

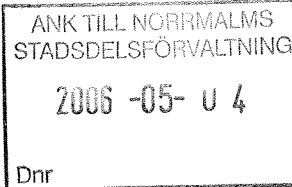


**STADSBYGGNADS
KONTORET**

Stadsbyggnadskontoret
Thomas Stoll
Tfn 08-508 27 351

PLANSAMRÅD

2006-05-02



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

**Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för Jakob Större 18, i
stadsdelen Norrmalm, S-Dp 2005-20686-54**

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär en
påbyggnad av befintlig kontorsbyggnad inom fastigheten Jakob Större 18 med två
våningsplan.

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

**ÖPPET HUS kommer att hållas den 16 maj 2006 kl. 12.00-13.00 i Bolindersalen
9:035 i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4**

Planförslaget visas under tiden onsdagen 3 maj – onsdagen 7 juni 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
stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/sbk

*Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast onsdagen
den 7 juni 2006 ha inkommit till:*

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Den som inte framfört skriftliga synpunkter under samråd och eventuell betänketid,
har inte rätt att överklaga ett eventuellt beslut att anta planen.

Thomas Stoll

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

Sändlista

Länsstyrelsen i Stockholm, Planenheten
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Fastighets- och saluhallskontoret
Markkontoret
Trafikkontoret
Miljöförvaltningen
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Stockholms brandförsvär
Stadsdelsförvaltning Norrmalm
Stadsbyggnadsnämndens handikappråd
Sakägare enligt fastighetsförteckning
Skönhetsrådet
Stadsmuseiförvaltningen



Förslag

Detaljplan för

Jakob Större 18

i stadsdelen Norrmalm

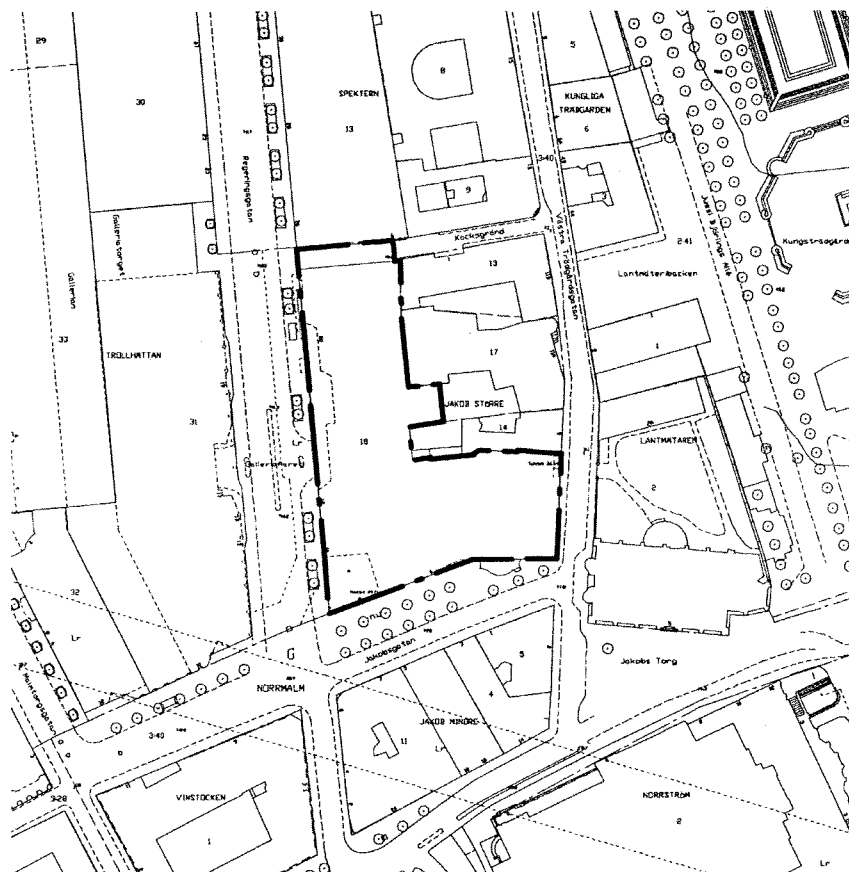
i Stockholm

S-Dp 2005-20686-54

HANDLINGAR

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

Förslaget bedöms inte medföra någon sådan miljöpåverkan att reglerna om miljökonsekvensbeskrivningar enligt PBL 5 kap 18 § eller MB 6 kap är tillämpliga.



