

**Handläggare**  
Louise Heimler  
Telefon 08-508 27 368**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## Ställningstagande inför fortsatt planläggning av Hästen 21 i stadsdelen Norrmalm (kontor, ca 25 bostäder)

### Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet fortsätter i enlighet med kontorets utlåtande.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder



*Fastigheten Hästen 21 vid korsningen Regeringsgatan-Mäster Samuelsgatan markerad med röd rektangel.*

### Sammanfattning

Fastigheten Hästen 21 är belägen vid korsningen av Regeringsgatan och Mäster Samuelsgatan. Fastigheten ägs av FIL Hästen R Building AB (Pembroke Real Estate) och är i dag bebyggd med ett

Bilagor: Kulturhistoriskt underlag Hästen 21, Stockholm (Nyréns 2016-09-22)

**Stadsbyggnadskontoret**

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

kontorshus med handel i de nedre våningsplanen. Hörnfastigheten har ett strategiskt läge för att knyta samman stadsmiljön kring Mäster Samuelsgatan med stadslivet vid Hamngatan.

I samband med beslut i stadsbyggnadsnämnden 15 mars 2016 § 8 om att planarbetet påbörjades, fick stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utreda ett eventuellt bevarande av befintlig byggnad. Befintlig byggnads kulturhistoriska värden beskrivs i bilagan *Kulturhistoriskt underlag Hästen 21, Stockholm* (Nyréns 2016-09-22). Kontoret anser att byggnaden har kulturhistoriska värden, som bidrar till Regeringsgatans och Mäster Samuelsgatans modernistiska gaturum. Kontoret menar dock att en rivning av befintlig byggnad kan prövas i ett plansamråd då husets våningshöjder och möjlighet till ljusinsläpp inte helt motsvarar de förväntningar som hyresgäster ställer på kontorslokaler idag, med möjlighet till öppna kontorslandskap och goda ljusförhållanden. Konsekvenserna av att ersätta befintlig byggnad med ett nytt kontors- och bostadshus kommer i samrådet att beskrivas i en miljökonsekvensbeskrivning av planförslaget och befintlig byggnads kulturhistoriska värden kommer således att vägas mot att skapa nya, moderna kontorsytor i City och en mer öppen och aktiv bottenvåning längs Mäster Samuelsgatan och Regeringsgatan. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar ge kontoret i uppdrag att pröva en ny byggnad i plansamråd för Hästen 21.

## Utlåtande

### Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en omvandling av fastigheten för att förbättra stadsmiljön och tydligare öppna bebyggelsen i bottenvåningen 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 angörning till servicegatan Mästerfaret.

### Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden gav kontoret i uppdrag att påbörja planarbete för Hästen 21 den 15 mars 2016. I beslutet angav nämnden bl.a. att det befintliga husets kulturhistoriska värden skulle utredas vidare och att en eventuell rivning av befintligt hus skulle studeras vidare. Kontoret har därför tillsammans med

fastighetsägaren tagit fram en utredning kring befintlig byggnads kulturhistoriska värden, för att väga olika intressen mot varandra.

#### Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattas i huvudsak av fastigheten Hästen 21. Hästen 21 är belägen vid 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 förväntan och möjlighet till 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.

#### Markägoförhållanden

Hästen 21 ägs av FIL Hästen R Building AB (Pembroke). Nedfarten till servicegatan Mästerfaret 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.

#### Befintlig byggnad

Byggnaden färdigställdes 1973 efter ritningar av Bengt Lindroos och har innehållit verksamheter som biograf (Filmstaden),

butikslokaler och kontor. 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.



*Hästen 21 i hörnet av Regeringsgatan och Mäster Samuelsgatan. Gatan är en blandad stadsmiljö med bland annat butiker och samhällsservice i bottenvåningarna. I bakgrunden syns det relativt nybyggda Mästerhuset.*

### Befintlig byggnads kulturhistoriska värden

Befintlig byggnad är av Stadsmuseet klassificerad som grön, vilket innebär att den är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstärllig 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.

