

Handläggare
Maria Sahlstrand
Telefon 08-508 27325

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Godkännande av förslag till detaljplan för Orgelpipan 7 i stadsdelen Norrmalm (kontor)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan.
2. Förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Monika Joelsson
t.f. Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder Maria Sahlstrand
t.f. Avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planen syftar till att möjliggöra utökning av kontor, handel och hotell genom till- och påbyggnad inom fastigheten Orgelpipan 7 i en mycket central del av Stockholms innerstad. Planen syftar även till att öka vistelsevärden, tillgänglighet och trygghet utmed omgivande gator.

Planområdet utgörs av fastigheten Orgelpipan 7 som upplåts till Hufvudstaden med tomträtt. Detaljplaneneområdet begränsas av Mäster Samuelsgatan i norr, Vasagatan i väster, Klarabergsgatan i söder och Klara Norra Kyrkogata i öster. Beslut om markanvisning av Orgelpipan 7 och del av Norrmalm 4:53 fattades av exploateringsnämnden den 9 mars 2017.

Aktuell detaljplan sändes ut på samråd 5 maj till 15 juni 2020. Efter samråd justerades planförslaget, framförallt avseende volym och fasadutformning. Planförfarandet ändrades från standardförfarande till utökat förfarande och en miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram.

Planförslaget sändes ut på granskning den 22 juni till 26 juli 2022. Under granskning har 19 yttranden inkommit. Av inkomna synpunkter är hälften negativa till planförslaget och hälften har ingen erinran, men framför synpunkter i sak framför allt vad gäller påverkan på Citybanan och byggnadens höjd.

Bilagor: Plankarta, planbeskrivning, samrådsredogörelse GDPR, granskningsutlåtande GDPR samt MKB

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget. Planförslaget ger möjlighet att utveckla befintlig kontors- och handelsfastighet, komplettera med möjlighet till hotellanvändning samt öka tryggheten i området genom att ytterligare tillgängliggöra de delvis slutna bottenvåningarna, framför allt mot Klara Norra Kyrkogata. Kontoret bedömer att de synpunkter som inte har hanterats rörande påverkan på Citybanan kan hanteras i bygglovskedet.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och att förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utökad byggrätt inom fastigheten Orgelpipan 7 på Norrmalm. Byggrätten föreslås innehålla kontor, centrumändamål och hotell. Citybanans läge bekräftas genom inrättande av 3D-fastighet. Planen syftar även till att öka vistelsevärden, tillgänglighet och trygghet utmed omgivande gator. Genom att tillgängliggöra bottenvåningarna ytterligare mot de omgivande gatorna ges förutsättningarna för en mer levande och attraktiv stadsmiljö.

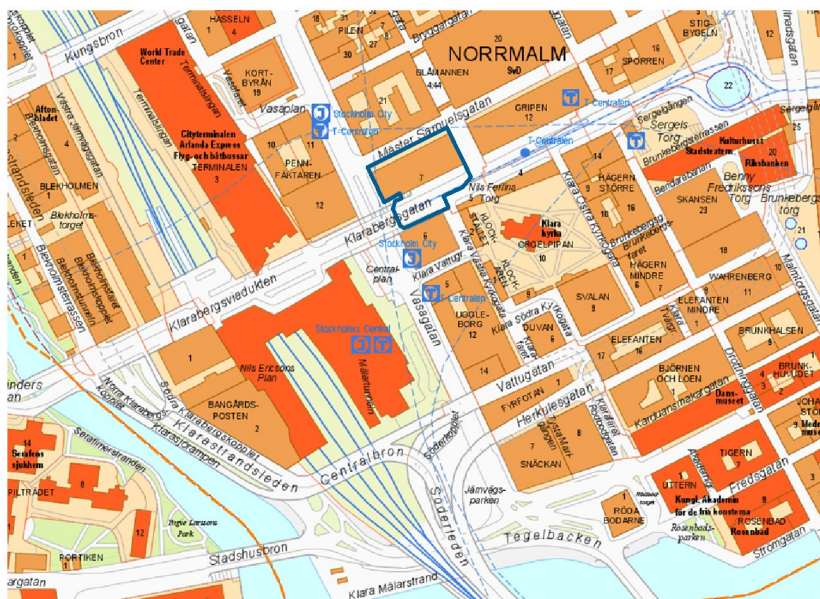
Bakgrund

Plandata

Detaljplaneneområdet begränsas av Mäster Samuelsgatan i norr, Vasagatan i väster, Klarabergsgatan i söder och Klara Norra Kyrkogata i öster. Detaljplanen omfattar

