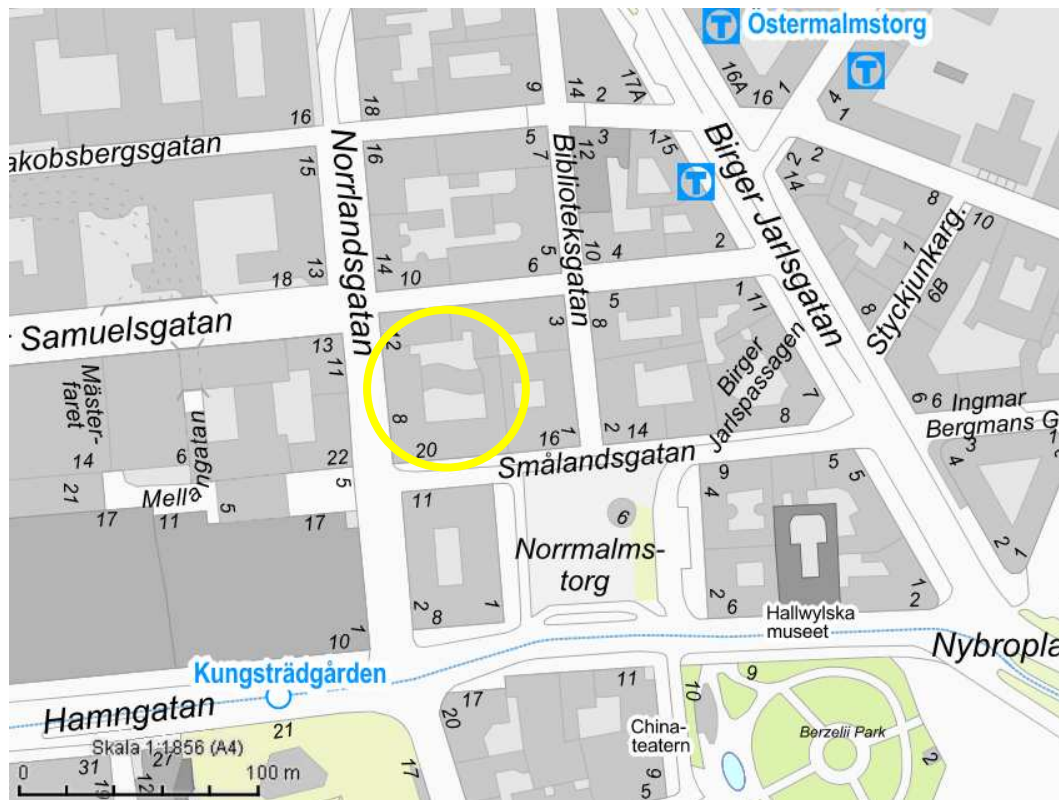


Planbeskrivning

Detaljplan för del av Skären 9 i stadsdelen Norrmalm, S-Dp 2014-03819



Sammanfattning

Planområdet omfattar fastigheten Skären 9 som ligger vid Norrmalmstorg i City, vid korsningen mellan Smålandsgatan och Norrlandsgatan. Förslaget innebär att de två översta, plåtbeklädda samt indragna, takvåningarna rivs på de två gathusen samt att nya kontorsvåningar om ca 3000 kvm tillförs gathus och gårdsflygel. De tekniska anordningar som rivs föreslås återuppföras under de befintliga gårdarna vilket innebär att en högre totalhöjd medges där. Gestaltningmässigt medför planförslaget en anpassning av tillbyggnaden till befintlig bebyggelse med avsikt att skapa en ny helhet. Planen hanteras med normalt planförfarande.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att möjliggöra fler kontorslokaler genom utökad byggrätt för påbyggnad på gathus och gårdshus. Hufvudstaden AB inkom 2012-09-14 med en ansökan om planändring. 2013-01-30 fick de positivt planbesked för att pröva en påbyggnad om drygt 3000 kvm för kontorslokaler, på befintlig kontorsbyggnad. Påbyggnaden gäller både gathus och gårdsflygel. Beskedet har föregåtts av ett parallellt uppdrag.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Planarbetet sker enligt följande preliminära tidplan:

Plansamråd 28/10-9/12, 2014

Granskning kv.2 2015

Antagande kv.3 2015

Planen hanteras med normalt planförfarande.

Innehåll

Planbeskrivning Detaljplan för del av Skären 9 i stadsdelen Norrmalm, S-Dp 2014-03819	1
Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning.....	2
Tidplan.....	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	7
Hydrologiska förhållanden.....	7
Befintlig bebyggelse.....	7
Stadsbild	8
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	9
Kommersiell service.....	10
Gator och trafik	10
Störningar och risker	11
Planförslag	11
Ny bebyggelse.....	11
Gator och trafik	18
Teknisk försörjning.....	18
Konsekvenser	18
Behovsbedömning.....	18
Miljökvalitetsnormer för vatten	19
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	19
Störningar och risker	21
Ljusförhållanden och lokalklimat.....	22
Tidplan	22
Genomförande	22
Organisatoriska frågor.....	22
Verkan på befintliga detaljplaner	22
Fastighetsrättsliga frågor	22
Ekonomiska frågor.....	23
Tekniska frågor.....	23
Genomförandetid	23

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Antikvarisk förundersökning och konsekvensbeskrivning* (Per Nelson, 2014-09-01 rev. 2014-10-21)

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (General Architecture, 2014-10-17 rev. 2014-10-22)
- Studie över påverkan på stadssiluetten resp. stadsbilden (SBK, 2014-03-18, rev. 14-10-21)

Medverkande

Planen är framtagen av Anna Hall och Hilda Petersson, planarkitekter samt av Lina Hallberg, karttekniker.