Planområdet, fastigheten Jakob Större 18

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra en påbyggnad av befintlig kontorsbyggnad med två våningsplan för att tillskapa ytterligare attraktiva arbetsplatser och kunna effektivisera användningen av befintliga kontorslokaler. Projektet ska medverka i och bidra till omvandlingen av gatumiljön på Jakobsgränd mot Jakobsgatan tillsammans med ett föreslaget nytt bostadshus intill det befintliga kontorshuset på östra Jakobsgatan (S-Dp 2005-00770-54). Enligt planförslaget för östra Jakobsgatan skapas en liten torgplats mot Jakobs kyrka, som tillsammans med butik och servering i bostadshuset och en medveten gestaltning av marken ska öka områdets attraktivitet. Tillsammans är projekten avsedda att bidra till en tryggare stad och en mer levande stadsbild. Projekten är också avsedda att dramatisera stadsbilden mot Regeringsgatan.

PLANDATA

Planområde

Planområdet utgörs av fastigheten Jakob Större 18 längs Regeringsgatan mellan Kocksgränd och Jakobsgatan och omfattar ca 4500 kvm.

Markägoförhållanden

Skjutsgossen nr 8 & Co KB (AP Fastigheter AB) är tomträttshavare till fastigheten Jakob Större 18. Lagfaren ägare till fastigheten är Stockholms kommun.



Flygbild befintlig bebyggelse

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Stockholms översiktsplan 1999 ingår kvarteret Jakob Större som en del av "stenstaden". Till "stenstaden" räknas den rutnätsindelade, täta och slutna delen av innerstaden samt City. Inom detta område bör en varierad markanvändning bibehållas.

Detaljplan

För huvuddelen av området gäller detaljplan Pl. 7274A, från 1972, som anger området som byggnadskvarter för kommersiellt ändamål med parkering i undre plan. En mindre del av fastigheten mot Regeringsgatan omfattas av Dp 2002-05497-54, från 2003, som anger området för kontor med handel i bottenvåningen.

Planområdet ligger inom fornlämning 103 där lämningar från medeltiden och 1600-talet kan förväntas. Omfattar arbetsföretaget ingrepp i mark eller vatten ska särskilt tillstånd sökas hos Länsstyrelsen enligt 2 kap. 12 § kulturminneslagen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Bakgrund**

Den äldre bebyggelsen inom fastigheten Jakob Större 18, tidigare Beridarebanan 53, revs under 1970-talet i samband med citysaneringen. Den nuvarande byggnaden uppfördes 1974-75 som en kontorsfastighet i 6 våningar ovan mark. Arkitekt är Boijsen & Efvergren. Byggnaden kom till efter flera år av motgångar i samband med diskussionerna kring rivningarna av Klarakvarteren. Regeringsgatan och Jakobsgatan breddades båda för att motsvara den ökade biltrafik som förväntades uppstå. Jakobsgatan breddades aldrig fullt ut och har idag på den delen som berörs i detta projekt inga stora trafikmängder. Under februari 2005 godkände stadsbyggnadsnämnden och gatu- och fastighetsnämnden en startpromemoria/markanvisning för del av östra Jakobsgatan med förslag på ett nytt bostadshus (S-Dp 2005-00770-54) i nära anslutning till den i denna plan avsedda fastigheten Jakob Större 18.

