

Handläggare
Martin Schröder
Telefon 08-508 26 628**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

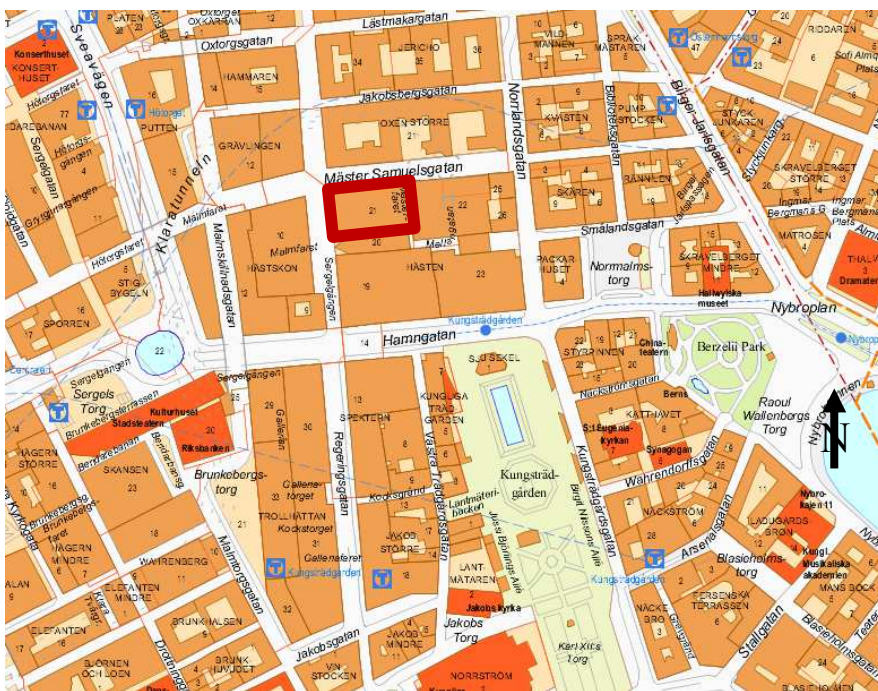
Startpromemoria för planläggning av fastigheten Hästen 21 i stadsdelen Norrmalm (25 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Annette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

*Fastigheten markerad med röd rektangel*

Sammanfattning

Fastigheten Hästen 21 är belägen i korsningen av Regeringsgatan och Mäster Samuelsgatan. Fastigheten ägs av FIL Hästen R Building AB (Pembroke Real Estate) och är i dag bebyggd med ett kontorshus med handel i de nedre våningsplanen. Fastighetsägaren önskar nu utveckla fastigheten med utökade ytor för handel och kontor samt med 25 nya bostadslägenheter. Hörnfastigheten har ett strategiskt läge för att knyta samman stadsmiljön kring Mäster Samuelsgatan med stadslivet vid Hamngatan. En omvandling kan ha stor betydelse för upplevelsen av denna del av city.

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

Stadsbyggnadskontoret är positivt inställt till åtgärder som innebär att City stärks, både ur ekonomiskt och stadsmiljömässigt hänseende. Kontoret bedömer att förslaget innebär komplexa frågeställningar, särskilt vad gäller kulturmiljö och stadsbild. Förslaget innebär rivning av en byggnad som Stadsmuseet klassificerat som särskilt värdefull (grön klass) ur kulturhistorisk synpunkt. Den av fastighetsägaren skisserade nya byggnaden föreslås bli avsevärt högre än omgivningen. Kontoret föreslår att planarbete påbörjas och att en mindre volym än som föreslås av fastighetsägaren i första hand provas med hänsyn till konsekvenserna för stadsmiljön. Kontoret menar också att konsekvenserna av en rivning behöver utredas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Utlåtande

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en omvandling av fastigheten för att förbättra stadsmiljön och tydligare öppna bebyggelsen mot Mäster Samuelsgatan. Avsikten är att medge ytterligare kontors- och handelsytor på fastigheten, samt att bidra till att City kompletteras med fler bostäder. Ett vidare syfte med detaljplanen är att bidra till att stärka city som en levande, attraktiv och trygg stadskärna samtidigt som områdets kulturmiljövärden beaktas. Planarbetet syftar även till att fortsatt säkra berörda fastighetsägares möjlighet till angorning till servicegatan Mästerfaret.

Bakgrund

Stockholm växer och utvecklas med fortsatt befolkningsökning och växtkraft inom näringslivet. Staden arbetar med en vision för cityområdet som innebär en vidareutveckling och förstärkning av city som mötesplats med en mångsidig och rik stadsmiljö och en blandning av funktioner. Genom en samverkan mellan staden och enskilda fastighetsägare har flera delar av stadsmiljön i city kunnat förbättras i enlighet med visionen.

Pembroke Real Estate har inkommit med en ansökan om planändring för fastigheten Hästen 21. Projektet kan ses som en fortsättning på förnyelsen av stadsmiljön vid Mäster Samuelsgatan. Syftet är att uppföra en ny byggnad för kontor, handel och bostäder på platsen. Pembroke Real Estate är även ägare till grannfastigheten Hästen 22, där ett nytt kontorshus nyligen har färdigställts.

Fastighetsägaren ser ett behov av att förändra och effektivisera kvarteret och vill nu gå vidare med Hästen 21.

Stadsbyggnadskontoret gav den 2 juli 2014 ett positivt planbesked för en utveckling av fastigheten. Enligt beslutet ser stadsbyggnadskontoret positivt på utvecklingsprojekt för City, samtidigt som ett kommande planarbete behöver utreda komplexa frågeställningar, som rivning av befintlig byggnad och tillkommande stor bebyggelsevolym i ett känsligt läge i staden. I planbeskedet redovisade kontoret att det inte är en självklarhet att befintlig byggnad kan rivas och att en ny volym behöver relateras till ett större sammanhang. Dessa frågor föreslås prövas i kommande planarbetet.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattas i huvudsak av fastigheten Hästen 21.

Hästen 21 är belägen i korsningen av Mäster Samuelsgatan och Regeringsgatan. Kvarteret Hästen gränsar i norr mot Mäster Samuelsgatan, i öster mot Norrlandsgatan, i söder mot Hamngatan och Kungsträdgården, samt i väster mot Regeringsgatan. Inom kvarteret är bland annat varuhuset Nordiska Kompaniet (NK) och PK-huset belägna. Fastighetens läge i stadens centrum innebär att det finns en stor förväntan på kommersiell utveckling samtidigt som flera kulturmiljöfrågor aktualiseras.

I befintlig byggnad finns en nedfart till den underjordiska servicegatan Mästerfaret. Mästerfaret är beläget under Mäster Samuelsgatan och försörjer flera fastigheter i anslutning till gatan.

