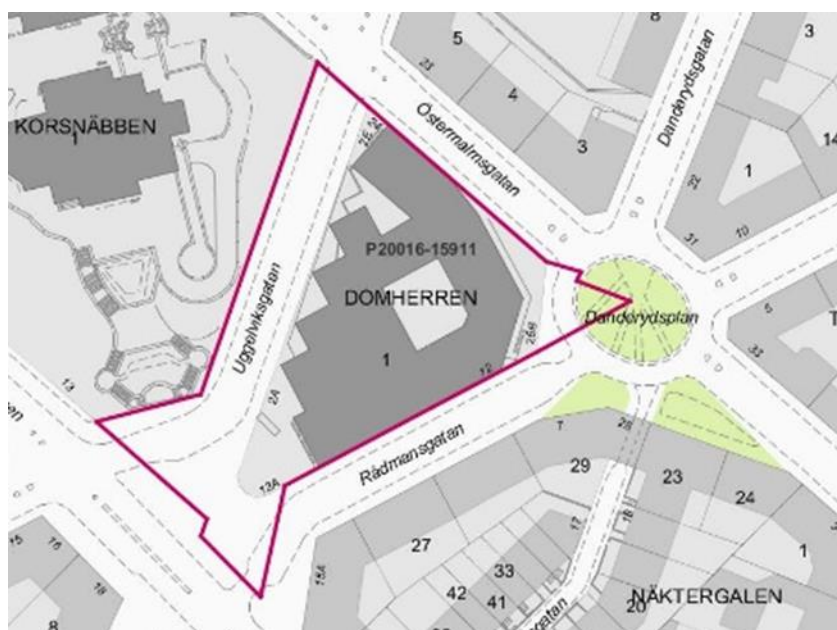


Planbeskrivning

Detaljplan för Domherren 1 i stadsdelen Östermalm, S-Dp 2016-15911

**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Fastighetsägaren Akademiska Hus har ansökt om en ny detaljplan för fastigheten Domherren 1 i stadsdelen Östermalm.

Akademiska Hus, vill utveckla den f.d. arkitektskolan för ny verksamhet. Målet är att skapa en unik mötesplats och motor för kreativ utveckling som nyttjar ett gränsland mellan akademi, industri och näringsliv med en inriktning mot nya näringar inom i första hand mat, mode, konst, musik och media. En viktig ambition är att skapa en plats i ständig utveckling. Byggnaden kommer att ha kontor, möjlighet till konferensverksamhet och möjlighet till undervisning. I planerna ingår att öppna upp bottenvåningen med utåtriktad verksamhet som t.ex. butiker, restauranter och bageri.

Byggnaden har ett stort kulturhistoriskt värde och Stockholms stadsmuseum har gett byggnaden högsta klassning, blåklassning.

Syfte med detaljplanen är att medge utökad användning av byggnaden. I byggnaden planeras verksamheter för högskola, kontor, konferens och publika funktioner i bottenvåningen som t.ex. handel, butiker, bageri, restaurant och bryggeri.

Syftet med detaljplanen är även att reglera skyddsbestämmelser för byggnadens och kvarterets kulturmiljö.

Planbestämmelser

Kvartersmarken inom planområdet föreslås som centrum(C), kontor(K), konferensverksamhet(R), gymnasium och högskola(S), samt verksamheter(Z) för att möjliggöra de verksamheter som planeras i byggnaden.

Byggnadens kulturvärden regleras huvudsakligen med q- och k-bestämmelser, dvs. skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Regleringarna omfattar bl.a. skydd mot rivning av byggnaden, skydd mot ändring av karaktär och uttryck, däribland fasad, byggnadsvolym och särskilt utpekade detaljer exteriört och interiört. Varsamhetsbestämmelser reglerar skydd mot förändringar och principer vid renovering.

Lågdelen byggs delvis om pga. tidigare brand i ateljén och lågdelen regleras med högsta totalhöjd och hur taket ansluter till högdelen.

Även marken och träden omkring byggnaden är till viss del reglerad eftersom de är en del av byggnadens helhet.

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

Samråd	kvartal 3 2017
Granskningsskede	årsskiftet 2017 – 2018
Antagande	kvartal 2 2018

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden.....	9
Hydrologiska förhållanden	10
Dagvatten	10
Befintlig bebyggelse	11
Stadsbild	11
Kultuhistoriskt värdefull miljö	11
Karaktärsbärande delar och detaljer att beakta vid ändring och förvaltning	12
Offentlig och kommersiell service.....	21
Gator och trafik	21
Störningar och risker	23
Planförslag	24
Planerade förändringar.....	24
Planbestämmelser	26
Gator och trafik	31
Teknisk försörjning	32
Gestaltungsprinciper	33
Konsekvenser	34
Behovsbedömning.....	34
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	34
Landskapsbild/ stadsbild	Error! Bookmark not defined.
Kultuhistoriskt värdefull miljö	35
Störningar och risker	35
Tidplan	36
Genomförande	36
Organisatoriska frågor	36
Verkan på befintliga detaljplaner	36
Fastighetsrättsliga frågor	37
Ekonomiska frågor.....	38
Tekniska frågor	38
Genomförandetid	38
Begreppsdefinition	39

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Bilaga:

- *Antikvarisk förundersökning, Domherren 1, Östermalm, Stockholm, (Nyréns arkitektkontor, 2015-06-10)*

Medverkande

Planen är framtagen av plankonsulterna Malin Lindquist, Astrid Fernström och Joakim Lundbäck (WSP) på uppdrag av Martin Schröder (SBK). Arbetet har skett i samarbete med Erik Westin byggherre Akademiska Hus, Hannah Schill bygglovsantikvarie Nyréns och Per-Olof Svensson bygglovshandläggare (SBK).

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Syfte med detaljplanen är att medge utökad användning av byggnaden. I byggnaden planeras verksamheter för gymnasium/högskola, kontor, konferens och publika centrumfunktioner i bottenvåningen som t.ex. handel, butiker, bageri, restaurant samt verksamheten bryggeri.

Syftet med detaljplanen är även att reglera skyddsbestämmelser för byggnadens och kvarterets kulturmiljö.

Huvuddrag

Fastighetsägaren Akademiska Hus har ansökt om en ny detaljplan för fastigheten Domherren 1 i stadsdelen Östermalm.

Akademiska Hus vill utveckla den f.d. arkitektskolan för ny verksamhet. Målet är att skapa en unik mötesplats och motor för kreativ utveckling som nyttjar ett gränsland mellan akademi, industri och näringsliv med en inriktning mot nya näringar inom i första hand mat, mode, konst, musik och media. En viktig ambition är att skapa en plats i ständig utveckling. Byggnaden kommer att ha kontor, möjlighet till konferensverksamhet och möjlighet till undervisning. I planerna ingår att öppna upp bottenvåningen med utåtriktad verksamhet som t.ex. butiker, restauranter och bageri.

Planerad omvandling kräver att en ny detaljplan tas fram. Det byggnadshistoriska värdet behöver få ett starkt skydd.

Kvarteret Domherren 1 har ett centralt läge i staden, goda kommunikationer och närhet till ett flertal av Stockholms övriga högskolor.

Redan idag pågår renovering och vissa förändringar av byggnaden och många verksamheter har redan flyttat in. Omkring 600 personer förväntas ha sin arbetsplats i huset när det är färdigutvecklat.

Arkitekturskolan, även kallat A-huset har fått ett internationellt uttryck och benämns här A-house.

A house har som ambition att stödja följande huvudmål:

- En internationell destination
- En viktig plats för möten
- En förebild

Akademiska Hus ambitioner är att A house tydliggör de kvaliteter och idéer som en gång låg till grund för husets arkitektur. Varsam renovering sker där element och material redovisar sin funktion och sin status och där det som tillförs för att möjliggöra A house speciella koncept sker i dialog med husets historia. I de övre våningsplanen föreslås verksamheter med olika kompetenser etableras bredvid varandra med förväntan om att det genererar utveckling. I bottenvåningen öppnas huset upp mot gaturummet och får mer publika verksamheter. Från att i hög utsträckning varit slutet gentemot sin omgivning planeras nu huset för att vara en tillgång för staden och dess invånare.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet utgörs av Domherren 1 som är belägen mellan Karlavägen, Uggelviksgatan, Östermalmsgatan och Rådmansgatan i stadsdelen Östermalm. Fastigheten ägs av Akademiska Hus.

Planområdet omfattar en markareal om ca 8800 kvm. Inom planområdet ligger följande fastigheter:

Domherren 1, Östermalm 1:30, Östermalm 1:31, Östermalm 1:32 och Östermalm 1:53.



