PLANSAMRÅD

2006-03-30

Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för del av Norrmalm 3:40, (östra Jakobsgatan), i stadsdelen Norrmalm, S-Dp 2005-00770-54

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 24 februari 2005 att påbörja planarbete med plansamråd.
Stadsbyggnadskontoret har nu upprättat ett detaljplanefförelag som syftar till att möjliggöra uppförandet av ett flerbostadshus med ca 23 lägenheter och lokaler i gatuplan på Jakobsgatan mellan Regeringsgatan och Västra Trädgårdsgatan. Projektet skall hålla mycket hög kvalitet och rymma en upprustning av gatumiljön i anslutning till det föreslagna bostadshuset.

För utbyte av information och synpunkter inbjudes härmed till samråd enligt 5 kap 20 § PBL (Plan- och bygglagen).

Öppet Hus kommer att hållas den 19 april 2006 kl. 11.00 – 13.00 i rum 2:026 (Gamla biblioteket), Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4.

Planförslaget visas under tiden 3 april – 2 maj i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag – onsdag 9.00 – 16.00, torsdag 9.00 – 18.30, fredag 9.00 – 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Planförslaget visas även på Norrmalms stadsdelsförvaltning, Tulegatan 13, de tider då lokalen har öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/sbk

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 2 maj 2006 ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm
E-post: stadsbyggnadskontoret@sbk.stockholm.se

Thomas Stoll

Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Postadress Box 8314 S-104 20 Stockholm
Besöksadress Fleminggatan 4 Tfn 08-508 26 000 Fax 08-508 27 170
E-postadress stadsbyggnadskontoret@sbk.stockholm.se
Sändlista
Länsstyrelsen i Stockholm, Planenheten
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Fastighets- och saluhallskontoret
Markkontoret
Trafikkontoret
Miljöförvaltningen
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Stockholms brandförsvar
Norrmalms stadsdelsförvaltning
Stadsbyggnadnämndens handikappråd
AB Storstockholms Lokaltrafik
Skönhetsrådet
Stadsmuseiförvaltningen
Stockholms Stads Parkering AB

Sakägare enligt fastighetsförteckning
**Förslag**
Detaljplan för del av fastigheten

**Norrmalm 3:40 (östra Jakobsgatan)**
i stadsdelen Norrmalm
i Stockholm
S-Dp 2005-00770-54

---

**HANDLINGAR**

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

---

**PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planen syftar till att möjliggöra nybyggnation av ett flerbostadshus på Jakobsgatan innehållande ca 23 lägenheter och lokaler i bottenvåning mot gata samt källarplan. Projektet ska rymma en upprustning av gatumarken runt om byggnaden och framför Jakobs kyrka.

Projektet skall bidra till att öka mångfalden i Stockholms innerstad, både med avseende på gestaltning och innehåll.

---

**PLANDATA**

Planområdet omfattar östra delen av Jakobsgatans sträckning mellan Regeringsgatan och Västra Trädgårdsgatan. Planområdet omfattar ca 1440 m².
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan
Stockholms översiktsplan 99 anger markanvändning stenstad för planområdet och planeringsinriktningen i City är att tillvarata möjligheterna att öka antalet bostäder, liksom att komplettera med verksamheter som tillför liv efter ordinarie arbetstid.

Detaljplan

Riksintresse
Stockholms innerstad med Djurgården utgör riksintresse för kulturmiljövården inom vilket ett antal miljöer och karaktärer i staden har valts ut som bäst speglar olika epoker – eller som kunnat berätta något väsentligt om äldre tiders syn på den bebyggda miljön. Planområdet ingår i sin helhet i riksintresset och ligger i direkt anslutning till flera av de miljöer som särskilt pekats ut:

- 1600-talets stadsplanestruktur
- Gustav Adolfs Torg
- Kungsträdgården
- Karaktärsföreteelser som broar, kyrkor, malmgårdar och palats

Fornlämning
Planområdet ingår i fornlämnning 103. Alla fornlämningar kända eller okända omfattas av ett generellt skydd genom 2 kap KML. Fornlämningsområdet omfattar och skyddar de delar av staden som var bebyggda under medeltid och 1600-tal. Detta innefattar även stadens vatten. Alla schaktarbeten måste därför följas av Stadsmuseiförvaltningens arkeologer. Tillstånd för schaktning inom fornlämningsområden söks hos Länsstyrelsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden
Jakobsgatan tillhör gatustrukturen som lades ut över Norrmalm på 1640-talet men kan spåras tillbaka till medeltiden och den första etableringen av förstad norr om Stadsholmen.