Planens syfte och huvuddrag

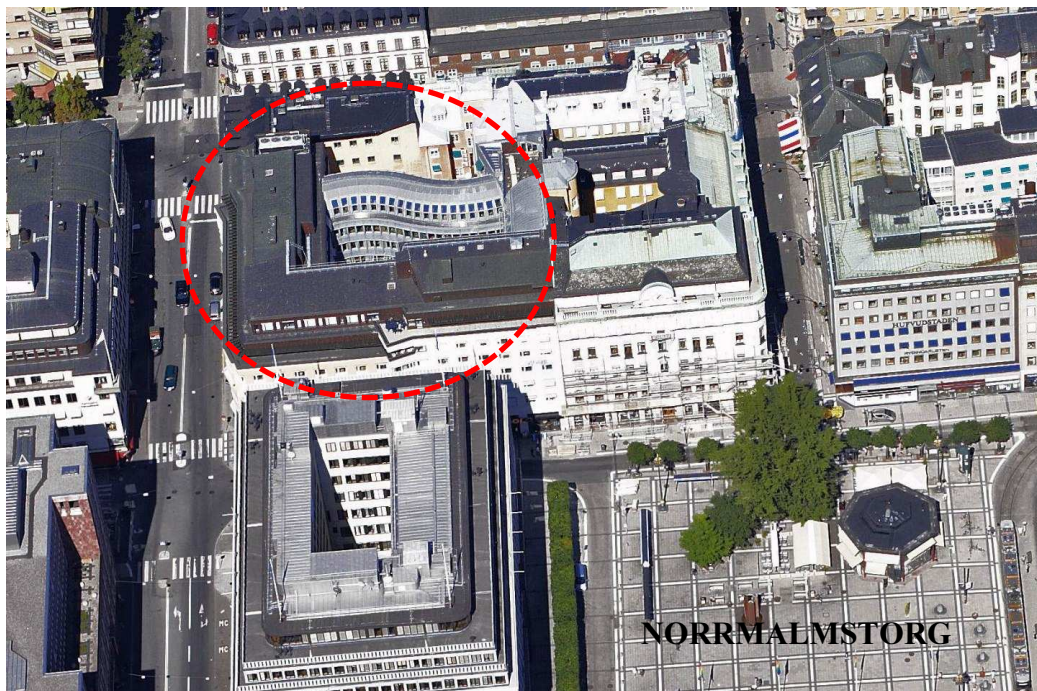
Planändringen syftar till att pröva en påbyggnad som innebär en utökad byggrätt om drygt 3000 kvm för kontorslokaler. Påbyggnaden gäller både gathus och gårdshus. Planarbetet har föregåtts av ett parallellt uppdrag.

Plandata

Planområdet omfattar fastigheten Skären 9 som ligger vid Norrmalmstorg i City, vid korsningen mellan Smålandsgatan och Norrlandsgatan. Kvarteret Skären är ett centralt beläget kvarter i anslutning till ett av stadens viktigaste torg. Planområdet utgör drygt 2000 kvm vilket motsvarar fastigheten Skären 9. Befintlig byggnad uppfördes 1983 och ägs av Hufvudstaden AB. Den föreslagna påbyggnaden gäller både gathusen mot Norrlandsgatan resp. Smålandsgatan samt gårdsflygeln.



Planområdet är markerat med röd, streckad linje



Snedbild. Planområdet ungefärligt avgränsat med röd, streckad linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Promenadstaden, Stockholms översiktsplan från 2010, anger området som innerstadsbebyggelse. Planområdet är även del av stadsutvecklingsområdet City. Projektet följer intentionerna i översiktsplanen och bidrar till att uppfylla utvecklingsmålet om fler arbetsplatser i enlighet med stadens PM "Vision för City" från 2012.

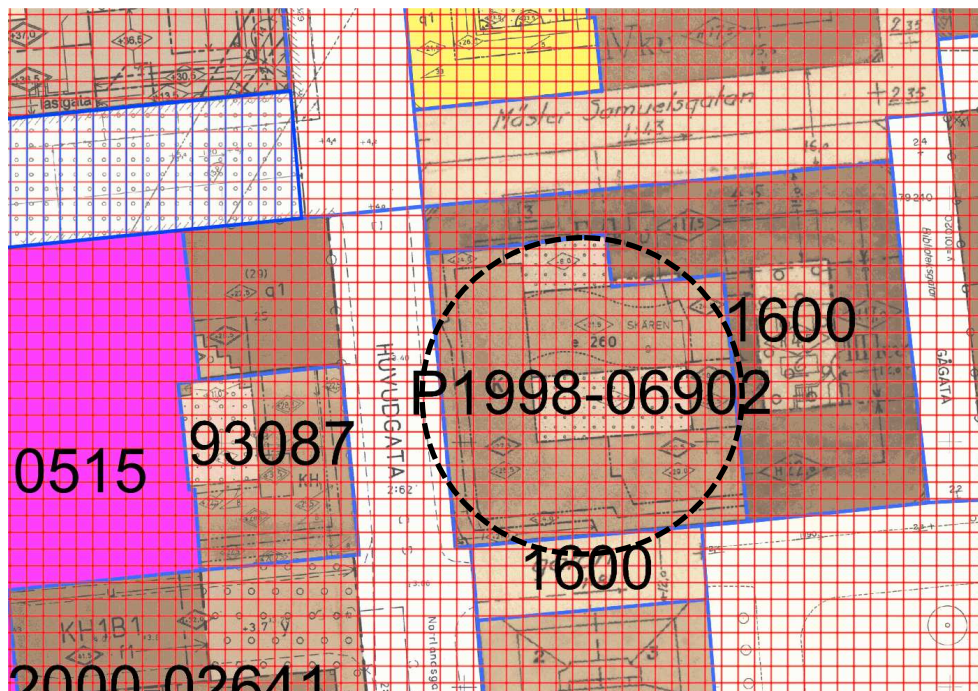
Vision för City

Kommunfullmäktige har 2012-10-03 antagit *Vision för City*. I linje med stadens översiktsplan pekar visionen ut City som ett utvecklings- och

omvandlingsområde. Inriktningen är att skapa en attraktiv, levande och trygg stadskärna bl.a. genom att City kompletteras med ett funktionsblandat och varierat innehåll, t.ex. fler bostäder, kultur, verksamheter m.m. Det offentliga rummet i City spelar en central roll, och planeringen ska verka för fler levande bottenvåningar och en stadsmiljö med mänsklig skala. Den centrala stadens erkända kvaliteter och särdrag ska värnas, t.ex. vad avser den sammanhållna byggnadshöjden, siluetten, tydliga vattenfronter mot öppna vattenrum och besöksplatser och utkikspunkter. Mer lokalt ska omvandling av bebyggelse relatera till stadens ljusförhållanden – himmelsljus som direkt solinfall vid platser och längs gator. Utifrån visionen pågår arbete inom bl.a. stadsbyggnads-, exploaterings- och trafikkontoren med att konkretisera visionen genom framtagande av program och trafikplan för den fortsatta utvecklingen av cityområdet på kort och längre sikt.

Detaljplan

Gällande detaljplan vann laga kraft 1999 och medger bebyggelse för kontorsändamål med handel i bottenvåningen. Handel tillåts även i källarvåningen. Planen togs fram med syfte att möjliggöra ett nytt gårdshus, som idag är del av planerna för påbyggnad. Genomförandetiden gick ut 2004-09-14. Högsta tillåtna höjder (både nockhöjd och totalhöjd) varierar, den högsta tillåtna totalhöjden är +30,5 (RH00).



