

**Handläggare**  
Catarina Holdar  
Telefon 08 508 274 44**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Antagande av förslag till detaljplan för Hästen 21 i stadsdelen Norrmalm (nybyggnad; kontor, handel och 27 lägenheter)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder

### **SAMMANFATTNING**

Fastigheten Hästen 21 är belägen vid korsningen av Regeringsgatan och Mäster Samuelsgatan. Fastigheten ägs av FIL Hästen R Building AB (Pembroke) och är idag bebyggd med ett kontorshus med handel i bottenvåningen. Ett förslag till ny detaljplan skickades ut på granskning under tiden 20 juni – 29 augusti 2018.

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

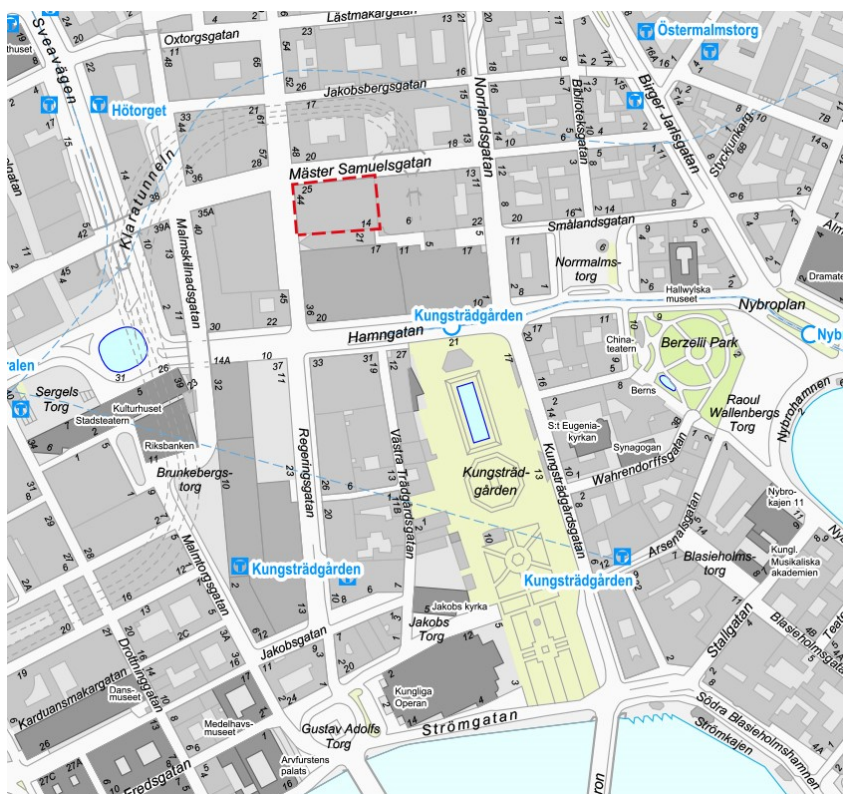
Planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser som sammanfaller med flera av stadens målsättningar för utvecklingen av City, bland annat genom att bidra till en trygg och levande stadskärna, aktiva bottenvåningar, fler attraktiva arbetsplatser, 27 nya bostäder (hyresrätter), ökad nattbefolkning, ökad funktionsblandning, hållbart byggande samt minskat bilberoende.

Planförslaget medför påverkan på kulturmiljön och i länsstyrelsens yttrande i samrådsskedet sades att förslaget behövde bearbetas höjdmässigt samt att möjlighet till helt eller delvis bevarande behövde belysas. Ett omfattande utrednings- och bearbetningsarbete

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

vidtog efter plansamrådet och staden utredde möjlighet till och konsekvenser av ett delvis bevarande. Utredningen visade att ett delvis bevarande varken gav det kulturmiljövinster eller i tillräckligt hög grad uppfyller stadens mål rörande stadsliv under fler av dygnets timmar, ett fortsatt attraktivt City eller tillgång till kontorsarbetsplatser av hög internationell klass.