Gatan breddades från de ursprungliga 7 meter till dagens 22,5 meter i detta avsnitt för att möjliggöra en öst-västlig genomfartsförbindelse från Tegelbacken till Nybroplan. I samband med framtagandet av den gällande planen i början av 1970-talet var avsikten att gatan skulle fortsätta söder om Jakobs kyrka genom rivning av flera fastigheter i kvarteret Jakob mindre.

Planområdet gränsar till den starkt trafikerade Regeringsgatan med ca 14 000 fordon/dygn medan Jakobsgatan mellan Regeringsgatan och Malmtorgsgatan trafikeras av 12 000 fordon/dygn.

Bebyggnelsen i södra Klara är av karaktären stenstad med slutna kvarter mot gatan. Bebyggelsen har skiftande karaktär med stildrag från flera epoker och innehåller huvudsakligen kontor med verksamheter i bottenvåningarna mot gatan. Området har mycket god tillgänglighet med avseende på kollektivtrafik.

Gaturummet i detta avsnitt är breddad till 23 meter som smalnar av mot Jakobs kyrka där öppningen är knappt 14 meter. Den föreslagna byggrätten innebär en ca 7,5 meter bred volym som placeras parallellt med gatufasaden i kvarteret Jakob Mindre. Jakobsgatan kommer i detta avsnitt minskas till en bredd av 8,5 meter medan gräden mellan det föreslagna nya huset och befintligt hus i kvarteret Jakob Större varierar från max 6,8 meter till ca 5 meter. Gavelfasaden mot Regeringsgatan ska vara parallell med övriga fasader längs Regeringsgatan. Byggnaden sträcker sig som längst 48 meter från Regeringsgatan, ungefär fram till vinklingen i kvarteret Jakob Större.

Syftet är att återställa gaturummetets tidigare smala karaktär och skapa en förplats till kyrkan. I kombination med att den nya byggnaden får en stark arkitektoniskt karaktär kan detta bidra till förnyelsen av en mer mångsidig och attraktiv stadsmiljö i city.

Jakobsgatan är en plats med goda bostadsvaloriseter. Här finns stadens äldsta offentliga trädgårdsanläggning/park, Kungsträdgården, alldeles nedanför de föreslagna bostäderna, här finns ett bra serviceutbud och tillgängligheten med kollektivtrafik är mycket god.

Innerstaden är en attraktiv och eftersökt boendemiljö av många och här finns en befintlig och fungerande infrastruktur. Att nyttja redan befintliga tekniska anläggningar och samtidigt bygga i attraktiva miljöer anser stadsbyggnadskontoret är en långsiktigt riktig och god planeringsinriktning. Om nya bostäder istället placeras i perifer miljöer, i tysta miljöer utan risk för överskridande av
miljökvalitetsnormer, kan detta i längden ändå innebära ytterligare försämringar av miljön på andra punkter i staden och regionen.

Stadsbyggnadskontoret menar att ett nytt bostadshus vid Jakobsgatan på ett bra sätt kompletterar stadsbilden i södra Klara samtidigt som man kan nyttja befintlig infrastruktur på ett fördelaktigt sätt.

**Arkitektur och stadsbild**

Avsikten är att skapa ett bostadshus som i sin utformning blir en attraktion i sig samt genom sitt innehåll av bostäder och lokaler i gatuplan bidrar till att vitalisera denna del av city.


Byggnaden föreslås vara sex våningar inklusive entrévåning och ges en takfotshöjd som ansluter i höjd till de omgivande kvarteren. Den föreslagna byggnaden inordnas således höjdmässigt i den ordning som råder kring södra Klara.

![Fotomontage med föreslaget bostadshus sett från Regeringsgatan, sandellsandberg AB](image)

särskilt med tanke på det påtagliga intrycket byggnaden kommer att utgöra i stadsbilden.

I bottenvåningen ska lokalerna mot gatan till stor del glasas upp. Entréer till trapphus och lokaler ska ägnas särskild omsorg i utformning och materialval.

**Service**
Området är välövervakat med service av alla slag. De tillkommande kommersiella lokalerna i bottenvåningen av det föreslagna bostadshuset kan bidra till att ytterligare stimulera närområdets serviceutbud.

