

## **Samrådsredogörelse**

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

## **Innehåll**

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

## Sammanfattning

Samrådsförslaget syftar till 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.

Samråd för planförslag samt miljökonsekvensbeskrivning genomfördes 20 juni till 15 september 2017. Samrådsmöte hölls i form av öppet hus i Tekniska Nämndhuset den 24 augusti 2017. Under samrådet har 31 yttranden inkommit.

Flertalet remissinstanser har ingen erinran eller är positiva till planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller miljöpåverkan, boendemiljö, och teknisk försörjning. Alla de remissinstanser som bevakar kulturmiljöfrågor avstyrker dock förslaget, och framför skarp kritik mot både rivningen av befintligt hus och mot den föreslagna nya byggnaden som anses för stor och hög i sitt sammanhang. Av de åtta synpunkter från privatpersoner som inkommit under samråd är sju negativa till rivning och höjning av bebyggelsen, och en är positiv men föreslår att byggnaden görs högre än planförslaget.

Länsstyrelsen framför i sitt yttrande att planen kan medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. Skadan kan uppstå både genom rivning av den befintliga byggnaden och genom uppförandet av den föreslagna nya byggnaden. En sakägare har framfört synpunkter och frågor angående avtalsservitut, bullerkällor, störningar under byggtiden, risk för skador på egen fastighet och invändningar mot föreslagna anläggningsmetoder.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet ska följande bearbetningar och revideringar göras inför granskning:

1. En utredning av helt eller delvis bevarande av befintlig byggnad tas fram.
2. Samrådsförslagets förslag till rivning av befintlig byggnad och uppförande av ny byggnad vidareutvecklas genom följande åtgärder:
  - Förtydligande av vilka avvägningar som gjorts och motiv för rivning av befintlig byggnad.
  - Bearbetning av förslaget till ny byggnad för att undvika risk för påtaglig skada på riksintresset.
3. Alternativen Helt eller delvis bevarande (1) och Nybyggnad (2) konsekvensbedöms avseende deras påverkan på kulturmiljön.

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).

De flesta *privatpersoner* som lämnat synpunkter motsätter sig en rivning och menar att förslaget till ny byggnad är för högt och negativt kommer att påverka stadens silhuett. Vidare framförs att de nya arbetsplatserna inte behöver ligga i City utan bör spridas över Stockholmsområdet och att den befintliga byggnaden bör kunna moderniserad.

### **Kulturmiljö**

*Länsstyrelsen, Kulturnämnden/Stockholms stadsmuseum, Rådet till skydd för Stockholms skönhet, Samfundet S:t Erik, Svenska byggnadsvårdsföreningen och Norrmalms hembygdsförening* avstyrker planförslaget.

*Länsstyrelsen* bedömer att påtaglig skada på riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården kan uppstå dels om befintlig byggnad rivs, dels om ny byggnad uppförs enligt samrådsförslaget. Länsstyrelsen anser att den befintliga byggnaden är en viktig representant från tiden för 1970-talets citysanering, och att en rivning av denna skulle försvaga förståelsen för riksintressets uttryck för "det moderna välfärdssamhället och dess stadsbyggande" samt "handeln och näringslivets byggnader". Länsstyrelsen instämmer med miljökonsekvensbeskrivningen i att 1970- och 80-talens årsring försvagats, men menar att den fortfarande går att uppfatta, och framhåller att det är väsentligt att slå vakt om de få byggnader som finns kvar. En rivning uppges medföra en avgörande försvagning av årsringen. Vidare anser länsstyrelsen att den föreslagna nya byggnaden skulle påverka stadens silhuett negativt. Nybyggnadsförslaget bedöms få en dominerande roll i gaturummet, särskilt längs Regeringsgatan. Planförslaget beskrivs bli märkbart i stadssiluetten genom sin höjd, men än mer genom sin bredd, som bryter mot stadens uppbrutna taklandskap och delvis skymmer Johannes kyrkas torn, samt reser sig som en vägg bakom NK. Länsstyrelsen menar att utrymmet för kommande på- och nybyggnader med högre bebyggelse i Stockholms City mycket begränsat utifrån riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Länsstyrelsen saknar en beskrivning av samrådsförslagets förhållningssätt till det moderna City. Länsstyrelsen efterfrågar en utredning som tar sin utgångspunkt i ett helt eller delvist bevarande av befintlig byggnad, och ett förslag som tar hänsyn till såväl kulturhistoriska, tekniska, som miljö- och klimataspekter, för att skapa goda kontors- och bostadsmiljöer.

*Kulturnämnden/Stockholms stadsmuseum, Rådet till skydd för Stockholms skönhet, Samfundet S:t Erik, Svenska byggnadsvårdsföreningen och Norrmalms hembygdsförening* menar att en rivning av befintlig byggnad innebär negativ påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Den befintliga byggnaden har

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 klargörande 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 samrådsförslagets minskade klimatpåverkan per kvadratmeter kontorsyta på lång sikt.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Under samrådet har sammanlagt 31 yttranden inkommit varav 8 är från privatpersoner (ej sakägare). Nedan redovisas de synpunkter som inkommit under samråd sorterade ämnesvis följt av stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstaganden.

