



STADSBYGGNADS
KONTORET

Innerstadsavdelningen
Thomas Stoll
Tfn 08-508 27 351

DOKID: _____

PLANSAMRÅD

2006-03-30

ANK TILL NORRMALMS
STADSDLSFÖRVALTNING

2006-03-30

Dnr

Till
Remissinstanser enligt sändlista
Sakägare m.fl.
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter
och ersättare

**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 detaljplaneförslag 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

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 brandförsvär
Norrmalms stadsdelsförvaltning
Stadsbyggnadsnämndens handikappråd
AB Storstockholms Lokaltrafik
Skönhetsrådet
Stadsmuseiförvaltningen
Stockholms Stads Parkering AB

Sakägare enligt fastighetsförteckning



STADSBYGGNADS KONTORET

Innerstadsavdelningen
Thomas Stoll
Tfn 08-508 27 351

PLANBESKRIVNING

2006-03-30

1 (11)

S-Dp 2005-00770-54

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.

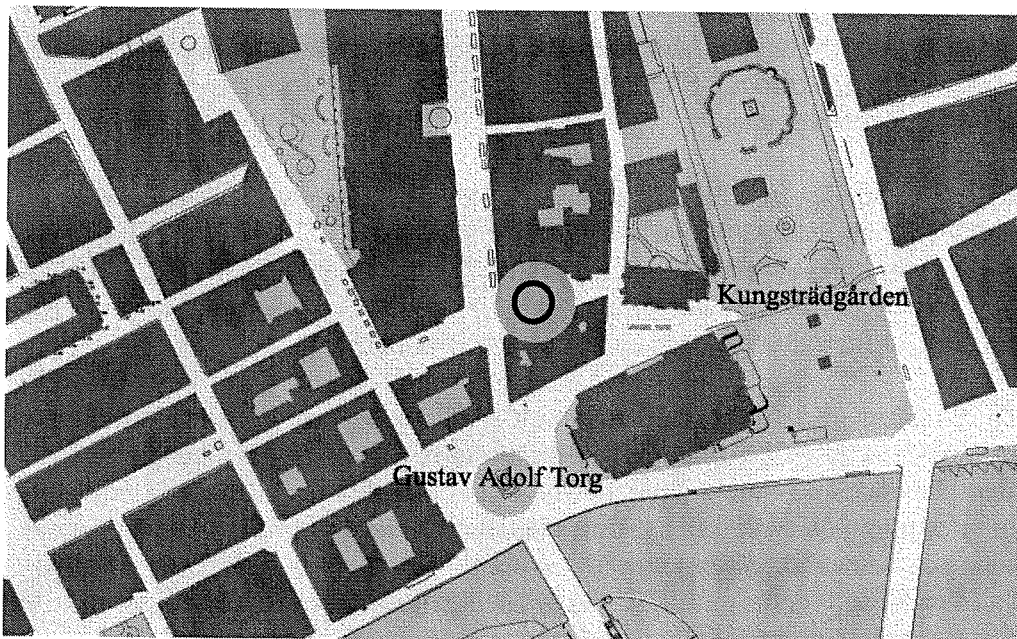
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

Gällande detaljplan för området, Pl. 7274 A, ändrad stadsplan för kv. Jakob Större och Jakob Mindre mm, från 1972 anger området som gatumark. De delar av gällande detaljplan som omfattas av detta förslag släcks ut och ersätts av den nya detaljplanen.

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 fornlämning 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.

Rivningarna av fastigheterna undantogs i gällande plan i väntan på att behovet av förbättrade trafikförbindelser blev aktuella. Jakobsgatans norra fasad i fastigheten Jakob Större vinklades in mot Jakobs kyrkas västfasad för att sluta gaturummet och tydliggöra gatans planerade framtida sträckning över Jakobs torg och Kungsträdgården mot Nybroplan. Jakobsgatans breddning till genomfartsled genomfördes aldrig fullt ut och delen för planområdet utgör idag en extensivt yta.



