



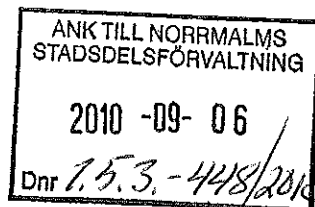
STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Karl-Johan Dufmats
Tfn 08-508 275 27

DOKID: 27316

PLANSAMRÅD

2010-08-30



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

Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för fastigheten Träsket 17 och 18 i stadsdelen Norrmalm 2008-20609-54

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag för fastigheten Träsket 17 och 18 som innebär att gällande detaljplan ändras för att möjliggöra en om- och tillbyggnad av kvarteret för kontors-, bostads- och kommersiella ändamål. Kvarteret är beläget mellan Adolf Fredriks Kyrkogata, Sveavägen, Luntmakargatan och Tunnelgatan.

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

Samrådsmöte kommer att hållas den 30 september 2010 kl. 18.00-20.00 i mötessal Laval, 9:036, i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4.

Planförslaget visas under tiden 6 september – 18 oktober 2010 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 den 18 oktober 2010 ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Karl-Johan Dufmats

Information om behandling av personuppgifter (se sista sidan)
Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Remissinstanser

Länsstyrelsen i Stockholm, Planavdelningen
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Miljöförvaltningen
Norrmalms stadsdelsförvaltning
Trafikkontoret
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Storstockholms Brandförsvär
Stadsbyggnadsnämndens handikappråd
AB Storstockholms Lokaltrafik
Posten AB, serviceområde Norrmalm
Skönhetsrådet
Stockholm Business Region
Stockholms Stads Parkerings AB
Stockholms Stadsmuseum
Stokab
Skanova
Utbildningsförvaltningen
Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
Trafikverket
Stockholms Studentbostäder
Sakägare enligt fastighetsförteckning

Interna instanser

Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnberedning
Stadsmättningsavdelningen, Geodatasektionen
Stadsmättningsavdelningen, KLM Plangrupp
Stadsbyggnadsexpeditionen
Receptionen i Tekniska Nämndhuset

Information om behandling av personuppgifter

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret registreras för administration och uppföljning. Personuppgifter behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PuL). Handlingar och e-post som inkommer till stadsbyggnadskontoret blir allmänna handlingar och kan komma att lämnas ut enligt offentlighetsprincipen. Uppgifterna kan komma att läggas ut på vår webbplats.

Stadsbyggnadsnämnden är personuppgiftsansvarig för behandlingen av personuppgifter. Stadsbyggnadsnämnden är skyldig att till var och en som skriftligen ansöker om det, en gång per kalenderår, lämna besked om vilka personuppgifter om denne som behandlas. För eventuell rättelse av felaktiga uppgifter kontakta stadsbyggnadskontoret.



STADSBYGGNADS KONTORET

Planavdelningen
Karl-Johan Dufmats
Tfn 508 275 27

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1 (2)

2010-08-25

S-Dp 2008-20609-54

Förslag

Detaljplan för

Träsket 17 och 18

i stadsdelen Norrmalm

i Stockholm

S-Dp 2008-20609-54

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra om- och tillbyggnad av befintlig byggnad för nya bostäder och utökad byggrätt för centrumändamål. En omgestaltning av kvarterets bottenvåning med ytterligare entréer och butikslokaler bidrar till att skapa en mer attraktiv och levande innerstadsmiljö. Butiksplanet görs genomgående från Sveavägen till Luntmakargatan. Genom mer flexibla lokaler för centrumändamål kan kvarteret utvecklas för nya hyresgäster och därigenom öka dess kommersiella värde.

Kvarteret föreslås byggas på med motsvarande en till fyra våningar mot Sveavägen respektive Luntmakargatan. Befintlig byggnad i hörnet av Adolf Fredriks Kyrkogata/Luntmakargatan föreslås rivas och ersättas med en ny byggnad. På den långsträckta gården möjliggörs nya byggnadsvolymer som förbinder de befintliga kontorsskeppen mot Sveavägen och Luntmakargatan. Dagens takfotshöjd mot Sveavägen föreslås löpa kontinuerligt runt kvarteret för att binda det samman. Hela byggnaden ges en enkel, sammanhållen geometri. Nya och befintliga fasader utformas enhetligt för att förstärka byggnadens kvarteretsstora gestalt. Undantaget är den fd flickskolan i hörnet Adolf Fredriks Kyrkogata/Sveavägen som behåller sin ursprungliga utformning.

Nya bostäder möjliggörs i kvarterets norra del. Som minst ska motsvarande 2 500 kvm BTA bostäder uppföras (ca 25 lägenheter). Om lägenheter uppförs både i kvarterets nybyggda del och genom en ombyggnad av den fd flickskolan är som mest ca 90 lägenheter möjliga. Planförslaget innebär en byggrätt om totalt 51 000 kvm BTA för bostäder, centrumändamål och skola.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Samråd

sept/okt 2010

Utställning

jan/feb 2011

Antagande i stadsbyggnadsnämnden, SBN

april/maj 2011

Laga kraft, om ej överklagad

juni/juli 2011

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

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga förrättningar. Exploateringskontoret ansvarar för upprättandet av erforderliga avtal.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar tio (10) år efter att planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Markägförhållanden**

Träsket 17 och 18 ägs av Diligentia Fyrkanten AB, ett helägt dotterbolag till Diligentia AB.

Gemensamhetsanläggning och servitut

Rätten till parkeringsplats/garage säkerställs genom inrättande av gemensamhetsanläggning alternativt servitut för Träsket 17 och 18.

Om kvarteret delas i flera fastigheter ska erforderliga servitut och gemensamhetsanläggningar bildas för gårdsanläggningar, garage etc.

Övrig

Det är viktigt att man vid om- och tillbyggnad tar hänsyn till gällande fastighetsgränser med avseende på bl.a. brandfrågor och bärande byggnadskonstruktioner, dvs. att varje fastighets byggnad kan fungera som självständig byggnad eller att gemensamhetsanläggning inrättas för bärande byggnadskonstruktioner i fastighetsgränser mellan Träsket 17 och 18.

Fastighetsreglering

Genom fastighetsreglering överförs ett mindre område av Träsket 17 till kommunens fastighet Norrmalm 1:132 (gatumark).

EKONOMISKA FRÅGOR

Diligentia AB svarar för upprustning och ombyggnad av byggnader och innergård samt uppförande av ny bebyggelse för centrumändamål, bostäder och skola. Diligentia AB svarar för kostnader relaterade till ombyggnad av Luntmakargatan enligt upprättat exploateringsavtal.

TEKNISKA FRÅGOR

Fastigheten är ansluten till befintliga nät för el och fjärrvärme samt till stadens vatten- och avloppsnät. Ombyggnationer som påverkar anslutningar till kommunala vatten eller andra ledningsnät svarar byggherren själv för.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har upprättats av stadsbyggnadskontoret genom Karl-Johan Dufmats i samarbete med Soon Hammarström och Marie-Louise Öberg, Tengbom. Genomförandebeskrivningen är upprättad i samråd med Victoria Grönros, exploateringskontoret och Björn de Maré, lantmäteriet. Illustrationer samt ritningsunderlag är framtaget av Wingårdh Arkitekter.

