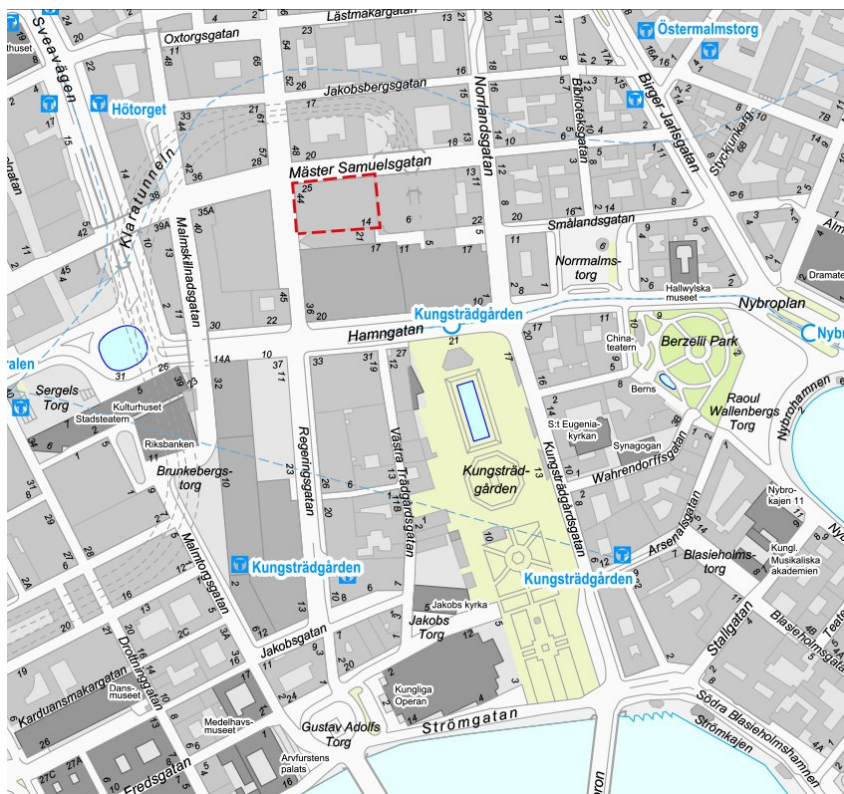


Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Hästen 21 i stadsdelen Norrmalm i Stockholm, S-Dp 2015-14011



Översiktsbild som visar planområdets läge.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

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

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

Då planarbetet inleddes presenterades en ny byggnad på 12-14 våningar, vilket bedömdes medföra risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. Under planprocessen har förslaget bearbetats för att minska påverkan på kulturmiljön och riksintresset. I planförslaget har byggnadens höjd sänkts till 10 våningar.

Planförslaget ger 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, flera attraktiva arbetsplatser, nya bostäder, ökad nattbefolkning, ökad funktionsblandning, hållbart byggande, minskat bilberoende, breddat handelsutbud och en förtätning med höga krav på arkitektonisk kvalitet.

En huvudfråga för avvägningarna i planarbetet har varit förslagets påverkan på kulturmiljön. Den ökade volymen och byggnadshöjden i det exponerade läget ställer krav på en god arkitektonisk gestaltning och ett medvetet förhållningssätt till riksintresset.

Kontoret anser att den befintliga byggnaden har kulturhistoriska värden som bidrar till Regeringsgatans och Mäster Samuelsgatans modernistiskt gestaltade gaturum. Kontoret menar dock att en rivning av befintlig byggnad kan prövas i ett plansamråd då huset inte motsvarar dagens standard för kontorslokaler, med bland annat möjlighet till öppna kontorslandskap och goda ljusförhållanden. Befintlig byggnads kulturhistoriska värden vägs mot att skapa nya, moderna ytor för

kontor, centrum och bostäder i City, samt öppna och aktiva bottenvåningar längs Mäster Samuelsgatan och Regeringsgatan.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas att medföra betydande miljöpåverkan, därför har en miljöbedömning gjorts och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tagits fram. Följande aspekter har bedömts kunna medföra risk för betydande miljöpåverkan; påverkan på riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115) samt påverkan på övriga kulturmiljövården. Utöver detta hanteras i MKB:n aspekterna buller, luftkvalitet, mark och vatten samt klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget inte riskerar att medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården. Det uppstår dock negativa konsekvenser för kulturmiljön, både genom rivning av den befintliga byggnaden och genom uppförande av den föreslagna större byggnadsvolymen.

Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att planförslaget i varierande grad medför negativa konsekvenser på olika kulturhistoriska värden men bedömer att de negativa konsekvenserna uppvägs av de positiva konsekvenser som förslaget medför.

Tidplan

Plansamråd	2017-06-20 till 2017-09-15
Granskning	Q1 2018
Antagande	Q3 2018

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Tidplan	3
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	10
Bakgrund	10
Natur	11
Geotekniska förhållanden	11
Hydrologiska förhållanden	12
Dagvatten	12
Befintlig bebyggelse	13
Stadsbild	16
Kultuhistoriskt värdefull miljö	18
Offentlig och kommersiell service	21
Gator och trafik	21
Störningar och risker	22
Planförslag	24
Motivering av rivning av befintlig byggnad	25
Övergripande gestaltungsprinciper	27
Ny byggnad för kontor, centrum och bostäder	28
Markanvändning	32
Befintlig bebyggelse	36
Gator och trafik	36
Teknisk försörjning	37
Konsekvenser	40
Behovsbedömning	40
Samlad konsekvensbedömning	40
Miljökonsekvensbeskrivning	41
Kultuhistorisk konsekvensanalys	43
Hållbarhetsperspektiv	43
Miljökvalitetsnormer för vatten	45
Grundvatten och grundläggning	45
Kultuhistoriskt värdefull miljö och stadsbild	45
Störningar och risker	45
Solstudie	47
Barnkonsekvenser	48
Tidplan	48
Genomförande	49
Organisatoriska frågor	49
Verkan på befintliga detaljplaner	49
Fastighetsrättsliga frågor	50
Ekonomiska frågor	51
Tekniska frågor	51
Genomförandetid	52

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Samrådshandlingen för planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning samt miljökonsekvensbeskrivning.

De handlingar som redovisas i plansamrådet är framtagna för att belysa de stadsbyggnadsfrågor som anses 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 redovisas i planhandlingar ska därför ses som redovisning av byggnadsvolym och höjd, men endast som grova utkast avseende arkitektonisk detaljutformning.

Utredningar

- *Bullerutredning (LN Akustikmiljö, 2017-04-07, rev. 2017-05-02)*
- *Trafikutredning (Sweco, 2017-05-22)*
- *Kulturhistoriskt underlag (Nyréns, 2016-09-15)*
- *Kulturhistorisk konsekvensanalys (Nyréns, 2017-04-25)*
- *Antikvarisk förundersökning (White, 2014-01-31)*
- *Solstudier (SBK, 2017-04-19)*
- *Livscykelanalys (Bjerking 2017-04-27)*
- *PM Luftkvalitetsberäkningar (Bjerking 2016-07-14, rev. 2017-05-02)*
- *Miljökonsekvensbeskrivning (Tyréns, 2017-05-30)*
- *PM Dagvattenhantering (MarkTema, 2016-06-28, rev. 2017-04-05)*
- *Geotekniskt utlåtande (Tyréns 2015-06-12)*

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial (Pembroke genom Schmidt Hammer Lassen Architects (SHL Architects), 2017)*

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom David Essinger. I projektgruppen har Louise Heimler och Catarina Holdar deltagit från stadsbyggnadskontoret, Karin Lindgren Gardby från exploateringskontoret och Ulrika Kvartoft

Kruså från miljöförvaltningen. Ansvarig lantmätare är Sara Engström Askelin på Lantmäterimyndigheten.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra utveckling av fastigheten genom att tillåta en större byggnad än den befintliga för kontor, centrum och parkering samt att tillskapa nya bostäder.

Planen syftar även till att bidra till ett attraktivt och levande City. Detaljplanen avses bidra till detta bland annat genom funktionsblandning, att 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. Planen innebär även att 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.

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. Höjder och volymgestaltning har av detta skäl studerats i detalj under detaljplaneprocessen.

Planförslaget förhåller sig till omgivande bebyggelse genom en volymgestaltning som anpassar sig till höjdmässigt till grannfastigheten Hästen 22, och som utformats med indragna takvåningar för att minska den upplevda höjden från gatunivå. Byggnadsvolymen kommer vara synlig i Stockholms taklandskap, utan att dominera stadens silhuett. Byggnaden ska på ett medvetet sätt relatera till och framhäva stenstadens kvaliteter genom exempelvis materialval, detaljrikedom, god kontakt mellan bottenvåningar och gata, och anpassning till stadens mörka taklandskap.

Detaljplanen förutsätter att befintlig byggnad inom Hästen 21 rivs.

Plandata

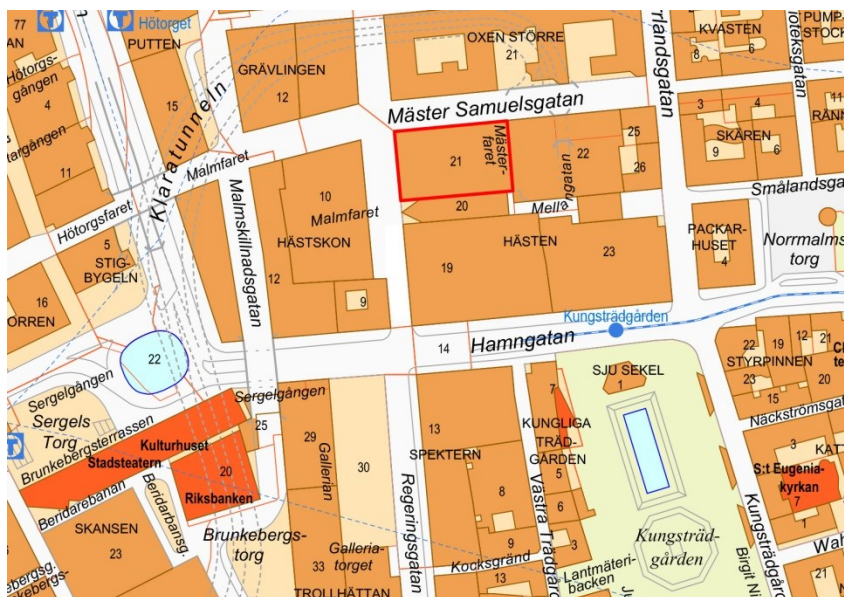
Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger i stadsdelen Norrmalm och utgörs av fastigheten Hästen 21, som ägs av FIL Hästen R Building AB (Pembroke Real Estate).

Kvarteret Hästen gränsar i norr mot Mäster Samuelsgatan, i öster mot Norrlandsgatan, i söder mot Hamngatan och Kungsträdgården, samt i väster mot Regeringsgatan.

Fastigheten Hästen 21 är belägen i korsningen av Mäster Samuelsgatan och Regeringsgatan.

Utanför planområdet i samma kvarter ligger bland annat varuhuset NK - Nordiska Kompaniet (Hästen 19 och 20) och PK-huset (Hästen 23) samt Mästerhuset (Hästen 22) som färdigställdes 2015.



Karta där planområdets gräns markerats med röd linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Stockholm

Enligt Översiktsplan för Stockholm är fastigheten del av stadsutvecklingsområdet City. Översiktsplanens strategier för City innebär bland annat att utvecklingen av City ska tillgodose dagens och framtidens behov av citynära bostäder, moderna kontorslokaler, publika verksamheter och service, samt att det är angeläget att skapa attraktiva stadsmiljöer med levande bottenvåningar. Det understryks också att all utveckling av kvarteren i City ska beakta innerstaden kulturhistoriska värden och upplevelsen av staden topografi och silhuetter.

En ny översiktsplan håller på att tas fram, men de ovan nämnda strategierna för City kommer kvarstå.

Vision 2040

Stockholms stads vision, Vision 2040 – Ett Stockholm för alla, beslutades av kommunfullmäktige 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 kommunfullmäktiges inriktningsmål och för varje avsnitt finns en beskrivning av de kvaliteter som ska utmärka Stockholm 2040. Delar som är relevanta för stadsplaneringen i City är bl.a.:

- 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

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 ett breddat utbud av handel. Omvandlingen till en modern citybebyggelse och en levande stadsmiljö ska hålla hög klass och beakta kulturhistoriska värden.

Program för City

Stockholms Stad arbetar för närvarande med ett Program för City där riktlinjer för stadens utveckling ges. Programmet är en konkretisering av Vision för City 2030. Parallellt med detta arbetar staden också med att ta fram en Trafik- och gatumiljöplan för stadens offentliga platser. Programmet och Trafik- och gatumiljöplanen är på samråd mellan 1 juni och 31 augusti 2017.

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. Riktlinjerna i Program för City är utgångspunkt för den långsiktiga utvecklingen av City. I Trafik- och gatumiljöplanen presenteras idéer och utvecklingsmöjligheter för stadens offentliga rum. Hur de olika projekten prioriteras beslutas i Stadens budgetprocess.