#### Planprocess

Två *privatpersoner* uttrycker åsikten att projektet motiveras av fastighetsägarens privata vinstintresse. Kontoret menar att enskilda intressen utgör starka och nödvändiga drivkrafter i stadsutvecklingen. Kontoret gör dock en intresseavvägning enligt PBL där enskilda intressen vägs mot allmänna. Fastighetsägarnas ekonomi är en av flera viktiga faktorer för att genomföra stadsutvecklingsprojekt. Kontoret gör bedömningen att det även handlar om ett starkt allmänt intresse att få ett mer levande och attraktivt City.

*Stockholms stadsmuseum* och *Samfundet S:t Erik* menar att samrådsförslagets positiva konsekvenser är för små i förhållande till de negativa konsekvenserna. *Svenska byggnadsvårdsföreningen* menar att hänsyn till kulturmiljö i enlighet med översiktsplanen inte tas. *Länsstyrelsen* efterfrågar en utredning som tar sin utgångspunkt i ett bevarande, och ett förslag som utgår från den befintliga byggnaden och tar hänsyn till såväl kulturhistoriska, tekniska som miljö- och klimataspekter.

Stadsbyggnadskontoret menar att City är ett område där utveckling och förnyelse är möjlig inom ramen för den befintliga stadsstrukturen. I översiktsplanen förtydligas att den yngre bebyggelsen i City måste kunna förnyas och omvandlas för att möta behoven av moderna kontorslokaler, citynära bostäder och publika verksamheter. Översiktsplanen uttrycker också att kulturhistoriska värden ska vara en utgångspunkt när staden växer och förtätas, men att moderna tillägg är möjliga. Påverkan på de kulturhistoriska värdena motiveras med att befintlig byggnad har ogynnsamma förutsättningar för att utvecklas till attraktiva kontorslokaler, handelsytor och bostäder, samt att planförslaget tillgodoser det starka allmänna intresset att få ett mer levande och attraktivt City.

Möjligheterna att bevara den befintliga byggnaden helt eller delvis ska utredas i en bevarandeutredning. Motiven för en eventuell rivning ska förtydligas. Fastighetsägarens önskan är att utveckla fastigheten genom att uppföra en ny byggnad, vilket stadsbyggnadsnämnden har beslutat att pröva i en planprocess. Kontoret anser dock efter samråd att planförslaget behöver revideras för att minska den nya byggnadens negativa påverkan på kulturmiljön så att den inte riskerar att påtagligt skada riksintresset.



**Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)**

*Stockholms stadsmuseum* är kritiskt till hur bedömningsskalan i MKB används och menar att den påverkan som uppstår genom fragmentering av stadsbilden och förlust av unika värden inte innebär måttliga utan snarare stora negativa konsekvenser.

Stadsbyggnadskontoret noterar att det finns utrymme för olika bedömningar och värderingar av konsekvenser inom ramen för verktyget miljökonsekvensbeskrivning. Kontoret anser att både MKB och de remissvar som inkommit under samråd tillsammans ger en bred bild av vilka kulturhistoriska värden som påverkas av planförslaget. Kontoret föreslår därför en komplettering av MKB med en utredning av ett helt eller delvis bevarande av befintlig byggnad samt revideringar av samrådsförslaget för att minska negativa konsekvenser för kulturmiljön.

**Kulturmiljö**

Riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården

*Länsstyrelsen* bedömer att påtaglig skada på riksintresset kan uppstå om befintlig byggnad rivs. Länsstyrelsen efterfrågar en utredning som tar sin utgångspunkt i ett bevarande av befintlig byggnad, helt eller delvis. Länsstyrelsen bedömer även att påtaglig skada på riksintresset kan uppstå om den nya planerade byggnaden uppförs med föreslagen höjd och utformning. *Stockholms stadsmuseum* anser att riksintressets 1970-tals årsring hotas vid en rivning. (uttryck för det moderna välfärdssamhället och dess stadsbyggande, samt årsringarna i stadsväxten).

