

Handläggare
Martin Styring
Telefon +46 (0)8-50827593**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Norrmalm 4:41 i stadsdelen Norrmalm (kontor och centrumändamål)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörAnna Lina Axelsson
tf. AvdelningschefMaria Sahlstrand
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som möjliggör en väl gestaltad byggnad med nya arbetsplatser i Västra City, förbättrade kopplingar för gående och cyklister samt en ny attraktiv mötesplats vid kajen mot Klara sjö. Planförslaget ligger i linje med Program för City och bidrar till att uppfylla översiktsplanens mål om att stärka den centrala stadens attraktionskraft.

Detaljplanen möjliggör en byggnad om cirka 15 000 kvadratmeter för kontor med publika lokaler i bottenvåningar mot Klarabergsviadukten och kajen samt en mindre paviljong som är tänkt att inrymma en restaurant i två plan. I anslutning till planområdet föreslås en ny gång- och cykelbro mellan Klarabergsviadukten och Stadshusbron, en upprustning av kajen samt en mindre park. Planförslaget förutsätter att infrastruktur i området byggs om.

Under samrådet har ett flertal remissinstanser, berörda fastighetsägare samt ett par boende yttrat sig. De synpunkter som framförts rör bland annat påverkan på stadsbilden och riksintresset för kulturmiljö, trafik och angöring samt hantering av markföroreningar och påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten. Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm*Bilaga: Samrådsredogörelse GDPR (2025-04-29)*

UTLÅTANDE

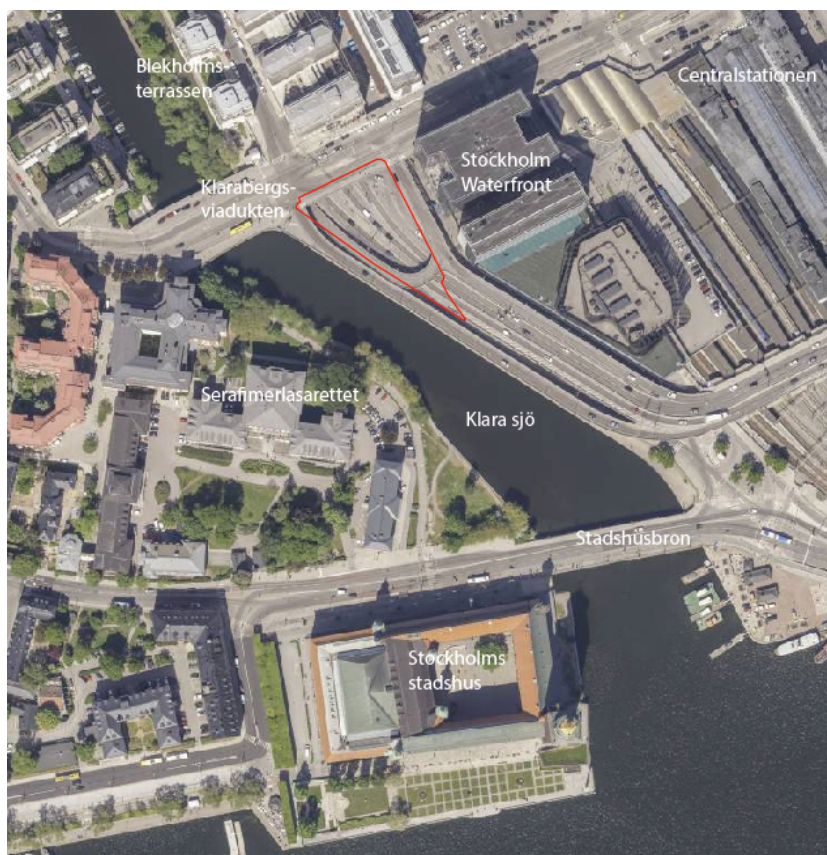
Syfte

Planens syfte är att möjliggöra för tillkommande kontorsarbetsplatser och lokaler för centrumändamål samt ge platsen förbättrade vistelsekvaliteter. Nya kopplingar bidrar till att knyta samman olika delar av innerstaden. Ny bebyggelse ska i sin placering och skala anpassas till omgivningen och uppföras med en hög arkitektonisk kvalitet med fokus på god helhetsverkan utan negativ påverkan på kulturmiljön.

