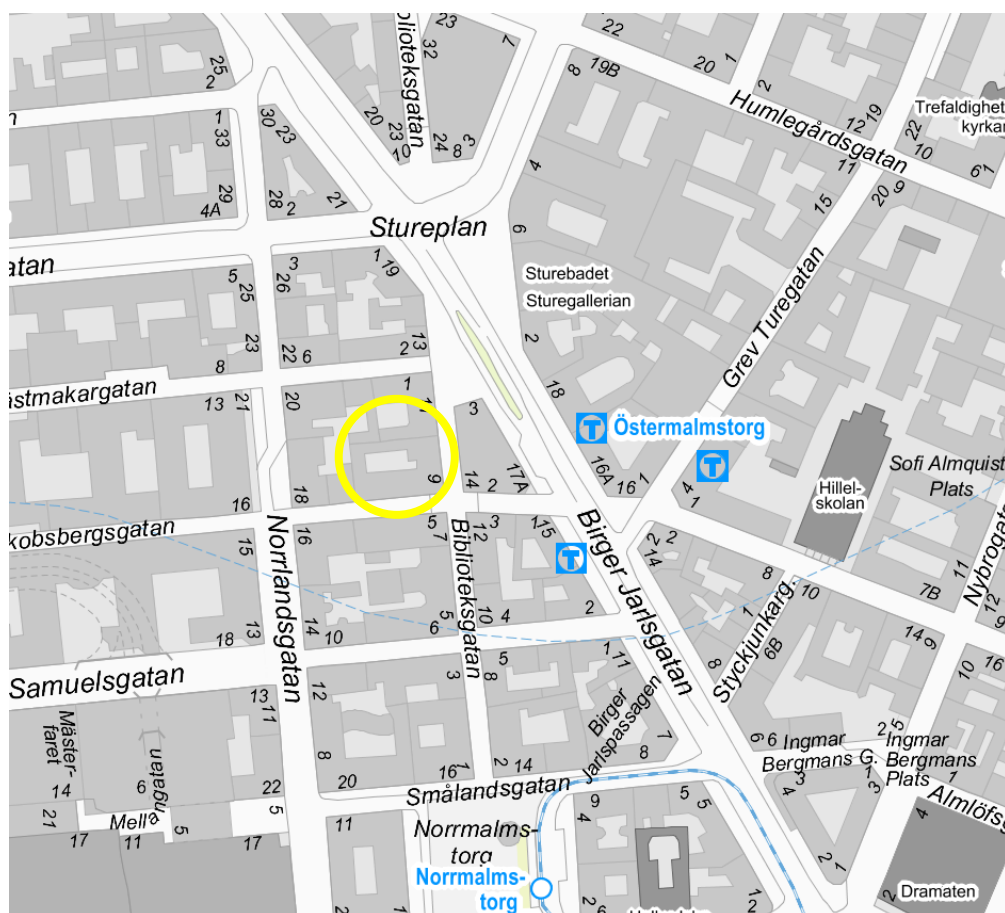


## Planbeskrivning Detaljplan för Vildmannen 7 i stadsdelen Norrmalm, S-Dp 2018-04653



Planområdet markerat med gul ring.

### Stadsbyggnadskontoret

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

## Sammanfattning

Planområdet utgörs av fastigheten Vildmannen 7, som ägs av Hufvudstaden AB. Vildmannen 7 omges av Biblioteksgatan i öster och Jakobsbergsgatan i söder samt angränsande fastigheter inom kvarteret. Hösten 2017 utbröt en brand på fastigheten som skadade bebyggelsen allvarligt. Vildmannen 7 var vid tiden för branden bebyggd med en byggnad från 1898 som inrymde bostäder, kontor och handel. Branden innebar att i stort sett hela kontorsdelen mot Biblioteksgatan brann ned, med undantag för fasaden mot gatan. För gårdsflyglarna och delen mot Jakobsbergsgatan, som innehöll bostäder, brann vinden ned och den översta våningen brandskadades, övriga våningar vatten- och rökskadades.

Fastigheten är markerad med blått på Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket innebär ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde.

## Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra återuppbyggnad av nedbrunnen bebyggelse på Vildmannen 7 samt att ytterligare öka byggnadsvolymen inom fastigheten. Återuppbyggnaden medför att gatufasaderna kan bibehållas samtidigt som fastighetens blandade användning bevaras.

Gatufasaderna, inklusive entréportal och port mot Biblioteksgatan, ges skydds-bestämmelser (q1) med undantag för den övriga bottenvåningen, som ges varsamhetsbestämmelser (k1) med syfte att återställa fasaden till ursprungligt uttryck. Bostadsentréns interiörer ges varsamhetsbestämmelser (k2).

Den blandade användningen med bostäder, kontor och handel är väsentlig för att stadsmiljöns funktionsblandade karaktär ska kunna bibehållas och vidareutvecklas. Bibehållandet av bostäderna är ett viktigt bidrag till stadens mål om bostäder i City.

## 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: 5 mars - 16 april 2019

Granskning: november- december 2019

Antagande: mars 2020

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning</b> .....	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	5
Plandata .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	6
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>8</b>
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	8
Bebyggelsen efter branden .....	9
Geotekniska förhållanden .....	11
Hydrologiska förhållanden .....	12
Befintlig bebyggelse .....	13
Kulturhistorisk värdebeskrivning .....	14
Kommersiell service .....	15
Gator och trafik .....	16
Störningar och risker .....	17
<b>Planförslag</b> .....	<b>18</b>
Ny bebyggelse .....	18
Grundläggning .....	25
Sanering .....	25
Gator och trafik .....	25
Teknisk försörjning .....	26
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>28</b>
Behovsbedömning .....	28
Miljökvalitetsnormer för vatten och dagvattenhantering .....	28
Stadsbild .....	29
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	29
Störningar och risker .....	30
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	32
<b>Tidplan</b> .....	<b>34</b>
<b>Genomförande</b> .....	<b>34</b>
Organisatoriska frågor .....	34
Verkan på befintliga detaljplaner .....	34
Fastighetsrättsliga frågor .....	34
Ekonomiska frågor .....	35
Tekniska frågor .....	35
Genomförandetid .....	35

## 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 har tagits fram under planarbetet:

- *Bullerutredning* (Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB, 2018-11-30)
- *Trafik-PM* (Tyréns, 2018-12-06)
- *Teknisk PM* (Golder Associates AB, 2018-12-10)
- *Arkeologisk förstudie* (Tyréns, 2018-11-23)
- *Avfallsutredning inför plansamråd* (Liljemark consulting AB, 2019-01-03)
- *PM ekosystemtjänster inom planområdet* (Ekologigruppen, 2018-12-20)
- *Genomförandeplan för kvarteret Vildmannen 7* (Roger Andersson Planlog AB, 2019-01-07)
- *Miljöinventering* (Miljöinvent AB, 2018-11-27)
- *PM dagvatten* (Structor mark Stockholm AB, 2018-12-21)
- *Luftföroreningshalter vid kvarteret Vildmannen 7* (SLB analys, 2018-10-19)
- *Antikvarisk förundersökning* (AIX, 2018-09-25)
- *Antikvarisk konsekvensanalys* (AIX, 2019-01-14)
- *KPM1 Rivningsplan ned till gatunivå* (Looström Gelin, 2018-12-05)
- *KPM2 Sänkning av källaren* (Looström Gelin 2018-12-07)
- *KPM3 Ny stomme* (Looström Gelin 2018-12-11)
- *Stomkonsekvenser efter brand* (Looström Gelin 2018-09-18)
- *PM Energiförsörjning och mål samt infrastruktur* (Hufvudstaden AB, 2018-12-04)
- *Summering byggnaden efter branden* (Arx arkitekter 2019-0219)

**Bildkällor:** Foton är framtagna av *AIX Arkitekter*. Illustrationer av konsekvenser av branden är framtagna av Looström/Gehlin. Äldre fotografier Stockholms stadsmuseum. Planer, sektioner, fasaduppställningar och solstudier är framtagna av *Stadion Arkitekter*. Visualiseringsbilder är framtagna av *Tomorrow*.