- hela fastigheten Orgelpipan 7 som ägs av Stockholms stad och där Hufvudstaden AB är innehavare av tomträtten
- del av fastigheten Norrmalm 6:1 (3D-fastighet för Citybanan) som ägs av Trafikverket
- del av fastigheten Orgelpipan 6 som ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Jernhusen AB

Ursprungligen ingick även en mindre del av fastigheten Norrmalm 4:53, som ägs av Stockholms stad i detaljplaneområdet. Denna del har utgått då det under planarbetet framkommit att en utbyggnad kommer i konflikt med befintliga ledningar. De behöver vara tillgängliga för inspektion, vilket tomträttsinnehavaren inte bedömt som förenligt med en butikslokal. En flytt av ledningarna bedöms inte vara ekonomiskt försvarbart.



Pågående detaljplaner i området

I närheten av planområdet pågår detaljpanelläggning av:

- Centralstationsområdet, dnr 2016-17154.
- Start-PM har beslutats för Norrmalm 4:41, dnr 2017-02604. Planarbetet pågår efter en markanvisningstävling som avslutades i september 2021.

Gällande detaljplaner

- **Pl 6162** omfattar Orgelpipan 7 med flera. Planen är från 1963. För Orgelpipan 7 gäller användning R i betydelsen ”Byggnadskvarter”, preciserat som kontors- affärs- eller liknande ändamål. Klarabergsgatan är reglerad som underbyggd mark som ska vara tillgänglig för allmän gatutrafik. Planen släcks ut i sin helhet av ny detaljplan.
- **Dp 88052** omfattar en del av området under Klarabergsviadukten. Planen är från 1989 och upphäver delvis en äldre tomtindelning. Användning på kvartersmark under bron är H i betydelsen ”handel”. Planen släcks ut i sin helhet av ny detaljplan.
- **TDp/Dp 2007-36070-54** för Citybanan gäller under planområdet. Planen fick laga kraft 4 december 2018. Den del som berörs av ny detaljplan släcks ut.
- I plan **Dp 2010-18583** för Orgelpipan 6 överfördes en del av gatumarken i Dp 88052 till kvartersmark. Planen har genomförandetid till 29 mars 2023.

Markägoförhållanden

Fastigheten Orgelpipan 7 ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Hufvudstaden AB.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Detaljplaneområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården, nära värdekärnorna Sergels torg och Hötorgscity. Uttryck för riksintresset som bedöms vara särskilt relevanta är:

- 1600-talets starkt expansiva stad, med stadsplanestruktur, de offentliga rummen och bebyggelsen.
- Det sena 1800-talets stadsbyggande med esplanadsystemet och gator av olika bredd och karaktär, och byggnader i bestämda hushöjder.
- Det moderna välfärdssamhället och dess stadsbyggande såsom Gärdet, Slussen och Hötorgscity.
- Kontor, bankpalats, försäkringsbolag, varuhus och andra handelns och näringslivets byggnader.
- Fronten mot vattenrummet och Stockholms inlopp, både från Saltsjön och från Mälaren. Vyerna från viktiga utsiktspunkter, blickfång och kontakten med vattnet.
- De tydligt avläsbara årsringarna i stadsväven.
- Stadssilhuetten med den begränsade hushöjden där i huvudsak bara kyrktornen och offentliga byggnader tillåts höja sig över mängden.

Under fastigheten går Citybanan, som är riksintresse för kommunikation.

Översiktsplan

Citys attraktivitet och betydelse som knutpunkt lyfts fram som en framgångsfaktor för stadens tillväxt och utveckling. Ett tätare City och en mer intensiv stadsmiljö kan framför allt åstadkommas genom förändringar i befintlig bebyggelse och utveckling av de offentliga rummen. Genom att skapa mer aktiva och levande bottenvåningar med blandade funktioner tillskapas dessa värden.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet ligger i den del av City som karaktäriseras av bebyggelsen från 1950-, 1960- och 1970-talen och kallas för det ”moderna City”.