Nina Åman
Planchef

Karl-Johan Dufmats
Planhandläggare



STADSBYGGNADS KONTORET

Planavdelningen
Karl-Johan Dufmats
Tfn 08-508 275 27

PLANBESKRIVNING

2010-08-25

1 (12)

S-Dp 2008-20609-54

Förslag

Detaljplan för
Träsket 17 och 18
i stadsdelen Norrmalm
i Stockholm
S-Dp 2008-20609-54

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra om- och tillbyggnad av befintlig byggnad för nya bostäder och utökad byggrätt för centrumändamål. En omgestaltning av kvarterets bottenvåning med ytterligare entréer och butikslokaler bidrar till att skapa en mer attraktiv och levande innerstadsmiljö. Butiksplanet görs genomgående från Sveavägen till Luntmakargatan. Genom mer flexibla lokaler för centrumändamål kan kvarteret utvecklas för nya hyresgäster och därigenom öka dess kommersiella värde.

Kvarteret föreslås byggas på med motsvarande en till fyra våningar mot Sveavägen respektive Luntmakargatan. Befintlig byggnad i hörnet av Adolf Fredriks Kyrkogata/Luntmakargatan föreslås rivas och ersättas med en ny byggnad. På den långsträckt gården möjliggörs nya byggnadsvolymer som förbinder de befintliga kontorsskeppen mot Sveavägen och Luntmakargatan. Dagens takfotshöjd mot Sveavägen föreslås löpa kontinuerligt runt kvarteret för att binda det samman. Hela byggnaden ges en enkel, sammanhållen geometri. Nya och befintliga fasader utformas enhetligt för att förstärka byggnadens kvartersstora gestalt. Undantaget är den fd flickskolan i hörnet Adolf Fredriks Kyrkogata/Sveavägen som behåller sin ursprungliga utformning.

Nya bostäder möjliggörs i kvarterets norra del. Som minst ska motsvarande 2 500 kvm BTA bostäder uppföras (ca 25 lägenheter). Om lägenheter uppförs både i kvarterets nybyggda del och genom en ombyggnad av den fd flickskolan är som mest ca 90 lägenheter möjliga. Planförslaget innebär en byggrätt om totalt 51 000 kvm BTA för bostäder, centrumändamål och skola.

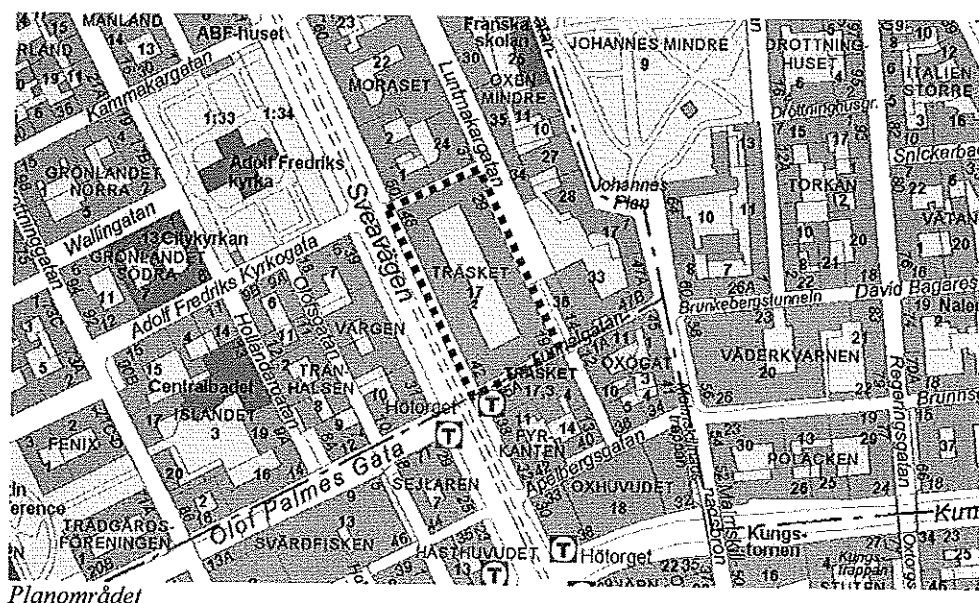
PLANDATA

Planområde

Planområdet består av fastigheterna Träsket 17 och 18 vilka är belägna mellan Adolf Fredriks Kyrkogata, Sveavägen, Luntmakargatan och Tunnelgatan.

Markägförhållanden

Fastighetsägare är Diligentia Fyrkanten AB, ett helägt dotterbolag till Diligentia AB.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Stockholm översiktsplan, ÖP 99, ingår kvarteret Träsket 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.

I Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, ingår området som en del av den centrala stadens utveckling. Det övergripande målet är att vidareutveckla förnyelsen av city med fokus på intensiva stadsmiljöer, attraktiva huvudstråk och modern citybebyggelse. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Detaljplan

Gällande detaljplan för Träsket 17 och 18 är P1 7977, lagakraftvunnen 1980. Planen tillåter användning för kontors- eller annat kommersiellt ändamål. Flickskolan är utpekad som kulturhistorisk värdefull bebyggelse. Planen medger en underjordisk gång- och körförbindelse till kvarteret Fyrkanten söder om planområdet genom en underbyggnad i Tunnelgatan.

Stadsförnyelse City

Staden arbetar aktivt med Stockholms centrala delar i syfte att identifiera utvecklingsmöjligheter på kort och längre sikt för ett mer livfullt city och attraktivitet i det offentliga rummet. Detta innebär bl.a. att levande- och tillgängliggöra kvarter och bebyggelse, omvandla slutna bottenvåningar till publika lokaler för ökad trygghet och säkerhet, komplettera befintlig bebyggelse för både kontors- och bostadsändamål etc. Planerad omdaning av kvarteret Träsket är förenlig med dessa ambitioner.