Figur: Entréfasad till f.d. Arkitektskolan

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Promenadstaden, Översiktsplan för Stockholm 2010 (ÖP 2010), anges planområdet som innerstadsbebyggelse. Planområdet ingår som en del av den centrala stadens utveckling. Det övergripande målet är att skapa en tät, mångsidig och levande stad. Som planeringsinriktning anges bl.a. ”Fortsätt att öka kunskapen om stadens kulturhistoria och beakta de kulturhistoriska värdena i planeringen”.

Stockholms stad tar fram en ny översiktsplan och i den handling som varit utställd till den 3 september 2017 så framgår att ”bebyggelse som är kulturhistoriskt värdefull och har betydelse för stads- och landskapsbilden ska ses som en resurs i stadsutvecklingen.”

Detaljplan

För området gäller Pl. 6583 från 1967 och Pl. 6908 från 1968. Genomförandetiden har gått ut.

Pl 6583 medger allmänt ändamål (A-ändamål) och begränsar schaktarbeten, borrhning etc. Schaktningsrestriktionen tillkom inför planeringen av vägtunnel för Norrmalmsleden enligt 1960 års trafikledsplan. Pl 6908 omfattar ett mycket stort område och begränsar byggnadsdjupsrätten. Djupbyggnadsrättens begränsning tillkom pga. tunnelbana mot Mörby.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 4 maj 2017 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården som i helhet utgör riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset innefattar den täta och enhetliga stenstadsbebyggelsen i rutnätskvarter. Riksintresset uttrycks i företeelser som tydliggör årsringarna och hur staden vuxit fram.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Större delen av planområdet utgörs av hårdgjorda ytor eller bebyggelse.

Trädplanteringen vid Karlavägen anlades i anslutning till att byggnaden uppfördes och planerades av Holger Blom. Träden är radställda kastanjer som ger ett kraftfullt och strukturerat uttryck. Strukturen går igen i byggnadens modernistiska utformning. De mindre radställda rännarna vid Östermalmsgatan skapar grönska utan att ta uppmärksamheten från den ursprungliga huvudentrén och rådhusvinet på fasaden bildar en medveten kontrast till byggnadens hårda material och är ett arkitektoniskt grepp. Den gröna markplaneringen bildar en helhet med byggnaden och ger den sitt fulla sammanhang.

Träden utmed Östermalmsgatan är i dåligt skick. På torget mot Karlavägen har tre av kastanjerna tagits ner efter branden, varav två har återplanterats. Akademiska Hus planerar även att plantera nya klätterväxter och ge dem bättre förutsättningar än för nuvarande.

Det finns även träd placerade i kilarna mellan gatan och byggnaden längs med Uggelviksgatan och på innergården.



Kastanjer på torget mellan byggnaden och Karlavägen. foto: WSP

Naturvärden

Inga kända naturvärden finns inom planområdet.

Rekreation och friluftsliv

På grannfastighetens höjd ligger Engelbrektskyrkan (på kvartersmark) med en fastighet som erbjuder promenadstråk. I planområdets närhet finns nationalstadsparken, Vanadisbadet och Humlegården som erbjuder goda förutsättningar till rekreation och friluftsliv.

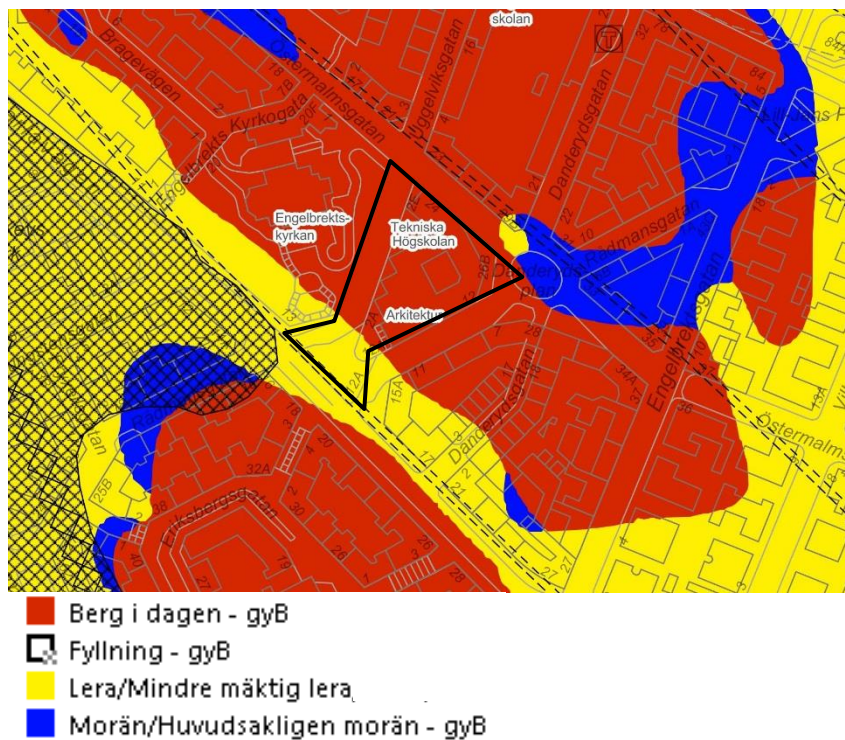
Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Större delen av fastigheten är bebyggd och inga större nivåskillnader finns. På västra sidan av Uggelviksgatan sker en markant nivåskillnad och terrassering till Engelbrektskyrkans omgivning. I området överlagras berggrunden av ett tunt lager morän.

Markradon

Radonhalterna inom Domherren 1 bedöms vara normalhöga.



Byggnadsgeoteknisk karta med planområdet redovisat.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Strömmens ytvattenförekomst, Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS april 2017 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är risk för ekologisk potential 2021 och risk för kemisk ytvattenstatus 2021.

Dagvatten

Fastigheten har ett dagvattensystem som tar hand om vattnet från alla hårdgjorda ytor vilket består av i princip alla tak och gårdsytor. Detta vatten avleds i ledningssystem i fastigheten mot dess sydvästra hörn i Rådmansgatan. Här ansluter det mot servisledning i gatan.

Dagvattensystemet i gatan går ihop med spillvattnet i ett kombinerat ledningssystem som därmed mynnar i Henriksdals avloppsreningsverk. Stockholm vatten är huvudinstans för hanteringen av frågor rörande dagvattnet.

Befintlig bebyggelse

Planområdet består till allra största del av fastigheten Domherren 1 som rymmer en byggnad. Den befintliga byggnaden som uppfördes 1967-1967 är ritad av arkitekt Gunnar Henriksson och har en arkitektur sprungen ur det sena 1950-talets och 1960-talets modernism och arkitekturströmning som kommit att kallas brutalism. Genom uppdelningen i en bygelformad, långsmal högdel som följer gatusträckningarna på norra och östra sidan, och en lågdel med täta betongmurar och brokig form på den västra, relaterar anläggningen både till omgivande stenstadskvarter och till kyrkan på sin kulle. En brand 2011 totalförstörde den låga ateljédelen. Av lågdelen finns bara verkstadsdelen i byggnadens sydvästra ände kvar förutom betongstenmurarna längs fasadernas ytterliv.

Hösten 2015 flyttade Arkitektskolan vid KTH sin verksamhet från byggnaden till nya lokaler inom KTH Campus.

Stadsbild

Kvarteret ligger mitt i Stockholms innerstad och bebyggelsen i området består av stenstadsbebyggelse i huvudsakligen fem våningar.

Kulturhistoriskt värdefull miljö**Byggnadshistoriskt värde**

Enligt Stadsmuseets klassificering är byggnaden blåklassad, vilket utgör den högsta klassningen och motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen. Denna klassning innebär att byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Arkitekturskolan, även kallat A-huset, bedöms ha ett mycket stort byggnadshistoriskt värde i egenskap av tidstypisk men samtidigt säregen arkitektur. Byggnadens placering och utformning har präglats av yttre faktorer som var rådande vid tiden, förutom av byggnadsprogram och gestaltningsmässiga val. Föregående decenniernas syn på ämnet arkitektur var ännu rådande när A-huset projekterades, vilket förklarar bl.a. rumssdispositionen, men samtidigt påverkades utformningen i viss mån av nya samhällsströmningar och en ny läroplan som kom då byggnaden i princip redan var färdigprojekterad. De viktigaste förutsättningarna för gestaltningen var enkelhet och funktion samt ärlighet och saklighet i hanteringen av material

och byggnadsvolymer. Valet av betong som främsta byggnadsmaterial låg i tiden, liksom idén att låta betongen framträda i fasaden. Det senare var kontroversiellt 1970 och är så än idag. Interiört är planlösning och rumsfunktioner genomtänkta och ritade i detalj ner till den lösa inredningen med flyttbara ritbord och skärmväggar. Utformningen präglades av relativt snäva ekonomiska ramar men också av en uttalad strävan efter enkelhet. Arkitekternas byggnad skulle inte framstå som mer exklusiv än någon av de andra institutionerna på KTH. Arkitekturskolan präglas dock av en genomgående hög materiell kvalitet och är uppförd av hållbara och slitstarka material i alla sina delar.