I det moderna City karaktäriseras byggnaderna av stora volymer med ett sammanhållet långsträckt, horisontellt uttryck och med gemensam takfotshöjd likt den omgivande stenstaden. Genom takfotshöjden kopplar det moderna City till den äldre stenstadsbebyggelsen.

Program

Program för City antogs av kommunfullmäktige i maj 2018. En revidering av programmet har utförts på uppdrag av stadsbyggnadsnämnden. Den godkändes av stadsbyggnadsnämnden i juni 2022 och ska antas av kommunfullmäktige under hösten 2022. Programmet har som syfte att utveckla City till en mer grönskande, levande och trygg stads- och gatumiljö dygnet runt.

Kommunala beslut i övrigt

Beslut om markanvisning av Orgelpipan 7 och del av Norrmalm 4:53 fattades av exploateringsnämnden den 9 mars 2017

Nuvarande förhållanden**Stadsbild**

Byggnaden uppfördes under åren 1962 till 1965 av Bygg-Oleba Olle Enqvist efter ritningar av arkitekt Anders Berg. Byggnaden uppfördes som kontorshus med butiker i bottenvåningen, funktioner som kvarstår än idag. Butiker finns i bottenvåning mot samtliga kringliggande gator. Fastigheten Orgelpipan 7 består även av del av Klarabergsgatan där rättigheter till allmän körtrafik regleras. Under gatan finns garage och lastfar som utnyttjas av Orgelpipan 7 tillsammans med flera av grannfastigheterna.

Närområdet domineras av arbetsplatser men det finns ett mindre inslag av bostäder. Högst upp i fastigheten Orgelpipan 6 (Hotell Continental) finns ett fåtal bostäder, liksom på taket på grannfastigheten Blåmannen 20. I samband med utbyte av tätskikt och framdragande av Spårväg City längs Klarabergsgatan rustades den offentliga miljön upp.

Fastigheten ingår i en ensemble av modernistiska byggnader utefter Klarabergsgatan och Vasagatan. Kvarteren på Klarabergsgatans norra sida är volymmässigt samordnade, kvartersstora och med en jämn takfotshöjd.

Kulturmiljö

Byggnaden har ett kulturhistoriskt värde, framför allt som en viktig beståndsdel i en i stort sett intakt helhetsmiljö från tiden kring 1960. Byggnaden har även ett värde som enskilt objekt med en exteriör som är i stort sett oförändrad sedan byggnadstiden. Interiört har däremot stora förändringar skett.

Trygghet

Området kring fastigheten upplevs som otryggt. Det gäller framför allt Vasagatan och Mäster Samuelsgatan, vilket framgår av stadens

trygghetsmätning. Den nattöppna restaurangen under Klarabergs-viadukten är en plats som kan vara stökig på kvällar och nätter. Infarten till Continentalgaraget på Mäster Samuelsgatan är indragen från fasaden och bildar ett oöverblickbart prång.

Planförslaget

Planens innehåll

Planförslaget innebär en påbyggnad med två kontorsvåningar på befintlig byggnad samt en inbyggnad av den terrass som finns mot Mäster Samuelsgatan med en volym i fyra våningar. Den teknik som idag finns i teknikvåningen på taket flyttas ner i källaren. På taket kommer ventilationshuvar och kylaggregat placeras inom väl avgränsade områden.

Var och en av de två tillkommande kontorsvåningarna dras in cirka 2,5 meter från fasadliv på den underliggande fasaden. Därmed behålls takfotshöjden mot omgivande gator. De terrasser som bildas på taket förses med grönska som bidrar till att klara stadens mål för omhändertagande av dagvatten. Taket föreslås även förses med solcellsanläggning.

Arkitektonisk idé

I planförslaget behålls byggnadens ursprungliga volym och fasad. Den tydliga kopplingen till Åhléns vad gäller takfotshöjd och kulör finns därmed kvar. Tillkommande våningar på taket dras in från fasaden i en trappande form som knyter an till ett vedertaget sätt att bygga på hus i Stockholms centrala delar.

Tillkommande fasader på påbyggnaden och den inbyggda terrassen utformas med ett uttryck som visar på skillnaden mellan ny och befintlig fasad, med utgångspunkt från ett släktskap för att hålla samman byggnaden. Den nya fasaden mot Mäster Samuelsgatan ligger i liv med befintlig fasad men fönstren är indragna i grunda nischer vilket ger en vertikal verkan som står i kontrast till den befintliga fasaden där fönstrens bröstningar ger horisontell verkan.