Detaljplan

Följande detaljplan berörs av den föreslagna detaljplanen:

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 (RH00) över stadens nollplan (motsvarar cirka +33,5 meter enligt aktuellt höjdsystem RH2000). Detaljplanens genomförandetid slutade den 31 december 2012.

Kommunala beslut i övrigt

Start-PM, 15 mars 2016

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet. I start-PM redovisades en byggnadsvolym på 12-14 våningar. Nämnden beslutade att höjden måste ses över och begärde redovisning av kulturmiljökonsekvenser i en större kontext, samt att en rivning måste motiveras noggrant. Nämnden anförde att en miljökonsekvensbeskrivning skulle tas fram och att en livscykelanalys skulle vara en del av denna.

Ställningstagande inför fortsatt planläggning, 8 december 2016

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 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 kan accepteras.

Riksintresse för kulturmiljövården

Fastigheten är belägen inom riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115), i nära anslutning till Gamla Stan, Kungsträdgården, Hamngatan, Sergels torg och Hötorgshusen, som är utpekade som värdekärnor inom riksintresset. Uttryck för riksintresset som bedöms vara särskilt relevanta för området är:

- 1900-talets stadsbyggande och bebyggelseutveckling, uttryck för det moderna välfärdssamhället och dess stadsbyggande.
- Anpassningen till naturen
- Vyer, blickfång och stadssilhuett.
- Årsringarna i stadsväxten.
- Varuhus och andra handelns och näringslivets byggnader.

Bebyggelsens anpassning till naturen syftar till de topografiska förutsättningarna som bland annat innebär att bebyggelsen följer Brunkebergsåsens stigning. Karaktärsdrag för stadens silhuett är bland annat en jämn bebyggelsemassa som accentueras av ett fåtal högre byggnader som tidigare oftast representerade offentlig verksamhet eller kyrkan men i senare tid även andra verksamheter som har betraktats som samhällsviktiga och därmed givits utrymme i stadsbilden.

Förutsättningar

Bakgrund

Stockholm har sedan många år en stark ekonomisk utveckling. Befolkningsökningen och den ekonomiska tillväxten skapar efterfrågan för både bostäder, arbetsplatser, service och handel.

City är utpekad som ett utvecklingsområde i stadens översiktsplan och har stor potential att utvecklas med nya lokaler och bostäder som kan stärka stadens attraktivitet och bidra till att skapa ett tryggt och levande stadsliv inom hela stadsdelen.

Utvecklingen av näringslivet i City är en viktig faktor för att bibehålla stadens konkurrenskraft. Stadens ambition är att skapa möjligheter för attraktiva lokaler och bostäder inom City. En utveckling av citybebyggelsen drar fördel av stadsdelens attraktivitet, goda tillgång till kollektivtrafik, samt det rika utbudet av service, handel, kultur och nöje.

Samtidigt som de ekonomiska och sociala förutsättningarna är gynnsamma för utvecklingen av City finns många intressen som måste bevakas när staden utvecklas. I detta sammanhang är kulturmiljöfrågorna av särskild vikt. City är en av landets mest värdefulla kulturmiljöer som bland annat skyddas genom att hela stadskärnan utpekats som riksintresse för kulturmiljön. Höga krav ställs på hänsyn till karaktär, stadsbild och kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Hästen 21 ligger i ett område ompräglas av kulturhistorien och innehåller en befintlig byggnad som av stadsmuseet utpekats som kulturhistoriskt särskilt värdefull.

Fastighetsägarens förslag att riva den befintliga byggnaden och uppföra en ny större byggnad på fastigheten har därför utretts med särskilt fokus på kulturmiljö och påverkan på riksintresset Stockholms Innerstad med Djurgården, samt konsekvenser av rivning av det befintliga huset. Under planarbetet har fastighetsägarens förslag genomgått en omfattande bearbetning för att minska påverkan på kulturmiljön. Det förslag som här

presenteras för samråd har bland annat gjorts avsevärt lägre är det förslag som redovisades i Start-PM vid planprocessens inledning.

Natur

Mark och vegetation

Fastigheten är bebyggd i sin helhet, och saknar därmed fria markytor och vegetation.

Rekreation och friluftsliv

Fastigheten ligger i de mest centrala delarna av Stockholms city, och utemiljön präglas av ett intensivt innerstadsliv. I närområdet finns ett rikt utbud av service och handel, och en varierande stadsmiljö med myllrande gator och torg, men även ett flertal parker som kan erbjuda rekreation, som t.ex. Kungsträdgården, Berzelii Park, Humlegården och Johannes kyrkogård.

Promenadstråk skilda från biltrafiken återfinns längs stadens gånggator, kajer och i de större parkerna. Stockholms natur- och friluftsområden kan nås med kollektivtrafiken som finns inom gångavstånd från fastigheten.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Tyréns har i *Geotekniskt utlåtande 2015-06-12* inventerat de geotekniska förutsättningarna för fastigheten.

Inventeringsområdet, geologiskt sett, domineras helt av Stockholmsåsen på vars östra sluttning det undersökta området är beläget. Huvuddelen av de lösa jordlagren ovan berg består av grova isälvsavlagringar såsom grus, sten och sand. I den östra delen överlagras det grova åsmaterialet av en sandkappa, vars mäktighet tilltar mot öster. Sanden är ställvis ganska moig (siltig) vilket innebär att den är flytbenägen i vattenmättat tillstånd.

De största jorddjupen återfinns i områdets södra del. Berg eller fast botten ligger här på nivå cirka -20 meter och stiger norrut till mellan -5 och -1 meter i områdets gräns mot Mäster Samuelsgatan. Åsgruset inom tomtens sydöstra del överlagras av ställvis mycket löst lagrad sand och mo (silt) vars mäktighet tilltar mot sydost.

Berggrunden under kvarteret Hästen utgörs av den för Stockholmstrakten typiska granit- gnejsformationen av vilken man har erfarenhet från närliggande bergtunnlar och grundschakt. Av allt att döma är bergytan ”renskrapad” av inlandsisen och dess topografiska variationer sammanhänger med att mer sprickiga

partier eller partier med lösare bergarter blivit rensade och urholkade. En markant fördjupning i berggrunden har konstaterats inom kvarterets sydöstra del.

Inga ledningar under befintlig byggnad är kända. I anslutning till fastighetsgränsen finns sekretessbelagda anläggningar under mark. Projektering och byggnation ska ske i samråd med Trafikkontoret.

Inför kommande byggnadsarbeten ska nödvändiga undersökningar genomföras.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Inga förhöjda översvämningsrisker har konstaterats.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget är geografiskt beläget inom gränsen för det naturliga avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800).

Enligt VISS februari 2017 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav och tidsfrister för ett antal förorenande ämnen till 2027.

Grundvatten

Dimensionerade grundvattennivån antas preliminärt till nivån +0,4 meter (höjdsystem RH2000).

Dagvatten

Planområdet är bebyggt i sin helhet och innehåller två underbyggda och planterade innergårdar. Dagvattenhantering kan endast ske på taknivå då ingen fastighetsmark ovanför grundvattennivån finns tillgänglig.

Fastigheten är ansluten till stadens ledningssystem med ett duplikatsystem, och dagvattnet leds i separat ledning ut i Strömmen.

Stadens dokument *Dagvattenhantering Åtgärdsnivå* (2016) anger målet att minska föroreningsbelastningen från stadens dagvatten med i storleksordningen 70–80 procent. För att nå det målet måste en mycket stor andel, cirka 90 procent av dagvattnets

årsvolym fördröjas och renas. Fördröjande steg som klarar att magasinera 20 mm nederbörd fångar den årsvolymen. Dagvattenanläggningar ska därför dimensioneras med en våtvolum på 20 mm och ha en mer långtgående rening än sedimentation.

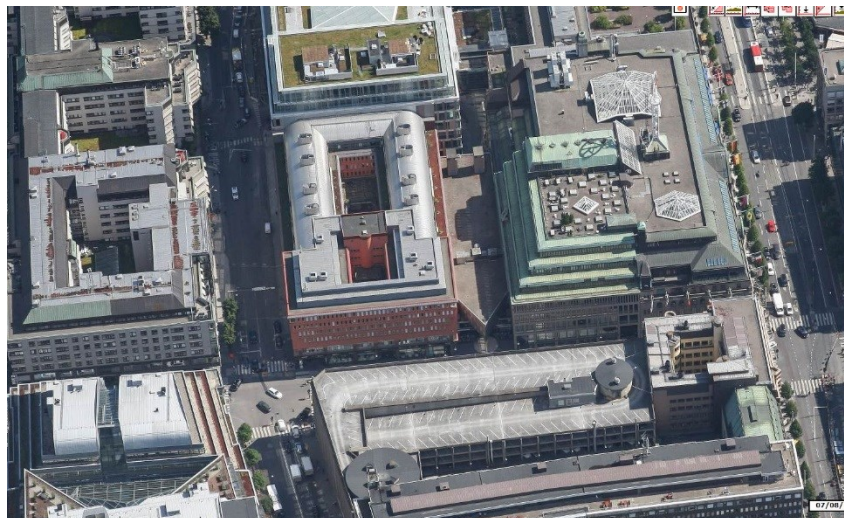
Befintlig bebyggelse

Fastigheten är bebyggd med en kulturhistoriskt värdefull byggnad från 1973, ritad av arkitekten Bengt Lindroos.



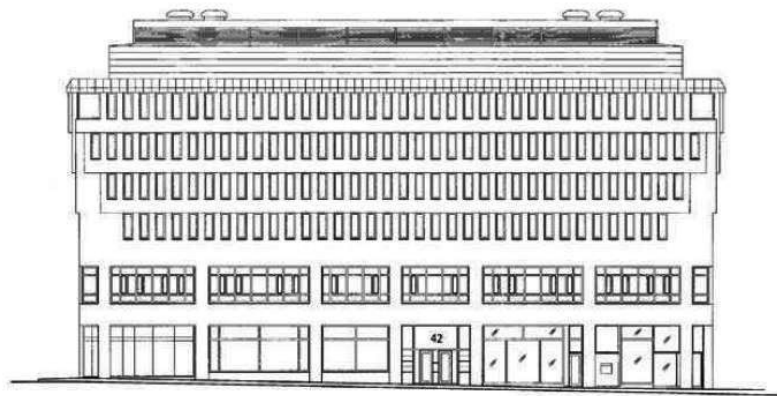
Befintlig byggnad (foto: Nyréns)

Byggnaden innehåller idag kontorslokaler och handel och är idag är idag delvis tomställd, med rivningskontrakt i bottenvåningarnas handelsplan. Handeln finns i en butikspassage i bottenvåningen, samt en trappa ner. Butikspassagen som är allmänt känd som ”Passagen” är invändigt kopplad till NK och utgör en länk i handelsutbudet mellan NK och Mood-gallerian i kvarteret Oxen Större. Bottenvåningen uppfattas som slutna med få entréer mot Mäster Samuelsgatan. Eftersom Mäster Samuelsgatan lutar nedåt från korsningen med Regeringsgatan, där Passagens entré är placerad, så bildas höga socklar och en souterrängvåning som bidrar till den slutna karaktären.



Snedbild österut. Kv. Hästen med befintlig bebyggelse. (Blom)

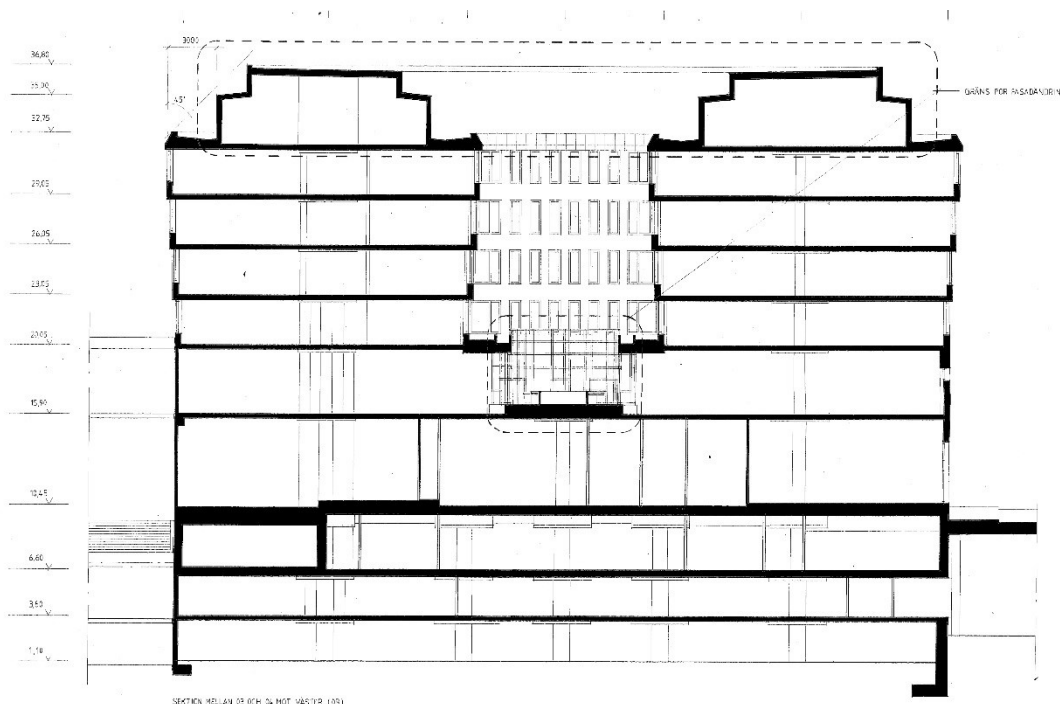
Den befintliga byggnaden är 7 våningar hög med den översta våningen indragen, och inordnar sig därmed i omgivningens höjdskala, där NK:s tillbyggnad, Parkaden, MOOD, och Kv. Grävlingen har fasader med liknande höjder.