Gällande detaljplan, ungefärligt markerad med streckad svart linje, anger kvartersmark för kontorsändamål med handel i botten- och källarplan.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresset Stockholms innerstad där 1800-talets stadsplanestruktur och stadens övergripande är särskilt viktiga delar av riksintressebeskrivningen.

Förutsättningar

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för övergångsvattnet Strömmen (SE591920-180800). Enligt uppgift om senaste klassning i VISS 2014-09-17 har Strömmen otillfredsställande ekologisk potential och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015 med tidsfrist 2021 på grund av tributyltennföreningar.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avleds via kombinerat ledningsnät till reningsverket Norra Henriksdal. En stor andel av ledningsnätet i Stockholm är kombinerat vilket innebär att avloppsvatten och dagvatten leds i samma ledning till reningsverket.

Ett förslag till ny dagvattenstrategi för Stockholm (2014) har tagits fram. Den syftar till att ge stadens dagvattenhantering en mer hållbar och klimatanpassad inriktning och lyfter fram principer för att hantera de utmaningar som uppstår i en växande och allt tätare stad. I korthet innebär hållbar dagvattenhantering att så långt det är möjligt efterlikna naturliga system. Det finns flera skäl till att det i längden inte är hållbart att avleda dagvatten från tak till befintligt ledningsnät. En central utgångspunkt bör vara att dagvatten (om det inte är förorenat) ska vara en del av vattnets naturliga kretslopp för att trygga grundvattenbildning och vattentillförsel till sjöar och vattendrag och därigenom bidra till förbättrad vattenkvalitet.

Andelen grönyta påverkar dagvattenhanteringen i City och påverkar Stockholms större ekologiska värden. Det norra gårdsrummet inom Skären 9 är delvis planterat vilket innebär att det kan ske en viss infiltration av dagvatten. Gårdsrummet är dock underbyggt vilket försvårar hanteringen av dagvattnet och begränsar mängden dagvatten som kan infiltreras.

Befintlig bebyggelse

Den befintliga byggnaden på fastigheten Skären 9 uppfördes 1983 och är ritad av Uhlin & Malm Arkitektkontor AB. Byggnaden är ett tidstypiskt exempel på fasadarkitektur från 1980-talet som i en och samma byggnad anpassar sig till olika situationer genom att låna uttryck från sin omgivning. Tydligast märks det i uttrycket med fasadbeklädnaden i sten mot Smålandsgatan, åt det påkostade grannhuset (Citypalatset), Packarhuset 4.

Byggnadens fasadmaterial är relativt påkostad, med partiell marmorbeklädnad mot Smålandsgatan som övergår i heltäckt stenfasad mot Norrmalmstorg, samt i bottenvåning och burspråk. Byggnadens fasad mot Norrlandsgatan är putsade i aprikosfärgad kulör med vita fönster med sidoförskjutna fönsterposter, vilket också matchar grannfastighetens, Skären3, fasadkulör.

Ett signifikant drag för byggnaden utgör det snedskurna indragna vertikalt trappade hörnet vid Norrlandsgatan/ Smålandsgatan i sitt hörnmotiv med rektangulärt liggande fönsterpartier. Byggnadens avslut är mer anonym med en

indragen takvåning inkomponerad i plåt. På taket finns fläktrum och utrymmen för tekniska anläggningar.

Smärre förändringar har skett genom åren vad gäller gårdsflygel, butiker mot gatorna samt kontorsvåningarnas interiörer.

Gårdsflygeln är ritad av Arndt & Malmquist arkitekter och tillkom senare under året 1998. Gårdsflygeln är formad liknande en S-kurva krönt av ett bågformat tak. Gårdsflygeln utgör idag en lägre byggnad som underordnar sig gathusens volym och storlek inom kvarteret Skären 9. Gårdsflygeln delar av gården och skapar två gårdsrum. De två gårdsrummen har olika karaktär, det norra gårdsrummet består av marksten och planteringar. Det södra gårdsrummet är mer otillgängligt med runda naturstenar som markbeläggning, vilket också skapar ett intressant gårdsrum.



Till vänster: Det norra gårdsrummet. Till höger: Det södra gårdsrummet.

Grannfastigheten på Skären 3 med fasad mot Norrlandsgatan/Mäster Samuelsgatan är en något lägre (cirka 2 meter) byggnad som uppfördes 1853 och byggdes på med två våningar 1863. Nuvarande fasadutformning härstammar från en ombyggnad 1907-08. Grannfastigheten på Skären 6, *Svenska Lifförsäkringsbolages hus* efter ritningar signerade 1898 av arkitekt Johan Laurentz. Byggnaden har ett pampigt uttryck med ett avslut som är mer anonymt och kröns av en indragen takvåning inkomponerad i plåt.

Packarhuset, söder om planområdet har en mycket karaktäristisk takutformning med indrag i flera steg. Byggnaden uppfördes 1930-32 efter ritningar av Ivar Tengbom.

Stadsbild

Området kring Skären 9 har utvecklats till en plats med stark urban karaktär och har fått ytterligare draghjälp av det lyft som Mäster Samuelsgatan fick för

några år sedan. Intill Skären 9 ligger Packarhuset som präglar den lokala stadsbilden med sitt karaktäristiska trappade tak.

Den lägre bebyggelsen som idag finns längs en sträcka av Norrlandsgatans östra sida utgör en kontrast till den högre bebyggelsen på Norrlandsgatans västra sida och det historiskt förankrade storkvarter mellan Kungsgatan - Birger Jarlsgatan - Smålandsgatan och Norrlandsgatan. Skären 9 kan tolkas vara beläget i ”gränslandet”, mellan den lägre bebyggelsen öster om Norrlandsgatan och den högre västerut.



Till vänster: Befintlig bebyggelse, 1949. Vy från Norrmalmstorg. Till höger: Befintlig byggnad uppförd 1983, vy från Norrlandsgatan. Bild: General Architecture

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Byggnadsordningen anger områdets stadsbyggnadskaraktär som stenstad. Byggnaden i kv Skären 9 är gulmarkerad i stadsmuséets klassificering av värdefulla byggnader. Detta innebär att bebyggelsen anses ha en positiv betydelse för stadsbilden och/eller ett visst kulturhistoriskt värde. Gårdsflygeln är inte kulturhistoriskt klassificerat än men besitter enligt den antikvariska utredningen (2014-09-08) arkitektoniska kvaliteter så som välgestaltade fasader och takutformning. Skären 3 resp. 6 är grönklassade av Stockholms stadsmuseum, vilket innebär att de anses ha ett högt kulturhistoriskt värde. Packarhuset 4 är blåklassad, vilket är den högsta graden och medför att byggnaden enligt stadsmuséet utgör en synnerligen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen.