Byggnadens fasad mot Östermalmsgatan och Rådmansgatan.



Till vänster byggnadens innergård och till höger byggnaden sedd från Uggelviksgatan. Ett temporärt tält har rests efter branden.

Kyrkomiljöer

Planområdet angränsar till Engelbrektskyrkan och dess kyrkomiljö.

Karaktärsbärande delar och detaljer att beakta vid ändring och förvaltning

Plankartan har skydds- och varsamhetsbestämmelser för kulturmiljön. I detta avsnitt beskrivs de karaktärsbärande delar i byggnaden och på fastigheten som plankartan skyddar.

Ytterligare beskrivning av byggnadens kulturhistoriska värde återfinns i Antikvarisk förundersökning 2015-06-10 som är bilaga till planhandlingarna. Där återfinns även en betydande känslig-tålighetsanalys för byggnadens olika delar.

Några begrepp

I detta avsnitt beskrivs några centrala begrepp. Det sista kapitlet i denna planbeskrivning innehåller begreppsdefinition för de antikvariska uttryck som förekommer bl.a. i detta kapitel.

Skydds- och varsamhetsbestämmelserna reglerar till stor del *bevarande* av kvaliteter vilket innebär att befintliga kvaliteter bevaras, inte att ursprungliga kvaliteter som gått förlorade återställs. Material ska finnas kvar eller bytas ut mot lika befintligt. I undantagsfall och där så krävs kan material som ska bevaras kläs in på för att inte skadas av planerad eller pågående användning. Med *ursprunglig* avses utförandet men även delar som bytts ut mot lika ursprungligt.

Begreppet *rumslighet* syftar till hur rummet upplevs, hur ett rum uppfattas visuellt. Att bevara rumslighet innebär därför inte att rummets faktiska volym ska bevaras. Ett exempel på detta är södra ateljén vars rumslighet regleras som skyddsbestämmelse q6. Södra ateljén har tidigare genomgått flera ändringar, bl.a. har en vikkvägg bytts ut mot en glasvägg. Upplevelsen av södra ateljén - alltså rumsligheten - är trots det så värd att bevara att den fått ett mycket starkt skydd i planen.

Övergripande karaktär och uttryck

Hela byggnaden

Byggnaden har en genomtänkt och i detalj genomritad gestaltning där exteriören speglar interiörens funktioner. Den är uppdelad i en bygelformad högdal som öppnar sig mot kyrkan och en oregelbundet formad lågdal. Mellan dessa båda bildas ett öppet gårdsrum. Gestaltningen präglas av en strävan efter enkelhet med god kvalitet i material och utförande.

Grundstrukturen har en rationalitet men fasaderna mot de olika gatorna varierar kraftigt då de förhåller sig till de omkringliggande kvarteren. Mot Östermalmsgatan och Rådmansgatan speglar byggnadens höjd och murverkan den omkringliggande bebyggelsen och fasaderna karaktäriseras här av den synliga platsgjutna stommen med fyllningar av obehandlade betongblock vilka tillsammans bildar ett rutmönster.

De oregelbundna granitmurarna nedanför Engelbrektskyrkan möter byggnaden med vinkelställda, i huvudsak slutna murade volymer.

Fribärande trappor som funktion och dekoration är ett återkommande element i exteriören. Högdelsens fasader mot gården skiljer sig kraftigt från gatufasaderna då de är kopparklädda och har fönsterband vilket ger dem en lättare och mer vilande karaktär.

Exteriör

De olika fasadernas arkitektur och komposition

- Högdelsens fasader mot öster, med exponerad gjuten betongstomme, fyllningar av murade betongblock, likformiga fönsterhål med oregelbunden placering i utfackningsväggarna samt klättrande vin.
- Högdelsens platta tak och rakt avslutade takfot.
- Högdelsens fasader mot gården, Uggeviksgatan och översta våningen på gaveln mot Karlavägen, med fönsterband mellan täta partier av kopparplåt, panelklädda burspråk samt solavskärmning av träribbor på järnkonsoler.
- Högdelsens fönsterlösa gavelfasader av platsgjuten betong och dito ytterväggar vid trapphusen.
- Lågdelsens ursprungliga yttermurar av betongblock, panelklädda burspråk och koppartak med lanterniner vid verkstaden.
- Markplanets fortsättning av grundstruktur och materialval i de ovanförvarande fasaderna. Öppningar i utfackningsväggar med både öppna fack och igenmurade fack med smal horisontell öppning i överkant.



Högdelsens fasader mot Danderydsplan och Östermalmsgatan, med exponerad gjuten betongstomme, fyllningar av murade betongblock, likformiga fönsterhål

med oregelbunden placering i utfackningsväggarna. Högdelen's platta tak och rakt avslutade takfot framgår tydligt.



Fönsterlösa gavlar. Lågdelen's ursprungliga ytermurar av betongblock och koppartak med lanterniner vid verkstaden. Små platser i vinklarna mellan huskropparna mot Uggelviksgatan.



Fönsterlös gavelfasad av platsgjuten betong på högdelen. Radplanterade kronträd vid Karlavägen. foto: WSP



Markplanets öppningar i utfackningsväggar, här igenmurade fack med smal horisontell öppning i överkant.

Fasadmaterial

- Platsgjuten betong med spår efter bräderna i gjutformen.
- Murade väggar av specialgjutna betongblock i ljus betong, murade efter särskilda ritningar och fogade med ljusa fogar av grovt bruk.
- Ståndfalsad skivplåt av koppar.
- Stående mörkbrun spåntpanel av furu.

Entréerna i gavelfasaderna och i fasaden mot Danderydsplan

- Ursprungliga fribärande trappor och ramp av platsgjuten betong.
- Svarta smidesräcken av fyrkantsjärn.
- Lätta skärmtak på järnkonsoler med undertak av trä och taktäckning av ståndfalsad kopparplåt.
- Avvattningssystem av koppar med skarpa knän och stuprör dragna via slitsar i väggarna.
- Karaktären med glasade dörrblad i entréerna.



Avvattningssystem av koppar med skarpa knän och stuprör dragna via slitsar i väggarna. Svarta smidesräcken av fyrkantsjärn och fribärande trappa. Ett lätt skärmtak på järnkonsoler med undertak av trä och taktäckning av ståndfalsad kopparplåt (taktäckningen ej på bild).



Innergårdens ursprungliga fönsterband av rödbruna träfönster med olika typ av indelning (den rödbruna kulören något blekt). Fasaden i stånfalsad skivplåt av koppar.



Ursprungligt rödbrunt träfönster i murverk, med sidoförskjutet vädringsgaller och fönsterbleck av kopparplåt.



Panelklätt burspråk med solavskärmning av träribbor på järnkonsoler. Stående mörkbrun spåntpanel av furu.

Fönstersättning, fönstertyper och detaljutformning

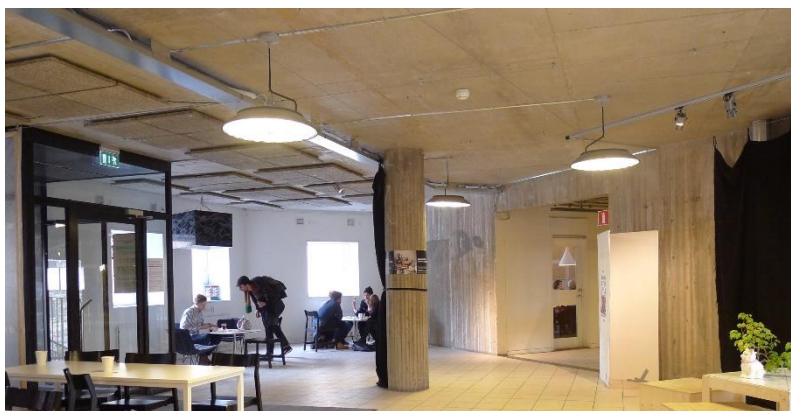
- Rödbruna träfönster i murverk, med sidoförskjutet vädringsgaller och fönsterbleck av kopparplåt.
- Fönsterband med rödbruna träfönster med ursprunglig indelning och dimensionering.
- Glasad vinkel mellan flyglarna mot gården, med rödbruna träfönster med ursprunglig indelning och dimensionering.
- Fönsterlösa gavlar av platsgjuten betong mot Uggelviksgatan och Karlavägen.
- Burspråk med rödbruna träfönster med ursprunglig indelning och dimensionering.

