastighet Barnhusväderkvarnen 36. Gårdsbyggnaden minskar den gemensamma gårdsvolymen, men kan inte sägas ta gårdsyta av andra, då utbyggnaden endast sker på egen fastighet.

Atrium/glastaket

Detaljplanen säkerställer med begränsning av nockhöjd hur högt gårdshuset tak får vara och att det inte blir högre än takpåbyggnaden. Valet att bygga ett atrium är ett av flera möjliga sätt att utforma utbyggnaden enligt planförslaget.

Den dagvattenutredning som tagits fram säkerställer att dagvatten från planområdet kan omhändertas utan att orsaka ökade utsläpp och föroreningar i recipienten. Takmaterialet bedöms inte vara en faktor som påverkar utsläppsrisken. Det finns heller inget stöd i plan- och bygglagen för att reglera materialval.

Arkaden

Flera av de kulturmiljövårdande instanserna anser att inbyggnad av arkaden inte passar för denna byggnad och dess kulturhistoriska värde. Stadsbyggnadskontoret föreslår att inbyggnad av arkaden lyfts ur förslaget och att byggnadens markplan mot Drottninggatan lämnas oförändrat.

Påbyggnadsdelen

Stadsbyggnadskontoret föreslår att takpåbyggnaden kvarstår i förslaget. Gårdsbyggnaden har höjdsatts så att den inte blir synlig från gatan. Planbeskrivningen förtydligas med illustrationer och text som beskriver förslagets höjd och påverkan. Dagsljus- och solljusstudierna utvecklas för att tydliggöra dess påverkan på omgivningen.

Stadsbyggnadskontoret delar uppfattning med de många yttranden som påpekar att byggnadernas gestaltning ska ta sin utgångspunkt i respekt för byggnadens kulturvärden och bidra till mervärden i staden. Kontoret föreslår därför att planens utformningsbestämmelser utvecklas för att ställa krav på byggnadens gestaltning. Arbetet med byggnadernas arkitektoniska gestaltning utvecklas vidare i granskningshandlingen i syfte att uppnå hög kvalitet.

Fasad

Stadsbyggnadskontoret föreslår att plankartan inför granskning förses med planbestämmelser som reglerar fasadens uttryck.

Utformningsbestämmelserna ska bidra till att främja hänsyn till stadsbilden och samtidigt möjliggöra för en utveckling av kvarteret med en modern utformning som bidrar till att lägga ännu en årsring till stadsdelen. Stadsbyggnadskontoret föreslår att tillkommande byggnaders gestaltning regleras endast för att säkerställa material, färgskala och att vissa väggpartier bör vara fönsterlösa för att minska insyn i närliggande bostäder. På så sätt finns goda möjligheter att den nya årsringen som representerar samtiden kan ges ett eget uttryck, samtidigt som den underordnar sig befintlig bebyggelse.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Länsstyrelsen menar att kommunen har utgått från relevanta riksintresseuttryck i sin bedömning av förslagets påverkan på riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115). Byggnaden förändras men avläsbarheten och huvudkaraktären kvarstår på ett för riksintresset godtagbart sätt. Höjningen äventyrar inte upplevelsen av riksintressets uttryck i stadens siluett. Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte riskerar påtaglig skada på riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården

Länsstyrelsen menar att kommunen bör se över varsamhetsbestämmelserna och tydliggöra den befintliga byggnadens bevarandevärde.

Kulturförvaltningen, kulturstrategiska staben menar att det är olyckligt att utöka byggrätten genom att bygga in arkaden mot Drottninggatan. Förändringen innebär att den arkitektoniska idén med en arkad som ett dekorativt väderskydd och ett större och luftigare gaturum försvinner. Arkader från 1900-talets andra hälft är ett arkitektoniskt grepp som håller på att försvinna ur stadsbilden. En påbyggnad i två våningar och en utökad byggrätt som tillåter inbyggnad av arkaden är ovarsam och förvanskar byggnadens kulturhistoriska värden och bör därför avstyrkas.

De framför att det är bra att byggnaden ges ett skydd mot rivning i detaljplanen och Stadsutvecklingsenheten föreslår att huvudentrén (Drottninggatan 89) ges ett skydd med beteckningen q på plankartan.