Riksintressen

Kvarteret ligger inom riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Här lyfts bl.a. 1600- och 1800-talets stadsplanestruktur, Stockholmsåsen, stadens karaktärsdrag med broar, kyrkor och byggnader, dess silhuett och vyer samt dess front mot vattnet fram. Kvarteret ligger även inom fornlämning 103:1, ett område som skyddas enligt kulturminneslagen 2 kap. Här kan kulturlager och arkeologiska lämningar från medeltiden och framåt förekomma.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

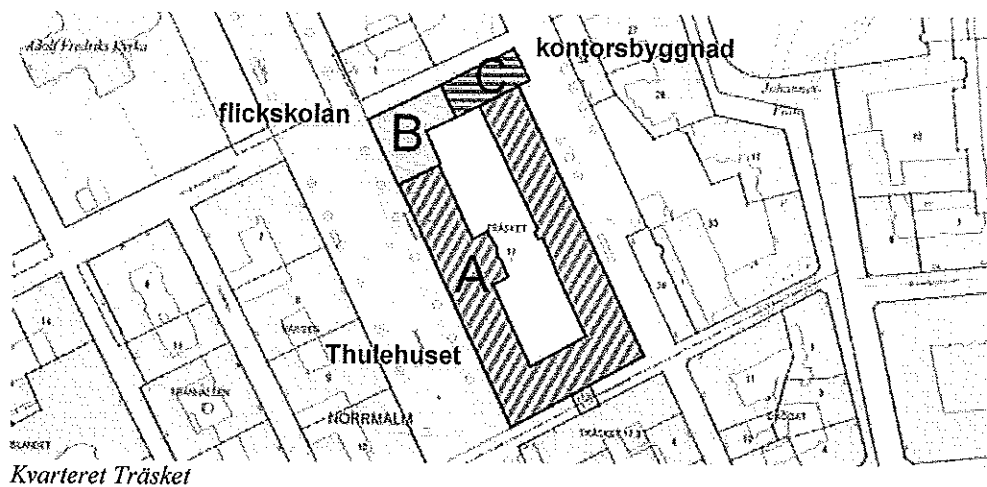
Bakgrund

Diligentia Fyrkanten AB inkom i juli 2007 med en ansökan om planändring för Träsket 17. Byggnaden är i dagsläget anpassad till att rymma en större hyresgäst. Genom en om- och tillbyggnad är en flexibilitet i lokalutnyttjande, yt-sammansättning och kommunikationsvägar möjlig. Därigenom kan byggnaden anpassas till att rymma ett flertal hyresgäster. Fastighetsägaren ser en möjlighet att utveckla fastighetens kontorsplan, öka dess kommersiella värde samt till-skapa ytterligare byggrätt. I samband med ombyggnaden kan nya bostäder till-skapas.

Befintliga förhållanden

Kvarteret Träsket är huvudsakligen en kontorsfastighet och består av byggnader från tre epoker. Huvuddelen av kvarteret utgörs av *Thulehuset* (A) som uppfördes åt Thulebolagen åren 1938-1942, ritat av Gustaf Clason. Byggnaden uppfördes för att lösa koncernens organisationsproblem och var under 1940-talet det mest rationella kontorshuset i landet. Kontorsavdelningarna var flexibla i sina planlösningar med flyttbara mellan- och glasväggar.

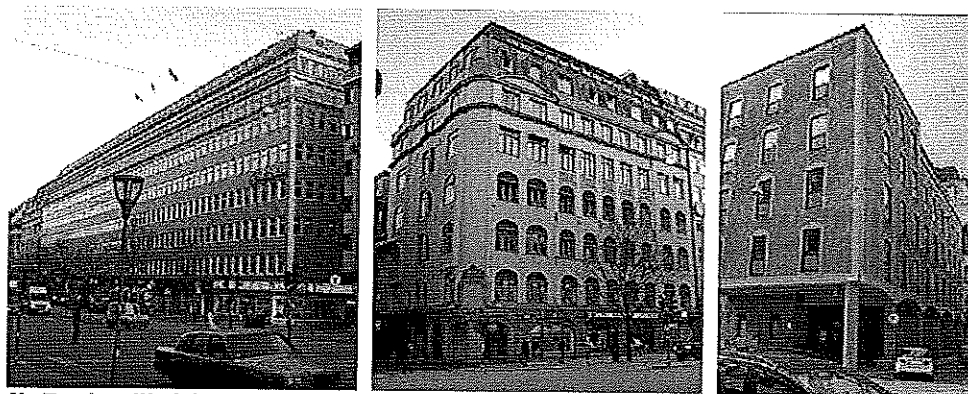
Till sin konstruktion var Thulehuset speciellt med sin betongstomme och sitt pelarsystem. Byggnaden kompletterades 1939-40 och 1956-58 mot Luntmakargatan med gestaltningsmässigt enklare kontorsbebyggelse. Thulehuset uppfördes ursprungligen i sju våningar. Översta våningsplanet mot Sveavägen tillkom 1958 och utfördes som ett välvt koppartak över den nya personalmatsalen.



I hörnet Sveavägen/Adolf Fredriks Kyrkogata uppfördes år 1910 *Atheneum för flickor* (B) i jugendstil efter ritningar av arkitektfirman Hagström och Ekman. Flickskolan innehöll bl.a. lärosalar, gymnastiksal och bönsal men byggdes under 1940-talet invändigt om till kontor med butikslokaler i gatuplanet mot Sveavägen. Byggnaden var ursprungligen i sex våningar mot Sveavägen, där den översta utgjordes av en inredd vindsvåning. Mot Adolf Fredriks Kyrkogata uppfördes byggnaden i fyra våningar, varav de två översta inrymde bönsalen. I samband med uppförandet av Thulehuset tillkom ytterligare en påbyggnad på taket mot Sveavägen.

Mot Adolf Fredriks Kyrkogata/Luntmakargatan uppfördes i början av 1980-talet ett kontorshus i fem våningar ritad av FFNS i samband med att en ny garagedfart skapades (C).

Kvarteret är idag funktionsmässigt slutet. Gatuplanet mot Adolf Fredriks Kyrkogata, Luntmakargatan och Tunnelgatan har få entréer och butikslokaler. Thulehuset har sin huvudentré från Sveavägen och längs gatan finns ett flertal butikslokaler. Kvarteret är underbyggt med bl. a. garage. Befintlig bebyggelse, inklusive garage, uppgår till ca 50 000 kvm bruttoarea (BTA).



Kv.Träsket; Thulehuset och flickskolan mot Sveavägen samt kontorsbyggnaden mot Luntmakargatan

Kulturmiljö

Både flickskolan och delar av Thulehuset är grönklassade av Stockholms stadsmuseum vilket innebär att byggnaderna är särskilt värdefulla ur kulturhistorisk, historisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Bebyggelsen utgör särskilt värdefulla byggnader enligt 3 kap 12 § PBL och får inte förvanskas. Ombyggnader ska ske utan att områdets karaktär går förlorad. Flickskolan är i gällande detaljplan markerad som kulturhistorisk värdefull bebyggelse. Byggnaden mot Luntmakargatan är gulklassad vilket innebär att byggnaden har en positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

En antikvarisk förundersökning har utförts av Per Nelson Byggnadsvårdsbyrå (2007-10-31) och sammanfattas nedan.

Thulehuset

Thulehusets exteriör bedöms i förundersökningen ha ett högt arkitektoniskt värde och ett intressant fasadmateriäl i de keramiska plattor som täcker fasaden mot Sveavägen och Tunnelgatan. Metoden var relativt oprövad i Sverige när det byggdes. De pivåhängda originalfönstren har bytts ut mot nya fönster med kraftiga profiler, vilket delvis påverkat autenticitetsvärdet. Byggnadsvolymer mot Luntmakargatan är enklare till sitt fasaduttryck men har estetiska upplevelsevärden.