## Medverkande

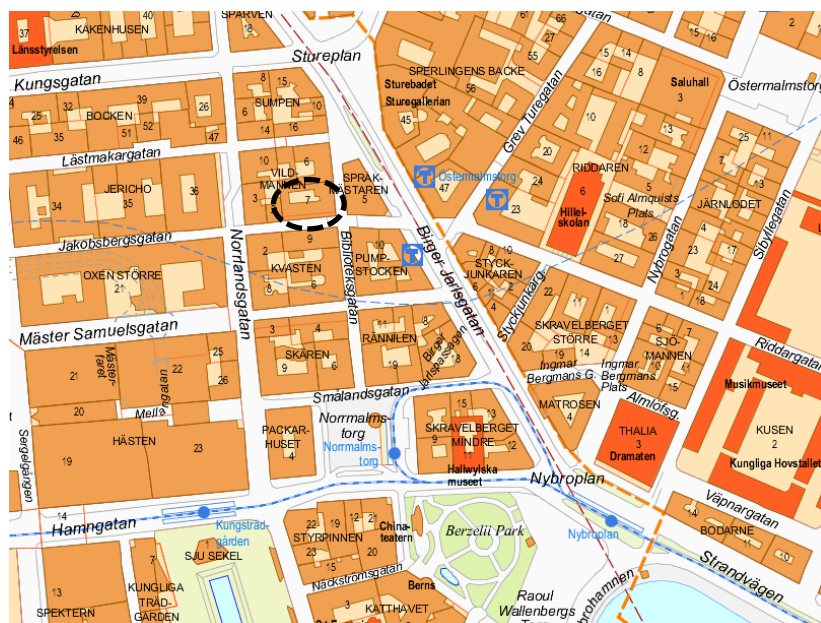
Planen är framtagen av Rebecca Kihlman, Susanna Stenfelt och Daniel Sjöborg, Stadsbyggnadskontoret.

## Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra återuppbyggnad av nedbrunnen bebyggelse med en utökad bebyggelsevolym inom Vildmannen 7. Återuppbyggnaden medför att gatufasaderna kan bibehållas samtidigt som fastighetens blandade användning bevaras.

Gatufasaderna, inklusive entréportal och port mot Biblioteksgatan ges skyddsbestämmelser (q1), med undantag för bottenvåningens övriga fasader, som ges varsamhetsbestämmelser (k1) med syfte att återställa fasaden till ursprungligt uttryck.

Bostadsentréns interiörer representerar ett stort kulturvärde och har bevarats från branden men kan komma att behöva rivas i samband med saneringsarbeten. Eventuell ny entré ska utföras med utgångspunkt i befintlig utformning i enligt varsamhetsbestämmelser (k2). Den blandade användningen med bostäder, kontor och handel är väsentlig för att stadsmiljöns funktionsblandade karaktär ska kunna bibehållas och vidareutvecklas. Bibehållandet av bostäderna är ett viktigt bidrag till stadens mål om att åtgärda det underskott på bostäder som finns i City. Ökningen av kontorsytorna och återuppbyggnaden av ytorna för handel bidrar till stadens mål att stärka Stockholms centrala delar som centrum för finans, kontorsarbetsplatser och handel.



Planområdet markerat med streckad linje

## Plandata

Läge, markägoförhållanden och areal

Planområdet utgörs av fastigheten Vildmannen 7. Fastigheten är belägen inom kvarteret Vildmannen i stadsdelen Norrmalm. Kvarteret avgränsas av Jakobsbergsgatan, Norrlandsgatan, Lästmakargatan och Biblioteksgatan.

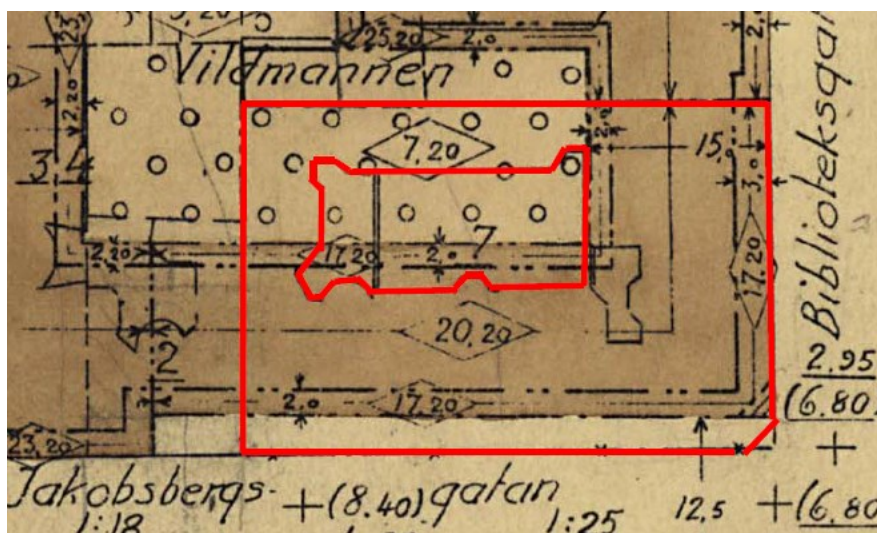
Vildmannen 7 ägs av Hufvudstaden AB och omfattar 1270 kvadratmeter.

## Tidigare ställningstaganden

Gällande detaljplan

För fastigheten gäller stadsplan Pl 2112A från 1940. Planen omfattar kvarteren Vildmannen och Sumpen samt del av kvarteret Bocken och anger en användning som inte medför sanitär olägenhet för närboende eller stör trevningen.

Avsikten med stadsplanen var att Jakobsbergsgatan skulle breddas, vilket innebar rivning av Vildmannen 7. Rivningen genomfördes aldrig, varför befintlig byggnad saknar stöd i gällande plan. Stadsplanen innehåller dessutom övergångsbestämmelser som anger att nybyggnad inom fastigheten inte får ske så länge någon byggnad inom fastigheten kvarligger i strid med planens bestämmelser om byggnads placering.



Utsnitt ur gällande plan, befintlig byggnad markerad med röd kontur.

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet är beläget inom riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. I riksintresset ingår enskilda miljöer som på olika sätt vittnar om stadens utveckling, i det aktuella ärendet berör detta Biblioteksgatan och

Jakobsbergsgatan som planlades på 1600-talet och ingår i den äldre stenstaden. 1600-talets stadsplanestruktur är utpekat som ett Stockholmskt särdrag. Stadsplanen vittnar om stormaktstidens ambitioner att göra Stockholm till en representativ storstad. Gatusträckningar och kvartersformer har haft stor betydelse för innerstadens utformning och är idag fortfarande tydligt avläsbara. I nära anslutning till fastigheten finns flera värdekärnor inom riksintresset, som Kungsgatan, Hamngatan och Birger Jarlsgatan. Birger Jarlsgatan har en utpräglad karaktär av affärsgata med byggnader med påkostade och dekorativa fasader.

#### Översiktsplan

Enligt översiktsplanen är området del av City. Riksintressebilagan till översiktsplanen pekar ut fastigheten som del av den klassiska stenstaden. Ett övergripande intresse är att slå vakt om den klassiska stenstadens särprägel, historiska karaktär och attraktivitet som bostads- och stadsmiljö. Stadsbilden i stenstaden är känslig för skalförskjutning och en utgångspunkt för förändring ska vara att bibehålla möjligheten att utläsa de äldre byggnadsepokerna.

#### Program för City

Program för City uttalar att stenstaden tål vissa förändringar under förutsättning att dessa görs med utgångspunkt i bebyggelsens och stadsmiljöns kulturhistoriska värden. Tillbyggnader är möjliga om bebyggelsens skala bibehålls till höjd och bredd samt att den enhetliga takfotshöjden värnas. Programmet uttalar även ambitionen att motverka ensidiga funktioner. Som en del i strategin att öka funktionsblandningen i City planerar staden för ett större inslag av bostäder. Bostäder bidrar till att levandegöra City under en större del av dygnet.

#### Kulturhistorisk klassificering

Fastigheten är markerad med blått på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta, vilket innebär att den har ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde som motsvarar fordringarna för byggnadsminnen. Stadsmuseet bedömer att byggnadens bevarade gatufasader har ett så högt kulturhistoriskt, arkitektoniskt och konstnärligt värde att byggnaden även efter branden har ett synnerligen stort värde.

#### Plan- och bygglagen

Stadsbyggnadskontoret bedömer, med stöd av stadsmuseets klassificering och med anledning av att planområdet är beläget inom riksintresset för kulturmiljövården, att bestämmelserna om skydd mot förvanskning enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (PBL) aktualiseras för fastigheten och för bebyggelseområdet.

Därutöver gäller bestämmelserna om varsamhet enligt 8 kap. 17 § PBL för alla byggnader. Bestämmelserna innebär att byggnaden inte får förvanskas, underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadens kulturhistoriska värden, underhållet ska utföras så att de särskilda värdena bevaras, att ändringar utförs varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag samt med tillvaratagande av byggnadens kulturhistoriska värden.

#### Fornlämningar

Hela fastigheten är belägen inom tidigare strandområde inom fornlämning RAÄ 103. Det har tidigare bland annat gjorts fynd av lämningar av fartyg. Åtgärder i marken erfordrar arkeologiska undersökningar och tillstånd. Länsstyrelsen har tillsyn över fornlämningar.

### **Förutsättningar**

#### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

##### Bebyggelseområdet

Fastigheten är belägen inom kvarteret Vildmannen, som omges av Biblioteksgatan i öster, Jakobsbergsgatan i söder, Norrlandsgatan i väster och Lästmakargatan i norr. Kvarteret bildades i samband med stadsplaneringen för Norrmalm som inleddes under 1600-talets första hälft. När Birger Jarlsgatans representativa paradrum etablerades kring förra sekelskiftet fick Nedre Norrmalm status som Stockholms nya affärscentrum. Biblioteksgatan (dåvarande Norrmalmsgatan) utvecklades till en fashionabel affärsgata som än idag präglas av exklusiva butiker och restauranger.