Kulturförvaltningen menar att det föreslagna nya gårdshuset inte är negativt för stadsbilden eller befintlig byggnads kulturhistoriska värden. Det stadsplanehistoriska värdet har redan påverkats i och med att Barnhusväderkvarnen 37 uppfördes i början av 2000-talet.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet lyfter arkadens befintliga värden och menar att den är en bärande del av byggnadens identitet och även om den inte upplevs positivt av förbipasserande borde detta kunna regleras med belysning och andra åtgärder.

Samfundet S:t Erik ifrågasätter planförslagets exploateringsgrad som bedöms vara för hög sett till bebyggelsens kulturhistoriska och stadsbildsmässiga värden.

Samfundet S:t Erik samt *boende* påpekar att planbeskrivningen bör kompletteras med en konsekvensanalys ur kulturmiljöperspektiv där de föreslagna förändringarnas omfattning, komplexitet och påverkan på byggnadens kulturhistoriska klassificering (grön) redovisas.

Boende menar att en höjning med två våningar innebär en drastisk ändring av den återhållna höjden på fastigheter i Vasastan. En påbyggnad kommer rimligen att medföra liknande önskemål om att öka antalet våningsplan i andra fastigheter.

Boende tycker att detaljplanen ska anpassas så långt som möjligt till områdets karaktär. En påbyggnad kommer förändra det offentliga rummet genom att kvarterets ljus- och vindförhållanden, proportioner mellan gatubredd och hushöjd påverkas negativt.

Boende tycker att grönstråket och den unika oasen mellan Tegnérunden och Observatorielunden, som är omtalad bland invånare i staden så väl som stadens besökare, kommer påverkas negativt av planförslaget.

Boende menar att det är ologiskt att gårdssidans fasader inte ges samma skydd som den övriga fastigheten och ifrågasätter varför fasaden på gårdssidan inte skyddas av riksintresset och varför det är tillåtet enligt planbeskrivning att riva denna.

Boende anser att den öppna siktlinjen från slutet av Drottninggatan mot Rådmansgatan måste bevaras.

Flera *boende* menar att ändring av byggnaden ska utföras varsamt så att dess karaktärsdrag beaktas och byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara (med hänvisningar till 8 kap. PBL). Förslaget som möjliggör ombyggnation i fler våningar och med avvikande material anses inte vara en varsam hantering. Ytterligare tillägg till byggnaden kommer förvanska och bryta befintliga rumssamband och taksiluett. Föreslagen utformning förvanskar kulturhistoriska värden och skapar en opassande ny del som avviker från såväl originalbyggnaden från 1960-talet som Drottninggatans äldre och utmärkande drag.

Flertalet *boende* påpekar att Stockholms stad har formulerat en vilja att bevara anrika byggnader och värna om den kulturella stadsbilden. Förslaget går stick i stäv med denna avsikt då byggnaden kommer att påverka hela kvarterets karaktär negativt och skymma befintliga byggnader.

Flertalet *boende* menar att förändringen kommer att störa utsikten från Strindbergsmuséet, Blå tornet och fastigheterna runt om som är blå- och grönklassade. Planförslaget påverkar därmed den historiska och kulturella betydelsen av denna del av Vasastaden, Drottninggatan och Rådmansgatan.

Boende ifrågasätter att det i samrådsdokumentet och i den byggnadsantikvariska förundersökningen inte tydligt framgår hur mycket siktlinjerna kommer att påverkas sett från

Observatorielunden. I samrådsdokumentet står det att "Från de studerade platserna; Katarinahissen, Söders Höjder, Barnhusbron, Kungsholms strand och Vanadislunden konstateras att planområdets högdal inte är synlig från någon av platserna. *Boende* tycker det är ett märkligt urval av platser. Av dokumentet borde tydligt framgå hur mycket utsikten från Observatorielunden ändras.

Varsamhetsbestämmelser

Länsstyrelsen anser att kommunen bör se över varsamhetsbestämmelserna och tydliggöra den befintliga byggnadens bevarandevärde.

Länsstyrelsen påpekar att kommunen visar i illustration B i plankartan, med olikfärgade linjer, vilka fasaddelar i den befintliga byggnaden som inte omfattas av varsamhetsbestämmelser. *Länsstyrelsen* anser att illustration B gör det svårt att tolka om den höga byggnadsdelen omfattas av varsamhetsbestämmelser eller inte. Det bör tydligt framgå i plankartan vilka fasader som omfattas av varsamhetsbestämmelserna.

Länsstyrelsen påpekar även att varsamhetsbestämmelsens del som hanterar trappan i huvudentrén har karaktären av skyddsbestämmelse med specificerade bevarandeanspråk. Kommunen bör överväga att denna del istället övergår till att bli en skyddsbestämmelse.