Befintlig byggnad

Fastigheten är i dag bebyggd med en kontors- och handelsbyggnad i 6 våningar mot gata med indragen takvåning räknat från Regeringsgatans nivå. Byggnaden har en höjd om cirka 23 meter från Regeringsgatan till takfot. Byggnadens höjd tillnock är cirka 37 meter över nollplanet.

Stadsbild

Den berörda delen av city har utmed Mäster Samuelsgatan länge karaktäriserats av slutna bottenvåningar och en eftersatt gatumiljö. På grund av gatans lutning har det varit svårt att öppna befintliga byggnaders bottenvåningar mot gatan bland annat för den aktuella fastigheten. I närområdet har successivt skett en omvandling genom att befintlig bebyggelse har gjorts om, byggts på och öppnats upp mot den offentliga miljön.

Volymmässigt karaktäriseras Regeringsgatan av en förhållandevis enhetlig stadsbild med bebyggelse av en måttlig mellan cirka 16 meter och cirka 30 meter över gata. Ett flertal byggnader har en

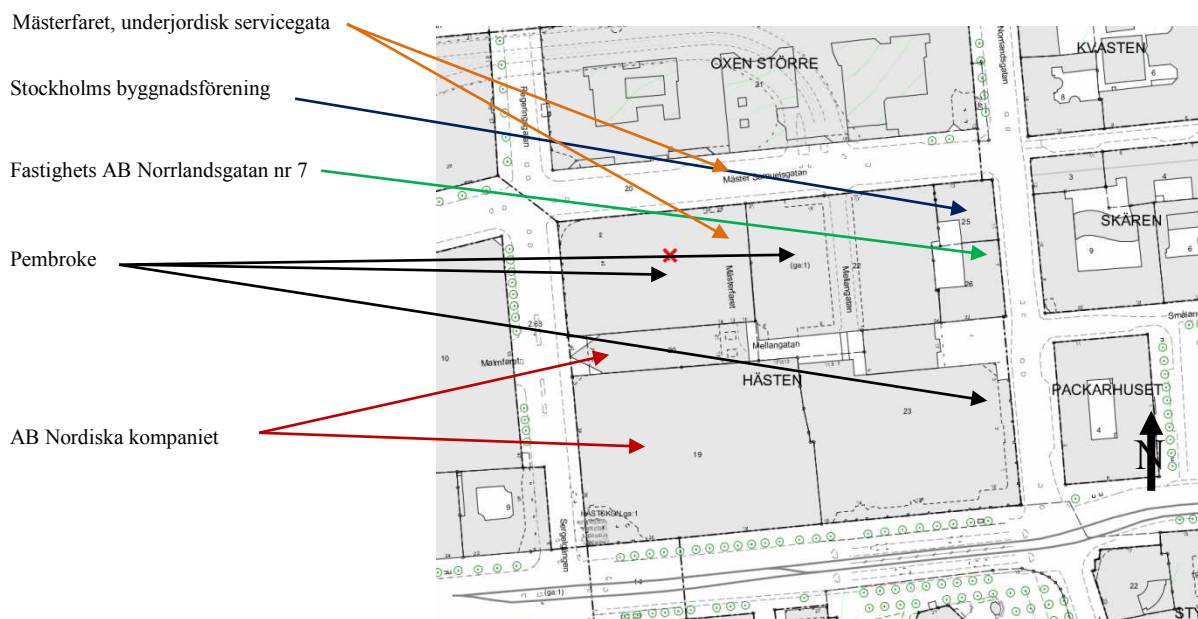
höjd till takfot om ungefär 20 meter över gata, vilket motsvarar cirka 5-6 våningar. Många byggnader trappas successivt upp mot det inre av kvarteret.

Den berörda delen av Mäster Samuelsgatan karakteriseras av att de fyra kvarteren vid korsningen med Regeringsgatan har liknande höjder, mellan 22 och 26 meter höga fasader. Gatan förändras efter korsningen med den skalförskjutning som den nya byggnaden på Hästen 22 innebär. Hästen 22 har en höjd till takfot/takavslut om cirka 32,5 meter över gata, eller åtta våningar. Största höjd på de två indragna takvåningarna är cirka 41 meter över gata. I kvarteret Hästen i fonden mot Smålandsgatan finns en detaljplan från 2004 som medger en byggrätt om 11 våningar, men där enbart en lägre entrébyggnad hittills har uppförts.

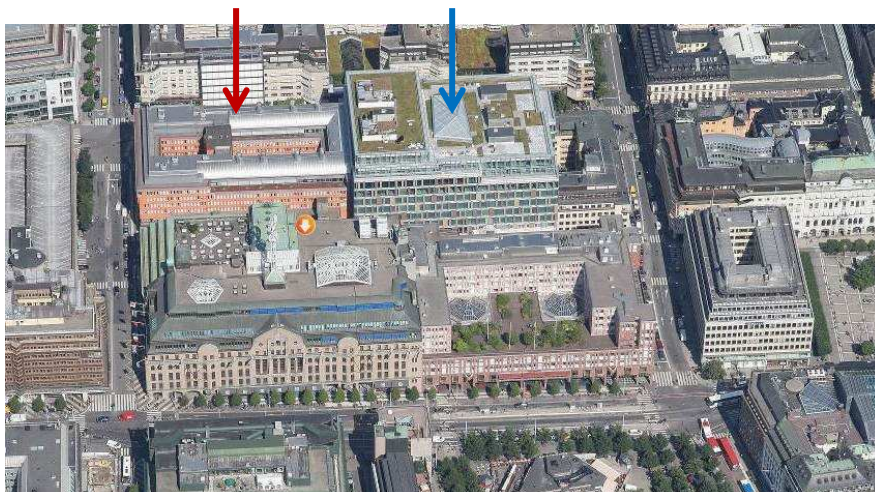
Kvarteret Hästen utgör fond till Kungsträdgårdens parkrum. Varuhuset NK och PK-huset möter parken med en förhållandevis återhållen skala, anpassad till parken och de lägre byggnadsvolymer som omgärdar parken.

Markägoförhållanden

Hästen 21 ägs av FIL Hästen R Building AB (Pembroke). Nedfarten till servicegatan Mästerfäret är del av gemensamhetsanläggningen Hästen G:A 1. Pembroke är även tomträttshavare till ytterligare två fastigheter inom kvarteret genom dotterbolag. Övriga fastighetsägare och tomträttshavare inom kvarteret är AB Nordiska kompaniet, Fastighets AB Norrlandsgatan nr. 7 och Stockholms byggnadsförening.



Ägoförhållanden inom kvarteret Hästen



Kvarteret Hästen från söder. Hästen 21 markerad med röd pil. Grannfastigheten Hästen 22 markerad med blått.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Stockholm

Enligt Översiktsplan för Stockholm är fastigheten del av stadsutvecklingsområdet City. Översiktsplanens strategier för City innebär bland annat att cityförnyelsen ska tillgodose dagens och framtidens behov av citynära bostäder, moderna kontorslokaler, publika verksamheter och service, samt att det är angeläget att skapa attraktiva stadsmiljöer med levande bottenvåningar.