Fasad mot Regeringsgatan, från bygglovsansökan för ombyggnad från år 2000.

Byggnadens konstruktion består av bärande fasader av betong samt invändiga bärande pelare. De bärande fasaderna innebär att det är svårt att utöka fönsterytan.

Våningshöjden (färdigt golv till färdigt golv) är låg enligt dagens standard. På flera plan är våningshöjden 3,0 meter vilket ger rumshöjder från golv till tak på cirka 2,6 meter, och med installationer ned till 2,1 meter i delar av lokalerna.



Sektion från bygglovsansökan för ombyggnad 1997.
Kontorsplanens våningshöjd är cirka 3 meter från golv till golv.

I fastigheten finns också en nedfart från Mellangatan till lastfaret ”Mästerfaret” som huvudsakligen är beläget under Mäster Samuelsgatan. Mästerfaret och nedfartsrampen genom Hästen 21 ingår i gemensamhetsanläggningen *Stockholm Hästen ga:1*.

Angränsande fastigheter:

- Hästen 19 är varuhuset Nordiska Kompaniet, som är kvarterets mest kända byggnad och består av Ferdinand Bobergs byggnad från 1910 samt Hans Asplunds tillbyggnad från 1960. Den angränsar ej direkt mot Hästen 21. Fastigheten ägs av AB Nordiska Kompaniet.
- Hästen 20 är NK:s entrébyggnad i två våningar mot Regeringsgatan, av Bengt Lindroos från 1972 och angränsar till Hästen 19 och 21. Fastigheten ägs av Stockholms kommun och upplåts med tomträtt till AB Nordiska Kompaniet.
- Hästen 22 är en kontorsbyggnad i tio våningar som uppfördes 2015, ritad av Tengbom. Den angränsar till Hästens 21:s östra gräns. Fastigheten ägs av Stockholms kommun och upplåts med tomträtt till Mästerhuset AB (Pembroke Real Estate)
- Oxen Större 20 omfattar angränsande gatumark i Mäster Samuelsgatan samt en del av Regeringsgatan som inte

angränsar mot Hästen 21. I fastigheten befinner sig delar av det underjordiska lastfaret Mästerfaret. Fastigheten ägs av Stockholms kommun.

- Norrmalm 2:63 omfattar angränsande gatumark i Regeringsgatan samt en del av Mäster Samuelsgatan som inte angränsar till Hästen 21. Fastigheten ägs av Stockholms kommun.



Fastighetskarta

Stadsbild

I Nyréns rapport Kulturhistorisk konsekvensanalys 2017-04-25 beskrivs både *det nära stadsrummet* (i Kungsträdgården och gatorna runt Hästen 21) och *stadsbilden* (i långa vyer från viktiga utsiktspunkter mot Hästen 21). Nyréns presenterar i rapporten både en karaktärisering av nuläget och en konsekvensbedömning av förslaget till ny byggnad. I detta avsnitt sammanfattas karaktäriseringen av det befintliga stadsrummet. (Konsekvensbedömningen av påverkan från planförslaget behandlas i kapitlet *Konsekvenser*.)

Stadsrum: Kungsträdgården

Kungsträdgården beskrivs som en av landets mest kända historiska platsbildningar, som inramas av betydelsefull arkitektur. Den angränsande bebyggelsen är sammanhållen, främst i den östra sidans stenstadsbebyggelse som präglas av påkostade bankpalats. Den västra sidan är mer brokig, men förhåller sig till parkrummet med lägre byggnadsvolymer närmast parken. Den norra sidan domineras av NK:s stora volym och PK-huset som givits en lägre skala mot Hamngatan och parken, och högre längre in i kvarteret.

Bebyggelse med högre höjder som syns bakom den låga fronten mot parken är bland annat den senmodernistiska Stockholms Sparbank (Spektern 13 vid Hamngatan) och Hästen 22, Mästerhuset. Gallerians blivande nybyggnad i kv. Trollhättan 30 kommer också att avteckna sig mot himlen. Platsen beskrivs som känslig för nybyggnader med storskaliga volymer som avviker från stenstadsskalan, även längre från parken om de påverkar utsikten av det fria luftrummet runt Kungsträdgården.

Stadsrum: Regeringsgatan

Regeringsgatan har ett i huvudsak modernistiskt gaturum, som är grundat i 1600-talets gatustruktur. Bebyggelsen innehåller relativt storskaliga modernistiska byggnader med individuella karaktärer där bottenvåningarna är utformade för handel. Området präglas av flera byggnader från olika epoker med god verkshöjd som uttrycker sin tid. NK:s varuhus följs av två tillbyggnader och Hästen 21, som utformats i ett arkitektoniskt samspel, där fasadgestaltningen i NK:s gavel tolkats vidare i Hans Asplunds tillbyggnad, som i sin tur lekfullt omtolkats i Lindroos Hästen 21, och bildar tre variationer på ett tema i en arkitektonisk sekvens.

Gatan beskrivs ha en varierande takfotshöjd, som utgår från modernismens höjdskala. Även fasadlivet varierar och visar spår från olika tiders breddning av gaturummet. Hästen 21 framträder med sin utkragande volym och en färgsättning som tidigare anknöt till flera färgstarka byggnader i närheten, ett sammanhang som inte längre finns kvar. Gatan innehåller en brokig och tillåtande stadsväv, där olika tiders gestaltning av gaturum och byggnader samexisterar på ett dynamiskt sätt.

Stadsrum: Mäster Samuelsgatan

Även Mäster Samuelsgatan har sitt ursprung i 1600-talets gatustruktur, men proportionerna mellan gatubredd och takfotshöjder är modernistisk, med mycket himmel och tonvikt på biltrafiken, med bland annat Klaratunnelns mynning i mitten av kvarteret Oxen Större (Moodgallerian). På södra sidan av gatan finns upp till tre fastigheter per kvarter, vilket minskar modernismens annars horisontella betoning med långa fasader. Fasaderna ligger i liv med varandra längs gatan. Oxen Större har medvetet utformats med indragna gårdar och terrasser för att minska den upplevda skalan.

Flera av byggnaderna längs gatan har byggts på. Den ursprungliga gemensamma takfotshöjden är dock fortfarande ett avläsbart element i gaturummet, då de flesta påbyggnaderna

utförts indragna från gatan. Det relativt nybyggda Mästerhuset, kv. Hästen 22, med sina 10 våningar innebär en betydande skalförskjutning i området. Trots att det nybyggda Mästerhuset avviker i höjd upplevs den gemensamma takfotshöjden fortfarande längs gatan.

Byggnaderna längs Mäster Samuelsgatan har olika uttryck vilket ger en brokighet den stora skalan till trots.

Stadsbild: de långa vyerna och staden silhuett

Den enhetliga, låga till medelhöga höjdskalet utgör grunden i Citys silhuett. Den enhetliga höjden bidrar till att göra landskapselementen urskiljbara och, tillsammans med den småskaliga kvartersindelningen, ge stadssilhuetten variation och stadsbilden djupverkan. Enstaka högre, smäckra, byggnader kontrasterar mot den låga sammanhållna höjdskalet. Dessa höga byggnader utgör viktiga inslag i silhuett och stadsbild och markerar ofta funktioner som har betraktats som samhällsviktiga och därmed givits utrymme i stadsbilden. Deras funktion som accenter i silhuett och stadsbild är beroende av deras fåtal. NK:s klocktorn avtecknar sig mot himlen och markerar sedan 1950-talet stadens kommersiella centrum.

Brunkebergsåsens höjdrygg har genom historien betonats med högre bebyggelse och är avläsbar som en höjning i taklandskapet. Kungstornen och Johannes kyrka framträder som landmärken på åsen, och pågående projekt kring Malmskillnadsgatan kommer ytterligare förstärka upplevelsen av åsens topografi.

Planområdet Hästen 21 ligger utanför det område som kan betraktas som Brunkebergsåsens höjdrygg.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Befintlig byggnads kulturhistoriska värden

Befintlig byggnad är av Stadsmuseet klassificerad som grön, vilket innebär att den är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



Hästen 21 är klassad som grön av stadsmuseet (*särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt*). Byggnaden befinner sig i en omgivning med många kulturhistoriskt värdefulla byggnader som har klassningen grön eller blå (*bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde*).

Den befintliga byggnaden på Hästen 21 har ett miljöskapande värde i det nära stadsrummet. Dess volym, fasaduppbyggnad och materialitet gör den till en integrerad del av stenstadsbebyggelsen i det centralt belägna rutnätskvarteret. Tillsammans med Parkaden, Hästskopalatset, NK, Asplunds tillbyggnad och entrébyggnaden till NK bildar den en miljö som kännetecknas av byggnader med verkshöjd och vars arkitektur tydligt uttrycker sin tid. Norr om Mäster Samuelsgatan har sammanhanget delvis gått förlorat. Från att ha tillhört en grupp senmodernistiska byggnader färgsatta i en varm färgskala, står den rödbruna Hästen 21 idag ensam kvar i en relativt gråbeige omgivning.

Den befintliga byggnaden är en källa till upplevelse av historien. Dess tidigt postmoderna arkitektur har ett arkitektoniskt värde som grundar sig i estetiska egenskaper som den skarpa volymen, artikulationen i fasaden, den repetitiva fönstersättningen och fasadens successiva övergång från öppen till mer sluten från bottenvåningen upp till kontorsvåningarna.

Huset är en representant för Lindroos karaktäristiska arkitektur vars kännetecken är symmetri i fasader och planer, materialitet i fasaduppbyggnaden, fönsterformerna samt användningen av geometriska element. En stor del av det arkitektoniska värdet kommer från det sätt på vilket byggnaden bygger vidare på Hans Asplunds tillbyggnad till NK. Hans Asplunds tillbyggnad har på

ett karaktärsfullt och väl modererat sätt tagit upp uttryck, fasadorganisation och geometri hos NK:s gavelfasad samtidigt som tillbyggnaden fått sin tids uttryck. Lindroos har fört detta grepp vidare i Hästen 21 och gjort en byggnad som tar upp volymverkan, fasadorganisation och geometriska element hos Hans Asplunds tillbyggnad samtidigt som han givit den ett lättare och mer lekfullt uttryck. Genom att Lindroos fortsatt förhåller sig till befintlig arkitektur bildar kvarteret Hästen på Regeringsgatan en arkitektonisk 1900-tals sekvens med tre årsringar arkitektonisk tolkning av ett tema.

Byggnaden har under åren förändrats och det arkitektoniska värdet har då minskat något. Bottenvåningens ursprungligen öppna pelararkader har byggts in, första våningens glaspartier har förstörats mot Mäster Samuelsgatan och fått nya grövre profiler och delvis ogenomskinliga glas. Byggnaden har byggts på och dess gårdar har omgestaltats. Trots dessa förändringar bevarar byggnaden sin karaktär genom sin anpassade takfotshöjd, fasaduppbyggnad och materialitet i gaturummet.

Interiören har ett begränsat arkitektoniskt värde då den byggts om kraftigt i omgångar och våningsplanen i princip saknar ursprunglig inredning.

Den kontinuerliga användningen som handels- och kontorshus utgör en del av byggnadens kulturhistoriska värde.

Norrmalmsregleringen med dess bebyggelse från 1950 till 70-tal präglar City och stadens mest centrala delar. Inom City tillhör Hästen 21 den av 1970-talsbebyggelse dominerade delen Brunkebergstorg-Regeringsgatan och övergången till den äldre bebyggelsen i östra City. Denna tidigare utpräglad modernistiska miljö har dock gjorts mindre tydlig under 2000-talet. Hästen 21 har tydlig 1970-talskaraktär och är en representant för den typ av byggnader som uppfördes i cityprojektets senare del.

Fornlämningar

Planområdet ligger inom fornlämningsområde RAÄ 103:1 där kulturlager och bebyggelselämningar från medeltid och senare tid kan påträffas, och är därmed skyddat enligt 2 kapitlet Kulturmiljölagen (KML). Inga arkeologiska lämningar är kända inom planområdet. Tidigare omfattande schaktningar har avlägsnat de lager som kan ha innehållit arkeologiska lämningar. Schaktningar inom fastigheten och angränsande områden kräver tillstånd från länsstyrelsen enligt 2 kap. KML. Påträffas

fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa i enlighet med 2 kap 10§ KML omedelbart avbrytas och länsstyrelsen omedelbart underrättas.

