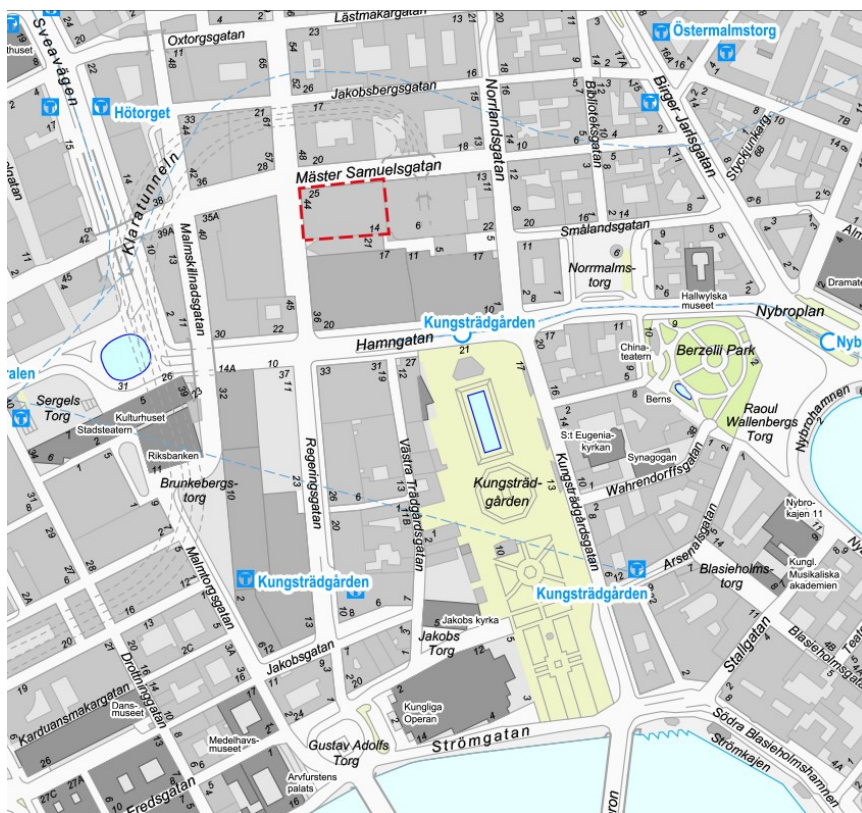


## Planbeskrivning Detaljplan för Hästen 21 i stadsdelen Norrmalm, Dp 2015-14011



Översiktskarta. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

### Stadsbyggnadskontoret

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

## Sammanfattning

Fastigheten Hästen 21 är belägen vid korsningen mellan Regeringsgatan och Mäster Samuelsgatan. Fastigheten ägs av FIL Hästen R Building AB (Pembroke) och är idag bebyggd med ett kontorshus med handel i de nedre våningsplanen. Fastigheten har ett strategiskt läge för att knyta samman stadsmiljön kring Mäster Samuelsgatan med stadslivet vid Hamngatan.

Ett förslag till ny detaljplan var på plansamråd den 20 juni till 15 september 2017. I samrådsförslaget föreslogs en ny byggnad med 10 våningar till en höjd av +51,5 meter över stadens nollplan.

I samrådet var flera remissinstanser positiva till förslaget, men framförde synpunkter i sak, framförallt vad gäller miljöpåverkan, boendemiljö och teknisk försörjning. Alla remissinstanser som bevakar kulturmiljöfrågor avstyrkte dock förslaget och framförde skarp kritik både mot rivningen i sig och förslaget till ny byggnad. Den föreslagna byggnaden ansågs för stor och för hög i sitt sammanhang. Även synpunkterna från privatpersoner var övervägande negativa till rivning och höjning av bebyggelsen. Länsstyrelsen framförde i sitt yttrande att planen riskerar att medföra påtaglig skada på riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Skadan kan uppstå både genom rivningen av den befintliga byggnaden och genom uppförandet av ny byggnad enligt samrådsförslaget.

Inför redogörelse av samrådet och ställningstagande inför granskning bedömde Stadsbyggnadskontoret att det var nödvändigt att dels utreda möjligheten att delvis bevara befintlig byggnad och att parallellt med en sådan utredning även se över nybyggnadsförslaget för att därefter kunna ta ställning till hur kontoret skulle arbeta vidare med planen. Utredningen visade att ett delvis bevarande varken gav önskade kulturmiljövinster eller i tillräckligt hög grad uppfyllde målen rörande stadsliv under fler av dygnets timmar, ett fortsatt attraktivt City eller tillgång till kontorsarbetsplatser av hög internationell klass.

Stadsbyggnadsnämnden beslöt den 18 april 2018 att fortsätta detaljplaneläggningen för nybyggnadsförslaget.

**Planens syfte och huvuddrag**

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra utveckling av fastigheten genom att tillåta en ny större byggnad för kontor, centrumändamål och parkering samt att tillskapa nya bostäder. Detaljplanen förutsätter att befintlig byggnad inom Hästen 21 rivs.

**Miljöbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning (mkb) har därför tagits fram.

Väsentliga aspekter i mkb:n har bedömts vara:

- påverkan på riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården,
- påverkan på övriga kulturmiljövärden.

Mkb:n behandlar även buller, luftkvalitet, mark och vatten samt klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv.

**Tidplan**

Antagande

22 november 2018

## Innehåll

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Sammanfattning.....</b>                | <b>2</b>  |
| Planens syfte och huvuddrag .....         | 3         |
| Miljöbedömning .....                      | 3         |
| Tidplan .....                             | 3         |
| <b>Inledning .....</b>                    | <b>5</b>  |
| Handlingar .....                          | 5         |
| Planens syfte och huvuddrag .....         | 5         |
| Plandata .....                            | 6         |
| Tidigare ställningstaganden .....         | 7         |
| <b>Förutsättningar .....</b>              | <b>9</b>  |
| Natur .....                               | 9         |
| Geotekniska förhållanden .....            | 9         |
| Hydrologiska förhållanden .....           | 9         |
| Grundvatten .....                         | 9         |
| Dagvatten .....                           | 9         |
| Befintlig bebyggelse .....                | 10        |
| Stadsbild .....                           | 11        |
| Kultuhistoriskt värdefull miljö .....     | 12        |
| Offentlig och kommersiell service .....   | 15        |
| Gator och trafik .....                    | 16        |
| Störningar och risker .....               | 18        |
| <b>Planförslag .....</b>                  | <b>18</b> |
| Ny bebyggelse .....                       | 20        |
| Offentliga rum, flöden och stadsliv ..... | 31        |
| Gator och trafik .....                    | 32        |
| Teknisk försörjning .....                 | 33        |
| <b>Konsekvenser .....</b>                 | <b>34</b> |
| Behovsbedömning .....                     | 34        |
| Samlad konsekvensbedömning .....          | 35        |
| Miljökonsekvensbeskrivning (mkb) .....    | 36        |
| Miljökvalitetsnormer för vatten .....     | 40        |
| Grundvatten och grundläggning .....       | 40        |
| Störningar och risker .....               | 40        |
| Barnkonsekvenser .....                    | 42        |
| <b>Tidplan .....</b>                      | <b>43</b> |
| <b>Genomförande .....</b>                 | <b>43</b> |
| Organisatoriska frågor .....              | 43        |
| Verkan på befintliga detaljplaner .....   | 43        |
| Fastighetsrättsliga frågor .....          | 43        |
| Ekonomiska frågor .....                   | 44        |
| Tekniska frågor .....                     | 45        |
| Genomförandetid .....                     | 45        |

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Miljökonsekvensbeskrivning* (Tyréns, 2018-06-05)
- *Antikvarisk förundersökning* (White, 2014-01-21)
- *Kultuhistoriskt underlag* (Nyréns, 2016-09-22)
- *Kultuhistorisk konsekvensanalys* (Nyréns, 2018-04-26)
- *Hästen 21, Bevarandeanternativ*. (Tyréns, 2018-01-17)
- *Kultuhistorisk konsekvensanalys. Nybyggnadsförslag samt förslag med delvis bevarande, Hästen 21*. (Nyréns, 2018-01-29, kompletterad 2018-04-09)
- *Konsekvensbedömning kulturmiljö Hästen 21 Stockholm*. (Tyréns, 2018-02-16)
- *Bullerutredning* (LN Akustikmiljö, 2017-04-07, reviderad 2018-04-24)
- *PM Luftkvalitetsbedömningar* (Bjerking, 2016-07-14, reviderad 2018-04-23)
- *PM Dagvattenhantering* (MarkTema, 2016-06-28, reviderad 2018-05-17)
- *Geotekniskt utlåtande* (Tyréns, 2015-06-12, kompletterad 2018-04-16))
- *Trafikutredning* (Sweco, maj 2018)
- *Solstudier* (Stadsbyggnadskontoret, 2017-04-19)
- *Livscykelanalys* (Bjerking, 2017-04-27, reviderad 2018-05-02)

#### Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (Pembroke/SHL architects, februari-maj 2018)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Stadsbyggnadskontoret genom Catarina Holdar. Karin Lindgren Gardby har deltagit från exploateringskontoret och Ulrika Kvartoft Kruså från miljöförvaltningen.

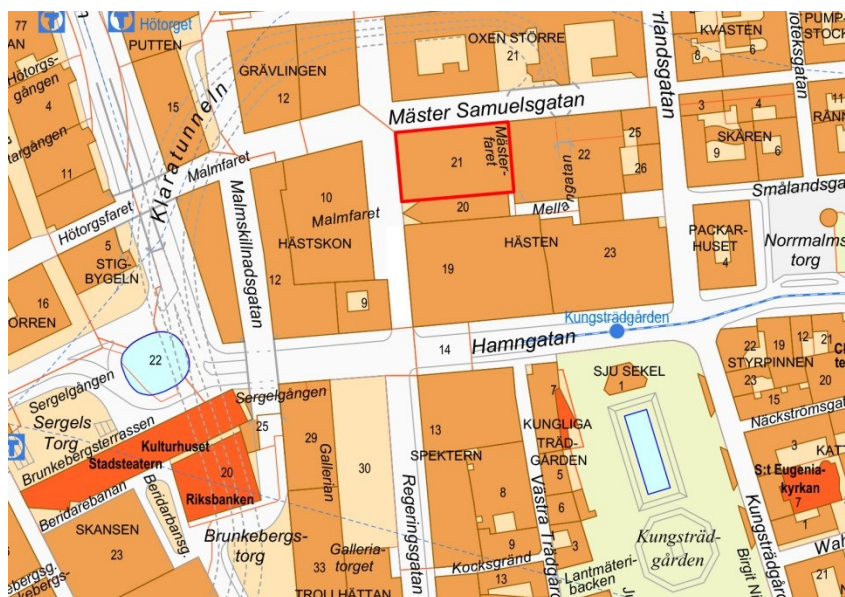
### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra utveckling av fastigheten Hästen 21 genom att tillåta en ny byggnad för kontor, centrum, bostäder och parkering. Detta förutsätter att befintlig byggnad rivs.

Byggnadsvolymen kommer att vara synlig i Stockholms taklandskap. Trapphus och hisstoppar har utformats för att minimera negativ påverkan på stadens silhuett. I detta sammanhang spelar utformningen av det östra trapphuset/hisstoppen särskilt stor roll.

Planområdet ligger i stadsdelen Norrmalm och utgörs av fastigheten Hästen 21 som ägs av FIL Hästen R Building AB (Pembroke). Kvarteret Hästen gränsar i norr till Mäster Samuelsgatan, i söder till Hamngatan, i väster till Regeringsgatan och i öster till Norrlandsgatan. Fastigheten Hästen 21 ligger i korsningen Mäster Samuelsgatan/Regeringsgatan. Utanför planområdet men i samma kvarter ligger bland annat NK och PK-huset.





Karta med planområdet markerad med röd linje.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Den 19 februari 2018 antog kommunfullmäktige ny översiktsplan för Stockholm. Planen har vunnit laga kraft. I översiktsplanen lyfts Citys attraktivitet och betydelse som knutpunkt 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. Det innebär bland annat att bebyggelsen får mer blandade funktioner där bottenvåningarna innehåller publika verksamheter, fler bostäder tillskapas och ytor för gång och vistelse utökas.

### Program för City

I februari 2018 godkände stadsbyggnadsnämnden Program för City. Syftet med programmet är att uttrycka Stockholms stads intentioner för utvecklingen av City ur ett helhetsperspektiv. Programmet är en konkretisering av Vision för City 2030. Förändring och utveckling är möjlig i hela City men olika områden har olika potential och förutsättningar. Som stöd för att utveckla förslag enligt riktlinjernas intentioner presenteras i programmet fyra frågor som ska förklaras, diskuteras och besvaras:

1. Hur förhåller sig förslaget till stadens karaktär i den nära (mänskliga) skalan, i mellanskalen (stadsrummet) och i den stora skalan (de långa vyerna)?
2. Vilka värden tillför förslaget stadslivet och de offentliga rummen?

3. Vilka arkitektoniska kvaliteter tillför förslaget till staden och sin omgivning?
4. Hur kan förslaget utvecklas över tid?

#### Gällande detaljplan

##### *Dp 96036 /Laga kraft 1997-05-07)*

Detaljplanen medger kontor och handel, ej kontor i gatuplanet. Ej mer än två källarvåningar till ett sammanlagt djup av 7 meter under lägsta vidliggande gata. I fastighetens östra del regleras tillfart till Mästerfaret. Högsta byggnadshöjd regleras till +33,0 meter över stadens nollplan (höjdsystem RH00). Detaljplanens genomförandetid slutade den 31 december 2012.

#### Pågående utveckling i närheten

Kv. Hästskon 12 i korsningen Malmskillnadsgatan/Mäster Samuelsgatan håller för närvarande på att byggas om.

Detaljplanen för Hästskon 12 omfattar om- och påbyggnader av byggnaderna på båda sidor av Malmskillnadsgatan. I kv.

Trollhättan pågår bygget av den sista delen mot Hamngatan.

#### Riksintressen

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115). Stadens mål är att områden av riksintresse ska förvaltas så att planerade åtgärder förstärker de värdebärande uttrycken utan att skada dem.

Följande uttryck för riksintresset bedöms vara särskilt relevanta:

- 1900-talets stadsbyggande och bebyggelseutveckling, uttryck för det moderna välfärdssamhället och dess stadsbyggande.
- Kontor, bankpalats, försäkringsbolag, varuhus och andra handels och näringslivets byggnader.
- Stockholms särdrag som anpassningen till naturen, vyerna från viktiga utsiktspunkter, de tydligt avläsbara årsringarna i stadsväxten, stadens silhuett där i stort sett bara kyrktornen och offentliga byggnader tillåts höja sig över mängden.

I riksintresset ingår även enskilda miljöer som är utpekade som värdekärnor. Hamngatan, Hötorgscity och Kungsträdgården är tre sådana värdekärnor i närheten av Hästen 21.



## Förutsättningar

### Natur

#### Rekreation och friluftsliv

Fastigheten ligger i de mest centrala delarna av Stockholms city. Kvarteren kring fastigheten präglas av intensivt stadsliv. Vid Hamngatan ligger Kungsträdgården och längre öster ut Berzelii park. Ytterligare en park, Humlegården, ligger i närområdet. Promenadstråk skilda från biltrafik finns längs stadens gågator och kajer. Det kollektivtrafikhärläget gör att det är lätt att ta sig ut till stadens natur- och friluftsområden.

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

Fastigheten ligger på Stockholmsåsens östra sluttning. De lösa jordlagren ovan berg består av grova isälvsavlagringar som grus, sten och sand. I den östra delen överlappas det grova åsmaterialet av en sandkappa vars mäktighet tilltar mot öster. Sanden är delvis siltig och därmed flytbenägen i vått tillstånd. Berggrunden utgörs av för Stockholmstrakten typiska granit- och gnejsformationer.

Under byggnaden finns inga kända ledningar. I anslutning till fastighetsgränsen finns sekretessbelagda anläggningar under mark. Projektering och byggnation ska ske i samråd med trafikkontoret och Stockholm Exergi.

### Hydrologiska förhållanden

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS mars 2018 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav och tidsfrister för ett antal förorenande ämnen till 2027.

#### Grundvatten

Dimensionerande grundvattennivå antas preliminärt till nivå +0,4 meter (RH2000).

#### Dagvatten

Dagvatten genereras från byggnadens takytor. Dagvattnet avleds via stadens nät till Strömmen. För projektet gäller att Stockholm Vatten och Avfalls (SVOA) dagvattenstrategi ska följas. I SVOAs dokument *Åtgärdsnivå* anges att systemen vid

nybyggnad och större ombyggnad ska dimensioneras med en våtvolym på 20 mm och ha en mer långtgående rening än sedimentation.

### **Befintlig bebyggelse**

Fastigheten är bebyggd med en kulturhistoriskt värdefull byggnad (byggår 1969-73) ritad av Bengt Lindroos. Byggnaden innehåller idag kontorslokaler och handel. Den är idag delvis tomställd med rivningskontrakt i bottenvåningarnas handelsplan. Från butiksvåningen i bottenplan finns en passage in till NK. Kontorsvåningarnas huvudentré ligger på Regeringsgatan och huvudentrén till butikerna i hörnet Regeringsgatan/Mäster Samuelsgatan. Utöver dessa entréer finns en butiksentré på Regeringsgatan vid NK, en entré till butik i övre källarvåning på Mäster Samuelsgatan samt en entré till butikernas personalutrymmen på Mäster Samuelsgatan.

Den befintliga byggnaden är sju våningar hög med översta våningen indragen. Byggnadens konstruktion består av bärande fasader av betong samt invändiga bärande pelare. Längs Regeringsgatan är kontorsvåningarna stegvis utkragade 20 cm vilket ger fasaden en horisontell indelning och hörnet mot Mäster Samuelsgatan en skulptural utformning. Byggnaden är putsad i en mättad orange kulör. Sockeln är klädd med brun klinker. Första kontorsvåningen är utformad som en mezzaninvåning vilket ger en fin övergång mellan butiksvåningarnas skyltfönster och kontorsvåningarnas smala fönster. Mäster Samuelsgatans lutning gör att sockelvåningen växer i höjd och övergår i en souterrängvåning. Det ger en sluten karaktär trots förhållandevis stora fönster.

Våningshöjden (överkant bjälklag till överkant bjälklag) är låg enligt dagens standard. På flera plan är våningshöjden 3 meter vilket ger rumshöjder från golv till tak på ca 2,6 meter, med installationer ned till 2,1 meter i delar av lokalerna.

I fastigheten finns även en nedfart från Mellangatan till lastfaret Mästerfaret som i huvudsak är beläget under Mäster Samuelsgatan. Mästerfaret och nedfartsrampen ingår i gemensamhetsanläggningen Stockholm Hästen ga:1.

### **Angränsande fastigheter**

- Hästen 19 är varuhuset NK, kvarterets mest kända byggnad som består av Ferdinand Bobergs byggnad från 1910 och Hans Asplunds tillbyggnad från 1960. Fastigheten ägs av AB Nordiska kompaniet.

- Hästen 20 som är NK:s entrébyggnad mot Regeringsgatan från 1972, ritad av Bengt Lindroos. Fastigheten upplåts med tomträtt till AB Nordiska Kompaniet.
- Hästen 22 är en kontorsbyggnad i tio våningar uppförd 2015 och ritad av Tengbom arkitekter. Fastigheten upplåts med tomträtt till Mästerhuset AB (Pembroke).
- Oxen Större 20 omfattar angränsande gatumark i Mäster Samuelsgatan samt del av Regeringsgatan som dock inte angränsar mot Hästen 21. I fastigheten befinner sig delar av Mästerfaret. Fastigheten ägs av Stockholms stad.
- Normalm 2:63 omfattar angränsande gatumark i Regeringsgatan samt en del av Mäster Samuelsgatan som dock inte angränsar till Hästen 21. Fastigheten ägs av Stockholms stad.



Fastighetskarta.

### Stadsbild

Kvarteret Hästen ligger i skärningspunkten mellan den del av City som radikalt omdanades under citysaneringen och stenstaden. Flera värdefulla stadsrum med olika karaktär finns kring kvarteret och några av dem kommer att påverkas av en nybyggnad av Hästen 21.

### Kungsträdgården

Det äldsta rummet är Kungsträdgården med anor sedan åtminstone 1400-talet. Kungsträdgården har genom århundradena haft olika skepnader. Parken öppnades för allmänheten på 1790-talet. Idag är Kungsträdgården en välbesökt park och evenemangsplats. Kulturhistoriskt är parken känslig för byggnation som avviker från stenstadskalan.

### *Regeringsgatan*

Regeringsgatan är en av de gator som lades ut redan på 1600-talet när rutnätet på malmarna etablerades. Gatan har genom århundradena förändrats, både i bredd och genom förändring av byggnaderna längs gatan. I delen kring Hästen 21 har den ett i huvudsak modernistiskt uttryck. På delen vid korsningen med Hamngatan finns flera modernistiska byggnader av hög klass. Hästen framträder i gaturummet genom sin utkragande fasad och varma kulör.

### *Mäster Samuelsgatan*

Även Mäster Samuelsgatan har sitt ursprung i 1600-talets gatustruktur, men har idag en helt modernistisk gestalt. Gatan är relativt bred. Västra delen präglas av infarter till garage och far. Den östra delen präglas av Klaratunnelns mynning i mitten av kv. Oxen Större. Flera av byggnaderna längs gatan har byggts på. Den ursprungliga gemensamma takfotshöjden är dock fortfarande ett avläsbart element i gaturummet då de flesta påbyggnaderna är indragna från gatan. Mästerhuset från 2015 har med sina 10 våningar medfört en betydande skalförskjutning i området.

### *De långa vyerna och stadens silhuett*

Den enhetliga höjdsdalen i innerstaden utgör grunden för stadens silhuett. Den bidrar till att göra stadens topografi avläsbar i taklandskapet sett i de långa vyerna från höjdpunkter och broar. Stockholms topografi tillsammans med en småskalig fastighetsindelning i stenstaden skapar en silhuett med variation och djupverkan. Enstaka högre byggnader kontrasterar mot den sammanhållna höjdsdalen. Stadens silhuett är ett av Stockholms särdrag utpekat i riksintressebeskrivningen för Stockholms innerstad med Djurgården. I Hästen 21:s närområde är det framförallt NK-klockan och Johannes kyrka som är viktiga element i silhuetten sett från söders höjder.

## **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

### **Bebyggelse**

Befintlig byggnad på Hästen 21 har ett miljöskapande värde i det nära stadsrummet. Dess volym, fasaduppbyggnad och materialitet gör den till en integrerad del av stenstadsbebyggelsen trots den senmodernistiska karaktären. Tillsammans med Parkaden (1963-65), Hästskopalatset (1930-35), NK (1913-15), NK:s tillbyggnad (1961-64) och NK:s entrébyggnad (1970-73) 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 varit en del av en grupp senmodernistiska byggnader i varma färgtoner står Hästen 21 ensam kvar i en relativt gråbeige omgivning.

Befintlig byggnad representerar Bengt Lindroos karaktäristiska arkitektur som bland annat kännetecknas av symmetri i fasader och planer, materialitet i fasaduppbyggnad och användningen av geometriska element. En stor del av byggnadens arkitektoniska värde ligger i det sätt på vilket Lindroos bygger vidare på Hans Asplunds tillbyggnad till NK. Asplund har på ett karaktärsfullt och väl modererat sätt tagit upp uttryck, fasadorganisation och geometri från NK:s gavelfasad samtidigt som tillbyggnaden fått sin tids uttryck. Lindroos har fört detta grepp vidare i Hästen 21 och gjort en byggnad som tar upp volymverkan, fasadorganisation och geometriska element från Asplunds byggnad och samtidigt givit sin byggnad ett lättare och mer lekfullt uttryck. Samtidigt som Lindroos ritade Hästen 21 ritade han även NK:s entré mot Regeringsgatan (Hästen 20). Entrébyggnaden har ett helt eget uttryck och fungerar som länk mellan NK:s naturstensfasad och Hästen 21:s puts- och klinkerfasad.

Byggnaden har under åren förändrats och det arkitektoniska värdet har minskat något. Bottenvåningens ursprungligen öppna arkader mot Regeringsgatan har byggts igen. Första våningens glaspardier har förstörats mot Mäster Samuelsgatan och fått nya grövre profiler och delvis opakt glas. Den stora förändringen av byggnaden skedde vid ombyggnaden 1996-97 då all inredning, alla mellanväggar och installationer revs ut. Delar av bjälklaget revs på plan 3 och 5. På plan 6 sågades bjälklaget på innergårdarna upp för att ge ljus även till plan 5. En välvd takvåning med teknikutrymmen tillkom. Denna stora ombyggnad medförde att interiören numera har ett begränsat arkitektoniskt värde medan det exteriöra värdet kvarstår.





Befintlig byggnad sedd från Mäster Samuelsgatan med Moodgallerian till höger.  
Källa: Stadsbyggnadskontoret



Befintlig byggnad sedd från Regeringsgatan.  
Källa: Stadsbyggnadskontoret





Kulturhistorisk klassificering enligt Stockholms stadsmuseum. Hästen 21 är en grönklassad byggnad vilket innebär att den är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Källa: Stockholms stadsmuseum

### Fornlämningar

Planområdet ligger inom fornlämningsområde RAÄ103:1 där kulturlager och bebyggelse lämningar från medeltid och framåt kan påträffas. Omfattande arbeten inom fastigheten och framförallt i Mäster Samuelsgatan gör att dessa lager och lämningar schaktats bort och inga arkeologiska observationer finns registrerade i Stadsarkeologiskt register. Inte heller från Regeringsgatan finns arkeologiska observationer registrerade, men gatan har inte schaktats ur i samma omfattning som Mäster Samuelsgatan varför det kan finnas lämningar kvar. All schaktning inom fastigheten och angränsande områden kräver tillstånd från länsstyrelsen enligt 2 kap. kulturmiljölagen. Ett tillstånd för schaktarbeten kan komma att villkoras med arkeologiska åtgärder. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

### Offentlig och kommersiell service

I planområdets närhet finns ett rikt utbud av offentlig och kommersiell service. Utbudet av skolor och förskolor i City är dock begränsat.

## Gator och trafik

### Gatunät och trafikflöden

Regeringsgatan binder ihop övre och nedre delarna av City och Mäster Samuelsgatan de östra och västra delarna. Trots det är dessa gator trafikmässigt inga huvudstråk. De huvudsakliga trafikflödena i öst-västlig riktning sker på Hamngatan och Kungsgatan, och i nord-sydlig riktning på Sveavägen. Klaratunnelns in- och utfart genererar en del trafik på Mäster Samuelsgatans nedre del, särskilt infarten till tunneln. Trafikflödet runt fastigheten uppgår till 7 000-7 500 fordon per dygn, andelen tung trafik uppskattas till 8 %. Från Klaratunneln kommer ca 5 700 fordon per dygn och till Klaratunneln ca 12 400 fordon per dygn. Merparten av trafiken till Klaratunneln kommer från Norrlandsgatan. Trafiksiffrorna är från 2015.

### Gång- och cykeltrafik

Merparten av besökare till fastigheten kommer till fots eller med cykel. Besökare till butikerna använder framförallt entrén i hörnet Mäster Samuelsgatan/Regeringsgatan. Butik i souterrängvåning kan även nås från entré på Mäster Samuelsgatan. Passagen genom butiksvåningen i gatuplan är kopplad till NK. Kontorsvåningarna nås via entré på Regeringsgatan.

De stora gångflödena i öst-västlig riktning sker på Hamngatan och Kungsgatan med ca 50 000 respektive ca 40 000 gående per vardagsdygn. Mäster Samuelsgatan har ca 13 000 gående per vardagsdygn med mest folkliv kring lunchtid. Regeringsgatan har på sträckan Hamngatan-Jakobsbergsgatan 21 000 gående per vardagsdygn. Alla siffror är från 2017.

I stadens cykelplan är Regeringsgatan utpekad som huvudstråk för cykel. I öst-västlig riktning är Hamngatan och Kungsgatan utpekade pendlingsstråk. Mäster Samuelsgatan har ca 800 cyklister per vardagsdygn och Regeringsgatan mellan Hamngatan och Mäster Samuelsgatan ca 1 500 cyklister per vardagsdygn (siffror från 2017). Både Regeringsgatan och Mäster Samuelsgatan saknar idag separata cykelkörfält. Cykelparkering finns idag utanför Moodgallerians entré i korsningen Mäster Samuelsgatan/Regeringsgatan. Inga cykelparkeringar finns utanför Hästen 21.

### Kollektivtrafik

Planområdet ligger centralt i Stockholms city och har god tillgång till kollektivtrafik. Inom 250 meters radie nås tunnelbana, spårvagn och buss med mycket hög turtäthet. T-centralen ligger

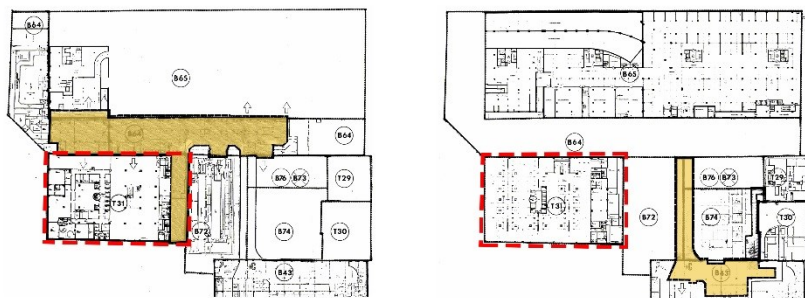
ca 450 meter från fastigheten och Centralstationen, tillgång till pendeltåg och tåg mot övriga delar av landet, ligger på ca 750 meters gångavstånd. Skärgårdsbåtar finns vid Nybrokajen och Strömkajen, inom 650-850 meters gångavstånd.

#### Tillgänglighet, parkering och angöring

Inga av entréerna till byggnaden uppfyller stadens krav på tillgänglighet. Huvudentrén till butikerna i hörnet Mäster Samuelsgatan/ Regeringsgatan har två ramper som dock är för branta för att uppfylla kraven. Huvudentrén till kontoren saknar automatisk dörröppning. Övriga butiksentréer från Regeringsgatan och Mäster Samuelsgatan har invändiga trappor. På Regeringsgatan finns utanför NK och Hästen 21 taxistolpe, plats för avstigning, lastplats samt p-plats för rörelsehindrade. På Mäster Samuelsgatan finns i anslutning till korsningen med Regeringsgatan en p-plats för rörelsehindrade och tillåten parkering på en sträcka motsvarande en p-plats. Längre ned på Mäster Samuelsgatan finns en lastplats.

Parkeringsplatser för kontorshyresgäster finns i två plan under byggnaden. Parkeringarna angörs från Mästerfaret. Mitt emot Hästen 21 ligger parkeringshuset Parkaden som är tillgängligt för allmänheten.

Hästen 21 och flera av de omgivande fastigheterna försörjs via Mästerfaret, gemensamhetsanläggningen Stockholm Hästen ga:1. Nedfarten till faret sker från Mellangatan via Hästen 21 medan större delen av faret ligger under Mäster Samuelsgatan. I faret sker lastning och lossning, avfallshantering och parkering.



Gemensamhetsanläggningen Stockholm Hästen ga:1 markerad med gul färg, övre källarplanet till vänster och nedre till höger. Hästen 21 är markerad med röd streckad linje. Bilden är ej skalenlig.

## Störningar och risker

### Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar på platsen. Enligt miljöförvaltningen har det tidigare funnits grafisk verksamhet i form av en fotobutik på platsen, men det är inte troligt att den orsakat markföroreningar. Om det vid markarbeten upptäcks markföroreningar ska miljöförvaltningen informeras. En anmälan om miljöfarlig verksamhet ska inkomma till miljöförvaltningen senast 6 veckor innan saneringsarbetet påbörjas enligt 10 kap Miljöbalken.

### Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormer för kvävdioxid (NO<sub>2</sub>) och partiklar PM10 klaras vid fastigheten enligt beräkningar av luftkvaliteten.

### Buller, vibrationer

Trafiken medför höga bullernivåer vid fastigheten. I de beräkningar som tagits fram används dagens trafikmängder som underlag. Trafikökningarna i innerstaden är små då huvudgatorna oftast redan nått kapacitetstaket. Enligt trafikkontoret förväntas ingen ökning av trafikmängder på Regeringsgatan eller Mäster Samuelsgatan i framtiden, snarare en minskning. Vid fasad mot Regeringsgatan beräknas ekvivalent trafikbullernivå till 63-66 dBA och vid Mäster Samuelsgatan 65-67 dBA ekvivalent nivå. Maximal nivå beräknas till 83-85 dBA vid Regeringsgatan och 82-87 dBA vid Mäster Samuelsgatan.

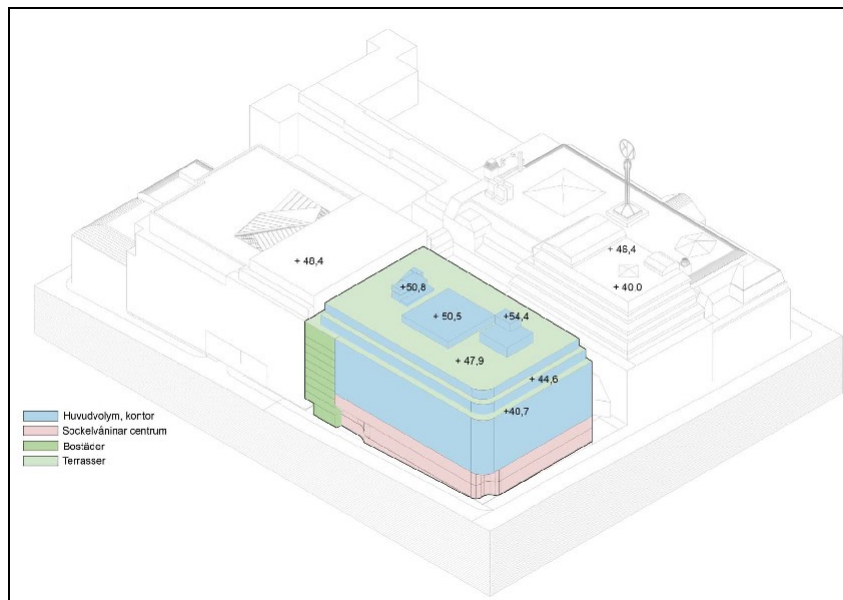
## Planförslag

Planförslaget innebär att befintlig byggnad rivs och ersätts med en ny högre byggnad med 9 våningar räknat från Regeringsgatan. Planförslaget medger kontor, handel, bostäder och parkering.

Byggnadens avslut och takutformning är viktig för att riksintresset ska tillgodoses. I syfte att säkerställa detta är utformning av indragna våningar och takutformningen relativt hårt reglerad på plankartan.

Planförslaget innebär att byggnadsvolymen utökas från dagens ca 31 000 m<sup>2</sup> till ca 40 000 m<sup>2</sup>. Ytorna fördelas på ca 21 800 m<sup>2</sup> kontor, 9 800 m<sup>2</sup> handel, 1 600 m<sup>2</sup> bostäder och 7 800 m<sup>2</sup> källarutrymmen. Planen medger en byggrätt med en höjd över stadens nollplan på +47,9 meter med tillkommande trapphusvolymer som når som högst +54,4 meter över nollplanet. De två översta våningarna dras in från fasadliv. Då Mäster Samuelsgatan lutar nedåt mot öster bildas en souterrängvåning. Våningen uppnår inte full höjd sedd från gatan utan ligger en halvtrappa

ned från Mäster Samuelsgatan. Bostäderna, ca 27 lägenheter, placeras i övergången mellan Hästen 21 och Mästerhuset. I källarvåningarna inryms parkering för cykel och bil.



Volymskiss av planförslaget sett från korsningen Mäster Samuelsgatan/Regeringsgatan mot sydost. Källa: Pembroke/SHL architects

#### Motiv för rivning

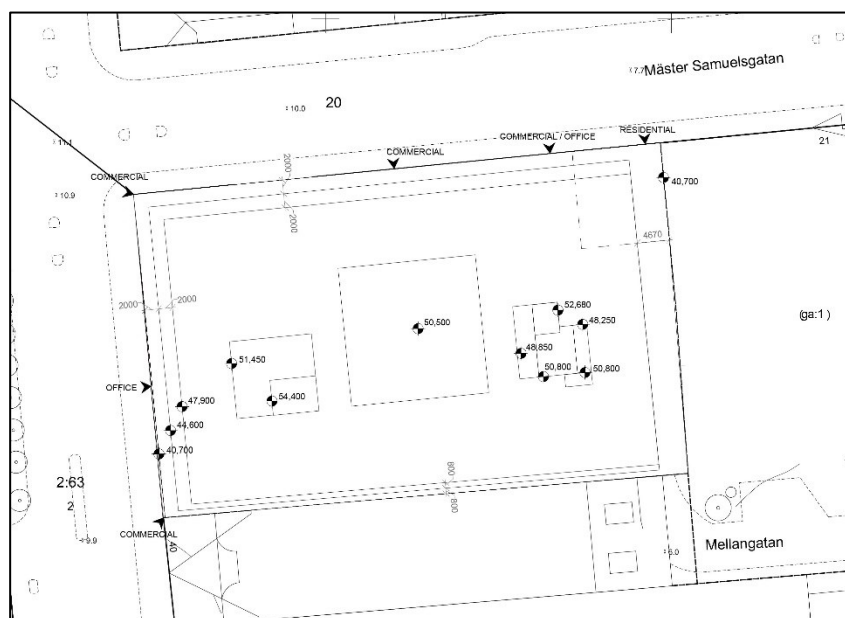
Befintlig byggnad är grönklassad och en del i berättelsen om Citys omvandling under 1950-70-talen. En särskild utredning om möjligheterna att delvis bevara Lindroos byggnad och komplettera med på- och tillbyggnad togs därför fram efter samrådet. Utredningen visade att ett delvis bevarande är tekniskt möjligt men utan att den flexibilitet och yteffektivitet som krävs av moderna arbetsplatser uppfylls. Utöver det förloras viktiga arkitekturhistoriska värden när bara delar av byggnaden bevaras.

Ett helt bevarande innebär att ett välbehövligt tillskott i City av högklassiga arbetsplatser och bostäder uteblir. Inte heller förbättras öppenheten och tillgängligheten till bottenvåningarna vilket framförallt är önskvärt längs Mäster Samuelsgatan där byggnaden idag har få entréer. Befintlig byggnad är inte möjlig att utveckla med långsiktigt hållbar driftekonomi och flexibilitet. Relativt låga bjälklagshöjder och bristande dagsljusinsläpp gör att arbetsplatser med dagens arbetsmiljökrav inte kan skapas.

Avvägningen mellan bevarande av kulturmiljövärden och behov av fastighetsutveckling för att behålla Citys attraktivitet och öka funktionsblandningen har varit svår. Värdet av en modern, långsiktigt hållbar, energieffektiv och flexibel kontors- och



handelsbyggnad och tillskottet av bostäder väger tyngre än förlusten av Bengt Lindroos byggnad.



Takplan med höjder på indrag och trapphus-/hisstoppar samt entrélägen.  
Källa: Pembroke/SHL arcitechts

## Ny bebyggelse

### Övergripande gestaltungsprinciper

Den nya byggnaden inom kv. Hästen 21 ska vara en arkitektoniskt högklassig byggnad som inordnar sig i det historiska stadslandskapet. Byggnaden utformas med hög materialkvalitet och väl utförda detaljlösningar. Illustrationerna i planbeskrivningen visar på en ambitionsnivå för gestaltningen. Gestaltningen av byggnaden kommer att fördjupas ytterligare inför framtagande av bygglovhandlingar.

Byggnadens gestaltning ska bidra till positiva upplevelsevärden i tre skalor: på nära håll i den mänskliga skalan, i stadsrummets mellanskala och i den stora skalan sedd i de långa vyerna över stadens vattenrum. I den stora skalan är det takets utformning som är avgörande för intrycket, medan fasadens indelning och detaljeringsgrad är viktig för upplevelsen i stadsrummet och på nära håll.

Förslagets fasadgestaltning och materialval knyter an till stenstadens grammatik. Fasaden har en tydlig uppdelning i sockelparti, huvudparti och takparti. Då byggnaden delvis ligger längs en sluttande gata har en mezzaninvåning skapats för att sockelpartiet inte ska uppfattas som orimligt högt. Fasaden föreslås utformas med sten, stål och glas. En viktig aspekt är att



byggnaden, trots att bottenvåningarna utformas med stora skyltfönster, står stadigt på marken. Byggnaden avslutas med ett bearbetat tak som harmoniserar med stadens uppbrutna silhuett.

Stor omsorg har lagts på utformningen av trapphus, hisstoppar och glastaket över ljusgården för att dessa ska ge ett tillskott i taklandskapet och inte negativt påverka stadens silhuett i de långa vyerna. Den östra hisstoppen har specialstuderats för att den inte ska dölja Johannes kyrka. Trapphusens och hisstopparnas utformning i planförslaget bidrar till taklandskapets variation. De indragna våningarna ges en mörkare färgskala i de täta delarna och mindre fönsterandel (minst 60% av fasadyta ska vara icke transparent och icke ljusreflekterande) för att minska den visuella påverkan på taklandskapet både dagtid och nattetid.

#### *Förhållningssätt till staden*

Den nya byggnaden ger ett tillskott av attraktiva lokaler i ett centralt läge och bidrar därigenom till stadens målsättningar om fortsatt utveckling av City. Planförslaget innehåller ett tillskott med bostäder och ger ökad öppenhet i bottenvåningarna vilket bidrar till en levande stadskärna. Byggnaden är synlig i de långa vyerna över taklandskapet men låter stadens landmärken fortsätta att dominera utsikten. Trapphusvolymerna som höjer sig över takterrassen bidrar till ett varierat taklandskap.

#### *Förhållningssätt till kvarteret*

Byggnadens skala stämmer väl överens med grannfastigheten Mästerhuset från 2015, men avviker i höjdskala från de närmaste kvarteren. Mot Mäster Samuelsgatan bidrar den till en jämnhög kvartersfront, medan fasaden mot Regeringsgatan höjer sig över intilliggande fastigheter. I korsningen Mäster Samuelsgatan/ Regeringsgatan är föreslagen byggnad ett påtagligt blickfång.



Föreslagen byggnad på Hästen 21 sedd från Mäster Samuelsgatan.  
Parkaden syns till höger i bild.

Källa: Pembroke



Föreslagen byggnad sedd från Regeringsgatan söderut. Moodgallerian  
syns till vänster i bilden.

Källa: Pembroke





Föreslagen byggnad sedd från Regeringsgatan norrut, NK syns till höger i bilden.

Källa: Pembroke

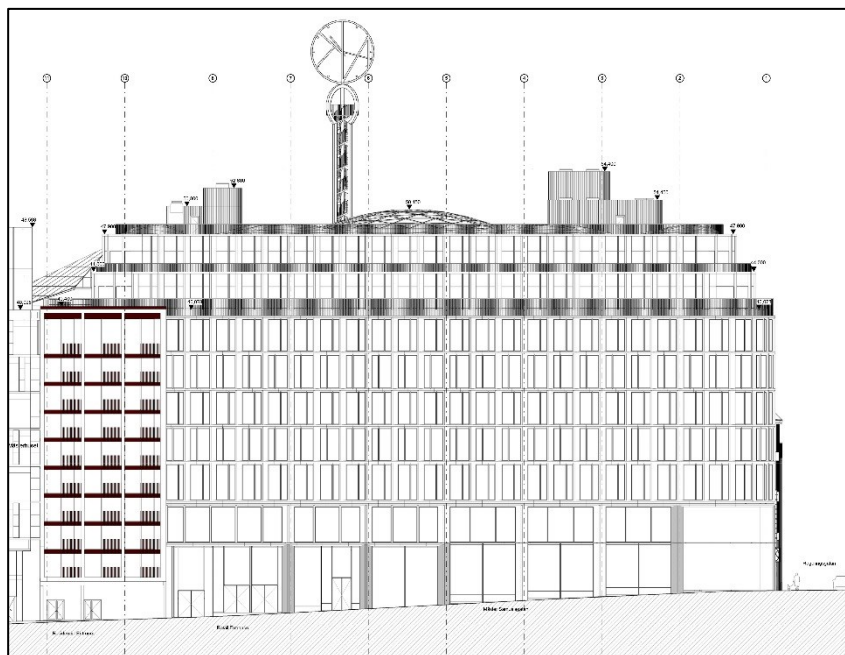


Föreslagen byggnad sedd från Mäster Samuelsgatan. Mästerhuset till vänster i bilden.

Källa: Pembroke

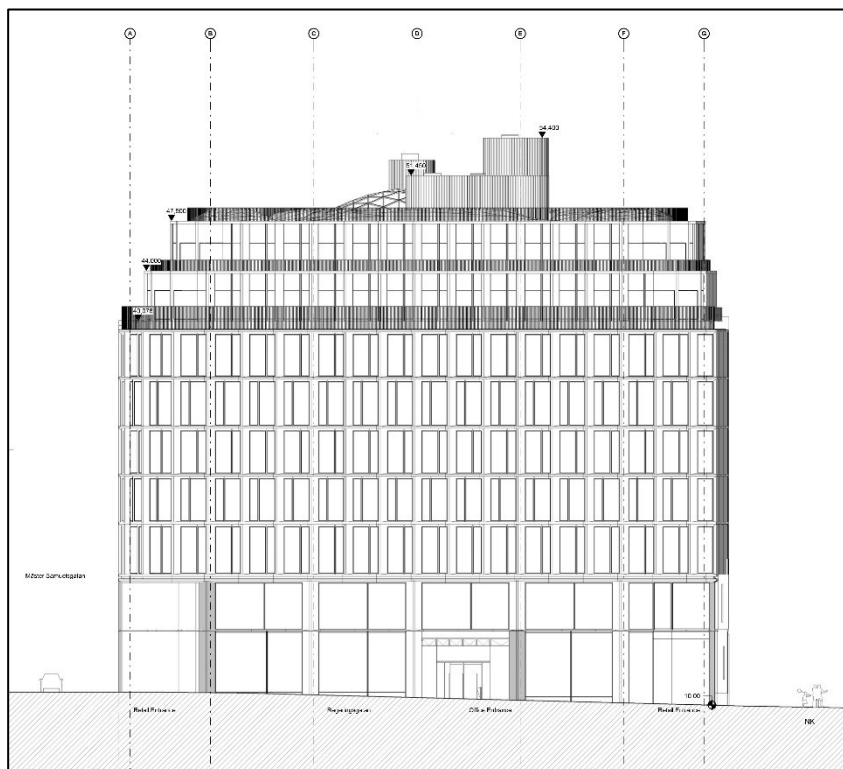
### *Sockelvåning*

Sockelvåningarna omfattar butiksfasaderna på de två nedersta våningsplanen (plan 04 och 05) samt souterrängvåning (plan 03). Utformningen ska präglas av omsorg om detaljer och knyter an till den mänskliga skalan, rik på upplevelser i ögonhöjd. Sockelvåningarna ska visuellt vara den stabila bas som hela byggnaden vilar på. Sockelvåningsmotivets höjd och utformning regleras med planbestämmelse ( $f_1$  och  $f_2$ ) för att undvika höga glaspartier längs Mäster Samuelsgatan. Det översta butiksplanet (plan 05) utformas som en mezzaninvåning med en mer småskalig indelning än sockelvåningarna vilket ytterligare bidrar till ökad detaljering av de nedre våningsplanen. De naturstenpelare som bär upp mellanpartiet är dock genomgående från gatunivå till takfot. I planen regleras att minst tre entréer varav en till bostadsdelen ska anordnas mot Mäster Samuelsgatan. Därutöver ordnas huvudentré till butiksplanen i korsningen Mäster Samuelsgatan/ Regeringsgatan samt huvudentré till kontorsvåningarna och butiksentré på Regeringsgatan. I planen regleras en hörnavskärning ( $x_1$ ) i korsningen Mäster Samuelsgatan/ Regeringsgatan med syfte att förbättra sikten för cyklister och bilister i korsningen. Minst 2,5 meter från fasad måste fri för att ytan ska kunna drifas.



Fasad mot Mäster Samuelsgatan.

Pembroke/Källa: SHL architects



Fasad mot Regeringsgatan.

Källa: Pembroke/SHL architects

### *Mellanparti*

Fasadens mittparti omfattar planen 06-10. Mellanpartiet utformas med en regelbunden fönstersättning där täta partier föreslås vara av natursten. Underordnat stenpartierna delas fönstertyorna in i mindre delar förslagsvis med ställister vars placering på fönsterytan varierar mellan våningarna. Stenpartierna föreslås vinklade för att fånga ljuset på olika sätt under dygnet. De vinklade stenpartierna tillsammans med listerna skapar en variation i fasaden som kan upplevas på nära och lite längre håll. Den nya byggnaden kommer att ha fönster mot grannfastigheten Hästen 20.





Fasad längs Mäster Samuelsgatan med bostäderna längst till vänster i bild.  
Källa: Pembroke



Detalj av vinklade stenpartier.  
Källa: Pembroke/SHL architects

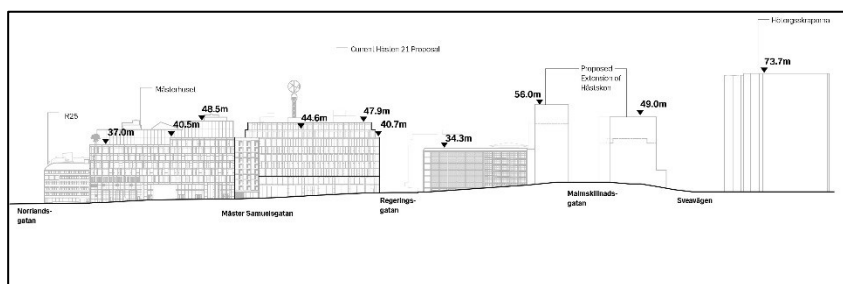
### *Takvåning*

De två översta våningarna i kontorsdelen av byggnaden utformas med ett indrag från omgivande gator om ca 2 meter per våningsplan. Indragen syftar till att minska upplevelsen av byggnadens höjd. Även mot grannfastigheten Hästen 20 utformas takvåningarna med ett indrag, men här endast ca 0,8 meter per våningsplan. Mot grannfastigheten Hästen 22 (Mästerhuset) dras en våning in ca 4 meter. De indragna takvåningarna regleras med planbestämelse om maximalnockhöjd över nollplanet samt bestämmelse

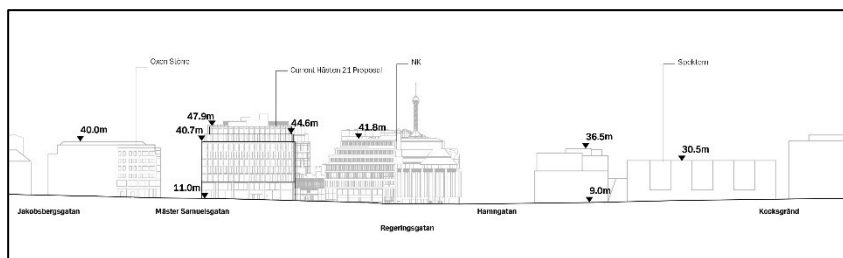


om andel fönsteryta. Lanternin, trapp- och hisstoppar regleras med högsta totalhöjd över nollplanet.

Takterrassen görs tillgänglig och utformas som grönt tak med planteringar och vistelseytor. Omfattningen av gröna ytor ska tillgodose krav på fördröjning enligt stadens dagvattenpolicy. Hyresgäster från både bostadsdelen och kontorsdelen har tillgång till takterrassen. Över takterrassen höjer sig endast de två trapphusvolymerna och det glastak som täcker kontorsdelens ljusgård. De uppstickande volymerna ska hållas små. Terrassräckan ska utföras genomsiktliga så att påverkan på stadens silhuett och taklandskap minimeras. Den stora takterrassen och de mindre terrasserna våningarna under utformas enligt gällande krav på tillgänglighet och säkerhet.



Elevation längs Mäster Samuelsgatan med Hötorghuset till höger.  
Källa: Pembroke/SHL architects



Elevation längs Regeringsgatan med NK till höger om föreslagen byggnad.  
Källa: Pembroke/SHL architects

### *Bostadsdelen*

Bostäderna ligger i en mindre volym mellan kontorsdelen och grannfastigheten Mästerhuset (Hästen 22). Gestaltningen av bostadsfasaden avviker från kontorsdelens karaktär vilket bidrar till ökad variation inom kvarteret. Lägenheterna är enkelsidigt orienterade mot Mäster Samuelsgatan. I planen regleras att eventuella balkonger inte får sticka ut utanför fasadliv. Beräkningar av dagsljus visar dock att krav i BBR är svåra att klara med balkonger för lägenheterna på de nedre våningarna.

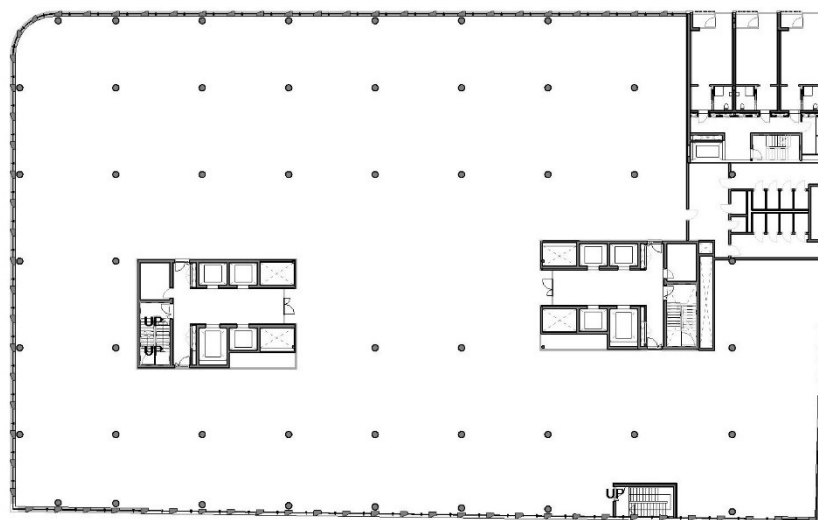
### *Källarvåning*

I källarvåningen inryms parkering, cykelrum och omklädning för de som arbetar i byggnaden. Avsikten är att bevara den befintliga konstruktionen för nedfarten till gemensamhetsanläggningen Mästerfaret samt de befintliga källarytterväggarna, förutom väggar mot Mästerfaret och Mäster Samuelsgatan, men att i övrig ersätta källarvåningarna med ny byggnad. Källaren kommer huvudsakligen att gå ned till samma nivå som befintlig källare, ca +1,1 meter (RH2000). I mitten av källaren schaktas ur för teknikutrymmen till nivå ca -2,7 meter, överkant färdigt golv.

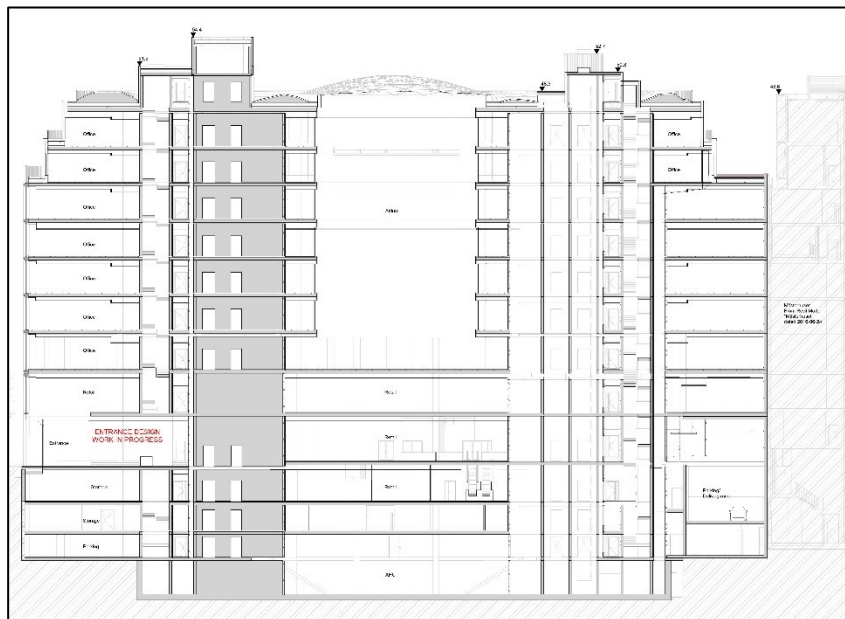
### Markanvändning

#### *Kontor*

Planen medger kontorsändamål (K) över hela fastigheten förutom i bostadsdelen och i bottenvåning mot gata. Kontorsändamål medges även i takvåningarna ovanpå bostadsdelen (K1). Kontoren ordnas kring en central ljusgård med glastak. Kontoren får entré från Regeringsgatan. Planförslaget innebär att 8 våningar används för kontor.



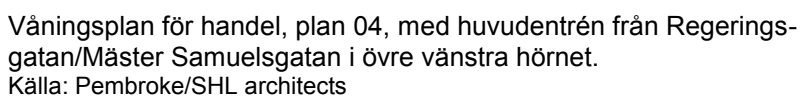
Exempel på kontorsvåningsplan med bostadsdelen uppe i högra hörnet.  
Källa: Pembroke/SHL architects



Längdsektion genom föreslagen byggnad med Mästerhuset till höger.  
Källa: Pembroke/SHL architects

### *Centrum*

Planen medger centrumändamål (C1 och C2) i hela fastigheten förutom i bostadsdelen. Centrumändamål avser verksamheter med publik karaktär som butiker, service, bio, bibliotek, bank, gym eller restauranger. Bottenvåning mot gata (plan 04) ska innehålla utåtriktade verksamheter som bidrar till en levande gatumiljö. Bottenvåning mot gata innefattar även del av souterrängplan (plan 03) längs Mäster Samuelsgatan och som syns ovan gatunivå (C2). Butiker och andra verksamheter nås från huvudentré i korsningen Mäster Samuelsgatan/ Regeringsgatan, från Regeringsgatan vid NK och via två entréer på Mäster Samuelsgatan. Fastighetsägaren avser att skapa en invändig förbindelse till NK liknande den som finns idag. Denna förbindelse regleras inte i planen.



Bostäderna (B) placeras i fastighetens nordöstra hörn med entré från Mäster Samuelsgatan. I bottenvåningen/souterrängvåning (plan 03) ska publika verksamheter ordnas (C1). Bostäder

omfattar nio våningar med vardera tre lägenheter om max 35 m<sup>2</sup> BOA per våningsplan. Uteplats för bostäderna anordnas på takterrass (B1).

### *Parkering*

Planen medger parkeringsändamål (P) i våningsplanen under marknivå (plan 01 och 02). Här anordnas ca 55 parkeringsplatser för kontorsdelen inklusive parkeringsplatser för rörelsehindrade. För boende ordnas endast parkeringsplats för rörelsehindrad i övrigt hänvisas till parkeringshuset Parkaden. I källarvåningarna ordnas även cykelparkering för kontors- och bostadsdelen. Cykelparkering för bostäderna ordnas även i anslutning till bostadsentrén. I planförslaget föreslås följande mobilitetsåtgärder för att motivera p-tal 0 för de boende:

- Information med fokus på gång, cykel, kollektivtrafik – det kan vara en skärm i entrén med tidtabeller/avgångstider eller broschyr som delas ut till de boende.
- Cykelparkering av god standard – med goda faciliteter såsom t.ex. pump, ladduttag, dörröppnare.
- Cykelpool med t.ex. el-cyklar.
- Subvention av månadskort på kollektivtrafik och/eller prova-på SL-kort erbjudande under en viss tid.

### **Offentliga rum, flöden och stadsliv**

Fastighetsägaren innehar flera tomträtter i kvarteret och har påbörjat ett arbete med att öppna kvarteret för nya flöden genom att öppna det nya Smålandstorget. Fastighetsägaren planerar även en ny entré till PK-huset från Mellangatan. Diskussioner förs med fastighetsägaren till NK om att även framöver ha en koppling inomhus mellan Hästen 21 och NK. Längs Mäster Samuelsgatan tillkommer nya entréer till butiker och bostäder. Sammantaget bidrar detta till att flödena genom fastigheten och kvarteret förbättras vilket gynnar hela kvarteret. Publika och öppna bottenvåningar bidrar till att göra framförallt Mäster Samuelsgatan mer attraktiv som stråk. Även bostäderna bidrar till att rörelsen av människor i området sträcks ut över dygnet.





Flöden genom föreslagen byggnad och kvarteret. Källa: Pembroke

## Gator och trafik

### Biltrafik

Planförslaget har utformats för att stödja stadens mål om minskad biltrafik i City. Biltrafiken i området bedöms inte komma att öka, snarare finns en tendens till minskad biltrafik. Antalet parkeringsplatser i fastigheten kommer att minskas, från dagens 143 platser till ca 55 platser i föreslagen byggnad. Parkeringsplatserna är endast tillgängliga för de som arbetar i kontorsdelen förutom en av parkeringsplatserna för rörelsehindrade som hör till bostadsdelen. I övrigt hänvisas boende och besökare till p-huset Parkaden eller annan p-plats. Parkeringsplats för rörelsehindrad finns på Regeringsgatan och Mäster Samuelsgatan. Hiss kommer att finnas från garage till markplan och kontorsplan. Bostäderna har ingen direkthiss från garaget utan tar hiss till markplan på Mäster Samuelsgatan och byter därifrån till bostadsdelens hiss.

Antalet fordonsrörelser kring fastigheten beräknas minska med ca 50%. Idag är antalet fordonsrörelser beräknat till ca 320 st per dag. Med den föreslagna byggnaden beräknas antalet till ca 165 fordonsrörelser per dag. Angöring till Mästerfaret sker även framöver från Mäster Samuelsgatan och Mellangatan. Angöring med taxi sker från befintliga omgivande gator.

### Gång- och cykeltrafik

Den nya byggnaden förväntas ge upphov till en stor ökning av antalet cyklister och en mindre ökning av antalet gångtrafikanter. Den ökade tillgängligheten inom byggnaden och planerad ny entré från Mellangatan till PK-huset främjar gångtrafikanternas rörelsemönster i området.

Cykelparkering, cykelservice och omklädningsmöjlighet för kontorshyresgästerna ordnas i källarvåningarna. Ca 310 cykelplatser kommer att finnas för kontorshyresgäster. För det boende ordnas 27 platser i cykelrum i anslutning till bostadsentrén samt ytterligare 13 i källarplan. Behov av cykelparkering för handel löses på gatumark i samråd med trafikkontoret. Trafikkontoret har bedömt behovet till 30-50 cykelplatser. Dessa ska bekostas av fastighetsägaren vilket regleras i exploateringsavtal innan planens antagande.

#### Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. Planförslaget innebär inget behov av förändringar i kollektivtrafiken.

#### Tillgänglighet

Angöring till kontor, butiker och bostäder sker från omgivande gator. Butiksplanen nås via nya kopplingar med hissar och rulltrappor genom byggnaden. Bostäderna får separat hiss och trappor.

#### Teknisk försörjning

##### Vattenförsörjning, spillvatten

Byggnaden ansluts till befintligt ledningsnät för vatten och spillvatten. En servisledning i Mästerfaret kan användas för anslutning till vattenledningsnätet.

##### Dagvatten

Det finns inga förutsättningar för infiltration av dagvatten under mark. I planen regleras att takytan ska möjliggöra fördröjning av dagvatten.

Takterrassen utformas med stor andel gröna och fukthållande ytor som ska säkerställa en fördröjning av 20 mm nederbörd enligt stadens riktlinjer för dagvattenhantering (*Dagvattenhantering, åtgärdsnivå*. 2016). Övrigt dagvatten leds via invändiga ledningar till stadens ledningsnät och vidare till recipienten Strömmen. Den tröga avrinningen gör att föroreningar läggs fast i takterrassens markskikt innan recipienten nås. Enligt beräkningar av föroreningar kommer föroreningsbelastningen från samtliga prioriterade ämnen att minska jämfört med idag. Sammanlagt bedöms den föreslagna dagvattenlösningen innebära en förbättring jämfört med nuläget och uppfyller stadens mål för dagvattenhantering.

**El/Tele**

Byggnaden ansluts till befintliga ledningsnät för el och tele. Befintlig telecentral under rampen till Mästerfaret, skåp CY55 tas bort medan skåp placerat i Mästerfaret vid Mästerhuset, skåp CY55:2 behålls.

**Energiförsörjning**

I framtiden livscykelanalys anges preliminärt att den specifika energianvändningen för den nya byggnaden ska vara högst 45 [kWh/m<sup>2</sup>A<sub>temp</sub>,år].

Ny byggnad ansluts till befintliga nät och infrastruktur vad gäller fjärrvärme, fjärrkyla och gas.

**Avfallshantering**

Utrymmen för avfallshantering anordnas i anslutning till Mästerfaret. Avfallstransporter sker via Mästerfaret.

**Räddningstjänst**

Byggnaden utrustas med automatiska sprinkler och automatiska brand- och utrymningslarm i kontors- och butiksdelen. Bostadsdelen utformas med brandsäkert Tr2-trapphus. Kontorsdelen utformas med två separata utrymningsvägar via T1-trapphus. Handelsytorna och källarvåningarna utrustas med separata utrymningsvägar i erforderlig omfattning.

**Grundläggning**

Befintliga källarväggar, förutom källarväggar mot Mästerfaret/Mäster Samuelsgatan, och befintlig nedfart till Mästerfaret behålls. I mitten av källaren schaktas ur för teknikutrymme (färdigt golv ca -2,7 meter). Utrymmet byggs under grundvattennivå med vattentät spont, se även avsnitt Grundvatten och grundläggning under rubrik Konsekvenser.

**Konsekvenser****Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Avgränsningssamråd hölls med länsstyrelsen 17 juni 2016. Planförslaget bedömdes innebära risk för betydande miljöpåverkan på riksintresset för kulturmiljövård Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115), samt påverkan på övriga kulturmiljövården. Övriga miljöfrågor som har betydelse för

projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

### **Samlad konsekvensbedömning**

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. Föreslagen byggnad kommer att bli synlig i Stockholms silhuett särskilt i vyer från Katarinavägen och Fjällgatan. De bearbetningar som gjorts efter samrådet har dock minskat den negativa påverkan på silhuetten som tidigare förslag innebar.

Befintlig byggnad har stora kulturhistoriska värden och är grönklassad av Stadsmuseet. Byggnaden är en av de sista som byggdes under cityomdaningen och kan betraktas som en länk mellan senmodernism och postmodernism. Planförslaget innebär dock stora förtjänster och uppfyller flera av stadens mål för utvecklingen av City vilket motiverar rivningen av den befintliga byggnaden.

Delar av City har utmaningar vad gäller trygghet och tillgänglighet. Planförslaget innebär att bostäder och mer publika verksamheter tillförs kvarteret. Bottenvåningar öppnas och görs mer tillgängliga vilket bidrar till att rörelser kring och genom byggnaden förbättras.

Bostäderna placeras i gatufasad mot Mäster Samuelsgatan och bidrar på så sätt till att öka trygghet och närvaro i gatumiljön över fler av dygnets timmar än idag. Inga betydande negativa konsekvenser bedöms uppstå för bostäderna.

Kulturmiljövården och tillkomsten av en ny långsiktigt hållbar byggnad med högklassiga arbetsplatser och bostäder står i konflikt med varandra. Möjligheterna till ett helt eller delvis bevarande av befintlig byggnad har noga undersökts. I avvägningen mellan intressen har Stadsbyggnadskontoret gjort bedömningen att de värden en ny byggnad tillför City och staden i stort väger tyngre än förlusten av en arkitekturhistoriskt intressant byggnad. Bearbetningarna av samrådsförslaget sett i mellan-skalan (stadsrummet) och den nära skalan (människans skala) har inneburit att byggnaden är bättre förankrad i stadsväven och stenstadens grammatik. Fasadernas detaljering snivå och materialitet har ökat. Införande av en mezzaninvåning innebär att den

höga sockeln som uppstår på grund av Mäster Samuelsgatans lutning nu tagits ner till en mer mänskligt skala.

### **Miljökonsekvensbeskrivning (mkb)**

#### **Kulturmiljö**

Fokus i miljökonsekvensbeskrivningen är kulturmiljöfrågorna. Som underlag har en antikvarisk förundersökning (White, 2014), ett kulturhistoriskt underlag (Nyréns, 2016) och en kulturhistorisk konsekvensanalys (Nyréns, 2017) tagits fram.

#### *Konsekvenser för riksintresset*

Planområdet ligger utanför utpekade värdekärnor i riksintresset och har marginell påverkan på omkringliggande värdekärnor. Rivning och den nya byggnaden bedöms ge upphov till små till måttliga negativa konsekvenser för uttrycket *det moderna välfärdssamhället och dess stadsbyggnad* samt *årsringarna i stadsväxten*. Konsekvenserna för uttrycket *varuhus och andra handelns och näringslivets byggnader* bedöm bli måttliga eftersom byggnaden som rivs är ett relevant exempel i kategorin. Den nya byggnadens höga takfotshöjd inverkar negativt på det tidigare medvetna stadsbyggandet som tydliggjorde Brunkebergsåsens roll i stadsbilden, något som bedöms ge upphov till små negativa konsekvenser för uttrycket *anpassning till naturen*. Den nya byggnaden omformar i begränsad omfattning stadens silhuett. Från utsiktspunkten på Katarinavägen bedöms den ge måttlig negativ påverkan på blickfånget Johannes kyrka. Sammantaget bedöms planförslaget ge upphov till små negativa konsekvenser för uttrycket *stadens silhuett* och *blickfång*.



Vy från Katarinavägen, nuläge

Källa: Stadsbyggnadskontoret





Vy från Katarinavägen med föreslagen byggnad markerad med röd cirkel.

Källa: Stadsbyggnadskontoret/SHL architects

### *Konsekvenser för närområdet*

Rivningen av befintlig byggnad påverkar närmiljön i två bemärkelser: samkomponeringen med NK och det modernistiska gaturummet längs Regeringsgatan och Mäster Samuelsgatan. Mäster Samuelsgatan är kulturhistoriskt intressant genom den modernistiska tidsaxeln med Hötorgshuset i väster, 1960-talsbyggnaderna i kvarteren Putten och Hästskon samt Hästen 21 som representant för 1970-talet. Innan omvandlingen av kvarteren Grävlingen, Oxen Större, rivningarna av 1980-talshusen i kv. Hästen och den pågående ombyggnaden av kv. Hästskon var denna tidsaxel av betydligt större intresse. Det raka takavslutet har tydligt släktskap med Citys modernistiska gaturum. Genom sina raka fönsteraxlar och tydliga bjälklagskanter samspelar den nya byggnaden med flera av grannbyggnaderna. Den föreslagna byggnaden har mindre murverkan än omkringliggande byggnader. Genom att materialen föreslås vara natursten, glas och stål anknyter den dock till NK. I övrigt är anpassningen till NK inte tydlig, utan byggnaden dominerar över NK och NK:s tillbyggnad.

Planförslaget innebär att en byggnad som klassificerats som särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt rivs. En byggnad anpassad till sin omgivning försvinner och ersätts av en ny byggnad som endast är anpassad till sin närmaste granne Mästerhuset. Genom höga våningshöjder som accentueras av våningshöga fönsteröppningar, hög uppglasad sockel och högre

takfotshöjd än de omgivande byggnaderna medför den nya byggnaden en skalförskjutning i den närmaste omgivningen. Den större skalan gör att byggnaden förminskar befintliga, kulturhistoriskt värdefulla byggnader, däribland NK.



Befintlig byggnad sedd från korsningen Mäster Samuelsgatan/  
Malmskillnadsgatan. Källa: Stadsbyggnadskontoret



Nybyggnadsförslaget sett från korsningen Mäster Samuelsgatan/  
Malmskillnadsgatan. Källa: Stadsbyggnadskontoret/SHL architects





Befintlig byggnad sedd från Regeringsgatan söderut.  
Källa: Stadsbyggnadskontoret



Nybyggnadsförslaget sett från Regeringsgatan söderut.  
Källa: Stadsbyggnadskontoret/SHL architects

#### Övriga miljökonsekvenser

En livscykelanalys har tagits fram där ett nollalternativ (både med och utan nya fönster) jämförs med nybyggnadsalternativet. Den totala klimatpåverkan i absoluta tal är störst i nybyggnadsalternativet, men det är också en större byggnad. Görs jämförelsen för jämförbara enheter, i analysen m<sup>2</sup> kontorsyta, innebär nollalternativet lägre klimatpåverkan på kort sikt medan nybyggnadsalternativet innebär lägre klimatpåverkan på lång sikt.

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförelkomsten Strömmen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom utsläpp av näringsämnen eller förorenande ämnen i Strömmen minskar jämfört med nuläget. Dagvatten från fastigheten fördröjs och renas innan avledning sker via separat ledning (duplikatsystem) till Strömmen.

Föroreningar i dagvattnet ska enligt stadens dagvattenstrategi i första hand begränsas genom att användning av miljöfarliga ämnen i den yttre miljön undviks och att deras spridning till dagvattnet begränsas. Det innebär att byggherren, genom val av byggnadsmaterial, inte ska förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### **Grundvatten och grundläggning**

Grundvattennivån bedöms ligga på +0,4 meter (RH2000). Det innebär att byggnadens nedersta källarvåning samt den lokala försänkningen för teknikutrymmen ligger i eller under grundvattennivån. Schakt utförs innanför borrad kontinuerlig spont med täta lås (RD-pålvägg) som stämpas inåt. Konstruktionen är möjlig att utföra utan stag in under intilliggande fastighet. Vattennivån innanför sponten påverkas tillfälligt till dess att den vattentäta konstruktionen är klar. Under byggtiden återförs utpumpat grundvatten till mark utanför spontväggen så att grundvattennivån inte påverkas. Det är oklart om grundvattennivåerna under Hästen 21 tillhör en lokal akvifer vilket innebär att grundvattenförhållandena inte nödvändigtvis är desamma som i grannfastigheterna. Grundvattenförhållandena bör utredas mer för beslut om godtagbar teknisk lösning. Vattendom måste sökas för bortledning av grundvatten.

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

Riktvärde för buller är enligt Förordningen (2015:216) om buller från spårtrafik och vägar vid bostadsbyggande 3§:

1. ”60 dBA ekvivalent nivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal nivå vid uteplats om sådan anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 m<sup>2</sup> gäller istället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent nivå vid fasad. (Förordning 2017:359)”.

I bostadsdelen föreslås lägenheter om max 35 m<sup>2</sup>. Trafikbullernivåerna vid bostadsfasad mot Mäster Samuelsgatan beräknas till 65 dBA på de två nedersta bostadsvåningarna (plan 04 och 05) därefter sjunker bullernivåerna successivt ner till 61-63 dBA på plan 08-10. Värdet av bostäder i detta centrala läge och som även bidrar till funktionsblandningen i City bedöms som så pass stort att bostäder kan motiveras trots att 6 av 27 lägenheter beräknas få nivåer motsvarande riktvärdet. På grund av de höga bullernivåerna vid fasad är det extra viktigt med en god ljudmiljö inomhus. Uteplats anordnas på taket.

Takterrassen är utsatt för både trafik- och verksamhetsbuller från fläktar etc. vars ljudbild skiljer sig från trafikbullret och därför kan urskiljas tydligare. Den samlade ljudnivån på takterrassen från trafik- och industribuller bedöms i medeltal ligga på ca 60 dBA ekvivalent nivå och 75 dBA maximal nivå nära fasad med fri sikt mot gata. Riktvärde vid uteplats bör inte överskrida 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximalnivå. Byggnaden bullerdämpar mycket effektivt och både maxnivåer och ekvivalentnivåer dämpas med ca 10 dBA när man inte längre har fri sikt mot gata. Bostädernas uteplats bör därför anordnas ca 7 meter från takterrassens kant. Samtliga fasader ska klara riktvärden för buller inomhus.

För kontor och handel finns inga riktvärden för trafikbuller utomhus vid fasad. Samtliga fasader ska dock klara riktvärden för inomhusbuller.

#### Luft

Luftberäkningar har tagits fram för tre olika framtidsscenarier med olika antaganden för emissionsdata och ökning av trafikflöden. För alla scenarier klaras samtliga miljökvalitetsnormer för PM10 (partiklar) och NO<sub>2</sub> (kvävedioxid) för hela fastigheten.

Friskluftsintag placeras på tak i läge där halter av luftföroreningar är så låg som möjligt.

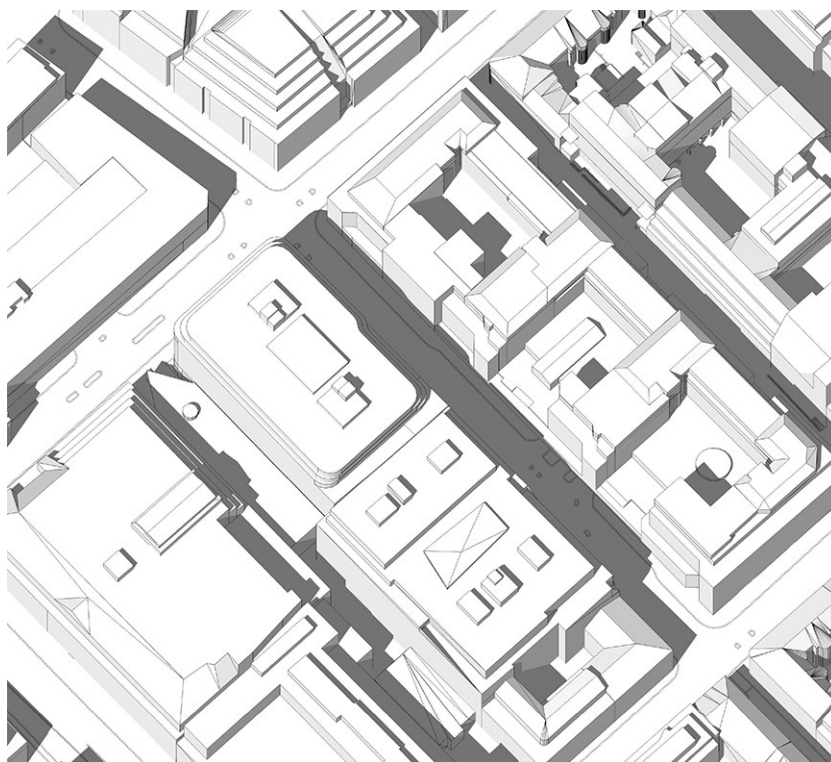
#### Solstudie

En solstudie har tagits fram som visar skuggningens utbredning på mark vid vår- och höstdagjämning samt midsommar. Studien



visar läget kl 9, 12, 15 och 18. Särskilda studier har gjorts av skuggningen på fasader och terrasser i kv. Oxen Större i entimmesintervall dagtid mellan kl 10 och 15 och en dag per månad april t.o.m. augusti. Solstudien är baserad på samrådsförslaget med 10 våningar. En lägre byggnad ger något mindre skuggning av fasaden på Oxen Större, men konsekvenserna av ny byggnad kvarstår.

Planförslaget medger en större volym än idag vilket innebära att skuggningen i gaturummet ökar. Framförallt Mäster Samuelsgatan får ökad skuggning. I kv. Oxen Större blir påverkan störst i de nedre planen samt på restaurangterrasserna. Terrasserna bedöms få ökad skuggning höst till vår (augusti till april) från ca kl 13. Dessförinnan är det Mästerhuset som skuggar terrasserna.



Exempel från solstudien, snedbild den 21 juni kl 12:00.

### **Barnkonsekvenser**

Planen medför ingen påverkan på möjligheter för barn att röra sig i eller använda det offentliga rummet. I planen föreslås små lägenheter. Lägenheterna bedöms i första hand användas av en person och inte av barnfamiljer. Behov av lekplatser, förskolor och skolor bedöms kunna täckas av befintligt utbud i innerstaden. Någon barnkonsekvensbeskrivning har inte tagits fram.

**Tidplan**

Antagande

22 november 2018

**Genomförande****Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av alla åtgärder inom kvartersmark i samband med planens genomförande.

Staden, genom exploateringskontoret, svarar för framtagande av erforderliga avtal. Genomförandet av detaljplanen regleras genom exploateringsavtal mellan staden och fastighetsägaren.

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

**Huvudmannaskap**

Staden är huvudman för allmän plats. Inom planområdet finns ingen allmän platsmark, men staden ansvarar för område som markerats med x<sub>1</sub> i plankartan.

**Avtal**

Exploateringsavtal ska upprättas mellan staden och fastighetsägaren före detaljplanens antagande. Avtalet ska reglera kostnaden för ombyggnader på gatumark utanför fastigheten avseende anläggande av 30-50 cykelplatser på stadens mark. Fastighetsägaren ska stå för alla erforderliga kostnader på gatumark.

**Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan DP 96036 upphör att gälla i sin helhet.

**Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden  
Planområdet omfattar fastigheten Hästen 21. All mark inom fastigheten är planlagd som kvartersmark. Planområdet omfattar endast fastigheten Hästen 21 som ägs av FIL Hästen R Building AB (Pembroke).

### Användning av mark

All mark inom fastigheten avsätts som kvartersmark. Planförslaget medger centrum, handel, kontor, bostäder och parkering.

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning är inte nödvändig för planens genomförande. Planförslaget begränsar inte att fastigheten Hästen 21 kan delas på olika sätt till flera fastigheter. Hur detta kan göras prövas efter ansökan i en lantmäteriförrättning. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns.

### Gemensamhetsanläggningar

Hästen 21 ingår i gemensamhetsanläggningen Hästen ga:1 som avser Mästerfaret som ligger under Mäster Samuelsgatan och under flera av de omkringliggande fastigheterna, rampen från Mellangatan genom Hästen 21 samt förbindelser till bl.a. Hästen 23 (PK-huset). Gemensamhetsanläggningen består av följande delägande fastigheter:

- Hästen 21. Ägs av FIL Hästen R Building AB (Pembroke).
- Hästen 22. Ägs av Stockholms stad. Tomträttsinnehavare är Mästerhuset AB.
- Hästen 23. Ägs av Stockholms stad. Tomträttsinnehavare är FIL Hästen 23H AB.
- Oxen Större 20. Ägs av Stockholms stad.
- Oxen Större 21. Ägs av Mood Stockholm KB, AMF Pension Fastighet.

### Ledningsrätter

Det bedöms inte behövas några ledningsrätter inom planområdet.

### Servitut

Markreservat för allmän gångtrafik ( $x_1$ ) kan säkras genom bildande av servitut till förmån för kommunägd fastighet.

Avtalsservitut för fönster i tomtgränsen mellan Hästen 21 och Hästen 20 ska upprättas innan planens antagande. Servitutet ska säkerställa att planen går att genomföra avseende placering av fönster längs den södra sidan av Hästen 21, ovanför den befintliga byggnaden på fastigheten Hästen 20.

### Ekonomiska frågor

#### Vatten och avlopp

Eventuell tryckstegring för vattenledningar bekostas av exploitören.

**Gatukostnader**

Erforderliga kostnader för åtgärder på stadens mark bekostas av fastighetsägaren för Hästen 21 och regleras i exploateringsavtal.

**Fastighetsbildning**

Lantmäterimyndigheten genomför eventuella fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

**Tekniska frågor****Vatten och avlopp**

Ny byggnad ansluts till befintligt nät och infrastruktur vad gäller vatten och avlopp.

**Dagvatten**

Den planerade takterrassen utformas med stor andel gröna och fukthållande ytor som ska säkerställa en fördröjning av 20 mm nederbörd enligt stadens dokument *Dagvattenhantering Åtgärdsnivå* (2016). Övrigt dagvatten leds via invändiga ledningar till stadens ledningsnät.

**El/Tele**

Ny byggnad ansluts till befintliga nät och infrastruktur vad gäller el/tele. Befintligt teleskåp i Mästerfaret, CY55:2, ska behållas.

**Fjärrvärme/fjärrkyla/gas**

Ny byggnad ansluts till befintliga nät och infrastruktur vad gäller fjärrvärme, fjärrkyla och gas. Därutöver planeras för lokala kompletterande system för bergvärme på fastigheten samt kylning med frikyla från uteluft. Ansökan om borrhål ska göras till miljöförvaltningen.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.