Fastighetsägaren har tagit fram en utredning, *Kulturhistoriskt underlag Hästen 21, Stockholm* (Nyréns 2016-09-22), där den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde beskrivs utifrån främst stadsrum och stadsbild. Nedan följer en sammanfattning av rapporten.

Den befintliga byggnadens tidigt postmoderna arkitektur har ett arkitektoniskt värde som grundar sig i de estetiska egenskaper som den skarpa volymen, artikulationen i fasaden, den repetitiva fönstersättningen och fasadens successiva övergång från öppen till mer sluten från bottenvåningen upp till kontorsvåningarna. En stor del av det arkitektoniska värdet kommer från det sätt på vilket byggnaden bygger vidare på Hans Asplunds tillbyggnad till NK som på ett karaktärsfullt och väl modererat sätt har tagit upp



uttryck, fasadorganisation och geometri hos NK:s gavelfasad samtidigt som tillbyggnaden fått sin tids uttryck. Detta grepp har förts vidare till Hästen 21 där arkitekten Bengt Lindroos tagit upp volymverkan, fasadorganisation och geometriska element hos Hans Asplunds tillbyggnad samtidigt som han givit den ett lättare och mer lekfullt uttryck. Genom att Lindroos fortsatt förhåller sig till befintlig arkitektur bildar kvarteret Hästen på Regeringsgatan en arkitektonisk 1900-talssekvens med tre årsringar arkitektonisk tolkning av ett tema.



*Befintlig byggnad är uppförd efter ritningar av Bengt Lindroos. Till höger i bild syns Hans Asplunds tillbyggnad till NK från 1963. NK och Hästen 21 länkas samman av Bengt Lindroos kilformade entré till NK från 1976.*

Byggnaden har under åren förändrats och det arkitektoniska värdet har då minskat något. Bottenvåningens ursprungligen öppna pelararkader har byggts in, första våningens glaspardier har förstörats mot Mäster Samuelsgatan och fått nya grövre profiler och delvis opaka glas. Byggnaden har byggts på och dess gårdar har omgestaltats. Trots dessa förändringar bevarar byggnaden sin karaktär genom sin anpassade takfotshöjd, fasaduppbyggnad och materialitet i gaturummet. Interiören har ett begränsat arkitektoniskt värde då den byggts om kraftigt i omgångar och våningsplanen i princip saknar ursprunglig inredning. Bottenvåningens huvudentré har ändrats men det troligen ursprungliga marmorgolvet och marmorbeklädda väggar är bevarade samt det runda trapphuset. Även hissentréerna samt konstverk i hissakten är bevarade i dessa delar.

Huset har ett miljöskapande värde i det nära stadsrummet, särskilt söder om Mäster Samuelsgatan. Dess volym, fasaduppbyggnad och materialitet gör den till en integrerad del av stenstadsbebyggelsen i det centralt belägna rutnätskvarteret. Tillsammans med Parkaden, Hästskopalatset, NK, Asplunds tillbyggnad och entrébyggnaden till NK bildar den en miljö som kännetecknas av byggnader med

verkshöjd och vars arkitektur tydligt uttrycker sin tid. Norr om Mäster Samuelsgatan har sammanhanget delvis gått förlorat. Från att ha tillhört en grupp senmodernistiska byggnader färgsatta i en varm färgskala, står den rödbruna Hästen 21 idag ensam kvar i en relativt gråbeige omgivning.

Bottenvåningens affärslokaler utökades i samband med att arkaderna byggdes in och används idag fortsatt för handel. Den kontinuerliga användningen som handels- och kontorshus utgör en del av byggnadens kulturhistoriska värde.

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Befintlig byggnad uppfördes som kontorshus under en tid då enskilda cellkontor var rådande och då standarden gällande våningshöjd och ljusinsläpp var lägre än vad som ställs på nya kontorslokaler. Detta innebär att byggnaden inte helt motsvarar de förväntningar som hyresgäster ställer på kontorslokaler med möjlighet till öppna kontorslandskap och goda ljusförhållanden. Husets konstruktion, med bärande fasad och bärande pelare i betong centralt i huset, kan innebära begränsningar i hur huset kan förändras för att t.ex. partiellt kunna höja våningshöjden eller öppna upp större fönster.