##### Arkeologi

Fastigheten är belägen inom fornlämningsområdet Stockholm 103:1 där arbeten i mark kräver tillstånd enligt Kulturmiljölagen (KML). I kvarteren nära fastigheten Vildmannen 7 finns omfattande arkeologiska lämningar i form av båtar, bryggor, hus och tjocka kulturlager påträffats, framförallt i kvarteren Rännilen, Pumpstocken och Skären. I dessa kvarter låg under 1600-talet en av stadens större hamnar, vilken sedan länge är utfylld. Vildmannen 7 är grundlagd på utfylld mark och kan grundläggningsmässigt delas in i två delar. En del är grundlagd på tunnare utfyllnadslager deponerade på land, en del är grundlagd på mäktiga lager i vatten. Grundmurarna i den västra delen har troligtvis grundlagts på åsen eller delvis på berg medan den östra delen vilar på pålning. I den östra delen har kulturlager



och anläggningar schaktats bort eller förstörts, framförallt i samband med pålnings- och grundläggningsarbeten på 1890-talet.

### **Bebyggelsen efter branden**

Den 7 november 2017 drabbades fastigheten av en häftig brand med ett snabbt förlopp, delvis orsakat av att byggnaden var under ombyggnad. Fastighetsägarens utredningar visar att branden medförde att hela kontorsdelen brann ned och att bostadsdelen fick omfattande skador av branden och det efterföljande släckningsarbetet samt av att under en period sakna väderskydd.

#### **Branden i kontorsdelen**

Utredningarna visar att branden i kontorsdelen medförde att endast bärande murar med gatufasader och källaren återstår. Trapphusen är delvis bevarade men svårt skadade. Källaren har inte besiktigats på grund av rasrisk. Övriga byggnadsdelar är i den mån de är bevarade förkolnade eller på annat sätt kraftigt brandskadade.



*Vy från sydost över bostadsdelen efter branden.*

#### **Branden i bostadsdelen**

Bostadsdelen har fått stora konstruktiva och miljömässiga skador av eld, brandrök, släckningsarbeten samt fukt- och frostsador till följd av väderexponering. Taket, vinden och en mindre andel rum brann upp. Övriga rum undkom branden till större del och planlösning och inredning är till stor del bevarad. Men skadorna medför att organiskt material, som mellanväggar och snickerier samt stucc, puts och måleri till största delen inte kan bevaras, bland annat med hänsyn till hälsopåverkan. Källaren under bostadsdelen och gården är fukt- och rökskadad. Tegelmurar, gråstensväggar och valv av tegel på järnbalkar finns kvar i bostadsdelens källare. Hela bostadsdelen har stagats upp för att minimera risken för ras.

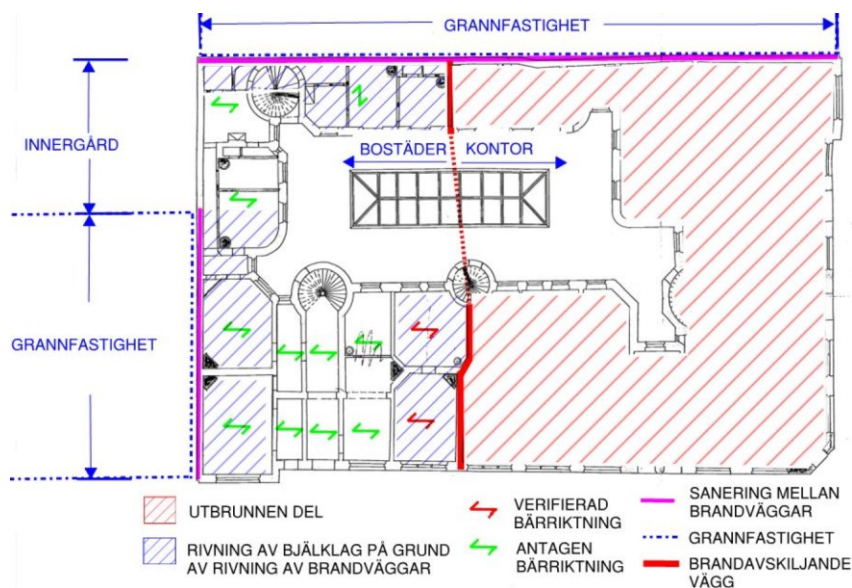


*Bostadsdelen efter branden, vy mot väster.*

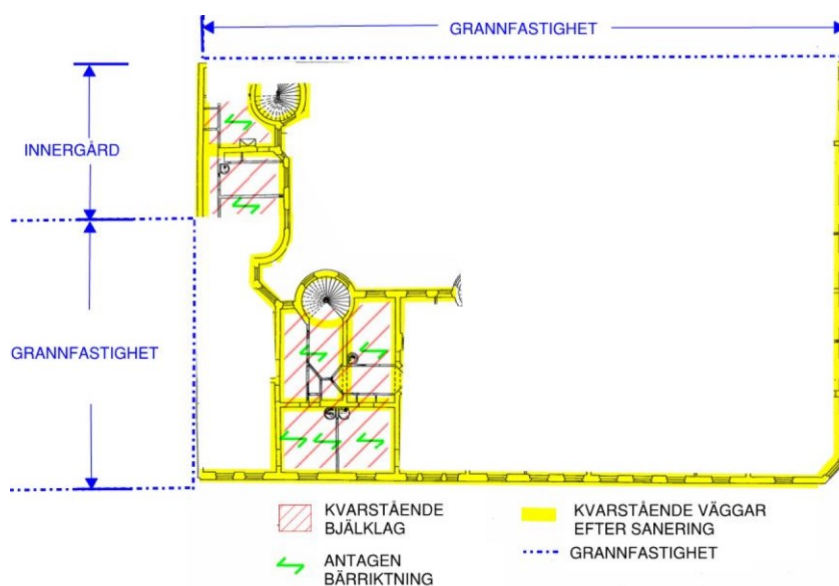
#### Konsekvenser av branden

Branden, släckningsarbetet och efterföljande väderexponering har fått stora konsekvenser ur konstruktivt, miljö- och hälsomässigt hänseende även för den del av byggnaden som klarat sig från eld. Toxinbildande mögelsvampar har uppkommit i de kvarstående byggnadsdelarna, vilket medför behov av omfattande saneringar och rivningar för att säkerställa inomhusklimatet. Brandskadade byggnadsdelar visar en kraftig brandlukt som kräver omfattande rivningsåtgärder. På grund av risk för markföroreningar i utgående avloppsvatten bör bottenplattan rivas i sin helhet.

De båda gatufasaderna bedöms kunna bevaras efter omfattande restaureringsarbeten och stabiliseringsåtgärder, förutsatt att ingen belastning tillförs väggarna. Branden har orsakat sprickbildning i murverket och på delar av träbjälklagen, vilket medför att de skadeutsatta delarna behöver rivas. Släckningsarbetet har lett till att träbjälklagen blivit vattenmättade och deformerade, vilket lett till försvagad hållfasthet. Vissa enstaka inredningsdetaljer kan sannolikt tillvaratas, som spisomfattningar och stengolv i trapphus och entré samt gjutjärnskolonnerna i källarens butikslokal.



Konsekvenser av rivning av bjälklag efter rivning av brandväggar. Bjälklag över bottenplan, plan 1 och 2.



Kvarstående befintliga konstruktioner efter rivning för bjälklag över bottenplan, plan 1, 2 och 3.

## Geotekniska förhållanden

### Markförhållanden

Planområdet är beläget på Brunkebergsåsen, som är en del av Stockholmsåsen. Enligt jordartskartan från Sveriges geologiska undersökning framgår att planområdet består av fyllning. Vildmannen 7 har tillsammans med andra hus i närheten tidigare genomgått grundförstärkning. Enligt länsstyrelsen i Stockholms Läns Webb-GIS karta finns ett antal provpunkter i närheten av planområde. De är inte riskklassificerade.

Marken inom planområdet är relativt plan. Jakobsbergsgatan lutar i östlig riktning från +5,25 till +3,44 (RH2000).

### **Hydrologiska förhållanden**

#### **Dagvatten och markavvattning**

Fastighetens system för dagvattenhantering före branden innebar takavvattning via öppna stuprör till Biblioteksgatan och Jakobsbergsgatan. Dagvatten på gård och från takytor mot gård avvattnades via kombinerad tegelkulvert till kombinerad avloppsledning under Biblioteksgatan. Befintlig kombinerad servis för fastigheten hanterar både spill- och dagvatten som ansamlats i en pumpgrop på cirka 1000 liter. Påsläpp till befintlig kombinerad ledning i Biblioteksgatan sker med en vattengång på cirka +1,03 m (RH2000) vid anslutningspunkten.

#### **Grundvatten**

Dimensionerande grundvattennivå antas preliminärt till nivå cirka +1 meter (RH2000).

