

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Hästen 21 i stadsdelen Norrmalm, Dp 2015-14011

Innehåll

Bakgrund	3
Förslagets syfte och huvuddrag	3
Hur samrådet bedrivits	4
Inkomna synpunkter	4
Allmänt om förslaget	4
Kulturmiljö	5
Gator och trafik	6
Teknisk försörjning	6
Hälsa och säkerhet	7
Miljö- och klimataspekter	7
Stadsbyggnadskontorets ställningstaganden	8
Planprocess	8
Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)	9
Stadsliv	11
Avtal	11
Miljö	12
Teknisk försörjning	13
Gator och trafik	13
Teknik	14
Flygtrafik	14
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	15
Föreslagna förändringar	15

Alternativen 1 och 2 ovan ska ingå som olika alternativ i en kulturmiljöbedömning. Innan granskning ska stadsbyggnadskontoret ta ställning till förslagen och göra en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen vilket de två av alternativen som bör utvecklas vidare i detaljplaneprocessen. Förslag till beslut redovisas för stadsbyggnadsnämnden i Ställningstagande inför granskning.

Med föreslagen kompletterande utredning av helt eller delvis bevarande av befintlig byggnad och vidareutveckling av nybyggnadsförslaget med anledning av de synpunkter som framförts i samrådet menar stadsbyggnadskontoret att planarbetet kan fortsätta.

Utlåtande

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra utveckling av fastigheten genom att tillåta en ny större byggnad för kontor, centrum, parkering och bostäder. Samrådsförslaget bidrar därmed till att tillgodose det starka allmänna intresset att få ett mer levande och attraktivt City. Samrådsförslaget avses bidra till detta bland annat genom ökad funktionsblandning, att fler publika lokaler inryms i byggnadens bottenvåningar samt genom att möjliggöra och uppmuntra nya rörelsemönster både kring och genom fastigheten. Detta uppnås bl.a. genom ökad entrétäthet och fler butiker mot Mäster Samuelsgatan. Samrådsförslaget innebär att 27 nya bostäder tillförs i stadsdelen vilket bidrar till stadsliv och trygghet genom att fler människor kommer att finnas i området under olika tider på dygnet. Samrådsförslaget förutsätter att befintlig byggnad rivs.

En huvudfråga för avvägningarna i planarbetet har varit förslagets påverkan på kulturmiljön. Volymerna och det exponerade läget ställer krav på en god arkitektonisk gestaltning och ett medvetet förhållningssätt till riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården.

Samrådsförslaget förhåller sig till omgivande bebyggelse genom en volymgestaltning som med sina 10 våningar anpassar sig till höjdmässigt till grannfastigheten Hästen 22, och som utformats med indragna takvåningar för att minska den upplevda höjden från gatunivå. Byggnadsvolymen bedömdes av stadsbyggnadskontoret bli synlig i Stockholms taklandskap men utan att dominera stadens silhuett. Byggnaden ska på ett medvetet sätt relatera till och framhäva stenstadens kvaliteter genom exempelvis materialval,

detaljriktighet, god kontakt mellan bottenvåningar och gata, och anpassning till stadens traditionellt mörka taklandskap.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan samt tillhörande miljökonsekvensbeskrivning pågick under perioden 20 juni till 15 september 2017. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Fyrkanten i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, <http://www.stockholm.se/detaljplaner>.

Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i DN och SvD onsdagen den 21 juni samt i lokaltidningen Mitt i Vasastaden tisdagen den 8 augusti 2017. Samrådsmöte hölls torsdagen den 24 augusti 2017 i Bolindersalen i Tekniska Nämndhuset, sammanlagt ca 5 personer närvarade.

De handlingar som redovisats i plansamrådet är framtagna för att belysa de stadsbyggnadsfrågor som ansetts vara mest relevanta i samrådsskedet. Dessa är exempelvis frågan om rivning av den befintliga byggnaden, byggnadsvolymens innehåll, höjd och form, miljöfrågor, kulturmiljö, och byggnadens samspel med gaturummet. I detta skede har den arkitektoniska gestaltningen och detaljeringen endast redovisats schematiskt, och avsikten är att fördjupa arbetet med fasadgestaltning och arkitektur efter samrådet. De illustrationer som redovisats i samrådshandlingen ska därför ses som redovisning av byggnadsvolym och höjd, men endast som grova utkast avseende arkitektonisk detaljutformning.