Boende anser genom bedömning av figurerna att man klart och tydligt ser att detta är en komplett ny byggnad med ett helt annat formspråk, i och med takpåbyggnaden. Personen anser att det strider mot varsamhetsbestämmelserna.

Boende ifrågasätter varför de byggnadsdelar som detaljplanen gör det möjligt riva ned och bygga på (dvs byggnadsdelar över +39 meter) ej skall ingå i varsamhetsbestämmelserna och undrar på vilka grunder detta beslut har fattats.

Boende motsätter sig att varsamhetsbestämmelserna frångås där det tänkta gårdshuset ansluter.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Detaljplaneförslaget bedöms inte medföra påtaglig skada på riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården och noterar att länsstyrelsen i sitt samrådsyttrande delar kommunens bedömning.

Kommunen instämmer med länsstyrelsen om att varsamhetsbestämmelserna bör ha en högre detaljeringsnivå. Stadsbyggnadskontoret föreslår att nya varsamhetsbestämmelser utarbetas till granskningsversionen av detaljplanen.

Siktlinjer studeras vidare i fortsatta arbetet.

Länsstyrelsen menar att det tydligt bör framgå i plankartan vilka fasader som omfattas av varsamhetsbestämmelserna. Stadsbyggnadskontoret förtydligar att endast en del av fasaden anslutande till gårdsbyggnaden är undantagen från varsamhetsbestämmelser gällande den ursprungliga byggnaden. Även högdelens fasader omfattas av varsamhetsbestämmelserna. Planbeskrivningen och plankartan ses över för att förtydliga detta.

Den byggnadsantikvarisk förundersökningen visar att påverkan på de omgivande gatorna är liten. Gatorna i stadsdelen är trånga och byggnaden är svår att upptäcka på håll.. Mest synlig är byggnaden från norr. Stenfasadens polerade yta reflekterar omkringliggande fasader samt himlen, vilket gör att byggnaden uppfattas som kamouflerad. Fasadmaterialet är en av byggnadens mest karaktärsskapande drag.

Kommunen bedömer att planens syfte, att minimera negativ påverkan på och skydda den befintliga byggnaden på fastigheten, kan uppfyllas genom varsamhetsbestämmelser. De ändringar som entréhallen genomgått är i någon mån reversibla, varför ytterligare förändringar kan komma att bli aktuella. En eventuell omgestaltning till ett utseende närmre ursprunget skulle stärka byggnadens kulturvärden. Kommunen bedömer därför att skyddsbestämmelser för entréhallens nuvarande utseende riskerar att bli kontraproduktivt. Däremot ska det av varsamhetsbestämmelserna tydligt framgå vilka delar som varsamheten ska inriktas på, utifrån identifierade värden.

Gata och trafik

Länsstyrelsen i Stockholm anser att det är positivt om norra delen av Drottninggatan i framtiden omvandlas till gågata med hänsyn till risken att luftmiljön annars kan komma att skapa olägenheter för människors hälsa.

Funktionshinderrådet framhäver vikten av att funktionsvarierades tillgänglighet och framkomlighet bevaras och att trottoaren längs byggnaden är bred. Framkomlighetsaspekten är särskilt viktig för

personer med funktionsnedsättning då trottoaren tvärs över gatan redan är väldigt smal. Framkomligheten för räddningsfordon bör beaktas.

Hyresgästföreningen Norrmalm påtalar att trafiken ökar, infrastruktur och serviceinrättningar belastas ytterligare av exempelvis sophämtning och liknande.

Flera *Boende* menar att Tegnérgatan/Tegnérlunden och Tegnérgatan/Drottninggatan idag är kraftigt trafikerad både på dagtid och kvällstid. Med fler serviceverksamheter kommer transporter och servicefordon i området öka ytterligare vilket påverkar framkomligheten negativt för gångtrafikanter, cyklister och bilister. Även fler kontor i en redan kontorstät del av staden innebär högre trafikflöden. Kontor bör istället byggas i stadens ytterområden för att leda ut trafiken ur staden.

Boende menar att trafikanalysen är bristfällig och undrar hur mycket trafikalstring som planförslaget väntas medföra. En analys av nuläget, framtida flöden och påverkan på trafiksituationen kopplat till planförslagets verksamhetsutveckling efterfrågas. Boende menar också att det saknas en konsekvensanalys för framkomlighet både runt planområdet och i de omkringliggande kvarteren i och med att antal arbetsplatser ökar.