Vision för City

Kommunfullmäktige antog i oktober 2012 Vision för City. I enlighet med översiktsplanens intentioner pekar visionsdokumentet ut City som ett utvecklingsområde. Visionens mål är bland annat att skapa en attraktiv, levande och trygg stadskärna. Som en del i denna strävan ska city kompletteras med ett mer funktionsblandat och varierat innehåll. Omvandlingen till en modern citybebyggelse och en levande stadsmiljö ska hålla hög klass och beakta kulturhistoriska värden.

Stadsbyggnadskontoret arbetar för närvarande med att precisera visionen i riktlinjer för utvecklingen av City. Riktlinjerna avses bli vägledande och fungera som strategidokument för stadens förvaltningar samt underlätta för aktörer i City att förstå förutsättningarna för planering i området.

Riksintresse för kulturmiljövården

Fastigheten är belägen inom riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115), i nära anslutning till Gamla Stan, Kungsträdgården, Hamngatan, Sergels torg och Hötorgshusen, som är utpekade som värdekärnor inom riksintresset.

Uttryck för riksintresset som bedöms vara särskilt relevanta för området är bland annat de topografiska förutsättningarna, stadens siluett och Stockholm som huvudstad och kunglig residensort. Bebyggelsens anpassning till de topografiska förutsättningarna innebär bland annat att bebyggelsen följer Brunkebergsåsens stigning. Karaktärsdrag för stadens siluett är bland annat en jämn bebyggelsemassa som accentueras av ett fåtal högre byggnader, tidigare oftast representerande offentlig verksamhet eller kyrkan men i senare tid även andra verksamheter, som kontor och bostäder.

Kulturhistorisk värdering av befintlig byggnad

Befintlig byggnad är av Stadsmuseet klassificerad som grön, vilket innebär att den är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstärlig synpunkt. Plan- och bygglagens bestämmelser om förbud mot förvanskning (8 kap 13 § PBL) och förutsättningar för rivning (9 kap 34 § PBL) är tillämpliga för byggnaden.

Byggnaden färdigställdes 1973 efter ritningar av Bengt Lindroos och har innehållit verksamheter som biograf (Filmstaden), butikslokaler och kontor. Byggnaden har genomgått en del förändringar av exteriören, bland annat bottenvåningen (räknat från Regeringsgatan), första våningen samt en påbyggnad. I huvudsak har exteriören mot gata och gård dock behållit sin ursprungliga karaktär. Interiört har stora förändringar genomförts, bland annat ombyggnad från cellkontor till kontorslandskap. Enligt Stadsmuseets värdering kännetecknas byggnaden av hög kvalitet i arkitektoniskt uttryck och materialval samt av att den utformades som en pendang till varuhuset NK:s tillbyggnad från 1963 (arkitekt Hans Asplund). Museet understryker att byggnaden har bibehållit sina kvaliteter trots de senare förändringarna.



Befintlig byggnad är uppförd efter ritningar av Bengt Lindroos. Varuhuset NK i förgrunden. Längst till höger Hans Asplunds tillbyggnad från 1963. NK och Hästen 21 länkas samman av Bengt Lindroos kilformade entré till NK från 1976.



Hästen 21 i hörnet av Regeringsgatan och Mäster Samuelsgatan. Gatan är en blandad stadsmiljö med bland annat butiker och samhällsservice i bottenvåningarna samt gallerian Mood och infart till parkeringshuset Parkaden.



Befintlig vy av Mäster Samuelsgatan. Hästen 21 i möte med det nyligen färdigställda kontorshuset på grannfastigheten Hästen 22. Till höger i bild Hästen 22 med infart till Mellangatan, ny restauranglokal och huvudentré, samt Hästen 21 med före detta verksamhets- och butikslokaler i botten- och källarvåningen.

Omgivande bebyggelse

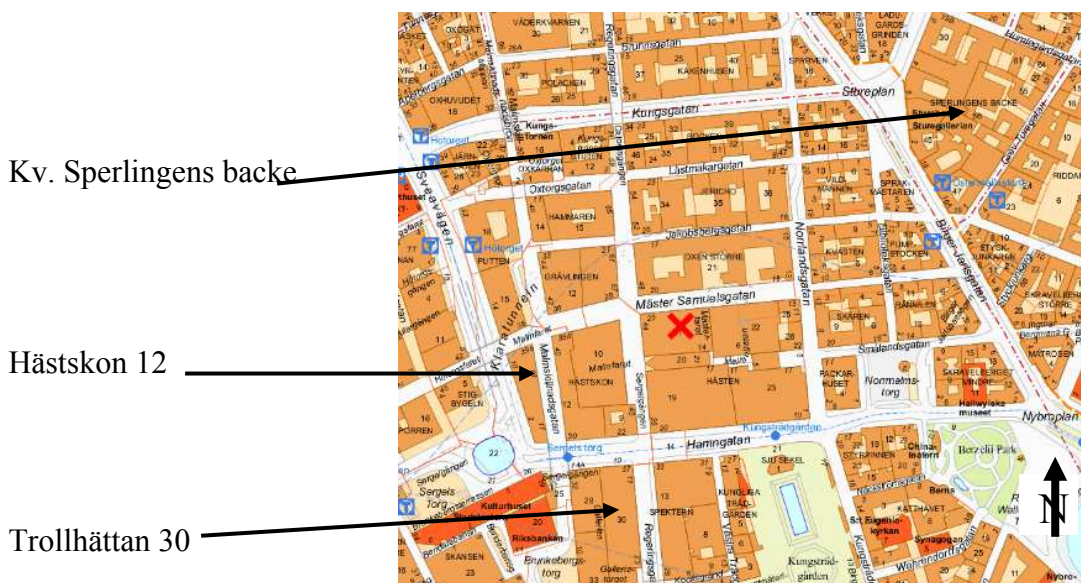
I fastighetens omedelbara närhet finns ett antal kulturhistoriskt mycket värdefulla byggnader. Inom kvarteret gränsar Hästen 21 till varuhuset NK, som på Stadsmuseets klassificeringskarta har markerats med blått, vilket innebär att byggnaden motsvarar

fordringarna för byggnadsminnen enligt kulturmiljölagen. NK uppfördes ursprungligen efter ritningar av Ferdinand Boberg och har senare byggts om i omgångar. Mot Regeringsgatan uppfördes 1963 en tillbyggnad efter ritningar av Hans Asplund. Det är denna tillbyggnad Bengt Lindroos utformning av Hästen 21 ansluter till. Hästen 21 och NK länkas samman av en kilformad entrétillbyggnad till NK, uppförd 1976, även den ritad av Bengt Lindroos. Den kilformade entrébyggnaden är grönklassad av Stadsmuseet.