På grund av stadens topografi och det befintliga husets bjälklagshöjder, har Mäster Samuelsgatan idag få entréer till Hästen 21, vilket innebär att gatan kan upplevas som otrygg med liten variation i bottenvåningen. Möjligheten att skapa kopplingar mellan gatan och befintlig byggnad på fler ställen än de befintliga är svåra att åstadkomma med nuvarande höjdsättning av bottenvåningen.

Kontoret anser att byggnaden har kulturhistoriska värden som bidrar till Regeringsgatans och Mäster Samuelsgatans modernistiska gaturum. Kontoret menar dock att en rivning av befintlig byggnad kan provas i ett plansamråd då en ny byggnad kan tillskapa nya värden i gatumiljön och för stadslivet för att öka såväl attraktiviteten som tryggheten, främst längs Mäster Samuelsgatan.



Tidig illustration av bottenvåning i hörnet Regeringsgatan/Mäster Samuelsgatan. En ny byggnad kan tillskapa värden längs gatorna med generösa entréer, butiker och uppglasade bottenvåningar, som bidrar till gatans attraktivitet och trygghet. Illustration: Schmidt Hammer Lassen Architects.

Konsekvenserna av att ersätta befintlig byggnad med ett nytt kontors- och bostadshus kommer i samrådet att beskrivas i en miljökonsekvensbeskrivning av planförslaget och befintlig byggnads kulturhistoriska värden kommer således att vägas mot att skapa nya, moderna kontorsytor i City och en mer öppen och aktiv bottenvåning längs Mäster Samuelsgatan och Regeringsgatan. Detta förutsätter dock att en tillkommande byggnad bidrar till ett levande gaturum och utformas med hänsyn till stadens siluett. Fastigheten är centralt belägen och en byggnad som bryter stadens skala och siluett kommer därför att vara väl synlig från flera viktiga utblickar i staden, bland annat från Södermalm och Södra Djurgården. Stadsbyggnadskontoret bedömer vidare att en ny byggnad behöver anpassas till Brunkebergsåsens stigning, så att stadens topografi fortsatt går att utläsa i stadslandskapet och inte förskjuta eller bredda åsryggen och den bebyggelse som står på denna.

Kvarteret Hästens läge i fonden av Kungsträdgården medför att en hög byggnad skulle bli väl synlig från bland annat parken, Strömbro, Skeppsbron och delar av Lejonbacken/Slottskajen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att höjden på en ny byggnad behöver studeras tillsammans med befintlig stadsbebyggelse och insatt i ett sammanhang där om- och nybyggnation inom bland annat fastigheterna Trollhättan 30 samt Hästskon 9 respektive 12 redovisas och belyses för att Hästen 21 inte ska bli ett dominerande inslag i stadsbilden. Kontorets initiala bedömning är således att en ny byggnad bör ha en högsta tillåtna totalhöjd om ca +51 m, vilket innebär att byggnaden kommer att synas men inte dominera

Stockholms siluett. Gestaltning av byggnaden samt den exakta höjden kommer att studeras vidare i planarbetet och redovisas i samrådshandlingarna.

Stadsbyggnadskontoret har sedan planstart arbetat tillsammans med fastighetsägaren för att dels utreda befintlig byggnad utifrån dess kulturhistoriska värden och dels studera en ny byggnad i enlighet med stadsbyggnadsnämndens beslut den 15 mars 2016 för att anpassa höjd och volym till Stockholms siluett och övergripande skala. Om stadsbyggnadsnämnden fattar beslut om att en ny byggnad kan prövas på platsen, kommer förslaget att fortsätta bearbetas fram tills att det kan skickas ut på samråd.

Stadsbyggnadskontoret bedömer även att en tillkommande byggnadsvolym behöver anpassas till den lokala stadsbilden längs Regeringsgatan och Mäster Samuelsgatan. Med ovanstående förutsättningar föreslår kontoret att stadsbyggnadsnämnden beslutar ge kontoret i uppdrag att pröva en ny byggnad i plansamråd för Hästen 21.

SLUT