Stadsbyggnadskontoret menar att många av byggnaderna från 1970-talet har förändrats kraftigt eller är under omvandling, och den koncentration av 70-talsbyggnader som tidigare fanns längs Regeringsgatan och Mäster Samuelsgatan är inte längre avläsbar. Platsen återspeglar inte längre tydligt 1970-talets stadsbyggande och arkitektur, och omnämns inte i Länsstyrelsens Alla tiders Stockholm. Antalet 1970-tals byggnader minskar i Stockholm, och en rivning av Hästen 21 försvagar modernismens miljöer, men bedöms i MKB endast ge upphov till små till måttliga negativa konsekvenser på riksintressets uttryck för Årsringarna i stadsväxten. Kontoret anser att stora kvaliteter tillförs staden och starka allmänintressen tillgodoses vid uppförandet av den nya byggnaden. Byggnaden ersätts med en ny byggnad med hög arkitektonisk ambitionsnivå, där relationen till NK:s arkitektur, stenstaden och det moderna City blir en viktig utgångspunkt för utformningen. Kontoret föreslår dock revideringar av den nya byggnadens utformning för att minska den samlade negativa påverkan på riksintresset och kulturmiljön, orsakad av både rivning av befintlig

och uppförande av ny byggnad, se nedan. Kontoret bedömer därutöver att möjligheterna att bevara den befintliga byggnaden helt eller delvis ska utredas i en bevarandeutredning.

Stadsbyggnadskontoret kan med vägledning av MKB och remissvar under samråd konstatera att den föreslagna nya byggnadens höjd medför negativ påverkan på, och kan medföra påtaglig skada på riksintresset (uttryck för 1900-talets stadsbyggande och bebyggelseutveckling, uttryck för det moderna välfärdssamhället och dess stadsbyggande, uttryck för anpassningen till naturen, uttryck för vyer, blickfång och stadssilhuett, uttryck för årsringarna i stadsväven, samt uttryck för varuhus och andra näringslivets byggnader). Kontoret anser att planförslaget behöver revideras enligt nedan för att minska negativ påverkan på kulturmiljön.

#### Bevarande av befintlig byggnad

*Rådet för Stockholms skönhet, Stockholms stadsmuseum, Samfundet S:t Erik, Norrmalms hembygdsförening och privatpersoner (ej sakägare)* menar att en relativt ny och kulturhistoriskt värdefull byggnad rivs. Befintlig byggnad som samspelar med intilliggande byggnader, topografi, stadsrum och gatustruktur. Byggnaden har arkitektoniska kvaliteter som håller samman kvarteret och bidrar till variation, en lekfull anpassning till intilliggande byggnader, hörnlaget hanteras med ett starkt formspråk och färgsättning. Del av 1970-talets årsring och ett tidigt postmodernistiskt verk. Del av en arkitektonisk sekvens där NK, NK:s tillbyggnad och Hästen 21 varierar på ett arkitektoniskt tema. *Samfundet S:t Erik* påpekar att innergårdarna har hög kvalitet. *Stadsmuseet och Rådet för Stockholms skönhet* menar att rivningen strider mot PBL 9 kap. 34 § (föresättning för rivningslov). *Samfundet S:t Erik, Norrmalms hembygdsförening, Svenska byggnadsvårdsföreningen och privatpersoner* menar att rivning inte behövs utan byggnaden kan moderniseras.

Stadsbyggnadskontoret menar att möjligheterna att bevara den befintliga byggnaden helt eller delvis ska utredas i en bevarandeutredning, se ovan. En rivning möjliggör dock att en byggnad med bristande förutsättningar för god kontakt med Mäster Samuelsgatan och med dålig standard för arbetsplatser beträffande bland annat dagsljus och rumshöjd kan ersättas med en ny byggnad enligt dagens standard med attraktiva arbetsplatser och öppna bottenvåningar. Därigenom tillgodoses stadens mål och det allmänna intressena att tillskapa fler arbetsplatser, bostäder och ett ökat handelsutbud tillsammans med ett tryggt och levande stadsliv.

**Ny byggnad**

*Rådet för Stockholms skönhet, Stadsmuseet, Samfundet S:t Erik, Svenska byggnadsvårdsföreningen och privatpersoner* menar att föreslagen ny byggnad blir för hög i stadens silhuett, påverkar upplevelsen av vyer, blickfång, landmärken, topografi samt blir för hög i gaturummet. *Stadsmuseet* menar även att förslaget medför för hög exploatering, saknar relation till omgivningen, ger upplyst fond bakom NK och NK-klockan samt strider mot PBL 2 kap. 6§ (hänsyn till stads- och landskapsbild, kulturvärden, intresset av god helhetsverkan), *Norrmalms hembygdsförening* och *Svenska byggnadsvårdsförbundet* menar att förslag till ny byggnad förminskar NK. *Rådet för Stockholms skönhet* menar att den föreslagna byggnadens höjd blir prejudicerande för området.

Se stadsbyggnadskontorets svar ovan under rubriken Riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården.

**Stadsliv**

Privatpersoner menar att samrådsförslaget bidrar till mer trängsel i City och att arbetsplatser behövs bättre utanför City.

Stadsbyggnadskontoret kan konstatera att trafikutredningen pekar på att byggnaden genom ett lägre antal parkeringsplatser för bil medför mindre biltrafik än befintlig byggnad. Däremot bidrar byggnaden till ett önskvärt ökat utnyttjande av gång- och cykelvägnät samt kollektivtrafiken, vilket ligger i linje med stadens målsättningar. Beträffande arbetsplatser så är det positivt om nya arbetsplatser skapas både i och utanför City. Kontoret har ingen möjlighet att påverka arbetsplatser utanför City inom ramen för detta detaljplaneärende.