Andra blåklassade byggnader i närheten är bland annat Parkaden och PK-huset. Parkaden har en lägre höjd än befintlig byggnad på Hästen 21. I kvarteret Hästens hörn mot Norrlandsgatan och Hamngatan/Kungsträdgården är PK-huset beläget. Byggnaden uppfördes för bank- och kontorsändamål och har fasad av rosa sandsten.

Pågående planarbete i området

Det pågår flera planarbeten i närområdet. Mer omfattande planarbeten är bland annat detaljplaner för Trollhättan 30 och Hästskon 12 samt detaljplaneprogram för kv. Sperlingens backe. Planförslagen innebär väsentliga volymstillskott inom respektive projekt, som en del av cityförnyelsen. Under samråden har både positiva och negativa synpunkter lämnats. Länsstyrelsen har i sina yttranden bedömt att förslagen har en negativ påverkan på riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. För Trollhättan beslutade stadsbyggnadsnämnden den 14 januari 2016 att revidera höjden inför granskningsskedet.



Hästen 21 markerad med rött kryss

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för Hästen 21, Dp 96036, vann laga kraft 1997. Planen syftar till att tillåta den påbyggnad som senare har utförts.

Största tillåtna byggnadshöjd (takfot) är 33,5 meter över nollplanet (enligt nu gällande höjdsystem), vilket innebär en fasad om cirka 23 meter från Regeringsgatans nivå till takfot.

Planförslaget

Fastighetsägaren har ett önskemål om att utveckla fastigheten, eftersom nuvarande byggnad anses ha dåliga förutsättningar att uppfylla krav på moderna kontorsmiljöer, som till exempel kontorslandskap.

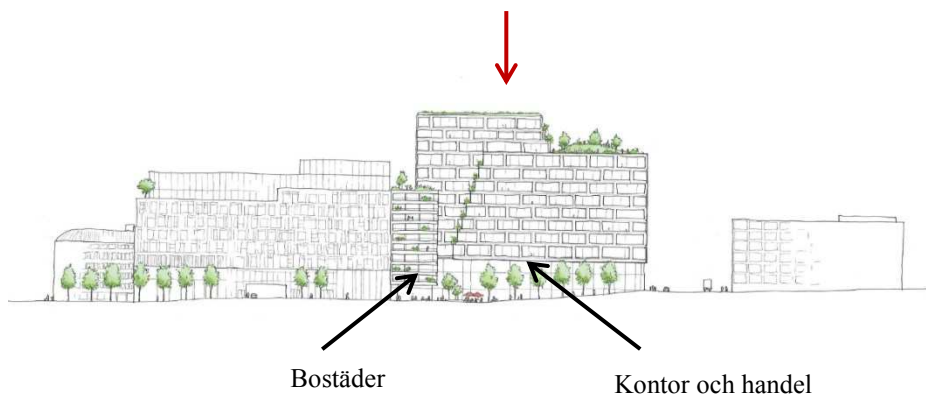
Förslaget innebär att nuvarande byggnad rivs och att en ny byggnad för kontor, handel och bostäder i 12-14 våningar uppförs. Det ger förutsättningar för en tydligare markering av det strategiska hörnet vid Mäster Samuelsgatan och Regeringsgatan. Den nya byggnaden kan utformas så att den öppnas mot Mäster Samuelsgatan, trots gatans nivåskillnad. Förslaget innebär även möjligheter att komplettera fastigheten med bostäder.

Föreslagen byggnad har en största höjd om cirka 63 meter över nollplanet. Byggnadens fasad vid korsningen av Regeringsgatan och Mäster Samuelsgatan föreslås få en största höjd om cirka + 51,5 meter (över nollplanet), vilket innebär en fasadhöjd om cirka 41 meter från Regeringsgatans nivå.

Som referens har samrådsförslagen för planarbetena för Hästskon 12 och Trollhättan 30 största tillåtna höjder om cirka +57 respektive +57,5 (över nollplanet). Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 14 januari 2016 dock att revidera planförslaget för Trollhättan 30 inför granskningsskedet, så att höjden minskas. De båda planprojekten är belägna närmare Brunkebergsåsens åsrygg, särskilt Hästskon 12. För den laga kraftvunna detaljplanen för huvuddelen av kvarteret Trollhättan (Gallerian) är den största tillåtna höjden för huvudvolymen på + 54 och för mindre delar av bygganden på + 55 (över nollplanet).

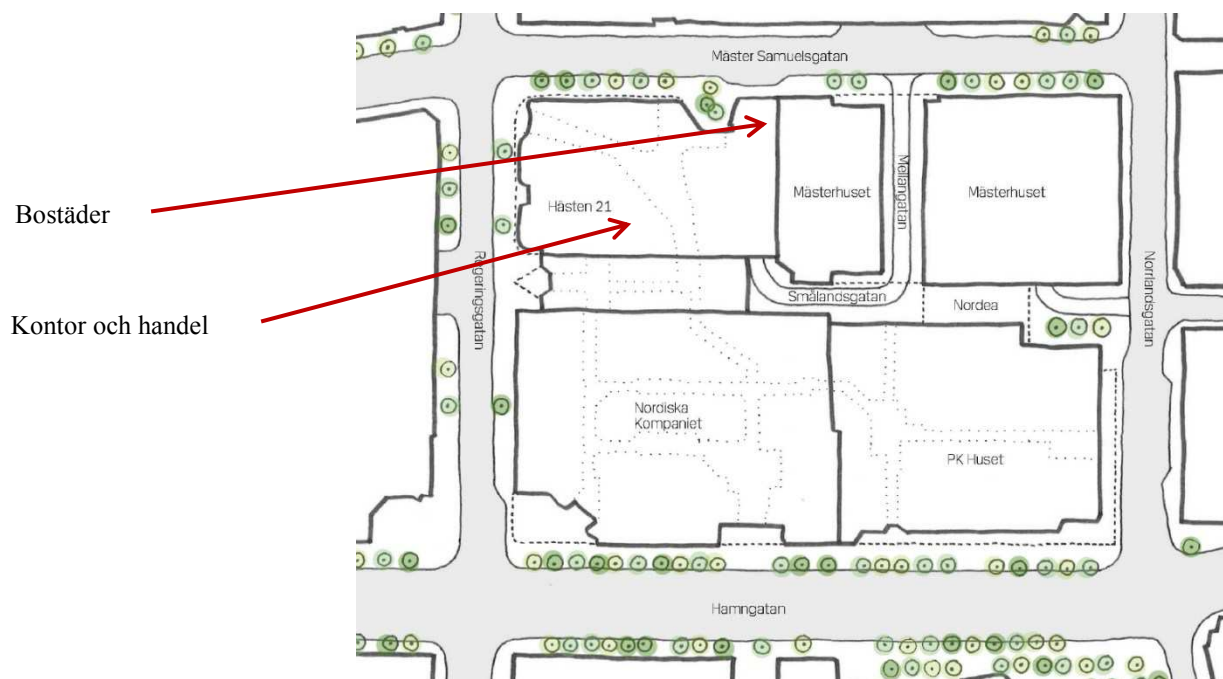


Gatuavsnitt, Regeringsgatan. Förslaget markerat med röd pil. Till vänster om fastigheten Mäster Samuelsgatan. Till höger om fastigheten varuhuset NK.