Byggnadens pelarkonstruktion är intressant och innovativ som helhet och var en förutsättning för en flexibilitet inom kontorsplanen med olika avdelningar för verksamheten. Konstruktivt intressant fasadmässigt är den 120 meter långa längsgående svetsade järnbalken över bottenvåningen i fasaden mot Sveavägen och Tunnelgatan, vilket medförde en inbyggd och förberedd flexibilitet av bottenvåningens butikspartier med pelare som då kunde flyttas och lokalernas storlek anpassas efter behov.

Flickskolan

Flickskolans exteriör bedöms i förundersökningen ha ett högt arkitektoniskt värde i sina stensatta och putsade fasader med dekorativa inslag. Entrén i hörnan på var sida om en stenkolonn utgör ett exteriörsignum för huset. Taklandskapet ovan putsad fasad har förändrats helt genom ett antal ombyggnader.

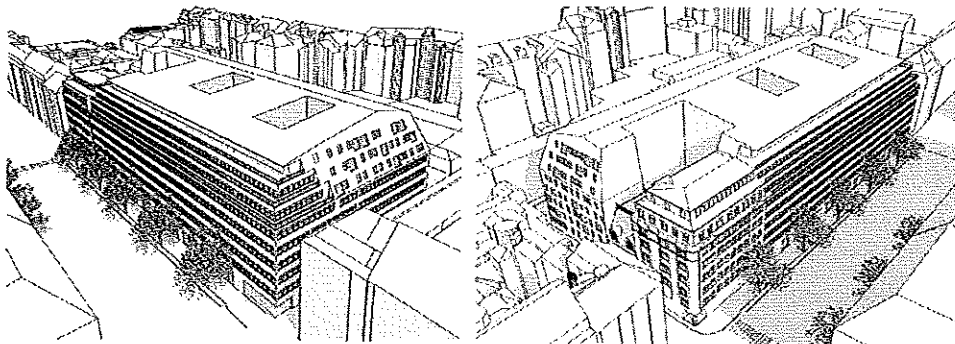
Kontorsbyggnad från början av 1980-talet

Byggnaden bedöms i förundersökningen som helhet ha ett begränsat arkitektoniskt värde.

Förslag

Centrumändamål, bostäder och skola

Planförslaget syftar till att möjliggöra moderna och effektiva kontorslokaler samt nya bostäder i ett centralt läge med i huvudsak handel eller liknande publika verksamheter i kvarterets bottenvåning. Förslaget innebär som mest en byggrätt för centrumändamål, bostäder och skola om 51 000 kvm BTA. Av dessa ska minst 2 500 kvm iordningställas för bostäder.



Axonometrier, byggnaden sett från söder samt från norr. Illustration Diligentia/Wingårdh Arkitektkontor

Mot Luntmakargatan föreslås byggnadens två översta våningar ersättas med en påbyggnad i fyra våningar. Mot Sveavägen föreslås den välvda påbyggnaden tas bort och i stället ersättas med en utökad terrass krönt av ett skärmtak vilket knyter an till byggnadens ursprungliga utseende. Kontorsbyggnaden från 1980-talet samt en del av Thulehuset mot Luntmakargatan föreslås rivas och ersättas med en ny byggnad. Därmed fullföljs formspråket runt kvarteret. Bebyggelsen bildar en sammanhållen volym och nya och befintliga fasader gestaltas enhetligt för att fullfölja ursprungsarkitekten Gustav Clasons vision om en kvartersstor gestalt. Undantaget blir den fd flickskolan i hörnet Adolf Fredriks Kyrkogata/Sveavägen vilken behåller sin ursprungliga utformning.

Nya byggnadskroppar möjliggörs på den långstärkta gården vilka förbinder de befintliga kontorsskeppen mot Sveavägen och Luntmakargatan. Gårdsbebyggelsen föreslås uppföras med en högsta höjd motsvarande åtta våningar och inordnas i den samlade volymen.

Kvarterets entréplan omgestaltas i syfte till att utveckla och tydliggöra dess publika gatuplan med förnyade butikslokaler och ytterligare entréer. Ambitionen är att öka områdets attraktivitet och bidra till en tryggare och mer levande stadsmiljö. Lokalerna görs genomgående från Sveavägen till Luntmakargatan vilket möjliggör nya butiker med entréer från Luntmakargatan. Den fd flickskolan bevaras och kan rymma bostäder, kontor, hotell o.dyl. Byggnadens bottenvåning ska fortsatt rymma butikslokaler eller annan publik verksamhet. Mot Luntmakargatan föreslås uteserveringar o.dyl. samt ytterligare cykelparkering.

Ett av stadens mål är att tillskapa nya bostäder i centrala lägen när nya kontorsytor tillskapas. Bostäder möjliggörs därför även mot Adolf Fredriks Kyrkogata och mot Luntmakargatan. Som mest är ca 90 lägenheter möjliga, lägst ska dock 2 500 kvm bostäder iordningställas (ca 25 lägenheter). Bostäderna får sina entréer från Adolf Fredriks kyrkogata respektive Luntmakargatan. Lägenheterna samlas kring en öppen bostadsgård mot vilka bostädernas balkonger vetter.

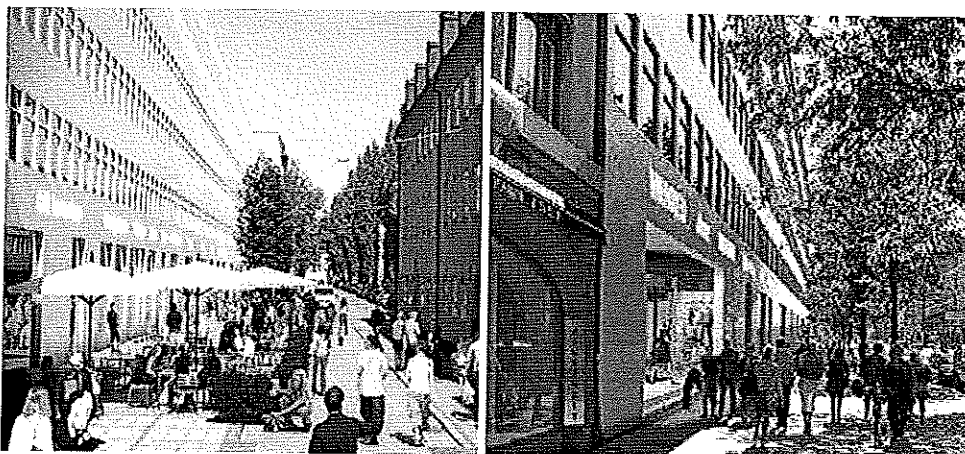
I och med rivningen av kontorsbyggnaden i hörnet Luntmakargatan/Adolf Fredriks Kyrkogata försvinner befintlig arkad mot Luntmakargatan. I stället överförs den marken till gatumark.