Bakgrund

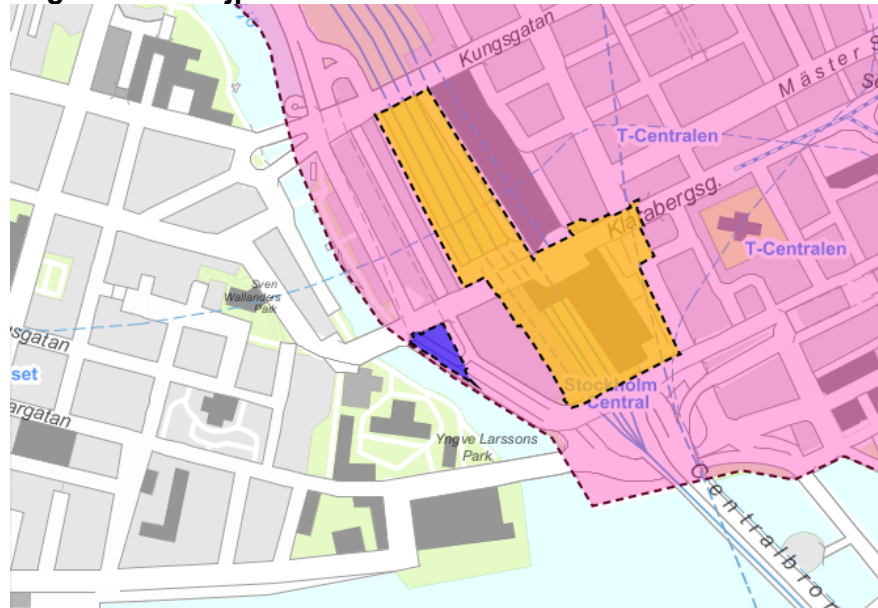
Plandata

Planområdet är cirka 2700 kvadratmeter och omfattar en del av fastigheten Norrmalm 4:41 som ligger mellan Klarabergsviadukten, Stockholm Waterfront och Klara Sjö.



Ortofoto som visar planområdets läge markerat med röd linje.

Pågående detaljplaner i området



*Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.
Blått=planområdet, gult=Centralstaden, rosa=program för City*

I nära anslutning till planområdet bedrivs planarbete för Centralstaden, del av Norrmalm 5:3 m fl, Dnr 2016-17154, som i april-maj 2025 är utställt för samråd. Detaljplanen omfattar överdäckning av spårområdet och ny bebyggelse för stationsfunktioner, kontor, handel mm.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller idag:

- Stadsplan 5200 för ”delar av stadsdelarna Norrmalm och Kungsholmen ” fastställd 1960-10-21
- Detaljplan 8354A för ”Blekholmstorget mm.”, antagen 1988-09-26.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresset för kulturmiljövård Stockholms innerstad med Djurgården.

Klarastrandsleden, som passerar planområdet, utgör ett riksintresse för kommunikationer. Strax intill planområdet går dessutom Citybanan och Stambanan, vilka även de utgör riksintressen för kommunikationer.

Översiktsplan

Översiktsplanen understryker vikten av en sammanhängande stad, en god offentlig miljö och en klimatsmart miljö, särskilt inom Cityområdet där den centrala stadens attraktionskraft ska utnyttjas för att möjliggöra värdeskapande kompletteringar. Målet är att skapa blandade och levande områden med bostäder, arbetsplatser och service. Sambanden mellan stadsdelar ska förbättras, med ökad kontakt med vattnet och promenadvänlighet.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet ingår i stadsbyggnadskaraktären stenstad men är en del av det modernistiska City som präglas av den storskaliga bebyggelsen kring centralstationen och Klarastrandsledens trafikapparat. På andra sidan Klara Sjö utgörs bebyggelsen av stadshuset och Serafimerlasarettets byggnader som med sin fria placering kontrasterar mot stenstadens strikta rutnät. Av byggnadsordningens vägledning för stadslandskapet och dess topografi och siluett framgår att ny bebyggelse ska utformas i samspel med dessa och förstärka stadslandskapets karaktäristiska formationer. Vid utformning och placering av nya byggnader som höjer sig över den rådande skalan och siluetten ska påverkan på stadsbilden i alla skalor och konsekvenserna för siktlinjer, utblickar från höjdparter, skuggverkan och mikroklimat beaktas.