**Kulturmiljö**


**Gatuutformning och trafik**

**Kollektivtrafik**
Planområdet och det nya bostadshuset ligger i ett utomordentligt bra läge mitt i City med direkta anslutning till tunnelbanans station Kungsträdgården, mindre än 10 meter från bostadshusets entré, ca 450 meter till T-centralen och 600 - 700 meter till Cityterminalen/Centralstationen med pendeltåg, fjärrtåg och Arlandabanan. Från Jakobs gatan är avståndet till Strömkajen med anslutning till skärgårdsstrafiken ca 350 meter och inom en radie av 250 meter passerar ett stort antal innerstadsbussar.
Parkerings och angöring
Det föreslagna bostadshuset kommer inte ha garage eller andra parkeringsmöjligheter inom den egna fastigheten. I närområdet finns dock parkeringsgarage inom vilka möjligheten bör utredas av fastighetsägaren att kunna ordna erforderlig parkering (ca 13 platser) till den planerade bebyggelsen.

Tillgänglighet
För god tillgänglighet inom fastigheten enligt stadens ambitioner ansvarar fastighetsägaren som i tidigt skede har anlitat sakkunnig i tillgänglighetsfrågor.

Teknisk försörjning
Ledningssystem för VA, tele, el och fjärrvärme finns utbyggt i området. Ny bebyggelse avses anslutas till befintliga ledningssystem. Övriga frågor om teknisk försörjning behandlas i genomförandebeskrivningen.

KONSEKVENSER

De väsentligaste miljöfrågorna att belysa och beakta i detaljplaneringen bedömer miljöförvaltningen gälla buller och luftkvalitet. Dessutom tas här upp dagvatten och solförhållanden.

Buller
En bullerutredning för den planerade bostadsbebyggelsen har gjorts av Ingemansson Technology AB. De bullerkällor som belastar den planerade bebyggelsen är Regeringsgatan och Jakobsrgatan, med en trafikvolym om ca 12 000-14 000 fordon/vardagsmedeldygn.

Princilösning för vädringsfönster, sandellsandberg AB
Bullernivåerna som den planerade bebyggelsen kommer att utsättas för från den omgivande trafiken är i vissa avsnitt höga. Utöver buller från trafiken förekommer bullerkällor i grannskapet från nattklubbgäster, kyrklockor och nattfåglar.

Detaljplanen har utformats med en bestämmelse som reglerar att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet har öppningsbart fönster som inte är utsatt för ljudnivå över 55 dB(A) ekvivalent (frifältsvärde för dygn).

De värden som fram kommit i utredningen är att fasaden mot Regeringsgatan har ekvivalenta nivåer på mellan 61-65 dB(A) och nivåer mellan 56 - 60 dB(A) för cirka två tredjedelar av långsidorna längs Jakobsgatan. Målet högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet kan inte innehållas utan särskilda åtgärder. Genom att förse lägenheterna med burspråksliknande fönster mot Jakobs gatan som skärmar av buller från Regeringsgatan, kan målet innehållas.

Med lämpligt val av fönster och uteluftsdon kan god ljudmiljö inomhus erhållas med stängda fönster.

Bullernivån på uteplatsen som planeras på plan 5 är med avsedd utförning högst 55 dB(A) ekvivalentnivå respektive 70 dB(A) maximalnivå. Eventuellt buller från installationer på angränsande byggnader måste studeras och vid behov om möjligt åtgärdas.

Bullernivåerna är höga, men kontoret bedömer att avstegsfall B (enl. skriften Trafikkuller och planering I, länsstyrelsen m.fl. 2006) kan klaras, dvs: - Inomhusriktvärdena klaras genom lämpligt utförade fasader och fönster. - Utomhusriktvärden klaras för hälften av boningsrummen genom en omsorgsfull planering av lägenheterna.

- Uteplats om högst 55dB(A) kan anordnas antingen på balkong eller på gård.

Stadsbyggnadskontoret anser att bostadsprojekt alltid bör planeras som en sammanvågning av olika intressen till en bra helhetslösning. Utgångspunkten är stadens strategi för en långsiktigt hållbar utveckling och ett helhetsperspektiv på människors livskvalitet och hälsa. Ur hälso synpunkt är det avgörande att inomhusriktvärdena alltid måste klaras vid nybyggande.

Det finns platser i staden där Riksdagens angivna riktvärden för trafikbuller klaras utan avsteg eller speciella åtgärder. Dessa platser är dock ofta grönområden och ligger generellt långt från kollektivtrafik av hög kvalitet. Om nya bostäder enbart skulle byggas i dessa lägen skulle invånarna i dessa bostäder i hög grad tvingas välja bilen som transportmedel, vilket innebär ökad trafik, sämre miljö och högre bullernivåer på andra platser. Den föreslagna bostadsbebyggelsen är belägen centralt i Stockholm och med god tillgång till kollektivtrafik.