Det finns flera skolor i området med utspridda skollokaler mellan vilka skolbarn färdas dagligen. Den ökade trafik som uppstår genom planförslaget utgör en ökad risk för dessa barn. Redan idag kör trafikanter mot gällande regler för att bland annat nå garaget inom planområdet. Tillsammans med cyklister och el-scooters är detta en trafiksäkerhetsrisk.

Fler *boende* påpekar att framkomligheten på Drottninggatan blir mycket begränsad då en inbyggnad av arkaden innebär att trottoaren försvinner. Om Drottninggatan smalas och stängs av samtidigt som mer servicetrafik och räddningstjänst rör sig i området kommer det att bli olidligt att ta sig fram inte minst som gående. Att ta bort ena trottoaren är en dålig idé.

Boende tycker att de åtgärder för trafiksäkerhetsökning som genomfördes på Drottninggatan 2018 har haft motsatt effekt. Med planförslaget riskerar det att ytterligare försämrats.

Boende oroas över att Drottninggatan blir en stökigare gata. Av vissa uppfattas den så redan idag då bland annat restauranggäster ”lever om” på ett negativt sätt.

Boende önskar blommor och grönska på gatorna.

Varutransporter och parkering

Trafikkontoret, Stockholms stad efterfrågar parkeringstal för kontor och verksamheter. De påpekar även att angöring och varutransport bör ske i garageutrymmet och att parkeringsmöjligheter för funktionsvarierade bör säkras inom fastigheten.

Funktionshinderrådet och trafikkontoret anser att det är viktigt att parkeringsplatser för funktionsvarierade fortsatt ska finnas på Drottninggatan och att detta tydligt ska redovisas i planen.

Flera *boende* påpekar att det redan idag finns begränsat med parkeringsmöjligheter i området och att planen kommer att öka efterfrågan på de befintliga.

Boende anmärker på att det antal parkeringsplatser som beskrivs i planhandlingen ger en felaktig bild av parkeringssituationen och mängden åtkomliga platser.

Cykelparkering

Boende motsätter sig att förslaget innehåller cykelparkeringar med tak på innergården och menar att dessa kommer att ta upp för mycket plats av gårdsmiljön. Många *boende* ställer sig frågande till hur dessa ska få plats på gården. Det påpekas även att det inte framgår om planen tillåter byggnader på innergården, som en cykelparkering med tak kan anses vara. Några menar även att det kommer att vara nödvändigt att se över upplåtelsen för cykelparkeringar.

Trafik – järnväg

Länsstyrelsen anser att det i planbeskrivningen ska förtydligas att Citybanan är av riksintresse för kommunikation. Detaljplanens påverkan på riksintresset behöver även tydliggöras i flera avseenden. De två principsektioner som visas på plankartan och de användningsbestämmelser som används för ytorna under befintlig byggnad, och som reglerar skyddsavstånd till järnvägstrafiken i tunnel måste förtydligas.

Lantmäterimyndigheten lämnar synpunkter om utformningen och användandet av bestämmelser som avgränsar i höjdded. Dessa bör ses över för att göra bestämmelserna tydligare.

Trafikförvaltningen Region Stockholm påpekar att bebyggelsen placeras rakt ovanpå citybanans tunnelkonstruktion. För tunneln ansvarar Trafikverket. Trafikförvaltningen utgår från att ifall påbyggnaden av bebyggelsen är av den omfattning att åtgärder krävs på tunnels vilket resulterar i trafikstörningar, så kommer Trafikförvaltningen att höras.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Farhågor att trafikbelastningen under och efter planens genomförande ska påverka stadsdelen och trafikinätet negativt har framförts. Stadsbyggnadskontoret bedömer att trafikbelastningen efter planens genomförande, inte blir stor och trafikkontoret har i sitt remissyttrande menat att tillkommande trafik med föreslagen lösning är acceptabel och inte kräver särskilda trafikregleringar. Stadsbyggnadskontoret föreslår att planbeskrivningen inför granskning förtydligas avseende trafikpåverkan. Även text om parkering för såväl cyklar som bil förtydligas. Plankartan kompletteras med bestämmelse som ger möjlighet till byggrätt för cykelförråd på gården.

Planbeskrivningen förtydligas även kring ägandeskap för den enskilda fastighetsmarken samt parkeringsgaraget med syfte att förtydliga Fabeges möjligheter att inrätta parkeringsytor för sin verksamhet.