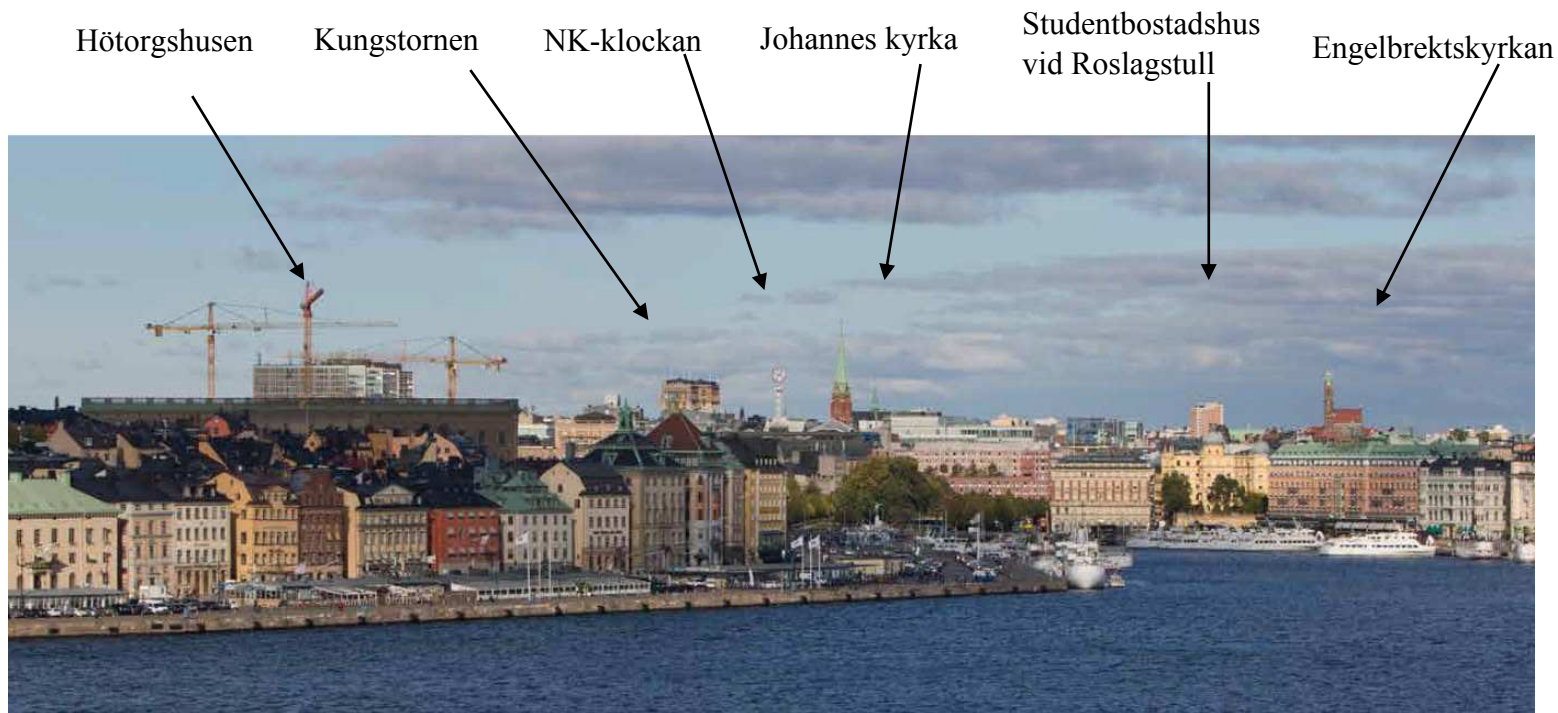


Gatuavsnitt som visar Mäster Samuelsgatan. Förslaget markerat med röd pil. Till vänster det nyligen färdigställda kontorshuset på Hästen 22. Till höger Regeringsgatan och parkeringshuset Parkaden.

Fastighetsägaren är även tomträttshavare till ytterligare två fastigheter inom kvarteret och har planer på att utveckla flöden inom kvarteret och längs Mäster Samuelsgatan, bland annat genom att öppna upp en passage från Smålandsgatan till återvändsgränden Mellangatan och att öppna publika entréer från Mellangatan till de olika fastigheterna inom kvarteret. En del av åtgärderna kan genomföras av fastighetsägaren men flera av åtgärderna kräver samverkan med bland annat övriga fastighetsägare och Stockholm stad. Planförslaget behöver dessutom säkra fortsatt angörning till servicegatan Mästerfaret genom fastigheten. Parkering för fastigheten föreslås i garage med infart från Mästerfaret.



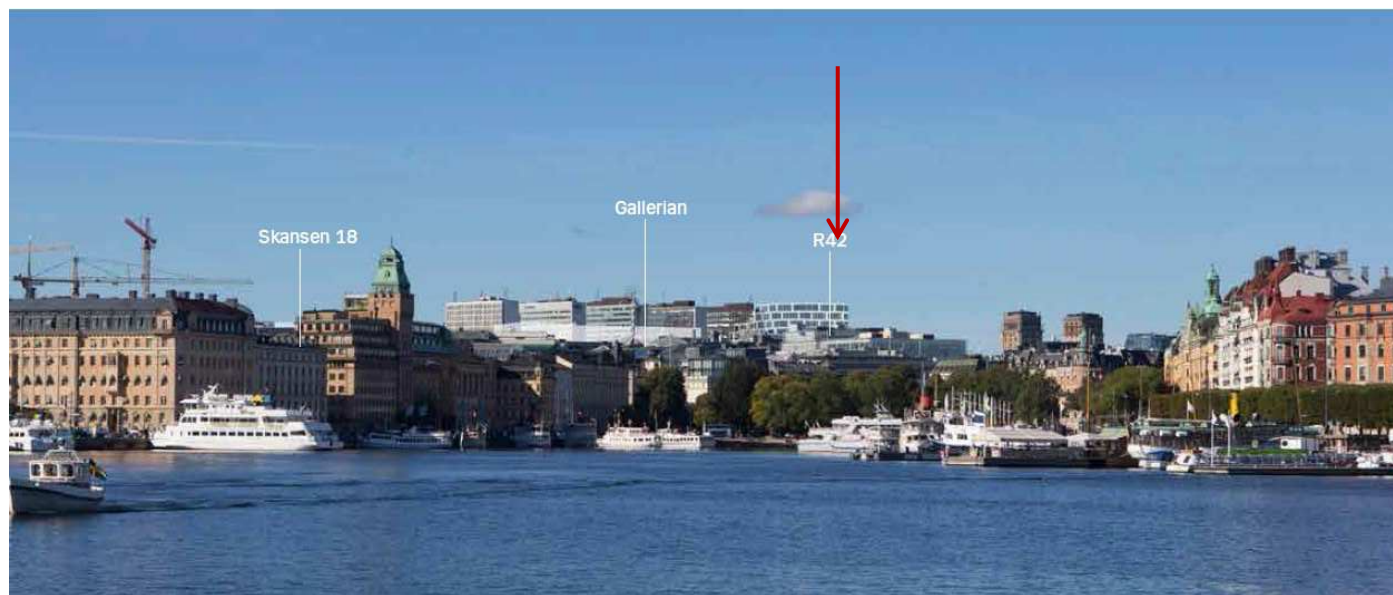
Situationsplan över kvarteret med Hästen 21 i övre vänstra hörnet.