Stadsmuséets klassning av kulturhistoriskt intressanta byggnader. Planområdet ungefärligt markerat med röd, streckad linje.

Riksintresse

Planområdet berörs av riksintresset Stockholm Innerstad, där stadsplanestruktur och stadens siluett är särskilt viktiga i sammanhanget.

Kommersiell service

Planområdet, Skären 9 är beläget vid Normalmstorg i City, vid korsningen mellan Smålandsgatan och Norrlandsgatan. Utbudet av service är mycket god. Skären 9 är beläget i ett aktivt kommersiellt stråk.

Gator och trafik

Gatunät

Skären 9 försörjs av Norrlandsgatan och Smålandsgatan.

Biltrafik

Från Mäster Samuelsgatan nås bilparkering under mark med infart från Skären 4. Platserna är förhyrda. Från Mäster Samuelsgatan sker även varuintag.

Gång- och cykeltrafik

Hyrcyklar och cykelparkering finns på Normalmstorg. Behovet av fler cykelparkeringar finns och bör utökas för att öka tillgängligheten för cyklister.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikförbindelserna är mycket goda. Närmsta tunnelbana finns inom mindre än 400 meter från planområdet vid Östermalms torg samt ett flertal busslinjer från Normalmstorg.

Störningar och risker

Luft, lukt

Luftföroreningsnivån är relativt hög i området, men är inget hinder för påbyggnad av kontor.

Buller, vibrationer

Bullernivån är relativt hög i området, men är inget hinder för påbyggnad av kontor.

Planförslag

Ny bebyggelse



Ortofoto där föreslagen påbyggnad visas. Bild: General Architecture

Byggherren Hufvudstaden AB har genom arkitektkontoret General Architecture tagit fram ett förslag för påbyggnad på befintligt kontorshus. Förslaget innebär att de plåtinklädda takvåningarna rivs på gathuset och att man bygger nya kontorsvåningar om ca 3000 kvm på gathus och gårdsflygel. Planförslaget innebär en anpassning till befintlig bebyggelse med avsikt att skapa en ny helhet.

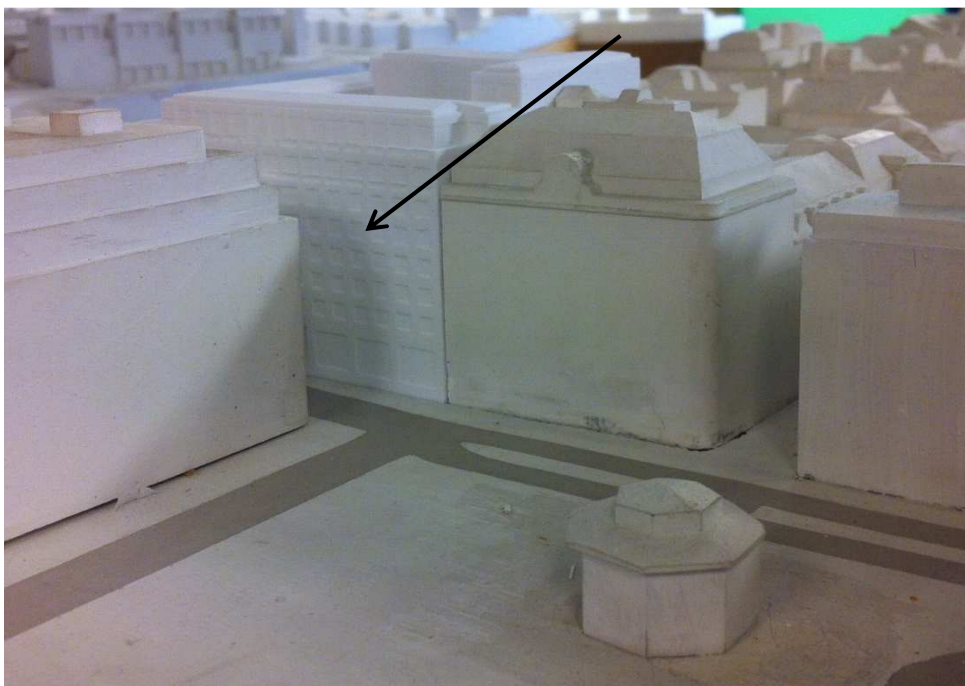
Den föreslagna påbyggnaden tar upp den befintliga byggnadens geometri och rytm i form av fönstersättning och materialval, vilket gör att den upplevs som en logisk del av byggnaden men också som att den tillför ett nytt element. Påbyggnaden av gårdsflygeln utgår på liknande vis från den befintliga byggnaden upp till ett horisontellt takfotavslut.



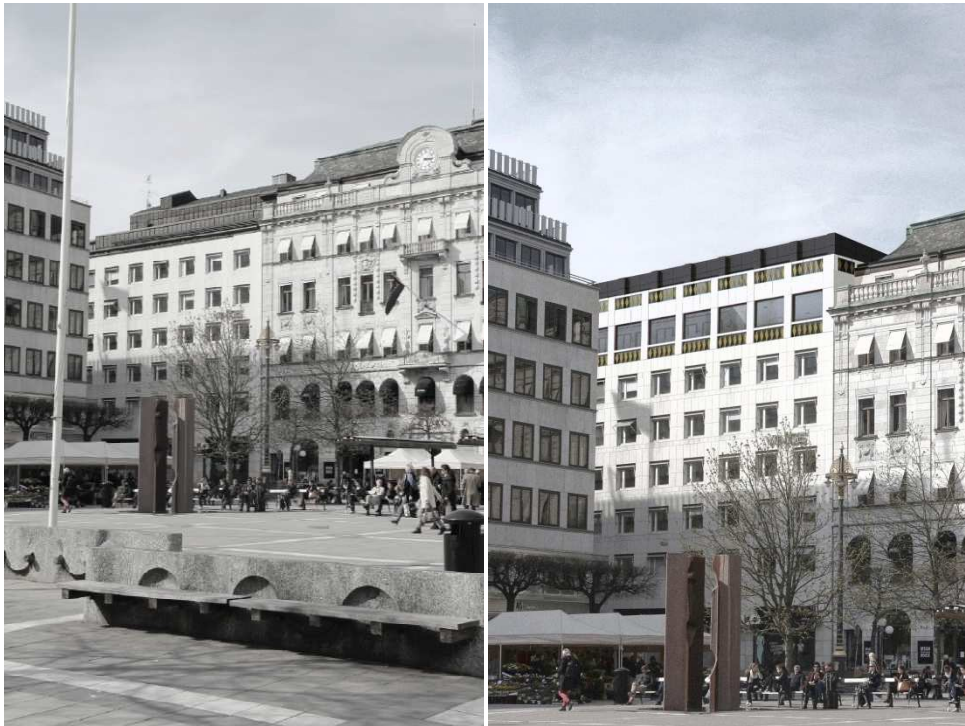
Till vänster: Föreslagen påbyggnad sedd söderifrån från Norrlandsgatan. Till höger: Norrifrån från korsningen Norrlandsgatan/Mäster Samuelsgatan med Skären 3 i förgrunden. Bild: General Architecture