Markanläggning runt byggnaden

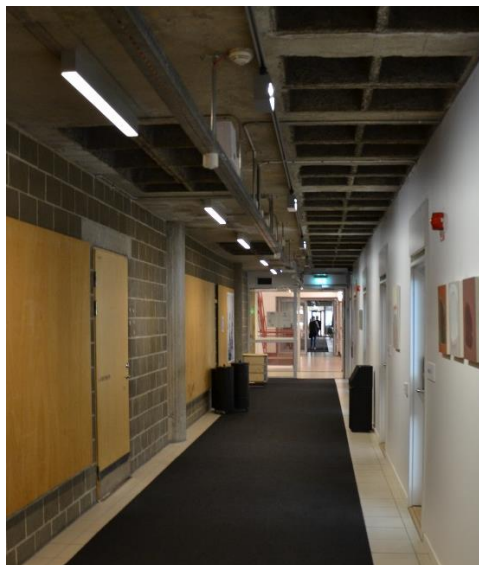
- Radplanterade kronträd vid Karlavägen.
- Skulpturen Från Leonardo till... av rödmålat stål framför södra gaveln.
- Trädraden med små träd utmed Östermalmsgatan.
- Små platser i vinklarna mellan huskropparna mot Uggelviksgatan.

Interiör***Interiörens ursprungliga och bevarade struktur***

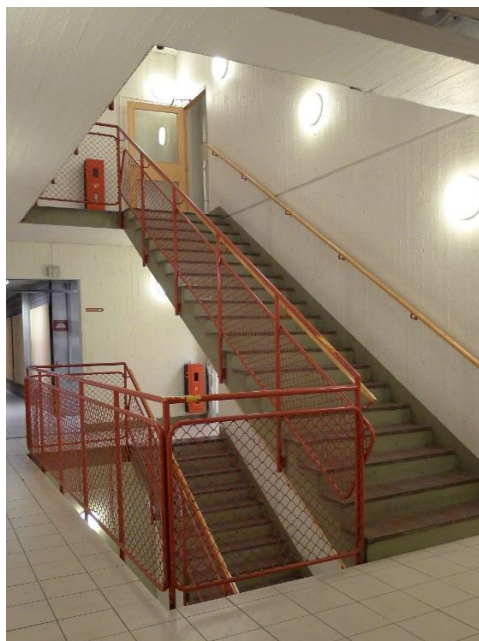
- Triangelformad entréhall och ”trianglarna” mellan flyglarna.
- Ursprunglig bevarad planlösning i den södra flygeln på plan 2 med centralt placerade korridorer i flygelns längdriktning med mindre rum mot gatan, större mot gården och visuellt obruten passage förbi trapphusen.
- Ursprunglig bevarad planlösning i plan 3 - 5 med stora öppna ritsalar mot gården med en avskiljande vägg med dörrar mot de små lärarrummen mot gatan. Ritsalarnas öppna karaktär med visuellt fria passager mot trapphusen.
- Centralt placerade trapphus i flyglarna.



*Entréhallen är en av "trianglarna" och är placerad mellan flyglarna.
Tak av slät betong.*



Ursprunglig bevarad planlösning på plan 2. Centralt placerad korridor i flygelns längdriktning. Innervägg av synliga obehandlade murande betongblock. Vägghängda utställningsskärmar klädda med abachiträ. (foto: WSP)



Centralt placerat trapphus i en av flyglarna. Vitmålade väggar, tak och trappor av betong. (Klinker utbytt i 30x30 cm) Stålräcke med ståltrådsnät och handledare av björk. Ursprunglig rödorange kulör.

Konsekvent materialval

- Golvbeläggning av ljus gråbeige klinker 15x15 cm.
- Trappstegsbeläggning av brun klinker i trapphusen.
- Mattbelagda golv (ursprungligen linoleum) i ritsalar och kontor m.m.
- Innerväggar av synliga, obehandlade murade betongblock.
- Synliga pelare och bärande väggar av platsgjuten obehandlad betong med mönster av brädformen.
- Vitmålade väggar, tak och trappor av betong i trapphusen.

- Karaktären med släta väggar och tak av skivmaterial i kontor samt längs ena långsidan i före detta korridorer, ”trianglar” och ritsalar.
- Tak av slät betong i entréhallen och ”trianglarna”.
- Tak av slät betong i övriga utrymmen, med ingjutna ljudabsorbenter av träullscement.
- Synliga installationer i tak.



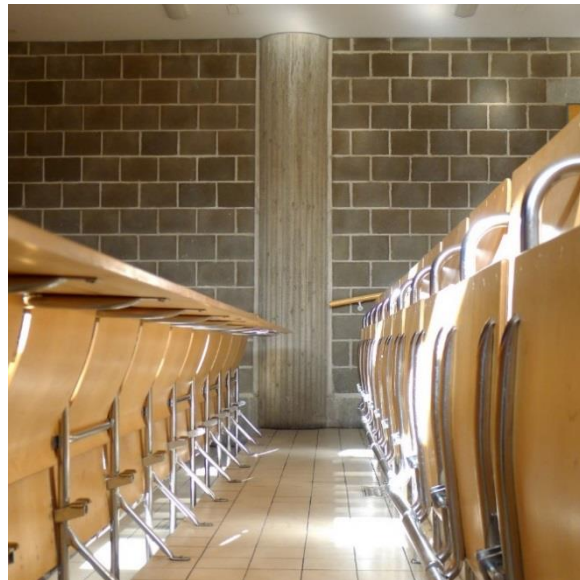
Tak av slät betong med ingjutna ljudabsorbenter av träullscement i ritsal. Synliga installationer i tak.

Fast inredning och installationer

- Ljudabsorberande väggar av betonghålsten i hörsalar och seminarierum.
- Släta och glasade innerdörrar med björkfanér.
- Karaktäristiska, släta vitmålade dörrar till kontorsrum, med överluftsdon med ljudficka och kraftig profilerad karm.
- Trapphusens stålräcken med ståltrådsnät och handledare av björk. Ursprunglig rödorange kulör. I det södra trapphuset kan även ursprunglig gul kulör användas.
- Släta hissdörrar av målad plåt (samma kulör som på stålräckena) i trapphusen.
- Spiraltrappa vid entrén och i ”trianglarna”.
- Fasta stolsrader med fällstolar och bord av stålrör, björkplywood och björkfanér.
- Vägghängda utställningsskärmar klädda med abachiträ.
- Installationer av förzinkad metall monterade på skenor i taken, bl.a. kabelstegar, ventilationstrummor, kabelrännor och sladdkrokar.
- Väggarmaturer med lampskärmar av opalglas.
- Schablonmålade rumsnummer m.m.



Karaktäristisk, slät vitmålad dörr till kontorsrum, med överluftsdon med ljudficka och kraftig profilerad karm.



Fasta stolsrader med fällstolar och bord av stålrör, björkplywood och björkfanér.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger centralt i Stockholm stad och tillgång till kommersiell och offentlig service är god.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet avgränsas av Uggelviksgatan i nordväst, Östermalmsgatan i nordost, Rådmansgatan i sydost och Karlavägen i sydväst.

Gång- och cykeltrafik

Gångbana finns på samtliga angränsande gator till fastigheten. Markerat cykelfält finns på Karlavägen. Cykelparkering finns på fastigheten utmed Karlavägen och utmed Östermalmsgatan samt vid entrén till byggnaden från Rådmansgatan. Utmed cykelparkeringen på Karlavägen finns även en hyrcykelstation för Stockholm City Bikes.

Kollektivtrafik

Kvarter Domherren 1 har mycket bra kollektivtrafikläge. På 5 minuters gångavstånd (350 meter) norrut nås tunnelbanestationen Tekniska högskolan och Östra Station med anslutning till bussar och Roslagsbanan. Buss 67 (Skansen-Frösundavik) passerar fastigheten. Närmsta busshållplats är Karlavägen. Tunnelbanestation Rådmansgatan nås sydväst ut på 8 minuters gångavstånd (650 meter).