**Avtal**

*AB Nordiska Kompaniet samt Hamngatgaraget AB* önskar förtydligande kring avtalsservitut. Avtalsservitut mellan berörda parter (berörda fastigheters ägare) kommer att krävas innan planen kan antas, för att säkra möjligheten att genomföra detaljplanen. Avtalens innehåll och utformning blir en fråga för förhandling mellan berörda parter. Ansvar för avtalens upprättande ligger hos fastighetsägaren till Hästen 21.

*Länsstyrelsen* menar att tillgång till takterrass för de boende bör säkras i planen. Stadsbyggnadskontoret påpekar att på plankartan anges att uteplats för bostäder ska anordnas på takterrassen. Så länge bostäder och takterrass ligger inom samma fastighet är det inte möjligt att säkra tillgången med avtalsservitut. Planen möjliggör en framtida uppdelning i olika fastigheter efter användning och tillgången till takterrass kan då säkras med servitut.

## Miljö

*Samfundet S:t Erik, Svenska byggnadsvårdsföreningen och privatpersoner* menar att rivning medför negativ miljöpåverkan och att ny byggnads miljöpåverkan för hög.

Stadsbyggnadskontoret kan inte ställa särskriv kring hållbart byggande eller energianvändning för privata fastigheter, utöver det som regleras i lagstiftningen. Kontoret välkomnar dock fastighetsägarens frivilliga hållbarhetsarbete, där en LCA pekat på att klimatpåverkan blir lägre på lång sikt, trots rivning och uppförande av en ny byggnad, och trots att byggnadens area och volym ökar kraftigt jämfört med befintlig byggnad.

*Länsstyrelsen* efterfrågar att lägenhetsstorlekar regleras till max 35 kvadratmeter för att säkerställa att bullerkrav för bostäder kan uppfyllas, anser att planbestämmelse för bullerskydd för utformning av bostadshusets fasad behöver förtydligas, anser att bullerutredningen behöver förtydligas angående huruvida bostäders uteplats på takterrass klarar både trafikbuller och industribuller, ställer sig frågande till placeringen av bostäder bland annat avseende möjlighet till dagsljus, ger som råd att placering av lägenheternas luftintag bör regleras på plankartan. Länsstyrelsen lämnar de rådgivande synpunkterna att utsläpp av näringsämnen till dagvattenrecipienten behöver begränsas, samt att plankartan behöver reglera takytornas användning för att säkerställa avsedd dagvattenhantering.

Stadsbyggnadskontoret anser inte att specifika lösningar som behövs för att klara bullerkraven behöver regleras i plan. Gällande lagstiftning och riktlinjer ska följas. Planhandlingarna visar exempel på möjliga lösningar i planbeskrivning och bullerutredning, men alternativa lösningar bör också vara möjliga. Planhandlingarna samt bullerutredning och MKB ska förtydligas angående buller på bostäders uteplatser. Beräkningar ska tas fram för att visa om den föreslagna lösningen för bostäder uppfyller gällande dagsljuskrav. Eventuella nödvändiga ändringar av bostadslösningen för att klara dagsljuskraven ska genomföras.

Stadsbyggnadskontoret avvisar önskemål om reglera takytornas användning för att säkerställa dagvattenhanteringen med stöd av miljöförvaltningen. Stockholms innerstad är till stora delar hårdgjord och stora mängder dagvatten sköljer idag av dessa ytor med dess föroreningsinnehåll till Strömmen. För att gynna ekosystemtjänster, bland annat att fördröja och till del även rena dagvatten, förbättra ljudmiljön, bidra till en högre biologisk mångfald samt höja vistelsevärdet arbetar staden för att öka antalet

gröna tak. I detta fall gör staden bedömningen att värdet av det gröna taket vida överstiger ett eventuellt näringsläckage från detta enskilda tak. Sammantaget gör staden bedömningen att detta gröna tak inte kommer att påverka näringsförhållandena i vattenförekomsten Strömmen.

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att luftintags placering bör regleras på plankartan. Att miljö kvalitetsnormerna inte överskrids utgör ingen garanti för att luftföroreningar inte kan orsaka hälsoeffekter på de som arbetar och bor i området. För att undvika inandning av skadliga luftföroreningar bör därför tilluften till fastigheten placeras så långt bort som möjligt från föroreningskällan.

### **Teknisk försörjning**

*Stockholm Vatten och Avfall (SVOA)* framför att avlopp från våningsplan under gatunivå ska pumpas med intern anläggning. Tappställen över +30 m kan behöva intern tryckstegring. *Ellevio* påpekar att regionnätets känsliga transformatorstation Brunkeberg ligger i nära anslutning till fastigheten, och kräver hänsyn för att minska skaderisk samt att ny elnätstation i lokalnätet behöver etableras för att klara tillkommande kapacitet. *Fortum Värme* framför att befintliga ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla behöver beaktas. *Skanova* framför att de har anläggningar inom fastigheten, som de så långt möjligt önskar behålla.

