

**Handläggare**  
Catarina Holdar  
Telefon 08-508 744 44**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Orgelpipan 7 i stadsdelen Norrmalm (kontor, handel och hotell)**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Maria Sahlstrand

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Planen syftar till att möjliggöra utökning av kontor, handel och hotell genom om- och påbyggnad inom fastigheten Orgelpipan 7. Fastigheten ligger i en mycket central del av Stockholms innerstad. Planen syftar även till att öka vistelsevärden, tillgänglighet och trygghet utmed omgivande gator.

Detaljplaneneområdet begränsas av Mäster Samuelsgatan i norr, Vasagatan i väster, Klarabergsgatan i söder och Klara Norra Kyrkogata i öster. Planområdet utgörs av fastigheten Orgelpipan 7 som upplåts till Hufvudstaden med tomträtt. Ursprungligen omfattades även en mindre del av fastigheten Norrmalm 4:53, som ägs av staden. Denna del har utgått ur planen då den visade sig svår att bebygga på grund av befintliga ledningar som behöver vara åtkomliga. Beslut om markanvisning av Orgelpipan 7 och del av Norrmalm 4:53 fattades av exploateringsnämnden den 9 mars 2017.

Planförslaget sändes ut på samråd 5 maj–15 juni 2020. Under samrådet har 25 yttranden kommit in. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller förtydliganden av plankarta och i planbeskrivning. De remissinstanser som är negativa till planförslaget framför i huvudsak synpunkter på förslagets påverkan på riksintresset för

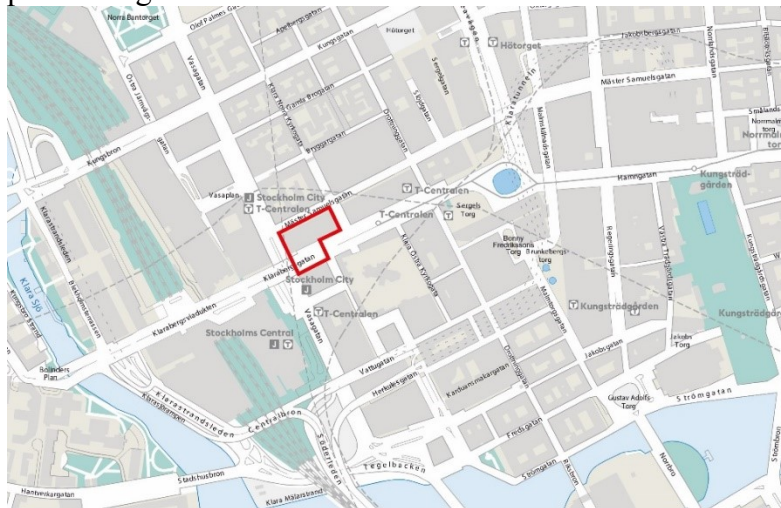
**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

kulturmiljö. Länsstyrelsen bedömer att förslaget riskerar medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö. Trafikverket menar att de inte kunnat säkerställa att planförslaget inte påverkar Citybanans värde, vilket i sin tur skulle kunna innebära påtaglig skada på riksintresse för kommunikation. De flesta övriga som framfört synpunkter önskar att planförslaget studeras om och bättre anpassas till omgivande bebyggelse.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet pågår bearbetning av planförslaget utifrån följande punkter:

- Byggnadens samspel med övrig bebyggelse på Klarabergsgatan. Det innebär att byggnadens volym och färgsättning behöver ses över.
- Utredning av möjligheten att bevara befintlig fasad.
- Det behöver säkerställas att Citybanan och näraliggande tunnelbana inte påverkas negativt av planförslaget.
- Ändra planförfarande till utökat förfarande. En miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och ger kontoret i uppdrag att upprätta och genomföra granskning av slutligt planförslag.