Offentlig och kommersiell service

I närheten av planområdet finns ett rikt utbud av offentlig och kommersiell service. Utbudet av skolor och förskolor i City är begränsat. Planområdet har dock goda förbindelser till angränsande stadsdelar där större utbud finns.

Gator och trafik

Gatunät och trafikflöden

Gatorna runt fastighet Hästen 21 är inte några trafikmässiga huvudstråk, trots att de förbinder övre och nedre delarna av City. De huvudsakliga trafikrörelserna sker på andra omgivande gator som Kungsgatan, Sveavägen, Klarabergsgatan/Hamngatan samt Birger Jarlsgatan. Trafikflödena runt fastigheten uppgår till 7000-7500 fordon per dygn, andelen tung trafik uppskattas till 8%. Från Klaratunneln kommer knappt 6000 fordon och till Klaratunneln drygt 12 000 fordon per dygn. Merparten av trafiken till Klaratunneln kommer österifrån från Norrlandsgatan

Hästen 21 och flera av de omgivande fastigheterna försörjs genom ett sammanhängande lastfar, gemensamhetsanläggningen Mästerfaret, under marknivå. Mästerfaret är beläget både under Mäster Samuelsgatan och under kvartersmark och här sker bland annat lastning, avfallshantering och parkering. Lastfaret angörs från Mäster Samuelsgatan via Mellangatan till lastfärets infartsramp som går genom Hästen 21.



Gemensamhetsanläggningen *Stockholm Hästen ga:1* markerad med gul färg. Övre källarplan till vänster, undre källarplan till höger. Hästen 21 är markerad med röd streckad linje. Ej skalenlig.

Gång- och cykeltrafik

Merparten av besökarna till kvarteret är gångtrafikanter. Besökarna till handelspassagen använder entrén mot korsningen Regeringsgatan / Mäster Samuelsgatan eller kommer invändigt

genom kopplingen till NK. Arbetsplatserna på kontorsvåningarna nås via entré mot Regeringsgatan.

Mäster Samuelsgatan har relativt låga gångflöden jämfört med närområdet. Särskilt kvällstid rör sig få människor längs gatan, som har ett begränsat utbud av målpunkter. Hästen 21 har endast en underordnad entré mot Mäster Samuelsgatan.

Regeringsgatans gångflöden är väsentligt högre än Mäster Samuelsgatan med mest folkliv vid lunchtid på vardagar. Gångtrafikflöden på Mäster Samuelsgatan uppgår till cirka 12 000 fotgängare per dygn. På Regeringsgatan är gångtrafikflödena cirka 23 000 fotgängare/dygn att jämföras med cirka 45 000 fotgängare/dygn på Hamngatan.

Regeringsgatan är i stadens cykelplan utpekad som ett av innerstadens prioriterade huvudstråk för cykel. Fastigheten är därmed direkt ansluten till stadens cykelvägnät. Både Regeringsgatan och Mäster Samuelsgatan saknar idag separata cykelkörfält. I dag saknas cykelparkeringsplatser i Hästen 21.

För området närmast fastigheten finns inga åtgärder i gatumiljön planerade.

Kollektivtrafik

Planområdet är centralt beläget i Stockholms city, och har därmed god tillgång till kollektivtrafik med hög kapacitet. Inom 200 – 250 meter finns närmaste buss. Inom 250 meters gångavstånd nås tunnelbana, spårvagn och buss med mycket hög turtäthet. Inom 400 meters gångavstånd nås T-centralen med tillgång till hela tunnelbanesystemet med mycket hög turtäthet (även Östermalmstorgs tunnelbana nås inom 450 m). Inom 750 meters gångavstånd nås Centralstationen med tillgång till tåg mot Arlanda och övriga delar av Sverige samt pendeltåg med mycket hög turtäthet.

Störningar och risker

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar på platsen.

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

Luft

Samtliga miljö kvalitetsnormer för NO₂ och PM10 underskrids (vilket innebär godkända värden) i nuläget i anslutning till fastigheten enligt de luftberäkningar som tagits fram. (Bjerking)

Dygnsmedelvärden för PM10 överskrids strax utanför planområdet vid Klaratunnelns mynning längre österut på Mäster Samuelsgatan samt i korsningen Mäster Samuelsgatan och Regeringsgatan.

Buller, vibrationer

Trafiken medför höga bullernivåer vid fastigheten Hästen 21. Vid fasad mot Regeringsgatan är ekvivalent ljudnivå 63-66 dB(A) och maximal ljudnivå 83-85 dB(A) vid gatuplanet. Vid fasad mot Mäster Samuelsgatan är ekvivalent ljudnivå 65-67 dB(A) och maximal ljudnivå 82-87 dB(A).

Beräkningarna av trafikbuller visar att nivåerna är högst vid markplan och avtar uppåt.

Den ekvivalenta trafikbullernivån vid de fasader där bostäder planeras är kring 62-65 dBA.

Vid de översta våningsplanen i byggnaden tillkommer buller från tekniska anordningar men trafikbuller och bakgrundsljud bedöms vara det dominerande bullret men tak på angränsande eller omgivande fastigheter hyser en mängd installationer i form av fläktar, huvar, galler, kylmedelkylare etc. Ljudet från vissa av dessa installationer går att urskilja tydligare eftersom det har en annan karaktär än trafikbuller och bakgrundsljud.

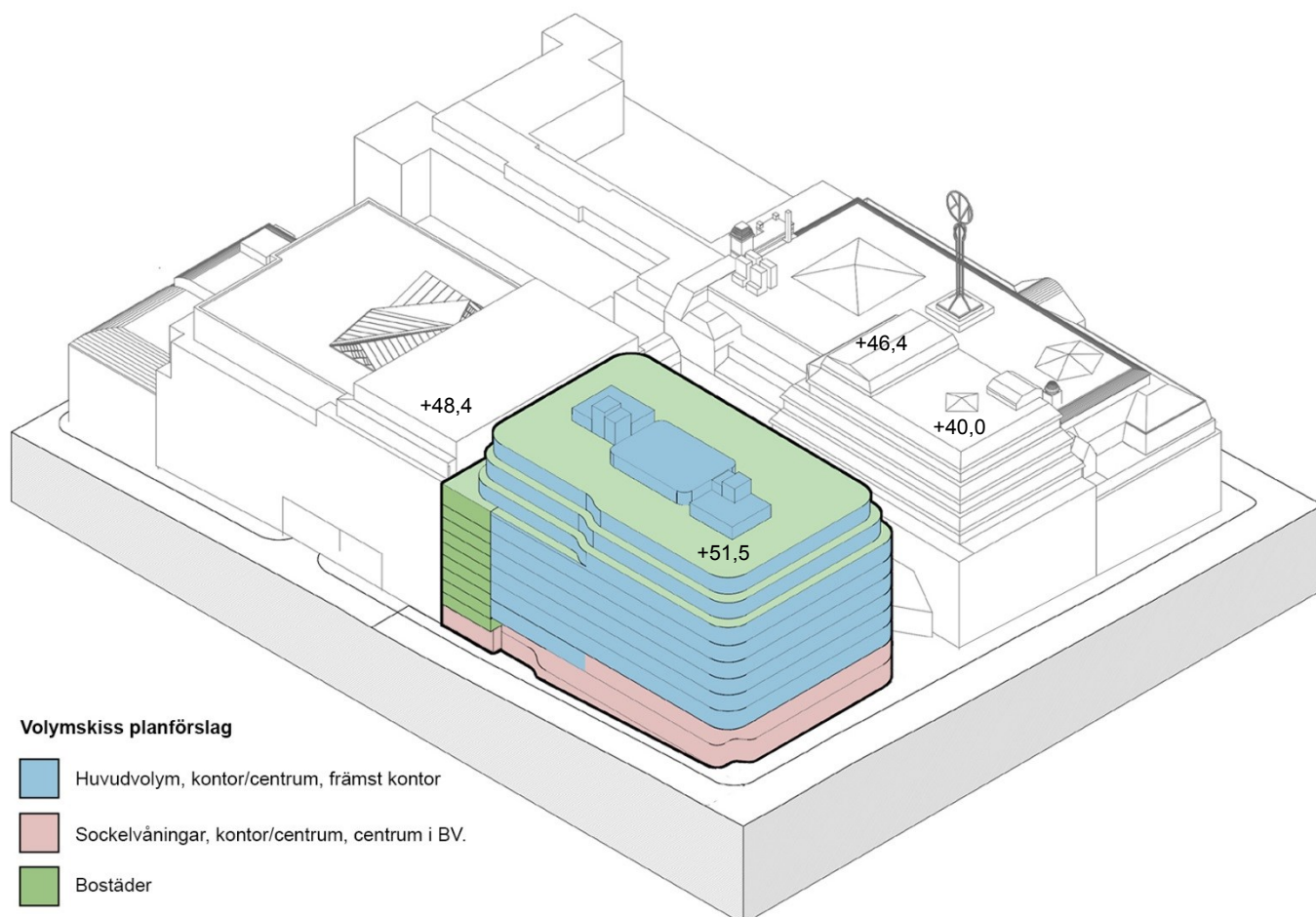
Planförslag

Planförslaget medger att den befintliga byggnaden rivs och att en ny större byggnad uppförs på platsen. Planförslaget medger:

- Ökad byggrätt för kontor.
- Utökade ytor för handel i form av en större byggrätt för centrumändamål, till skillnad från den tidigare planen som omfattade handelsändamål.
- En ny byggrätt för bostäder med cirka 27 lägenheter om max 35 m², totalt cirka 930 m² BOA.

Utökning av befintlig byggrätt medges på höjden, då den befintliga byggnadens 6 våningar plus teknikutrymmen ersätts med den nya byggnadens 10 våningar över Regeringsgatans nivå. Den nya byggnadens höjd över stadens nollplan blir +51,5 meter, med trapphusvolymen på taket som därutöver går upp till maximalt +57,7 meter. Höjden kan jämföras med den befintliga byggnadens högsta höjd på +37 meter, NK:s +40,0 meter och Mästerhusets +48,4 meter.

Byggnadsvolymen utökas från dagens cirka 31 000 m² BTA till cirka 44 000 m² BTA i den planerade byggnaden.



Volymskiss av planförslaget, vy mot sydost från korsningen Regeringsgatan / Mäster Samuelsgatan (SHL Architects, bearbetad av SBK)

Motivering av rivning av befintlig byggnad

Bebyggelsen från 1970-talets årsring står inför ett behov av upprustning och förändring. Det är därför angeläget att utreda i vilken mån renovering och bevarande är möjligt, eller om utformningen av det befintliga husets stomme medför så stora begränsningar att ett bevarande blir svårt att motivera.

Förändringstrycket är alltså stort och risken för skador på 1970-talets årsring i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården diskuteras. Den tydliga 1970-talsårsring som tidigare fanns i östra City, särskilt längs Regeringsgatan, är kraftigt påverkad av omvandlingar av fastigheter och rivningar av gångbroar och terrasser. En redogörelse för påverkan på 1970-talets årsring återfinns i miljökonsekvensbeskrivningen.

Frågan om konsekvenserna av en rivning av befintlig byggnad har utretts i rapporterna:

- Miljökonsekvensbeskrivning (Tyréns).
- Kulturhistorisk konsekvensbedömning (Nyréns)
- Kulturhistoriskt underlag (Nyréns)
- Antikvarisk förundersökning (White)

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 mars 2016 att planarbetet skulle påbörjas, och anförde bland annat att en eventuell rivning måste motiveras noggrant. I dialog med fastighetsägaren kan då stadsbyggnadskontoret konstatera följande punkter som rör den befintliga byggnadens förutsättningar:

1. Begränsande fönsterstorlekar:

De befintliga fasaderna har små fönster anpassade till en planlösning med cellkontor. De befintliga fönstren ger inte tillfredställande mängd dagsljus för en lösning med kontorslandskap.

Eftersom byggnaden har bärande betongfasader är det svårt att utöka fönsterytan för att få in mer dagsljus. En förstoring av fönstren skulle även medföra en förvanskning av den kulturhistoriskt värdefulla fasaden. Det bedöms därmed inte vara ett realistiskt renoveringsalternativ att öka fönsterarean i fasad.

2. Begränsande våningshöjder:

Den befintliga byggnaden har låga våningshöjder anpassade till 1970-talets kontorsstandard.

På flera våningsplan är rumshöjden cirka 2,6 meter, och ned till 2,1 meter i delar av lokalerna, vilket är lägre än

arbetsmiljöverkets allmänna råd om 2,7 meters rumshöjd, med möjligheten till lägre rumshöjd i lokaler där endast ett mindre antal personer arbetar.