Jakobsgatan runt 1970 - före rivningarna i kv Jakob Större

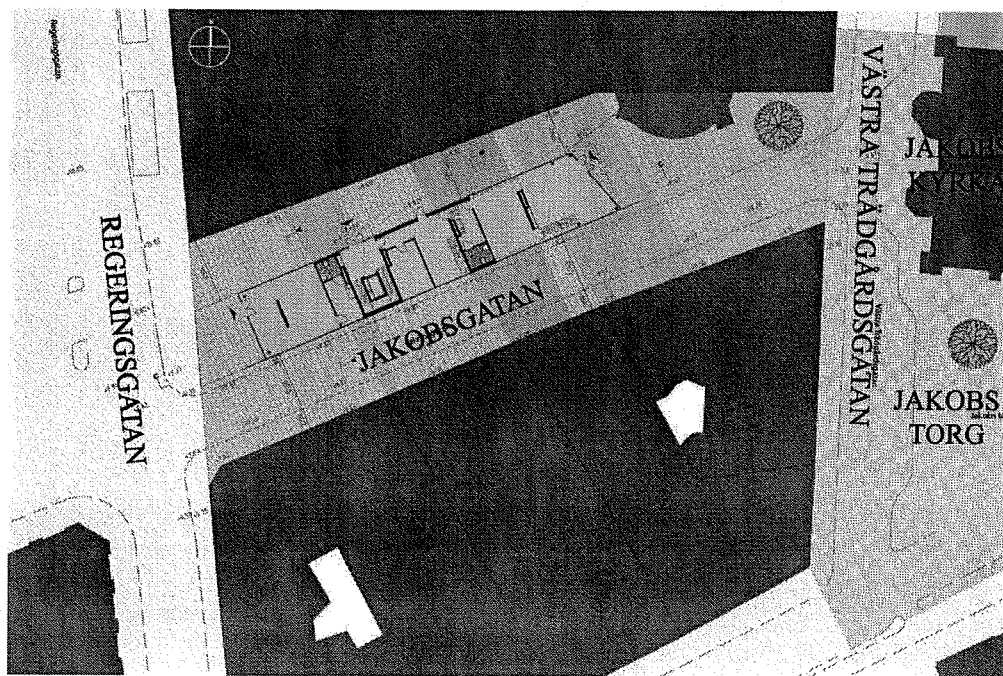
Planområdet sträcker sig från korsningen Regeringsgatan/Jakobsgatan och vidare utmed Jakobsgatan fram till Västra Trädgårdsgatan. Området är en hårdgjord yta med 12 planterade körsbärsträd. Jakobsgatan trafikeras mellan Regeringsgatan och Västra Trädgårdsgatan enligt trafikmätningar från 1997 av ca 500 fordon/dygn.



Jakobsgatans avsnitt idag

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

Bebyggelsen 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 gränden 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 gaturummets 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 bostadskvaliteter. 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 perifera 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 Jakobsgratan 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.

Den föreslagna byggnaden är ett smalt lamellhus bestående av fem våningar med 23 bostadslägenheter samt två lokaler, bostadsentré och serviceutrymmen i bottenvåningen. Byggnadens placering på platsen återknyter till gatans ursprungliga bredd vilket dramatiserar av blickfånget mot Jakobs kyrka. Fönstertyorna är generösa och fritt placerade för att möjliggöra de bästa utblickarna och ljusinfallet i bostäderna. Lägenheterna nås från ett centralt trapphus med tillhörande galleri mot norr. Byggnaden har en för alla boende gemensam takterrass för att kompensera frånvaron av till huset hörande avskild gård.

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

Den nya bebyggelsen utformas som en fristående volym med skilda uttryck mot de olika sidorna. Mot gränden mellan byggnaden och kv. Jakob Större ska fasaden utföras ljust, förslagsvis glasad, för att skapa en attraktiv miljö i gränden och de befintliga lokalerna i byggnaden mittemot. Gavlarna på lamellhuset mot torget/Jakobs kyrka och korsningen Regeringsgatan/Jakobsgratan ska gestaltas

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 välförsörjt med service av alla slag. De tillkommande kommersiella lokalerna i bottenvåningen av det föreslagna bostadshuset kan bidra till att ytterligare stimulera närområdets serviceutbud.

Kulturmiljö

Planområdet kännetecknas idag av spåren från 60- och 70-talens rivningar i södra Klara likväl som av tidigare epokers byggnader och miljöer. Jakobs kyrka utgör idag fondmotiv från Regeringsgatan och bildar med omgivande bebyggelse ett väldefinierat stadsrum. Kontorsbebyggelsen i kvarteret Jakob Större, norr om Jakobsgatan, har på ett medvetet sätt utformats i skala och volym för att ansluta till kyrkan och den äldre bebyggelsen i kvarteret Jakob mindre. Jakobs kyrka, Kungsträdgården och Gustav Adolfs Torg är utpekade som viktiga miljöer i riksintresset Stockholms innerstad.

Den i detaljplanen angivna byggrätten kommer att innebära en påtaglig förändring av upplevelsen av Jakobs kyrka från Regeringsgatan. Jakobsgatan kommer med den föreslagna bebyggelsen att åter få en bredd som motsvarar situationen före 60- och 70-talens omvandlingar. Framför Jakobs kyrka är bostadshuset tillbakadraget för att skapa en mindre plats framför kyrkporten. Tillsammans med den trängre gatusektionen och den nya platsbildningen framför kyrkporten är målet att bibehålla intrycket av Jakobs kyrka som en viktig karaktärsbyggnad i området.