*Planområdet markerat med röd linje.*

## UTLÅTANDE

### Syfte

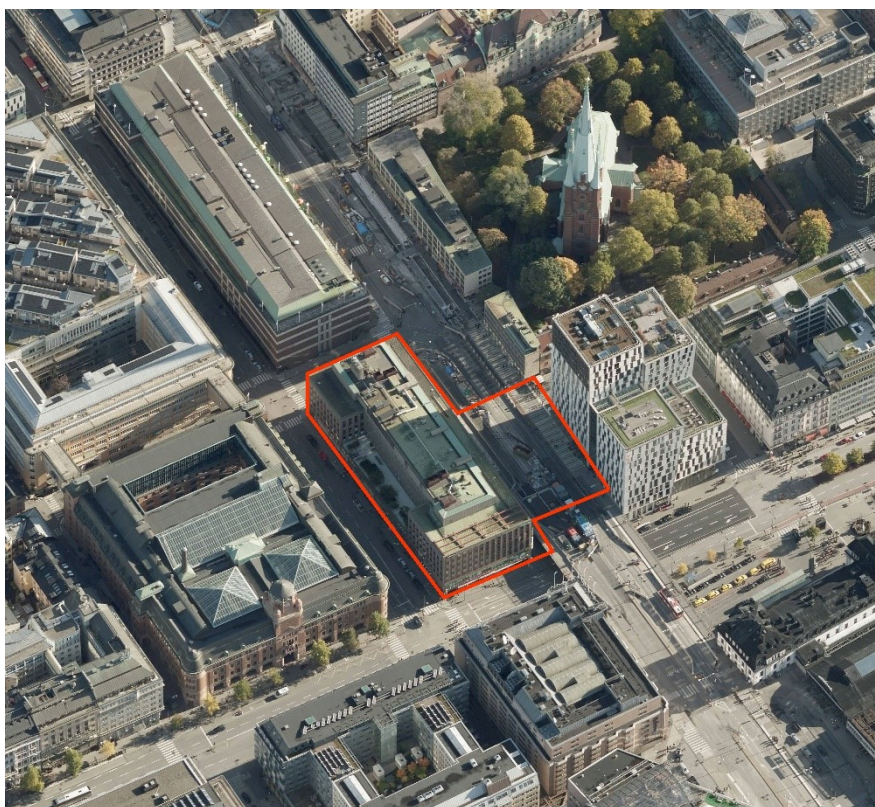
Planen syftar till att möjliggöra utökning av kontor, handel och hotell genom om- och påbyggnad inom fastigheten Orgelpipan 7, i en mycket central del av Stockholms innerstad. Planen syftar även till att öka vistelsevärden, tillgänglighet och trygghet utmed omgivande gator. Genom att öppna bottenvåningarna ytterligare

mot de omgivande gatorna ges förutsättningarna för en mer levande och attraktiv stadsmiljö.

## Bakgrund

### Plandata

Detaljplaneneområdet begränsas av Mäster Samuelsgatan i norr, Vasagatan i väster, Klarabergsgatan i söder och Klara Norra Kyrkogata i öster. Detaljplanen omfattar fastigheten Orgelpipan 7 där Hufvudstaden AB är innehavare av tomträtten. Ursprungligen ingick även en mindre del av fastigheten Norrmalm 4:53, som ägs av staden, i detaljplaneområdet. Denna del har utgått då det under planarbetet framkommit att en utbyggnad kommer i konflikt med befintliga ledningar. De behöver vara tillgängliga för inspektion, vilket tomträttsinnehavaren inte bedömt som förenligt med en butikslokal. En flytt av ledningarna bedöms inte som ekonomiskt försvarbart.



*Flygbild med planområdet markerat med röd linje.*

### Gällande detaljplaner

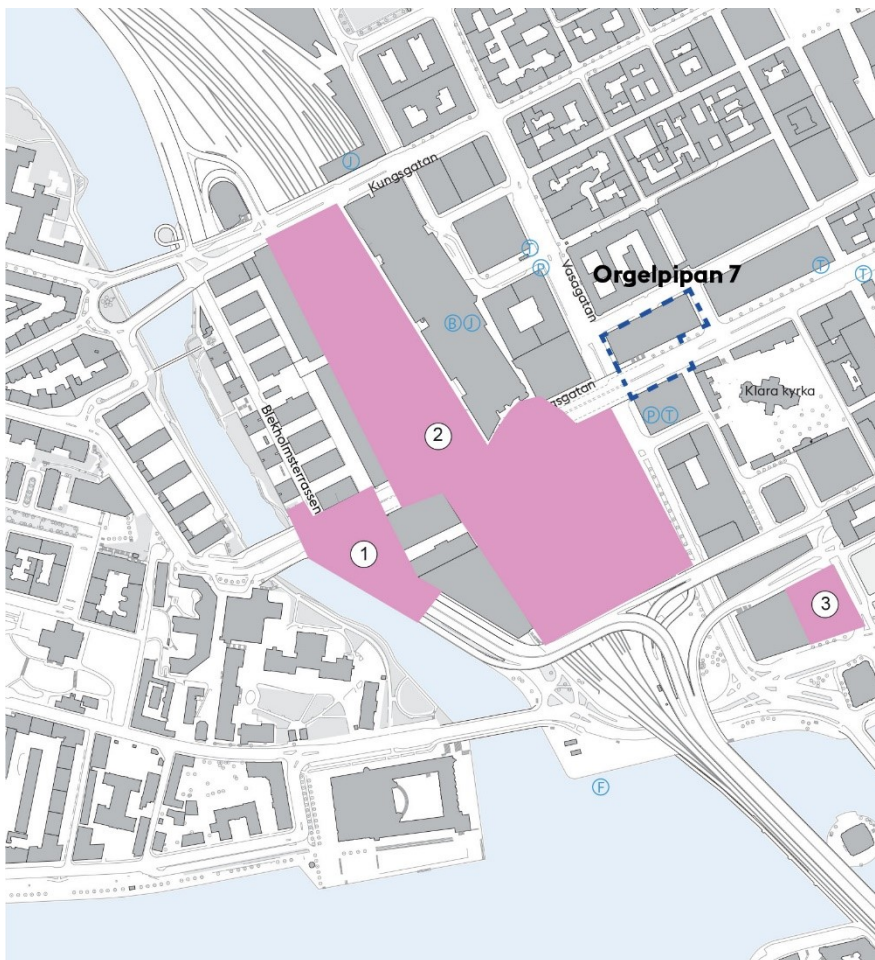
**PI 6162** omfattar Orgelpipan 7 med flera. Planen är från 1963. För Orgelpipan 7 gäller användning R i betydelsen "Byggnadskvarter", preciserat som kontors- affärs- eller liknande ändamål.