I sitt yttrande i granskningsskedet meddelade länsstyrelsen att en rivning av befintlig byggnad medför påtaglig skada på riksintresset men att ett delvis bevarande kan ha förutsättningar att kunna genomföras utan att påtagligt skada riksintresset. Länsstyrelsen meddelade även att planen kan komma att upphävas enligt PBL 11 kap 11 § om problemen som leder till påtaglig skada kvarstår vid antagande. Stadsbyggnadskontoret menar att den avvägning som gjorts inför granskning är giltig och att fördelarna med en ny byggnad långsiktigt väger tyngre än bevarandet av befintlig byggnad. Stadsbyggnadskontoret föreslår att planen antas.



Översiktsbild som visar planområdets läge med röd streckad linje.

## UTLÅTANDE

### Syfte

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

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet ligger inom stadsdelen Norrmalm och utgörs av fastigheten Hästen 21. 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.

#### 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 slutar den 31 december 2012.

#### Pågående utveckling i området

Fastigheten Hästskon 12 i korsningen Malmskillnadsgatan – Mäster Samuelsgatan håller för närvarande på att byggas om. Detaljplanen för Hästskon 12 m.fl. omfattar om- och påbyggnader av byggnaderna på båda sidor av Malmskillnadsgatan. I kv. Trollhättan pågår bygget av den sista delen mot Hamngatan.

#### Markägoförhållanden

Fastigheten Hästen 21 ägs av FIL Hästen R Building AB (Pembroke). Fastigheten Hästen 21 ingår i gemensamhetsanläggningen Hästen g:a 1 som avser Mästerfaret som ligger under Mäster Samuelsgatan och flera av de omkringliggande fastigheterna, rampen från Mellangatan genom Hästen 21 samt förbindelse till bland annat Hästen 23 (PK-huset).

### Övergripande beslut och styrande dokument

#### Översiktsplan

I gällande översiktsplan 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.

#### Vision 2040

Stockholms stads vision, Vision 2040 – Ett Stockholm för alla, beslutades i kommunfullmäktige den 30 januari 2017. Visionen har ett tydligt helhetsperspektiv med social, ekologisk, ekonomisk och demokratisk hållbarhet som övergripande inriktning. Visionen är uppdelad i fyra avsnitt med samma utgångspunkter som inriktningsmålen och för varje avsnitt finns en beskrivning av de kvaliteter som ska utmärka Stockholm 2040. Delar som är relevanta för stadsplaneringen i City är bland annat:

- Levande stad där alla kan bo
- Hållbart byggande och boende
- Klimatsmarta transporter
- Ett ekonomiskt hållbart Stockholm
- Ett självklart val för en mångfald av företag
- En trygg och säker stad

#### Riksintressen

Fastigheten är belägen inom riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115). I riksintresset utpekade värdekärnor i närheten är Hötorgscity, Sergels torg och Kungsträdgården. Uttryck för riksintresset som bedöms vara särskilt relevanta för detaljplanen är:

- 1900-talets stadsbyggande och bebyggelseutveckling, uttryck för det moderna välfärdssamhället och dess stadsbyggande såsom Hötorgscity.
- Varuhus och andra handels och näringslivets byggnader.
- Anpassning till naturen.
- Vyer, blickfång och stadssilhuett.
- Årsringar i stadsväxten.

Bebyggelsen i stenstaden utgörs av en homogen massa med begränsad höjd vilket gör att topografin är avläsbar i taklandskapet. Ur denna massa har i stort sett bara kyrktorn och offentliga byggnader tillåtit höja sig över mängden, vilket givit staden en typisk silhuett. Tack vare de stora vattenrummen är det möjligt att läsa av topografin och silhuetten i de långa vyerna över staden. De senaste årens förtätningar i innerstaden genom påbyggnader av de ibland kvartersstora fastigheterna i City har lett till att påverkan på stadens silhuett och topografins avläsbarhet har blivit mer central vid bedömning av påverkan på riksintresset. Förändringarna av det

modernistiska Citys byggnader har också lett till att 1970-talsårsringen är kraftigt påverkad vilket innebär att även uttrycket ”årsringar i stadsväxten” också blivit mer central vid bedömning av påverkan på riksintresset.