Program för Västra city

Under 2009-2010 upprättades ett program för Västra City som bland annat beskriver hur området kan läkas ihop genom en överdäckning av befintligt spårområde som ger plats för ny blandad bebyggelse, en modernisering av Centralstationen samt hur utvecklingen övergripande kan stärka cityområdet genom att stärka och utveckla stråk och samband.

Program för city

Programmet antogs 2023 och utgår från Vision för City 2030 som antogs av kommunfullmäktige 2012. I programmet beskrivs framtida möjligheter för utveckling i City som exempelvis förbättrade offentliga rum, att utveckla och stärka stadens olika funktioner samt att förtydliga och stärka stråk som leder till vattnet.

Kommunala beslut i övrigt

Markanvisning

Beslut om markanvisning för kontor, centrumändamål samt inslag av bostäder fattades den 30 september 2021.

Nuvarande förhållanden



Foto som visar Klara sjö med planområdet till vänster i bild.

Planområdet ligger mellan Klarabergsviadukten, Klara Sjö och Stockholm Waterfront som inrymmer kontor, hotell och kongress. Väster om Klara Sjö, på Kungsholmen, ligger Serafimerlasarettet och söder därom stadshuset. Norr om Klarabergsviadukten går Blekholmsterrassen som omges av sju-nio våningar höga hus med bostäder och kontor. Planområdet består av flera nivåer och omfattar trafikytor med körbanor, lastgator, broar samt på- och avfartsramper från Klarastrandsleden och Centralbron. Området präglas av hårdgjorda ytor anpassade för biltrafikens behov och miljön är starkt trafikseparerad, bullrig och svårtillgänglig för fotgängare. Längs Klara Sjö finns en granitskodd kaj som går från Blekholmsstranden i norr till Stadshusbron i söder.

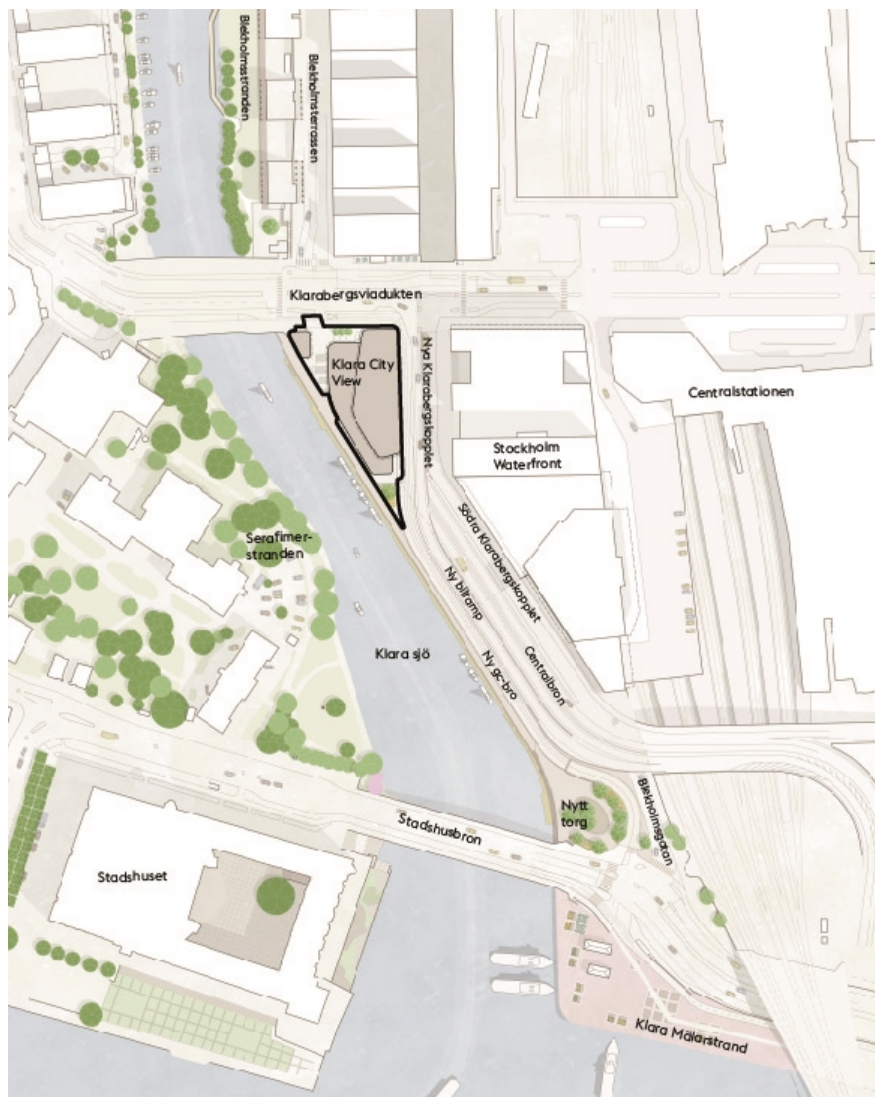
Platsens centrala och synliga läge innebär att påverkan på stadsbilden och riksintresset för kulturmiljö är viktigt att beakta. Då planområdet ligger ovan befintliga trafikleder är även påverkan på trafiken, buller och luftkvalitet viktiga frågor att hantera. På grund av tidigare verksamheter som funnits på platsen är det även viktigt att utreda förekomst av marföroreningar och eventuell påverkan på miljökvalitetsnormer för Mälarens vatten.