Klarabergsgatan är reglerad som underbyggd mark som ska vara tillgänglig för allmän gatutrafik. Planen släcks ut i sin helhet av ny detaljplan.



**Dp 88052** omfattar en del av området under Klarabergsviadukten. Planen är från 1989 och upphäver delvis en äldre tomtindelning. Användning på kvartermark under bron är H i betydelsen ”handel”. Planen släcks ut i sin helhet av ny detaljplan.

**TDp/Dp 2007-36070-54** för Citybanan gäller under planområdet. Den del som berörs av ny detaljplan släcks ut.



*Planområdets avgränsning visas med blå streckad linje. Angränsande pågående detaljplaner är 1. Norrmalm 4:41, 2. Centralstationsområdet och 3. Snäckan 8 (planen vann laga kraft den 11 december 2020).*

#### Pågående detaljplaner i området

I närheten av planområdet pågår detaljpaneläggning av centralstationsområdet, dnr 2016-17154. Start-PM har beslutats för Norrmalm 4:41, dnr 2017-02604. Planarbetet pågår efter en markanvisningstävling som avslutades i september 2021. Detaljplan för Snäckan 8, dnr 2012-16699, är antagen och vann laga kraft den 11 december 2020.

#### Kommunala beslut i övrigt

Beslut om markanvisning av Orgelpipan 7 och del av Norrmalm 4:53 fattades av exploateringsnämnden den 9 mars 2017.

## Övergripande beslut och styrande dokument

### Översiktsplan

Citys attraktivitet och betydelse som knutpunkt lyfts fram som en framgångsfaktor för stadens tillväxt och utveckling. Ett tätare city och en mer intensiv stadsmiljö kan framför allt åstadkommas genom förändringar i befintlig bebyggelse och utveckling av de offentliga rummen. Genom att skapa mer aktiva och levande bottenvåningar med blandade funktioner tillskapas dessa värden.

### Stockholms byggnadsordning

Planområdet ligger i den del av city som karaktäriseras av bebyggelsen från 1950-, 1960- och 1970-talen och kallas för det ”moderna city”.

I det moderna city karaktäriseras byggnaderna av stora volymer med ett sammanhållet långsträckt, horisontellt uttryck och med gemensam takfotshöjd likt den omgivande stenstaden. Genom takfotshöjden kopplar det moderna city till den äldre stenstadsbebyggelsen.

### Riksintressen

Detaljplaneområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården, nära värdekärnorna Sergels torg och Hötorgscity. Uttryck för riksintresset som bedöms vara särskilt relevanta är:

- 1600-talets starkt expansiva stad, med stadsplanestruktur, de offentliga rummen och bebyggelsen.
- Det sena 1800-talets stadsbyggande med esplanadsystemet och gator av olika bredd och karaktär, och byggnader i bestämda hushöjder.
- Det moderna välfärdssamhället och dess stadsbyggande såsom Gärdet, Slussen och Hötorgscity.
- Kontor, bankpalats, försäkringsbolag, varuhus och andra handelns och näringslivets byggnader.
- Fronten mot vattenrummet och Stockholms inlopp, både från Saltsjön och från Mälaren. Vyerna från viktiga utsiktspunkter, blickfång och kontakten med vattnet.
- De tydligt avläsbara årsringarna i stadsväven.
- Stadssiluetten med den begränsade hushöjden där i huvudsak bara kyrktornen och offentliga byggnader tillåts höja sig över mängden.