Befintliga förhållanden

Byggnaden, som här föreslås byggas på, består idag av 8 våningar varav två våningar under gatuplanet med parkering, förråd och tekniska utrymmen, ett butiksplan och kontor över dessa. Det översta kontorsplanet är utformat som en takvåning indragen från fasadlivet. En av tunnelbanestationen Kungsträdgårdens uppgångar ligger i husets hörn mot Jakobsgatan/Regeringsgatan och restaurangen Hamburger Börs ligger i lokalen över tunnelbanehallen. Det stora pelarfria scenrummet är en konsekvens av att konstruktionen över t-banans valv inte får belastas. Den Oscarianska matsalen som låg i kv Beridarebanan återuppfördes i ursprungligt skick i Hamburger Börs nya lokaler. Gallerians parkeringshus och godsmottagning har en av sina in- och utfarter placerad i byggnadens gatuplan mot Regeringsgatan.

Förslag

Det befintliga husets takvåning mot Regeringsgatan bearbetas i dess fasadutformning och huset byggs på med två nya kontorsvåningar samt en indragen takteknikkvåning med ett modernt uttryck. Det innebär att byggnaden blir i huvudsak två våningar högre än idag. Nettotillskottet föreslås bli ca 5500 kvm BTA. Påbyggnaden ska göras med befintliga hyresgäster kvar.

Föreslagen påbyggnad ansluter till husets strama arkitektur. Det befintliga husets horisontella linjer och starka rytmisering tas upp i de nya fasadernas uttryck, i form av fasadens utskjutande delar. Dessa förstorade burspråk ger inre rumsliga kvaliteter och bildar intressanta tillskott i miljön mot Regeringsgatan. Den befintliga bruneloxerade aluminiumfasaden bildar sockel för den nya påbyggnaden som får delar av fasaden indragen från gatans fasadliv. Med större lätthet i glas och stål reser sig den nya kontorskroppen och skapar en intressant kontrast mot befintliga, relativt slutna fasader. Fasaderna inåt i kvarteret, mot Västra Trädgårdsgatan, ges ett mer återhållsamt intryck med mindre uppglasad fasadyta,

för att möta den äldre bebyggelsen, samt att under kvällstid bilda en sammanhållande front mot Kungsträdgården och Jakobs kyrka.

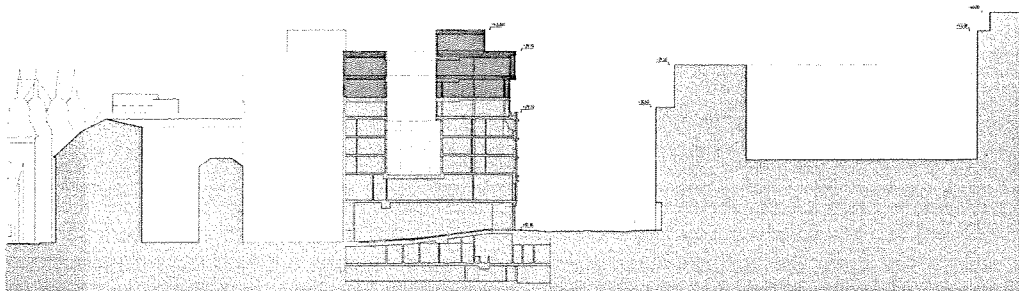
Entrén till Hamburger Börs byggs om och minskas. Utformningen av denna är även beroende av planerat bostadshus på östra Jakobs gatan.