Biltrafik

Samtliga gator som avgränsar fastigheten kan användas för bilkörning. Östermalmsgatan och Karlavägen är dubbelriktade medan Rådmansgatan är enkelriktad i nordostlig riktning och Uggelviksgatan är enkelriktad i sydvästlig riktning. Parkering finns utmed alla gator.

Parkering

Garage fanns tills januari 2016 i byggnadens markplan men har med pågående byggnadsarbeten varit stängt för parkering. I garaget fanns plats för ca 100 bilar och det hade infart från Rådmansgatan. P-platserna har använts som betalparkeringsplatser, både för verksamheten och kringboende, och har inte varit dedikerad för verksamhet i huset.

Varuleveranser har huvudsakligen kommit till Östermalmsgatan 26 där det även funnits ett mindre soprum. Det huvudsakliga soprummet har funnit i nedre hörnet av Rådmansgatan, mot Karlavägen, med egen dörr i söder, så att soptransport skett mot parken och över trottoar.

Tillgänglighet

Byggnaden har haft tillgänglighet, för bl.a. rullstolsburna, som följt gamla riktlinjer. Med pågående och planerade förändringar har tillgängligheten anpassats till gällande riktlinjer, t.ex. vid de tre entréerna.

Störningar och risker

Förorenad mark

Reprocentral våning 2

Tekniska högskolan har haft en repro-central för grafisk industri i byggnaden. Den har legat på plan 2 i lokaler som sedan länge (ca 10-15 år) har varit ombyggda.

Grafisk industri använder sig av tungmetaller och lösningsmedel som kan leda till föroreningar i mark och vatten. Verksamheterna kan även ha använt sig av klorerande lösningsmedel som är svårnedbrytbara och därmed kan leda till omfattande påverkan under en längre tid.

I samband med renoveringen för ca 10-15 år sedan så har golvklinker och undergolv blivit utbytta och innerväggar och undertak för smårummen har blivit borttagna. Tidigare i renoveringen har också alla avloppstammar ovan mark, och en stor del markförlagda VA-ledningar, bytts ut. Sammantaget får detta som resultat att det inte finns någon byggdel kvar som kan vara kontaminerad av denna tidigare tryckeriverksamhet. Bedömningen är att det inte är relevant med några vidare åtgärder eller undersökningar.

Genomförd markundersökning i markplan

En generell miljöinventering har gjorts där bl.a. asfalt i markplan undersökts avseende polycykliska aromatiska kolväten (PAH). Det fanns inte PAH:er.

Vid tidpunkten för markarbeten i södra delen av fastigheten fanns (felaktigt) uppgifter om att reprocentral legat på bottenvåningen. Därför gjordes februari-mars 2017 en utvidgad markundersökning med porluftmätning för att se om det fanns halter av tungmetaller och lösningsmedel och eventuellt även klorerade kolväten från reprocentralen. På platsen hade dessutom fastighetens soprum varit beläget. Mätningarna visade låga värden. Ett av sju prov visade på föroreningshalter över Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning. En yta på nio kvadratmeter med en volym på nästan nio ton schaktsanerades och slutprovet efter saneringen visade på halter under detektionsgränserna för samtliga analyserade parametrar. Föroreningen i sin helhet bedöms åtgärdad i och med schaktsaneringen.

I en provpunkt för porgas, uppmättes halter över riktvärden för bensen. Bensen är ett ämne med cancerogena egenskaper vilket innebär en risk för människor som i framtiden vistas stadigvarande i huset. Exponeringen är dock begränsad till 8 timmar per dag då huset används som arbetsplats. Akademiska Hus planerar av egen ambition ändå att grundlägga med en radonsäker platta, vilket avhjälper problemet med att porgas tränger in i byggnaden.

Förorenat dagvatten

Det finns idag koppartak samt övriga koppardetaljer på en del av fastigheten.

Planförslag

Planerade förändringar

I detta avsnitt beskrivs planerade förändringar i byggnaden nedifrån upp, dvs. med bottenvåningen först.

Ny huvudentré placeras utmed Uggelviksgatan i lågdelen. De delar av lågdelen som förstördes i branden 2011 byggs om bl.a. genom att lågdelen tak veckas och att fasaden får ljusinsläpp genom glaspartier som placeras ovanpå befintlig fasadmur och under det veckade koppartaket. Staketet utmed Uggelviksgatan tas bort.



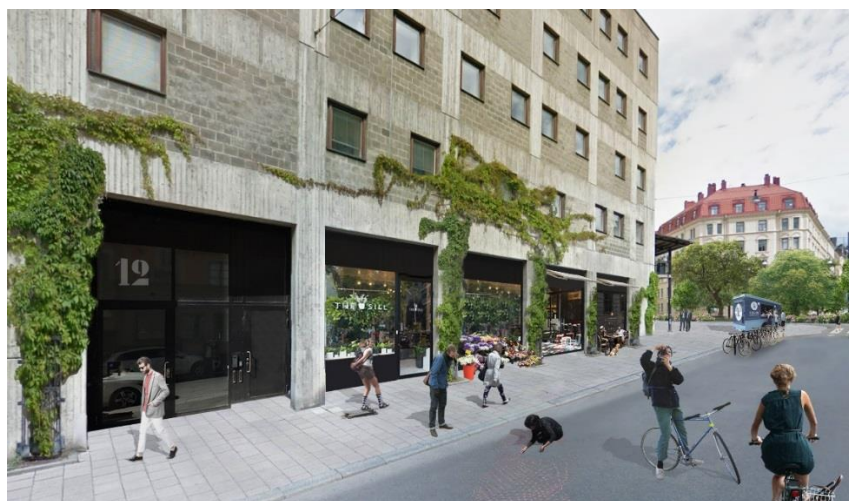
Fotomontage där den nya lågdelen utformning framgår. (källa: Akademiska Hus)

Byggnaden kommer att öppnas upp för publika verksamheter i markplan. Det rör sig om matrelaterade mindre verksamheter, t.ex. deli, bageri, restaurant och/eller bryggeri. På markplan

hamnar också biutrymmen till husets matserveringar samt större teknikrum.



Fotomontage där Rådmansgatans möjliga utformning framgår. Butiker närmast Danderydsplan och sparade murar i bottenvåningen närmast i illustrationen. (källa: Akademiska Hus)



Fotomontage över möjliga butiker och verksamheter i bottenvåningen utmed Rådmansgatan. (källa: Akademiska Hus)

Plan 2, nuvarande entréplan, blir husets centrala samlingspunkt och en motor för huset i både kreativ, social och ekonomisk bemärkelse. I den s.k. högdelen på plan 3-5 kommer kontor och ateljéer att rymmas och de inplaceras inom den befintliga strukturen.

Alla renoveringar och förändringar sker med varsam hand och i tätt samarbete med byggnadsantikvarie och bygglovshandläggare.



Fotomontage vy från Uggelviksgatan med nya verksamheter i bottenvåningen samt ny huvudentré till vänster om trädet i bild. (källa: Akademiska Hus)

På kvartersmarken utomhus har Akademiska Hus planer på att skapa förutsättningar för tillfälliga händelser eller installationer. Det kan handla om temporärt mindre scenbygge eller tillfälliga bänkar. Vissa installationer kan kräva tillfälliga bygglov som gäller ett fåtal år, t.ex. kafébyggnad. Det finns planer på gröna odlingar och biodlingar (även på taket) som en del av innovationsverksamheter kring mat i byggnaden och restaurang- och kaféverksamheterna. Sådan utveckling kommer även ge grund för att det inom kvarteret skapas ekosystemtjänster som är till gagn för ett större område.

Planbestämmelser

Ändrad användning – nya ändamål

Kvartersmarken regleras med ändamålen centrum(C), kontor(K), gymnasium och högskola(S), konferensverksamhet(R) samt verksamheter(Z) för att möjliggöra de verksamheter som planeras i byggnaden.

Ändamål S preciseras med ”gymnasium och högskola”.
Preciseringen beror på att skolgård saknas, vilket gör byggnaden olämplig för skolverksamhet för yngre elever.

Genom ändamålet för centrum (C) kommer planen även att medge andra centrumrelaterade funktioner, t.ex. service, sjukgymnast, hotell m.m., även om det inte finns planer på några sådana i dagsläget.

Förslaget med ändamålet för verksamheter (Z) skapar möjlighet att etablera det tänkta mikrobryggeriet.