Skola

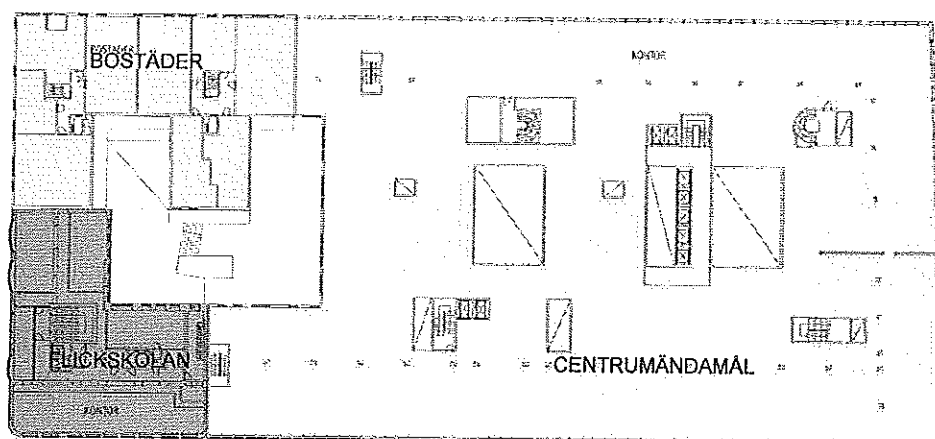
För att säkerställa en långsiktigt hållbar utveckling av kvarteret ges möjlighet att inrymma skolverksamhet såsom förskola i byggnaden. Detta förutsatt att en utegård kan anordnas vilken ska vara lämplig för verksamheten och som på ett bra sätt ansluter till bostadsgården.

Utnyttjandegrad

Detaljplanen medger ett spann för andelen bostäder i kvarteret. En exploatering med en större andel lägenheter ger en lägre sammanlagd exploatering i BTA jämfört med en större andel lokaler. Beroende på hur fördelningen mellan lokaler för centrumändamål och bostäder slutligen ser ut varierar den totala kvadratmeterytan i BTA. Därför regleras största totala bruttoarea till 51 000 kvm BTA på plankartan.



Föreslagen bebyggelse mot Luntmakargatan respektive Sveavägen. Illustration Diligentia/Wingårdh Arkitektkontor

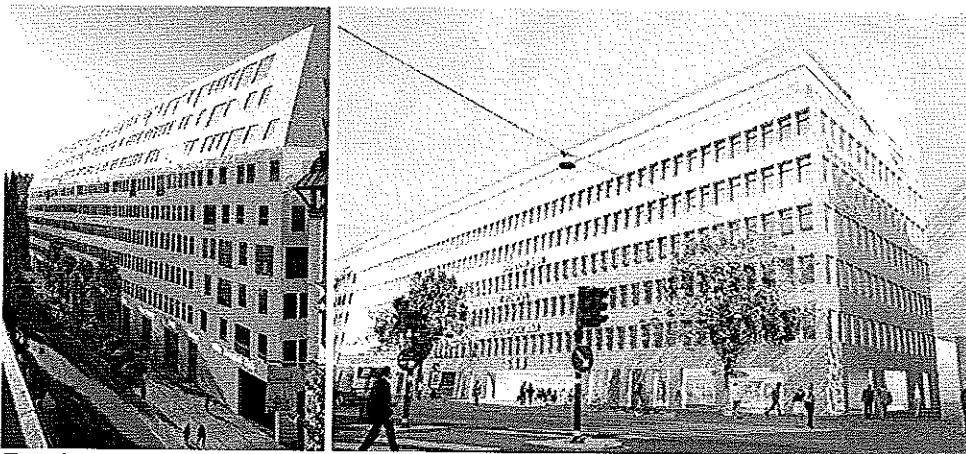


Typplan, illustration Diligentia/Wingårdh Arkitektkontor

Gestaltning

Föreslagen gestaltning syftar till att ge kvarteret en starkare identitet. Ett gestaltungsprogram har upprättats för utformningen av byggnaden, se bilaga. Ambitionen är en gestaltning av kvarteret som speglar dess nya roll i staden och som samtidigt förenar kvaliteterna i 1930-talets arkitektur med vår tids material och ideal. Avsikten är att åstadkomma ett distinkt nutida uttryck med avstamp i Thulehusets ursprungliga intentioner och kvalitéer.

Befintlig klinkerfasad mot Sveavägen och Tunnelgatan föreslås ersättas med klinkerplattor eller glasmosaik i ljus kulör. Plattorna ska appliceras enligt fasadernas ursprungliga principer utan synlig infästning. Anledningarna till byte av fasadmateriäl är såväl tekniska som estetiska. Fasaden bedöms ej ha tillräckligt lång livslängd samtidigt som fastighetsägaren önskar byta ut befintliga fasadplattor. Många av fasadplattorna är skadade eller spruckna och på senare tid har plattorna fästs utvändigt med synliga bultar.



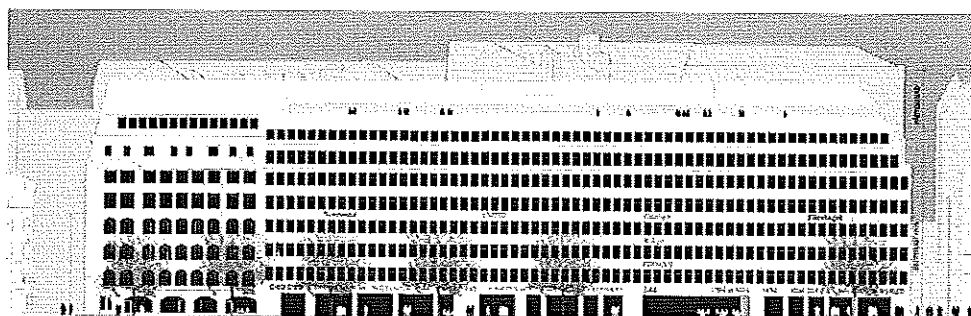
Fasader mot Luntmakargatan (tv) samt Sveavägen. Illustration Diligentia/Wingårdh Arkitektkontor

Befintligt skärmtak över butikslokalerna mot Sveavägen tas bort och i stället dras fasadmaterialet ända ner till marken. Sockelvåningen särskiljs från övriga fasader genom många och generösa entréer vilka möjliggör en publik genomströmning. Den ursprungliga principen om byggnadens fram- och baksida frångås och Luntmakargatan utvecklas från bakgata till levande innerstadsgata. Thulehusets befintliga fönster från 1982 ersätts med nya vilka i dimension och glasarea ska motsvara byggnadens ursprungliga fönster. I nybyggda delar föreslås en friare fönstersättning.