3. Möjligheter för påbyggnad

Befintlig byggnad är redan påbyggd med ett våningsplan vid den omfattande totalrenovering som utfördes under 1990-talet. Stommens bärighet bedöms tåla en påbyggnad med ytterligare våningsplan. En påbyggnad riskerar dock förändra byggnadens proportioner, uttryck och komposition så att de befintliga arkitektoniska kvaliteterna förvanskas, och därmed komma i konflikt med Plan och Bygglagens bestämmelser om förbud mot förvanskning (8kap, 13§ PBL).

4. Byggnadens energianvändning:

Den befintliga byggnaden har hög energiförbrukning, cirka 200 [kWh/m² A_{temp},år] enligt energideklaration. Ett byte av fönster skulle kunna minska energiförbrukningen med cirka 20% enligt den livscykelanalys som tagits fram (Bjerking 2017). Energiförbrukningen skulle dock fortsatt vara hög jämfört med de nivåer som kan uppnås i nybyggnadsförslaget, på cirka 45 [kWh/m² A_{temp},år] enligt fastighetsägarens prognos. Det bedöms därför inte möjligt att uppnå stadens ambitioner om energieffektivitet inom ramen för befintlig byggnad.

5. Nivåskillnader i bottenvåningen:

Handelspassagen i gatuplan sluttar upp via ramp från korsningen Regeringsgatan/Mäster Samuelsgatan. Sluttningen medför ett ineffektivt utnyttjande av handelsytorna och begränsad flexibilitet.

6. Öppna bottenvåningar i City:

Den befintliga höjdsättningen av bottenvåningen och de sluttande bjälklagen som beskrivs i föregående punkt innebär också att nivåskillnaden mellan Mäster Samuelsgatan, som i sin tur sluttar nedåt, och butikerna är hög. Detta försvårar möjligheterna att öppna upp ytterligare entréer och verksamheter mot Mäster Samuelsgatan. Därmed är byggnadens möjligheter att samspela med Mäster Samuelsgatans gaturum begränsade, och det blir svårt att möta stadens målsättningar om attraktiva gatumiljöer och öppna bottenvåningar.

Övergripande gestaltungsprinciper

Förhållningssätt till staden

Den nya byggnaden ger ett tillskott av attraktiva lokaler i ett centralt läge och bidrar därigenom till stadens målsättningar att fortsätta utveckla City som ett kommersiellt centrum. Det centrala läget medför ett lågt bilberoende då området är väl anslutet till kollektivtrafik och vägnät för gång- och cykeltrafik. Genom att planförslaget innehåller en ökad funktionsblandning och aktiva bottenvåningar bidrar det till en levande stadskärna med en ökad andel bostäder i City. Förslagets nya lokaler och entréer mot Mäster Samuelsgatan bidrar till att utveckla gatan mot ett framtida attraktivt stråk från Vasagatan till Birger Jarlsgatan.

Förslaget har bearbetats med hänsyn till kulturmiljön och hänsyn till upplevelsen av stadens topografi och silhuett. Byggnaden är synlig i de långa vyerna över taklandskapet, men låter stadens landmärken fortsatt dominera utsikten. Trapphusvolymerna som höjer sig över takterrassen bidrar till ett varierat taklandskap. De indragna takvåningarna ges en mörkare färgskala och mindre fönsterandel för att minska den visuella påverkan på stadens taklandskap både dagtid och nattetid.

Byggnaden ligger utanför Brunkebergsåsens höjdrygg, som i stadens historia betonats med högre bebyggelse.

Förhållningssätt till kvarteret.

Den nya byggnaden tar upp höjdskalen om cirka 10 våningar från den nyligen uppförda byggnaden på grannfastigheten Hästen 22, och avviker därmed från den rådande höjdskalen i de närmaste kvarteren. Mot Mäster Samuelsgatan bidrar den till att skapa en jämnhög kvartersfront tillsammans med Hästen 22. Fasaden mot Regeringsgatan kommer bli hög i sitt sammanhang, och därmed utgöra ett lokalt blickfång som gör byggnaden påtaglig i gaturummet.

Genom att öka ytorna för handel och kontor, och genom att ersätta de befintliga bottenvåningarnas slutna karaktär med ökad entrétäthet, fler utåtriktade verksamheter, förbättrad kontakt mellan ute och inne, samt en hög nivå på den arkitektoniska utformningen, skapas förutsättningar för nya flöden både kring och genom fastigheten. Detta i kombination med nya bostäder, som kan bidra till ökad trygghet genom att fler människor vistas i

kvarteret vid olika tider på dygnet, förväntas öka Mäster Samuelsgatans attraktivitet som gångstråk.

Hästen 21 ligger i en brokig miljö med spår av olika epokers arkitektur och planeringsideal. I kvarteret Hästen finns två viktiga byggnader ur arkitekturhistorien, varuhuset NK, och bankpalatset PK-huset. I området finns även flera viktiga byggnader från cityomvandlingens period som t.ex. parkeringshuset Parkaden. Avsikten är att den nya byggnaden ska addera en modern årsring i kvarteret, och referera till stenstadens tradition genom användningen av natursten och genom fasadens tredelning i sockelmotiv med lokaler, en bearbetad huvudfasad och en omtolkning av de mörka taklandskapet i de mörkt färgsatta indragna takvåningarna. Bostadsdelens fasad ges ett avvikande uttryck som bidrar till en variation i kvarterets gatufasader.

Utanför planområdet avser fastighetsägaren att förbättra möjligheterna att röra sig genom kvarteret Hästen genom att öppna upp Mellangatan mot Smålandsgatan, och att skapa nya lokaler och entréer mot Mellangatan i fastigheterna Hästen 22 (Mästerhuset) och Hästen 23 (PK-huset), som båda ingår i fastighetsägarens fastighetsbestånd. Fastighetsägaren verkar dessutom för att tillsammans med trafikkontoret och andra fastighetsägare i området initiera en upprustning och omgestaltning av Regeringsgatan och Mäster Samuelsgatan. I dagsläget har staden inga konkreta planer på att genomföra dessa förändringar.

Ny byggnad för kontor, centrum och bostäder

Målet med den nya byggnaden är att öka byggnadsvolymen för att inrymma större kontors- och handelsytor (centrumändamål) samt nya bostäder. Den nya byggnaden är uppdelad i två delar, en större kontors- och centrumdel, samt en mindre bostadsdel i fastighetens nordöstra hörn mot Mäster Samuelsgatan.

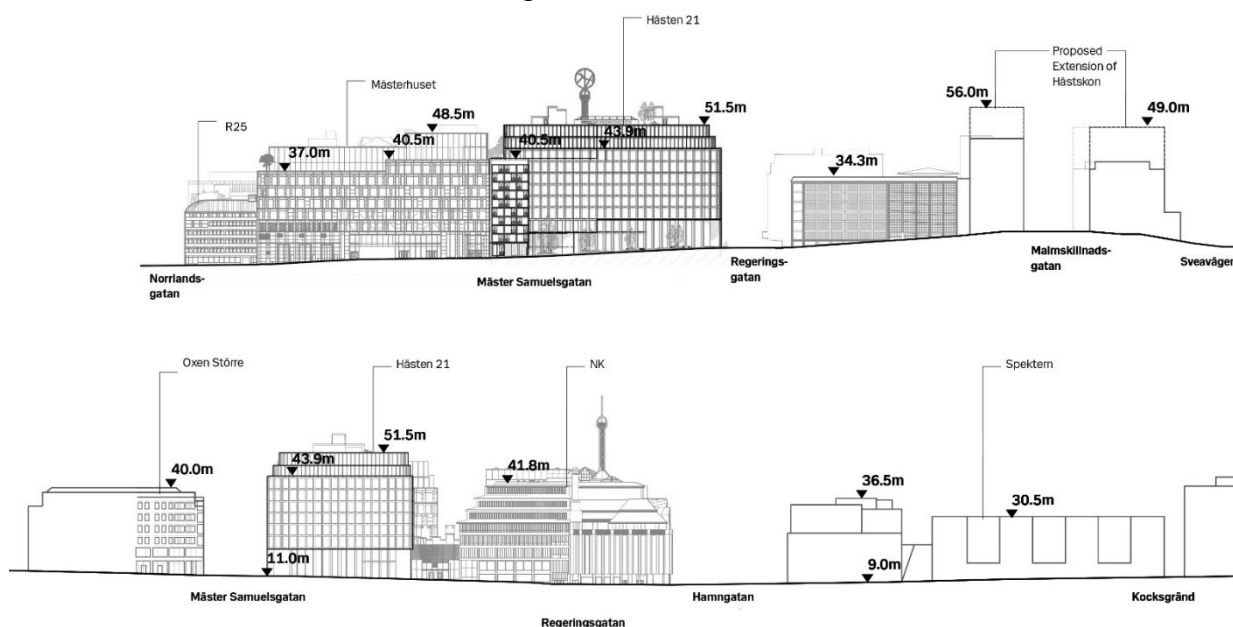
Utformning

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 redovisas i planhandlingen ska därför ses som redovisning av byggnadsvolym och höjd, men endast som grova utkast avseende detaljutformning. Inför den fortsatta bearbetningen av den arkitektoniska utformningen efter samrådet har följande målsättningar formulerats.

Byggnaden följer stenstadens princip om en tredelning av volymen med markerade sockelvåningar, mittparti samt ett mörkare takparti. Byggnadens karaktär ska utgå från stenstadens karaktär och samtidigt utgöra ett modernt tillägg till stadsdelens årsringar.

Sockelvåningar

Sockelvåningarna sträcker sig längs Regeringsgatan och Mäster Samuelsgatan och omfattar butiksfasaderna på de två nedersta våningsplanen inklusive bottenvåningen. Utformningen ska präglas av omsorg om detaljer och den mänskliga skalan, rik på upplevelser i ögonhöjd. Sockelvåningarna ska visuellt utgöra den bas på vilken byggnaden landar på marken, och deras utformning ska särskilja sig från övriga våningsplan. Sockelvåningsmotivet begränsas i planen till två våningar (cirka 11 meters höjd över gata) för att undvika för höga glaspartier längs Mäster Samuelsgatans sluttning österut. Gränsen mellan sockelvåningarna och fasaden ovanför kommer således trappa sig ner en våning längs gatans sluttning. Under bostadsdelen i fasaden mot Mäster Samuelsgatan begränsas sockelmotivet till ett våningsplan. Sockelvåningarnas höjd regleras i planen med utformningsbestämmelser.



Gatuelevationer (ej skalenliga) volymstudie av den nya byggnaden, med schematisk redovisning av arkitektur. (SHL Architects)

I planen regleras att minst tre entréer (en bostadsentré och två till handelspassagen) ska anordnas mot Mäster Samuelsgatan utöver handelspassagens huvudentré i korsningen Regeringsgatan / Mäster Samuelsgatan, för att bidra till stadens målsättning om aktiva och trygga bottenvåningar.

I planen regleras en hörnavskärning av byggnadsvolymen vid korsningen Regeringsgatan / Mäster Samuelsgatan med syftet att förbättra trafiksäkerheten genom förbättrad sikt för cyklister och biltrafikanter vid korsningen.

Mittparti

Huvudfasadernas mittparti sträcker sig från sockelvåningarna upp till de indragna takvåningarna. Kontorsdelen utformas i natursten med stora fönsteröppningar. Den nya byggnaden kommer ha fönster i fastighetsgräns mot grannfastigheten Hästen 20. För att säkerställa att planen kan genomföras måste avtalsservitut för fönster i fastighetsgräns upprättas mellan berörda fastighetsägare innan planen kan antas.

Bostadsdelen ligger som en mindre volym mellan kontorsdelen och grannfastigheten Hästen 22. Gestaltningen av bostadsdelens fasad kan avvika från de övriga fasaderna karaktär och därigenom bidra till en ökad variation inom kvarteret.

Lägenheterna orienteras enkelsidiga mot Mäster Samuelsgatan, och utformas med indragna och delvis inglasade balkonger som bidrar till att hantera de höga trafikbullernivåerna längs Mäster Samuelsgatan. (Bullerutredning, LN Akustikmiljö 2017.)

Balkongerna får ej sticka ut utanför fasadliv.

Följande lösning redovisas i bullerutredningen:

Balkongdjupet behöver vara minst 1,9 meter. Balkongerna på de två nedersta bostadsvåningarna ges en inglasning med 25% öppen yta mot det fria. Öppningen placeras vid inglasningens övre parti. Balkongtak förses med ljudabsorbenter. Balkongerna på övriga våningsplan förses med ljudabsorbenter på väggar och tak, samt en glasad balkongfront som eliminerar direkt infallande ljud.

Takvåningar

De översta våningarna utformas indragna från omgivande gator, med ett indrag om cirka 2 meter per våningsplan. Dessa indragningar syftar till att minska byggnadens upplevda höjd och skuggning av omgivningen. I den östra delen mot Mäster Samuelsgatan är tre våningar indragna från en höjd som motsvarar angränsande indrag på grannfastigheten Hästen 22. Längre västerut längs gatan är de två översta våningar indragna, och takfoten trappar därmed längs gatan på liknande sätt som sockelvåningarnas trappning. På den södra sidan mot NK är två våningar indragna med cirka 0,8 meter per våningsplan. De indragna takvåningarna regleras med planbestämmelser om

maximalnockhöjd. De indragna takvåningarna ges en mörkare färgskala och mindre fönsterandel för att minska den visuella påverkan på stadens taklandskap både dagtid och nattetid.