Höjder

Idag finns fläkttrum och utrymmen för tekniska anläggningar på taket till kontorsbyggnaden. Den föreslagna påbyggnaden innebär att dessa utrymmen ersätts av kontorsutrymmen och att totalhöjden förblir ungefär den samma mot Smålandsgatan. Takfoten höjs med ett plan mot Smålandsgatan. Den översta våningen kläs i plåt vilket gör att våningen smälter in i taklandskapet. Enligt den fysiska modellen ger påbyggnaden en skonsam påverkan på stadsbilden från Norrmalmstorg.



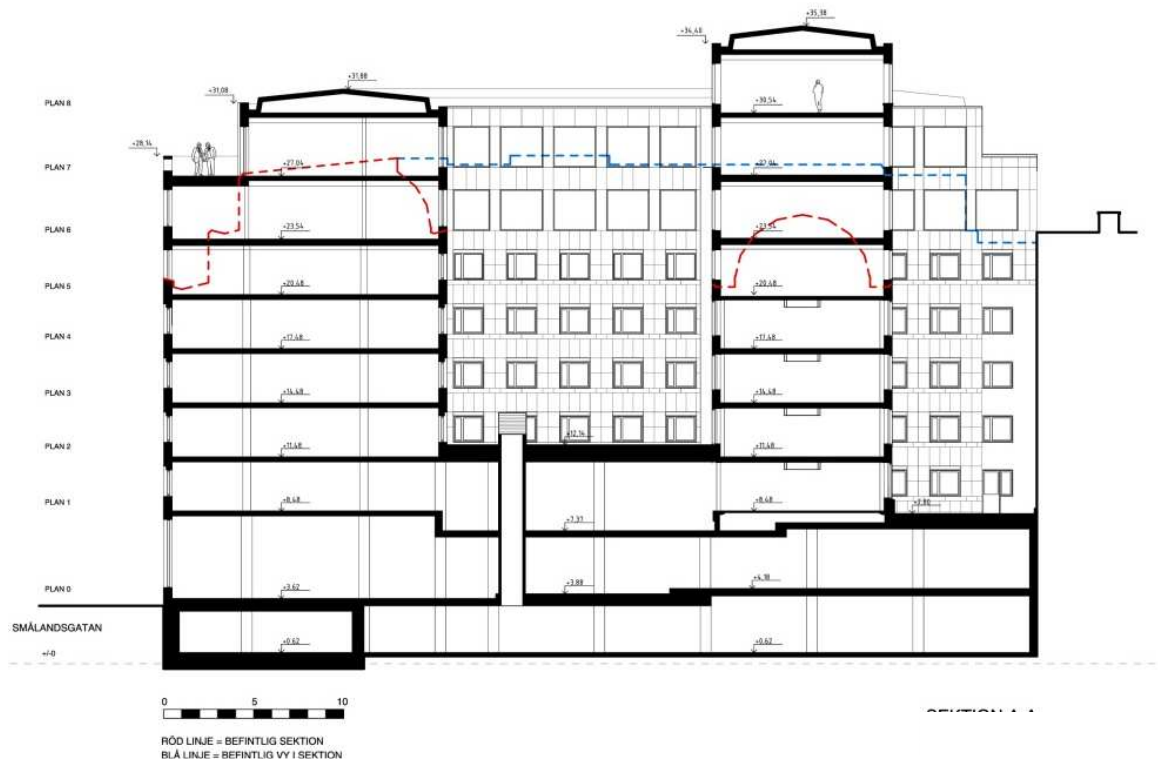
Bearbetad modell inplacerad i Stadens kvartersmodell. Modellfoto taget från Norrmalmstorg med Packarhuset till vänster och Skären 9 centrerad.



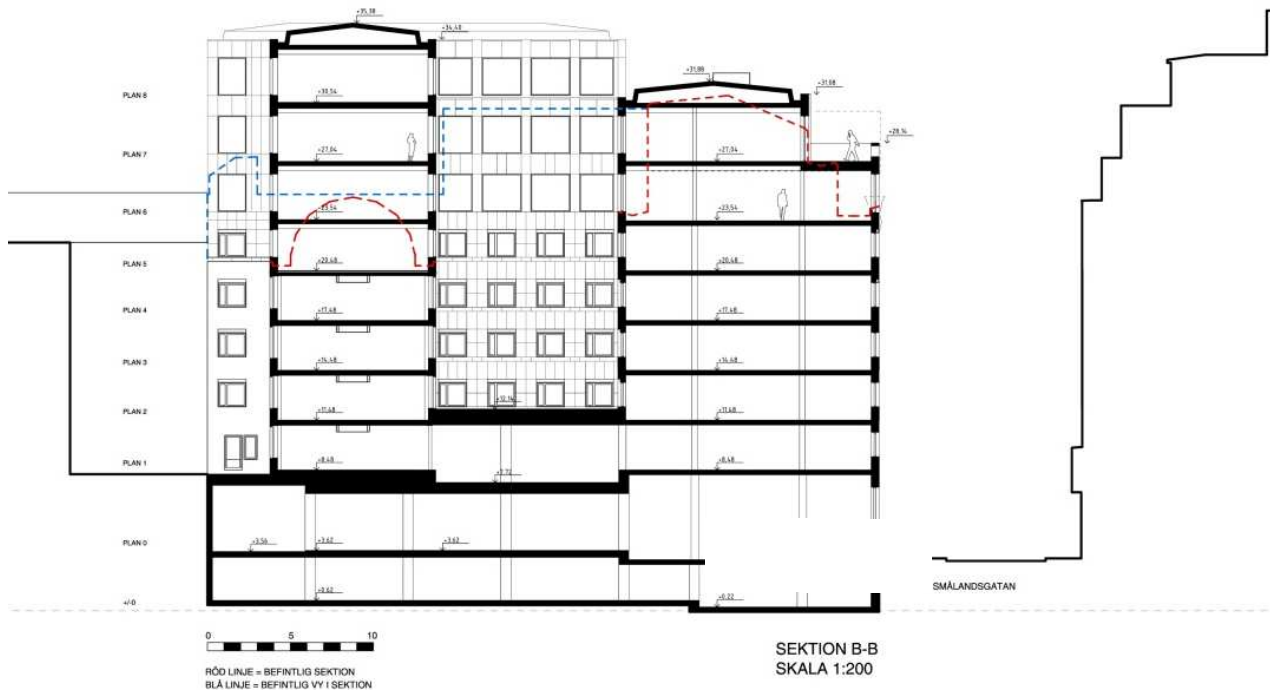
Till vänster: Befintlig bebyggelse sedd från Norrmalmstorg. Till höger: Föreslagen påbyggnad med indragen våning vid mötet med befintlig bebyggelse på Skären 6. Bild: General Architecture

