

Handläggare
Catarina Holdar
Telefon 08-50827444**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Ställningstagande inför samråd för detaljplan Orgelpipan 7 och del av Norrmalm 4:53 i stadsdelen Norrmalm (kontor och handel)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

Att uppdra åt kontoret att genomföra samråd i enlighet med
tjänsteutlåtandet.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Maria Sahlstrand

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanen för fastigheten Orgelpipan 7 syftar till att möjliggöra en utveckling av fastigheten genom att tillskapa mer yta genom påbyggnad. Planförslaget innebär att befintlig markanvändning, kontor och handel, kvarstår. Planarbetet syftar även till att öka vistelsevärden, tillgänglighet och trygghet utmed omgivande gator genom ökad öppenhet i bottenvåningar och genom att pröva en utbyggnad av lokaler under Klarabergsviadukten. I start-PM angav kontoret att möjligheten att tillskapa bostäder skulle studeras i planarbetet. Stadsbyggnadsnämnden anförde i sitt beslut vikten av att pröva variation i innehållet med både kontor, handel, bostäder och allmän service.

Stadsbyggnadskontoret bedömer efter utredning att bostäder inte är lämpliga i byggnaden. Den tekniska utredningen visar att delar av byggnaden skulle behöva rivas för att bostäder ska kunna tillskapas. Byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värde skulle därmed påverkas negativt. Utförd bullerutredning visar att endast lägenheter mindre än 35 kvm är möjliga för att riktvärden ska klaras. Den livscykelanalys (LCA) som utförts visar att delvis rivning och återuppbyggnad av bjälklag för bostäder innebär en ökad klimatbelastning.

Parallella uppdrag har genomförts för att studera möjlig utformning av påbyggnad samt ny fasad. Detta arbete avslutades i februari 2019. Arbete med byggnadens gestaltning pågår.

Sammantaget gör kontoret bedömningen att den negativa påverkan på byggnadens kulturvärde och arkitektoniska värde samt den ökade klimatbelastningen inte uppvägs av tillskottet av ett tjugotal små bostäder. Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden beslutar att uppdra åt kontoret att genomföra samråd i enlighet med tjänstutlåtandet. Planen antas inte medföra betydande miljöpåverkan.

UTLÅTANDE

Syfte

Planen syftar till att möjliggöra utökning av kontor och handel genom om-, på- och tillbyggnad inom fastigheten, i en mycket central del av Stockholms innerstad.

Planen syftar även till att öka vistelsevärden, tillgänglighet och trygghet utmed omgivande gator.

Genom att öppna bottenvåningarna ytterligare mot de omgivande gatorna samt pröva en tillbyggnad av befintlig lokal under Klarabergsviadukten 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 två fastigheter där Hufvudstaden AB är innehavare av tomträtten till fastigheten Orgelpipan 7 som utgör större delen av planområdet. Även en mindre del av fastigheten Norrmalm 4:53, som ägs av staden, ingår i detaljplaneområdet.

Gällande detaljplaner

Pl. 6162 omfattar Orgelpipan 7 m.fl. Planen är från 1963. För Orgelpipan 7 gäller användning R i betydelsen "Byggnadskvarter", preciserat som kontors- affärs- eller liknande ändamål.