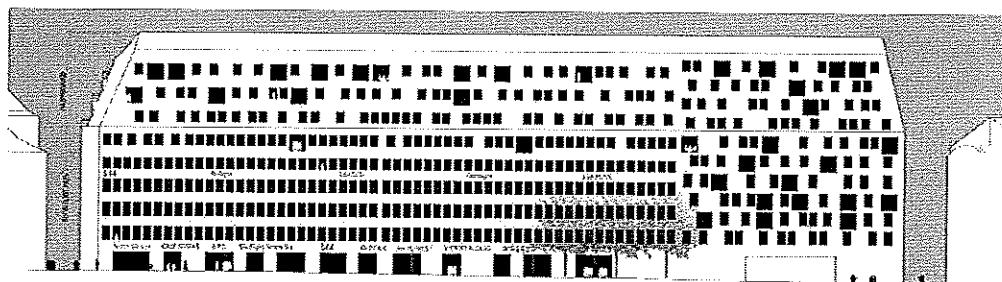
Dagens takfotshöjd mot Sveavägen föreslås löpa kontinuerlig runt kvarteret vilket binder det samman. Taket utgör en fortsättning av fasaden ovanför den brutna takfoten. Den kopparklädda påbyggnaden från 50-talet ersätts av en utökad terrass krönt av ett skärmtak som knyter an till byggnadens ursprungliga utseende. Hela byggnaden ges en enkel, sammanhållen geometri. De ljusgårdar som bildas får glasas över men ska utföras så att ett sammanhållet taklandskap åstadkoms. Därför tillåts inga fläktrum, hisstoppar o.dyl. utöver medgiven byggrätt. Undantaget från överglasning är bostadsgården som ska hållas öppen. Avvattnings ske invändigt för att undvika stuprör och hänggrännor på fasaden.

Nuvarande huvudentré föreslås flyttas närmare hörnet Sveavägen/Tunnelgatan vilket ger byggnaden ett mer direkt förhållningssätt till det omgivande stadslivet. Skyltning på fasader ska utföras enligt ursprungliga principer med utanpåliggande fristående bokstäver.

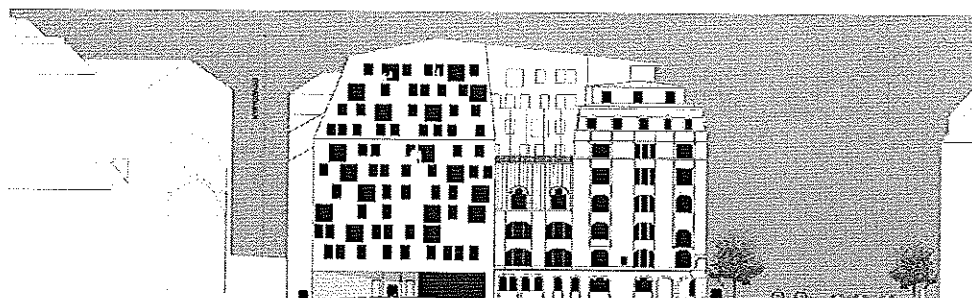
Föreslagen gestaltning syftar till att förstärka den kvartersstora volymen, nu med flickskolan som undantag. Flickskolans jugendfasader inramas och förstärks i stället av den omgivande byggnadens ljusa, rationella och enhetliga bakgrund. Flickskolans gatufasader skyddas med varsamhetsbestämmelse på plankartan. Fönster i byggnadens bottenvåning får bytas mot nya liknande ursprungliga skyltfönster. Vid en framtida renovering bör gatufasaderna återfå sin ursprungliga putsstruktur och färgsättning.



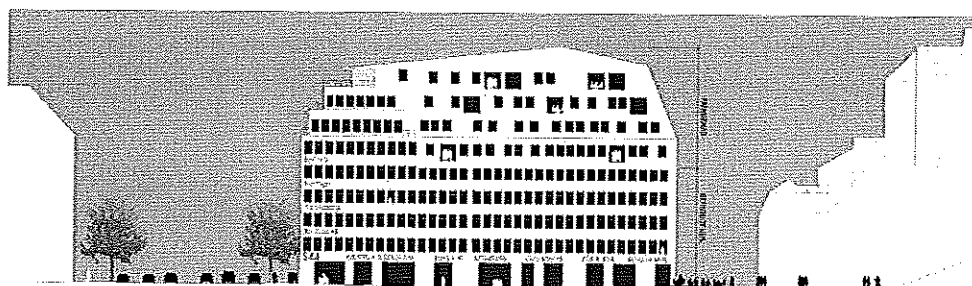
Fasad mot Sveavägen, illustration Diligentia/Wingårdh Arkitektkontor



Fasad mot Luntmakargatan, illustration Diligentia/Wingårdh Arkitektkontor



Fasad mot Adolf Fredriks Kyrkogata, illustration Diligentia/Wingårdh Arkitektkontor



Fasad mot Tunnelgatan, illustration Diligentia/Wingårdh Arkitektkontor

Trafik, angöring och parkering

Parkering för tillkommande lokaler och bostäder inryms inom befintligt garage i källarplan med infart från Adolf Fredriks Kyrkogata. Här placeras även soprum mm för bostäderna. Inlastning och transporter till kontors- och handelslokaler sker från Luntmakargatan. Härifrån nås även soprum och rum för källsortering. Två lastbilar har möjlighet att backa in till lastkaj inne i byggnaden vilket innebär att backrörelser undviks över trottoar och på gata. Mindre lastbilar och sopbilar till lokalerna längs Luntmakargatan kan angöra vid befintlig vändplan.

Staden har som mål att öka andelen bostäder i city. För att en större andel bostäder ska vara möjliga i kvarteret krävs avstegsfall från gällande parkeringsnorm om 1 plats/lägenhet. Byggnadens läge i staden, med närhet till befintlig service, infrastruktur och kollektivtrafik motiverar ett lägre parkeringstal. Med

samma resonemang anses en lägre parkeringsnorm för kvarterets övriga verksamheter befogad. Kvarteret inrymmer idag ca 30 parkeringsplatser vilka föreslås utökas till ca 70 platser. Planen möjliggör sammanlagt 51 000 kvm BTA för centrumändamål, bostäder och skola. Som lägst ska 2 500 kvm BTA bostäder iordningställas.

Då mängden lokaler är beroende av mängden bostäder som uppförs kan följande ekvation illustrera fördelningen av parkeringsplatser:

25 lägenheter (0,55 platser/lgh, 1,15 platser/1 000 kvm centrumändamål)
14 platser för bostäder, 56 platser för centrumändamål

90 lägenheter (0,4 platser/lgh, 0,85 platser/1 000 kvm centrumändamål)
36 platser för bostäder, 34 platser för centrumändamål

Rätten till parkeringsplats eller garage säkerställs genom inrättande av gemensamhetsanläggning alternativt servitut för Träsket 17 och 18.

Kollektivtrafik

Planområdet har god anslutning till kollektivtrafik med både tunnelbana och bussar.

Tillgänglighet

Förslaget ska uppfylla gällande tillgänglighetskrav.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till befintliga nät för el och fjärrvärme samt till stadens vatten- och avloppsnät. Ombyggnader som påverkar anslutningar till kommunala vatten- eller andra ledningsnät utförs av byggherren i samråd med ledningsbolag på byggherrens bekostnad.