Planförslaget

Planens innehåll

Detaljplanen möjliggör en ny kontorsbyggnad om 15 000 kvadratmeter BTA, kallad Klara City View. Byggnaden inrymmer publika lokaler i bottenvåningen mot både gatan och kajen och kompletteras av en lägre paviljong som är tänkt att inrymma en restaurant. Nya kopplingar för gående och cyklister föreslås mellan

Klarabergsviadukten, kajen och Stadshusbron. Kajen rustas upp och kompletteras med en brygga och vid Stadshusbron föreslås en park.

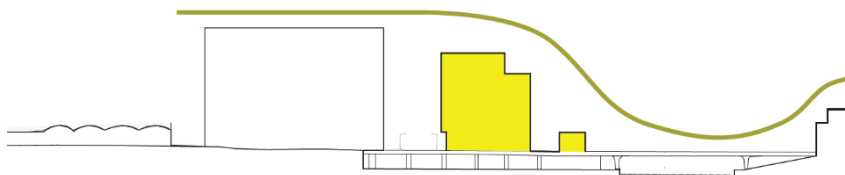


Situationsplan. Planområdet är markerat med svart linje (Nivå landskap 2024).

Planförslaget förutsätter att Blekholtstunneln förlängs samt att av- och påfartsramper till Klarastrandsleden byggs om eller tas bort för att frigöra utrymme för ny bebyggelse och en förbättrad stadsmiljö på platsen.

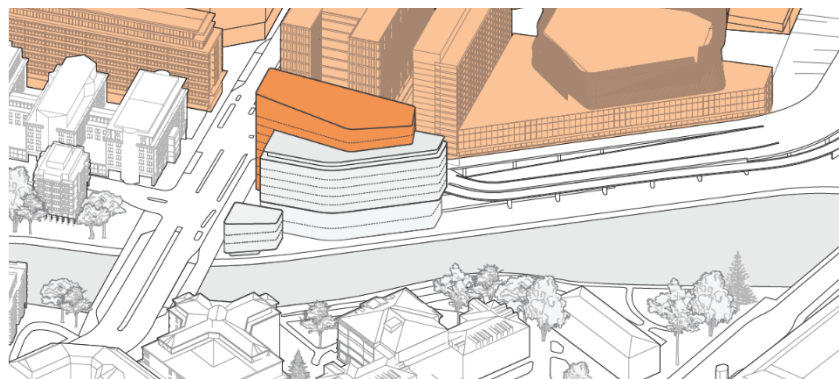
Arkitektonisk idé

Den nya byggnaden utgår i sin form och volym från platsens förutsättningar och har anpassats till stadsbilden avseende viktiga siktlinjer, fasadliv samt den omgivande bebyggelsens skala och höjd. Byggnadens norra fasad förlänger Klarabergsviaduktens gaturum mot Kungsholmen och i väster har byggnadens utbredning anpassats till den fria siktlinjen från Blekholtsterrassen mot stadshusets torn.