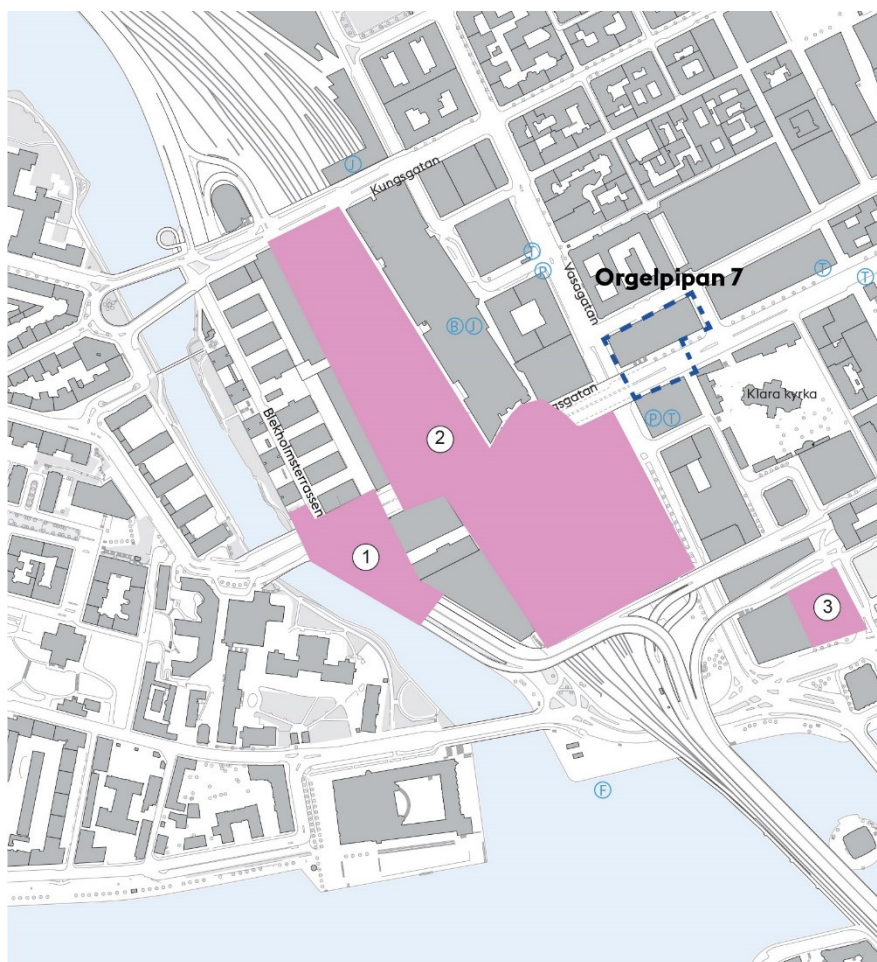
Klarabergsgatan är reglerad som underbyggd mark som ska vara tillgängligt för allmän gatutrafik. Planen släcks ut i sin helhet av ny detaljplan.

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 Citybanan gäller under planområdet, men berörs inte av planförslaget. Planen fortsätter att gälla.

Dp 2010-18553 omfattar Orgelpipan 6 och del som avses överföras till fastigheten Orgelpipan 7. Överföringen avses genomföras i och med antagande av ny plan. Gällande bestämmelser avseende centrumändamål, trafikändamål och bro för allmän kör- och gångtrafik överförs till ny plan.



Planområdets avgränsning visas med blå streckad linje. Angränsade pågående detaljplaner är 1. Norrmalm 4:41, 2. Centralstationsområdet och 3. Snäckan 8.

Pågående detaljplaner i området

I närheten av planområdet pågår detaljpaneläggning av centralstationsområdet, dnr 2016-17154. Start-PM har beslutats för Norrmalm 4:41, dnr 2017-02604, men planarbetet avvaktar markanvisning. Detaljplan för Snäckan 8, dnr 2012-16699 är antagen men överklagad. Ärendet ligger för närvarande hos Högsta domstolen.

Övergripande beslut och styrande dokument

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 framförallt åstadkommas genom förändringar i befintlig bebyggelse och utveckling av de offentliga rummen. Detta genom att bland annat skapa mer aktiva och levande bottenvåningar med blandade funktioner.

Vision 2040

I remissversionen Vision 2040 – Möjligheternas Stockholm lyfts City fram som stadens nav. En utveckling av fastigheten Orgelpipan 7 stämmer väl överens med visionens mål om en hållbar, dynamisk och växande stad.

Riksintressen

Detaljplaneområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Eventuell påverkan på riksintresset utreds i pågående planarbete.

Program

Program för City antogs av kommunfullmäktige i maj 2018.

Programmet pekar på vikten av fortsatt utveckling av City men i samklang med kulturhistoriska värden. Vid om- och tillbyggnader ska värden tillföras staden och stadsmiljön genom exempelvis levande bottenvåningar och högklassig arkitektur. En revidering av programmet med syfte att utveckla City till en mer grönskande, levande och trygg stads- och gatumiljö dygnet runt pågår.

Kommunala beslut i övrigt

Start-PM beslutades av stadsbyggnadsnämnden 9 november 2017.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Byggnaden uppfördes under åren 1962-65 av Bygg-Oleba Olle Enqvist efter ritningar av arkitekt Anders Berg. Byggnaden uppfördes som kontorshus med butiker i bottenvåningen, funktioner som kvarstår än idag. 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 samt flera av grannfastigheterna.

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, framförallt 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.