Utrymning

Utförningen av bebyggelsen på innergården ska möjliggöra en trygg och säker utrymning av byggnaden.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsytas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget strider inte mot gällande översiktsplan eller pågående stadsutvecklingsprogram för stadsförnyelse i City. Planförslaget bedöms heller inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Kulturmiljö

Förslaget får konsekvenser för kulturmiljön genom att föreslagen gestaltning och val av material påverkar ursprunglig byggnads uttryck. Tilläggen görs medvetet modernt gestaltade men samtidigt med respekt för de kvalitéer som befintlig byggnad har och i linje med ursprungsarkitektens vision om en kvartersstor gestalt. Förutom mot Sveavägen utgör kvarterets slutna fasader i gatu-

plan en brist i stadslivet. Detta kan motverkas genom att butikslokalerna görs genomgående med nya entréer från Luntmakargatan och Tunnelgatan.

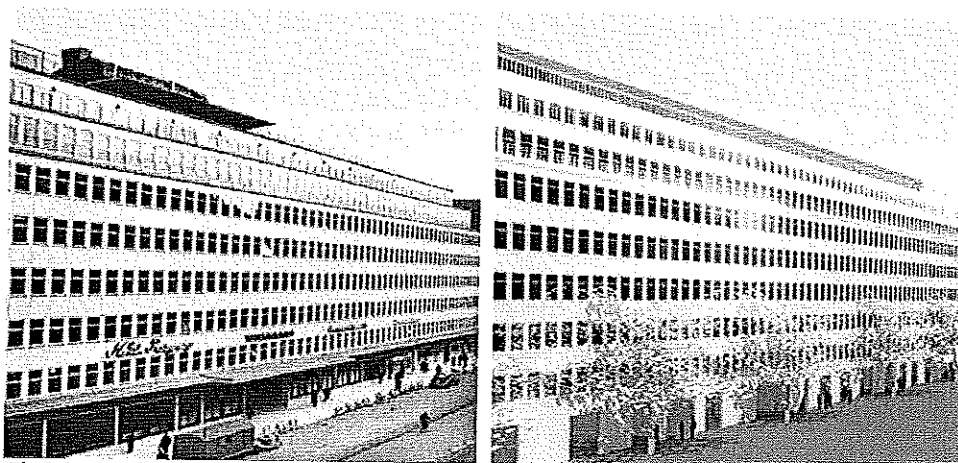
En antikvarisk konsekvensbeskrivning (2010-05-26) har utförts av Per Nelson Byggnadsvårdsbyrå.

Thulehuset

Byggnadens uttryck med nya smäckrare fönster, trappade indragna våningar och det nya fasadmaterialet bedöms i proportion och skala som en motiverad åtgärd med associering till byggnadens ursprungliga uttryck och utseende. Detta med utgångspunkt i att det befintliga fasadmaterialet inte kan behållas och renoveras. Det nya fasadmaterialet kommer emellertid att upplevas som ett nytt inslag i stadsbilden avseende färg, glans och ljusreflexion.

Butiksvåningen får ett nytt uttryck genom att fasadmaterialet förs ända ner till gatan och det långsgående skärmtaket avlägsnas. Det innebär att en av byggnadens grundidéer – den uppglasade bottenvåningen som står i kontrast till keramikfasaden med det horisontella skärmtaket som tydlig avgränsning – ändras och omgestaltas. Förslaget är härigenom ur antikvarisk mening att betrakta som en stor förändring för upplevelsen av denna funktionalistiska byggnad i fasadarkitekturen.

Byggnadens nuvarande taklandskap har tidigare byggts om och har idag en välvd kopparklädd takvåning mot Sveavägen som inte är ursprunglig. Förslaget innebär här ett delvis återskapande av terrasserna och byggnadens ursprungliga stringens i taklandskapet. De lutande påbyggda takvåningarna bedöms inte bli påtagliga mot Sveavägen. På håll däremot kommer påbyggnaderna synas från olika blickpunkter i staden.



Thulehusets fasad mot Sveavägen 1940 (tv) samt samma fasad med förslagen utformning. Illustration Diligentia/Wingårdh Arkitektkontor

Mot Luntmakargatan och Tunnelgatan får byggnaden samma fasadmateriäl och påkostade uttryck som mot Sveavägen. Thulehusets tidigare enklare baksida med putsade fasader uppgraderas och ges ett arkitektoniskt nytt uttryck i stadsrummet.

De antikvariska konsekvenserna mot Luntmakargatan bedöms som av mer underordnad antikvarisk betydelse än mot Sveavägen då dessa fasader inte bedöms lika kulturhistoriskt intressanta. Påverkan i stadsbilden blir troligen märkbar.

Flickskolan

Byggnadens arkitektoniska kvaliteter i entré med trapphus, fasader och fönster tas tillvara utan påbyggnadsåtgärder. Fönstren i butiksplanet återskapas till ursprungligt utseende. Bostäder bedöms som möjliga utan att byggnadens interiörer förvanskas. Jugendfönstren i fasaderna mot Sveavägen bedöms kunna behållas men måste kompletteras ljudmässigt för att uppfylla normkrav för bostäder. Nuvarande ombyggd med förvanskad bönsal bör kunna utnyttjas för bostadsändamål utan att ytterligare förvanskning.

Åtgärderna bedöms ur kulturhistoriskt hänseende mycket positiva för byggnaden och i förhållande till Thulehusets nya fasad blir flickskolan mer avläsbar och dess kvaliteter synliggörs tydligare i stadsbilden.

Kontorsbyggnad från början av 1980-talet

Nybyggnaden blir en del av den omgestaltade kontorsbyggnaden med ett fullföljande av formspråket runt kvarteret. Befintlig byggnad bedöms sakna eller ha ett mycket begränsat kulturhistoriskt och miljömässigt värde.

Buller

Området är bullerstört från Sveavägen. Vid planering av bostäder föreslås avstegsfall tillämpas vilket innebär att hälften av bostadens boningsrum ska placeras mot tyst sida samt att amtliga bostäder ska ha tillgång till tyst balkong eller uteplats. En bullerskärm möjliggörs mot Adolf Fredriks Kyrkogata för att åstadkomma en tyst innergård. Skärmen ska uppföras genomskiktig med slanka profiler.

Solstudie

En solstudie har tagits fram för att se konsekvenserna avseende skuggbildning på befintliga byggnader till följd av det ombyggda kvarteret.



 Skuggbildning till följd av utökad byggnadsvolym

Solstudie, byggnadens påverkan på omgivande bebyggelse. Illustration Diligentia/Wingårdh Arkitektkontor

Luftkvalitet

Halten partiklar PM 10 överskrider idag miljökvalitetsnormens gränsvärde 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ på Sveavägen och uppgår till 39 – 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ på Tunnelgatan. Hänsyn till partikelhalterna ska tas vid den invändiga planeringen och ombyggnationen av kvarteret.