I planen regleras de nya fasadernas vertikala uttryck, att fasaden mellan fönsterpartier ska vara sluten samt fasadernas material och kulör. Sockelvåningen föreslås öppnas upp mot Klara Norra Kyrkogata. Förändringen syftar till att öka vistelsevärden och stadsliv samt bidra till ökad trygghet på gatan.

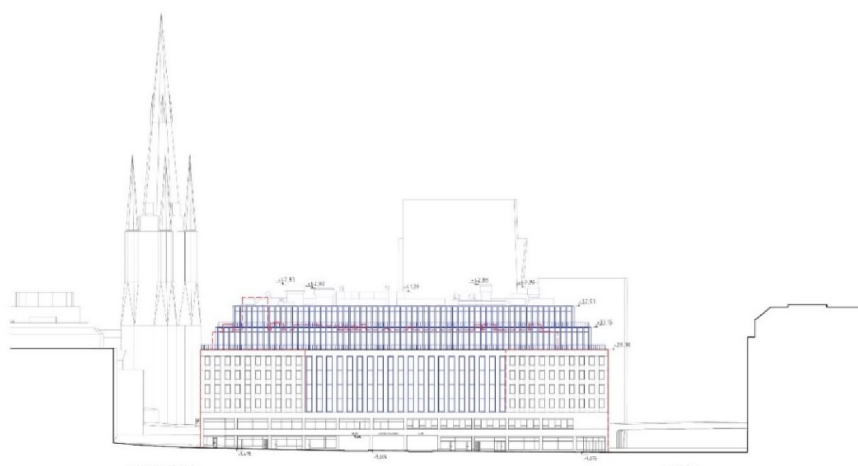
Planförslaget med påbyggd terrass mot Mäster Samuelsgatan, kortsidan mot Vasagatan, samt med två påbyggda indragna kontorsvåningar. Arkitekt:



Påbyggnadens avtrappning och indrag från Vasagatan inordnar huset i stadsrummet och minskar risken för att uppfattas som allt för dominant. Påbyggnaden markeras med blått. Arkitekt:



De indragna våningarna på påbyggnaden är ett sätt att hantera påbyggnader som är vanligt förekommande i Stockholms centrala delar, till exempel på Ahléns och Royal Viking Hotel, intill Orgelpipan 7. Påbyggnaden markeras med blått. Arkitekt:



Fasad mot Mäster Samuelsgatan. Påbyggnaden och inbyggd fasad markeras med blått, röd linje markerar befintlig byggnadsvolym. Arkitekt:

Planförslagets konsekvenser

Trygghet

Ett av planens syften är att öka tryggheten i området genom att öppna upp bottenvåningarna ytterligare och se över utformningen av garagedriften så den blir mer överblickbar.

Jämställdhet

Planförslaget ökar tryggheten i området och innebär en upprustning och förnyelse av en centralt belägen arbetsplats med flera olika typer av arbeten: kontor, detaljhandel och restaurang. Planområdet ligger i ett välförsörjt kommunikationsläge intill Centralstationen, T-centralen och hållplats för Spårväg City.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Citys funktion som landets politiska och ekonomiska centrum innebär behov av att utveckla centralt belägna fastigheter i City. Detta behov kommer finnas kvar under överskådlig tid. Denna utveckling måste ske i samspel med andra värden i City, där områdets långa historia som den avspeglar sig i byggnader och stadsrum är en viktig aspekt.

Kulturmiljö i en växande stad

Planförslaget påverkar kulturmiljövärdena framför allt längs Klarabergsgatan. Klarabergsgatan är en i stort sett oförändrad gatumiljö från 1950- och 1960-talen. I förslaget tas fasta på vikten av att behålla den tydliga takfoten längs gatan. Påbyggnaderna föreslås därför dras in från huvudfasaden. En påbyggnad med två kontorsvåningar innebär att byggnaden i höjd avviker från byggnaderna i övrigt på norra sidan av Klarabergsgatan. Fasadens mörka kulör och material regleras med en planbestämmelse vilket säkerställer att byggnaden inordnar sig bland de mörkare byggnaderna på Klarabergsgatans norra sida.