Med hänsyn till ovanstående bedömer kontoret att avstegssfall B är motiverat, och att den i planen föreslagna bebyggelsen är acceptabel ur bullersynpunkt.

Luftkvalitet
Från och med år 2006 kommer en miljökvalitetsnorm gällande kvävedioxid-nivåer utomhus att tas i bruk inom hela EU-området. Enligt den förordning som antagits av Sverige får dygnsmedelvärdet 60 mikrogram kvävedioxid per kubikmeter luft inte överskridas mer än sju dygn per år.

Vid årskiftet 2004/2005 trädde en liknande miljökvalitetsnorm för partiklar, PM10, i kraft. Partikelnormen innebär att dygnsmedelvärdet 50 mikrogram partiklar (PM10) per kubikmeter luft får överskridas högst 35 gånger per år.

Generellt kan sägas att Regeringsgatan är utsatt för förhöjda värden av PM10 och är en av de gator i staden som i prognoser för framtida värden inte kommer att uppfylla miljökvalitetsnormen om inga åtgärder genomförs. Vidare kan också förenklats sägas att det är svårare att klara PM10-gränsvärdena än gränsvärdena för kvävedioxid. Detta hänger ihop med att kvävedioxidvärdena förbättras i takt med att bilparken moderniseras och bilarna får bättre reningsmöjligheter. PM10-värdena grundar sig till stor del på partiklar som slits från vägbanan och däck, framför allt genom användandet av dubbdäck.

Dessa värden kommer endast marginellt att förbättras om inte åtgärdsprogram eller liknande införs för att bland annat minska dubbdäcksanvändandet.

Markkontoret har lätit Stockholms och Uppsala Läns Luftvårdsförbund (SLB) genomföra studier på platsen för nu föreslagen bebyggelse utifrån luftkvaliteten gällande kvävedioxid samt partiklar, PM10.

Beräkningarna i spridningsberäkningen för denna del av Jakobsgatan omfattar redovisning av ett 0-alternativ och utbyggnadsalternativ år 2007. Utöver ovanstående beräkningar har även gjorts en bedömning av kvävedioxidhalterna i området.

I 0-alternativet överskrider miljökvalitetsnormen för dygnsmedelvärdet av PM10, 50 µg/m³, på Regeringsgatan och på Jakobsgatan mellan Regeringsgatan och Malmtorpsgatan 2007. På den del av Jakobsgatan som planeras bebyggas d v s sträckan mellan Regeringsgatan och V. Trädgårdsgatan ligger halterna på ca 34-38 µg/m³.


<table>
<thead>
<tr>
<th>Halt (µg/m³)</th>
<th>Skala</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>27-39</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>


På den del av Jakobsrgatan som bebyggs beräknas inte halterna av PM10 öka jämfört med 0-alternativet. Halterna kommer fortfarande att ligga under miljökvalitetsnormen på Jakobsrgatan, delen mellan Regeringsgatan och V. Trädgårdsgatan.

Enligt tidigare genomförd kartläggning av kvävedioxidhalter i Stockholms stad är år 2006 så varierar halterna på aktuell del av Jakobsrgatan mellan 24-36 μg/m³. På Regeringsgatan och på Jakobsrgatan (delen mellan Regeringsgatan och Malmötorrgatan) varierar halterna mellan 36-48 μg/m³. Planerad bostadssbyggnad kommer att försämra utvärings- och utspädningsmöjligheterna på omnämnda gator.

Stadsbyggnadskontorets slutsats är att det planerade bostadshusets påverkan är så marginal att det inte kan hävdas att förslaget skulle medverka till att normen överträds. Kontoret inser att förslaget med nya bostäder på platsen innebär ett byggande i en miljö som redan idag har höga halter av luftföroreningar och där miljökvalitetsnormerna för partiklar (PM10) är svåra att uppfylla. Projektet kan utformas så att bostadsmiljön i de nya lägenheterna inte påverkas negativt. Det 7,5 meterbrede bostadshuset innebär en så liten förändring av genomluftrönning på platsen att den inte gått att teoretiskt beräkna.

Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid, 60 μg/m³, kommer inte att överskridas på någon gata inom det aktuella området år 2007.


Sammantaget kan konstateras att ökningen av halterna med föreslaget hus ej går att kvantifiera på grund av de komplicerade ventilations- och spridningsförhållanden. Ett nytt hus på platsen medför flera positiva konsekvenser och stadsbyggnadskontoret menar att nya bostäder på platsen är bra ur ett övergripande miljöperspektiv.

Stadsbildsmässigt kompletteras hörnan i gaturummet Regeringsgatan/Jakobsgatan, man utnyttjar befintlig infrastruktur på ett effektivt sätt och man bygger i ett mycket bra kollektivtrafikläge vilket minskar behovet av bilåkande. Detta i sin tur medför att kompletteringar i mindre utsträckning bidrar till en ökad miljöbelastning inom regionen i och med att det centrala och kollektivtrafiknära läget utnyttjas, än om de nya bostäderna hade förlagts till ett område som var mer beroende av privatbilism och sämre kollektivtrafiklösningar.

**Dagvatten**

Lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms som begränsade då området består av hårdgjord gatunäck och möjligheten att ta hand om dagvattnet är relativt små. De ytor som är möjliga för infiltration bör dock användas för detta ändamål.

**Solstudier**

Föreslagen byggnad kommer att skugga delar av omgivande bebyggelse, framförallt kontorsfastigheten i kv Jakob Större norr om planområdet, samt omgivande gatunäck. Lägenheterna i det föreslagna bostadshuset vänder sig i huvudsak mot det något bredare sektionen för Jakobsgatan i söder. Trots detta kommer de nya bostäderna endast i begränsad omfattning nås av direkt solljus.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att dessa besvärliga dagsljusförhållanden kan accepteras genom kompensation av områdets andra kvaliteter och höga standard på det offentliga rummet.

**MEDVERKANDE**

Upprättandet av planhandlingarna har gjorts av stadsbyggnadskontoret i samverkan med markkontoret.

Arne Fredlund
Planchef

Thomas Stoll
Handläggare

Bilaga:
- Illustrationer och solstudier över föreslaget bostadshus, sandellsandberg AB
Bostadshus Jakobsgatan

Ett ämne behöver ingen lösning, en helhet med besluts-, och byggnadsstenstak.

Återvända till 6:an samt teckning 7.

Alltid fram till 8:an (ett stenhus längst avsida) samt byggnadsstenstak (ett stenhus längst avsida) samt byggnadstecken (ett stenhus längst avsida).

Altartavlor, 2:an samt teckning 7 (ett stenhus längst avsida) samt byggnadstecken (ett stenhus längst avsida).

Ved kyrkan, 3:an samt byggnadstecken (ett stenhus längst avsida) samt byggnadstecken (ett stenhus längst avsida).


Jubilähuströmmar från Tegelbacken till Kungstorget med breda och smalare parter.

Vid Kungsporten innehåller omdömen av ortskultur.
Förslag
Detaljplan för del av
Norrmalm 3:40 (östra Jakobsgatan)
i stadsdelen Norrmalm
i Stockholm
S-Dp 2005-00770-54

BAKGRUND

Planen syftar till att möjliggöra nybyggnation av ett flerbostadshus, inne-
hållande ca 23 lägenheter, lokaler i entréplan samt källarplan på Jakobsgatan
mellan Regeringsgatan och Västra Trädgårdsgränd. Projektet ska också rymma
upprustning av gatumiljön runt byggnaden och framför Jakobs kyrka.
Gatu- och fastighetsnämnden (nuvarande markkontoret) anvisade 05-02-15
mark för bostadsändamål inom fastigheten Norrmalm 3:40 till sandellsandberg AB.

Lägenheterna föreslås upplåtas med bostadsrätt.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 24 februari 2005 att uppdra åt
stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbete med plansamråd.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ägoförhållanden
Detaljplanförslaget berör endast stadens fastighet Norrmalm 3:40 som idag
utgör gatemark.

Tidplan
Planen upprättas med s k normalt förfarande men utan särskilt program, som
inte bedöms nödvändigt i detta fall. Samråd ska genomföras under mars 2006
och ett antagande beräknas tidigast ske halvårsskiftet 2006.
Eftersom förslaget innebär en väsentlig förändring av allmän plats kan
förslaget behöva antas av kommunfullmäktige.

Byggstart kan tidigast ske vid tidpunkten för laga kraftvunnen detaljplan.
Byggtiderna kan antas vara 1 – 1,5 år. Iordningställande av gator och allmän
plats samordnas med ett genomförande av bebyggelsen. Mot bakgrund av detta
kan inflyttning ske 2008.
*Genomförandetid*
Planens genomförandetid är 5 år från och med det datum planen vinner laga kraft.

*Ansvarsfördelning*
Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar. Kontoret ansvarar även för efterföljande bygglovgivning.

Avtal och överenskommelser mellan staden och blivande fastighetsägare upprättas mellan parterna.

Fastighetsägaren ansvarar för uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark. Staden ansvarar för anläggande, drift och skötsel av allmän gatou och platsmark.

Huvudman för allmänna gator, va-ledningar, el och fjärrvärme är staden genom sin marknämnd, Stockholm Vatten AB respektive AB Fortum Värme. Huvudman för data- och teleledningar är STOKAB och Telia AB. Ovanstående huvudmän svarar för eventuella ombyggnader av dessa allmänna anläggningar.

*Avtal*
Följande avtal måste träffas för att detaljplanen skall kunna genomföras:

- Exploateringsavtal mellan marknämnden och sandellsandberg AB

*TEKNISKA FRÅGOR*

*Vatten och avlopp*
Med anledning av planerad byggnads högsta tappställe kan eventuellt intern tryckstegning erfordras.

*Dagvatten*
Hela detaljplaneområdet är hårdgjort. Förutsättningarna för lokalt omhändertagande (infiltration) av dagvatten bedöms inte särskilt goda mot bakgrund av markförhållandena i området. Dagvatten skall, om så är möjligt, fördjöjas alternativt anslutas till befintligt avloppsdagvattensystem.

*Grundläggningsförhållanden*
Förutsättningarna för grundläggning av bebyggelsen avses studeras mer i detalj under den fortsatta projekteringen. Särskilt skall beaktas närheten till tunnelbanan.

*Buller*
Det bullerutsatta läget behöver särskilt beaktas. En del föreslagna åtgärder behöver vidtas för att uppnå kraven enligt avstegsfall B vilket innebär minst hälften av antalet boningsrum i varje lägenhet har öppningsbart fönster som inte är utsatt för ljudnivå över 55 dB(A) ekivalent (frifältsvärde för dygn). I den fortsatta projekteringen krävs inverterande på platsen konstaterade bullerkällor såsom fläktar mm i angränsande fastigheter som ger höga bullernivåer framförallt på terrassen.
Brand
Med hänsyn till föreslagen byggnads närhet till omkringliggande fastigheter projekteras byggnaden lämpligen i samråd med Stockholms brandförsvar. Särskilda krav kan komma att ställas på till exempel ventilationsanläggning, utrymningsvägar och fönsterglas.

Gator och mark
Frågor som rör gestaltningen av gatumiljön och trafiklösningar i anslutning till projektet utreds och utformas i samråd med markkontoret och trafikkontoret.

Störningar under byggskedet
I samband med grundläggning och andra arbeten under byggtiden skall störningar på omgivningen minimeras med hänsyn till arbetande och verksamheter i området.

Byggetablering
Någon plats för byggetablering har ännu inte identifierats. Hänsyn med avseende på eventuella störningar skall tas till omkringliggande fastigheter/verksamheter.

Fjärrvärme
Staden och byggherren ska utreda möjligheten om byggnaden kan försörjas med fjärrvärme.

EKONOMISHA OCH FASTIGHETS-RÄTTSLIGA FRÅGOR


Fastighetsbildning

Servitut
Rätten att använda område som i detaljplanen betecknats med x för allmän gång- och cykeltrafik säkras med servitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Det föreslagna projektet medför både kostnader och intäkter för staden. Fatigheten Norrmalm 3:40 ägs av staden och intäkter utgörs av det markvärde som skapas vid planläggningen. Stadens utgifter utgörs av utredningsarbeten, förberedande markarbeten och anläggning av gator och ledningar. Dessa finansieras över markkontorets budget om inte annan överenskommelse fattas mellan berörda parter.
Grundläggning och flytt av ledningar behöver utredas noggrannare och påverkar ekonomin i projektet.

Kostnader och ansvarsfördelning för upprustning/satsning på områdets gatu- och närmiljö i anslutning till föreslagen byggnad behöver utredas noggrannare.

Markkontoret bedömer, på basis av grova kostnadsuppskattningar, att exploateringen ger ett överskott till staden.

Projektet kommer inte i någon stor omfattning påverka stadens driftkostnader.

**MEDVERKANDE**
Upprättandet av planhandlingarna har gjorts av stadsbyggnadskontoret i samverkan med markkontoret.

Arne Fredlund
Planchef

Thomas Stoll
Handläggare