Under fastigheten går Citybanan, som är riksintresse för kommunikation.

### Program

Program för city antogs av kommunfullmäktige i maj 2018.

Programmet pekar på vikten av fortsatt utveckling av city i samklang med kulturhistoriska värden. Vid om- och tillbyggnader ska värden tillföras staden och stadsmiljön genom exempelvis levande bottenvåningar och högklassig arkitektur. En revidering av programmet pågår med syfte att utveckla city till en mer grönskande, levande och trygg stads- och gatumiljö dygnet runt.

### Nuvarande förhållanden

#### Stadsbild

Byggnaden uppfördes under åren 1962 till 1965 av Bygg-Oleba Olle Enqvist efter ritningar av arkitekt Anders Berg. Byggnaden uppfördes som kontorshus med butiker i bottenvåningen, funktioner som kvarstår än i dag. Butiker finns i bottenvåning mot samtliga kringliggande gator. Fastigheten Orgelpipan 7 består även av del av Klarabergsgatan där rättigheter till allmän körtrafik regleras. Under gatan finns garage och lastfar som utnyttjas av Orgelpipan 7 tillsammans med flera av grannfastigheterna.

Närområdet domineras av arbetsplatser men det finns ett mindre inslag av bostäder. Högst upp i fastigheten Orgelpipan 6 (Hotell Continental) finns ett fåtal bostäder, liksom på taket på grannfastigheten Blåmannen 20. I samband med utbyte av tätskikt och framdragande av Spårväg City längs Klarabergsgatan rustades den offentliga miljön upp.

Fastigheten ingår i en ensemble av modernistiska byggnader utefter Klarabergsgatan och Vasagatan. Kvarteren på Klarabergsgatans norra sida är volymmässigt samordnade, kvartersstora och med en jämn takfotshöjd.

#### Kulturmiljö

Byggnaden har ett kulturhistoriskt värde, framför allt som en viktig beståndsdel i en i stort sett intakt helhetsmiljö från tiden kring 1960. Byggnaden har även ett värde som enskilt objekt med en exteriör som är i stort sett oförändrad sedan byggnadstiden. Interiört har däremot stora förändringar skett.



*Befintlig situation: Fastigheten Orgelpipan 7 ligger intill Åhlénshuset mot Vasagatan. Byggnaderna längs Klarabergsgatan är i stort sett oförändrade sedan tillkomsten på 1950- och 1960-talen.*



*Befintlig situation: Orgelpipan 7 sedd från Klarabergsviadukten. De stora byggnaderna på norra sidan Klarabergsgatan har en enhetlig takfotshöjd som avslutas i Hötorgshusen.*



*Befintlig situation: Orgelpipan 7 sedd från Centralplan.*



#### Trygghet

Området kring fastigheten upplevs som otryggt. Det gäller framför allt Vasagatan och Mäster Samuelsgatan, vilket framgår av stadens trygghetsmätning. Den nattöppna restaurangen under Klarabergsviadukten är en plats som kan vara stökig på kvällar och nätter. Infarten till Continentalgaraget på Mäster Samuelsgatan är indragen från fasaden och bildar ett oöverblickbart prång.

#### Trafik och kollektivtrafik

Detaljplaneområdet är välförsörjt med kollektivtrafik. Det gränsar till Centralstationen och T-centralen. På Klarabergsgatan finns hållplats för Spårväg City, och flera busslinjer finns i närområdet. Biltrafiken på gatorna kring Orgelpipan 7 varierar. Vasagatan är mest trafikerad (cirka 20 000 fordon per årsdygn) och därefter Mäster Samuelsgatan (cirka 10 500 fordon per årsdygn). På Mäster Samuelsgatan finns infart till två av citys far, under Åhléns och under Orgelpipan 7. Det bidrar till att den tunga trafiken i området är mer omfattande än normalt i staden.

Mellan Sergels torg och Klara Norra Kyrkogata är biltrafik inte tillåten. Vid upprustningen av den offentliga miljön breddades trottoarerna och nya cykelbanor byggdes.

#### Miljö

Miljökvalitetsnormen för partiklar, PM 10, klaras i nuläget i hela planområdet samt för prognosår 2025. Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid klaras inte i dag på Klarabergsgatan och Vasagatan men beräknas klaras i hela planområdet prognosåret 2025.

Ekvivalent bullernivå vid befintlig byggnads samtliga fasader är över 60 dB(A), medan nivån på en indragen påbyggnad är 56 till 60 dB(A).