Gatuutformning och trafik

Den föreslagna nya bebyggelsen innebär att dagens utformning av gatumiljön behöver förändras. Ambitionen är att hela området runt det nya bostadshuset ska utformas som en sammanhållen attraktiv helhet. Flera viktiga entréer till angränsande verksamheter såsom nöjes- och handelslokaler, kontorslokaler och Jakobs kyrka ska nås och tydliggöras med en ny gestaltning av miljön.

”Torgplatsen” som bildas framför kyrkporten och Hamburger Börs kommer i storlek vara jämförbart med Tyska Brunnsplan i Gamla Stan och bör utformas som ett mer intimt stadsrum. Biltrafiken på denna del av Jakobsgatan kommer vara kvar men ska underordnas stadsrummet och ske på fotgängarens villkor. Utformningen av området ska samordnas med gestaltningen av Jakobs torg och den kommande omdaning av Gustav Adolfs Torg. Ett samarbete i denna fråga har inletts med markkontoret, trafikkontoret och några av fastighetsägarna i området.

Kollektivtrafik

Planområdet och det nya bostadshuset ligger i ett utomordentligt bra läge mitt i City med direkt 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 Arlanda-banan. Från Jakobsgatan är avståndet till Strömkajen med anslutning till skärgårdstrafiken ca 350 meter och inom en radie av 250 meter passerar ett stort antal innerstadsbussar.

Parkering och angöring

Föreslagen bebyggelse kommer att ha entréer till trapphus från gränden mellan det nya huset och den befintliga bebyggelsen i kv Jakob Större. Angöring med bil till fastigheten sker även den över gränden/gågatan parallellt med den nya byggnaden. Ytterligare studier kommer vidtas i samråd med stadens markrespektive trafikkontor.

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

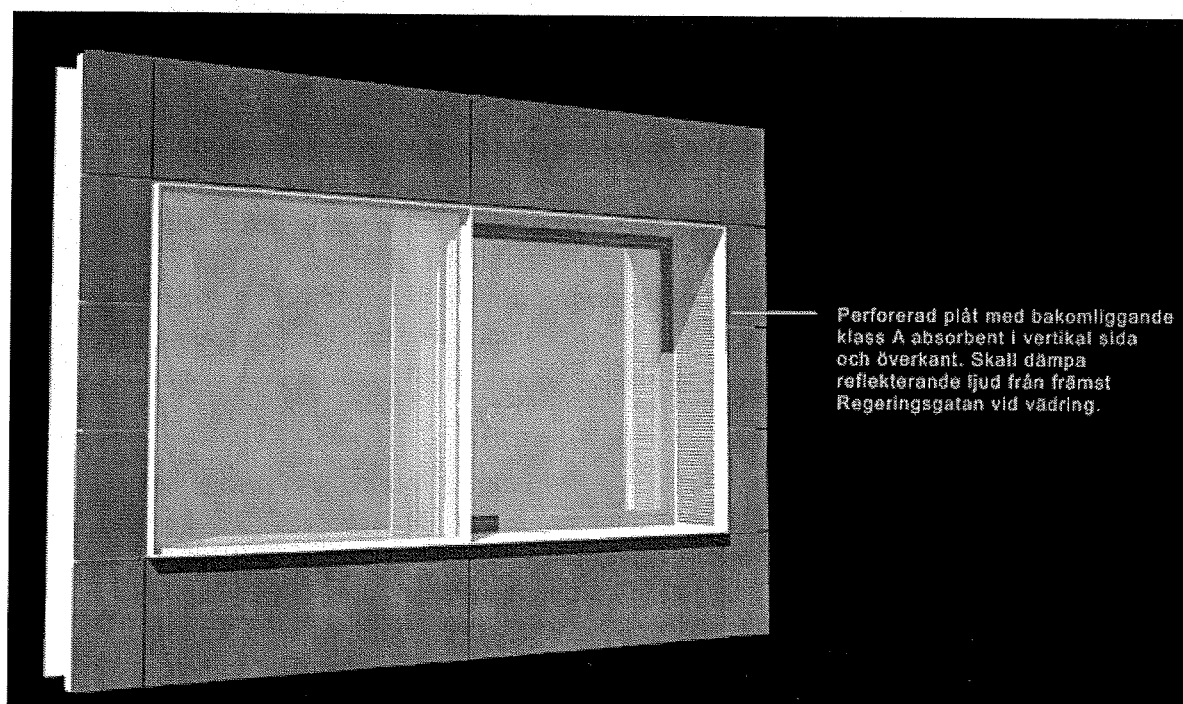
Ledningssystem för VA, tele, el och fjärrvärme finns utbyggt i området. Ny bebyggelse avses anslutas till befintliga ledningssystem. Övriga frågor om teknisk försörjning behandlas i genomförandebeskrivningen.