Takterrasser görs tillgängliga och utformas med gröna tak, planteringar och vistelseytor. Hyresgäster i både bostadsdelen och kontorsdelen får tillgång till takterrassen ovanpå kontorsdelen. Över takterrassen höjer sig endast de två trapphusvolymerna och det glastak som täcker kontorsdelens ljusgård. I anslutning till trapphusen anordnas mindre utomhuskök som kan användas för catering vid evenemang på terrassen. De uppstickande byggnadsvolymerna ska hållas små och terrassräcken ska utföras transparenta för att minska påverkan på stadens silhuett och taklandskap. Takterrassernas grönytor planeras att utformas med växter och stenformationer med inspiration från skärgårdslandskapet, och kan även innehålla buskar och lägre träd. Takterrasserna utformas enligt gällande krav för tillgänglighet och säkerhet.

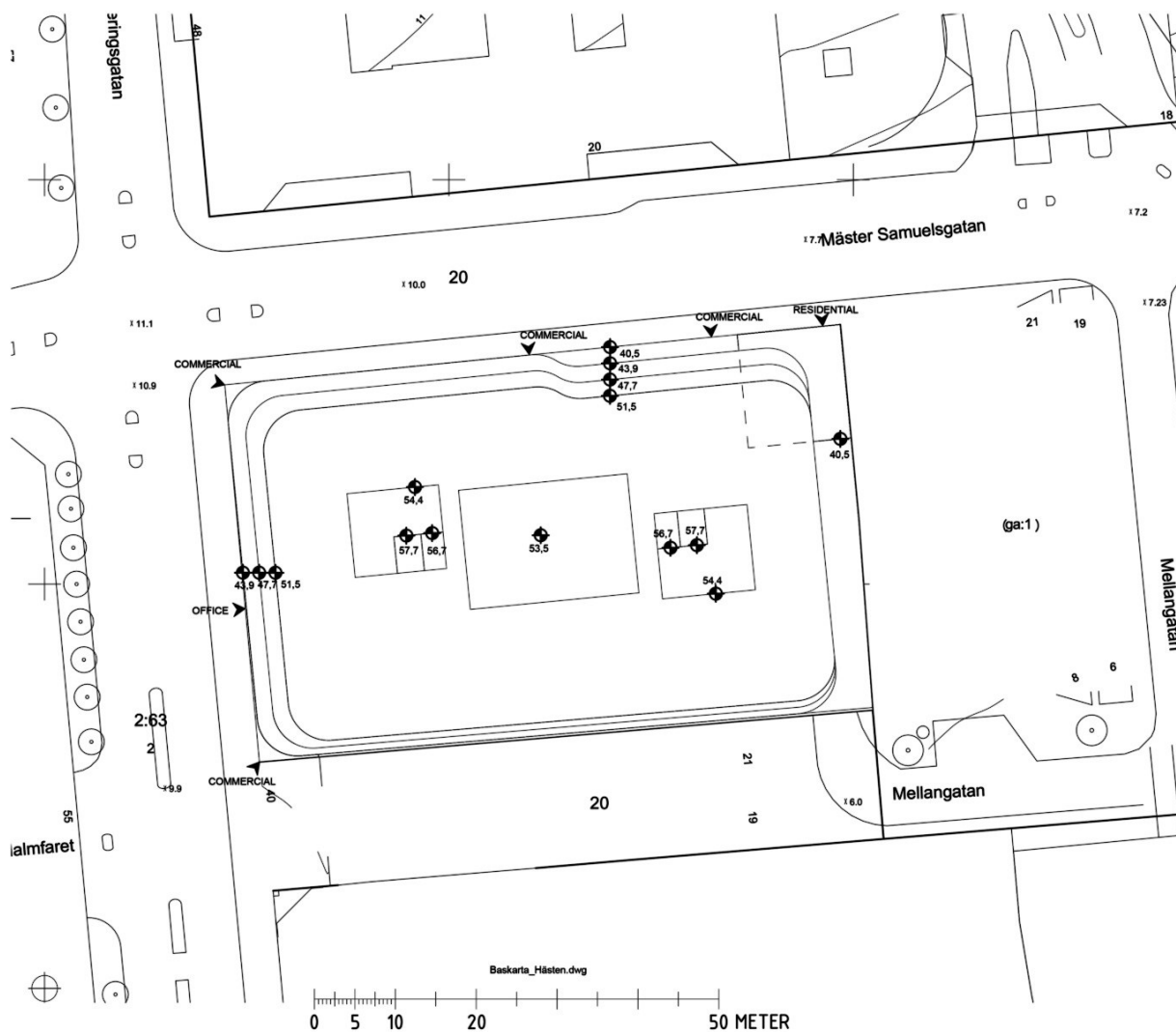
Källarplan

I källarvåningarna inryms bland annat parkering, cykelparkering och omklädningsrum för de som arbetar i byggnaden. Avsikten är att bevara den befintliga konstruktionen för nedfarten till det gemensamma lastfaret Mästerfaret samt de befintliga källarytterväggarna, men att i övrigt ersätta även källarvåningarna med ny byggnad. Källaren kommer huvudsakligen gå ner till samma nivå som befintlig källare, överkant färdigt golv (FG) cirka +1,1 meter, med undantag för teknikutrymmen i mitten av källaren som går ner till FG cirka -2,7 meter.

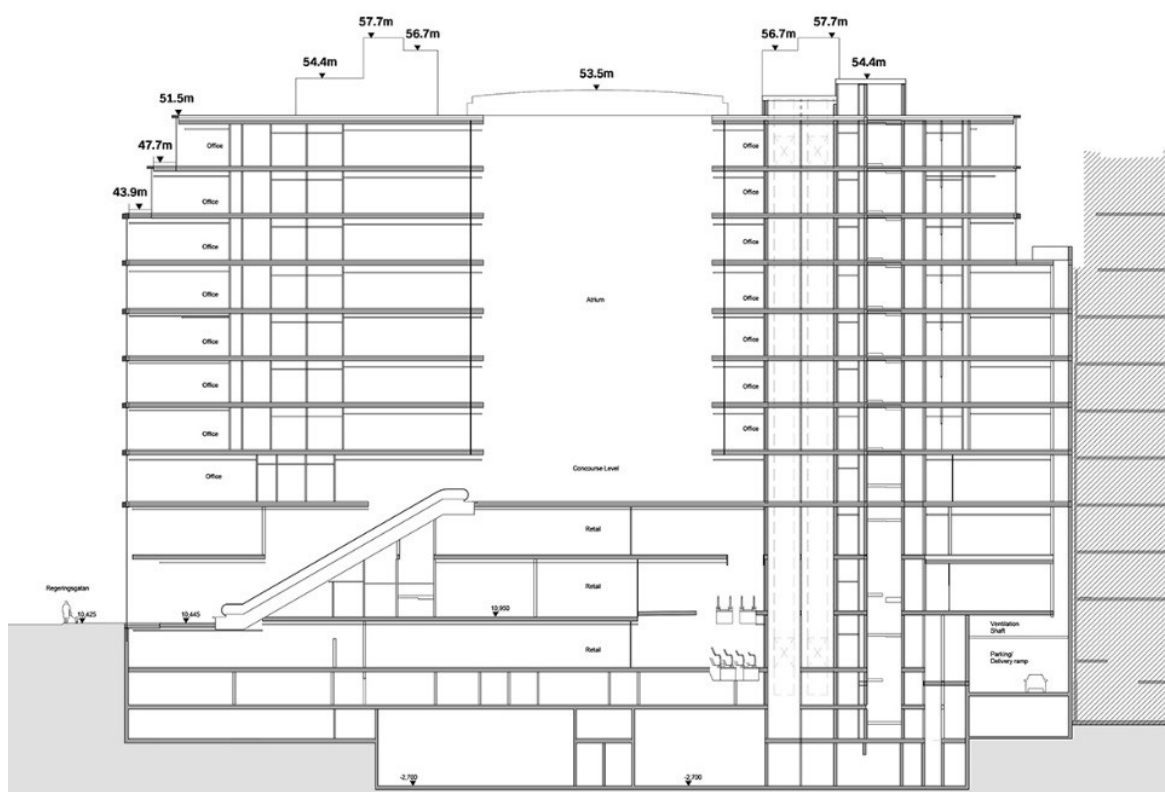
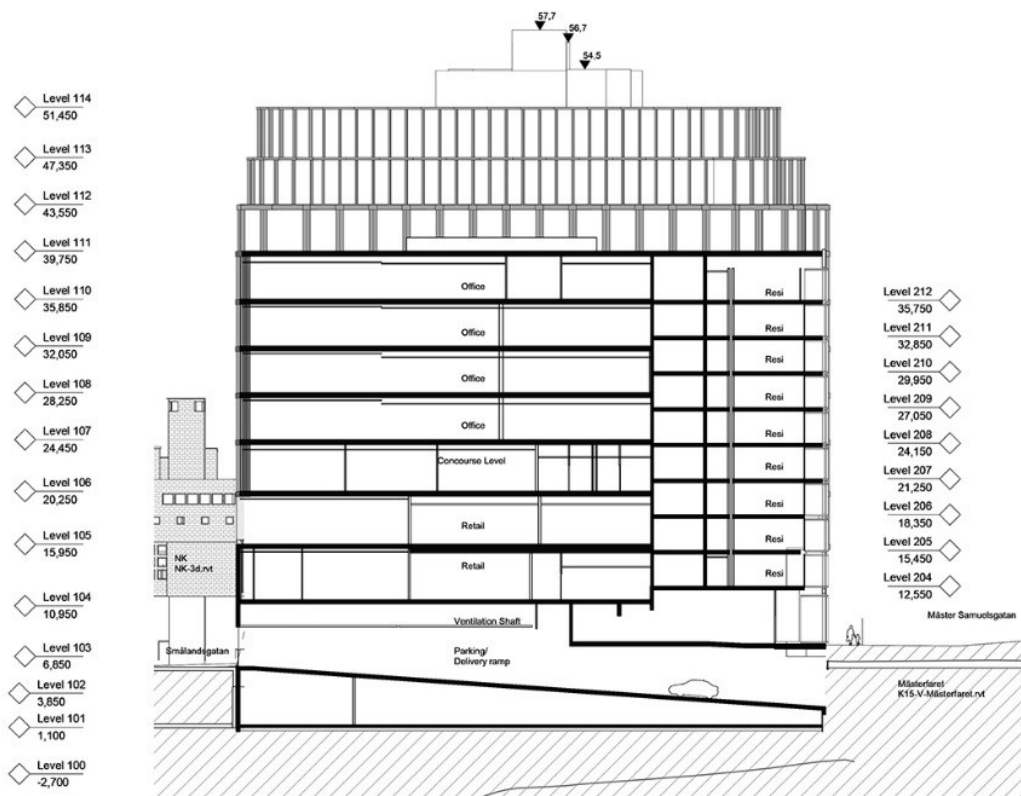
Markanvändning

Kontor

Planen möjliggör kontorsändamål över hela fastigheten, förutom i bostadsdelen och i nedersta våningen mot gata. Kontorsändamål möjliggörs således i de indragna takvåningarna och även i den del som ligger ovanför bostadsdelen. Kontoren anordnas kring en central ljusgård med glastak. Kontorens entré är orienterad mot Regeringsgatan, och den gemensamma foajén på plan 2 nås via rulltrappor och hiss från gatuplanet. Från foajén nås kontorsplanen via två trapphus som även angör takterrasserna. Planförslaget innebär att 8 våningar utnyttjas för kontor och innehåller då cirka 1645 kontorsarbetsplatser, att jämföra 540 i befintligt hus.



Situationsplan (ej skalenlig) med planerade entrélägen. (SHL Architects)



Överst - Tvärsektion genom ny byggnad som visar bostadsdelen mot Mäster Samuelsgatan (till höger i bild).

Nederst - Längdsektion.

Centrum

Planen möjliggör centrumändamål i hela fastigheten förutom i bostadsdelen. Centrumändamål avser här verksamheter med publik karaktär som butiker, service, bio, bibliotek, bank, gym, restauranger. Nedersta våningen mot gata ska innehålla centrumverksamheter som är utåtriktade och bidrar till en levande gatumiljö. Nedersta våningen mot gata omfattar även den del av det souterrängplan som bildas längs Mäster Samuelsgatans sluttning österut, och som syns ovanför gatunivå.

Centrumanvändningen nås via två entréer mot Mäster Samuelsgatan och via huvudentrén mot korsningen Regeringsgatan / Mäster Samuelsgatan. Fastighetsägaren avser även att på samma sätt som i den befintliga byggnaden skapa en invändig förbindelse till varuhuset NK i angränsande fastighet. Denna förbindelse regleras inte i planen.