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

Trygghet

Området kring fastigheten, framförallt Vasagatan och Mäster Samuelsgatan, upplevs som otryggt, vilket framgår av stadens trygghetsmätning. Den nattöppna restaurangen under Klarabergsviadukten 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.

Trafik och kollektivtrafik

Detaljplaneområdet är välförsörjt med kollektivtrafik. Det gränsar till Centralstationen och T-centralen. På Klarabergsgatan går spårvagn och flera busslinjer finns i närområdet.

Biltrafiken på gatorna kring Orgelpipan 7 varierar. Vasagatan är mest trafikerad (ca 20 000 fordon per årsdygn) och därefter Mäster Samuelsgatan (ca 10 500 fordon per årsdygn). På Mäster Samuelsgatan finns infart till två av Citys far, under Åhléns och under Orgelpipan 7. Det bidrar till att den tunga trafiken i området är högre än normalt i staden.

Miljö

Miljökvalitetsnormen för partiklar PM 10 klaras i nuläget i hela planområdet samt för prognosår 2025. Miljökvalitetsnorm för

kvävedioxid klaras inte idag på Klarabergsgatan och Vasagatan men beräknas klaras i hela planområdet prognosåret 2025.

Ekvivalent bullernivå vid befintlig byggnads samtliga fasader är över 60 dB(A), medan nivån på en indragen påbyggnad är 56-60 dB(A).

Planförslaget

Planförslaget innebär att befintlig markanvändning, kontor och handel med parkering under mark, fortsätter.

En påbyggnad med två våningar på befintlig byggnad samt en utbyggnad av lokalen under Klarabergsviadukten innebär fler arbetsplatser och utökad yta för kontor och centrumändamål. Parallella uppdrag har genomförts för att studera möjlig utformning av påbyggnad samt ny fasad. Detta arbete avslutades i februari 2019. Arbetet med byggnadens gestaltning pågår.



Fotomontage från Centralplan. Arbetet med byggnadens gestaltning inför samråd pågår.

I start-PM angavs att markanvändningen även skulle inkludera bostäder. Fastighetsägaren har utrett olika möjligheter att tillskapa bostäder i fastigheten. Utifrån det material som sammanställts gör stadsbyggnadskontorets bedömning att bostäder inte är lämpliga i byggnaden. Bedömningen baseras på utredningar av konstruktiva förutsättningar samt miljö- och kulturmiljöförutsättningar.

Gällande konstruktiva förutsättningar, behöver bostädernas bjälklag vara skilt från kontors bjälklag för att boende inte ska störas av återkommande kundpassningar av kontorsdelen. Möjligheten att bygga bostäder på den terrass som finns mot Mäster Samuelsgatan,

där bostäderna skulle ligga skiljt från övriga byggnaden, har undersökts. Under terrassen ligger infart till garage och far vilket innebär att denna sida är störd av stor andel tung trafik. Beräkningar av luftkvalitet för år 2025 visar att området klarar miljökvalitetsnormen för både partiklar PM10 och kvävedioxid NO₂, men att halterna på Vasagatan och Mäster Samuelsgatan tangerar normen för båda ämnena. Denna sida av byggnaden är därför mindre lämplig för bostäder. Möjlig lokalisering skulle kunna vara mot Klara Norra Kyrkogata eller Klarabergsgatan. Om bostäder förläggs här innebär det i sin tur att en del av byggnaden måste rivas för att bjälklagen för kontorsdelen och bostadsdelen ska kunna skiljas åt.

En bullerutredning har tagits fram. Den visar att samtliga fasader på befintlig byggnad har och beräknas fortsätta ha ekvivalentnivåer över 60 dB(A). Det innebär att endast små lägenheter med högst 35 kvm yta är möjliga. Större lägenheter kan vara möjliga i den indragna takvåningen.

Byggnaden har ett kulturhistoriskt och arkitektoniskt värde som hel, kvartersstor volym. Byggnaden är gulklassad och en värdefull spelare i den homogena modernistiska miljön på Klarabergsgatan. En rivning av del av byggnaden för bostäder mot Klara Norra Kyrkogata eller Klarabergsgatan påverkar negativt byggnadens värde som hel volym samt helhetsmiljön längs Klarabergsgatan.



Orgelpipan 7 sedd från Klarabergsviadukten. De stora byggnaderna på norra sidan Klarabergsgatan har en enhetlig takfotshöjd som avslutas i Hötorgshusen.