Sektion som visar hur den nya bebyggelsen skapar en övergång mellan de skilda skalorna i omgivningen (Dorte Mandrup 2024).

Kontorsbyggnadens volym är tänkt att hantera den varierande skalan i omgivningen genom att en högre del ansluter till Stockholm Waterfront building samtidigt som en lägre del möter Klara sjö och bebyggelsen på Kungsholmen. För att ta ner skalan ytterligare föreslås en låg paviljong i två våningar markera brofästet mot Kungsholmen.



De högre byggnadsdelarna förhåller sig till den storskaliga bebyggelsen vid Stockholm Waterfront medan de lägre delarna förhåller sig till Klara Sjö och den lägre bebyggelsen på Kungsholmen (bild Dorte Mandrup 2024).

Den nya byggnadens utformning möjliggör tillsammans med förändringarna i infrastrukturen ett flertal nya kopplingar och förbättrade rörelsemöjligheter i området. En ny gång- och cykelbro förbinder Klarabergsviadukten med Klara Mälarstrand på ett tillgängligt sätt och en generös publik trappa mellan kontorshuset och paviljongen leder från den övre gatunivån ner till kajen. För att bidra positivt till upplevelsen av stadsmiljön och förstärka vistelsevärdena på platsen ska byggnaden utformas med en hög arkitektonisk kvalitet vilket ska utvecklas vidare i kommande skede. Byggnaden ges en konsekvent gestaltning med rundade hörn och organiskt formade trappor och ramper, vilket tillför en mjukare karaktär till vad som idag är en ganska trafikdominerad stadsmiljö utan urbana kvaliteter. På den lägre delen av kontorshuset föreslås en grönskande takterrass och i anslutning till byggnaden ska nya träd planteras.

Bottenvåningarna i kontorshuset och paviljongen ska utformas med särskild omsorg mot både gatan och kajen och ges ett publikt

innehåll som bidrar till att levandegöra stadsmiljön och befolka platsen. Tillsammans med en upprustad kaj, som kompletteras med en lägre brygga, och den bulleravskärmande effekt som både byggnaden och en ny skärm under gångbron ger, skapas en ny central mötesplats med höga vistelsekvaliteter vid vattnet.



Vy norrut från Stadshusbron mot den nya byggnaden och kajen vid Klara sjö, till höger syns Stockholm Waterfront (Dorte Mandrup 2024).



Vy söderut längs kajen och bryggan mot Klara sjö. Paviljongens publika bottenvåning i förgrunden och bakom detta kontorshuset (Dorte Mandrup 2024)



Vy mot City längs Klarabergsviadukten, vid brofästet syns den föreslagna paviljongen och bakom denna det nya kontorshuset (Dorte Mandrup 2024)



Visionsbild som visar den nya mindre parken som föreslås vid Stadshusbron, i bakgrunden syns den förslagna gång- och cykelbron och det nya kontorshuset (Nivå landskap 2024).

Förslag till ändringar inför granskning

Med utgångspunkt i de synpunkter som framförts under samrådet gällande planförslaget påverkan på stadsbilden och på riksintresset för kulturmiljön föreslår stadsbyggnadskontoret att planförslaget utvecklas i delar. I syfte att minska påverkan på siktlinjen från Blekholmsterrassen mot Stadshuset ska det studeras om kontorshusets västra fasad kan justeras något. För att fortsatt utnyttja det centrala läget på ett effektivt sätt ska det studeras om en utökning av byggnaden mot norr, öster och söder är möjlig utan att stadsbilden påverkas negativt. Även paviljongens höjd behöver studeras vidare för att säkerställa om den kan vara kvar, kopplat till att bibehålla siktlinjen mot Stadshustornet. Även kontorshusets möte med kajen ska studeras för att undersöka om det kan få en mer småskalig karaktär.