#### Vision för City 2030

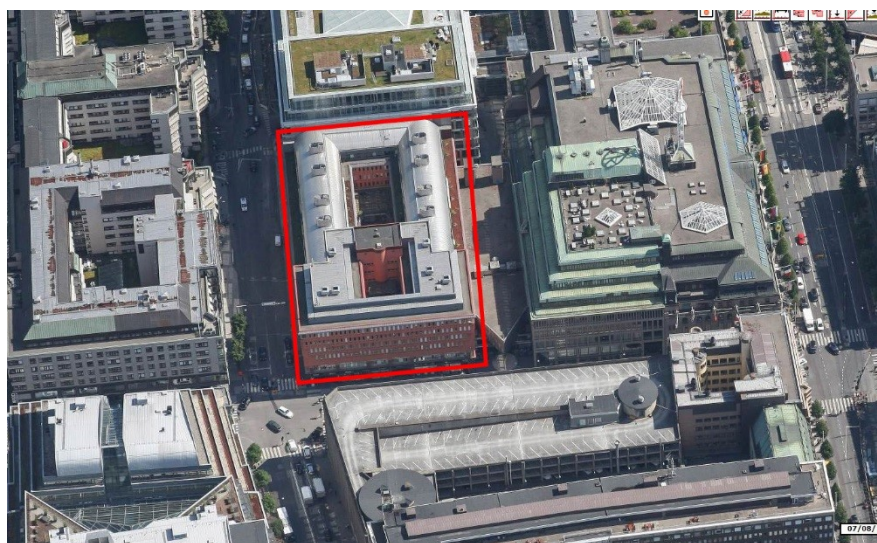
Kommunfullmäktige antog i oktober 2012 Vision för City 2030. I enlighet med översiktsplanens intentioner pekar visionsdokumentet ut City som ett utvecklingsområde, som har rollen som Sveriges politiska, ekonomiska och kulturella hjärta. Visionens mål är bland annat att skapa en attraktiv, levande och trygg stadskärna. Som en del i denna strävan ska City kompletteras med ett mer funktionsblandat och varierat innehåll med fler arbetsplatser, bostäder och breddat utbud av handel. Omvandlingen till en modern citybebyggelse och en levande stadsmiljö ska hålla hög klass och beakta kulturhistoriska värden.

#### Program

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram Program för City där riktlinjer för stadens utveckling ges. Programmet är en konkretisering av Vision för City 2030. Parallellt med detta har trafikkontoret tagit fram ett förslag till Trafik- och gatumiljöplan för City. Program för City antogs av kommunfullmäktige i maj 2018. Syftet med programmet är att uttrycka Stockholms stads intentioner för utvecklingen av city ur ett helhetsperspektiv. Förändring och utveckling av bebyggelsen är möjlig i hela City men olika områden har olika potential och förutsättningar.

#### Nuvarande förhållanden

##### Stadsbild



Flygbild över planområdet och dess närområde. Hästen 21 markerad med rött.



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 framförallt Mäster Samuelsgatans och Regeringsgatans gaturum samt till mindre del stadens silhuett i de långa vyerna påverkas av en nybyggnad av Hästen 21. Befintlig byggnad 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. Mot Regeringsgatan ligger butikslokaler i nivå med gatan och har entréer mot denna medan lokaler i fastighetens del mot Mäster Samuelsgatan ligger i souterräng och saknar entréer.



Befintlig byggnad sedd från Mäster Samuelsgatan. Till vänster i bild ses Mästerhuset och till höger Moodgallerian.



Befintlig byggnad sedd från Regeringsgatan. Till vänster i bild Hästkopalatset och Parkaden och till höger NK.

### Kulturmiljö

Befintlig byggnad är grönklassad. Den representerar Bengt Lindroos karaktäristiska arkitektur som bland annat kännetecknas av symmetri i fasader och planer, materialitet i fasaduppbyggnad och användning av geometriska element. En stor del av byggnadens värde ligger i det sätt på vilket Lindroos bygger vidare på Hans Asplunds tillbyggnad till NK. Tillsammans med Hästskopalatset, Parkaden, NK med tillbyggnad och entrébyggnad bildar byggnaden en miljö som kännetecknas av byggnader med verkshöjd och vars arkitektur tydligt uttrycker sin tid. Byggnaden har under åren förändrats. Den stora förändringen skedde 1996-97 då all inredning, alla mellanväggar och installationer revs ut. Den stora ombyggnaden innebär att interiören numer har ett begränsat arkitektoniskt värde medan det exteriöra värdet kvarstår.