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 Jakobsgatan, med en trafikvolym om ca 12 000-14 000 fordon vardagsmedeldygn.



Principlösning 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 nattklubbsgäster, kyrkklockor och nattflanörer.

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 Jakobsgatan 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 utformning 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 *Trafikbuller och planering I*, länsstyrelsen m.fl. 2006) kan klaras, dvs:

- Inomhusriktvärdena klaras genom lämpligt utformade 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 sammanvägning 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 hälsosynpunkt 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.

Stockholms stad är vidare landets största kommunala väghållare, med ansvar för drygt 160 mil gator och vägar. Staden har sedan början av 1970-talet arbetat aktivt och medvetet för att åtgärda bullerstörningar, orsakade av trafik på det kommunala vägnätet. 25 000 fönster i 8 500 lägenheter längs 5 mil gator har bytts ut och 4 mil bullerskyddsskärmar/vallar har byggts. Ett exempel på de resultat som har uppnåtts är att antalet lägenheter med inomhusbuller över 35 dB(A) har reducerats med ca 90 % sedan 1970. Bullerskyddsarbetet fortsätter och ett åtgärdsprogram till och med år 2010 håller på att tas fram. I stadens budget för 2005 och flerårsprogram 2006-2008 är 15 respektive 20 miljoner kr per år avsatta för detta bullerskyddsarbete.

Med hänsyn till ovanstående bedömer kontoret att avstegsfall 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 förenklat 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 vägbana och däck, framför allt genom användandet av dubbdäck.

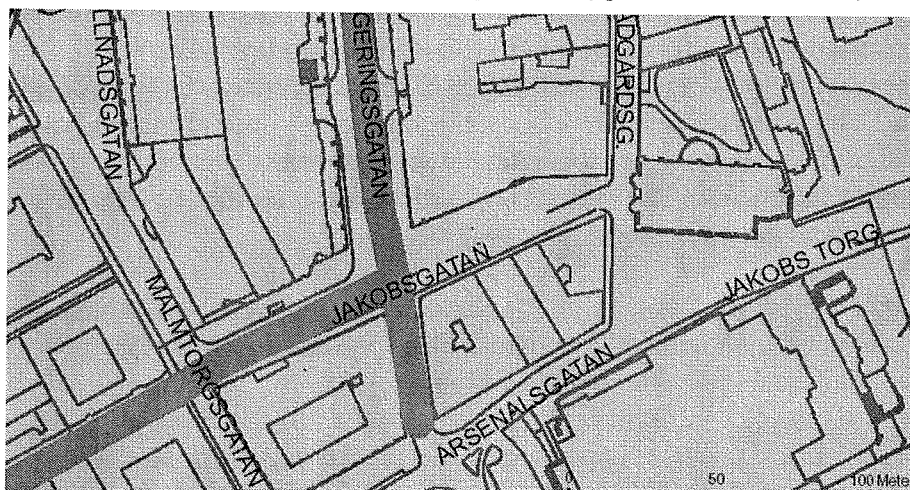
Dessa värden kommer endast marginellt att förbättras om inte åtgärdsprogram eller liknande införs för att bland annat minska dubbdäcksanvändandet.

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

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

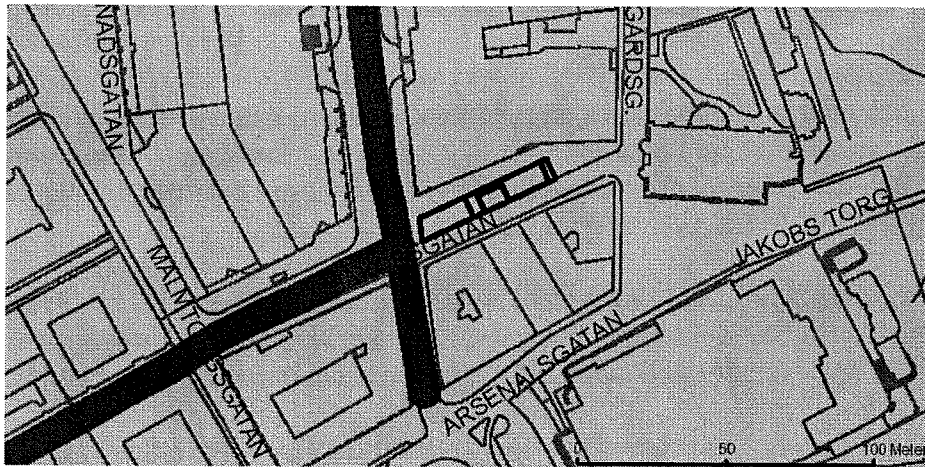
I 0-alternativet överskrider miljökvalitetsnormen för dygnsmedelvärdet av PM10, 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, på Regeringsgatan och på Jakobsgratan mellan Regeringsgatan och Malmstorgsgatan 2007. På den del av Jakobsgratan som planeras bebyggas dvs sträckan mellan Regeringsgatan och V. Trädgårdsgatan ligger halterna på ca 34-38 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Nollalternativ. Beräknad halt PM10 som 90-percentil dygnsmedelvärde år 2007, SLB-analys.