#### Vattenfrågor

Planområdet ligger inom avrinningsområde för ytvattenförekomsten Mälaren–Riddarfjärden (SE658020-162623) som har måttlig ekologisk status och inte uppnår god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormen som ska uppnås är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Planområdet avvattnas via duplikatsystem, och dagvattnet leds orenat till Mälaren–Riddarfjärden.

#### Service

Orgelpipan 7 ligger mycket centralt i den modernistiska delen av city. Området har ett brett serviceutbud med många målpunkter som lockar breda grupper av medborgare. En koppling till både



Centralstationen och T-centralen finns mittemot fastigheten i Hotell Continental. Närmaste park är Kungsträdgården.

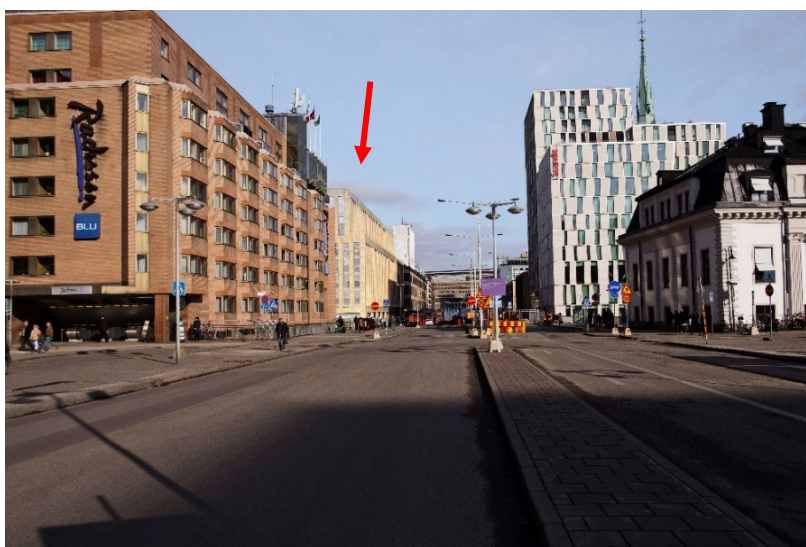
### Planförslaget

Samrådsförslaget innebär en påbyggnad med två kontorsvåningar och teknikvåning på befintlig byggnad samt en tillbyggnad av befintlig lokal under Klarabergsgatan mot Vasagatan.

I förslaget dras de tillkommande två kontorsvåningarna in cirka 4 meter från befintlig byggnads fasad. Teknikvåningen föreslås dras in ytterligare minst 3,5 meter respektive minst 14 meter från tillkommande våningars fasad. Taket föreslås utformas som vegetationsklätt tak i kombination med solcellsanläggning.



*Samrådsförslag: Klarabergsgatan mot väster.  
Illustration: Tham & Videgård arkitekter.*



*Samrådsförslag: Orgelpipan 7 sedd från Klarabergsviadukten.  
Illustration: Tham & Videgård arkitekter.*



*Samrådsförslag: Orgelpipan 7 sedd från Centralplan.  
Illustration: Tham & Videgård arkitekter.*



*Samrådsförslag: Orgelpipan 7 sedd från Klarabergsviadukten.  
Illustration: Tham & Videgård arkitekter.*





*Samrådsförslag: Orgelpipan 7 sedd från Vasagatan.  
Illustration: Tham & Videgård arkitekter.*

I samrådsförslaget föreslås att befintlig fasad byts ut. Då den nya fasaden inklusive tilläggsisolering föreslås adderas utanpå befintlig fasad innebär det att cirka 0,4 meter av trottoarerna runt huset behöver tas i anspråk. I samrådsförslaget ingick även tillbyggnad av lokal under Klarabergsviadukten, vilket innebär att mark som i dag är trottoar tas i anspråk. Befintlig trottoarbredd minskar därmed från dagens cirka 11 meter till cirka 5 meter. Denna del har efter samrådet utgått. Det har under planarbetet framkommit att en utbyggnad kommer i konflikt med befintliga ledningar som behöver vara tillgängliga för inspektion, vilket tomträttsinnehavaren inte bedömt som förenligt med en butikslokal.

Planförslaget medger kontor, centrum och hotell. Byggnadsvolymen utökas från dagens 40 000 kvadratmeter BTA till 44 980 kvadratmeter BTA.

### **Planförslagets konsekvenser**

Samrådsförslaget innebär att två indragna kontorsvåningar och en teknikvåning byggs på befintlig byggnad. Den enhetliga och, för silhuetten viktiga, jämna takfotshöjden längs Klarabergsgatan bibehålls i huvudsak i det nära perspektivet. Föreslagen byggnad är synlig i vyer från bland annat Monteliusvägen och Riddarholmens kaj. Byggnaden är inordnad i stadsväven och bedöms inte påverka silhuetten negativt. De viktiga landmärkena Hötorgsskraporna och Klara kyrka kommer även i fortsättningen vara tydliga orienteringspunkter, både på håll och i olika siktlinjer.