Miljöklassificering

Miljöanpassade och klimatsmarta byggnader eftersträvas allt mer. Fastighetsägaren avser att miljöklassa byggnaden enligt klassificeringssystemet BREE-AM. I utvärderingen får byggnaden högst poäng för bl.a. energianvändning och transporter. Energianvändningen i byggnaden sänks till 25 % av nuvarande energiförbrukning. Möjligheten att skapa ett nollenergihus undersöks även. Sammantaget har byggnaden vid en preklassificering fått utmärkningen "excellent".

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har upprättats av stadsbyggnadskontoret genom Karl-Johan Dufmats i samarbete med Soon Hammarström och Marie-Louise Öberg, Tengbom. Illustrationer samt ritningsunderlag är framtaget av Diligentia genom Wingårdh Arkitektkontor.

Nina Åman
Planchef

Karl-Johan Dufmats
Planhandläggare

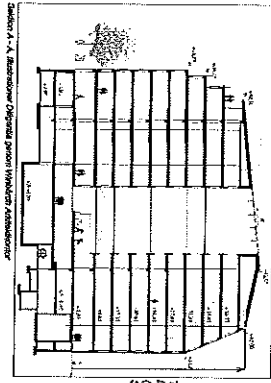
GRUNDKARTA

Kontrollera att fastigheten är korrekt avgränsad i plan och i samband med bygglovsansökan. Om det inte är fallet ska en ny grundkarta upprättas av Stadsbyggnadskontoret senast 2010-08-23. Om det inte är fallet ska en ny grundkarta upprättas av Stadsbyggnadskontoret senast 2010-08-23.

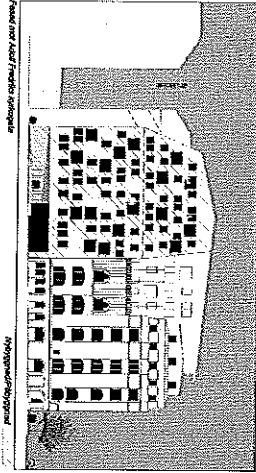
Kontrollera att byggnaden är korrekt avgränsad i plan och i samband med bygglovsansökan. Om det inte är fallet ska en ny grundkarta upprättas av Stadsbyggnadskontoret senast 2010-08-23. Om det inte är fallet ska en ny grundkarta upprättas av Stadsbyggnadskontoret senast 2010-08-23.

UPPLYSNINGAR

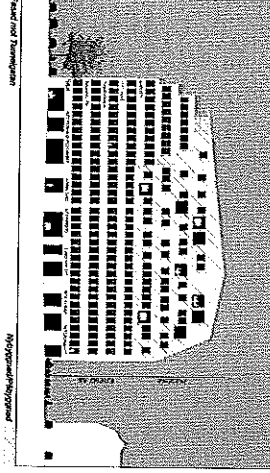
Planen är utarbetad enligt plan- och bygglagen (1987). Planens syfte är att ge en översikt över stadsbyggnadens utformning och innehåll. Planen är utarbetad enligt plan- och bygglagen (1987). Planens syfte är att ge en översikt över stadsbyggnadens utformning och innehåll.



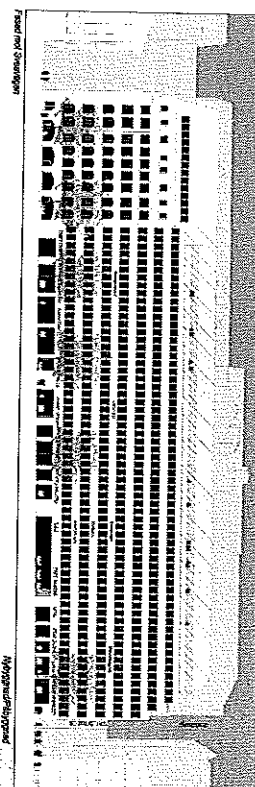
Figur 1. A. Grundplan. Översikt över byggnadens utformning och innehåll. Skala 1:200.



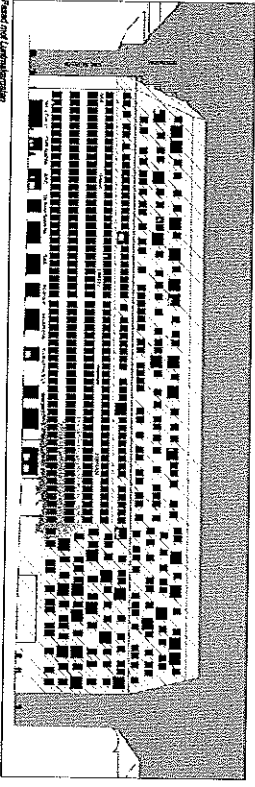
Figur 2. B. Grundplan. Översikt över byggnadens utformning och innehåll. Skala 1:200.



Figur 3. C. Grundplan. Översikt över byggnadens utformning och innehåll. Skala 1:200.



Figur 4. D. Grundplan. Översikt över byggnadens utformning och innehåll. Skala 1:200.



Figur 5. E. Grundplan. Översikt över byggnadens utformning och innehåll. Skala 1:200.

PLANBESTÄMMELSE

Planens syfte är att ge en översikt över stadsbyggnadens utformning och innehåll. Planen är utarbetad enligt plan- och bygglagen (1987). Planens syfte är att ge en översikt över stadsbyggnadens utformning och innehåll.

Upplysningar

Planens syfte är att ge en översikt över stadsbyggnadens utformning och innehåll. Planen är utarbetad enligt plan- och bygglagen (1987). Planens syfte är att ge en översikt över stadsbyggnadens utformning och innehåll.

Kontroll

Planens syfte är att ge en översikt över stadsbyggnadens utformning och innehåll. Planen är utarbetad enligt plan- och bygglagen (1987). Planens syfte är att ge en översikt över stadsbyggnadens utformning och innehåll.

Planens utformning och innehåll

Planens syfte är att ge en översikt över stadsbyggnadens utformning och innehåll. Planen är utarbetad enligt plan- och bygglagen (1987). Planens syfte är att ge en översikt över stadsbyggnadens utformning och innehåll.

Planens utformning och innehåll

Planens syfte är att ge en översikt över stadsbyggnadens utformning och innehåll. Planen är utarbetad enligt plan- och bygglagen (1987). Planens syfte är att ge en översikt över stadsbyggnadens utformning och innehåll.

Planens utformning och innehåll

Planens syfte är att ge en översikt över stadsbyggnadens utformning och innehåll. Planen är utarbetad enligt plan- och bygglagen (1987). Planens syfte är att ge en översikt över stadsbyggnadens utformning och innehåll.

Planens utformning och innehåll

Planens syfte är att ge en översikt över stadsbyggnadens utformning och innehåll. Planen är utarbetad enligt plan- och bygglagen (1987). Planens syfte är att ge en översikt över stadsbyggnadens utformning och innehåll.

Planens utformning och innehåll

Planens syfte är att ge en översikt över stadsbyggnadens utformning och innehåll. Planen är utarbetad enligt plan- och bygglagen (1987). Planens syfte är att ge en översikt över stadsbyggnadens utformning och innehåll.