Generellt om skydd av kulturvärden

Bestämmelserna behöver läsas ihop med planbeskrivningens avsnitt ”Karaktersbärande delar och detaljer att beakta vid ändring och förvaltning” för att få full förståelse för vad regleringarna på plankartan avser. Där förs även ett resonemang kring några av de centrala begreppen – bevarande, ursprunglighet och rumslighet.

Byggnadens kulturvärden regleras huvudsakligen med q- och k-bestämmelser, dvs. skydds- och varsamhetsbestämmelser. Den starkaste regleringen kommer först: q1 reglerar att byggnaden inte får rivas.

Med bl.a. k1 regleras att ändringar av byggnaden endast är möjliga om den ursprungliga karaktären bevaras. Med både k3 och q3 regleras särskilda arkitektoniska detaljer.

Reglering av byggnadens exteriör

Högsta totalhöjd är befintlig höjd för högdelen och de tekniska installationerna på taket. Även q2 som reglerar bl.a. den ursprungliga volymen på byggnaden och q3 som reglerar befintliga, ursprungliga detaljer exteriört. Tillsammans borgar bestämmelserna för att byggnaden höjd och bredd inte kommer att ändras.

Högsta totalhöjd reglerar den obebyggda platsen mellan högdelen och lågdelen i nordväst och höjden är satt till den intilliggande murens övre kant. Högsta totalhöjd reglerar den högsta punkten på taket på den planerade ombyggnationen av lågdelen. Höjdregeringen för lågdelen kompletteras även med en utformningsbestämmelse om hur taket ska ansluta mot högdelen.

Innergården får inte bebyggas och ges därför restriktionen ”Underbyggd gård medges” med en högsta totalhöjd på +24 meter.

De verksamheter som planeras i bottenvåningen kräver att fasaden öppnas upp och glasas, s.k. håltagning. Det ges möjlighet till genom k2 så länge exteriörens karaktär kan bevaras och det sker för hela utfackningarna. Storleken på lokalytor i bottenvåningen är reglerad till max 1000 kvadratmeter per verksamhet. Regleringen är satt för att bottenvåningen ska få fler verksamheter (minst tre stycken, gärna fler) och för att undvika att en enda stor aktör ensam etablerar sig på bottenvåningen.

Reglering av byggnaden interiört

Några rum och platser interiört är särskilt reglerade. Det beror ofta på att deras ursprungliga utformning är relativt intakta. I några fall regleras bevarande av inredning, vilket kan betyda att de bevaras på plats eller att de bevaras på annan plats, t.ex. i ett förråd.

Grönska och marken runt byggnaden

Kvartersmarken runt byggnaden regleras med prickmark. På prickmark får byggnad inte uppföras och parkering inte anläggas, men skyltpyloner och cykelparkering får uppföras.

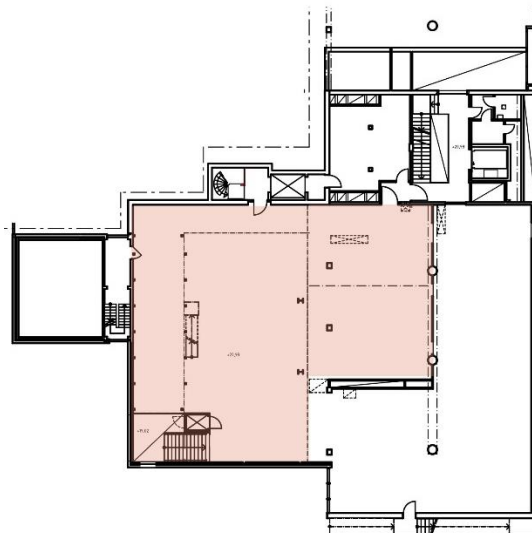
Träden vid Karlavägen och Östermalmsgatan är planterade som en del av byggnadens upplevelse och regleras därför med marklov för fällning av träd.

Träd och grönska som skadats eller av annan orsak behöver tas ned ska ersättas och respektive bestånd ska bestå av träd av samma sort vilket framgår av bestämmelsen n1.

Övrigt

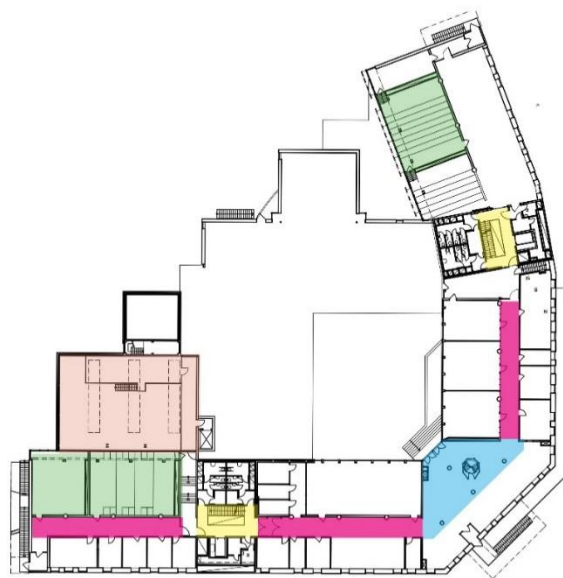
Tilläggsplan Pl. 6908 med syfte att begränsa byggnadsdjupet upphör helt inom planområdet.

Illustration av delar som nämns i planbestämmelser
Färgmarkeringarna är inte exakta utan syftar till att åskådliggöra, förtydliga och definiera befintliga rum och rumsligheter som åsyftas i planbestämmelserna och planbeskrivningen.



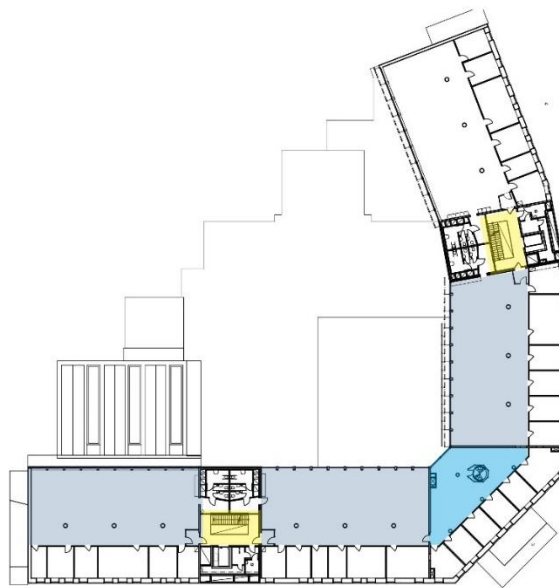
Plan 1 – Entresolplan

■ Före detta verkstad vars rumslighet och fasta inredning skall bevaras.



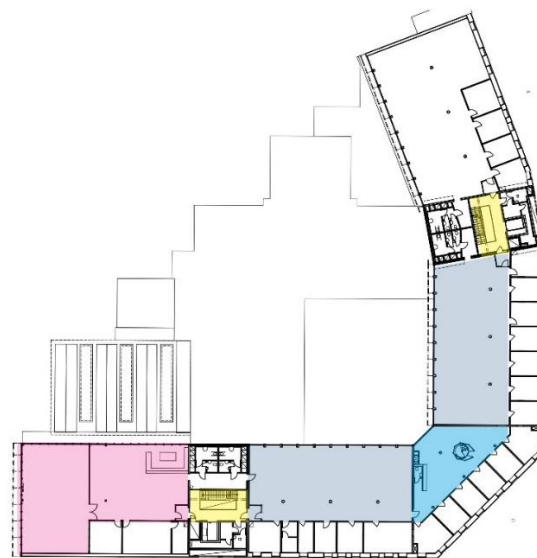
Plan 2 - Entréplan

- Före detta verkstad vars rumslighet och fasta inredning skall bevaras
- Hörsalar och seminarierum som skall bevaras
- Trapphus som skall bevaras
- Ursprunglig entréhall
- Ursprungliga korridorer som skall bevaras



Plan 3 och 4

- Trapphus som skall bevaras
- Ritsalar vars rumslighet och öppna karaktär skall bevaras
- Trianglar



Plan 5

- Trapphus som skall bevaras
- Ritsalar vars rumslighet och öppna karaktär skall bevaras
- Trianglar
- Södra ateljén vars rumslighet och öppna karaktär skall bevaras liksom synlig ytterväggstomme och takstolar av målade stålbalkar samt tak av korrugerad, lackerad plåt.

Gator och trafik

Antal anställda i huset kommer att vara ungefär lika många som antal personer som haft byggnaden som bas tidigare. Anställda kommer i första hand att använda kollektivtrafik. Besökare till de publika affärsverksamheterna som planeras i markplan förväntas också att ta sig till platsen gåendes, med cykel och/eller med kollektivtrafik.