27-39 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ 39-50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ > 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Utbyggnadsalternativ. Beräknad halt PM10 som 90-percentil dygnsmedelvärde år 2007, SLB-analys.



27-39 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ 39-50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ > 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Jämfört med 0-alternativet bedömer SLB-analys att halterna kommer att öka invid samtliga husfasader som vetter mot befintlig gatukorsning Regeringsgatan/Jakobsgatan som planeras förtätas. Hur mycket halterna ökar går ej att kvantifiera p g a av de komplicerade ventilations- och spridningsförhållandena. De eventuellt påverkade fasaderna avser inga bostadshus. SLB-analys bedömer trots detta att planerat bostadshus försvårar uppfyllande av miljö kvalitetsnormen i korsningen Regeringsgatan/Jakobsgatan.

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

Enligt tidigare genomförd kartläggning av kvävedioxidhalter i Stockholms stad år 2006 så varierar halterna på aktuell del av Jakobsgatan mellan 24- 36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. På Regeringsgatan och på Jakobsgatan (delen mellan Regeringsgatan och Malmtorgsgatan) varierar halterna mellan 36-48 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Planerad bostadsbebyggelse kommer att försämra utvädrings- och utspädningsmöjligheterna på omnämnda gator.

Stadsbyggnadskontorets slutsats är att det planerade bostadshusets påverkan är så marginell 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 miljö kvalitetsnormerna för partiklar (PM10) är svåra att uppfylla. Projektet kan utformas så att bostadsmiljön i de nya lägenheterna inte påverkas negativt. Det 7,5 meterbreda bostadshuset innebär en så liten förändring av genomluftningen på platsen att den inte gått att teoretiskt beräkna. Miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid, 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, kommer inte att överskridas på någon gata inom det aktuella området år 2007.

En viktig faktor för inomhusmiljön för planerat bostadshus är varifrån tilluften tas. Tilluft via taknivå innehåller generellt lägre partikelhalter jämfört med luft tagen via fasad som vetter mot en trafikerad gata.

Ventilationssystemets utformning är också betydelsefull där framför allt de grova partiklarna kan fångas upp i filter. Ett åtgärdsprogram för att klara miljö kvalitetsnormen för PM10 fastställdes i december år 2004 av regeringen.

Till år 2007 kan åtgärdsprogrammet eventuellt förbättra möjligheterna att klara normen för PM10 på Regeringsgatan och Jakobsgatan. I utredningen har dock ingen hänsyn tagits till någon effekt på halterna av förväntade åtgärder, eftersom någon effekt av beslutade åtgärder ännu inte kan ses.

De åtgärder för att förbättra luftkvaliteten som diskuteras i rapporten är inget som detta enskilda planarbete kan villkora för att möjliggöra nu föreslagen byggnation då de åtgärder som föreslås inte direkt initieras och regleras av staden.

Sammantaget kan konstateras att ökningen av halterna med föreslaget hus ej går att kvantifiera p g a av de komplicerade ventilations- och spridningsförhållandena. 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 kompletteringen 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 kollektivtrafikförsörjt.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms som begränsade då området består av hårdgjord gatumark och möjligheter 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 gatumark. Lägenheterna i det föreslagna bostadshuset vänder sig i huvudsak mot den 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



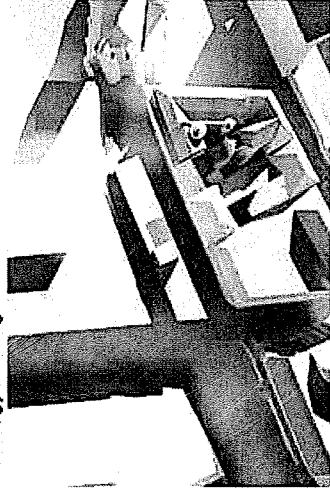
Thomas Stoll
Handläggare

Bilaga:

- Illustrationer och solstudier över föreslaget bostadshus, sandellsandberg AB

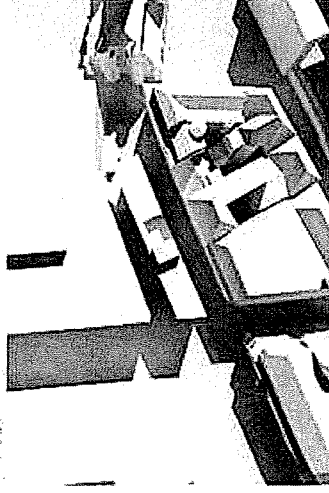
Solstudier Bostadshus Jakobsgatan

Vårdagjämning



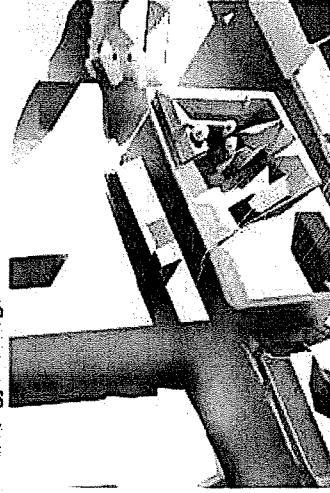
0320 - 08.00

Midsommar

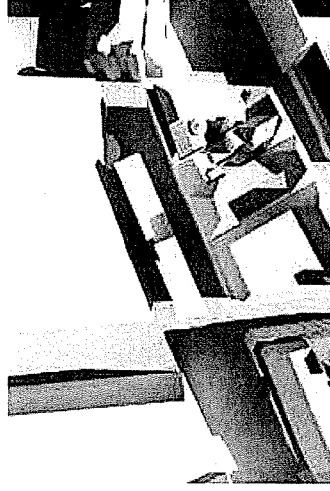


0624 - 08.00

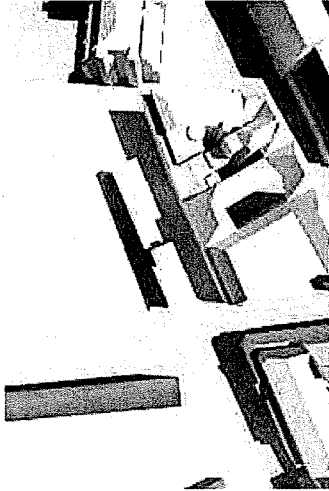
Höstdagjämning



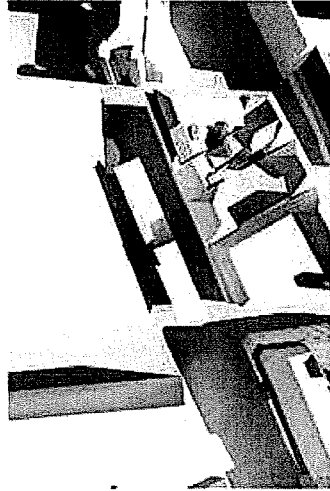
0923 - 08.00



0320 - 12.00



0624 - 12.00



0923 - 12.00



0320 - 17.00



0624 - 17.00



0923 - 17.00

Bostadshus Jakobsgratan

Ett smalt loftgångshus, ca 48 m x 7,6 m, med bostäder och butikslokaler.

Antal våningar: 6 plan samt källarvåning

Antal lägenheter 23 st., varav 13 st 1 ROK 41 kvm
9 st 2 ROK 60–62 kvm, 1 st 3 ROK 115 kvm