De synpunkter ovan som lämnats under samråd avseende teknisk försörjning ska beaktas under fortsatt arbete med detaljplanen. Fastighetsägaren ska ta kontakt med respektive remissinstans för samråd och medverkan, där så efterfrågats.

### **Gator och trafik**

*Trafikkontoret* lämnar synpunkt på att kvartersmark mot gata vid indraget fasadliv inte drifas av trafikkontoret och kan bli skräpiga. Parkeringsplan för cykel och bilparkering för bostäder följer ej stadens riktlinjer. Boendeparkeringsplats för rörelsehindrade bör lösas inom fastigheten. Det finns svårigheter med att ordna taxiplats på gata. Vid nybyggnad ska installationer för gatubelysning ordnas enligt trafikkontorets önskemål, även provisorisk belysning för byggtiden. *Pembroke Real Estate* önskar initiativ och planering kring utveckling av gatumiljön. *AB Nordiska Kompaniet samt Hamngatgaraget AB* påpekar vikten av att säkerställa tillgänglighet och framkomlighet under byggtiden.

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 exploitören 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.

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Under samrådet har alla remissinstanser som bevakar kulturmiljöfrågor påpekat att den nya byggnaden är för hög och medför negativ påverkan på kulturmiljön, stadsbilden etc.

Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande att påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö Stockholms innerstad med Djurgården kan uppstå, dels om befintlig byggnad rivs, dels om den nya planerade byggnaden uppförs med föreslagen höjd och utformning.

Av de åtta synpunkter från privatpersoner som inkommit under samråd är sju negativa till rivning och höjning av bebyggelsen, och en är positiv men föreslår att byggnaden görs högre än planförslaget.

### **Föreslagna förändringar**

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet ska följande bearbetningar och revideringar göras inför granskning:

1. En utredning av helt eller delvis bevarande av befintlig byggnad tas fram.
2. Samrådsförslagets förslag till rivning av befintlig byggnad och uppförande av ny byggnad vidareutvecklas genom följande åtgärder:
  - Förtydligande av vilka avvägningar som gjorts och motiv för rivning av befintlig byggnad.
  - Bearbetning av förslaget till ny byggnad för att undvika risk för påtaglig skada på riksintresset.
3. Alternativen Helt eller delvis bevarande (1) och Nybyggnad (2) konsekvensbedöms avseende deras påverkan på kulturmiljön.

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.

Nybyggnadsförslaget föreslås vidarebearbetas enligt följande:

- Minska byggnadens höjd motsvarande en hel våningshöjd.
- Utföra de två översta våningsplanen indragna från omgivande gator och fastigheter (cirka 2 meter per våningsplan räknat från gata; cirka 0,8 meter per

- våningsplan räknat från Hästen 20; båda våningsplanen indragna cirka 4,5 meter från Hästen 22).
- Minska höjden på de trapphus och hisstoppar som höjer sig över takterrassen.
  - Reglera glasandel på takvåning till max 40%, Glasytorna ska fördelas jämnt över fasaden. Icke transparenta ytor utförs mörka och icke reflekterande.
  - Gestaltning med hög arkitektonisk kvalitet som relaterar till stenstaden och det moderna City. Gestaltungsprinciper ska redovisas i planbeskrivningen.
  - Bostäderna ska utredas avseende dagsljus.
  - Bullerutredning revideras efter nya bullerkrav.
  - Lägenheter anpassas vid behov till nya bullerkrav. Tillåtna nivåer för trafikbuller har ökat, och kan eventuellt ge möjligheter att minska balkongdjup för att ge mer dagsljus.
  - Förtydligande av bullerutredning avseende bostäders takterrass.
  - Förtydligande av läge för uteluftsintag för bostäder.
  - Synpunkter avseende teknisk försörjning samt gatubelysning ska beaktas under fortsatt arbete med detaljplanen. Fastighetsägaren ska ta kontakt med respektive remissinstans för samråd och medverkan, där så efterfrågs.
  - Antalet cykelparkeringsplatser ökas till cirka 4 per 100 kvm BTA (bostäder).
  - Boendeparkeringsplats för rörelsehindrade anordnas inom fastigheten, i nära anslutning till bostädernas hiss.
  - Det geotekniska utlåtandet revideras för att förtydliga att *AB Nordiska Kompaniet samt Hamngatsgaraget AB:s* farhågor och invändningar om bland annat skaderisk och störningar på grannfastigheter ska hanteras på tillfredställande sätt.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovan föreslagna utredningar och bearbetningar kommer medföra att planförslaget inte längre ger upphov till påtaglig skada på riksintresset. Sänkningen av byggnadshöjden bedöms också medföra att den del av fasaden som syns bakom NK i vyerna från Strömparterren och Katarinavägen kommer minska för att inte längre kommer att uppfattas som en vägg bakom NK, och kontoret menar därför att volymen inte behöver bearbetas ytterligare för att minska upplevelsen av byggnadens bredd.