Gällande synpunkter om det ansträngda utbudet av parkeringsplatser är Stadsbyggnadskontoret medvetet om parkeringssituationen i de inre delarna av staden. Planförslaget bedöms inte generera så mycket trafik att olägenheter kan uppstå.

Garageplatserna täcker gott och väl det behov som fastighetsägaren har som krav att uppfylla. Stockholm stad driver dessutom ett aktivt arbete för ett minskat bilberoende för att istället prioritera framkomligheten för cykel- och gående. Läget i fråga har dessutom bedömts som mycket gynnsamt ur kollektivtrafiksynpunkt.

Stadsbyggnadskontoret ser över planens bestämmelser angående riksintresset för kommunikationer och säkerställer att järnvägens intressen tas till vara.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att inbyggnad av arkaden utgår ur förslaget vilket medför att påverkan på Drottninggatan blir mindre

påtaglig. Drottninggatan inte ingår i planområdet och utformning av gatan regleras därmed inte i detaljplanen. Synpunkter under samrådet kommer dock att framföras till trafikkontoret.

Hälsa och säkerhet

Boende hänvisar till plan- och bygglagen och menar att planförslaget medför risk för människors hälsa. Några menar att planbeskrivningens förbisett de olägenheter för människors hälsa som plangenomförandet medför. Risk, buller och ljusstudier bör göras.

Buller

Boende lämnar synpunkt om att störande ljud från gatan kommer öka till följd av ökad trafik på kvällar/nätter. Även den centrumverksamhet som tillåts misstänks generera högre ljudnivåer. Buller från verksamheterna (restauranger) är redan idag ett problem för boende. Det noteras även i en synpunkt att befintlig fläkt på gården bakom Drottninggatan 89 redan idag orsakar olägenhet. *Boende* efterfrågar en konsekvensanalys för bullernivåer för boende då planen kommer att tillföra bullerkällor genom folkmyller på gatan, centrumändamål och fler människor på innergården.

Flera boende uttrycker oro för de ljudnivåer och den påverkan på boendemiljön som uppstår vid byggnation. (läs mer under rubrik *Genomförande*).

Föroreningar

Länsstyrelsen i Stockholm anser att kommunen behöver göra undersökningar som är representativa för hela planområdet och som visar att den tidigare kemtvätsverksamheten och eventuella föroreningar inte innebär någon risk för människors hälsa. Kemtvätten var i drift fram till 2018 vilket är 8 år efter att mätningar gjordes på inomhusluften. De utförda mätningarna visar således inte föroreningssituationen i nuläget. På nuvarande underlag kan Länsstyrelsen inte bedöma om marken är lämplig för sitt planerade ändamål.

Brand och räddning

Stockholms brandförsvär (SSBF) har inte hittat några riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer.

SSBF menar att i samband med släckinsats måste framkomlighet till byggnader för *SSBF*:s räddningsfordon beaktas. Enligt Boverkets byggregler bör avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats inte överstiga 50 meter, med angreppspunkt för räddningsinsats menas entréer/tillträdesvägar till byggnadens olika delar. Detta är i grunden en projekteringsfråga, men den bör möjliggöras i plan. Detta bör ses över i samband med att Drottninggatan görs om till gågata.

SSBF menar räddningstjänstens stegutrustning inte är tillämpbar vid utrymning på grund av byggnadens utökade höjd och indragna våningsplan. För att säkerställa utrymning krävs därför särskilda Tr2-trapphus. *SSBF* menar också att om alternativ utrymning med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning är aktuell så måste det säkerställas att dessa kan nå den indragna tillbyggnaden. Indragna tillbyggnader kan ibland vara otillgängliga för denna typ av stegutrustning. Vägledning återfinnes i VL2014-093.

SSBF bedömer utifrån underlaget att räddningstjänstens utrustning kan nyttjas vid utrymning för delar av befintlig bebyggelse inom planområdet och angränsande bebyggelse. Det måste dock säkerställas att framkomlighet och åtkomlighet för *SSBF*:s stegutrustning är möjlig. Uppställningsplatser för höjdfordon och stegutrustning måste anordnas. *SSBF* bedömer att det inom ramen för planarbetet vidare bör utredas om planerad byggnation påverkar möjligheten att utrymma befintlig bebyggelse omkring planområdet.