#### **Översvämningsrisker**

Beräkningar för kvarteret av maximalt vattendjup och maximalt vattenflöde vid marköversvämning vid ett 100-årsregn visar att vatten kan bli stående på innergårdarna med ett djup på cirka 0,3–0,5 meter.

#### **Vattenskyddsområde**

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten.

#### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Stockholms ström (SE591920-180800). Enligt VISS (november 2018) har dagvattenrecipienten Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Till 2027 ska måttlig ekologisk status uppnås för ytvattenförekomsten och god kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav och tidsfrister för ett antal förorenande ämnen. De ämnen som gör att Strömmen inte uppnår miljö kvalitetsnormen för ekologisk status är, förutom otillfredsställande bottenfauna och måttlig status på växtplankton, koppar och zink som förekommer i sådan omfattning att god status inte kan uppnås. Den kemiska statusen försämras främst av kvicksilver, PBDE, PFOS, bly, antracen och tributyltenn.

## Ekologi

Fastigheten saknar idag ekologiska värden och berörs inte av något lagskydd för natur- eller kulturvärden. Inga rödlistade eller hotade arter finns registrerade inom det aktuella området.

Avsaknaden av gröna ytor gör att fastigheten idag bidrar till stenstadens totala risk för värmeöar och brist på ytor för naturlig infiltration av dagvatten.

## Befintlig bebyggelse

### Byggnadshistorisk bakgrund

Byggnaden uppfördes 1895-1897 efter ritningar av Erik Josephson. Byggherre var kommanditbolaget Burman o Co., byggmästare Carl Gustaf Ohlsson. Fasaduttrycket karaktäriseras av eklekticism som relaterar till historisk europeisk bebyggelse i bland annat Tyskland, Frankrike och England, som medeltida borgar och kyrkor. Uttrycket har en tydlig koppling till samtida brittisk arkitektur. Karaktärsbärande uttryck är gatufasadernas relativt grovhuggna roslagssandsten, dekorativa portaler och inslag av ornament, byggnadens visuella avslut uppåt i form av murkrön samt hörnets ornamentala avslut med listverk, nischer, blindingar, fialer (spiror) och skulpturer.



*Till vänster: Korsningen Biblioteksgatan-Jakobsbergsgatan med hörnmotivets karaktärsgivande fialer längs takfotens krön. Till höger: Huvudentrén mot Biblioteksgatan, fotografi från tiden kring sekelskiftet 1900*

Särskilt utmärker sig huvudentrén mot Biblioteksgatan. Även interiörerna var mycket exklusiva, rikt utsmyckade och påkostade i material och utförande.

Byggnaden innehöll ursprungligen enbart bostäder. Vid en stor ombyggnad och modernisering under 1930-talet kontoriserades delar av fastigheten. Vid samma tid ändrades bottenvåningens fasader. På 1980-talet omdanades vindsvåningen och byggnaden försågs med takkupor. Fram till branden innehöll fastigheten kontor, butiker och nio bostadslägenheter. Bostadsdelen renoverades 1996 och trapphuset till bostäderna restaurerades.

Butikslokalerna har byggts om och anpassats för nya hyresgäster vid många tillfällen. Bland annat har andelsföreningen Svenska Hem varit hyresgäst. Svenska Hem var en kvinnlig kooperation som startade 1905 på initiativ av Anna Whitlock med bland annat den engelska kooperationen som förebild. Den första butiken invigdes den 8 november 1905 i en butikslokal mot Jakobsbergsgatan.

### **Kulturhistorisk värdebeskrivning**

#### **Kulturhistoriskt värde före branden**

Byggnadens viktigaste kulturhistoriska värde utgjordes av de arkitekturhistoriskt värdefulla stenfasaderna med sin rika dekor och eklektiska referenser till historisk europeisk arkitektur. Värdet var särskilt starkt eftersom byggnaden kunde kopplas till Erik Josephson, en av tidens mer välkända arkitekter. Det finns även obekräftade uppgifter om att fasadskulpturer och huvudentréns portar har utförts av den kände skulptören Christian Eriksson. Bostadsdelens trapphus och ett bostadsrum har bevarade inredningar från 1890-talet, och var en typisk representant för tidens inredningskonst. Visst värde finns även i bevarade inredningar från 1930-talet. Bostadsdelens planlösning, rumsvolymer, gårdsmiljön och gårdsöverbyggnaden med glaslanternin var i huvudsak bevarad. De hade ett värde som spegling av dåtidens samhälle och bostadsideal samt det sena 1800-talets bostadsbyggande i centrala Stockholm. I en butikslokal mot Jakobsbergsgatan etablerades landets första kooperativa livsmedelsbutik, Svenska hem, vilket gav byggnaden ett socialhistoriskt värde.

#### **Kulturhistoriskt värde efter branden**

Byggnadens gatufasader är bevarade även efter branden, vilket innebär att byggnadens viktigaste kulturhistoriska värde kvarstår. En stor del av byggnadens fönster från 1930-talet och huvudentréns originalport är också bevarade eftersom de var nedmonterade för restaurering vid brandtillfället. De skulpturer

som har hänförs till Christian Eriksson är till stor del bevarade, även om vissa har skadats. Tillsammans med den bevarade entréporten innebär detta att en stor del av det konstnärliga värdet kvarstår. Gårdsfasaden till kontorsdelen är svårt skadad medan fasaden till bostadsdelen är mindre skadad, vilket innebär att allt behöver rivras.



*Gatufasaden är till största delen bevarad. Bilden visar de i huvudsak kvarstående fialerna på hushörnets krön.*

Kontorsdelen är helt utbränd, med undantag för kraftigt skadade trapphus som med största sannolikhet ej kan bevaras. Enstaka objekt, som en hissdörr i smidesjärn, bör kunna bevaras. Bostadsdelen klarade sig till stora delar från branden men har rök- och vattenskador. Snickerier, stuckaturer och måleri kan däremot dokumenteras och mätas upp med möjlighet till kopiering för återskapande. Oorganiskt material som spisomfattningar i marmor, kakelugn och stengolv i trapphus bör kunna bevaras. Rums-samband och rumsvolymer styrda av bärande väggar samt entré och trapphus är bevarade men kräver rivning och sanering av skadat material. I källaren är bland annat betongvalvet med glasbetong från 1930-talet och gjutjärnskolonner från 1890-talet bevarade. De är ett kvarvarande fragment av det värde som butikslokalerna representerar.

#### **Kommersiell service**

I planområdets närhet finns ett rikt utbud av offentlig och kommersiell service.

## **Gator och trafik**

### **Gatunät**

Biblioteksgatan binder ihop de norra och södra delarna av City mellan Stureplan och Norrmalmstorg. Jakobsbergsgatan och Lästmakargatan är öst-västliga länkar mellan Birger Jarlsgatan och gatunätet på åsen. De huvudsakliga trafikflödena i öst-västlig riktning är på Hamngatan och Kungsgatan. I nord-sydlig riktning är de huvudsakliga bilgatorna Birger Jarlsgatan och Sveavägen.

Gatorna runt kvarteret trafikeras i mycket liten omfattning av biltrafik, framförallt angöring, avfallshantering och varuleveranser via Jakobsbergsgatan. På Biblioteksgatan råder motorfordonsförbud. Norrlandsgatan har enkelriktad trafik förbi kvarteret, i norrgående riktning, och trafikeras av cirka 7100 motorfordon (ÅMVDT, Årsmedelvardagsdygnstrafik, 2018).

### **Biltrafik**

Det finns inga bilparkeringsplatser inom fastigheten idag. I kvarterets närhet finns parkering på gatumark och i parkeringsgarage.

### **Gång- och cykeltrafik**

Merparten av fastighetens besökare kommer till fots eller med cykel. Kontorslokalerna nås i huvudsak från det ursprungliga entréläget på Biblioteksgatan medan bostäderna nås från bostadsentrén på Jakobsbergsgatan.

De stora gångflödena i öst-västlig riktning sker på Jakobsbergsgatan med ca 13 000 (2017) gående per vardagsdygn. Biblioteksgatan har 23 000 gående per vardagsdygn.

I stadens cykelplan är Regeringsgatan utpekad som huvudstråk för cykel. I öst -västlig riktning är Hamngatan och Kungsgatan utpekade pendlingsstråk. Mäster Samuelsgatan har ca 800 (2017) cyklister per vardagsdygn och Regeringsgatan mellan Hamngatan och Mäster Samuelsgatan ca 1 500 cyklister per vardagsdygn. Både Regeringsgatan och Mäster Samuelsgatan saknar idag separata cykelkörfält. Det finns inga cykelparkeringar inom fastigheten. Boende och verksamhetsutövare använder cykelställ på gatan.

### **Kollektivtrafik**

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. Inom 150 meters radie nås tunnelbana, spårvagn och buss med mycket hög turtäthet. Centralstationens tillgång till pendeltåg och fjärrtåg



ligger på tusen meters gångavstånd. Skärgårdsbåtar finns vid Nybrokajen och Strömkajen, inom 500-700 meters gångavstånd.