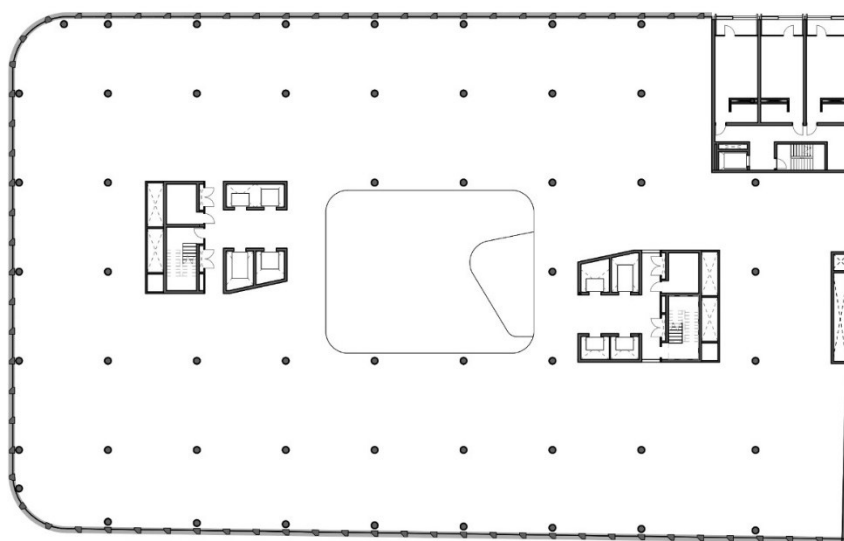
Bostäder

Planen reglerar att bostadsändamål ska inrymmas i planens nordöstra del. Inom området för bostadsändamål reglerar planen att centrumanvändning ska anordnas i nedersta våning mot gata, och kan anordnas i källarplan, samt möjliggör att kontorsändamål kan anordnas i de indragna takvåningarna.

I planförslaget föreslås nio våningsplan med vardera tre lägenheter, med maximalt 35 m² BOA, per våningsplan.

Bostäderna nås via en entré från Mäster Samuelsgatan.

Bostädernas cykelrum anordnas i anslutning till entrén.



Planlösning normalplan med kontor, och bostadsdelen längst upp till höger mot Mäster Samuelsgatan. Ej skalenlig. (SHL Architects)

Parkering

Planen möjliggör parkeringsändamål i våningsplanen under marknivå. Planförslaget omfattar cirka 70 parkeringsplatser för kontorsdelen, inklusive parkeringsplatser för rörelsehindrade. I närområdet finns goda parkeringsmöjligheter i parkeringshus (Parkaden på Regeringsgatan).



Volymstudie av den nya byggnaden, med schematisk redovisning av arkitektur. Byggnaden följer höjden från grannbyggnaden Hästen 22, och trappar sig upp längs Mäster Samuelsgatan västerut. I bilden syns bostadsdelen närmast Hästen 22. (SHL Architects)



Volymstudie av den nya byggnaden, med schematisk redovisning av arkitektur. Vy längs Regeringsgatan norrut med NK:s tillbyggnad från 1960 i förgrunden. (SHL Architects)



Volymstudie av den nya byggnaden, med schematisk redovisning av arkitektur. Vy längs Mäster Samuelsgatan österut. Parkeringshuset Parkaden syns till höger i bild. (SHL Architects)

Befintlig bebyggelse

Planen medger att den befintliga byggnaden rivs.

Byggnadens kulturhistoriska värden sammanfattas under rubriken *Förutsättningar*. Konsekvenser av rivningen bedöms i miljökonsekvensbeskrivningen.

Gator och trafik

Biltrafik

Planförslaget är utformat för att stödja stadens ambitioner om minskad biltrafik i City. Det resbehov som genereras av den ökade byggnadsvolymen ska tillgodoses av den befintliga infrastrukturen i form av befintlig kollektivtrafik samt stadsdelens gång- och cykelvägnät. Stadens bedömning är att fastigheten har så god tillgång till miljövänliga resalternativ att ett minskat utbud av bilparkering kan kompenseras av en omställning till ökad användning av kollektivtrafik och cykel.

I fastighetens garageplan kommer cirka 70 parkeringsplatser för bil att inrymmas. Dessa beräknas ge upphov till cirka 160 fordonsrörelser per dag. (Jämfört med den befintliga byggnadens 143 parkeringsplatser / 320 fordonsrörelser per dag.)

Parkeringsplatserna kommer att användas till de kommersiella hyresgästernas behov, och även omfatta parkeringsplats för rörelsehindrade. Övriga rörelsehindrade med bil kommer att hänvisas till befintliga RH-parkeringar på gatumark på Regeringsgatan respektive Mäster Samuelsgatan. Inga parkeringsplatser för boende eller besökande planeras i fastigheten.

För transporter med taxi planeras angöring till den nya fastigheten ske på befintlig gatumark till ingångarna på Regeringsgatan eller på Mäster Samuelsgatan.

Gods- och avfallshantering ska fortsatt ske i det gemensamma lastfaret Mästerfaret, som inte påverkas av planförslaget.

Gång- och cykeltrafik

Den nya byggnaden kommer att ha entré till butiksplanen i hörnet av Regeringsgatan/Mäster Samuelsgatan samt från Mäster Samuelsgatan. Kontorsentrén kommer att vara placerad på Regeringsgatan och entrén till bostäderna på Mäster Samuelsgatan. Fastighetsägaren avser även att på samma sätt som i den befintliga byggnaden skapa en invändig förbindelse till varuhuset NK i angränsande fastighet. Denna förbindelse regleras inte i planen.

Staden har i nuläget inga planer på att förändra utformningen av angränsande gator eller trottoarer.

För att ge hyresgästerna förutsättningar för ökad användning av cykel anordnas cirka 460 parkeringsplatser för cykel. (Stadens rekommendation: 380-676 platser.) I befintlig byggnad saknas cykelparkering.

- För de kommersiella hyresgästerna anordnas 400 cykelparkeringsplatser, cykelservice och omklädningsrum i källarplan.
- För de boende anordnas 27 cykelparkeringsplatser i cykelrum i anslutning till bostadsentrén.
- För besökare till handelspassagen anordnas 30 cykelparkeringsplatser på angränsande gator utanför planområdet. Dessa ska bekostas av fastighetsägaren, finansiering och genomförande regleras i ett exploateringsavtal innan planens antagande.

Kollektivtrafik

Planområdet är centralt beläget i Stockholms city, och har därmed god tillgång till kollektivtrafik. Planförslaget innebär inget behov av förändringar i kollektivtrafiken.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

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

Dagvatten

Då planområdet endast utgörs av byggnader och omges av hårdgjorda ytor i gata finns inte förutsättningar för infiltration av dagvatten under mark. Planen reglerar att takytan ska möjliggöra fördröjning av dagvatten.

Den planerade takterrassen utformas med stor andel gröna och fukthållande ytor som ska säkerställa en fördröjning av 20 mm nederbörd enligt Stadens dokument *Dagvattenhantering Åtgärdsnivå* (2016). Övrigt dagvatten leds via invändiga ledningar till stadens ledningsnät (duplikatsystem), och vidare till recipienten Strömmen. Den tröga avrinningen medger fastläggning av föroreningar i takterrassens markskikt innan recipienten nås. Sammanlagt bedöms den föreslagna dagvattenlösningen innebära en förbättring jämfört med nuläget, och uppfylla stadens mål för dagvattenhantering (MarkTema).

El/Tele

Byggnaden ansluts till befintligt ledningsnät för el och tele. Befintlig telecentral under rampen till Mästerfaret, station CY/55:2 ska behållas.

Avbrottsfri sekundär kraftkälla ska anordnas för byggnadens räddnings- / utrymningshissar.

Energiförsörjning

Planen medger ökade byggrätter men leder också till möjlighet till energieffektivisering inom fastigheten. I framtiden livscykelanalys (Bjerking) anges preliminärt att den specifika energianvändningen för den nya byggnaden ska vara högst $45 \text{ [kWh/m}^2 \text{ A}_{\text{temp}}, \text{år}]$. Detta kan jämföras med uppgifter för den befintliga byggnadens specifika energianvändning på $200 \text{ [kWh/m}^2 \text{ A}_{\text{temp}}, \text{år}]$.

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

Därutöver planeras för lokala kompletterande system för bergvärme/bergkyla med borrhål på fastigheten, samt kylning med frikyla från uteluft.

Avfallshantering

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

Räddningstjänst

Planförslaget innebär en ny byggnad som är 10 våningar hög räknat från Regeringsgatans nivå. I den östra delen mot Mäster Samuelsgatan inryms en bostadskommun om 10 våningar (entréplan + 9 våningsplan med lägenheter) med kontor i två plan ovanför bostäderna. Byggnaden är därmed så hög att utrymning måste ske utan räddningstjänstens stegutrustning.

Byggnaden utrustas med automatisk sprinkler och automatiska brand- och utrymningslarm. Bostadskommunen utrustas med brandsäkert TR2-trapphus. Kontorsdelen utrustas med två separata utrymningsvägar via TR1-trapphus, samt två räddningshissar för räddningstjänstens insatspersonal och utrymning av funktionshindrade. Handelsytorna och källarvåningarna utrustas med separata utrymningsvägar i erforderlig omfattning.

Grundläggning

Källaren kommer huvudsakligen gå ner till samma nivå som befintlig källare, överkant färdigt golv (FG) cirka +1,1 meter, med undantag för teknikutrymmen i mitten av källaren som går ner till FG cirka -2,7 meter.

Befintlig källarvägg och befintlig nedfart till Mästerfaret behålls. Nya fundament för byggnaden anläggs inom fastigheten. Schaktet för de nedsänkta teknikutrymmena byggs under grundvattennivå med vattentät spontvägg som medger byggnation utan att grundvattennivån påverkas. Ny spontvägg förankras med dragstag som kommer sträcka sig utanför planområdet in på flera av de angränsande fastigheterna. Avtalsservitut ska upprättas mellan de berörda parterna innan planens antagande, och säkerställa att planen går att genomföra i detta avseende.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Avgränsningssamråd hölls med Länsstyrelsen 2016-06-17. Följande aspekter bedömdes innebära risk för betydande miljöpåverkan; påverkan på riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115) samt påverkan på övriga kulturmiljövården. Övriga miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats och redovisas i denna planbeskrivning.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

Samlad konsekvensbedömning

Planförslaget innebär en stor förändring av fastigheten Hästen 21, där en byggnad som är klassificerad som särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt rivs och ersätts med en ny större byggnad som på många sätt bidrar till en positiv utveckling av cityområdet.

Planförslaget ger 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, flera attraktiva arbetsplatser, nya bostäder, ökad nattbefolkning, ökad funktionsblandning, hållbart byggande, minskat bilberoende, breddat handelsutbud och en förtätning med höga krav på arkitektonisk kvalitet.

Planförslaget innebär att bostäder byggs i en bullerutsatt miljö, där speciallösningar krävs i 6 av 27 lägenheter för att klara dagens riktvärden för trafikbuller. Bostäderna placeras i gatufasad mot Mäster Samuelsgatan och bidrar till att öka trygghet och närvaro i gatumiljön över större del av dygnet. Inga betydande negativa konsekvenser bedöms uppstå för bostäderna. Riktvärden för buller och luftkvalitet överskrids ej.

För mark och vatten innebär planförslaget positiva konsekvenser då belastningen på dagvattenrecipienten Strömmen minskar.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar och instämmer i följande slutsatser från MKB:n; Det uppstår negativa konsekvenser för kulturmiljön, både genom rivning av den befintliga byggnaden och genom uppförande av den föreslagna större byggnadsvolymen. Särskilt kan nämnas att planförslaget bedöms ge upphov till stor negativ påverkan på en värdefull del av stadssilhuetten från vypunkten Katarinavägen. Kontoret framhåller att den stora negativa påverkan endast konstateras från en vypunkt och att den bedöms medföra måttliga negativa konsekvenser på riksintresset.

Konsekvenser av både rivning av den befintliga byggnaden och uppförande av den föreslagna större byggnadsvolymen har varit centrala i planarbetet och ska prövas i plansamrådet.

Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att planförslaget i varierande grad medför både negativ påverkan (i en punkt stor negativ påverkan), och negativa konsekvenser på olika kulturhistoriska värden men bedömer att det inte föreligger risk för påtaglig skada på riksintresset. I övrigt medför planförslaget inga betydande negativa miljökonsekvenser. De negativa konsekvenserna bedöms uppvägas av de positiva konsekvenser som förslaget medför.

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram under planarbetet (Tyréns 2017-05-30).

I MKB:n utpekas en fråga som kan ge upphov till stor negativ påverkan på kulturmiljön. Planförslaget bedöms ge upphov till stor negativ påverkan på en värdefull del av stadssilhuetten och på blickfånget Johannes kyrka genom den föreslagna byggnadsvolymens höjd och hissbyggnader på taket, sett från vypunkten Katarinavägen.