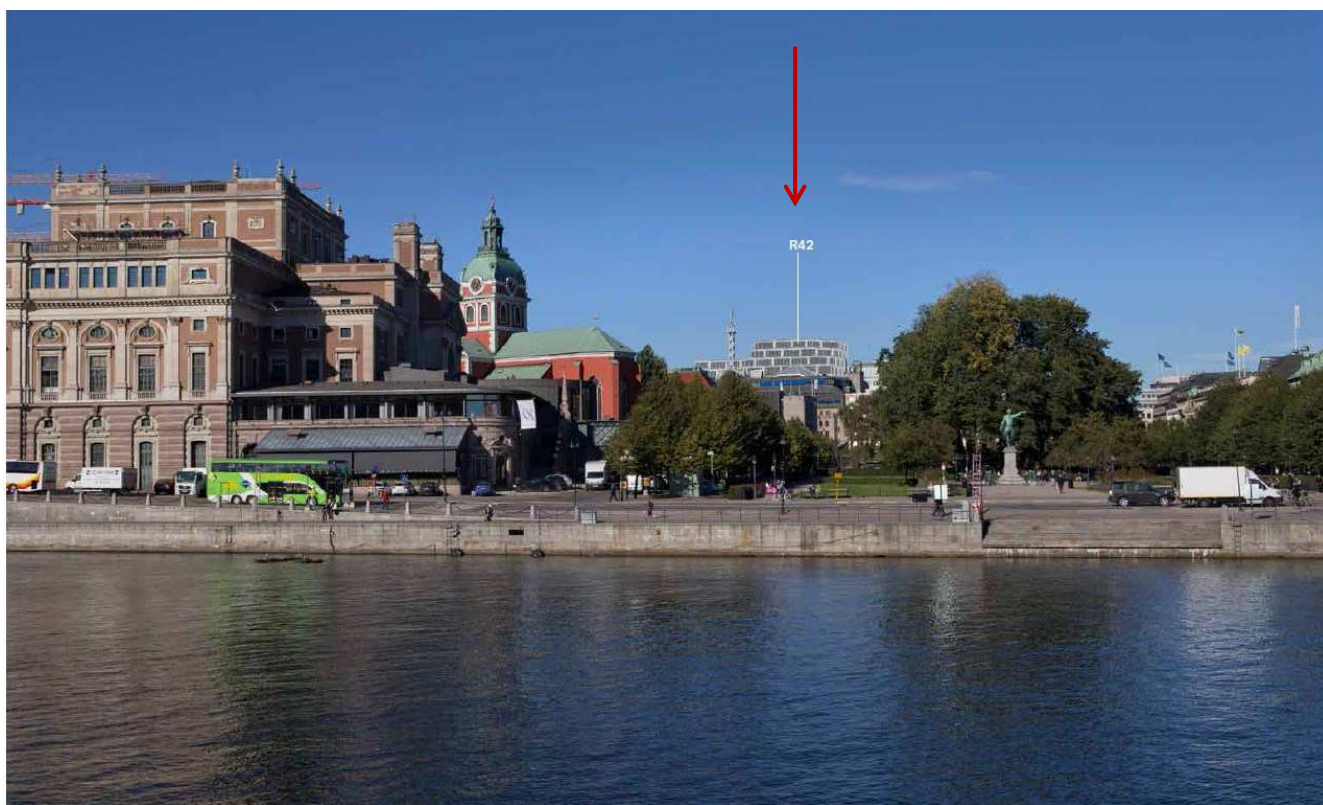
Vy från Katarinavägen hösten 2015



Vy från Katarinavägen med byggherrens illustration av förslaget markerat med röd pil (kallat R42)