Arkitektur och gestaltning

Dagens byggnad är en representant för modernismens kontorsbyggnader och är exteriört i princip oförändrad sedan den byggdes. Värden som lyfts fram i kulturmiljöanalysen och den antikvariska konsekvensanalysen är

- den kvartersstora byggnadens helhetsform
- fasaden som är oförändrad sedan huset byggdes
- byggnadens del i det enhetligt utformade gaturummet från Sergels torg till Vasagatan

I planförslaget tas dessa viktiga värden tillvara genom att befintlig takfot fortfarande är tydligt avläsbar i gaturummet, den ursprungliga fasaden behålls samt genom att tilläggen utformas i material och kulör som inordnar byggnaden i Klarabergsgatans norra sidas mörka ton. Förslagets arkitektur tar fasta på befintlig byggnads tydliga vertikalitet som står i kontrast till Åhlénshuset tydliga horisontalitet.

I de långa vyerna bedöms byggnaden som helhet smälta in i det modernistiska byggnadsbeståndet längs med Vasagatan. Inga utpekade siktlinjer bedöms påverkas negativt av påbyggnaden. Förslaget har ingen påverkan på befintlig planstruktur av kulturhistoriskt värde. I de nära vyerna, på kvartersnivå, blir förändringen mer påtaglig. Byggnaden blir högre och terrassen med träd mot Mäster Samuelsgatan försvinner.



Fastigheten Orgelpipan 7 ligger intill Ählénshuset mot Vasagatan. Byggnaderna längs Klarabergsgatan är i stort sett oförändrade sen tillkomsten på 1950–60-talen.



Illustration av detaljplaneförslag, Vy från Klarabergsgatan/Sergels torg. Illustrationen redovisar befintlig byggnadsvolym, föreslagen påbyggnad och takterrass. Arkitekt:



Vy från Centralplan. Fotot illustrerar befintlig situation.



Vy från Centralplan. Illustration av detaljplaneförslag. Arkitekt:

Trafik och mobilitet

Planförslaget förändrar inte dagens situation avseende trafik och mobilitet. Tomträttshavaren har för avsikt att ordna ca 300 cykelplatser i garaget. Angöring sker som idag från omgivande gator. Besöksparkering för rörelsehindrad på Mäster Samuelsgatan behålls.

Grön och vattennära stad

Dagvatten avleds i dag via duplikatsystem till Mälaren–Riddarfjärden. Denna situation behålls. Taket föreslås dock utföras som ett vegetationsklätt tak, vilket bidrar till fördröjning av dagvattnet.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren–Riddarfjärden.

Teknisk försörjning

Ny byggnad ansluts till befintliga nät för vatten och avlopp, el/tele och uppvärmning.

Planprocess**Process**

Planen utfördes fram till samråd med standardförfarande. I sitt yttrande i samrådet bedömde länsstyrelsen att planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen, med motiveringen att planen inte värnar om bebyggelsens årsringar. Enligt PBL ska en detaljplan som inte är förenlig med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande utföras med utökat förfarande. Planförfarandet ändrades till utökat förfarande och en miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram.

Aktuell detaljplan sändes ut på samråd 5 maj till 15 juni 2020. Under samrådet inkom 25 yttranden. Efter samråd justerades planförslaget framförallt avseende volym och fasadutformning. Förslagets påbyggnad sänktes med en våning från två kontorsvåningar och teknikvåning till två kontorsvåningar. Förtydliganden rörande eventuell påverkan på Citybanan och redovisning av 3D-fastigheten gjordes på plankarta och i planbeskrivning.

Planförslaget sändes ut på granskning 1 under perioden 30 mars till 3 maj 2022. På grund av en felaktig höjdangivelse i plankartan justerades kartan och skickades ut på granskning 2 den 22 juni till 26 juli 2022. Under granskning 1 och 2 har 19 yttranden inkommit.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 9 november 2017 vid beslut om planstart. I samband med planstart uttalade nämnden att det inte är självklart att byggnaden kan gå upp i höjd. Nämnden menade att en påbyggnad måste anpassa sig och förhålla sig till både det befintliga huset och omgivningen. En påbyggnad måste genomföras med stor arkitektonisk kvalitet och med stor omsorg om den befintliga byggnaden och det omkringliggande

rummet. Särskilt relationen till stadens silhuett och den lokala stadsmiljön måste studeras noga.