Söderut från Blekholmsterrassen mot planförslaget (Dorte Mandrup 2024).

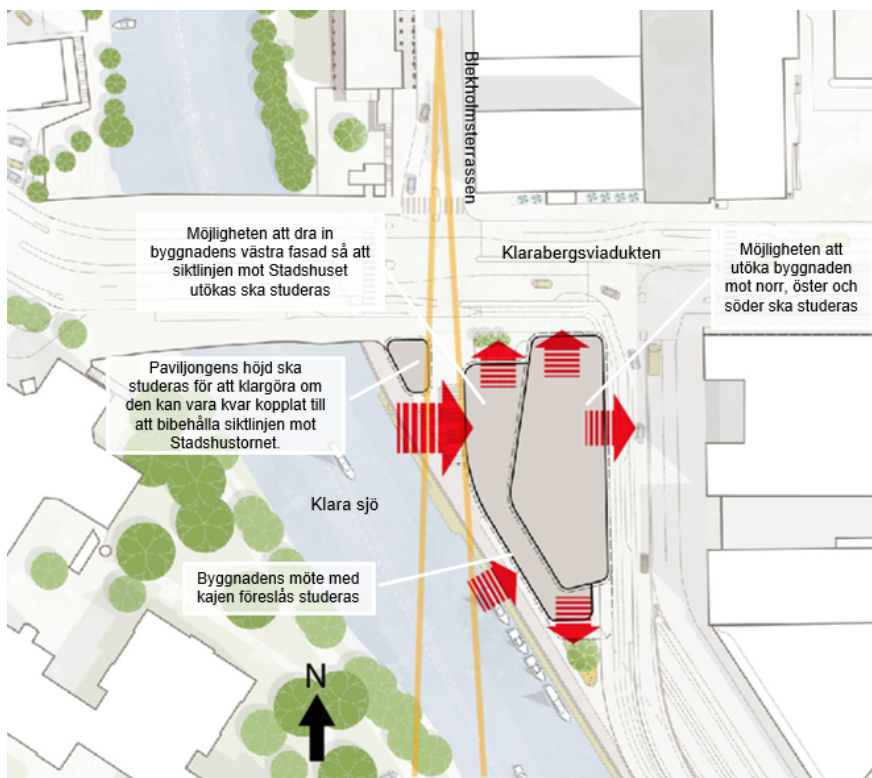


Illustration av föreslagna ändringar som behöver studeras vidare (streckade röda pilar). Gul linje = vy från Blekholmsterrassen mot Stadshuset

Planförslagets konsekvenser

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget bidrar till att främja möten och social interaktion i området genom att utveckla attraktiva och trygga offentliga rum och nya mötesplatser vid vattnet. Till exempel den upprustade kajmiljön och de publika lokalerna som inryms i bottenvåningarna till kontorshuset och paviljongen. Genom nya kopplingar för gång och cykel blir stadsmiljön mer sammanhållen vilket gör det lättare att röra sig på platsen för andra trafikslag än biltrafik.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Detaljplanen bidrar till att stärka näringslivet och den centrala stadens attraktionskraft genom att tillskapa nya kontorslokaler i ett mycket attraktivt och centralt läge i staden.

Kulturmiljö i en växande stad

Planförslaget har utformats med stor hänsyn till den omgivande kulturmiljön och till riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården avseende bland annat påverkan på stadsbilden och viktiga siktlinjer i staden. Den nya byggnaden bedöms inte konkurrera med stadshusets framträdande roll men ger en ny inramning till Stockholm Waterfronts stora volym.



Stadshustornet i fonden av Blekholmsterrassen, söderut. Klara City View syns till vänster om stadshustornet (Dorte Mandrup 2024).



Utsikt från Riddarholmen mot planområdet, fotomontage som redovisar planförslagets påverkan. Markering visar planområdets läge (Tyréns 2024).