Ämnesvisa synpunkter

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet.

Allmänt om förslaget

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA), Ellevio, Trafikverket, Fortum Värme AB, Luftfartsverket, Försvarsmakten, Skanova, Storstockholms brandförsvär (SSBF), Exploateringskontoret och Swedavia Airports (Arlanda och Bromma) har inget att erinra mot samrådsförslaget. *Luftfartsverket* påminner om att Arlanda och Bromma ska höras som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planen. *Swedavia Airports* påminner om att flyghinderanmälan ska göras till försvarsmakten senast 4 veckor innan objektet når en höjd av 45 meter (inom sammanhållen bebyggelse).

stora kulturhistoriska värden. *Stockholms stadsmuseum* lyfter bland annat fram motiveringen för byggnadens grönklassning där det bland annat framhålls att man i utformningen av byggnaden kan avläsa paralleller till Hans Asplunds tillbyggnad på fastigheten Hästen 19 (NK). Bengt Lindroos byggnad anges också förhålla sig på ett bra sätt till hörnläget och Brunkebergsåsens topografi. Remissinstanserna menar att föreslagen ny byggnad markant avviker från bebyggelseskalan i närmiljön och omgivningen och medför skada på stadens silhuett och näraliggande landmärken. *Stockholms stadsmuseum* och *Rådet för Stockholms skönhet* lyfter även fram den negativa konsekvensen av att högkvalitativ arkitektur från det moderna City försvinner (1970- och 80-talens årsring).

Norrmalms stadsdelsnämnd är positiv till samrådsförslaget och menar att de negativa konsekvenserna för kulturmiljön vägs upp av förslagets positiva konsekvenser, bland annat genom att förslaget bidrar till en trygg och levande stadskärna, fler arbetsplatser och nya bostäder. En *privatperson* är positiv till förslaget men menar att byggnaden bör göras högre.

Gator och trafik

Trafikkontoret påpekar att parkeringstal för cykel och bil för bostadsändamål inte följer stadens riktlinjer. Vidare att boendeparkering för rörelsehindrade i första hand ska lösas inom fastigheten. *Trafikkontoret* kommenterar även att de ytterligare åtgärder på stadens gatumark som omnämns i trafikutredningen inte tagits fram i samråd med *trafikkontoret*. *Norrmalms stadsdelsnämnd* och *Miljö- och hälsoskyddsnämnden* är positiva till den goda tillgången på cykelparkeringsplatser. *Pembroke Real Estate* efterfrågar att staden bidrar till företagets vision om förbättrad gatumiljö genom att initiera upprustning och omdisponering av Regeringsgatan och Mäster Samuelsgatan.

Teknisk försörjning

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) är positiv till att avfallshantering sker via befintligt lastfar samt att den föreslagna dagvattenhanteringen är tillfredsställande. SVOA påpekar att avlopp från våningar under mark ska pumpas internt inom fastigheten och att tryckstegring kan behövas för tappställen över +30 m (RH2000). Även *miljö- och hälsoskyddsnämnden* lyfter fram samrådsförslagets positiva konsekvenser för dagvattenhanteringen. *Ellevio* påminner om att den näraliggande transformatorstationen för regionnätet är känslig för påverkan och att en ny nätstation behövs i området för att klara tillkommande kapacitet. *Fortum Värme* upplyser om att befintlig fjärrvärme- och fjärrkylaledningar till fastigheten måste beaktas. *Skanova* påpekar att de har befintliga anläggningar inom fastigheten som de så långt som möjligt önskar

ha kvar i befintligt läge. *Trafikkontoret* påpekar att det i befintlig byggnad finns en belysningscentral samt linfästen i fasad med kopplingsdosor för gatubelysning. Vid uppförande av ny byggnad ska centralen flyttas till gatunivå, samt konstruktion av nya kopplingsdosor samordnas och bekostas av fastighetsägaren. Även provisorisk belysning under byggtiden ska ombesörjas av fastighetsägaren.

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen ifrågasätter om bostäderna placerats på den lämpligaste delen av fastigheten med avseende på buller, dagsljus och luftkvalitet. En tydligare redovisning i planbeskrivningen av bullerskyddande åtgärder efterfrågas. Ett förtydligande behövs avseende nödvändiga åtgärder för att klara bostädernas bullerskyddade uteplats, med avseende både på trafikbuller från gatorna och på industribuller från omgivande byggnader. *Länsstyrelsen* föreslår att läge för friskluftsintag regleras på plankartan. *AB Nordiska Kompaniet samt Hamngatsgaraget AB* pekar på risken för sättningsskador under byggnation då NK är grundlagt på träpålar. Kritik framförs på de tekniska lösningar som föreslås i det Geotekniska utlåtandet (Tyréns 2015-06-12). Vidare önskas ett klagörande angående ansvarsfrågor kring bullerkällor på tak i omgivande fastigheter och framhåller att ansvaret för eventuella åtgärder på dessa förutsätts hanteras av exploatören av Hästen 21.

Miljö- och klimataspekter

Samfundet S:t Erik framhåller att samrådsförslaget inte är acceptabelt ur hållbarhetssynpunkt då det ger lägre klimatpåverkan än befintlig byggnad först efter 50-60 år. *Miljö- och hälsoskyddsnämnden* lyfter fram samrådsförslagens minskade klimatpåverkan per kvadratmeter kontorsyta på lång sikt.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att tillkommande bostäder med hänsyn till det goda kollektivtrafikläget inte behöver bilparkering. Stadsbyggnadskontoret bedömer att antalet

cykelparkeringsplatser bör ökas för att ligga i övre delen av intervallet 2,5 - 4,0 platser per 100 kvm BTA (enligt stadens riktlinjer). Det motiveras med att det handlar om smålägenheter med max 35 kvm (BOA) där 1-2 boende kan antas per lägenhet, och där cykel kommer att används i högre utsträckning än normalt då bilparkering saknas. Stadsbyggnadskontoret instämmer i att planförslaget behöver kompletteras med boendeparkeringsplats för rörelsehindrade inom fastigheten, i nära anslutning till bostädernas hiss. Kvartersmark vid indraget fasadliv kommer att förvaltas och skötas av fastighetsägaren. Möjligheterna att anordna taxiplats utanför planområdet på gatumark får utredas separat av fastighetsägaren i samråd med trafikkontoret och är inte en del av denna detaljplan. Installationer för gatubelysning och provisorisk belysning ska göras enligt trafikkontorets önskemål. Det åligger exploatören att se till att så sker. Önskade åtgärder i gaturummet och tillgänglighet under byggtiden är inte en del av denna detaljplan.

Teknik

AB Nordiska Kompaniet samt Hamngatsgaraget AB lyfter fram risk för skador på grannfastigheter och framför kritik mot föreslagna anläggningsmetoder. Lyfter även frågan om ansvar för eventuella åtgärder på bullerkällor på grannfastigheter.

Det geotekniska utlåtandet ska revideras för att förtydliga att farhågor och invändningar om bland annat skaderisk och störningar på grannfastigheter ska hanteras på tillfredställande sätt. Bullerutredningen (LN Akustikmiljö 2017-04-07) pekar inte på att åtgärder på grannfastigheter behöver vidtas.

Flygtrafik

Luftfartsverket påpekar i sitt remissvar att Swedavia ska tillfrågas angående påverkan på Bromma och Arlanda flygplatser.

Svar från Swedavia har inkommit efter samråd, ingen erinran framförs mot planförslaget. Höga byggnader ska anmälas och flyghindermarkeras enligt gällande lagar och föreskrifter.

- Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Slutligen ger länsstyrelsen följande råd om tillämpningen av 2 kap. PBL: Plankartan bör reglera användningen av takytorna för att säkerställa avsedd dagvattenhantering. Åtgärder behövs för att minska näringsläckage från takterrasser till dagvattenrecipienten.

Nämnden är positiv till planförslaget och anser att de negativa konsekvenserna på kulturmiljön vägs upp av förslagets positiva konsekvenser, bl.a. att det bidrar till en trygg och levande stadskärna, flera arbetsplatser och nya bostäder. Nämnden är även positiv till förslagets utökade cykelparkering och den förbättrade dagvattenhanteringen, och anser att förslaget sammanfaller med stadens generella målsättningar för utvecklingen av City.

Stadsmuseet framhåller den befintliga byggnadens höga kulturhistoriska värde, och dess goda samspel med intilliggande byggnader, topografi och gatustruktur. De kvaliteter som framhålls

är dess bidrag till ett intressant stadsrum, en gestaltning som håller samman kvarteret och en arkitektur som är välbevarad och bidrar till en variation. Arkitekten Bengt Lindroos byggnad anges vara ett bra exempel på den stadsbyggnadsideologi som följde på cityomvandlingen, och som genom sin anpassning och lekfullhet hanterar hörnläget med sitt starka formspråk och sin färgsättning. Byggnaden anges vara en tidig representant för den postmodernistiska arkitekturen i Stockholm. Vidare beskrivs den motivering som ligger till grund för byggnadens grönklassning, där det bland annat framhålls att Hästen 21 är utformad som en pendang till de tidigare byggnaderna för varuhuset NK, och där paralleller till arkitekten Hans Asplunds tillbyggnad på fastigheten Hästen 19 kan avläsas. Byggnaden anges också förhålla sig på ett bra sätt till hörnläget och Brunkebergsåsens topografi. Stadsmuseet framför att 1970- och 80-talets årsring riskerar att raderas i City när dess byggnader systematiskt rensas ut ur stadsbilden.

Vidare framför stadsmuseet att den föreslagna nya byggnadsvolymen innebär en allt för hög exploatering av platsen och en förvanskning av både byggnader och stadsbild. Byggnaden anses vara för hög, utan relation till vare sig platsen, topografin eller intilliggande byggnader (förutom till den nyligen uppförda byggnaden på grannfastigheten Hästen 22). Den föreslagna höjden anses ha en negativ påverkan som förvanskar riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården och stadsbilden samt skymmer viktiga landmärken. Stadsmuseet påpekar även att den stora andelen glas i fasaden skapar en upplyst fond bakom viktiga byggnader som NK och den ikoniska NK-klockan.

Stadsmuseet är även kritiska till hur bedömningsskalan för påverkan på kulturmiljön hanterats i miljökonsekvensbeskrivningen och menar att den påverkan som uppstår genom fragmentering av stadsbilden och förlust av unika värden inte innebär måttliga utan snarare stora negativa konsekvenser.

Stadsmuseet anser att planförslaget inte är förenligt med bestämmelserna i plan- och bygglagen 2 kap. 6§ (hänsyn till stads- och landskapsbild, kulturvärden, intresset av god helhetsverkan), samt 9 kap. 34§ (förutsättningar för rivningslov). Stadsmuseet ser istället möjligheter att utveckla befintlig byggnad med mer öppen och aktiv bottenvåning, och genom att göra invändiga förändringar, och pekar på exempel på sådana förändringar som genomförts i andra byggnader.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Rådet avstyrker planförslaget och framhåller att den befintliga byggnaden har stora kulturhistoriska värden som inte medger att

den rivs. Rådet framför även att det föreslagna huset markant avviker från bebyggelseskalan i närmiljön och omgivningen, och att innehållet i byggnaden inte motiverar att den ska resa sig över City.

Rådet anser att den föreslagna högre byggnaden har mer än måttlig negativ påverkan på vyer, blickfång, stadssilhuett och upplevelsen av stadens topografi genom att långskeppet på Johannes kyrka skymms, och genom att upplevelsen av Kungstornen och NK-klockan förminskas. Rådet befarar att den föreslagna byggnadshöjden kan bli prejudicerande för områdets utveckling.

Vidare framför rådet att förslaget får allvarliga konsekvenser för kulturmiljön i och med att högkvalitativ arkitektur från det moderna City försvinner. De positiva effekter som planförslaget medför anser rådet vara alldeles för små i relation till de negativa konsekvenserna av den föreslagna höga byggnaden.

Övriga remissinstanser

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA)

Stockholm Vatten och Avfall framför att det är positivt att avfallshämtning via befintligt lastfar fortsätter samt föreslår att möjlighet till källsortering och utsortering av matavfall bör erbjudas för hyresgästerna. SVOA menar att den föreslagna dagvattenlösningen är tillfredställande, och hänvisar därutöver till att magasinering av 20 mm nederbörd ska klaras enligt stadens åtgärdsnivå. SVOA påpekar att avlopp från våningar under gatunivå ska pumpas via inom fastigheten intern anläggning, samt att tappställen över +30 m kan behöva intern tryckstegring, som ej bekostas av SVOA. I övrigt framförs ingen erinran mot planförslaget.

Ellevio AB

Ellevio framför att regionnätets transformatorstation Brunkeberg ligger i nära anslutning till fastigheten, och att den är känslig för påverkan från exempelvis sprängning, borrar, vibrationer och sättningar. Gränsvärden för vibrationshastighet och acceleration ska inte överskridas för att minska risken för skador. Vidare framför Ellevio att en ny nätstation i lokalnätet behöver etableras för att klara tillkommande kapacitet. Åtgärder i befintliga och etablering av nya anläggningar utförs efter beställning till Ellevio och bekostas av sökande. Ellevio efterfrågar kontakt för samråd i god tid innan utförande.

AB Fortum Värme

Fortum Värme upplyser om att de har ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla till fastigheten som måste beaktas. Om ledningar behöver flyttas uppmanas till tidig kontakt med kontakt med Fortum Värme.

stadens sak att tillåta rivning av högkvalitativ arkitektur för att tillgodose fastighetsägarens önskemål om ekonomisk vinst. Föreningen anser att staden gör om samma misstag som tidigare om byggnaden tillåts rivas.

Vidare framhålls den befintliga byggnadens historia med Stockholms första filmstad, och hur en rivning skulle medföra förlust av vårt kollektiva fysiska minne av denna.

Svenska byggnadsvårdsföreningen

Svenska byggnadsvårdsföreningen avstyrker planförslaget, och framför kritik mot rivningen av den befintliga byggnaden och den skalförändring som den nya byggnaden skulle medföra, och som skulle förminska framtoningen av värdefulla byggnader i omgivningen, t.ex. NK. Byggnadsvårdsföreningen anser inte att staden tar hänsyn till kulturmiljövärden, som bland annat utpekats i miljökonsekvensbeskrivningen, om befintligt hus rivs. Vidare anser de att stadens intentioner om hänsyn till kulturmiljön som de uttrycks i stadens styrdokument, bland annat översiktsplanen, inte tillgodoses. Byggnadsvårdsföreningen är också kritiska till att planförslagets totala klimatpåverkan blir hög jämfört med nollalternativet. Byggnadsvårdsföreningen föreslår att befintlig byggnad bevaras med nuvarande användning eller utvecklas för bostadsändamål.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Pembroke Real Estate

Pembroke Real Estate har som ägare av tre fastigheter inom kvarteret Hästen en övergripande vision om att förbättra gatumiljön och möjligheterna att röra sig inom och runt kvarteret, och efterfrågar att staden bidrar till att ytterligare förstärka detta genom att initiera upprustning och omdisponering av Regeringsgatan och Mäster Samuelsgatan. Pembroke framför att de aktivt vill medverka vid sådana initiativ från stadens sida. Vidare hänvisar Pembroke till sitt yttrande i samrådet för Program för City (dnr. 2017-06022), där de efterfrågar tydlighet i hur fastighetsägare i praktiken kan bidra till att omsätta stadens önskemål och riktlinjer. Pembroke efterfrågar här ytterligare samtal och samarbete med staden kring hur de utpekade projekten kring Mäster Samuelsgatan (Putten, Klaratunneln, Biblioteksgatan) kan föras samman till en helhet, med tydlighet kring vision och genomförande.

AB Nordiska Kompaniet samt Hamngatsgaraget AB (NKH)

AB Nordiska Kompaniet samt Hamngatsgaraget AB är positiva till en planerad byggnation på Hästen 21, men framför synpunkter i sak rörande avtal, tekniska frågor och genomförande, och anser att

CW protesterar mot planförslaget och motsätter sig uppförandet av en betydligt större byggnad på platsen, som blir 11 meter högre än NK. Uppförandet av den nya byggnaden anses inte miljömässigt försvarbar även om den får miljöprofil och gräs på taket. Vidare anser CW att fastighetsägaren köper attraktiva adresser utan att bry sig om stadsvärden eller befintliga byggnader. CW framhåller att befintligt hus bara är 40 år gammalt och renoverat under 1990-talet.