Under framtagande av samrådshandlingar framkom att möjligheterna att omvandla del av fastigheten till bostäder skulle medföra negativa konsekvenser för kulturvärdena. En del av byggnaden skulle behöva rivas för att bostäder skulle kunna tillskapas. Detta för att de tekniska systemen och bjälklagen ska kunna separeras. En rivning av del av byggnaden för bostäder mot Klara Norra Kyrkogata eller Klarabergsgatan skulle påverka byggnadens värde som hel, sammanhållen volym negativt liksom helhetsmiljön med stora enhetliga volymer längs Klarabergsgatan. Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning var att värdet av ett fåtal bostäder inte uppväger de negativa konsekvenserna för kulturmiljön som en delvis rivning skulle innebära.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 19 mars 2020 att plansamråd skulle genomföras med ett påbyggnadsförslag utan delvis rivning. Nämnden såg positivt på utvecklingen av denna centrala fastighet som kan bidra till att levandegöra området runt Centralstationen. Nämnden menade vidare att det är angeläget att otrygga baksidor tas omhand på ett för staden tillfredsställande sätt samt att hög kvalitet uppnås i materialval och genomförande.

Nästa tillfälle ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden var 21 oktober 2021 vid redovisning av plansamråd. Nämnden godkände redovisningen och beslutade om revidering av planförslaget och att det skulle ställas ut för granskning i enlighet med stadsbyggnadskontorets utlåtande.

Samlade synpunkter

Av inkomna synpunkter i granskningen är cirka hälften negativa till planförslaget och cirka hälften har ingen erinran, men framför synpunkter i sak framför allt vad gäller påverkan på Citybanan och byggnadens höjd. De flesta övriga som framfört synpunkter önskar att ingen påbyggnad tillåts, att bostäder istället för kontor bör byggas, att befintlig byggnad bör rivas och ersättas med något i äldre stil. Under planarbetet har avvägningar mellan behovet av att utveckla kontorsfastigheter i City till mer funktionella kontor, aktivering av delvis slutna bottenvåningar och planförslagets påverkan på riksintresse för kulturmiljövården gjorts. Kontoret bedömer att de synpunkter som lämnats rörande påverkan på Citybanan kan hanteras i bygglovskedet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutade efter plansamråd att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behövde göras. Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett. I avgränsningssamrådet bedömde staden att följande identifierade aspekter kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och skulle hanteras inom ramen för en MKB:

- kulturmiljön avseende stadsmiljö
- riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad
- kumulativa effekter avseende modernismens byggnader i City
- påverkan på riksintresse för kommunikation (Citybanan)

Aspekterna är behandlade i detaljplanens miljökonsekvensbeskrivning som ingick i granskningen.

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på utvecklingen av denna fastighet i ett mycket centralt läge i Stockholms city. Planförslaget ger möjlighet att öka tryggheten i området genom att ytterligare tillgängliggöra de delvis slutna bottenvåningarna, framför allt mot Klara Norra Kyrkogata.

Förslaget att bygga på befintlig byggnad med två kontorsvåningar påverkar kulturvärden, framför allt helhetsmiljön kring Klarabergsgatan, en miljö där byggnaderna är i stort sett oförändrade sedan de byggdes på 1950- och 1960-talen. Befintlig byggnad har ett lågmålt uttryck som inordnar sig i stadsväven. De bearbetningar som gjorts under planprocessen har resulterat i ett förslag som tar fasta på byggnadens kulturvärden och placering intill Åhlénshuset. Befintlig takfot är fortfarande tydligt avläsbar i gaturummet, den ursprungliga fasaden behålls och tilläggen utformas i material och kulör som inordnar byggnaden i Klarabergsgatans norra sidas mörka ton. Förslagets arkitektoniska

Kontoret menar att en utveckling av en fastighet i ett så centralt belägen fastighet är positivt för Citys funktion som politiskt och ekonomiskt centrum. Planförslaget innebär ett tillskott av högkvalitativa kontor i City samt möjliggör för utveckling av centrumändamål och hotell i ett centralt kommunikationsläge. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och att förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

SLUT