Mot Norrlandsgatan blir påbyggnaden mer påtaglig, bl.a. på grund av att grannfastigheten Skären 3 är två våningar samt en indragen våning lägre. Mot Norrlandsgatan höjs totalhöjden med ett plan och takfoten med två plan jämfört med idag. För det södra gårdsrummet höjs gårdsplanet en våning för att de tekniska anordningarna som idag finns på taket ska flyttas ner på gården.

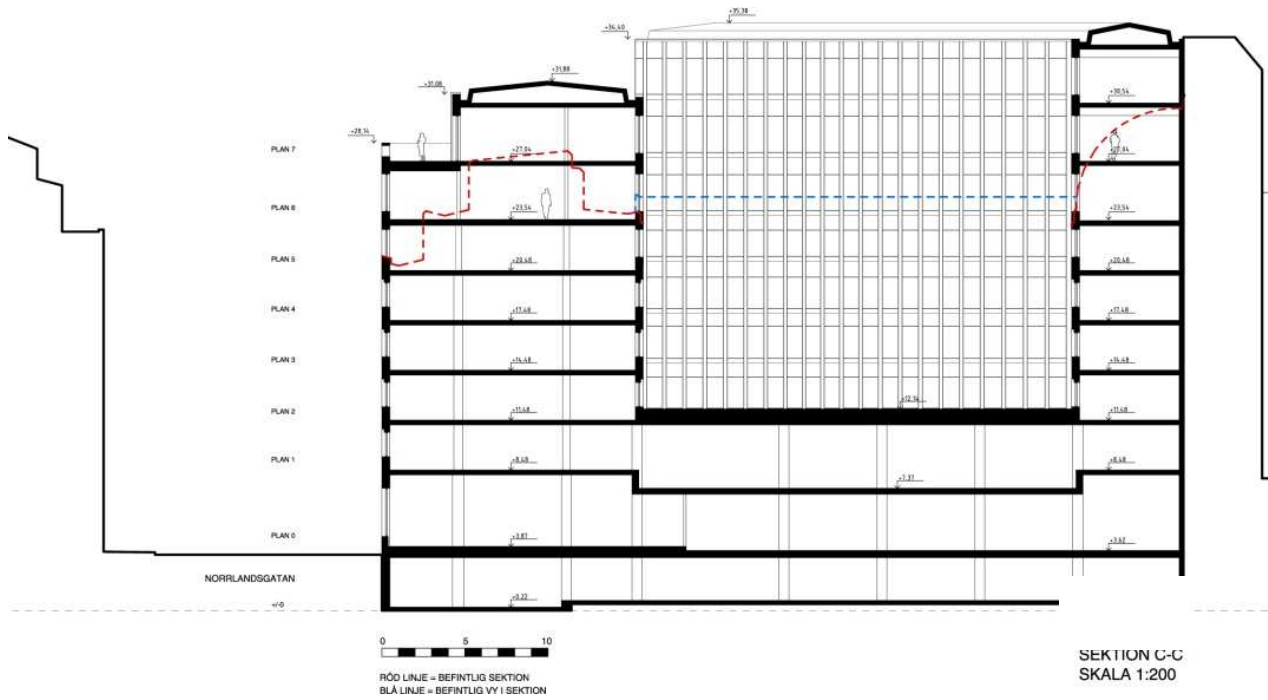
Gårdsflygeln byggs på med tre plan och ges ett nytt flackare takavslut. Byggnaden blir även högre än gathuset mot Norrlandsgatan vilket gör att den får en gavelfasad mot denna gata. Gårdsflygelns fasad blir även högre mot grannhusen inom Skären 3 och Skären 6. Påbyggnaden innebär att gårdsflygeln kommer att utgöra den högsta delen inom kvarteret. Gårdsflygeln bedöms, utifrån den antikvariska förundersökningen och konsekvensbeskrivningen (Per Nelson, 2014-09-01 rev. 2014-10-21) som genomförts utifrån stadssiluettanalysen (Stadsbyggnadskontoret 14-03-18 rev. 2014-10-21), ge en viss marginell stadsbildpåverkan från vissa blickpunkter. Se avsnittet konsekvenser, *Antikvarisk förundersökning och konsekvensbeskrivning* (Per Nelson, 2014-09-01 rev. 2014-10-21) samt *Sammanställning av vyer* (Stadsbyggnadskontoret, 2014-10-21).



Sektion mellan Smålandsgatan och Mäster Samuelsgatan. Röd linje markerar befintlig byggnad, Skären 9, i sektion och blå linje visar befintlig byggnad, Skären 9 i vy. Bild: General Architecture



Sektion mellan Mäster Samuelsgatan och Smålandsgatan. Röd linje markerar befintlig byggnad, Skären 9, i sektion och blå linje visar befintlig byggnad, Skären 9 i vy. Bild: General Architecture



Sektion mellan Norrlandsgatan och Biblioteksgatan. Röd linje markerar befintlig byggnad, Skären 9, i sektion och blå linje visar befintlig byggnad, Skären 9 i vy. Bild: General Architecture



Sektion mellan Biblioteksgatan och Norrlandsgatan. Röd linje markerar befintlig byggnad, Skären 9, i sektion och blå linje visar befintlig byggnad, Skären 9 i vy. I bakgrunden skymtas Packarhuset. Bild: General Architecture

Förhållningssätt mot omgivande bebyggelse

Föreslagen påbyggnad på Skären 9 har anpassats till befintlig bebyggelse i utformning och skala. En utgångspunkt i gestaltningen har varit att tillsammans med den befintliga byggnaden skapa en ny helhet. De närmaste fastigheterna inom kvarteret är Skären 3 längs Norrlandsgatan samt Skären 6 mot Norrmalmstorg.