### **Störningar och risker**

#### **Förorenad mark**

Släckningsarbetet och väderexponeringen har medfört omfattande mögelpåväxt i alla byggnadsdelar. Släckningsvattnet förde ned giftiga ämnen i huset. Ämnena har samlats i väggar, puts, bjälklag och under källargolvet. Föroreningar har spridits ned i grundvattnet och utgående pumpgropar mot avloppsnätet. Tidigare provtagningar har visat att det kan finnas föroreningar i grundvattnet samt att det finns risk för läckage från brandresterna.

#### **Luft**

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 25-30  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Halten av kvävedioxid är 36-48  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .

#### **Buller, vibrationer**

Planområdet utsätts för trafikbuller från främst Birger Jarlsgatan och Norrlandsgatan. Ljudnivån vid de planerade bostäderna är enligt stadens bullerkarta 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå vid den mest utsatta fasaden på 2 meters höjd, vilket innebär att riktvärdena enligt "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" klaras. En noggrannare beräkning av bullervärden kan eventuellt visa att riktvärdet överskrids för vissa delar av fasaderna.

Enligt Stockholms vägledning för omgivningsbuller ska staden ha en högre ambitionsnivå än trafikbullerförordningens riktvärden. Den tillämpning av buller i planeringen som sedan länge är etablerad i Stockholm kommer fortsatt att vara en central utgångspunkt, parallellt med förordningens ursprungliga version. Genom att utforma lägenheterna genomgående, kan en buller-skyddad sida tillskapas mot gården och en bättre ljudmiljö erbjudas de boende.

#### **Farligt gods**

Det finns ingen led för farligt gods i närområdet.

## Planförslag

### Ny bebyggelse

#### Övergripande

Planförslaget innebär att den nedbrunna byggnadens synnerligen värdefulla gatufasader bevaras och att bebyggelsen bakom fasaden återuppförs. Fastighetens blandade användning behålls, huvudsakligen i samma läge som före branden. Bostäderna lokaliseras till fastighetens västra del längs Jakobsbergsgatan. Kontor lokaliseras till övriga delen av Jakobsbergsgatan, Biblioteksgatan samt till gården. I kontorsdelen ska handel eller annat centrumändamål lokaliseras till bottenvåningarna mot gatorna och får även inrymmas på första våningen. I bostadsdelen är bottenvåningen reserverad för handel eller annat centrumändamål.



*Situationsplan över planförslaget.*

Den nedbrunna byggnadens uttryck mot gata värnas genom att gatufasaderna bevaras och de nya byggnadsvolymer anpassas till den ursprungliga byggnaden. Gatufasaderna restaureras från de skador som har uppkommit i samband med branden och gatufasader över bottenvåningen samt bottenvåningens entréportal och port mot Biblioteksgatan ges skyddsbestämmelser (q1). Bottenvåningens gatufasader ges varsamhetsbestämmelser som föreskriver rekonstruktion (k1). Utökad bygglovsplikt för underhållsarbeten införs både med anledning av den påkostade och kvalitativa utformningen av fasaden som helhet och de

konstnärliga värden som finns i ornamentiken i bland annat portaler, tornmotiv och de bevarade skulpturala entréportarna. Bottenvåningens butiksfasader, som har genomgått flera förändringar, återges en utformning i huvudsak lika den ursprungliga. Eftersom ett av exteriörens värdebärande karaktärsdrag är upplevelsen att byggnaden avslutas med ett murkrön regleras även byggnadens takfot och takfall mot gata, så att nya volymer inte inverkar på uttrycket mot gata.



*Ursprunglig fasad mot Jakobsbergsgatan som visar befintlig takfot och ursprunglig bottenvåning.*



*Ursprunglig fasad mot Biblioteksgatan som visar befintlig takfot och ursprunglig bottenvåning.*

Bakom de bevarade fasaderna gestaltas den nya bebyggelsen med utgångspunkt i stenstadens grammatik med gathus, innergård och

underordnad gårdsbebyggelse. I syfte att effektivisera byggrätten föreslås en modifierad planform, där gården som tidigare var kringbyggd nu föreslås öppnas mot väster. Gathuset mot Biblioteksgatan och gårdshuset ges något djupare byggnadskroppar medan gathuset mot Jakobsbergsgatan har smalnats av något. Bjälklagshöjderna relateras genomgående till ursprungliga bjälklagshöjder och de befintliga fasadernas fönstersättning. Fastighetens två ursprungliga entréer mot Biblioteksgatan respektive Jakobsbergsgatan, för kontor respektive bostäder kommer även fortsättningsvis att finnas kvar.



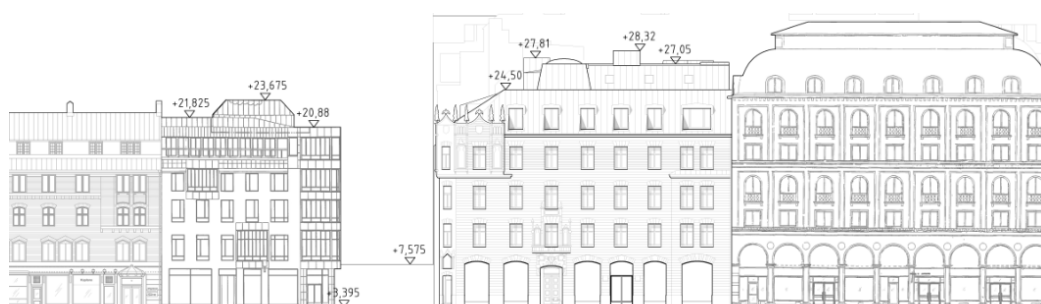
*Till vänster: Perspektiv från Jakobsbergsgatan som visar planförslaget. Till höger: Rekonstruerad sockelvåning.*

Bostäderna som tidigare orienterade sig kring gården var tidigare placerade både i gat- och gårdshus, förbundna med en länkbyggnad i kvarterets västra del. I förslaget är bostäderna endast placerade mot Jakobsbergsgatan. Ytan för bostäder minskar något i förslaget men antalet föreslås öka från 9 till 11 lägenheter.

Kontorsanvändningen föreslås inrymmas i gathuset mot Biblioteksgatan samt i gårdshuset.



*Fasadelevation mot Jakobsbergsgatan (övre bild) med rekonstruerad sockelvåning, samrådsförslag.*



*Fasadelevation mot Biblioteksgatan (nedre bild) med rekonstruerad sockelvåning, samrådsförslag.*

Planförslaget innebär en utökning av byggrätten inom planområdet från cirka 6100 kvm till 6900 kvm. Av dessa utgör kontor cirka 3850 kvm, bostäder cirka 1100 kvm och handel cirka 1900 kvm.

#### Bostadsdelen

Bostäderna placeras i fastighetens västra del mot Jakobsbergsgatan och orienteras både mot gata och gård. Bostädernas ursprungliga rumshöjd om 3,3 meter, genomgående fönsteraxlar och höga döbattanger bidrar till goda boendekvaliteter.

Interiörerna i bostadsentréns bottenvåning kan behöva rivas i samband med saneringsarbeten införs en planbestämmelse (k2) om att nya interiörer i bostadsentrén ska utformas med utgångspunkt i befintlig utformning. Viktiga karaktärsdrag är ornamentala kryssvalv, stuckatur, boasering och andra snickerier samt stengolv från 1930-talet.



*Bostadsentrén klarade sig från brand och fuktskada men är rökskadad. Planförslaget innebär att entrén rivs och att utformningen av en ny entré relateras till befintlig utformning.*



*Till vänster: Planförslaget i bildens mitt med bostadsdelen närmast grannfastigheten. Till höger: Kontorsdelen mot Biblioteksgatan.*

### Kontorsdelen

Kontor inryms i det återuppförda gathusets delar mot Biblioteksgatan och de östra delarna av Jakobsbergsgatan samt i gårdshuset. Arean för kontorsarbetsplatser ökar jämfört med den nedbrunna byggnaden, framförallt på grund av att gårdsmiljön omdisponeras, så att byggnadens bredd kan öka. Dessutom tillkommer nya volymer på taket.



*Vy mot öst, taket utförs i plåt i en mörk kulör för att ansluta till Stockholms traditionella taklandskap.*

### Taklandskap

Taklandskapet relateras till stenstadens omgivande taklandskap och ges en sammanhållen och lugn utformning. Nya volymer placeras i lägen som innebär liten påverkan på stadsbilden. Alla volymer ovan takfot, inklusive takvåning, kupor mot gatorna, uppstickande trapphus och hisstoppar kläs i en sammanhängande mörk plåt. Takvåningens ateljérum får en något inåtlutad fasad och ansluter till takterrasser i väster. Även bostadshuset får en takterrass vänd mot gårdsrummet.