Biltrafik

All parkering kommer även fortsättningsvis hänvisas till allmänna parkeringsplatser på kringliggande gator. I markplan där garage tidigare funnits kommer detaljplanen att möjliggöra annan verksamhet. Akademiska Hus planerar framför allt för verksamheter med olika typer av mat- och restaurantinriktningar i markplan.

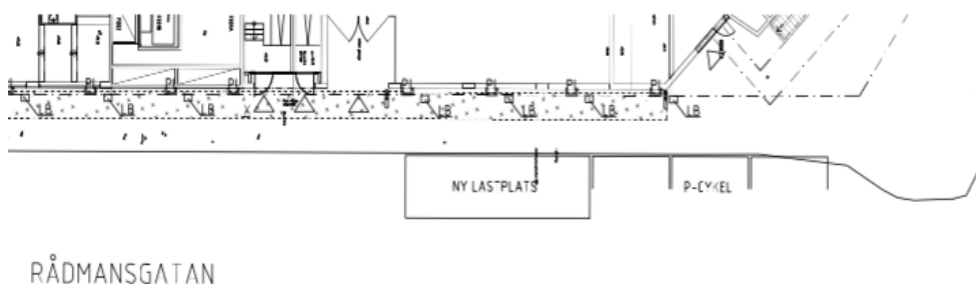
Varuleveranser och sophämtning kommer, på samma sätt som tidigare varit fallet, i framtiden att ske från gata. Behov finns av markerad lastplats på Rådmansgatan, intill f.d. infart till garage, för leveranser och sophämtning. Behov finns också av handikapparkering i närheten av tillgängliga entréer, som kommer att finnas på Rådmansgatan, Östermalmsgatan och Uggelviksgatan.

Antalet lastbilstransporter till fastigheten är få. Totalt förväntas ca 3-5 leveranser att ske till kvarteret per dag med distributionsfordon max 12 meter. De förväntade leveranserna är fördelade på kontoren (ca 1 gång/dag) och på verksamheterna i bottenvåningen (ca 2-4 gånger/dag).

Soprum placeras innanför grindar vid fd. garageinfarten mot Rådmansgatan och sophämtning förväntas ske 1-5 gånger/vecka.

Gång- och cykeltrafik

Hyresgäster efterfrågar idag cykelparkering. Ca 20-40 cykelplatser planeras inomhus. Därutöver planeras cykelparkeringar på Rådmansgatan.



*Förslag lastplats och cykelparkering på Rådmansgatan,
placerade utanför f.d. infarten till garaget.*

Kollektivtrafik

Anställda och besökare förväntas framför allt att ta sig till och från kvarteret med kollektivtrafik. Kvarter Domherren 1 har mycket bra kollektivtrafikläge. På 5 minuters gångavstånd (350 meter) norrut nås tunnelbanestationen Tekniska högskolan och Östra Station med anslutning till bussar och Roslagsbanan. Buss 67 (Skansen-Frösundavik) passerar fastigheten. Närmsta busshållplats är Karlavägen. Tunnelbanestation Rådmansgatan nås sydväst ut på 8 minuters gångavstånd (650 meter).

Tillgänglighet

Ramp vid Östermalmsgatans entré har med dagens riktlinjer en oacceptabel lutning för rullstolsburna och hiss interiört har inte gått ner till markplan. I och med pågående renovering av byggnaden blir entréer på Rådmansgatan, Östermalmsgatan och Uggelviksgatan tillgängliga.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Inga ytterligare ytor kommer att hårdgöras vilket medför att dagvattenflödet inte ökar.

Dagvatten från koppartak behöver renas lokalt för att inte föra med sig koppar till reningsverket. Innehållet av koppar i reningsverkets rötslam kan bidra till att det inte går att sprida och återvinna det näringsrika slammet på åkermark. Redan vid måttligt förhöjda halter kan koppar ge upphov till skadliga effekter på mark- och vattenlevande organismer.

Stockholm vatten och avfall har i sina riktlinjer för avloppsvatten från industrier och andra verksamheter ett s.k. varningsvärde för koppar på 0,2 mg/l.

För att avskilja koppar som kan följa med regn och smältvatten i dagvattnet från koppartaket på den nya lågdelen installeras dels betongrör och dels kopparfilter i två brunnar.

Stuprör från taket kommer att ansluta till betongrör på innergården och taket i bottenvåningen för att sedan ansluta de två filterbrunnarna. När dagvattnet passerar betongrören avsätts koppar i betongen. Metoden är effektiv.

Två kopparfilter installeras i var sin brunn på ledningssystemet innan det ansluter till kommunala dagvattenledningar i fastighetsgräns. En vanligt förekommande filtertyp som Stockholms stad rekommenderar för parkeringsytor har också bl.a. används för filtrering av dagvatten från Vasamuseets koppartak. Filtret kan monteras i en vanlig dagvattenbrunn och underhåll är relativt enkelt. Den släpper förbi vatten vid höga vattenflöden men en uppskattning är att 80-90% av den årliga avrinningen passerar filtret.

Sannolikt värde på ofiltrerad utfällning från lågdelens yta är 3 mg/l dvs. 1,5 kg/år. Med betongrör kan det minskas med 75% till 0,75 mg/l och med filterbrunnarna reduceras ytterligare. Totalt uppskattas 0,19 mg/l vara kopparhalten som släpps ut från fastigheten. Filterbrunnarna kompletteras med var sin extrabrunn för att ha möjlighet att öka filterinsatserna.

För att minska dagvattenflödena kommer skelettjord att anordnas runt vissa träd och klängväxter runt fasaderna. Föreslagna åtgärder för att avskilja koppar ur dagvattnet på A-house bedöms uppfylla Stockholm stads dagvattenriktlinjer.

Avfallshantering
Se biltrafik.

Gestaltungsprinciper

Bevarandet av kulturhistoriska värden är av stort vikt, vilket regleras i plankartan och beskrivs i planbeskrivningen.

Det övergripande målet för den nya lågdelens ombyggnad är ett respektfullt men samtidigt distinkt tillägg. Glasade partier mellan det nya taket och de befintliga delarna ska göra de olika lagren tydligare, bidra med dagsljus och öka kopplingen mellan inne och ute. Det solfjäderformade taket förstärker huvudbyggnadens geometri och samspelar med det omkringliggande taklandskapet och Engelbrekts kyrka. Koppartaket kommer att oxidera med tiden och anta samma nyans som ursprungsbyggnaden. Den nya lågdelen är utformad för att vara diskret och inte särskilt synlig från gatan.

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 översiktsplan. 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.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Strömmens ytvattenförekomst, Strömmen (SE591920-180800) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmens ytvattenförekomst. Dagvattnet inom planområdet renas inom fastigheten, bl.a. eftersom både nuvarande byggnad och tillkommande lågdel har koppartak. Efter rening avleds dagvattnet till den kombinerade avloppsledningen i Rådmansgatan.

Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Stads- och landskapsbild

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på ny föreslagen breddad användning av byggnaden och att bottenvåningen öppnas upp för publika verksamheter samtidigt som byggnadens kulturvärden värnas. Eftersom detaljplanen inte reglerar några tillkommande byggnadskroppar utan endast bekräftar det som finns inom fastigheten idag bedöms påverkan på stadsbilden bli relativt oförändrad och endast utvecklas något utifrån att bottenvåningen kan öppnas upp något med nya lokaler och ett mer attraktivt

gatuliv som följd. Detaljplanen kan bidra till en mer levande och trygg stad med ett funktionsblandat och varierat innehåll samt att den unika arkitekturen bevaras.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de regleringar som finns i plankartan tillsammans med planbeskrivningens förtydligande ger fullgott underlag till bygglovshandläggare och andra berörda att ge byggnaden och platsen ett skydd för kulturmiljön. Som ytterligare underlag till framtida ställningstaganden finns antikvarisk förundersökning och antikvarisk konsekvensanalys. Skyltprogram kommer att tas fram inom ramen för denna detaljplan och kommer att utgöra ett hjälpmedel vid bl.a. bygglovshantering av skyltning.

Samtidigt som planen skyddar kulturvärden möjliggör den en modern användning av byggnaden avseende flexibilitet i rumsdisposition och rumsanvändning, tillgänglighetsanpassning samt teknisk förnyelse.

Träd och grönska som skadats eller av annan orsak behöver tas ned ska ersättas och respektive bestånd ska bestå av träd av samma sort.