Boende uttrycker oro för hur brandskyddet ska fungera och hur utrymningsvägar ska ordnas om planförslaget genomförs. *Boende* efterlyser brandanalys och räddningsplan för gårdshuset och menar att en fullskalig brand på gården kan medföra katastrof då brandfordon inte kan komma in på området. *Boende* menar också att uppförande av gårdshuset gör att innergården blir mer tätbebyggd och att avstånden mellan byggnaderna krymper på ett sådant sätt som medför ökad risk för spridning av brand. *Boende* anser att möjlighet till räddningsinsatser måste utredas ytterligare tillsammans med en bedömning av framkomlighet och tillgänglighet till byggnaden och intilliggande fastigheter.

Stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Planförslagets negativa konsekvenser för närboende har utretts under planarbetet. och med tillgång till spårbunden kollektivtrafik. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att de få negativa

konsekvenserna är i nivå med vad som kan anses vara normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt i Stockholm samt acceptabla och generellt rådande i en tät och växande storstadsregion.

Stadsbyggnadskontoret vill dock understryka att man i det centrala läget i staden har anledning att räkna med en förtätning som kan medföra att nya hus placeras nära befintlig bebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret kommer i ett fortsatt arbete att se över möjligheten till räddningsinsats samt tydliggöra nuläge och konsekvenser för att bedöma om det finns behov av justeringar av planutformningen.

Lokalklimat

Hyresgästföreningen är generellt negativt inställd till planförslaget men avslutar sitt yttrande med: Om det byggs anser vi att det inte ska vara så högt och tätt att det skymmer himmelsljuset på gårdar, terrasser, balkonger och in i husen. Vi anser att det måste göras ljusstudier, höga hus skymmer ljuset. Att bara göra solstudier över slagskuggor är ganska ointressant.

Flera *boende* pekar på att planförslaget ger en allmänt sämre bostadsmiljö. Centrumändamål och fler kontorsplatser befaras tillföra fler människor både på gatan och gården, detta befaras i sin tur ge förändringar i såväl ljud, ljus och upplevelse. Genom att sammanväga en mängd försämrande faktorer, alltifrån stök under byggnationen till försämringar så som ökad trafik och ökade transporter (sopbilar och transporter till krogar), dubbelparkeringar, fler krogar som i sin tur leder till mat-os, fylla, oljud, urinerande i portar, fimpar i portar, skräp, råttor, inbrott, oro, mm.

Insyn

Hyresgästföreningen anser att fönster inte ska placeras så nära motstående fasader att det ger en alltför stor insyn, vilket gör det omöjligt att bygga på många gårdar då de ofta är alltför små.

Även *Boende* med lägenheter och fönster mot gården menar att förslaget ger stor påverkan på deras boendemiljö och inkräktar på integriteten. *Boende* på Drottninggatan uttrycker oro för att insynen ökar även hos dem då inbyggnad av arkaden gör att gatan smalnas av. Med fler lokaler för centrumändamål och kontor i området finns också oro för att fler människor rör sig utanför bostäderna i bottenvåningen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Sammanfattningsvis konstaterar kontoret att de planerade tillbyggnadernas skuggpåverkan på intilliggande bostadshus bedöms vara acceptabel i den här typen av stadsmiljö. Med förstärkning av planbestämmelserna för att minska insyn mellan bostadshus och gårdshuset bedöms även att insynen kommer att vara begränsad och inte kommer att innebära en betydande olägenhet.

Teknisk försörjning

Norrmalms stadsdelsförvaltning, parkmiljöavdelningen norra innerstaden och Norrmalms stadsdelsnämnd anser att möjligheten till solceller på taket bör utredas för att bidra till att minska negativt klimatavtryck. Om möjligt bör plankartan kompletteras med bestämmelse som möjliggör en teknisk anläggning för energiförsörjning på taken.

Ellevio AB har angörings- och ventilationslösningar placerade vid gångbanan på Tegnérgatan 32 som inte får blockeras under byggskedet. De efterlyser även dialog mellan dem och planupprättaren för en kapacitetsutredning då tillkommande lokaler innebär ett högre effektuttag, befintlig nätstation är begränsad.

Stockholm Exergi skriver att de har ledningar för fjärrvärme och kyla inom planområdet.

Boende ser positivt på att fläktar flyttas ned till källaren.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret föreslår att möjligheten att placera solceller på taket undersöks vidare i det fortsatta planarbetet. Kontakt etableras med Ellevio och Stockholm Exergi för diskussion om tekniska frågor.