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



## Inkomna synpunkter

### Statliga och regionala myndigheter och förbund

#### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö Stockholms innerstad med Djurgården enligt 3 kap. miljöbalken kan uppstå, dels om befintlig byggnad rivs, dels om den nya planerade byggnaden uppförs enligt planförslaget.

Länsstyrelsen anser att byggnaden är en viktig representant för 1970-talets citysanering, och att en rivning av denna skulle försvaga förståelsen för det moderna välfärdssamhället och dess stadsbyggande samt göra 1970-talets årsring otydlig. Vidare anser länsstyrelsen att den föreslagna nya byggnaden skulle påverka stadens silhuett negativt.

Länsstyrelsen efterfrågar en utredning som tar sin utgångspunkt i ett bevarande av befintlig byggnad, och ett förslag som tar hänsyn till såväl kulturhistoriska, tekniska, som miljö- och klimataspekter. Utöver det anser länsstyrelsen att plankartan behöver kompletteras för att säkerställa lämplig miljö för bostäder avseende buller.

Det befintliga husets arkitektoniska och kulturhistoriska värden beskrivs, och länsstyrelsen bekräftar att de delar stadsmuseets bedömning i samband med grönklassningen av byggnaden.

Vidare framför länsstyrelsen att de liksom i ett tidigare samrådsyttrande för fastigheten Snäckan 8, anser att det är problematiskt med rivningar eller kraftiga förändringar av allt fler byggnader från efterkrigstidens cityomdaning. Länsstyrelsen instämmer med miljökonsekvensbeskrivningen i att 1970- och 80-talens årsring försvagats, men menar att den fortfarande går att uppfatta, och framhåller att det är väsentligt att slå vakt om de få byggnader som finns kvar. I närområdet finns endast tre byggnader från 1970-talet, inklusive Hästen 21. En av de två andra är redan förändrad genom ombyggnad.

En rivning av befintlig byggnad uppges medföra att förståelsen för riksintressets uttryck *"det moderna välfärdssamhället och dess stadsbyggande"* samt *"handelns och näringslivets byggnader"* från denna tid avsevärt försvåras. En rivning uppges också medföra en avgörande försvagning av 1970-talets årsring. Länsstyrelsen ser därmed att en rivning kan utgöra ett hot mot riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården.

Nybyggnadsförslaget bedöms få en dominerande roll i gaturummet, särskilt längs Regeringsgatan. I granskningsyttrande för fastigheten Trollhättan 30 angav länsstyrelsen att i och med godkännandet av den planerade bebyggelsen i det ärendet, är utrymmet för kommande på- och nybyggnader med högre bebyggelse i Stockholms city mycket begränsat utifrån riksintresset Stockholms innerstad med djurgården.

Länsstyrelsen påpekar att den föreslagna höga bebyggelse på Hästen 21 inte kan motiveras med närhet till Brunkebergsåsen, då fastigheten inte är belägen på åsens högre delar. Planförslaget beskrivs bli märkbart i stadssilhuetten genom sin höjd, men än mer genom sin bredd, som bryter mot stadens uppbrutna taklandskap och delvis skymmer Johannes kyrkas torn, samt reser sig som en vägg bakom NK. Länsstyrelsen håller inte med stadsbyggnadskontoret i beskrivning av att de indragna översta våningarna kan läsas in i taklandskapet och efterfrågar en redovisning av hur de glasade takvåningarna ser ut i mörker då de befaras dominera än mer.

Länsstyrelsen efterfrågar en alternativ utredning som tar sin utgångspunkt i ett bevarande av befintlig byggnad, för att skapa goda kontors- och bostadsmiljöer.

Vidare nämns att planbeskrivningen formulerar att byggnaden ska förhålla sig till stenstadens kvaliteter, men länsstyrelsen saknar förhållningssätt till det moderna city, och påpekar att plankartan saknar reglering av detaljutformningen.

Länsstyrelsen ifrågasätter om bostäderna placerats på den lämpligaste delen av fastigheten, med avseende på buller, dagsljus och luftkvalitet, och föreslår därtill att läge för friskluftsintag regleras på plankartan. Vidare efterfrågas reglering av åtgärder som krävs för att klara bullerkraven, som t.ex. lägenhetsstorlek och bullerskydd vid fasad. En tydligare redovisning i planbeskrivningen av bullerskyddande åtgärder efterfrågas. Bullerutredning och planbeskrivning bör justeras efter nya bullerkrav från 1 juli 2017. 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.

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.