Den föreslagna påbyggnaden har anpassats till grannhuset på Skären 3, med en avtrappning på ett liknande sätt som den befintliga utformningen. Mötet med den lägre befintliga byggnaden på Skären 3 görs genom ett mer återhållsamt fasaduttryck med karaktär av en brandvägg. Gaveln görs i puts till skillnad mot övrig fasad som kläs i sten. Detaljanen innebär inget förbud mot att fönster på brandgaveln mot Skären 3 upprättas, men heller ingen garanti för att ett sådant fönster i framtiden inte byggs för.



Fotomontagen visar föreslagen påbyggnad sedd från Norrlandsgatan. Bilderna visar mötet med Skären 3 och utformningen av brandgaveln på Skären 9. Bild: General Architecture

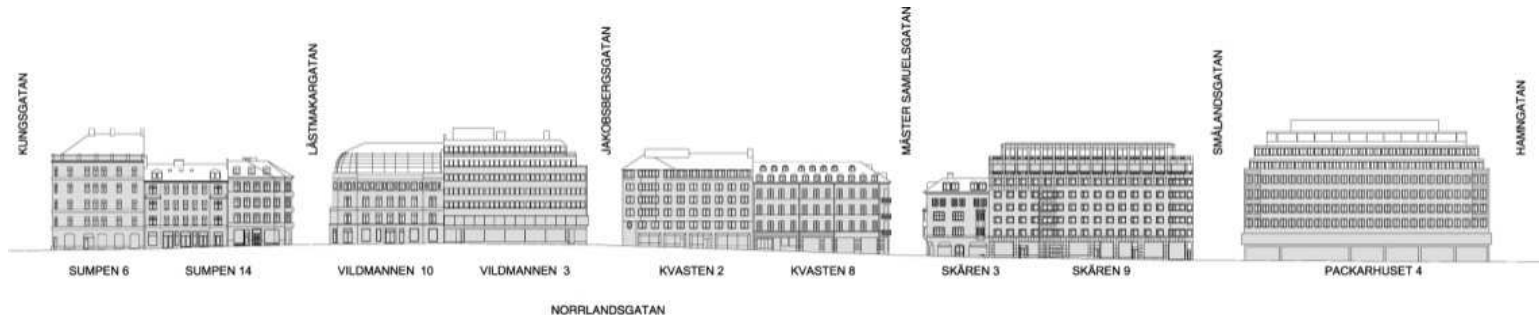
Befintlig bebyggelse på Skären 6 har i princip samma totalhöjd som föreslagen påbyggnad på Skären 9. För att synliggöra taket på befintlig byggnad på Skären 6 har den föreslagna påbyggnaden en indragen takvåning.

Påbyggnaden är utförd med ett enkelt indrag vilket gör att den gestaltningsmässigt inte konkurrerar med Packarhuset som har en mycket karaktäristisk takutformning med indrag i flera steg. Den föreslagna påbyggnaden som byggs allt högre inåt kvarteret är en vanligt förekommande utveckling i Stockholm eftersom påverkan från gatuperspektivet och det allmännas miljö blir liten. En påbyggnad inåt kvarteret ger tillskottsvolym i en växande stad.

Gestaltungsprincip

Sedan det sena 1900-talet har den rådande doktrinen för påbyggnader i Stockholm varit att synliggöra tillbyggnader genom i vissa fall avvikande utformning. I ett historiskt perspektiv är istället skapandet av en ny

arkitektonisk helhet den vanligaste ombyggnadsstrategin. Den föreslagna gestaltningen knyter an vid denna tradition, både vad gäller gathuset och gårdsflygeln.



Fasadelevation: Bilden visar gatubebyggelse (gårdsflygel redovisas ej) på Norrlandsgatan med föreslagen påbyggnad på Skären 9. Föreslagen påbyggnad innebär inte någon dramatisk förändring i byggnadshöjd i förhållande till närliggande bebyggelse längs Norrlandsgatan. Bild: General Architecture

Utformning; materialval, färgsättning och fönstersättning

Gathuset

De material, puts och sten, som finns i den befintliga byggnaden återkommer i påbyggnaden vilket syftar till att skapa ett helhetsintryck där påbyggnaden och den befintliga byggnaden upplevs som en ny helhet.

Byggnadens tegelröda puts färgas om med en ljus grå kulör som kompletterar den befintliga naturstenen i byggnadens bas och krön. Nybyggnaden utförs i natursten samt mörk plåt i den indragna takvolymen. Fönstersättningen utgår från byggnadens eget system och måttförutsättningar, fönstrens proportioner och mått ökas i de två översta våningarna för att markera den övre delen av fasaden och ge byggnaden en ny rytm och ett tydligt avslut.

Gårdsflygel

Gårdsflygeln byggs på för att skapa rundgång i samtliga våningar. Den karaktäristiska plåtkassettfasaden har gett form till den nya påbyggnaden på gården som får en snarlikt kassettfasad. Gårdsflygelns fasaduttryck i glas och metallpartier behålls och de tillkommande våningarna bygger vidare på samma tema som det befintliga huset. Byggnaden kröns av ett mycket flackt valmat (takfall mot alla sidor) tak med indrag, lika utseende som på gathusens takpåbyggnader. Takarkitekturen ges därmed ett sammanhållet och rent uttryck inom kvarteret Skären 9.



Till vänster: Principskiss över fasadutformning och materialval. Till höger: Vy mot Norrlandsgatan. Bild: General Architecture

Gator och trafik

Biltrafik , gång- och cykeltrafik, kollektivtrafik

Den föreslagna påbyggnaden kommer att öka antalet arbetsplatser inom kvarteret, vilket medför ett ökat flöde av människor. Planförslaget innebär ingen förändring i biltrafiken då planområdet är så pass begränsat. Då flödet av människor ökar kan däremot gång- och cykeltrafiken öka samt underlaget för kollektivtrafiken.

Tillgänglighet

Stadens riktlinje med angöringsavstånd på max 10 meter mellan gata och entréport uppnås. Hiss kommer att finnas tillgängligt även till föreslagen påbyggnad.

Teknisk försörjning

Befintliga ledningar

Erforderliga ledningar finns inom planområdet. Tillbyggnaden ansluts till dessa.