Dagens byggnad är en representant för modernismens kontorsbyggnader och är exteriört i princip oförändrad sedan den byggdes. Samrådsförslaget innebär att en förhållandevis välbevarad representant för den modernistiska årsringen påverkas negativt. Värden som lyfts fram i kulturmiljöanalysen och den antikvariska konsekvensanalysen är

- den kvartersstora byggnadens helhetsform
- fasaden som är oförändrad sedan huset byggdes
- byggnadens del i det enhetligt utformade gaturummet från Sergels torg till Vasagatan.

Byggnaden föreslås i samrådsförslaget att tilläggsisoleras och förses med en ny fasad i natursten. Befintlig fasad är ett av byggnadens främsta arkitekturhistoriska värden. Detta värde går förlorat i samrådsförslaget, medan byggnadens värde som sammanhållen hel volym kvarstår. Förslaget innebär att takterrassen mot Mäster Samuelsgatan byggs in, vilket även det är en förlust av ett arkitekturhistoriskt värde i kontorets bedömning.

De föreslagna förändringarna i samrådsförslaget bedömer kontoret i delar vara problematiska, som förändringar av den i dag sammanhållna bebyggelsen längs med Klarabergsviadukten och bytet av det ursprungliga fasadmaterialet, medan några av de huvudsakliga gestaltungsdragen från den befintliga byggnaden – som takfotshöjd, storskalig volym, fönsteraxlars vertikalitet och butiksfönster i bottenvåningar – bedöms bibehållas. I de långa vyerna bedöms byggnaden med föreslagen förändring som helhet smälta in i det modernistiska byggnadsbeståndet längs med Vasagatan. Inga utpekade siktlinjer bedöms påverkas negativt av påbyggnaden. Förslaget har ingen påverkan på befintlig planstruktur av kulturhistoriskt värde. I de nära vyerna, på kvartersnivå, blir förändringen mer påtaglig. I samrådsförslaget är de påbyggda våningarna gestaltade likt huvuddelen av byggnaden. Byggnadens volym hålls på så sätt samman, men som en ny tvådelad huvudvolym.

### **En växande stad**

#### **Kulturmiljö i en växande stad**

Planförslaget påverkar kulturmiljövärden framför allt längs Klarabergsgatan. Klarabergsgatan är en i stort sett oförändrad gatumiljö från 1950- och 1960-talen. I förslaget tas fasta på vikten av att behålla den tydliga takfoten längs gatan. Påbyggnaderna föreslås därför dras in från huvudfasaden. Byggnadens sammanhållna volym är ett annat viktigt kulturvärde där förslaget gestaltas som en helhet, uppdelad i två volymer. En påbyggnad med



två kontorsvåningar innebär att byggnaden i höjd avviker från byggnaderna i övrigt på norra sidan av Klarabergsgatan.

### **En sammanhängande stad**

#### **En socialt sammanhållen stad**

Planförslaget varken försämrar eller förbättrar barns möjlighet att röra sig i eller använda det offentliga rummet i city. Planförslaget innehåller inga bostäder, och ingen särskild barnkonsekvensbeskrivning har därför tagits fram.

#### **Trygghet**

Ett av planens syften är att öka tryggheten i området genom att öppna upp bottenvåningarna ytterligare och se över utformningen av garagenedfarten så den blir mer överblickbar.

#### **Jämställdhet**

Planförslaget förändrar inte dagens situation vad gäller jämställdhet. Planförslaget innebär en upprustning och förnyelse av en centralt belägen arbetsplats med flera olika typer av arbeten: kontor, detaljhandel och restaurang. Planområdet ligger i ett välförsörjt kommunikationsläge intill Centralstationen, T-centralen och hållplats för Spårväg City.

### **God offentlig miljö**

#### **Arkitektur och gestaltning**

Förslagets arkitektoniska gestaltning tar fasta på befintlig byggnads tydliga vertikalitet. Fönstersättningen bibehålls, men fönstren kommer inte längre ligga i fasadliv. Byggnaden förses med ny fasad i natursten. I samrådet presenterades en ljus färg på stenen, vilket skiljer sig från flertalet av byggnaderna på norra sidan av Klarabergsgatan som har en mörk ton. Syftet med den ljusa kulören var att visuellt koppla till Hotell Continental som ligger mittemot.

#### **Grön och vattennära stad**

Dagvatten avleds i dag via duplikatsystem till Mälaren–Riddarfjärden. Denna situation behålls. Taket föreslås dock utföras som ett vegetationsklätt tak, vilket bidrar till fördröjning av dagvattnet.

#### **Klimat, miljö, hälsa och säkerhet**

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren–Riddarfjärden.

## Planprocess

### Process

Planen har fram till samråd utförts med standardförfarande. I sitt yttrande i samrådet bedömde länsstyrelsen att planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen, då man menar att planen inte värnar om bebyggelsens årsringar. Enligt PBL kapitel 5, § 7, punkt 1 ska en detaljplan som inte är förenlig med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande enligt kapitel 3, § 16 utföras med utökat förfarande. Till granskningen kommer därför planförfarande ändras till utökat förfarande, och en miljökonsekvensbeskrivning kommer att tas fram.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden den 5 maj till den 15 juni 2020. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Annons om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i Vasastan tisdagen den 5 maj 2020. På grund av pandemin hölls inget fysiskt samrådsmöte.

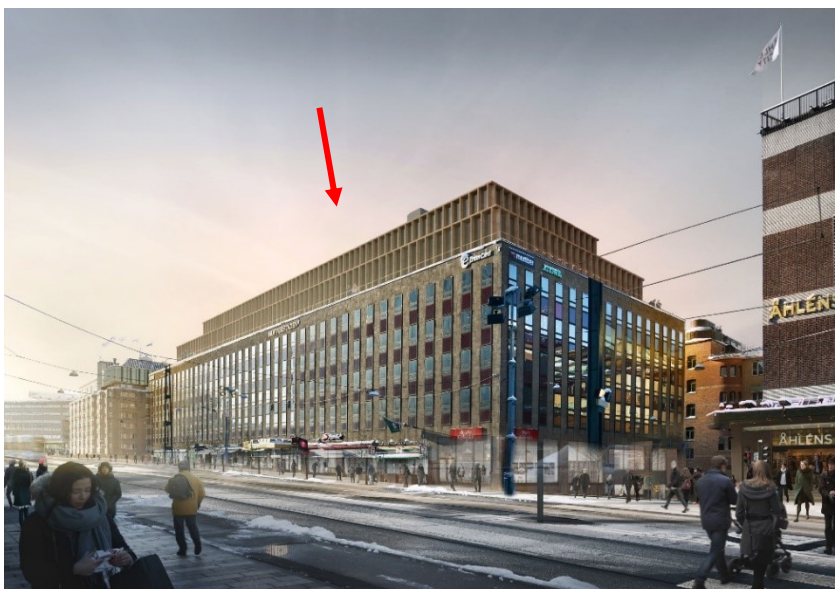
Under samrådet har 25 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak. Man framhåller framför allt behov av förtydliganden av plankarta och planbeskrivning samt upplyser om krav som behöver beaktas vid genomförande av planen. De remissinstanser som är negativa till planförslaget framför i huvudsak synpunkter på förslagets påverkan på riksintresset för kulturmiljö. Länsstyrelsen bedömer att förslaget riskerar att medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö. Trafikverket menar att de inte kunnat säkerställa att planförslaget inte påverkar Citybanans värde och funktion, vilket i sin tur skulle kunna innebära påtaglig skada på riksintresse för kommunikation. De flesta övriga som framfört synpunkter önskar att planförslaget studeras om och bättre anpassas till omgivande bebyggelse samt hämtar inspiration från bebyggelsen som fanns på platsen före rivningarna i södra Klara.

### Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet pågår bearbetning av planförslaget utifrån följande punkter:

- Byggnadens samspel med övrig bebyggelse på Klarabergsgatan. Det innebär att byggnadens volym samt färgsättning behöver ses över för att inte skada på riksintresset ska uppstå.
- Utredning om det är möjligt att bevara befintlig fasad.

- Säkerställa att planförslaget inte påverkar Citybanan och tunnelbanan. Citybanan går under byggnaden. Tunnelbanans blå linje går utanför fastigheten Orgelpipan 7, men under grannfastigheten Blåmannen 20.
- Planförfarande ändras till utökat förfarande och en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.



*Skiss på bearbetning av samrådsförslag: Orgelpipan 7 sedd från Klarabergsgatan. Illustration: Tham & Videgård arkitekter.*



*Skiss på bearbetning av samrådsförslag: Orgelpipan 7 sedd från Vasagatan. Illustration: Tham & Videgård arkitekter.*

**Tidigare ställningstaganden i ärendet**

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 9 november 2017 vid beslut om planstart. I samband med planstart uttalade den dåvarande majoriteten att det inte var självklart att kunna gå upp i höjd med byggnaden. Nämnden menade att en påbyggnad måste anpassa sig och förhålla sig till både det befintliga huset och omgivningen. En påbyggnad måste genomföras med stor arkitektonisk kvalitet och med stor omsorg om den befintliga byggnaden och det omkringliggande rummet. Särskilt relationen till stadens silhuett och den lokala stadsmiljön måste studeras noga.