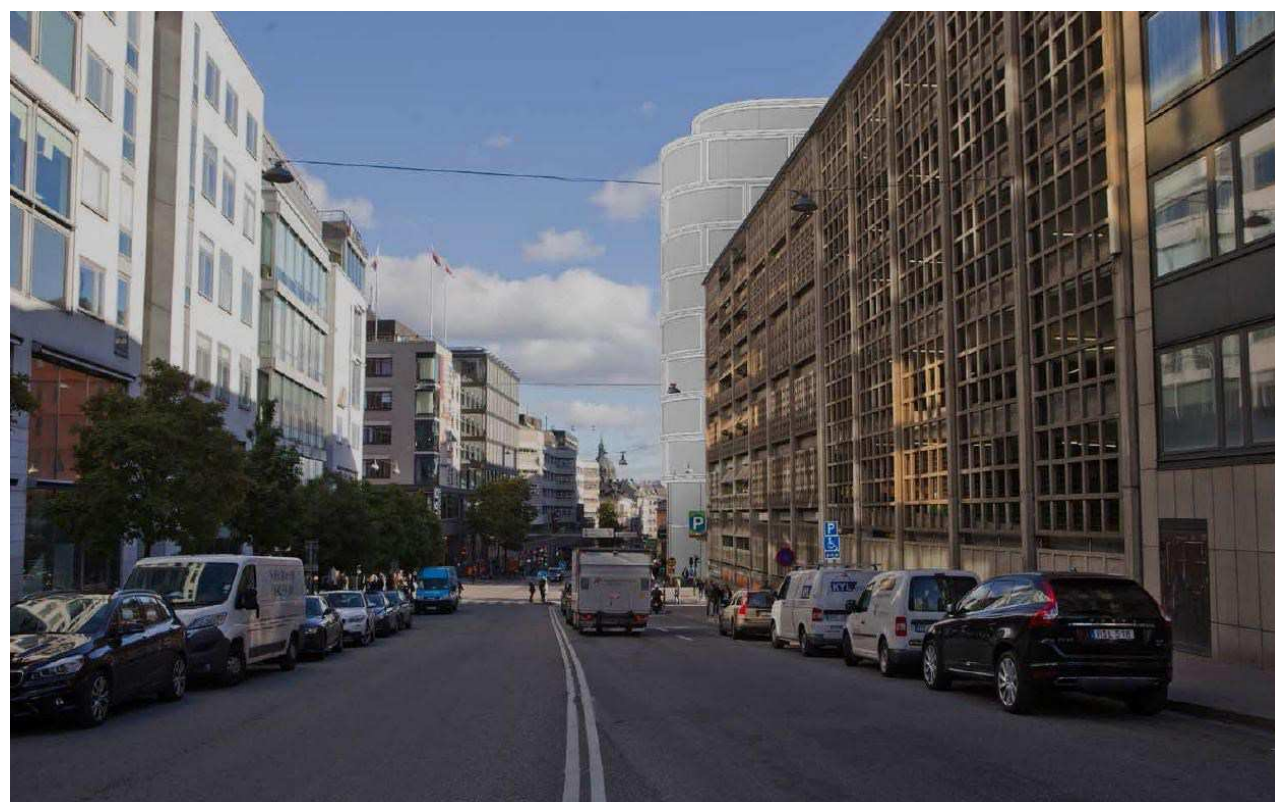
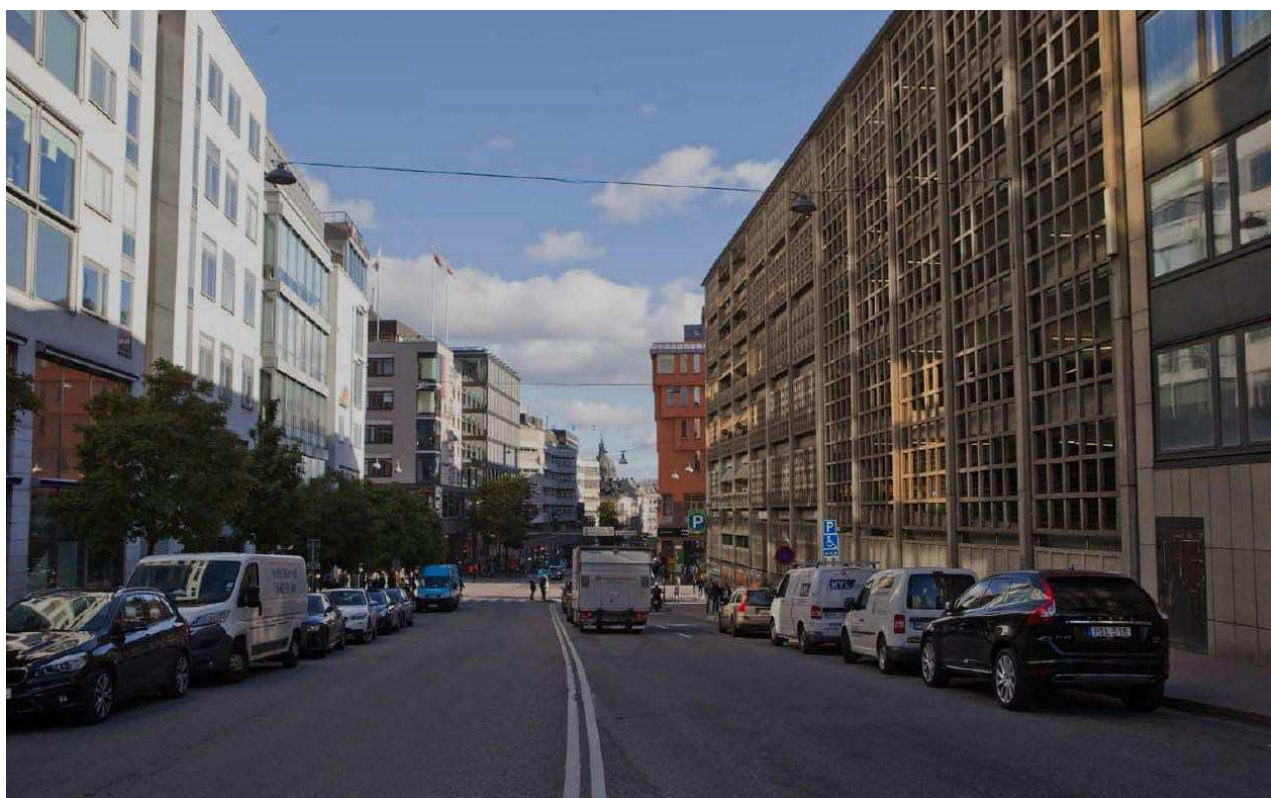
Vy från Galärparken hösten 2015 ovan. Byggherrens illustration av förslaget markerat med röd pil (kallat R42) på den undre bilden. Pågående planprojekt för Skansen 18 och Gallerian, illustrerade av sökanden. De redovisade volymerna är ej bekräftade av Stadsbyggnadskontoret.



Vy från Strömbron hösten 2015 ovan. Byggherrens illustration av förslaget markerat med röd pil (kallat R42) i den undre bilden



Vy från Kungsträdgården hösten 2015 ovan. Byggherrens illustration av förslaget markerat med röd pil (kallat R42) på den undre bilden.



Gatuvy mot korsningen av Mäster Samuelsgatan och Regeringsgatan. Befintlig byggnad hösten 2015 ovan. Byggherrens illustration av förslaget i den undre bilden.



Gatuvy av Regeringsgatan mot söder. Befintlig byggnad hösten 2015 ovan. Byggherrens illustration av förslaget i den undre bilden. Förslaget markerat med röd pil.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret har gjort en behovsbedömning enligt miljöbalken om förslagets genomförande skulle kunna antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och miljöbalken 6 kap. 11 § miljöbalken (MB) att en miljöbedömning behöver göras. Kontoret har inhämtat underlag för behovsbedömning från berörda förvaltningar. Mot bakgrund av underlaget bedömer kontoret att en miljöbedömning behöver göras och att den i första hand bör behandla frågan om förslagets påverkan på kulturhistoriska intressen. En miljökonsekvensbeskrivning föreslås därför tas fram under planarbetet. Frågor att beakta är bland annat stadens siluett, stadens topografi med bebyggelsehöjder som följer Brunkebergsåsens stigning och stadsbilden i förhållande till de intilliggande värdekärnorna, särskilt Kungsträdgården och Gamla Stan.

I underlaget har Stadsmuseet bedömt att genomförandet av detaljplanen skulle kunna innebära mycket stor negativ inverkan på kulturmiljön, både genom att en kulturhistoriskt mycket värdefull byggnad skulle rivas och att en ny byggnad kan medföra en olycklig skalförändring av närmiljön och av stadsbilden i stort. Stadsmuseet bedömer att det kan finnas risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården (AB115).

Miljöförvaltningen bedömer att buller och luftföroreningar utgör de viktigaste miljö- och hälsofrågorna att ta hänsyn till under detaljplaneprocessen. Miljöförvaltningen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Storstockholms brandförsvaret (SSBF) påpekar att byggnader som har en höjd som överskrider 23 meter behöver dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens stegutrustning.