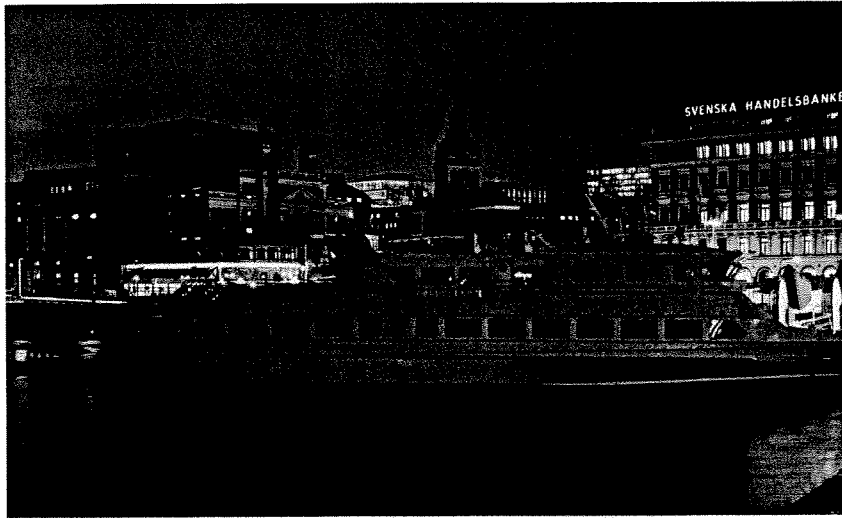
Perspektiv över hörnet Regeringsgatan/Jakobs gatan



Perspektiv längs Regeringsgatan



Sektion genom kvarteret som visar påbyggnadens höjd i relation till omgivningen



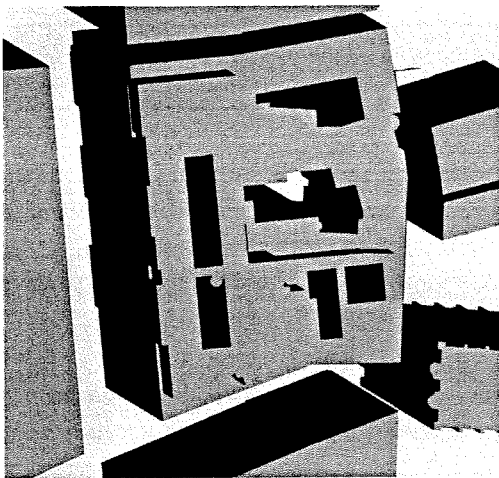
Nattperspektiv från Strömkajen



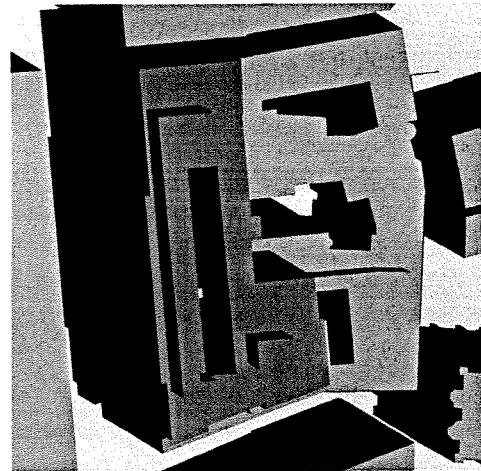
Perspektiv från Kungsträdgården

Ljushållanden

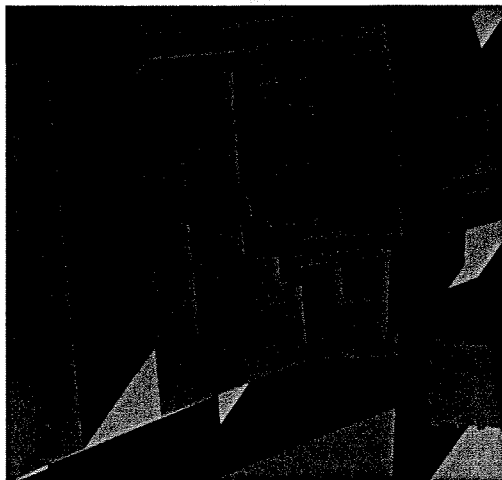
En solstudie har tagits fram av White arkitekter som visar att vid sommarsolstånd, förmiddag klockan nio, jämfört med befintlig situation en viss ökad avskuggning av Regeringsgatan. I öster påverkas kvarteret marginellt då gårdarna ligger i skugga på eftermiddagen redan utan påbyggnad.