### Trafik och kollektivtrafik

Varken Mäster Samuelsgatan eller Regeringsgatan är trafikmässiga huvudstråk för biltrafiken. Klaratunnelns infart genererar en del trafik. Biltrafikflödet kring fastigheten uppgår till 7 000 – 7 500 fordon per vardagsdygn. Merparten av besökare till fastigheten kommer till fots eller med cykel. Mäster Samuelsgatan har ca 13 000 gående och 800 cyklister per vardagsdygn och Regeringsgatan har ca 21 000 gående och ca 1 500 cyklister per vardagsdygn. Alla siffror från 2017. Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. Inom 250 meters radie finns tunnelbana, spårvagn och buss med mycket hög turtäthet.

### Miljö

Miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid och partiklar klaras vid fastigheten. Trafikbullernivåer vid fasad beräknas på Regeringsgatan uppgå till 63-66 dBA ekvivalent nivå och vid Mäster Samuelsgatan till 65-67 dBA ekvivalent nivå.

### Vattenfrågor

Planområdet ligger inom avrinningsområde för ytvattenförekomsten Strömmen. Dagvatten genereras från byggnadens takytor. Vattnet leds via stadens nät till Strömmen.

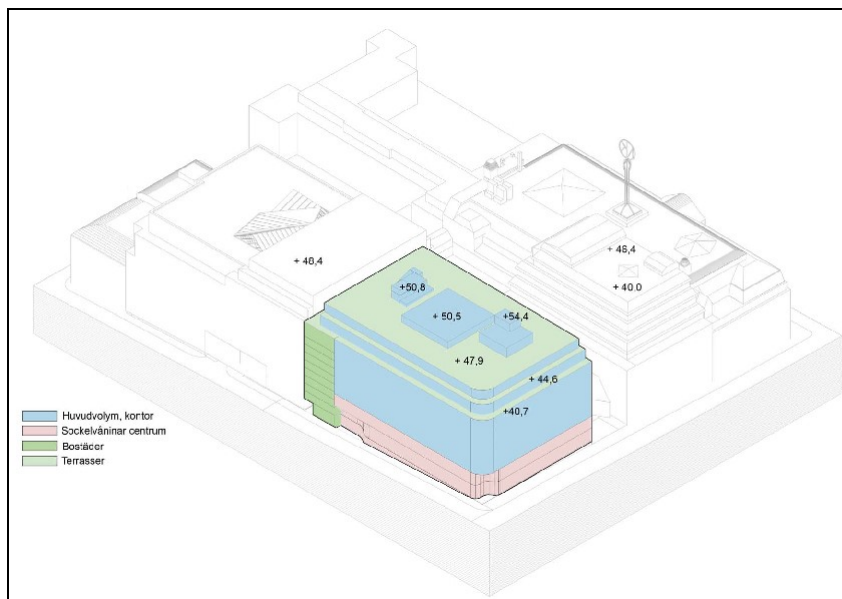
### Teknisk försörjning

Teknisk försörjning i form av vatten och avlopp, omhändertagande av dagvatten, el och tele, fjärrvärme, fjärrkyla och gas finns i området och kan försörja en ny byggnad.

### Planförslaget

Planförslaget innebär att befintlig byggnad rivs och ersätts med en ny större byggnad. Planförslaget medger kontor, handel, bostäder och parkering. Planförslaget medger en byggrätt med en höjd av +47,9 meter över stadens nollplan med tillkommande

trapphusvolymer som når som högst +54,4 meter över stadens nollplan. De två översta våningarna dras in från fasadliv vilket styrs på plankartan med egenskapsgränser ochnockhöjder. 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. Bostäder placeras i övergången mellan Hästen 21 och Mästerhuset. I källarvåningen inryms parkering för cykel och bil.



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

Den nya byggnaden på fastigheten Hästen 21 avses vara en arkitektoniskt högklassig byggnad som inordnar sig i det historiska stadslandskapet. Byggnaden utformas med hög materialkvalitet och väl utförda detaljlösningar. Byggnadens gestaltning ska bidra till positiva upplevelsevärden i tre skalor: på nära håll (den mänskliga skalan), i stadsrummet (mellanskalen) och i den stora skalan (de långa vyerna). Förslagets fasadgestaltning och materialval ska knyta an till stenstadens grammatik. Fasaden ska ha en tydlig uppdelning i sockelparti, huvudparti och takparti vilket styrs på plankartan med utformningsbestämmelser. Då byggnaden ligger i en sluttning ska en mezzaninvåning skapas för att sockelpartiet inte ska uppfattas som orimligt högt. Detta styrs med en utformningsbestämmelse på plankartan. En viktig aspekt i gestaltningen är att byggnaden trots stora skyltfönster står stadigt på marken. Stor omsorg ska läggas 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. Taklandskapets utformning styrs på plankartan med egenskapsgränser och högsta höjd över nollplanet.



Bostäderna ligger i en mindre volym mellan kontorsdelen och grannfastigheten Mästerhuset (Hästen 22). Bostadsfasadens gestaltning avviker från kontorsfasadens karaktär. Lägenheterna är enkelsidiga. I planen regleras att eventuella balkonger inte får sticka ut utanför fasadliv.



Föreslagen byggnad sedd från Mäster Samuelsgatan, kvällsbild.  
Källa: Pembroke



Föreslagen byggnad sedd från Regeringsgatan norrut, NK ses till höger i bild.  
Källa: Pembroke



Föreslagen byggnad sedd från Regeringsgatan söderut, Moodgallerian till vänster i bild.

Källa: Pembroke



Planförslagets fasad mot Mäster Samuelsgatan med bostadssdelen längst till vänster.

Källa: Pembroke

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 inom hus 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.



Flöden genom föreslagen byggnad och kvarter.

Källa: Pembroke

Planområdets centrala läge med nära till olika typer av kollektivtrafik samt de små lägenhetsstorlekarna gör att p-talet satts till 0. Endast en p-plats för rörelsehindrad ordnas. Parkeringsmöjlighet finns i näraliggande Parkaden.

## Planförslagets konsekvenser

### En växande stad

#### Bostadsförsörjning

I planförslaget finns ca 27 lägenheter (hyresrätter) om max 35 m<sup>2</sup>.

#### Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget innebär att City får ett tillskott av kontors- och handelsytor av hög internationell klass vilket bidrar till att göra Stockholm till en attraktiv stad för internationella myndigheter, huvudkontor etc.

#### Kulturmiljö i en växande stad

För kulturmiljön ger planförslaget negativa konsekvenser. En grönklassad byggnad, en representant för 1970-talets byggande i City försvinner. NK, Hans Asplunds tillägg till NK och Hästen 21 bildar en sekvens med tre årsringar arkitektonisk tolkning av ett tema. Planförslaget innebär att 1970-talets årsring i denna sekvens försvinner.

## En sammanhängande stad

### En socialt sammanhållen stad

Social hållbarhet, barnkonsekvenser, jämställdhet och trygghetsfrågor har genomsyrat arbetet med detaljplanen men inte utretts separat. Planområdet är centralt beläget med flera målpunkter som lockar invånare från hela Stockholm. Kvarteren närmast planområdet domineras av kontor och handel vilket innebär att få människor rör sig här kvälls- och nattetid. Det i sin tur innebär att människor kan uppleva närområdet som otryggt. Närmaste bostäder finns idag högt uppe i kv. Grävlingen (Regeringsgatan/ Mäster Samuelsgatan/ Jakobsbergsgatan/ Malmskillnadsgatan), i kv. Jericho (Regeringsgatan/ Jakobsbergsgatan/ Lästmakargatan), i kv. Bocken på Lästmakargatan och kv. Ockärren på Oxtorgsgatan. Planförslaget innebär en ökad öppenhet i bottenvåningarna, fler entréer samt ett tillskott av bostäder som också är en del av gaturummet och därmed bidrar till ökad upplevelse av trygghet. Planförslaget innebär ingen förändring av barns möjligheter att röra sig i området. Målpunkter för barn, som förskola och lekplatser finns norr om Kungsgatan. I Kungsträdgården finns även några lekskulpturer i södra delen. Planområdet är välförsörjt med kollektivtrafik av olika slag och med hög turtäthet.

### Trafik och mobilitet

Planförslaget innebär ingen förändring avseende gång-, kollektiv- och biltrafik. För cykeltrafik föreslås dels cykelplatser inom fastigheten för de som bor och arbetar här, dels cykelparkeringsplatser i gaturummet för de som besöker området.

## God offentlig miljö

### Arkitektur och gestaltning

Gestaltningen av fasaden knyter an till stenstadens grammatik med sockelparti, mellanparti och takparti. Byggnaden föreslås utformas med natursten, stål och glas som kopplar tydligt till materialen i NK:s fasader. I gaturummet tillkommer fler entréer längs Mäster Samuelsgatan, i planen regleras att minst tre entréer ska anordnas längs gatan utöver entrén i hörnet Mäster Samuelsgatan/ Regeringsgatan. Denna entré är huvudentré till butiksplanen. Mot Regeringsgatan ordnas ytterligare en butiksentré samt entré till kontorsvåningarna. Gestaltningen av bostadsdelen avviker från kontorsdelens karaktär vilket bidrar till ökad variation inom kvarteret. Den nya byggnaden har en annan skala än kringliggande byggnader med undantag för Mästerhuset. Skalförskjutningen är läsbar i de högre våningshöjderna och byggnadens höjd. Byggnaden utformas med två indragna takvåningar för att minska den upplevda höjden från gatunivå.



## En klimatsmart och tålig stad

### Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär att byggnaden utformas med gröna tak och takterrass med planteringar och vistelseytor. Omfattningen av gröna tak ska tillgodose krav på fördröjning enligt stadens dagvattenpolicy. Hyresgäster från både bostadsdelen och kontorsdelen kommer att ha tillgång till takterrassen. Dagvatten kommer efter fördröjningen i det gröna taket ledas vidare till stadens ledningsnät och därefter till recipienten Strömmen. Enligt de beräkningar som tagits fram kommer föroreningsbelastningen från samtliga prioriterade ämnen att minska jämfört med idag.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten eftersom utsläpp av näringsämnen och förorenande ämnen i Strömmen minskar. Miljökvalitetsnormer för PM10 (partiklar) och NO<sub>2</sub> (kvävedioxid) klaras för hela fastigheten. Föreslagna bostäder är högst 35 m<sup>2</sup> och riktvärde för buller bör därmed inte överskrida 65 dBA ekvivalent nivå vid fasad. På de två nedersta bostadsvåningarna, plan 4 och 5, beräknas bullernivå till 65 dBA ekvivalent nivå. Bullernivåerna sjunker sedan uppåt i byggnaden till 61-63 dBA på plan 8-10. Värdet av bostäder i detta centrala läge och som bidrar till funktionsblandningen bedöms så stort att bostäder kan motiveras trots att 6 av 27 lägenheter beräknas få nivåer som motsvarar riktvärdet. Uteplats för boende anordnas på taket. På övervägande delen av taket är det möjligt att ordna uteplats som klarar riktvärde 50 dBA ekvivalent nivå.

### Teknisk försörjning

Ny byggnad ansluts till befintliga nät för vatten, avlopp, dagvatten, el, tele, fjärrvärme, fjärrkyla och gas.

## Planprocess

### Process

Planförslaget genomförs med utökat förfarande.

Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om planstart den 25 februari 2016. Beslut om att fortsätta planarbetet och pröva förslaget i ett plansamråd fattades 8 december 2016. Under tiden 20 juni – 15 september 2017 var planförslaget ute på plansamråd och den 18 april 2018 godkände stadsbyggnadsnämnden redovisningen av plansamrådet samt fattade beslut om att gå vidare till utställning för granskning.

### Samlade synpunkter

Under tiden 20 juni – 29 augusti 2018 ställdes planförslaget ut för granskning. De remissinstanser som bevakar kulturmiljöfrågor



vidhåller sina synpunkter från samrådet. Länsstyrelsen framför att planförslaget medför påtaglig skada på riksintresset. Länsstyrelsen skriver att en rivning av den befintliga byggnaden medför att förståelsen för riksintressets uttryck ”det moderna välfärdssamhället och dess stadsbyggande”, ”handels och näringslivets byggnader” samt ”det tydligt avläsbara årsringarna i stadsväxten” avsevärt försvåras. Länsstyrelsen skriver vidare att det alternativ med delvis bevarande som studerades inför granskningen till skillnad från nybyggnadsförslaget har förutsättningar att kunna genomföras utan att påtaglig skada på riksintresset uppstår. Om ovanstående problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att upphäva planen enligt 11 kap 11 § PBL.

### **Tidigare ställningstaganden i ärendet**

#### *Start-PM och ställningstagande efter samråd*

I Start-PM redovisades en byggnadsvolym på 12-14 våningar. Nämnden anförde vid beslutet att höjden måste ses över och att kulturmiljökonsekvenserna måste belysas i en större kontext samt att rivningen måste motiveras noggrant. Nämnden anförde att en miljökonsekvensbeskrivning skulle tas fram och att en livscykelanalys skulle vara en del av denna.

Den 8 december 2016 fattade stadsbyggnadsnämnden beslut om att fortsätta planarbetet och pröva frågan om att ersätta den befintliga byggnaden med en ny byggnad i plansamråd. Nämnden anförde att höjden måste bero av utformningen av taklandskapet och relationen till omkringliggande bebyggelse. En maximal höjd om 10 våningar med de översta indragna kunde accepteras.

I samrådet riktade alla de remissinstanser som bevakar kulturmiljöfrågor skarp kritik mot rivningen av befintlig byggnad och den föreslagna byggnaden som ansågs vara för hög. Länsstyrelsen framförde att planen riskerade medföra påtaglig skada på riksintresset, dels genom rivningen, dels genom uppförandet av den föreslagna byggnaden. Stadsbyggnadskontoret bedömde efter samrådet att förslaget behövde revideras för att minska påverkan på kulturmiljön samt att en bevarandeutredning behövde tas fram för att belysa möjligheterna till ett helt eller delvis bevarande av befintlig byggnad. Bevarandeutredningen visade att det var möjligt att bevara byggnadens högre del mot Regeringsgatan, inklusive det skulpturala hörnet mot Mäster Samuelsgatan och komplettera med ny byggnad mot Mäster Samuelsgatan samt att även bygga på befintlig byggnad med 2-3 våningar. Utredningen visade att ett alternativ med delvis bevarande varken tillfredsställde kulturmiljövårdens önskemål eller stadens mål om att utveckla City med bostäder, högkvalitativa arbetsplatser

och ge förutsättningar för ett förbättrat stadsliv under fler av dygnets timmar.

### **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL och miljöbalken och en miljökonsekvensbeskrivning har därför tagits fram.

### **Planavtal**

Planavtal har tecknats med Pembroke Real Estate Inc. för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

## **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Länsstyrelsen säger i sitt yttrande att en rivning av befintlig byggnad innebär påtaglig skada på riksintresset. Byggnaden är en av de få byggnaderna från 1970-talets modernistiska byggande i City som inte har rivits eller genomgått en omfattande exteriör omvandling (interiören är dock kraftigt förändrad). Byggnaden ingår i ett sammanhang som utgörs av NK, dess tillbyggnad och entrébyggnaden som binder ihop NK med Hästen 21. 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 en tidstypisk kulör. I både den kulturhistoriska analysen och miljökonsekvensbeskrivningen framhålls att befintlig byggnad har ett stort kulturhistoriskt värde vilket Länsstyrelsen instämmer i. Länsstyrelsen delar däremot inte synen på vilken effekt en rivning skulle på årsringen efterkrigstidens byggnader. I konsekvensanalysen menas att denna årsring, som följd av de stora förändringarna av 1970-talsbebyggelsen i City de senaste åren, är svag och att Hästen 21 därmed inte längre ingår i något sammanhang.

Länsstyrelsen menar i sitt yttrande att de ser att förslaget med ett delvis bevarande skulle kunna ha möjlighet att genomföra utan skada på riksintresset.

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. Fler entréer längs Mäster Samuelsgatan och en större öppenhet i bottenvåningen gör att förslaget bidrar till attraktiva och levande stadsrum. Planförslaget bidrar även med bostäder i ett mycket centralt läge. Inkomna synpunkter under samråd och granskning visar på konflikten mellan att riva en kulturhistoriskt värdefull

byggnad mot att City tillförs högklassiga lokaler för kontor och handel. 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, fler bostäder samt tillgång 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. Kontorets sammanvägda ställningstagande är att de bearbetningar och avvägningar som gjorts kan tillgodose riksintresset och samtidigt möjliggöra en omvandling i linje med stadens ambitioner för utveckling av City.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

**SLUT**