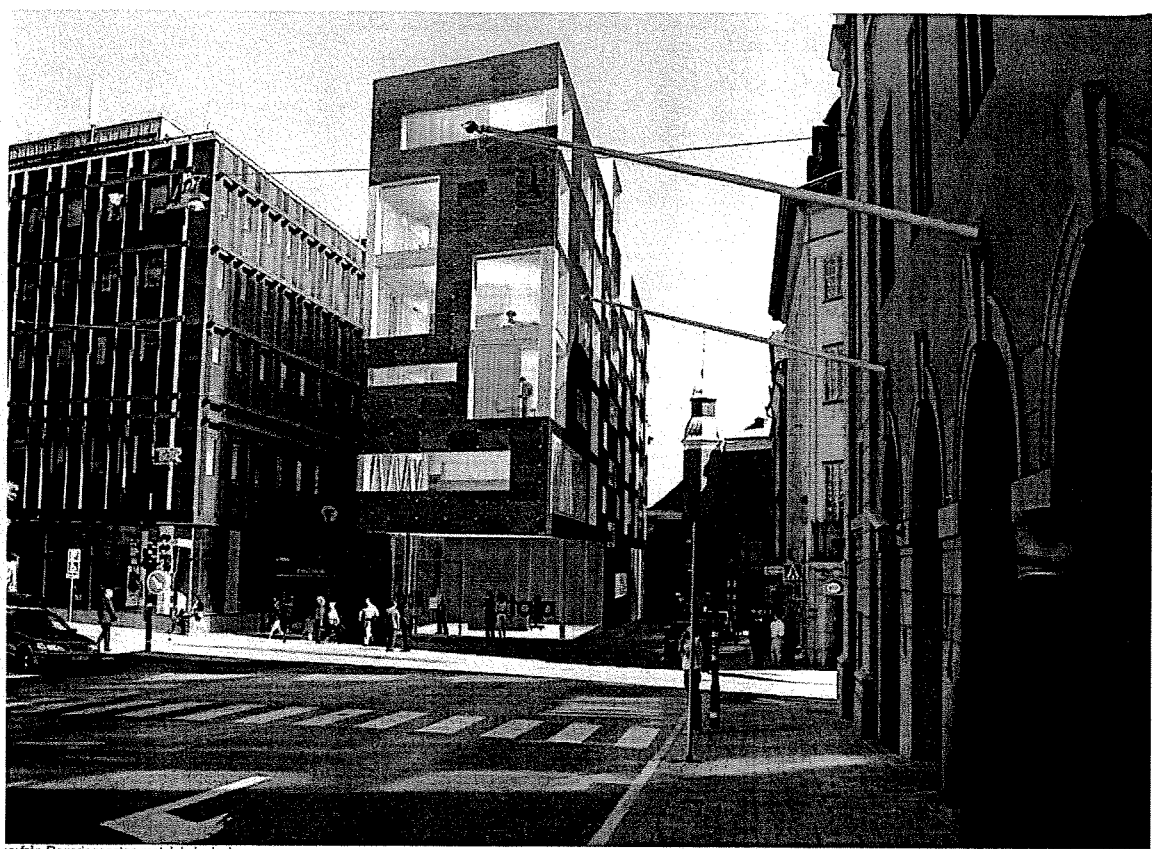
Ljusa lägenheter där färdiet lägenheter har fönster i kök och badrum för att få ljus från två håll samt möjlighet att vända mot loftgången från kök.
Sovrumsfönster har speciellt vändningsfönster (se illustration av fönsterprincip).
Takhöjden är 2,70 m generellt utom i ett mittstråk vid badrum, kök och lägenhetsentréer där takhöjden är 2,40 m.

Loftgång: Kall ventilerad zon med en långsgående öppen allts i glasplankfasaden.
Akustikdämmning placeras i undersida bjälklag.

Gård: En allmän takterras finns på vån 5.

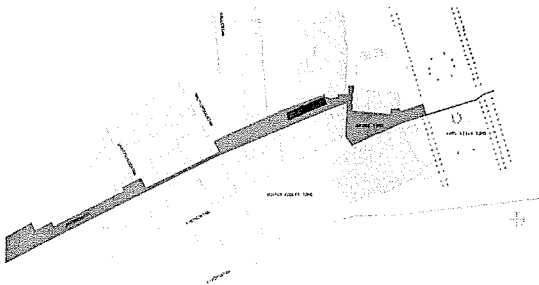
Kommersiella lokaler: 2 st., tot 263 kvm
(206 kvm + 86 kvm)

Blutrymmen: Soprum, Lgh-förråd



vy från Regeringsgatan mot Jakobs kyrka

Markbeläggning: Ambitionen är att området runt bostadshuset utformas som en sammanhängande helhet. Material väljs för att utgöra en attraktiv bas för den nya bebyggelsen mellan kvarteren Jakob Större, Jakob Mindre samt Regeringsgatan och Västra Trädgårdsgatan. Inom ytan skall framkomlighet och tillgänglighet lösas på ett tillfredsställande sätt. Kopplingen till Jakobs kyrka och torg ska studeras vidare.