Social hållbarhet**Barnkonsekvenser**

Boende invänder mot planbeskrivningens brist på konsekvensanalys och menar att förslagens påverkan på de boende i kvarteret inte lyfts tillräckligt. Särskilt efterlyses en barnkonsekvensanalys och ett konstaterande att innergården och de lekmöjligheter som finns blir

mindre efter gårdsbyggnadens uppförande samt att nyttjandet av gården försvåras under byggtiden. *Boende* uttrycker även oro för att gårdsplanen/innergården kommer att ianspråkta för kontorens räkning och att grönytor därmed försvinner.

Boende lyfter även konsekvenser för barn som uppstår av mer trafik i närområdet som påverkar barnens möjlighet att röra sig säkert mellan skola, idrott och vänner utan uppsyn (läs mer under rubrik *Gata och trafik*). Det påpekas även att Lasse Külers dansskola ligger nära planområdet och riskerar därmed att påverkas negativt.

Trygghet och tillgänglighet

Funktionshinderrådet lyfter fram att nya och ombyggda byggnadsdelar ska vara tillgänglighetsanpassade.

De lyfter även vikten av god framkomlighet och att trottoaren utmed planområdet är bred. Framkomlighetsaspekten är särskilt viktig för personer med funktionsnedsättning då trottoaren längs Drottninggatans östra del är väldigt smal. Det måste även fortsatt vara möjligt för funktionsnedsatta personer att parkera bilen på Drottninggatan. Rådet lyfter även fram att befintligt väderskydd i fasaden försvinner om arkaden byggs in.

Norrmalms stadsdelsförvaltning – Parkmiljöavdelningen norra innerstaden ser fördelar och nackdelar med en inbyggnad av arkaden. Positivt är att inglasningen kan skapa möjligheter till ökad upplevd trygghet då arkader har en tendens att skapa rum som uppfattas som ogästvänliga. Däremot kan en inglasning negativt påverka byggnadens kulturhistoriska värde.

Boende lyfter trygghetsaspekten och menar att fler kontorsplatser kommer att öka mängden personer som rör sig på innergården. Därutöver kommenteras att det redan nu är trångt och stökigt i området, särskilt kvällstid. Områdets restauranger och barer spelar hög musik och onyktra restauranggäster använder portuppgångar som urinoarer. Ytterligare verksamheter och personer inom området befaras öka dessa bekymmer.

Boende kommenterar även att det försvåras för rullstolsbundna och familjer med barnvagn eller rullatorbundna att ta sig fram då Drottninggatan smalnas av i och med att arkaden byggs in.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planbeskrivningens konsekvensdel utvecklas med bland annat fokus på barnkonsekvenser. Staden föreslår även att förslaget att bygga in arkaden utgår, vilket kommer att minska förslagens påverkan på Drottninggatan.

Den påverkan stadslivet avger såväl inom som kring planområdet bedöms vara acceptabel i den här typen av stadsmiljö.

Planförslaget bedöms inte medföra störning som innebär betydande olägenhet.

Övriga frågor och synpunkter

Flera *boende* tycker att planförslaget går emot Stockholms stads profilering av staden där bevarande av kultur och grönområden lyfts som viktiga. En *boende* ifrågasätter fastighetsägarens förhållande till sin egen värdegrund som utvecklare av hållbara miljöer.

En *boende* undrar om Fabege fått tillfälligt bygglov för att få hyra ut butikslokaler som kontor "i samband med ombyggnad av fastigheten", och tycker det är märkligt att detta bygglov har givits innan samråd angående den ändrade detaljplanen ens har påbörjats.

En *boende* påpekar att planförslaget kommer att synas digitalt. Ingrepp och förändringar på byggnaden kommer inte bara att synas från gatan. På Google earth kommer byggnaden att vara en del av den totala digitala miljön. Den nya digitala tekniken kommer att förändra sättet att titta på kulturhistoriska byggnader.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget ligger i linje med gällande översiktsplan och flera andra styrdokument och bedöms bidra till utvecklingen av staden då nya arbetstillfällen tillskapas genom förtätning.

Gällande detaljplan, Detaljplan för del av kv Barnhusväderkvarnen, Dp 2003 - 06594 för Barnhusväderkvarnen 36 möjliggör att byggnaden används för "kontor med handel i gatuplanet", därmed är det redan idag möjligt att få bygglov för sådan användning.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Under plansamrådet inkom ett stort antal yttranden, av dessa är många likalydande och är avsända från sakägare och/eller kringboende. Denna grupp är kritiska till planförslaget och framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller tillkomst av gårdsbyggnad och takpåbyggnad samt de konsekvenser detta ger för dem som närboende avseende ljus, ljud, minskat gårdsutrymme och ökad mängd människor som rör sig i området. Vissa påpekar brister i utredningarna. Vissa remissinstanser menar även att gårdshuset medför negativ påverkan på boendemiljön i området. Det framförs även generella synpunkter på stadens val att möjliggöra för ytterligare kontorsyta i stadsdelen.