Fastigheten ligger inom fornlämningsområde och alla markingrepp är därför tillståndspliktiga enligt 2 kap. kulturmiljölagen. Länsstyrelsen påpekar också att detaljplanen behöver samrådats med Swedavia angående påverkan på Bromma och Arlanda flygplatser.

#### Storstockholms brandförsvär (SSBF)

Storstockholms brandförsvär ser positivt på att utrymningsmöjligheterna i händelse av brand och implementeringen av TR1/TR2-trapphus har hanterats utförligt i planbeskrivningen. I övrigt har SSBF inget att tillägga i ärendet.

#### Trafikverket

Trafikverket har ingen erinran mot planförslaget.

#### Försvarmakten

Försvarmakten har ingen erinran mot planförslaget.

#### Luftfartsverket

Luftfartsverket har som ägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen. De framför dock att berörda flygplatser ska tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer inom flygplatsens MSA-yta (hinderyta för flygvägar) ca 60 km ut från flygplatsen, samt om flygplatsens CNS-utrustning kan bli påverkad.

#### Swedavia Airports

Swedavia Airports har inget att erinra mot planförslaget då föreslagen placering och totalhöjd inte har någon påverkan på influensområden för Bromma Flygplats.

SA vill påminna om att föremål med en höjd av 45 meter över mark eller vattenytan ska hindermarkeras enligt Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd, samt att flyghinderanmälan enligt Luftfartslagen ska göras till försvarmakten senast fyra veckor innan objektet når en höjd av 20m (45m inom sammanhållen bebyggelse).

### **Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar**

#### Norrmalms stadsdelsnämnd

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.

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget, och framhåller att frågorna om buller och luftföroreningar utretts tillfredsställande. Miljö- och hälsoskyddsnämnden framhåller även förslagets positiva konsekvenser för dagvattenhanteringen, den goda tillgången på cykelparkeringsplatser, minskningen av trafikorörelser samt planförslagets minskade klimatpåverkan per kvadratmeter kontorsyta på lång sikt.

**Trafikkontoret**

Trafikkontoret ser positivt på planförslaget, men framför nedanstående synpunkter i sak: Trafikkontoret framhåller att förslaget ligger i linje med stadens framtida utvecklingsplaner för City. Trafikkontoret konstaterar att det inte framgår tydligt om fasadlivet längs Mäster Samuelsgatan avviker från fastighetsgränsen, och påpekar att de ytor som eventuellt skapas på kvartersmark inte drifas av trafikkontoret, och kan bli skräpiga.

Trafikkontoret påpekar att parkeringstal för cykel och bil för bostadsändamål inte följer stadens riktlinjer. Vidare efterfrågas att boendeparkeringsplats för rörelsehindrade i första hand löses inom fastigheten. Trafikkontoret ser svårigheter i att anordna specifika angöringsplatser för taxi på den begränsade gatumarken längs angränsande gator.

Trafikkontoret kommenterar även att de ytterligare åtgärder på stadens gatumark som omnämns i trafikutredningen inte har tagits fram i samråd med trafikkontoret, och att ingen omdaning av Mäster Samuelsgatan är planerad.

Slutligen påpekar trafikkontoret 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.

**Exploateringskontoret**

Exploateringskontoret har inget att erinra mot planförslaget.

**Stockholms stadsmuseum**

Stadsmuseet avstyrker detaljplaneförslaget med hänvisning till den negativa påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön och den enskilda byggnaden som förslaget innebär.

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.

I övrigt framförs ingen erinran mot planförslaget.

#### Skanova

Skanova påpekar att de har befintliga anläggningar inom fastigheten vilka de så långt som möjligt önskar ha kvar i befintligt läge.

Eventuella flyttningar av anläggningarna ska bekostas av den som initierar flytten och anmälas senast 6 månaden innan byggstart.

Skanova hänvisar till [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se) för information kring ledningar, och önskar bli kontaktade för ledningssamordning.

#### Samfundet S:t Erik

Samfundet S:t Erik avslår planförslaget, och framhåller den befintliga byggnadens stora kulturhistoriska intresse.

Samfundet menar att planförslagets positiva konsekvenser är överdrivna samtidigt som de negativa konsekvenserna förringas i planhandlingarna. De skäl som i planbeskrivningen uppges som motivering för en rivning anses vara svepskäl för att möjliggöra en nästan dubbelt så stor byggnad. Bland annat framhåller samfundet att det nya förslaget inte får bättre dagsljusförhållanden än den befintliga byggnaden och att det är absurt att stadsbyggnadskontoret föreslår rivning med motiveringen att befintligt hus inte kan byggas på då det inte skulle vara förenligt med Plan- och bygglagens bestämmelser om förbud mot förvanskning. Planförslaget uppges på grund av sin storlek vara till stor nackdel för närmiljön, och skada stadens silhuett och närliggande landmärken. Samfundet saknar en beskrivning av innergårdarnas kvaliteter i planbeskrivningen, och framhåller den högklassiga omgestaltningen av gårdarna 1997. Vidare framhåller samfundet att förslaget inte är acceptabelt ut hållbarhetssynpunkt då den ger lägre klimatpåverkan än den befintliga byggnaden först efter 50-60 år.