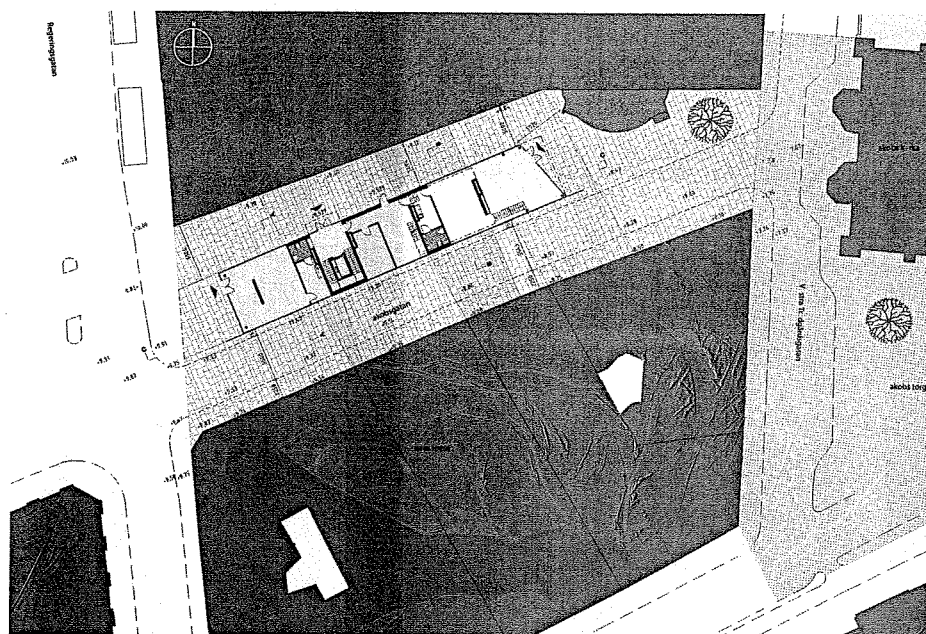


stadsrum 1:3000

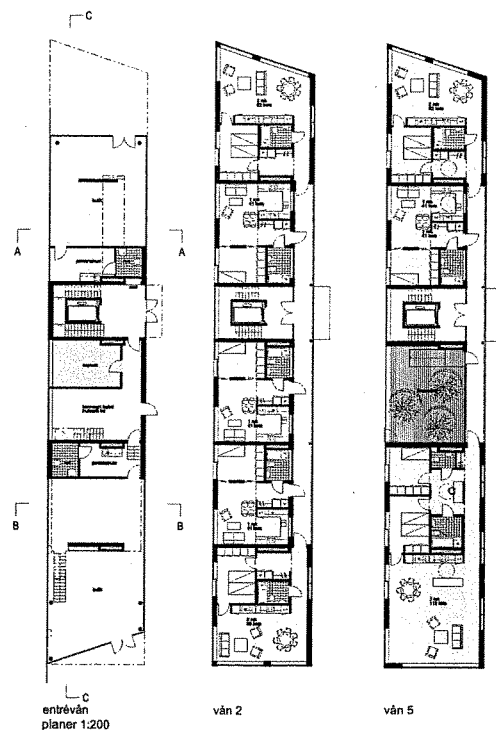
Jakobsgratans utsträckning från Tegelbacken till Kungsträdgården med breda och smalare partier.



Vy från Regeringsgatan mot Jakobs kyrka innan rivningen av Klarakvarteren.



situationsplan 1:300



entréplan
planer 1:200

vån 2

vån 5



STADSBYGGNADS KONTORET

Innerstadsavdelningen
Thomas Stoll
Tfn 08-508 27 351

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1 (4)

2006-03-30

S-Dp 2005-00770-54

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, innehållande ca 23 lägenheter, lokaler i entréplan samt källarplan på Jakobsgatan mellan Regeringsgatan och Västra Trädgårdsgatan. 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

Detaljplaneförslaget berör endast stadens fastighet Norrmalm 3:40 som idag utgör gatumark.

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. Byggtiden 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.

Fatighetsägaren ansvarar för uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark. Staden ansvarar för anläggande, drift och skötsel av allmän gatu- 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 tryckstegring 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, fördröjas alternativt anslutas till befintligt avlopps/dagvattensystem.

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) ekvivalent (frifältsvärde för dygn). I den fortsatta projekteringen krävs inventering av 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 brandförsvär. 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.

EKONOMISKA OCH FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Marken utgör en del av stadens fastighet Norrmalm 3:40. Närmast angränsande fastigheter är Jakob Större 18 som ägs av staden och upplåts med tomträtt till Fastighets AB Skjutsgossen Nr 8 & Co K/B, Jakob Mindre 11 som ägs av MIDROC Properties AB, Jakob Mindre 4 som ägs av danska staten och Jakob Mindre 5 som ägs av staden och upplåts med tomträtt till Stockholms Handelskammarens Service AB. Jakobs kyrka med tillhörande fastighet Lantmätaren 2 ägs av Stockholms domkyrkoförsamling.

Fastighetsbildning

Detaljplanen berör endast del fastigheten Norrmalm 3:40 som ägs av staden. I samband med ett genomförande av detaljplanen bildas en ny fastighet genom avstyckning. Någon ny fastighetsplan behöver inte upprättas.

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. Fastigheten 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.

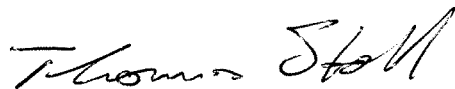
Markkontoret bedömer, på basis av grova kostnadsuppskattningar, att exploateringen ger ett överskott till staden.

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