Arkitektur och gestaltning

Den nya byggnaden bidrar till att omforma vad som idag är en helt trafikdominerad plats till en attraktiv och levande stadsmiljö. Såväl byggnaden som omgivande allmänna plaster ska ges en omsorgsfull gestaltning och utföras med hög arkitektonisk kvalitet. Den arkitektoniska idén kommer att vidareutvecklas i ett arkitekturprogram som tas fram inför granskningen av detaljplanen.

Trafik och mobilitet

De förändringar som föreslås i områdets trafikmiljö, bland annat i form av en ny tillgänglig gång- och cykelbro mellan Klarabergsviadukten och Klara Mälarstrand, bedöms medföra stora förbättringar för möjligheten för gående och cyklister att röra sig i området. Utrymmet för biltrafik minskas samtidigt som framkomligheten på riksintresset Klarastrandsleden-Centralbron säkerställs. Angöring och leveranser till kringliggande fastigheter förändras men bedöms fortsatt kunna ske på ett lämpligt sätt.

Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär att vad som idag är en svåråtkomlig, bildominerad och bullerstörd kaj utvecklas till att bli en lättillgänglig, tyst och attraktiv mötesplats vid vattnet. Ny grönska

tillförs i form av en mindre trädplanterad park vid Stadshusbron samt genom planteringar inom kvartersmarken.

Kulturliv, idrott och rekreation

Genom den ombyggda infrastrukturen, nya kopplingar, kompletterande bryggor och den nya parken ökar möjligheten att nyttja platsen för rekreation och återhämtning vid vattnet.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget innebär att en större del av Klarastrandsleden förläggs i tunnel vilket innebär att området vid Klara sjö blir tystare och luften renare. Åtgärder behöver vidtas för att säkerställa att skyfallssituationen i området blir acceptabel när planförslaget genomförs. Marken i och kring planområdet är förorenad och åtgärder behöver vidtas för att undvika att miljö kvalitetsnormer för Mälarens vatten påverkas.

Teknisk försörjning

Den nya kontorsbyggnaden kommer försörjas med el från en ny elnätstation som ska byggas under Klarabergsviadukten.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med utökat förfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir när stadsbyggnadsnämnden ska godkänna detaljplaneförslaget och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 26 november 2024 och den 20 januari 2025 Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4, och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Vasastan-Norrmalm den 27 november samt i Svenska Dagbladet och Dagens Nyheter den 30 november 2024. Samrådsmöte hölls torsdag den 12 december 2024 i Tekniska Nämndhuset där cirka 30 personer närvarade.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 19 oktober 2017 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade att påbörja planarbetet i enlighet med förslag till beslut från dåvarande majoriteten:

1. *Stockholm city är Stockholms och Sveriges ekonomiska och administrativa centrum. Det är stadens kommersiella hjärta, samtidigt ett vardagsrum för Stockholmarna. En utveckling av trafikplatsen vid Klara strand skapar möjligheter att laga ett sår i stadsväven och binda ihop ett område som i dag bara är en genomfartsplats. Det är även en möjlighet att utöka det växande city med fler arbetsplatser, mer service, bostäder samt nya offentliga ytor och stråk, inte minst viktigt är att förbättra tillgängligheten och vistelsevärdena vid Klara sjö. Utvecklingen i västra city är en unik möjlighet för Stockholm. Det är glädjande att ett större grepp över området och att detaljplanen kan samordnas bland annat med utveckling vid centralstation.*
2. *Stadsbyggnadsnämnden ser att det i det fortsatta planarbetet är av särskild vikt att pröva en variation i innehållet med både kontor, handel, bostäder och allmän service. Nämnden vill också lyfta att i enlighet med riktlinjerna för city bör fastigheten utformas på ett sätt som bryter upp storskaligheten, särskilt i bottenplan. Det centrala läget ställer stora krav på utformning, de arkitektoniska ambitionerna bör vara höga. Särskilt relationen till stadens silhuett och stadens front mot vattnet är viktiga att studera noggrant. Volym och skala måste kunna omvärderas. Det är viktigt att hänsyn tas till områdets kulturhistoriska värden, exempelvis stadshuset roll i stadsbilden.*