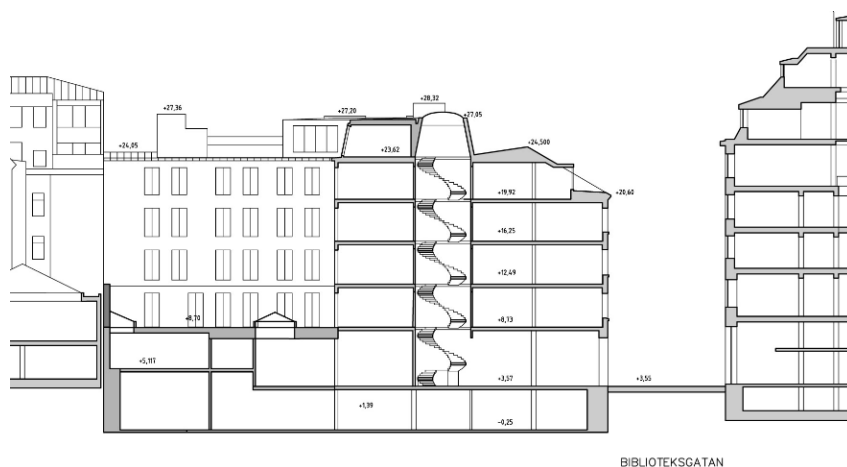
### Gårdsrummets gestaltning

Gården får intima mått lika den traditionella stenstadens bakgårdar. Gårdsfasaderna utförs i puts i stenstadens ljusa jordkulörer och ges naturstenssockel. Det begränsade gårdsutrymmet medför behov av en enkel och balanserad fasadgestaltning utan inslag av balkonger, framförallt med hänsyn till gårdens funktion som uteplats för lägenheterna. En ny öppning i muren mot grannfastigheten i väster ger gården mer gynnsamma sol- och dagsljusförhållanden än tidigare. Lägenheterna föreslås få franska balkonger och på gården utanför lägenheterna skapas en privat zon med planteringslådor av natursten. Kontorsfönstren ges stående proportioner med låga bröstningar och placeras indragna från fasadliv med smygar av sandsten. Takfoten ges en sammanhållen höjd och enhetligt utförande.



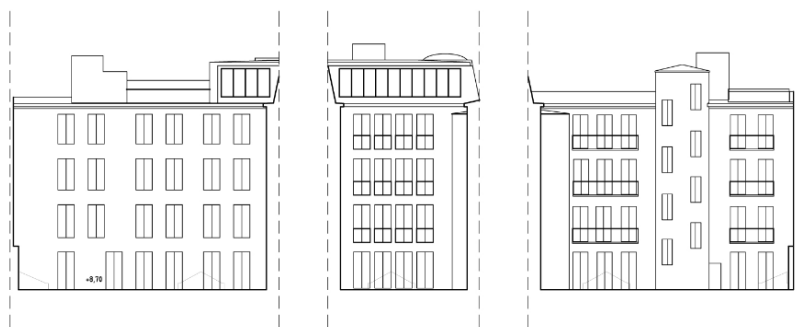
Illustration av gårdsrummet med föreslagen gestaltning av fasader, lanternin och fördröjningsmagasin för dagvatten.

Gårdsnivån höjs i förhållande till tidigare nivå, så att gårdsbjälklaget placeras en våning högre. Det nya gårdsplanet utförs utan nivåskillnader, så att hela gården görs tillgänglig. Gården får markbeläggning av natursten med uppbyggda planteringsytor. Under gårdsytan placeras fördröjningsmagasin för omhändertagande av dagvatten vid stora regnmängder.



Sektion som visar kontorsdelen mot Biblioteksgatan samt underbyggd gård.





*Föreslagna fasader för kontor (till vänster och i mitten) och bostäder (till höger) mot gården.*

### **Grundläggning**

Grundläggningen har inte tagit skada av branden. En ny byggnad kommer troligen att bli något tyngre än den gamla, vilket kräver komplettering av grundläggningen i den pålade byggnadsdelen.

### **Sanering**

Fastigheten behöver genomgå omfattande saneringsarbeten. Undersökningsrapporterna om föroreningar av branden visar att det finns toxinbildande mögelsvampar i byggnaden. Det föreligger risk för markförorening på grund av uppmätta föroreningshalter i utgående avloppsvatten. Utredningens slutsatser innebär att det krävs ytterligare utredningsåtgärder och att bottenplattan behöver rivas i sin helhet. Risken för föroreningar är anmäld till miljöförvaltningen enligt Miljöbalkens 10§. Ytterligare spridning av föroreningar bör förhindras, vilket kan ske genom att nederbörd förhindras att tränga ner i byggnaden, eldhärjade delar och brandrester avlägsnas och att utgående vatten renas innan det släpps på avloppsnätet.

Det finns så höga halter av föroreningar i brandskadade delar och brandrester att stora delar kan komma att klassas som farligt avfall. Vid rivning krävs skyddsåtgärder för kringliggande fastigheter och för utgående vatten.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på gatunätet.

#### **Biltrafik**

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på trafiksystemet för bilar.

Med utgångspunkt i kvarterets läge i City, tillgången till kollektivtrafik och åtgärder i fastigheten för att underlätta hållbara transporter med cykel, föreslås ett grönt parkeringstal på 0,21 för bilparkering för bostäderna. Parkeringsbehovet kan tillgodoses i någon eller flera av fastighetsägarens fastigheter i närområdet. Där finns totalt mer än 1000 bilparkeringsplatser inom 400 meter från bostadsentrén inom Vildmannen 7.

Stockholms stad har inga riktlinjer för bilparkeringstal för handel och kontor, det bedöms i stället från fall till fall. För Vildmannen 7 föreslås ett parkeringstal på 0 bilplatser för verksamheterna.

#### Gång- och cykel- och kollektivtrafik

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på trafiksystemet för gång- och cykel- eller kollektivtrafik. Det centrala läget ger mycket god tillgång till befintlig kollektivtrafik.

#### Tillgänglighet

Befintliga entréer mot Biblioteksgatan och Jakobsbergsgatan kommer att göras tillgängliga direkt från gatan genom att befintliga trappsteg tas bort och nuvarande golvnivåer sänks ner till gatunivå. Hissar i entréer når källare, gård och takterrasser för såväl kontorslokaler som bostäder.

Stadens riktlinjer för tillgänglighet tillämpas. Angöring och handikapparkering kan möjliggöras inom 10 meter från samtliga entréer. Rörelsehindrade har rätt att parkera under högst tre timmar på gågata, utan anvisad plats, vilket täcker behovet för besöksparkering. Parkeringsplats för rörelsehindrade kan anläggas på Jakobsbergsgatan.

#### **Teknisk försörjning**

##### Vatten och avlopp

Ny byggnad ansluts till befintliga nät och infrastruktur vad gäller vatten och avlopp.

##### Dagvatten

Dagvatten från kvartersmark ska fördröjas och renas inom fastigheten i enlighet med Stockholm stads riktlinjer.

Föreslagna dagvattenåtgärder innebär att befintligt system för avvattnings från takfall mot gata och det allmänna avloppssystemet bibehålls men att avvattnings från takfall mot gård baseras på fördröjning och rening i växtbäddar på

innergården. Dagvatten från taken med lutning mot innergården föreslås ledas till stuprör med utkastare mot upphöjda växtbäddar med en magasineringsvolym på 14 kubikmeter. Volymen åstadkoms dels genom att växternas markyta är nedsänkt i förhållande till omgivande mark eller planteringslådans kanter dels i porvolymen i själva växtjorden. Brunnar placeras centralt på innergården för avvattning av ytan och överskottsvatten från växtplanteringar. Höjdsättningen utförs så att ytan lutar från fasaderna. Brunnarna kopplas med tät ledning till ny pumpgrop närliggande befintliga pumpgropar. Därmed förbereds för ett system med separata serviser för dagvatten respektive spillvatten som underlättar möjligheten till duplikata system i Biblioteksgatan.

Växtbäddarna fungerar även som ekosystemtjänster som ger ett litet bidrag till en ökad biologisk mångfald i området.

#### El/Tele

Ny byggnad ansluts till befintlig infrastruktur vad gäller el och tele.

#### Energiförsörjning

Vildmannen 7 kommer att miljöcertifieras i enlighet med ett av de erkända certifieringssystemen för att ge ett verktyg för att arbeta långsiktigt med hållbarhetsfrågor under projektering och byggskede och för att ge ett kvitto på fastighetens miljöprestanda när den är färdigställd. För Vildmannen 7 är ambitionen att uppnå en energianvändning motsvarande  $\leq 70\% \times \text{BBR}$ .

På grund av bevarandekrav finns begränsningar för vilka ingrepp som kan göras. Gatufasader kommer att restaureras efter branden och återanvändas. Klimatskalet kommer att kompletteras för att uppnå god isoleringsförmåga och samtidigt vara tätt. Konstruktioner kommer att optimeras med avseende på u-värden, täthet, köldbryggor och beständighet. Försörjningen av vatten, avlopp och värme kommer att ske på motsvarande sätt som idag från ledningar förlagda i gatan. Tappvatten och sprinklervatten kommer från ledningar i gata. Kvarteret planeras att försörjas med kraft via mellanspanning från inkommande servis från gatan. I fastigheten installeras ny energieffektiv teknik och ventilation med bra värmeåtervinning. Solceller kommer att studeras vidare och anläggas i den mån det är möjligt med avseende på bevarandekrav och arkitektonisk utformning. Fastigheten avses fortsatt försörjas med fjärrvärme. En kompletterande lösning med borrhållager kommer att studeras

### Avfallshantering

Avfallsrum är tänkt att placeras i gatuplan mot Jakobsbergsgatan. Avfallstransporter kommer ske manuellt.

### Räddningstjänst

#### *Bostäder, våning 1-4 trappor*

Utrymning sker via bostadstrapphus mot Jakobsbergsgatan. Samtliga lägenheter nås även med räddningstjänstens stegbil via fasaden mot Jakobsbergsgatan. Samtliga lägenheter planeras att förses med sprinkler.

#### *Kontor, våning 1-5 trappor*

Kontorets huvudtrapphus med entré från Biblioteksgatan kompletteras av två separata utrymningstrapphus, ett i gårdsflygeln i nordväst och det andra vid brandväggen mot bostadsdelen. Avsikten med de två utrymningstrapphusen, som utryms via Jakobsbergsgatan, är att kontorsytan per plan ska kunna indelas i två av varandra oberoende kontorsverksamheter.

#### *Butiker i gatuplan samt källarvåning och våning 1 trappa*

Affärsverksamheten utryms direkt mot det fria i gatuplanet och från källarplan via interna trappor och de två separata utrymningstrapporna.

## 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.

### Miljö kvalitetsnormer för vatten och dagvattenhantering

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom tillförsel av näringsämnen eller förorenande ämnen minskas jämfört med

befintlig situation. Föreslagen dagvattenhantering innebär att tidigare avvattning från takfall mot gata till det kombinerade avloppssystemet bibehålls men att avvattningen från takfall mot gård leds till fördröjning i växtbäddar. Gårdens dagvattenhantering bedöms ha en positiv effekt på föroreningshalterna i dagvattnet. Resultaten av föroreningskoncentrationerna visar en minskning efter genomförandet av planförslaget för samtliga ämnen. För recipienten är det mängden föroreningar som påverkar dess status. Beräkningarna tyder därmed på att ett genomförande av planförslaget med föreslagna reningsåtgärder skulle innebära en liten förbättring för vattenförekomst Strömmen och möjligheterna att klara miljö kvalitetsnormerna riskeras inte. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### **Ekosystemtjänster**

Möjligheterna till ekosystemtjänster inom planområdet är begränsade och utgörs huvudsakligen av gårdens planteringsbäddar. Planteringsbäddarna bedöms ge stor nytta i gårdens innerstadsmiljö och kan bidra med biologisk mångfald om växtvalen är genomtänkta.

### **Stadsbild**

Detaljplanen syftar till att bevara den nedbrunna byggnadens fasad och ansluta till den tidigare byggnadsvolymen. Nya volymer placeras på mindre synliga delar av fastigheten. Planförslaget bedöms ha liten påverkan på stadsbilden.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Bebyggelse och stadsbild**

Planförslagets påverkan har bedömts i en antikvarisk konsekvensanalys. Analysens huvudsakliga slutsatser innebär att den föreslagna återuppbyggnad bedöms som ett varsamt tillägg i stadsbilden. Stadsbilden bedöms inte påverkas negativt sett ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Vidare bedöms förslaget förenligt med riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården (AB115).

Den antikvariska konsekvensanalysen har bedömt illustrationer av förslaget i vyer från flera väderstreck. Analysen bedömer utifrån dessa att förslaget inte påverkar stadsbild eller riksintresse. I förslaget ges gatufasader och taklandskap en utformning som smälter in i stenstaden. De få delar som får en ny utformning (takkupor, våningsuppbyggnader ovan taknock, ventilationshuvar, lanternin över trapphus och gården) syns inte

från de redovisade vyerna med undantag från en takkupa som går att skymta från Jakobsbergsgatan.

Den nya byggnaden tar upp motiv från den gamla byggnaden så som brutet tak, enklare gulputsad gård med lanterniner, påkostade entréer, bostadsrum med hög takhöjd och fönsteraxlar som relaterar till dörröppningarna. Byggnadens främsta kulturhistoriska värde, den påkostade stenfasaden, blir kvar och dess restaurering fullbordas. Den nya byggnaden bedöms kunna upplevas som den byggnad som stod här före branden, sett från gatunivån.

Analysen uttalar också att den vidare projekteringen bör tillvarata detaljer från den gamla byggnaden. De delar som har varit möjlig att bevara bör återanvändas i den nya byggnaden. Exempel på detaljer som går att återanvända är gjutjärnskolonner, spisomfattningar av marmor, kakelugn, stengolv och dörrblad. Det bör även övervägas om den befintliga entrén mot Jakobsbergsgatan kan flyttas över i sin helhet till det nya huset.

Fönsterpartier från 1890-talet kan utgöra förebild för nya fönster, så att fasaden får smäckrare fönstersnickerier. Fönstren bör även förses med glas av äldre karaktär i ytterbågarna så att fasaden får liv. Invändigt bör även fönstersmygpanelerna som finns kvar bibehållas och återställas där de är bortbrända.

### Arkeologi

Inga fortsatta arkeologiska undersökningar kommer att behövas i denna del. I den västra delen av fastigheten kan dock rester efter kulturlager och lämningar från äldre bebyggelse finnas bevarade. Här kommer arkeologisk schaktövervakning att krävas i samband med eventuella grundläggningsarbeten.

### Störningar och risker

#### Buller

Byggnaden utsätts för buller från gatutrafik och gångtrafik samt visst industribuller. De ekvivalenta ljudnivåerna är vid samtliga fasader lägre än 60 dB(A), varav trafikbuller 55 dB(A). Aktuella riktvärden för trafikbuller utomhus för bostäder innehålls. Även aktuella riktvärden för vibrationer samt luftljud på grund av stomljud från tunnelbanan innehålls inomhus både för bostäder och kontor.

Bostäderna kan få tillgång till gemensamma uteplatser på taket med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå samt även högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. För att erhålla även 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå på uteplatsen kan eventuellt tak med ljudabsorbent behövas.

Ljudet från ventilationsanläggningar på och i angränsande byggnader kommer att mätas och vid behov dämpas så att aktuella riktvärden för industribuller innehålls.

Luftljudsnivån på grund av stomljud från tunnelbanetraffiken blir lägre än 30 dB(A) i bostäderna och i kontorsdelen.

Vibrationsnivåerna blir beräkningsmässigt lägre än 0,3 mm/s. Ljudkvalitetsindex för bostäderna i projektet kan, om förstärkt trafikbullerisolering väljs, bli 1,7. Index är högre än minimikravet 1,0 och bostäder med god ljudkvalitet kan byggas. För kontor finns inga krav på ljudnivå utomhus.

#### Luftkvalitet

Luftföroreningshalter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) vid kv Vildmannen 7 för läget efter återuppbyggnaden av fastigheten har bedömts med utgångspunkt i Östra Sveriges Luftvårdsförbunds kartläggning av beräknade halter från år 2015. Både Biblioteksgatan och Jakobsbergsgatan är idag gågator och ska så förbli år 2023 då fastigheten bedöms vara uppförd. Ingen fordonstrafik förutom varuleveranser i begränsad omfattning förekommer, vilket innebär att trafikutsläppen längs Biblioteksgatan och Jakobsbergsgatan är obetydliga och har marginell påverkan på totalhalterna i området.

Både miljö kvalitetsnormer och miljömål klaras inuläget vid kvarteret Vildmannen 7 för både PM10 och NO<sub>2</sub>-halter. Årsmedelvärdet av PM10 i nuläget vid kvarteret Vildmannen 7 är i intervallet 14-15 µg/m<sup>3</sup> och dygnsmedelvärdet av PM10 är i nuläget 25-26 µg/m<sup>3</sup>.

Årsmedelvärdet av NO<sub>2</sub>-halter i nuläget vid kvarteret Vildmannen 7 är i intervallet 16-17 µg/m<sup>3</sup>, dygnsmedelvärdet i dagsläget är 40-41 µg/m<sup>3</sup> och timmedelvärdet är 56-57 µg/m<sup>3</sup>.

#### Bedömning av PM10 och NO<sub>2</sub>-halter år 2023

Till år 2023 antas utsläppen av PM10 och NO<sub>2</sub> minska både lokalt i Stockholm och i Europa. Med mindre lokala utsläpp och mindre haltbidrag från kontinenten är det sannolikt att bakgrundshalterna i Stockholm kommer att vara lägre år 2023

jämfört med i kartläggningen från år 2015. SLB-analys gör bedömningen att halterna av både PM10 och NO2 vid kvarteret Vildmannen 7 kommer att vara lägre år 2023 jämfört med dagens nivåer. Det innebär att miljö kvalitetsnormer och miljömål sannolikt kommer att klaras med större marginaler jämfört med idag. Detta under förutsättning att Biblioteksgatan och Jakobsbergsgatan fortsätter att vara gågator med enstaka varutransporter.