Störningar och risker

Inga störningar eller risker

Inga av de planerade verksamheterna i byggnaden förväntas orsaka några störningar eller risker, varken för sig själva eller omgivningen

Förorenad mark

Se kapitel förutsättningar, avsnitt förorenad mark. Se kapitel genomförande, avsnitt tekniska frågor, markföroreningar.

Dagvatten

Se avsnitt Miljökvalitetsnormer för vatten.

Tidplan

Planarbetet genomförs med standardförfarande.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ärendet är okomplicerat och att nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Samråd	kvartal 3 2017
Granskningsskede	årsskiftet 2017/18
Antagande i stadsbyggnadsnämnden	kvartal 2 2018

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar samt för myndighetsutövning vid bygglov. Fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats gata, området för fordons-, gång-, och cykeltrafik.

Avtal

Innan detaljplanen antas ska ett avtal träffas mellan fastighetsägare och Stockholms stad. I avtalet ska det framgå att skyddsbestämmelsen om rivningsförbud införs för berörd byggnad på fastigheten Domherren 1 utan att ersättningskrav kommer att ställas på kommunen och avses träffas mellan kommunen och Akademiska Hus AB som ägare till fastigheten Domherren 1 innan detaljplanen antas.

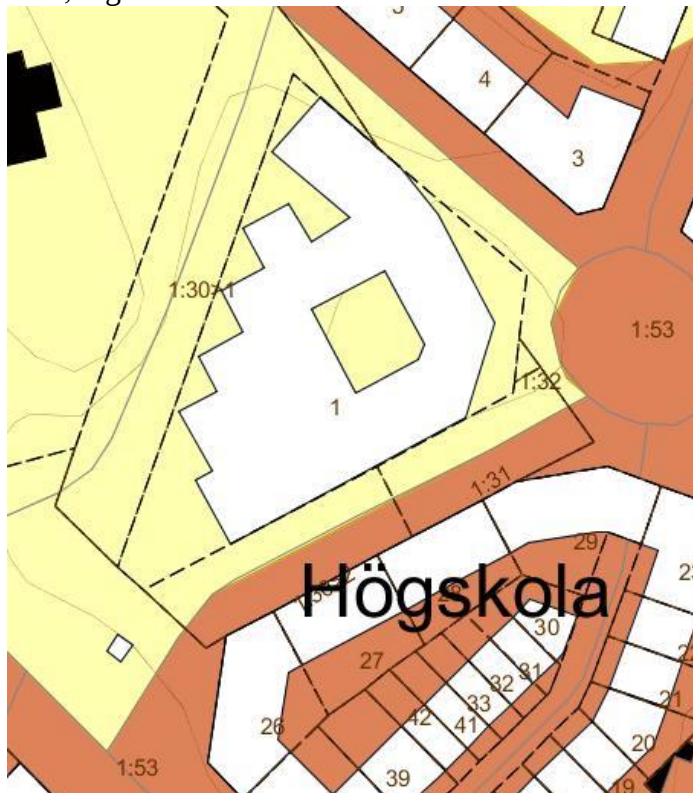
Verkan på befintliga detaljplaner

För området gäller Pl. 6583 från 1967 och Pl. 6908 från 1968. Pl. 6908 begränsar byggnadsdjupet. Genomförandetiden har gått ut. Ett smalt litet område av befintlig stadsplan 0-109 ligger också inom planområdet.

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner pl. 6583 och stadsplan 0-109 upphör att gälla helt. Pl. 6908 upphävs för den del som ligger inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar fastigheterna Domherren 1, som ägs av Akademiska Hus. Delar av den kommunala Uggelviksgatan Östermalm 1:30, samt del av cirkulationsplatsen vid Danderydsplan Östermalm 1:53, Östermalm 1:31 och Östermalm 1:32, ingår också.



Fastigheter inom och intill planområdet.

Användning av mark

Planförslaget redovisar kvartersmark för centrum, gymnasium och högskola samt kontor, konferens, bryggeriverksamhet. Planförslaget omfattar även till viss del allmän plats gata. Kommunen är huvudman för allmän plats gata.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns inga gemensamhetsanläggningar.

Servitut

Inga servitut finns inom planområdet.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildning. Planen medger 3D-fastighetsbildning.

Ekonomiska frågor**Vatten och avlopp**

Genomförandet av planen innebär inga ytterligare kostnader för utbyggnad av VA-systemet.

Gatukostnader

Genomförandet av planen innebär inga gatukostnader.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Planen föranleder inget markförvärv och således ingen kostnad.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildning.

El och tele m.m.

Genomförandet av planen innebär inga kostnader för utbyggnad av el eller tele m.m.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Befintlig bebyggelse är ansluten till Stockholm Vatten AB som ansvarar för VA-systemet.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas, renas lokalt och leds bort i kombinerat avloppssystem till Henriksdals avloppsreningsverk.

El/Tele

Bebyggelsen är anslutet till befintligt el-, tele- och fibernät.

Störningar och risker

Under renoveringen av byggnaden görs kontinuerliga inventeringar och handlingsplaner för hantering av miljöfarligt avfall enligt kontrollplan och tekniskt samråd.

I kontrollplan för respektive bygglov/anmälan kommer krav att inarbetas på relevanta markundersökningar och uppföljning av dessa. Det sker i då i likhet med övriga saneringar gällande PCB, asbest och liknande.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år efter det datum den vinner laga kraft.

Begreppsdefinition

För att klargöra vad som i detta dokument avses med vissa ord och begrepp har nedanstående sammanställning gjorts.

Bevara – Med bevara avses att befintliga kvaliteter som beskrivs bevaras. Tillägg kan dock komma i fråga. Vad gäller material skall dessa finnas kvar eller bytas ut mot lika befintligt. I undantagsfall och där så krävs kan material som skall bevaras kläs in på ett reversibelt sätt för att inte skadas av planerad/pågående användning. Vad gäller rum skall dessa bevaras med väggar tak och golv, i förekommande fall gradänger, för att anses vara bevarade. Vad gäller trapphus kan dessa förlängas i höjddled om befintliga trapphus samtidigt bevaras. Bevarande innebär att befintliga kvaliteter bevaras, inte att ursprungliga kvaliteter som gått förlorade återställs.

Betonghålstén – murblock i betong med hålrum i.

Burspråk - Utbyggt fasadparti, ofta försett med fönster (Rikstermbanken).

Fribärande trappa - Tappa utan synligt stöd mot marken.

Fyrkantsjärn – smidesjärn med kvadratisk form i genomskärning.

Dimensionering- måttsammansättning och proportioner.

Fyllning – Väggar som byggts upp i stommens öppna fack/utfackningsvägg.

Fönsterband - Sammanhållen rad av fönster.

Handledare- handstöd vid trappa, trapplan, lejdare e.d. (Rikstermbanken).

Konsoler - Utskjutande del med bärande eller stödjande funktion (Rikstermbanken).

Murverk – konstruktion bestående av sammanfogade murstenar eller murblock (Rikstermbanken).

Murverkan - upplevelse av bärande mur.

Opalglas - halvgenomskinligt, mjölkvitt glas (Rikstermbanken).

Plats –Yta som definieras av kringliggande byggnader, objekt eller grönska

Platsgjuten betong med spår av brädformen- betong som gjutits på sin slutgiltiga plats och där de brädor som utgjort formen tillåtit avsätta sitt trämonster i den färdiga betongen.

Reversibel –möjlig att avlägsna utan åverkan eller spår.

Rumslighet – Upplevt rum. I hög grad visuell uppfattning av rum.

Skivplåt – Skivor av slät plåt som sammanfogas genom olika typer av falsning.

Slits - Smalt spår, urtagning.

Stomme - System av konstruktionselement som upptar och fördelar laster samt för ned dessa till undergrunden i stommen ingår bl.a. bärande väggar, pelare, balkar och bjälklag (Rikstermbanken).

Ståndfals - typ av sammanfogning av plåt med upphöjda vikta fogar som bildar ett karaktäristiskt randmönster med mindre tydliga tvärränder.

Trällscement – träll som blandats med cement och formats till t.ex. skivor.

Ursprunglig- Ursprunglig innefattar det ursprungliga utförandet men även delar som bytts ut mot lika ursprungligt.

Utfackningsvägg - Det icke bärande utrymmet i en yttervägg i platsgjuten betongkonstruktion av typen bokhyllsystem (Rikstermbanken)

Visuell-upplevd med synen.

Överluftsdon- don som utan fläkt tillåter luft att passera mellan utrymmen.

Ljudficka - lösning som hejdar ljudvågor.