Under framtagande av samrådshandlingar framkom att möjligheterna att omvandla del av fastigheten till bostäder skulle medföra negativa konsekvenser för kulturvärden. En del av byggnaden skulle behöva rivas för att bostäder skulle kunna tillskapas. Detta för att de tekniska systemen och bjälklagen ska kunna separeras. En rivning av del av byggnaden för bostäder mot Klara Norra Kyrkogata eller Klarabergsgatan skulle negativt påverka byggnadens värde som hel, sammanhållen volym samt helhetsmiljön med stora enhetliga volymer längs Klarabergsgatan. Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning var att värdet av ett fåtal bostäder inte uppvägde de negativa konsekvenserna för kulturmiljön som en delvis rivning skulle innebära. Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 19 mars 2020 att plansamråd skulle genomföras med ett förslag som visar påbyggnad men inte delvis rivning. Nämnden såg positivt på utvecklingen av denna centrala fastighet som kan bidra till att levandegöra området runt centralstationen. Nämnden menade vidare att det är angeläget att otrygga baksidor tas om hand på ett för staden tillfredsställande sätt samt att hög kvalitet uppnås i materialval och genomförande.

**Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett. I avgränsningssamrådet bedömde staden att följande identifierade aspekter kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och ska hanteras inom ramen för en MKB:

- kulturmiljön avseende stadsmiljö
- riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad
- kumulativa effekter avseende modernismens byggnader i city
- påverkan på riksintresse för kommunikation (Citybanan).

Länsstyrelsen bedömde att staden lyft fram de väsentligaste miljöaspekterna i underlaget och att dessa bör belysas inom ramen för en MKB. De framhöll även att det bör finnas en öppenhet för att fler aspekter än de uppräknade kan komma fram och få betydelse för miljöbedömningen.



**Tidplan**

Samråd	5 maj–15 juni 2020
Redovisning i stadsbyggnadsnämnd	21 oktober 2021
Granskning	december 2021 – januari 2022
Godkännande i stadsbyggnadsnämnd	kvartal 2 2022
Antagande i kulturfullmäktige	kvartal 3 2022

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på utvecklingen av denna fastighet i ett mycket centralt läge. Planförslaget ger möjlighet att öka tryggheten i området genom att ytterligare öppna de delvis slutna bottenvåningarna, framför allt mot Klara Norra Kyrkogata.

Förslaget att bygga på befintlig byggnad med två kontorsvåningar och en teknikvåning påverkar kulturvärden, framför allt helhetsmiljön kring Klarabergsgatan, en miljö där byggnaderna är i stort sett oförändrade sedan de byggdes på 1950- och 1960-talen. Befintlig byggnad har ett lågmålt uttryck som inordnar sig i stadsväven. Förslaget som det presenteras i samrådet är mer påtagligt i stadsbilden framför allt genom den ökade volymen, men också genom den föreslagna ljusa färgen. Det finns en intressekonflikt mellan planförslagets volym och gestaltning och riksintresset för kulturmiljövården och andra kulturvärden.

Kontoret menar att en utveckling av fastigheten med en påbyggnad är möjlig men att förslaget måste bearbetas vidare för att bättre integreras i helhetsmiljön kring Klarabergsgatan, och med större hänsyn till riksintresset för kulturmiljövård och andra kulturvärden. Citys funktion som landets politiska och ekonomiska centrum innebär behov av att utveckla centralt belägna fastigheter i city. Detta behov kommer finnas kvar under överskådlig tid. Denna utveckling måste ske i samspel med andra värden i city, där områdets långa historia som den avspeglar sig i byggnader och stadsrum är en viktig aspekt.

### Föreslagna bearbetningar av planförslag i samråd

Efter samråd har bearbetning av samrådsförslaget påbörjats.

Byggnadens volym har minskat genom att endast en tillkommande våning tillåts samt att dagens teknikvåning omvandlas till kontorsvåning. Tekniken flyttas ner i källarvåning. Den till kontorsvåning omvandlade teknikvåningen föreslås bli lika stor som teknikvåningen i samrådsförslaget.

Befintlig fasad behålls. De nya kontorsvåningarna på taket gestaltas med en tydlig koppling till befintlig byggnads gestaltning, men avläsbara som ett tillägg.

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

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisning av samråd samt att reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

**SLUT**