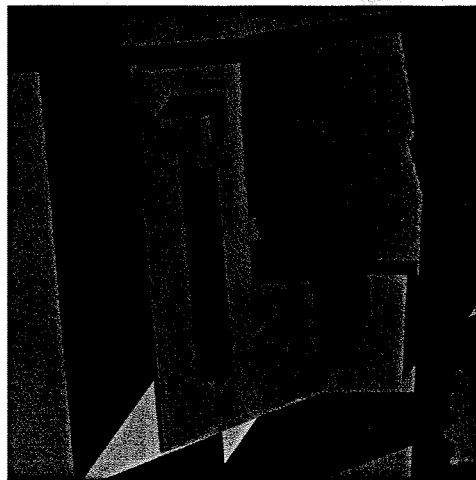
Skuggstudie för sommarsolstånd kl 09.00, befintli byggnad.



Skuggstudie för sommarsolstånd kl 09.00, med påbyggnad.(röd färg visar påbyggnad)



Skuggstudie för höst/vårdagjämning kl 15.00, befintlig byggnad.



Skuggstudie för höst/vårdagjämning kl 15.00, påbyggnad (röd färg visar påbyggnad)

Trafik och parkering

Jakobsgatan trafikeras mellan Regeringsgatan och Västra Trädgårdsgatan enligt trafikmätningar från 1997 av ca 500 fordon/dygn. Regeringsgatan har vid planområdet ett trafikflöde på ca 14000 fordon/dygn. Planområdet ligger i anslutning till Kungsträdgårdens tunnelbanestation vilket ger goda förutsättningar för en hög kollektivtrafikanvändning hos de kontorsanställda som tillkommer på grund av ombyggnaden. En viss trafikökning kan dock inte uteslutas men detta beror till stor del på om kontoret kan tillhandahålla parkeringsplatser. Ombyggnaden kommer inte att leda till att antalet parkeringsplatser ökar.

Fastigheten har del i ett gemensamt parkeringsgarage (samfällighet) i två våningar i huvudsak under kv Spektern, kv Jakob större och kv Trollhättan. Hela garageanläggningen sköts och administreras av Stockholm Parkering AB (helägt bolag inom Stockholm stad). Totalt finns här 800 garageplatser, varav ca 60 st är fasta platser och resten rörliga. Uthyrningsläget och tillgängligheten är god. Bedömningen är att behov av parkering för tillförd kontorsvolym i kv Jakob större utan vidare kan inrymmas inom befintligt garage.

Västra delen av Kocksgränd föreslås bli gågata eftersom den inte fyller någon funktion som lastgata.

AP-fastigheter studerar för närvarande möjligheten att rusta upp den allmänna utemiljön i anslutning till fastigheten.

Luftkvalitet

Regeringsgatan är en stadsgata med relativt hög bebyggelse på båda sidor vilket medför att gatan har sämre ventilation än mer öppna ytor. Planförslaget medför att befintlig byggnad blir cirka 7,5 meter högre i gatufasad samt förses med en indragen takteknikvåning. Detta kommer att medföra en viss försämring av utvärdringen och utspädningen av luftföroreningshalterna på Regeringsgatan.

Kvävedioxidhalterna ligger mellan 36-48 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ längs Regeringsgatan och något lägre i övriga delar i omgivningen. Planerad tillbyggnad kommer inte att leda till att miljökvalitetsnormen för kvävedioxid, 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, riskerar att överskridas.

Miljökvalitetsnormen för partiklar (PM10), 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, överskrids i dag på Regeringsgatan och på Jakobsgatan mellan Regeringsgatan och Malmtorgsgatan. På Jakobsgatan österut, mellan Regeringsgatan och Västra Trädgårdsgatan samt inom planområdet och i övriga delar i omgivningen ligger halterna under normen. En över-

siktlig beräkning¹ visar att utbyggnadsförslaget² kan komma att öka partikelhalterna med cirka $0,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ i gatunivå på Regeringsgatan. Det är en marginell försämring av luftkvaliteten.

Staden planerar samtidigt en ny bostadsbebyggelse längs Jakobsgatan österut från korsningen med Regeringsgatan. Spridningsberäkningar visar att denna nybyggnad medför ökade partikelhalter och att den försvårar uppfyllande av miljökvalitetsnormen i korsningen Regeringsgatan/Jakobsgatan.

Sammantaget leder de två detaljplanerna till förhöjda luftföroreningshalter, den kumulativa effekten uppstår framför allt i korsningen Regeringsgatan/ Jakobsgatan. För boende och andra människor som rör sig i området blir exponeringen för luftföroreningar något högre om både det tänkta bostadshuset och kontorsdelen uppförs.

Åtgärder

Uppå den nivå där kontoret byggs är luftföroreningshalterna lägre än i gatunivå. Tilluften till kontoret bör ändå tas från gårdssidan och ventilationen bör utformas med filter som fångar upp de grova partiklarna.

Trafikbuller

De ekvivalenta ljudnivåerna vid kontorsbebyggelsens fasad mot Regeringsgatan ligger på 61-65 dB(A). För kontor finns inga krav på begränsning av trafikbuller utomhus. De riktvärden för trafikbuller som finns avser inomhusnivåer.

Typ av utrymme i kontor	Högsta trafikbullernivå dB(A)			
	Ljudklass A/B		Ljudklass C	
	Ekvivalent nivå	Maximal nivå	Ekvivalent nivå	Maximal nivå
Kontorsrum, mindre konferensrum, samtalsrum, vilrum, reception	35	50	40	55
Butiker	45	-	45	-
Korridor, entré, omklädningsrum	45	-	45	-

Tabell 1. Ljudklassning av kontor enligt svensk standard.

I svensk standard SS 02 52 68 anges riktvärden för ljudklassning av kontor, se tabell 1. Standarden innehåller tre klasser A/B, C och D. Ljudklass C motsvarar ljudförhållanden som tillämpas som minimikrav i svenska byggnader. Det är således endast en fråga om dimensionering av ljudisolering.

Åtgärder

Beroende på vilken ljudnivå man vill uppnå inomhus ska fasaden dämpa mellan 21-30 dB(A).

¹ Utförd av Boel Löwenheim, SLB-analys.

² En påbyggnad på ca 7,5 meter, från 33 till 40,5 meters hushöjd (exklusive indragen takteknikvåning) i ett dubbelsidigt gaturum med 14 000 fordon/dygn och 23 meter mellan husen och 11 m körbana.

Buller från fläktar och dylikt

Byggs det angränsande bostadshuset blir frågan om buller från eventuella ventilationsanläggningar aktuell. För denna typ av ljud tillämpas Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller (SNV Råd och riktlinjer 1978:5). Det innebär att ventilations- och fläktljud inte får överstiga 50 dB(A) dagtid, 45 dB(A) kvällstid och 40 dB(A) nattetid vid bostadshuset. Detta måste beaktas i den fortsatta projekteringen.

Tillgänglighet

Fastighetsägaren har ansvar för att tillgängligheten för funktionshindrade blir god inom byggnaden.

Brandskydd

En översiktlig bedömning av förslaget har gjorts av Brandskyddslaget där det bl a framgår att en del särskilda lösningar kan behövas där fastigheter gränsar mot varandra i kv Jakob Större. I huvudsak erfordrar påbyggnaden dock inga större skyddsåtgärder.

MEDVERKANDE

Byggherre är Skjutsgossen nr 8 & Co KB (AP Fastigheter AB) och har i planarbetet representerats av P G Sabel. Detaljplaneförslaget utgår från ett bebyggelseförslag framtaget av White arkitekter.

Planbeskrivningen har upprättats av Thomas Stoll, stadsbyggnadskontoret. Marianne Klint, Tyréns, har konsulterats i miljöfrågor. Pia Månsson och Stellan Fryxell, Tengbom arkitekter, har svarat för utarbetandet av planförslaget och framtagandet av planhandlingar på uppdrag av stadsbyggnadskontoret.

Arne Fredlund
Planchef



Thomas Stoll
Handläggare



STADSBYGGNADS KONTORET

Innerstadsavdelningen
Thomas Stoll
Tfn 08-508 27 351

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1 (2)

2006-05-02

S-Dp 2005-20686-54

Förslag

Detaljplan för

Jakob Större 18

i stadsdelen Norrmalm

i Stockholm

S-Dp 2005-20686-54

BAKGRUND

Skjutsgossen nr 8 & Co KB, helägt dotterbolag till AP Fastigheter AB har inkommit med ansökan om ny detaljplan för påbyggnad av kontorsbyggnaden i kv Jakob Större nr 18. Avsikten är att genomföra en påbyggnad av kontor i två våningsplan samt en indragen takteknikvåning för att tillskapa ytterligare attraktiva arbetsplatser och kunna effektivisera användningen av befintliga kontorslokaler.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 8 december 2005 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbete med plansamråd.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Remiss/samråd

maj, år 2006

Betänketid

juni, år 2006

Antagande SBN

augusti, år 2006

Laga kraft

september, år 2006

Tidplanen förutsätter att beslut om detaljplan kan fattas i huvudsak utan bordläggningar och överklaganden.

Följande tidplan bedöms gälla för genomförande av planen:

Byggstart

kv 4, år 2006

Inflyttning och iordningställande

2007-08

Ansvarsfördelning

Förslag till detaljplan upprättas av stadsbyggnadskontoret. Avtal och överenskommelser mellan staden och tomträttshavaren upprättas mellan marknämnden och Skjutsgossen nr 8 & Co KB (AP Fastigheter AB).

Tomträttshavaren ansvarar för uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark. Område som på plankartan markerats med *t* sköts av Stockholm lokaltrafik (SL).

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från och med det datum planen vinner laga kraft.

Byggherre

Byggherre för projektet är Skjutsgossen nr 8 & Co KB (AP Fastigheter AB).

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Ägandeförhållande**

Berörd fastighet ägs av Stockholms kommun och är upplåten med tomträtt till Skjutsgossen nr 8 & Co, som är ett helägt dotterbolag av AP Fastigheter AB.

Avtal

Följande avtal måste träffas för att detaljplanen skall kunna genomföras:

- Exploateringsavtal mellan marknämnden och Skjutsgossen nr 8 & Co.
- Tilläggsavtal till tomträttsavtal mellan marknämnden och Skjutsgossen nr 8 & Co.
- Avtal för drift och skötsel av t-område genom fastigheten mellan Skjutsgossen nr 8 & Co och SL.

Fastighetsbildning

Planförslaget medför inga fastighetsbildningsåtgärder.

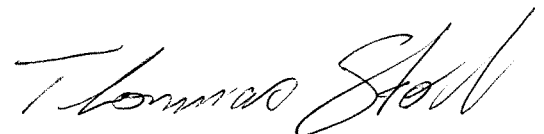
EKONOMISKA FRÅGOR

Driftbudgeten för trafiknämnden respektive Norrmalms stadsdelsnämnd påverkas inte då inga nya gator eller andra allmänna ytor tillkommer.

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Thomas Stoll, stadsbyggnadskontoret. Peter Granström, markkontoret, svarar för avtals- och genomförande-frågor. Bo Tillberg, stadsbyggnadskontoret svarar för fastighetsrättsliga frågor. Pia Månsson och Stellan Fryxell, Tengbom arkitekter har svarat för utarbetandet av planförslaget och framtagandet av planhandlingar.

Arne Fredlund
Planchef



Thomas Stoll
Handläggare