Planprocess

Planarbetet föreslås genomföras med utökat förfarande eftersom detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Följande tidplan har bedömts rimlig för den fortsatta planprocessen:

Start PM	1 kv. 2016
Samråd	3 kv. 2016
Redovisning samråd SBN	1 kv. 2017
Granskning	2 kv. 2017
Antagande	3 kv. 2017

Ekonomiska frågor

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbetet ska debiteras fastighetsägaren efter att planavtal är tecknad.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Utvecklingen av city är av staden utpekad som ett viktigt mål för stadens och regionens fortsatta utveckling. Av det skälet bedömer kontoret att det är angeläget att skapa nya kontor och handelslokaler i området. För att skapa en trygg och attraktiv citykärna är det dessutom angeläget att få en blandning av verksamheter och bostäder, så att city får en bättre balans mellan dag- och nattbefolkning.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är välkommet med ett tillskott av kontor, handelsytor och bostäder till Hästen 21. Det nu aktuella förslaget innebär emellertid att flera komplicerade frågeställningar aktualiseras. Framförallt bedöms det av fastighetsägaren inlämnade förslaget få konsekvenser ur kulturmiljöhänseende och för stadsbilden. Flera av dessa frågor har bärighet på riksintresset för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården. Stadsbyggnadskontoret bedömer att följande frågor är särskilt viktiga att beakta under planarbetet:

Befintlig byggnad

I planarbetet behöver konsekvenserna av en rivning av befintlig byggnad utredas. Stadsbyggnadskontoret bedömer att frågan både behöver utredas utifrån byggnadens arkitekturhistoriska och stadsmiljömässiga värden. Byggnaden har ett stort arkitekturhistoriskt värde. De stadsmiljömässiga konsekvenserna avseende byggnadens enhetliga sammanhang med NK behöver också utredas.

Stadens siluett

En tillkommande volym behöver utformas med hänsyn till stadens siluett. Fastigheten är väl synlig från flera viktiga utblickar i staden, bland annat från Södermalm och Södra Djurgården.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att nu inlämnat förslag innebär för stor negativ påverkan på stadens siluett och att volymen behöver underordnas siluetten, så att kontrastverkan mellan den låga byggnadsmassan och de befintliga höga byggnaderna, till exempel Johannes kyrka, Kungstornen, Hötorgshusen och NK-klockan inte förtas.

Stadsbyggnadskontoret bedömer vidare att förslaget behöver anpassas till Brunkebergsåsens stigning, så att stadens topografi fortsatt går att utläsa i landskapet. I det sammanhanget behöver

byggnaden förhålla sig till bebyggelsens höjder längre upp på åsen. Förslaget visar höjder som i flera fall är väsentligt högre än de högsta byggnaderna på åsryggen.

Från Södra Djurgården (Galärparken) riskerar en tillkommande volym att bli väl synlig över den befintliga byggnadsmassan, i nivå med Hötorgshusen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en tillkommande volym i detta läge behöver kunna motiveras med mycket goda argument. Det nu aktuella förslaget påverkar den bebyggelsegrupp som Hötorgshusen utgör och kontoret bedömer att byggnadens höjd behöver minskas så att Hötorgshusen fortsatt kan avläsas.

Stadsbilden i närområdet

Kvarteret Hästens läge i fonden av Kungsträdgården medför att en hög byggnad kommer att bli väl synlig från bland annat Kungsträdgårdens parkrum, Strömbro, Skeppsbron och delar av Lejonbacken/Slottskajen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnadens höjd behöver minskas för att ge kvarteret Hästen en enhetlig front mot Kungsträdgården och för att Hästen 21 inte ska bli ett dominerande inslag i stadsbilden från Strömbro, Skeppsbron och Lejonbacken/Slottskajen.

Stadsbilden i det lokala sammanhanget

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en tillkommande byggnadsvolym behöver anpassas till den lokala stadsbilden längs Regeringsgatan och Mäster Samuelsgatan. Regeringsgatan är i det berörda avsnittet en ljus och ofta solbelyst gata. I stadens ambitioner om att utveckla city till en attraktiv och levande stadsdel är det viktigt att identifiera, utveckla och bevara attraktiva offentliga rum, som till exempel välfungerande gator med goda dagsljusförhållanden. Stadsbyggnadskontoret bedömer att Regeringsgatan har goda ljusförhållanden och ett välfungerande stadsliv som kommer tas till vara och vidareutvecklas i planarbetet.

En ny byggnad eller en tillbyggnad behöver dessutom utformas med hänsyn till den intilliggande bebyggelsens höga kulturhistoriska värden. Stadsbyggnadskontoret bedömer särskilt att anslutningen inom kvarteret, till varuhuset NK, behöver beaktas.

Bostäder

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det behöver utredas lämpligt antal bostäder med hänsyn till projektets storlek och stadens ambition att öka antalet boende i city. Det behöver även utredas vilken del av fastigheten som är lämpligast för bostadslägenheter utifrån hälsoaspekter som trafikbuller, luftföroreningar och dagsljusförhållanden.

Stadsliv

Staden har uttalat som ett mål för Vision för city att området ska levandegöras. En viktig fråga för att göra gatumiljön attraktiv, levande och trygg är inbjudande gatumiljöer och bottenvåningarnas utformning. Att gatumiljön är inbjudande handlar bland annat om dagsljusförhållanden, upplevelse av bebyggelsens skala och gatans utformning. En genomtänkt utformning av bottenvåningarna handlar bland annat om ett varierat uttryck med bland annat korta fasadavsnitt, kort avstånd mellan entréer och kvalitativ materialverkan. Eftersom planarbetet endast omfattar fastigheten Hästen 21 bedömer kontoret att frågor om dagsljusförhållanden, bebyggelsens skala och bottenvåningarnas utformning kan påverkas inom planarbetet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att dessa frågor är av stor vikt för att åstadkomma en attraktiv, levande och trygg gatumiljö.

Övriga frågor

Planområdets geografiska läge i stadens centrum och inom kvarteret aktualiserar bland annat frågor som rör hälsa, säkerhet och möjlighet att uppfylla miljökvalitetsnormer. Stadsbyggnadskontoret bedömer att bland annat följande frågor behöver studeras under planarbetet:

Trafik- och verksamhetsbuller, luftföroreningar, dagvattenhantering och klimatförändringar, grundläggningsförhållanden, dagsljusförhållanden, möjlighet till räddningsinsatser samt transport och angörning till fastigheten.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att fastighetens centrala läge i staden medför goda förutsättningar att klara persontransportbehovet med kollektivtrafik och cykel. En hög ambitionsnivå bör kunna medföra ett lågt krav på anordnade av parkeringsplatser för bil.

Slutsats

Sammanfattningsvis bedömer Stadsbyggnadskontoret att planarbete för utveckling av fastigheten kan påbörjas. I planarbetet behöver det särskilt utredas hur en förändring kan genomföras med utgångspunkt i behovet av att utveckla och att stärka city i kombination med hänsyn till ovan beskrivna kulturmiljövärden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår stadsbyggnadsnämnden besluta att påbörja planarbete i enlighet med ovan redovisade synpunkter.

SLUT