En utredning av miljöpåverkan av ombyggnadsförslaget för byggnaden har tagits fram. I utredningen har även studerats skillnaden i miljöpåverkan mellan ombyggnad med endast kontor

och ombyggnad med kontor och bostäder. Utredningen visar att en ombyggnad som inkluderar bostäder ökar klimatbelastningen. Det huvudsakliga skälet till bostadsalternativets ökade klimatpåverkan jämfört med att behålla kontor i hela byggnaden kan kopplas till produktion av nya material till den nya stommen samt till viss del även till rivningen av befintlig stomme.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget innebär ett tillskott av framförallt kontorsarbetsplatser. Det fortsatta planarbetet kommer att kunna redovisa omfattningen.

Kulturmiljö i en växande stad

Utredning av planförslagets påverkan på kulturmiljön utreds för närvarande. Mot bakgrund av det som hittills kommit fram bedömer stadsbyggnadskontoret att riksintresset för kulturmiljövården kommer att påverkas men att ingen skada uppstår. Byggnadens kulturvården kommer att påverkas i och med påbyggnad och byte av fasad. Ett av målen i det fortsatta planarbetet är att nya värden tillförs genom högklassig arkitektur.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Målet om en förbättrad upplevelse av den offentliga miljön på kringliggande gator bedöms kunna uppfyllas. Arbetet med den arkitektoniska utformningen pågår. Befintliga bottenvåningar planeras öppnas upp jämfört med idag vilket är positivt för framförallt stadsmiljön på Mäster Samuelsgatan och Klara Norra Kyrkogata.

Trygghet

För att öka tryggheten kring fastigheten Orgelpipan 7 studeras i planarbetet möjligheten att flytta ut garageportar till fasadliv mot Mäster Samuelsgatan. Det prång som finns mellan garageportar och fasadliv skulle därmed försvinna. I planen ingår även att studera möjligheterna att bygga ut lokalen under Klarabergsviadukten till fasadliv med övriga byggnader på var sida. Detta skulle öka överblickbarheten på denna del av Vasagatan vilket kan minska upplevelsen av otrygghet.

Planprocess

Process

I start-PM föreslogs att planarbetet skulle bedrivas med utökat förfarande. Behovsbedömningen visar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planen är förenlig med översiktsplanen och bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller av i övrigt stor betydelse. Stadsbyggnadskontoret föreslår därför att planarbetet istället bedrivs med standardförfarande.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

I samband med beslut om start-PM anförde stadsbyggnadsnämnden bland annat att en påbyggnad måste sänkas jämfört med skisser i start-PM. Nämnden anförde att påbyggnaden skulle genomföras med stor arkitektonisk kvalitet och med stor omsorg om den befintliga byggnaden och det omkringliggande rummet. Man anförde även att relationen till stadens silhuett och den lokala stadsmiljön skulle studeras noga. Detta arbete pågår. Stadsbyggnadsnämnden anförde även i sitt beslut vikten av att pröva variation i innehållet med både kontor, handel, bostäder och allmän service.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Samråd	kvartal 2 2020
Granskning	kvartal 1 2021
Antagande	kvartal 3 2021

Nästa tillfälle för stadsbyggnadsnämnden att ta ställning till förslaget är efter samråd.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Ett av stadsbyggnadskontorets uppdrag vid planarbete i City är att tillskapa fler bostäder. Motivet för detta är att den arbetsplatsdominerade miljön i City behöver en ökad funktionsblandning. Det bidrar till en attraktiv och trygg stadsmiljö under fler timmar av dygnet.

I start-PM angavs att planen, förutom kontor och centrum, skulle studera möjlighet till bostäder. Lämpligheten av detta har utretts. Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att bostäder inte är lämpliga i byggnaden. De ingrepp i byggnaden som bostäder skulle innebära påverkar kulturvärden och arkitektoniska värden negativt

Endast små lägenheter om högst 35 kvm är möjliga om riktvärde för buller ska innehållas. Ombyggnad av del av byggnaden till bostäder innebär även en ökad klimatbelastning jämfört med en bibehållen kontorsfunktion i hela byggnaden.

Kontoret bedömer att positiva effekter av att tillskapa bostäder i byggnaden inte väger upp de negativa effekter en delvis rivning får för kulturmiljövärden och klimat.

Behovsbedömningen visar att planen inte kan antas få betydande miljöpåverkan.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden beslutar om fortsatt planarbete utan bostäder. Kontoret föreslår även att nämnden beslutar att planarbetet ska genomföras med standardförfarande.

SLUT