#### Översvämningsrisker

Beräkningar av ett maximalt vattendjup vid 100-årsregn och ett maximalt vattenflöde vid marköversvämning vid ett 100-årsregn visar att inom aktuellt kvarter kan vatten bli stående på innergårdarna med ett djup på ca 0,3–0,5 meter.

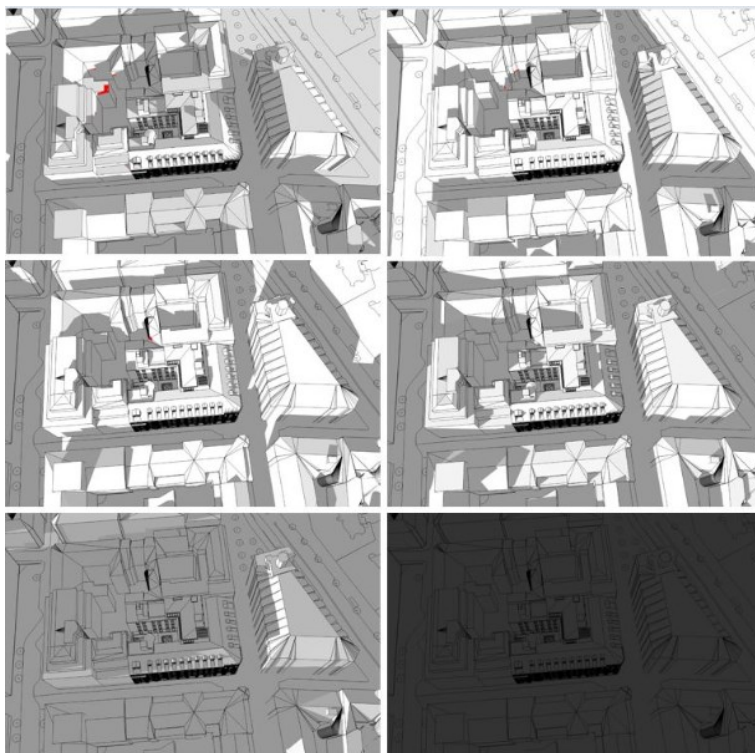
#### Sanering efter branden

Vid rivning av den brandskadade byggnaden finns det i brandrester och de delar av byggnaden som brunnit så höga halter av föroreningar att stora delar kan komma att klassas som farligt avfall av en mottagningsanläggning. Vid rivning krävs skyddsåtgärder för kringliggande fastigheter samt utgående vatten. Vid rivning av mögel samt brandskadade byggnadsmaterial, brandrester krävs personlig skyddsutrustning och fläkthörsedda andningsmasker. Då det föreligger risk för markförorening på grund av den uppmätta föroreninghalten i utgående avloppsvatten krävs ytterligare utredningsåtgärder. Utredningar bedömer att bottenplattan behöver rivas i sin helhet. Risken för markföroreningar är anmäld till miljöförvaltningen enligt Miljöbalkens 10§ om förorening på fastigheten. Stockholm vatten och avfall (SVOA) har inkommit med krav på åtgärder.

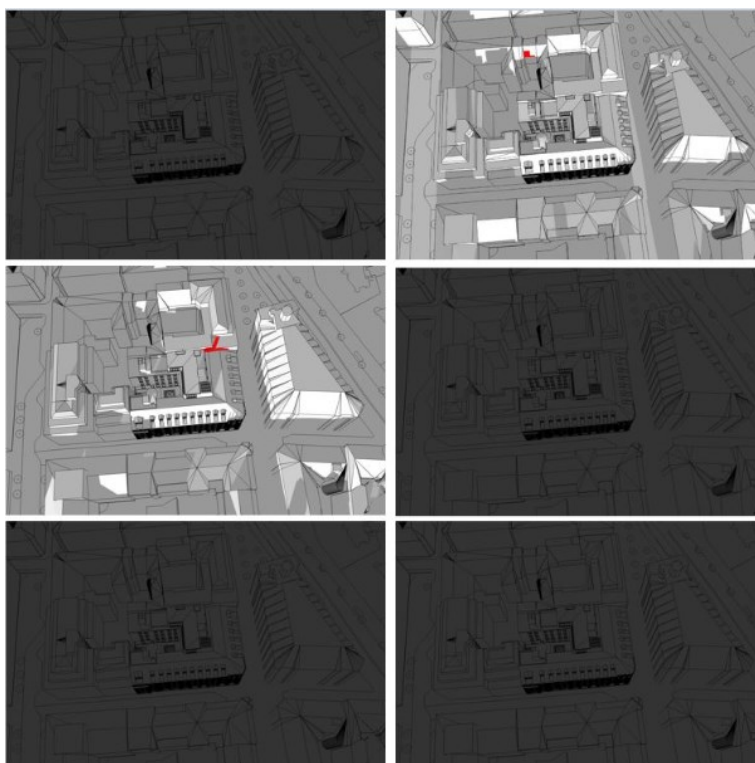
#### Ljusförhållanden och lokalklimat

Planförslagets påverkan på sol- och dagsljusförhållandena för planområdet och närområdet har studerats för fyra tider på året. Vid vår- och höstdagjämning kommer bebyggelsen ha en viss påverkan på fastigheterna i kvarteret Vildmannens norra del. Störst påverkan bedöms ske på delar av Vildmannen 10 under morgontimmarna, då översta delen av en gårdsflygel får ökad skugga. Vid vintersolstånd kommer bebyggelsen ha en viss påverkan på Vildmannen 6 och 11. Påverkan bedöms rimlig med hänsyn till fastighetens läge i stadens geografiska, ekonomiska och kommersiella centrum och de förändringar som kan förväntas i det läget.





Skuggning under vår-och höstdagjämning för klockslagen 08.00 (övre vänster), 11.00 (övre höger), 13.00 (mitten vänster), 15.00 (mitten höger), 17.00 (nedre vänster) och 19.00 (nedre höger). Rött markerar tillkommande skuggning/planförslagets påverkan.



Skuggning under vintersolstånd för klockslagen 08.00 (övre vänster), 11.00 (övre höger), 13.00 (mitten vänster), 15.00 (mitten höger), 17.00 (nedre vänster) och 19.00 (nedre höger). Rött markerar tillkommande skuggning/planförslagets påverkan.

## **Tidplan**

Samråd: 5 mars - 16 april 2019

Granskning: november- december 2019

Antagande: mars 2020

## **Genomförande**

### **Organisatoriska frågor**

#### **Ansvarsfördelning**

Fastighetsägare ansvarar för genomförandet av alla åtgärder inom kvartersmark i samband med genomförandet. Staden, genom exploateringskontoret, ansvarar för framtagandet av erforderliga avtal.

#### **Huvudmannaskap**

Staden är huvudman för allmän plats och fastighetsägare är ansvarig för kvartersmark.

#### **Avtal**

Avtal ska vara tecknade innan detaljplanen antas.

### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Stadsplan P1 2112A (fastställd 1940-01-19) helt upphör att gälla inom planområdet.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattar fastigheten Vildmannen 7, som ägs av Hufvudstaden AB.

#### **Användning av mark**

Planförslaget redovisar kvartersmark för bostäder, centrum och kontor.

Skydds-och varsamhetsbestämmelser hänför sig till skyddet av gatufasaderna inklusive entréportal och port mot Biblioteksgatan samt bostadsentréns interiörer mot Jakobsbergsgatan.

Skyddsbestämmelserna införs med fastighetsägarens samtycke och medverkan. Särskilt avtal kring dessa bestämmelser ska upprättas med Staden genom dess exploateringskontor innan detaljplanen antas av stadsbyggnadsnämnden.

**Fastighetsbildning**

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildning. Planen medger delning av Vildmannen 7 genom tvådimensionell och/eller tredimensionell fastighetsbildning.

**Ekonomiska frågor****Vatten och avlopp**

Eventuell intern tryckstegring för vattenledningar bekostas av exploitören.

**Fastighetsbildning**

Lantmäterimyndigheten genomför eventuella fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

**Kostnader för miljöskyddsåtgärder**

Eventuella miljöskyddsåtgärder bekostas av fastighetsägaren.

**Tekniska frågor****Vatten och avlopp**

Ny byggnad ansluts till befintliga nät och infrastruktur vad gäller vatten och avlopp.

**Dagvatten**

Dagvattenåtgärderna innebär att befintligt system för avvattning från takfall mot gata och det allmänna avloppssystemet bibehålls men att avvattning mot gård baseras på fördröjning och rening i växtbäddar på gården.

**El/Tele**

Ny byggnad ansluts till befintlig infrastruktur vad gäller el och tele.

**Fjärrvärme**

Fastigheten är idag ansluten till fjärrvärme och fjärrkyla och planeras för att även fortsättningsvis vara så.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från dess att detaljplanen vinner laga kraft.