Avfallshantering

Befintlig avfallshantering tillgodoser påbyggnaden.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms 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.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Den föreslagna påbyggnaden av kontorsbebyggelse innebär varken en ökad andel hårdgjort yta eller takyta. Lokal infiltration för dagvattnet inom Skären 9 är idag begränsad på respektive det södra och norra gårdsrummet. Takterrassen som utökas genom föreslagen påbyggnad innebär goda möjligheter för plantering och grönska på taket. Möjligheten för en förbättrad dagvattenhantering ska studeras i det fortsatta planarbetet.

Kontoret gör bedömningen att planförslaget inte innebär någon förändrad dagvattenhantering eller ökad tillförsel av mängden dagvatten till recipienten Strömmen eller Norra Henriksdals reningsverk, därför bedömer kontoret att förslaget inte påverkar möjligheterna att följa miljökvalitetsnormerna för vatten.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Riksintresse och stadsbild

Den antikvariska förundersökningen och konsekvensbeskrivningen (Per Nelson, 2014-09-01 rev. 2014-10-21) bedömer att en påbyggnad av gathuset som möjlig att genomföra samtidigt som gatufasadens 1980-talsarkitektur bibehålls. En konsekvens av påbyggnaden av gårdsflygeln innebär dock en förändring av det förhållande som finns inom kvarteret idag, då gårdsflygeln blir den högsta byggnadsvolymen inom kvarteret. Enligt stadssiluettanalysen (Stadsbyggnadskontoret 14-03-18 rev. 2014-10-21) innebär planförslaget ingen siluettpåverkan från de känsliga punkterna Munchenbryggeriet, Junibacken och Skeppsholmsbron.

Utifrån den antikvariska förundersökningen och konsekvensbeskrivningen (Per Nelson, 2014-09-01 rev. 2014-10-21) som genomförts utifrån stadssiluettanalysen (Stadsbyggnadskontoret 14-03-18 rev. 2014-10-21) bedöms påbyggnaden av gårdsflygeln (som är högre än gathuset) ge en viss stadsbildspåverkan från vissa blickpunkter, om än marginellt. Påverkan mot Norrmalmstorg bedöms som skonsam. Påverkan mot Norrlandsgatan innebär ett mer återhållsamt fasaduttryck i gatuperspektivet och med respekt för de lägre grannhusen. Utdrag från stadssiluettanalysen visas nedan samt se även *Sammanställning av vyer* (Stadsbyggnadskontoret, 2014-10-21).



Vy söderifrån på Norrlandsgatan mot Skären 9. Föreslagen påbyggnad syns i vit volym.



Vy söderifrån på Norrlandsgatan (vid MOOD-gallerian) mot Skären 9. Föreslagen påbyggnad syns i vit volym.



Vy från Norrlandstorg mot Skären 9. Den föreslagna påbyggnadens syns i vit volym samt gårdsflygelns gavel.



Vy från Norrlandstorg mot Skären 9. Den föreslagna påbyggnadens syns i vit volym.

Störningar och risker

Buller

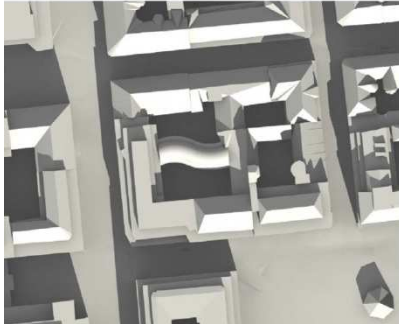
Förslaget innebär ingen förändring av bullernivåer. De befintliga bullernivåerna är relativt höga i området men är inget hinder för påbyggnad av kontor.

Översvämningsrisker

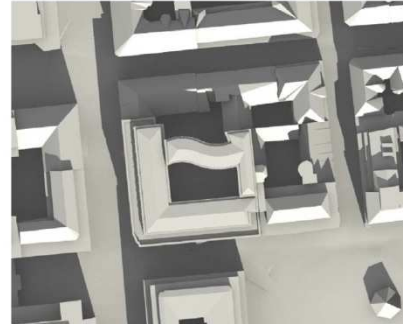
Då andelen hårdgjord yta eller bebyggd yta inte ökar i aktuellt planförslag påverkas inte dagvattnets förmåga att tas hand om.

Ljuförhållanden och lokalklimat

Framtagen solstudie (*General Architecture*, 2014-09-10) visar att påbyggnaden på gathuset ger en ringa skuggeffekt på närliggande gator och bebyggelse. Påbyggnaden på gårdsflygeln ger taket och de översta våningarna på Skären 3 en mindre skuggeffekt. Nedan visas ett utdrag av solstudien.



KI 12.00 BEFINTLIGT



KI 12.00 TILLBYGGNADSFÖRSLAG

Solstudie, vårdagsjämning – 21 mars. Bild: General Architecture

Tidplan

Planarbetet sker enligt följande preliminära tidplan:

Plansamråd 28/10-9/12, 2014

Granskning kv.2 2015

Antagande kv.3 2015

Planen hanteras med normalt planförfarande.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövningen vid granskning av bygglov och bygganmälan.

Huvudmannaskap

Hela planområdet ligger inom kvartersmark med enskilt huvudmannaskap.

Avtal

Detaljplanen innebär inget förbud mot att fönster på brandgaveln mot Skären 3 upprättas, men heller ingen garanti för att ett sådant fönster i framtiden inte byggs för.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Dp 1998-06902 upphör att gälla inom de delar som denna detaljplan berör.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Skären 9, som ägs av Hufvudstaden AB.



Användning av mark

Ny och gällande detaljplan för fastigheten Skären 9 redovisar endast kvartersmark. I gällande plan anges endast användningen kontor. I ny plan anges kontor och handel.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Ingen fastighetsbildning krävs för planens genomförande. Tredimensionell fastighetsbildning är möjlig i vissa delar för att separera olika användningar.

Rättigheter

Behov av rättigheter prövas i samband med eventuell fastighetsbildning i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande. Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs oftast att ett flertal rättigheter och/eller gemensamhetsanläggningar inrättas.

Ekonomiska frågor

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbete regleras genom planavtal och mellan stadsbyggnadsnämnen och SFV. Planen bedöms inte medföra några kostnader för stadens förvaltningar.

Vatten och avlopp

Föreslagen påbyggnad ansluts till befintliga ledningar.

El och tele m.m.

Föreslagen påbyggnad ansluts till befintliga ledningar.

Tekniska frågor

Planförslaget innebär enbart påbyggnad på befintligt kontorhus vilket inte påverkar anslutningar till kommunala vatten eller andra ledningsnät.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem (5) år efter att planen vunnit laga kraft.