Samfundet sammanfattar med att avvisa förslaget, för att förorda ett bevarande av den befintliga byggnaden, och menar att en påbyggnad med ytterligare en indragen våning är möjlig.

#### Norrmalms Hembygdsförening

Föreningen avstyrker planförslaget och motsätter sig rivning av den befintliga byggnaden.

Planförslagets nya högre byggnad uppges förminska NK på ett sätt som anses vara oförlåtligt. Föreningen beskriver utförligt de kvaliteter som arkitekten Bengt Lindroos Hästen 21 besitter, och menar att det är möjligt att utveckla byggnaden vidare trots de i planhandlingarna beskrivna begränsningarna i fråga om dagsljus och rumshöjd. Det anses också vara möjligt att tillskapa bostäder inom den befintliga byggnaden. Föreningen anser att de inte är

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



detaljplaneförslaget inte kan antas förrän nedanstående frågeställningar klargjorts.

NKH önskar förtydligande kring vad som avses med avtalsservitut för fönster i tomtgräns, och avtalsservitut för grundläggning.

NKH har låtit ta fram ett tekniskt PM (Golder Associates, 2017-09-13) där risker för skador på NKH:s fastigheter Hästen 19 och 20 samt Hästskon 10 behandlas. Det lyfts särskilt fram att de geologiska förhållandena innebär att marken är både sättnings-, erosions- och flytningsbenägen och därtill mycket vattenförande. Man pekar på stora risker för att sättningsskador uppstår under arbete, risk för skador på NK:s känsliga grundläggning med träpålar och framför kritik mot de tekniska lösningar och anläggningsmetoder som föreslås i det Geotekniska utlåtandet (Tyréns 2015-06-12). NKH understryker att skador på deras fastigheter inte får uppkomma.

Vidare önskar NKH ett klargörande angående ansvarsfrågor kring bullerkällor på taket i omgivande fastigheter, och framhåller att ansvaret för eventuella åtgärder på dessa förutsätts hanteras av exploatören av Hästen 21.

NKH efterfrågar en detaljerad redogörelse av byggprocessen i planbeskrivningen, för att tillvarata riksintresset i kvartersmiljön, och säkerställa en trygg och levande stadskärna. Vidare efterfrågas en redovisning av hur tillgängligheten till Hästskon 10 (parkeringshuset Parkaden) säkerställs för både bilar och gående under byggtiden.

### **Övriga, ej sakägare**

#### **BR**

BR motsätter sig rivning av befintlig byggnad, och framhåller att huset inte är gammalt. Om byggnaden mot förmodan ska rivas anser BR att en ny byggnad inte får bli högre än den befintliga för att Stockholms fina vyer inte ska försvinna.

#### **CW**

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,

trots att den föreslagna rivningen motiveras med att kontoren är omoderna.

**BP**

BP motsätter sig rivning av befintlig byggnad med hänvisning till miljöaspekter, byggnadens grönklassning och husets ringa ålder. Vidare förmodar BP att skälet till rivning handlar om att tjäna pengar, och menar att de nya arbetsplatserna inte behöver koncentreras i City, utan bör spridas ut i hela Stockholmsområdet. BP menar att en ny byggnad 11 meter högre än NK inte passar in i området.

**LK**

LK önskar att staden avvaktar med rivning av befintligt hus, och föreslår att staden för mer dialog med medborgarna kring sådana genomgripande förändringar i stadsbilden.

**JF**

JF vänder sig emot att den föreslagna byggnaden blir 10 meter högre än NK-varuhuset och anser att den smygande höjningen av bebyggelsen på nedre Norrmalm kommer att förändra stadens silhuett och därför måste stoppas. JF föreslår att den nya byggnadens höjd inte ska tillåtas överskrida den befintliga byggnadens höjd.

**ME och HE**

ME och HE motsätter sig planförslaget och framför att den nya byggnaden kommer att bli ytterligare en klump som syns vida omkring och kommer påverka staden som helhet och det angränsande gaturummet negativt. De menar också att den befintliga byggnaden bör kunna moderniseras och öppnas i bottenvåningen och användas vidare. Vidare anser de att exploateringsgraden är för hög och kommer bidra till ökad trängsel i Stockholms centrala delar och att nya arbetsplatser istället bör lokaliseras söderort.

**CO**

CO är positiv till uppförandet av ett nytt hus, men menar att byggnaden bör göras högre än planförslaget, för att möjliggöra fler arbetsplatser och bostäder, samt en publik takterrass på 14-15:e våningen.

**KH**

KH motsätter sig planförslaget.

Thomas Stoll  
planchef

Catarina Holdar  
stadsplanerare