Flera remissinstanser, med syfte att bevaka kulturmiljöfrågor, lämnar kritiska yttranden om förslaget att glasa- och bygga in befintlig arkad mot Drottninggatan. En sådan åtgärd bedöms förvanska byggnadens kulturvärden i allt för stor omfattning. Flera av de kulturvårdande instanserna har pekat på att en inbyggnad av arkaden inte passar för denna byggnad och dess kulturhistoriska värde. Stadsbyggnadskontoret delar synpunkten om att inbyggnad av arkaden utgör förvanskning av en tidstypiskt, arkitektonisk lösning som blir allt ovanligare i staden. Kontoret ser också att ingreppet i gatumiljön blir allt för som i relation till den mängd kommersiella ytor som skapas. Stadsbyggnadskontoret föreslår därför att inbyggnad av arkaden lyfts ur förslaget. Byggnadens markplan mot Drottninggatan lämnas oförändrat.

Länsstyrelsen med flera lämnar synpunkter på hur vatten- och luftfrågor hanteras i relation till miljö kvalitetsnormer samt att riksintresset för kommunikation (citybanan) behöver lyftas tydligare. Stadsbyggnadskontoret har för avsikt att omarbete utredningsunderlaget samt planhandlingarna för att tillmötesgå de redovisningar som länsstyrelsen efterlyser.

Uppförande av gårdshuset kritiseras skarpt av många närboende. Stadsbyggnadskontoret kvarstår dock vid bedömningen att ett gårdshus kan uppföras på gården. En förtätning med arbetsplatser ligger i linje med översiktsplanens riktlinjer. En förtätning i stadens centrala delar kan ses som en normal utveckling och något som kan få accepteras. Stadsbyggnadskontoret föreslår dock att gårdshuset minskas och plankartan utvecklas med bestämmelser som säkerställer utformning av gårdshuset med hänsyn till de närboende både när det gäller insyn samt byggnadens estetiska värden. Arbetet

med gårdsbyggnadens gestaltning utvecklas därför vidare i syfte att uppnå arkitektonisk kvalitet och ökad hänsyn till grannarna.

Den planerade påbyggnaden på gatuhuset föreslås lämnas oförändrad

Stadsbyggnadskontoret är positivt till fortsatt planarbete och föreslår, med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet ett antal justeringar av förslaget. Planens genomförande bidrar till utveckling stadsdelen och tillför arbetsplatser i ett kollektivtrafikhögt läge. Ökade möjligheter till centrumändamål i bottenvåningen bidrar till utvecklingen av Drottninggatan som en sammanhållen gånggata i dess hela sträckning.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet föreslås följande ändringar:

- Planbeskrivningens tydlighet ses över både vad gäller text och bild. Ytterligare illustrationer tas fram för att redovisa förslaget.
- Plankartans bestämmelser om nivåer och användning under mark ses över och revideras.
- Gårdsbyggnadens utbredning föreslås minskas
- Inbyggnad av arkaden lyfts ur förslaget
- Konsekvensdelen ses över och utvecklas vid behov.
- Text om riksintresset för kommunikation läggs till i planbeskrivningen
- Utformningsbestämmelserna ses över och formuleras med hänsyn till frågor om insyn i näraliggande lägenheter
- Bestämmelserna med syfte att säkra befintliga kulturmiljövärden ses över och omformuleras för att bli tydligare.
- Motiv till varför planförslaget tas fram förtydligas i planbeskrivningens inledning.
- Plankartan kompletteras med bestämmelse som ger möjlighet att uppföra cykelparkering med tak och andra mindre komplementbyggnader.

Revidering av följande utredningar och underlag föreslås:

- Dagvattenutredning
- Markmiljöundersökning
- Kulturhistorisk konsekvensbedömning

- Genomförd siktstudie utvecklas

Planhandlingarna kompletteras även med ytterligare utredningsunderlag:

- PM-brandskydd
- Olägenhetsbedömning (dags- och solljusstudie)

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget överensstämmer med Översiktsplanen och att förslaget bygger på en lämplig avvägning mellan olika intressen och att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta arbetet.