I enlighet med beslutet utgår planförslaget från att utveckla platsen med ett stort antal nya arbetsplatser, publika lokaler, nya gång- och cykelkopplingar och en upprustad kajmiljö vid Klara sjö. Möjligheten att utöver kontor och service även inrymma bostäder i byggnaden har utretts och bedöms utifrån ett övergripande ekonomiskt perspektiv inte vara gynnsamt för staden. Planförslaget valdes ut i ett parallellt uppdrag där stort fokus lades på hög arkitektonisk kvalitet och har i sin skala och volym anpassats till stadsbilden och kulturmiljön, t ex genom att viktiga siktlinjer mot stadshuset lämnas fria.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samrådet inkom totalt 35 yttranden från remissinstanser, sakägare samt ett par boende i området varav flera var positiva till den föreslagna utvecklingen på platsen. Länsstyrelsen och ett antal andra remissinstanser framförde synpunkter gällande planförslagets påverkan på stadsbilden och riksintresset för kulturmiljön, bland annat avseende siktlinjen från Blekholtsterrassen mot Stadshuset och paviljongens påverkan på utsikten. Flera berörda fastighetsägare har framfört synpunkter gällande föreslagna förändringar i vägnätet och påverkan på trafik och logistik i

området. Flera remissinstanser lämnade även synpunkter gällande hantering av markföroreningar och eventuell påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten.

Med utgångspunkt i de synpunkter som framförts i samrådet bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslaget är lämpligt för platsen men att det behöver ändras i delar. Utifrån de synpunkter som framförts gällande planförslagets påverkan på riksintresset för kulturmiljö, och då i första hand på vyn från Blekholmsterrassen mot Stadshuset, föreslås förslaget studeras vidare så att påverkan minskar, se summering under rubriken *Förslag till ändringar inför granskning*. Utöver detta bedöms frågor rörande bland annat trafik, markföroreningar och påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten behöva utredas vidare.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen. De aspekter som gör att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan bedöms vara:

- Kulturmiljö – påverkan på riksintresset
- Luftkvalitet
- Föroreningar i mark och grundvatten

Aspekterna är behandlade i detaljplanens miljökonsekvensbeskrivning som ingick i plansamrådet. Undersökningssamråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett inför samrådet av detaljplanen.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	januari 2026
Godkännande SBN	juni 2026
Antagande KF	september 2026

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på planförslaget som möjliggör nya arbetsplatser i ett centralt och kollektivtrafiknära läge, förbättrade kopplingar och rörelsemöjligheter för gående och cyklister samt nya attraktiva mötesplatser längs kajen mot Klara sjö. Detaljplanen bidrar till att uppfylla översiktsplanens mål om att stärka den centrala stadens attraktionskraft och inriktningen i program för City om förbättrade offentliga miljöer och ökad tillgänglighet till vattnet.

Den nya byggnaden ska utföras med en hög arkitektonisk kvalitet och aktiva bottenvåningar och bidra till en vackrare, mer sammanhängande och levande stadsmiljö. Planförslaget har i sin utbredning och volym anpassats till stadsbilden och till riksintresset för kulturmiljön. I anslutning till planområdet möjliggörs en ny gång- och cykelbro, en bullerskärm och brygga längs kajen samt en ny park vid Stadshusbron. Planförslaget förutsätter att Blekholmstunneln förlängs under den nya byggnaden och att av- och påfartsramper till Klarastrandsleden tas bort eller flyttas.

I samrådet har ett flertal remissinstanser och sakägare yttrat sig positivt om planförslaget och om möjligheten att utveckla platsen men framfört synpunkter gällande påverkan på stadsbilden och riksintresset för kulturmiljö, påverkan på trafik och logistik samt behov av ytterligare utredningar avseende bland annat markföroreningar och miljökvalitetsnormer för vatten. Stadsbyggnadskontoret bedömer därför att den nya byggnaden och paviljongen behöver studeras vidare samt bearbetas för att inordna sig bättre i stadsbilden och minska påverkan på riksintresset för kulturmiljön samt att frågor gällande trafik, markföroreningar och miljökvalitetsnormer för vatten behöver utredas vidare.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT