

## **Granskningsutlåtande**

### **Detaljplan för Hästen 21 i stadsdelen Norrmalm i Stockholm Dp 2015-14011**

#### **Innehåll**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>1</b>
<b>Bakgrund.....</b>	<b>2</b>
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	2
<b>Synpunkter inkomna under granskning .....</b>	<b>3</b>
Remissinstanser .....	3
Fastighetsägare .....	5
Övriga.....	6
<b>Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts .....</b>	<b>6</b>
<b>Stadsbyggnadskontorets ställningstagande .....</b>	<b>7</b>
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>8</b>

#### **Sammanfattning**

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

Planförslaget ställdes ut för granskning 2018-06-20– 2018-08-29. Under granskningen har 13 yttranden inkommit, varav ett är en komplettering till yttrande. Flertalet remissinstanser (9 stycken) har ingen erinran mot planförslaget, några framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller förtydliganden som behöver göras i planbeskrivningen. Trafikkontoret framför synpunkter i sak samt att p-tal bör sättas till 0,15 istället för 0 som i planförslaget och att antalet cykelplatser för boende bör ökas. Synpunkterna har inte tillgodosetts. Länsstyrelsen samt kulturmiljöorganisationer är kritiska till planen som innebär en rivning av befintlig byggnad på

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

platsen. Länsstyrelsen menar att en rivning medför påtaglig skada på riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Även Samfundet S:t Erik och Norrmalms hembygdsförening avstyrker förslaget med hänvisning till de negativa konsekvenser för kulturmiljön som en rivning av byggnaden på fastigheten Hästen 21 innebär.

Kontoret menar att den avvägning som gjorts inför granskningen kvarstår. Värdet av en flexibel och långsiktigt hållbar kontors- och handelsbyggnad och fler bostäder i ett mycket centralt läge väger tyngre än förlusten av Bengt Lindroos byggnad.

Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av förslaget. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

## **Bakgrund**

### **Förslagets syfte och huvuddrag**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utveckling av fastigheten hästen 21 genom att tillåta en ny byggnad för kontor, handel (centrumändamål), bostäder och parkering. Planen förutsätter att befintlig byggnad rivs. Planen syftar även till att bidra till ett attraktivt och levande City, bland annat genom en ökad funktionsblandning (bostäder tillkommer), aktiva bottenvåningar med fler entréer mot Mäster Samuelsgatan och därmed ökad tillgänglighet till de publika lokalerna.

Planförslagets volymgestaltning förhåller sig till grannfastigheten Hästen 22. Byggnaden utformas med två indragna takvåningar för att minska den upplevda höjden från gatunivå. Gestaltningen av fasaden knyter an till stenstadens grammatik med sockelparti, mellanparti och takparti. Byggnaden föreslås utformas med fasad av natursten stål och glas vilket kopplar tydligt till materialen i NK:s fasader. Det är viktigt att byggnaden upplevs som en stenbyggnad som står stadigt på marken. 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.

### **Granskning**

Aktuell detaljplan ställdes ut för granskning under perioden 2018-06-20 – 2018-08-29. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2018-06-20. Planförslaget visades i

Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida,  
[www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner).

### **Synpunkter inkomna under granskning**

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

### **Remissinstanser**

#### **Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen framförde redan i samrådsskedet att planförslaget riskerade medföra påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljö Stockholms innerstad med Djurgården och efterfrågade en utredning som tar sin utgångspunkt i ett bevarande, helt eller delvis. Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen, som förutsätter rivning av hela den befintliga byggnaden, medför påtaglig skada på riksintresset. Länsstyrelsen menar vidare att den utredning av ett delvis bevarande som tagits fram skulle kunna ha förutsättningar att genomföras utan att påtaglig skada uppstår på riksintresset. Om föreslagen utformning av planen kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

#### *Riksintresse för kulturmiljövården*

Byggnaden på fastigheten Hästen 21 utgör en av få byggnader från 1970-talets citysanering som inte har rivits eller genomgått en omfattande omvandling. En rivning skulle medföra att förståelsen för riksintressets uttryck ”det moderna välfärdssamhället och dess stadsbyggande” och ”handels och näringslivets byggnader” från denna tid avsevärt försvåras. Genom rivningen sker också en avgörande försvagning av den årsring som berättar om rekordårens byggnader i city.

Den aktuella byggnaden är en signifikant representant för 1970-talets modernistiska byggande i City och är en storskalig byggnad som ändå anpassar sig till omgivande byggnader samt har tidstypisk stark kulör. Både den kulturhistoriska konsekvensanalysen (Nyréns, 2018-02-29) och miljökonsekvensbeskrivningen (Tyréns, 2018-06-05) framhåller att den befintliga byggnaden har stort kulturhistoriskt värde som enskild byggnad och som ingående i det sammanhang det moderna City utgör. Byggnaden är grönklassad i Stadsmuseets klassificering. I konsekvensanalysen hävdas att som en följd av stora förändringar av 1970-talsbebyggelsen i närområdet ingår inte längre byggnaden på Hästen 21 i något sammanhang och årsringen är därmed svag. Länsstyrelsen gör en annan bedömning och anser

att frånvaron av välbevarade byggnader i City från denna tid gör det desto mer angeläget att bevara Hästen 21.

Inför granskningen har staden utrett ett alternativ med delvis bevarande (Tyréns 2018-01-17). Länsstyrelsen menar att hela byggnadsvolymen är viktig och att det är en förlust också om en del av den rivs. Från riksintressesynpunkt kan dock det förslag om delvis bevarande som tagits fram ha förutsättningar att kunna genomföras utan att påtaglig skada uppstår på riksintresset. Med detta förslag menar Länsstyrelsen att förståelsen för uttrycken ”det moderna city och dess stadsbyggande”, ”handelns och näringslivets byggnader” samt den årsring denna byggnad representerar kvarstår även om en stor del av volymen ersätts med en ny. Länsstyrelsen bedömer att förslaget som innebär delvis bevarande om det vidareutvecklas kan vara möjligt att genomföra utan påtaglig skada på riksintresset. Länsstyrelsen ifrågasätter även den långsiktiga hållbarheten då det är först i ett perspektiv på 120 år som en nybyggnad innebär lägre klimatpåverkan än ett bevarande (ur MKB). Hur förhållandet ser ut vid ett delvis bevarande är inte klargjort.

I planbeskrivning och MKB framgår att Hästen 21 ligger inom fornlämningsområde. Länsstyrelsen påpekar att texten bör kompletteras med att eventuella tillstånd kan komma att villkoras med arkeologiska åtgärder.

#### Ellevio

I yttrande daterat 2018-08-23 påpekade Ellevio att plankartan behövde kompletteras med E för teknisk anläggning nätstation i den del där nätstation planeras. I komplettering till yttrandet daterat 2018-09-21 informerar Ellevio om att ny nätstation inte kommer att behövas förutsatt att lösningar hittas för de kabelvägar inom fastigheten som behövs för att effekt ska kunna tas från den befintliga nätstationen strax utanför planområdet.

#### Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra.

#### Luftfartsverket

Luftfartsverket har inget att erinra, men förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet. Påpekar även att berörda flygplatser ska tillfrågas om byggnadsverk över 20 meter ingår i planen.

#### Stockholm Exergi

Stockholm exergi har ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla inom området som måste beaktas. Stockholm Exergi Tunnel har också

undermarksanläggning i närheten av det angivna området. Vid planering, projektering och utförande av aktiviteter som innebär sprängning, fullborrning, linsågning, hydraulspräckning, bergspräckning, pålning eller liknande arbeten ska Stockholm Exergi Tunnel kontaktas.

#### Storstockholms brandförsvär (SSBF)

SSBF har inget att erinra.

#### Svedavia Arlanda

Swedavia Arlanda har inget att erinra.

#### Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet. Skanova önskar så långt det är möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge och önskar att denna ståndpunkt noteras i handlingarna.

#### Trafikkontoret

Trafikkontoret påpekar att ingen bilparkering är reserverad för de 27 lägenheterna med motiveringen att det enbart är smålägenheter. Enligt trafikkontorets riktlinjer för projektspecifika parkeringstal har ett p-tal på 0,15 platser/lägenhet bedömts som rimligt. Det motsvarar ett behov av 4 parkeringsplatser för boende. Påpekar även att av de mobilitetsåtgärder som önskas för att nå detta tal är väldigt få redovisade. T.ex. kan en åtgärd som bilpooler inom kvarteret sänka behovet av parkeringsplatser. Trafikkontoret påpekar även att endast 40 cykelplatser planeras för boende. Detta tal bör ligga i den övre delen av spannet i riktlinjer för gröna p-tal för att motivera rabatter på bilparkeringstalet. För kontorsdelen anser trafikkontoret att parkeringslösning för både bil och cykel är tillfredsställd. Trafikkontoret påpekar även att befintlig byggnad innehåller en belysningscentral som försörjer all gatubelysning. Vid uppförande av ny byggnad ska belysningscentralen flyttas upp till marknivå samt konstruktion för nya kopplingsdosor samordnas och bekostas av fastighetsägaren. Provisorisk belysning under byggtiden ska ombesörjas av fastighetsägaren.

*Stadsbyggnadskontorets svar: I samrådet svarade trafikkontoret att det för små lägenheter, mindre än 35 m<sup>2</sup>, rekommenderade 40 cykelplatser vilket också är föreslaget i planen.*

#### Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra.

#### Fastighetsägare

AB Nordiska kompaniet och Hamngatgaraget AB

AB Nordiska kompaniet och Hamngatgaraget AB är sakägare och lämnade i samrådet synpunkter kring avtal, grundläggning,

byggskedet. Dessa synpunkter har omhändertagits i bearbetningen inför granskning.

### **Övriga**

#### **Norrmalms hembygdsförening**

Norrmalms hembygdsförening menar att en rivning av en grönklassad byggnad ritad av en av Sveriges främsta efterkrigsarkitekter inte borde vara möjlig enligt plan- och bygglagens intentioner. Menar att fastighetsägarens motiv för rivning och nybyggnad är ekonomiska och att befintlig byggnad bör kunna vara uthyrningsbar. Byggnaden är endast 44 år gammal och totalsanerades för 20 år sedan. Menar att staden vid en rivning av byggnaden begår samma misstag som vid rivningarna för ett halvsekel sedan. Föreningen avstyrker en rivning av Bengt Lindroos hus och kräver att Stockholms stad respekterar det modernare kulturarvet.

#### **Samfundet S:t Erik**

Samfundet S:t Erik avstyrkte redan i samrådsskedet en rivning av Bengt Lindroos arkitektur- och kulturhistoriskt mycket värdefulla byggnad och uppförandet av en betydligt större kontors- och affärsbyggnad. Kontorshuset i Hästen 21 uppfördes som en del av Norrmalmsregleringen. Stockholms moderna City räknas till en av Europas med heljutna modernistiska kulturmiljöer i en stadskärna. En rivning av kontorshuset skulle ytterligare försvaga denna viktiga årsring i Stockholms bebyggelsehistoria. Byggnaden är medvetet utformad för att samspela med NK och Hans Asplunds tillbyggnad. Efter rivningar och ombyggnaderna i omkringliggande kvarter kvarstår trion som gatumiljöns enda enhetliga bebyggelsemiljö från tiden. Samfundet påpekar att det i Stockholm för närvarande pågår ombyggnader och rivning av flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader av skäl till övervägande del baserade på enskilda ekonomiska intressen snarare än allmänna intressen. Tendensen kan även kritiserats från resurshushållningssynpunkt och strider mot de nationella miljökvalitetsmålen. Samfundet framhåller att den sällsynta och för Sverige unika kulturmiljön Stockholm City försvagas successivt med stor negativa konsekvenser för innerstadens kulturhistoriska och stadsbildsmässiga värden. Samfundet menar att det är orimligt att riva ett av Citys mest värdefulla hus från efterkrigstiden som dessutom endast är 45 år gammalt och i gott skick.

### **Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts**

- Att befintlig byggnad bevaras.
- Att alternativet med ett delvis bevarande vidareutvecklas.
- Trafikkontorets synpunkt på att parkeringstal bör vara 0,15.

## Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

### Riksintresse kulturmiljö

Under samråd och granskning har synpunkter framförts om förslagens påverkan på riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Länsstyrelsen framförde att såväl en rivning som byggnadens föreslagna höjd kan medföra påtaglig skada på riksintresset. Länsstyrelsen efterfrågade belysning av konsekvenserna av ett helt eller delvis bevarande av befintlig byggnad. Inför granskning bearbetades volymens höjd och utformning. Kvarstår gör dock synpunkten att rivningen i sig medför påtaglig skada. I den kulturhistoriska konsekvensanalysen framhålls att en rivning kan få kumulativ effekt på 1900-talets stadsbyggande. Dock menar utredningen att som en följd av de stora förändringarna av 1970-talsbebyggelsen i närområdet är byggnaden på fastigheten Hästen 21 ensam kvar i en tidigare samkomponerad senmodernistisk miljö som på grund av förändringar av byggnaderna omkring inte längre utgör ett tydligt sammanhang och årsringen är därför svag. I konsekvensanalysen konstateras också att byggnaden under åren förändrats och att det arkitektoniska värdet då har minskat något. Interiörens har begränsat arkitektoniskt värde så byggnaden i omgångar kraftigt byggts om. Däremot har byggnaden både ett miljöskapande värde i det nära stadsrummet och arkitekturhistoriskt värde som en tidig representant för postmodernismen. Byggnaden saknar idag skyddsbestämmelser men är grönklassad vilket innebär att stadsbyggnadsnämnden kan besluta om förbud mot förvanskning enligt PBL 8 kap 13 §.

En utredning togs fram för att studera möjligheten att delvis bevara byggnaden för att tillgodose kulturmiljöintresset. Utredningen visade att det tekniskt är fullt möjligt med ett delvis bevarande men att den samlade kontexten försvinner och att de kvarvarande fasaderna endast utgör en kuliss. Samtidigt innebär ett delvis bevarande att fasaden längs Regeringsgatan bibehålls och att den sammanhållna 1960- och 70-talsmiljön mellan Hamngatan och Mäster Samuelsgatan i hög utsträckning bevaras. I avvägningen mellan ett helt eller delvis bevarande och en nybyggnad gjorde staden avvägningen att ett delvis bevarande varken ger önskade kulturmiljövinster eller i tillräckligt hög grad uppfyller målen rörande stadsliv under fler av dygnets timmar, ett fortsatt attraktivt City eller tillgång på kontorsarbetsplatser av hög internationell klass. Länsstyrelsen delar inte denna syn. Även Samfundet S:t Erik och Norrmalms hembygdsförening har lämnat yttranden där nödvändigheten av att riva byggnaden ifrågasätts. Båda föreningarna framhåller att byggnaden är en signifikant representant för 1970-talet modernistiska byggande och ingår i ett sammanhang

som utgörs av NK, NK:s tillbyggnad och entrébyggnaden som binder samman NK med Hästen 21.

Kontoret menar att med de bearbetningar av byggnadens höjd och fasad som gjorts inför granskningen bättre anpassar den föreslagna byggnaden till sin omgivning. Länsstyrelsen har inte kommenterat om bearbetningarna innebär att föreslagen nybyggnad inte längre innebär risk för påtaglig skada på riksintressets uttryck ”stadens silhuett”. Planförslaget kompletteras med fler mobilitetsåtgärder för att det låga p-talet ska kunna motiveras.

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Kontoret anser att förslaget ligger i linje med stadens vision för Citys utveckling. Planförslaget innebär att City tillförs kontors- och handelslokaler av hög internationell klass samt bostäder. Kontoret instämmer i att befintlig byggnad på fastigheten Hästen 21 har kulturhistoriska och miljöskapande värden i gaturummet. Kontoret har därför utrett möjligheter och konsekvenser av ett delvis bevarande. Slutsatsen av utredning är dock att ett delvis bevarande varken ger önskade kulturmiljövinster eller i tillräckligt hög grad uppfyller målen rörande stadsliv under fler av dygnets timmar, ett fortsatt attraktivt City eller tillgång till kontorsplatser av hög internationell klass. Planförslaget har efter samråd bearbetats. Byggnaden har sänkts en våning till nio våningar och utformningen av trapphus, hisstoppar och lanternin har bearbetats för att inte medföra skada på riksintresset. Fasadutformning har studerats vidare för att byggnaden bättre ska samspela med omgivningen och ansluta till stadens grammatik med sockelvåning, huvudvåning och takvåning. Kontoret anser att de bearbetningar och avvägningar som gjorts kan tillgodose riksintresset och samtidigt möjliggöra en omvandling i linje med stadens ambitioner för utveckling av City.

Martin Schröder  
planchef

Catarina Holdar  
stadsplanerare