I MKB:n redovisas även följande miljöfrågor som bedömts ha betydelse för projektet; buller, luftkvalitet, mark och vatten samt redogörelse för klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv.

Nedan följer en sammanfattning av MKB:ns bedömning av påverkan på kulturmiljön:

Kulturmiljö

Planförslaget innebär att en byggnad som är klassificerad som särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt (grön) rivs. Hästen 21 är arkitekturhistoriskt betydelsefull som ett tidigt

kontextanpassat och postmodernistiskt byggnadsverk. Byggnaden tillhör dock inte de allra främsta i Bengt Lindroos produktion. Byggnadens kulturhistoriska betydelse bedöms vara jämförbar eller något större än de två grönklassade 1970-talsbyggnader i City som kraftigt förändrats genom ombyggnad, Bocken 46 och Trollhättan 31. Den tydliga 1970-talsårsring som tidigare fanns i östra City, särskilt längs Regeringsgatan, är kraftigt påverkad av omvandlingar av fastigheter och rivning av gångbroar och terrasser. Rivningen bedöms ge upphov till små till måttliga negativa konsekvenser för riksintresset i bemärkelsen *det moderna välfärdssamhället och dess stadsbyggande samt årsringarna i stadsväxten*.

Planförslaget innebär att en byggnad som anpassats till sin omgivning ersätts av en som endast är anpassad till sin närmaste granne (Hästen 22, Mästerhuset). Genom höga våningshöjder som accentueras av våningshöga fönsteröppningar, hög uppglasad sockel och högre takfotshöjd än flertalet grannhus medför den nya byggnaden en skalförskjutning i den närmaste omgivningen. Den större skalan gör att byggnaden förminskar befintliga, kulturhistoriskt värdefulla byggnader, däribland NK med dess arkitektoniskt värdefulla tillbyggnader.

Planförslaget påverkar inte värdekärnor inom riksintresset för kulturmiljö och den nya byggnaden ger ingen stora negativ påverkan för *vyer, blickfång och stadssilhuett* från tre av fyra valda vypunkter på avstånd. Däremot uppstår från vypunkten på Katarinavägen, genom den föreslagna volymens höjd och hissuppbyggnader på taket, stor negativ påverkan på en värdefull del av stadssilhuetten och på blickfånget Johannes kyrka. Denna påverkan bedöms sammantaget ge upphov till måttliga negativa konsekvenser för riksintressets uttryck *silhuett* och *blickfång*.

Måttliga negativa konsekvenser uppstår även för andra av riksintressets uttryck: *anpassningen till naturen och varuhus och andra näringslivets byggnader* bedöms de negativa konsekvenserna bli måttliga, främst genom förändringar i varuhuset NK:s närmiljö.

I miljökonsekvensbeskrivningen ges också följande förslag till åtgärder för att minska påverkan på stadssilhuetten och landmärket Johannes Kyrka i vyn från Katarinavägen:

- Genom sänkning av den nya byggnadens våningshöjder med någon eller några decimeter kan skalförskjutningen

minska i närområdet liksom påverkan på stadssilhuetten och blickfånget Johannes kyrka.

- Takvåningarna bör bearbetas för att i högre grad ge intryck av tak och därmed minska den negativa påverkan på stadsbilden som den höga andelen glas annars kan medföra.
- Bearbetning av trapphusvolymen och glastak för att minska påverkan på siktlinjer och stadens silhuett.

Boendemiljö

Riktvärden för buller och luftkvalitet överskrids ej.

Mark och vatten

Inga negativa konsekvenser bedöms uppstå för mark och grundvatten. För dagvatten innebär planförslaget positiva konsekvenser då belastningen på dagvattenrecipienten Strömmen minskar.

Klimatpåverkan ur livscykelperspektiv

Analys av klimatpåverkan per kvadratmeter kontorsyta visar lägre påverkan för nollalternativet på kort sikt, medan nybyggnadsalternativet ger lägre påverkan på lång sikt. Sett till den totala klimatpåverkan innebär nybyggnadsalternativet emellertid en större klimatpåverkan både på kortare och längre sikt.

Kulturhistorisk konsekvensanalys

En kulturhistorisk konsekvensanalys har tagits fram (Nyréns 201704-25), och ingår som underlag till MKB.

I rapporten redovisas både en analys av nuläget och en analys av planförslagets påverkan på befintlig byggnad, stadsrum och stadsbild. Det framgår att planförslaget medför påverkan på kulturmiljön, och att kulturhistoriska värden påverkas negativt.

Hållbarhetsperspektiv

Fastighetsägaren har höga ambitioner för hållbart byggande, och planerar att certifiera byggnaden enligt miljöklassningssystemet LEED, med målet att uppnå den högsta nivån, *Platinum*.

Lösningar för hållbarhet på olika nivåer t.ex. låg energianvändning, dagvattenhantering med gröna tak, god inomhusmiljö, minskat bilberoende etc. integreras i projektet.

Inom ramen för projektet har en livscykelanalys för klimatpåverkan tagits fram. Ett hållbarhetsprogram för planförslaget kommer att tas fram under det fortsatta arbetet efter samråd.

Livscykelanalys (LCA)

Livscykelanalysen (Bjerring) jämför ett bevarande av befintlig byggnad med uppförandet av en ny, genom att bedöma klimatpåverkan (utsläpp av koldioxidekvivalenter, CO₂ekv) för de olika alternativen

De bevarandeanternativ som studerats innebär en renovering av befintliga lokaler genom ytskiktsrenovering, stambyte, och vissa förändringar av lättväggar. Ett andra bevarandeanternativ som även omfattar fönsterbyte har också studerats. Fastighetsägaren har motiverat varför mer omfattande förändringar inte bedöms realistiska (se: *Motivering av rivning av befintlig byggnad*), och avstår därför från att utreda mer omfattande ombyggnader, påbyggnader eller energieffektiviseringar av befintligt hus.

Av LCA:n framgår att den nya byggnaden har avsevärt lägre energianvändning [kWh/m²_{A-temp}] under drifttiden jämfört med bevarandeanternativet. Den lägre klimatpåverkan från driftsskedet, vägs mot den ökade klimatpåverkan som uppstår i samband med rivning av befintlig, och uppförande av ny byggnad.

Det är svårt att dra entydiga slutsatser av denna jämförelse, men den visar på att nybyggnadsalternativet är bättre i ett långt tids-perspektiv. Den totala klimatpåverkan blir större, men då den relateras till att byggnaden också blir större, genom att jämföra med de funktionella enheterna (m² LOA_{kontor}) eller (m² BTA) så ger nya byggnaden lägre klimatpåverkan än den befintliga efter cirka 50-60 år.

Det bör dock nämnas att Fortums planerade övergång till fjärrvärme med lägre klimatpåverkan kommer att leda till att även bevarandeanternativen får lägre klimatpåverkan, och att det då tar längre tid innan beräkningen för nybyggnadsalternativet blir gynnsammare än bevarandeanternativen. Denna fråga har inte kunnat utredas i detalj då emissionsdata för den nya fjärrvärmemixen inte finns tillgänglig.

Livscykelanalysen visar att det, med de antaganden som redovisas, är möjligt att på lång sikt minska klimatpåverkan per ytenhet inom fastigheten.

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom utsläpp av näringsämnen eller förorenande ämnen till Strömmen minskar jämfört med dagens situation. Dagvatten från planområdet fördröjs och renas inom fastigheten innan avledning sker via separat ledning (duplikatsystem) till Strömmen. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Grundvatten och grundläggning

Grundvattennivån bedöms ligga kring nivån +0,4 meter.

Det innebär att byggnadens nedersta källarvåning samt det lokalt ytterligare försänkta teknikutrymmet kommer att hamna under eller i närheten av grundvattenytan. Fastighetsägaren planerar att utföra schakt med vattentät spontvägg, för att därefter endast tillfälligt påverka grundvattennivån innanför sponten innan den vattentäta konstruktionen färdigställts. Under byggtiden återförs utpumpat grundvatten till mark utanför spontväggen så att grundvattennivåerna inte ska påverkas.

Kultuhistoriskt värdefull miljö och stadsbild

Konsekvenser för den kultuhistoriskt värdefulla miljön och stadsbilden redovisas under *Miljökonsekvensbeskrivning*.

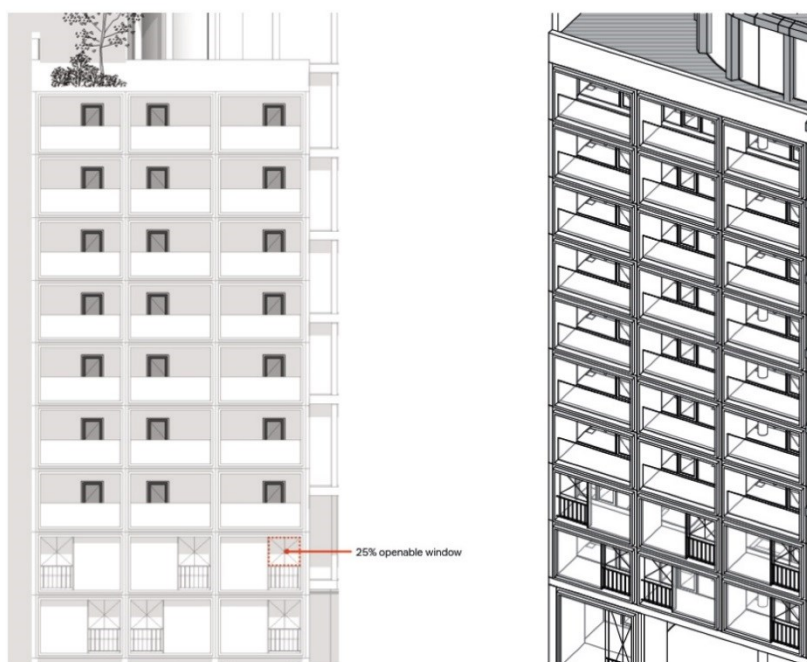
Störningar och risker**Buller**

Bullernivåerna är höga runt fastigheten, med industribuller från tekniska installationer på grannfastigheterna och trafikbuller från omgivande gator. Trafikbuller bedöms vara den dominerande bullerkällan. Den bullerutredning (LN Akustikmiljö 2017) som tagits fram visar att förhållandena är likartat svåra runt hela fastigheten.

Utanför fasad på de två nedersta bostadsvåningarna beräknas 65 dBA ekvivalent, och 80-82 dB maximal ljudnivå. Bullernivåerna minskar uppåt och beräknas till 62 dBA ekvivalent, och 76 dB maximal ljudnivå utanför det översta bostadsplanet.

Den föreslagna lösningen ger enligt bullerutredningen godtagbara nivåer (59 dBA) vid fasad för majoriteten av lägenheterna (21 av totalt 27 lägenheter).

I de resterande sex lägenheterna på de två nedersta våningsplanen med bostäder krävs en speciallösning med 75% inglasade balkonger i kombination med absorbenter.



Principlösning för bostädernas indragna balkonger, med schematisk redovisning av arkitektur. (SHL Architects)

Bostäderna ska få tillgång till takterrassen ovanför kontorsdelen för att använda som uteplats. Bullerutredningen visar att taket har godkända bullernivåer för uteplats på stora delar av terrassen, dock ej i randzonen närmast kanten. På ett avstånd om 4-7meter från kanten uppnås godkända värden.

Enligt bullerutredningen uppfylls riktlinjerna för buller från spårtrafik och vägar enligt förordning SFS 2015:216.

Lägenheterna uppfyller inte förordningens grundnivå, men klarar kraven enligt förordningens undantag för små lägenheter om högst 35 m². Kraven för industribuller i Boverkets rapport 2015:21 överskrids inte.

Regeringen beslutade den 11 maj 2017 att nya bullerriktvärden ska gälla från den 1 juni 2017. Dessa innebär att högre bullernivåer från spårtrafik och vägar kommer accepteras för

bostäder, och kan komma att påverka förutsättningarna för det fortsatta arbetet med denna detaljplan efter samråd.

Ett av stadens motiv för nya bostäder i City är att öka trygghet och närvaro i gatumiljön över större del av dygnet, och det innebär att bostäderna behöver vara synliga i gatufasaderna, som ofta är utsatta för höga nivåer av trafikbuller. För att klara detta krävs att speciallösningar används i en något större utsträckning än normalt. Kontoret bedömer att byggnation av nya bostäder i de mest centrala delarna av Stockholms city medför att det kan vara nödvändigt att pröva nya lösningar, i det här fallet genom större andel speciallösningar, för att klara miljökraven för buller.

Luft

De luftberäkningar som tagits fram för nybyggnadsförslaget har studerat tre framtida scenarier, med olika antaganden för emissionsdata och ökning av trafikflöden. För alla scenarier ligger beräknade halter för både PM10 och NO₂ under miljö kvalitetsnormerna för luft.

(Bjerking)

Solstudie

Den föreslagna byggnadsvolymen om 10 våningar (+51,5m) är högre än den befintliga byggnaden (cirka +37m), och kommer därmed att medföra större skuggning av omgivande gator och byggnader.

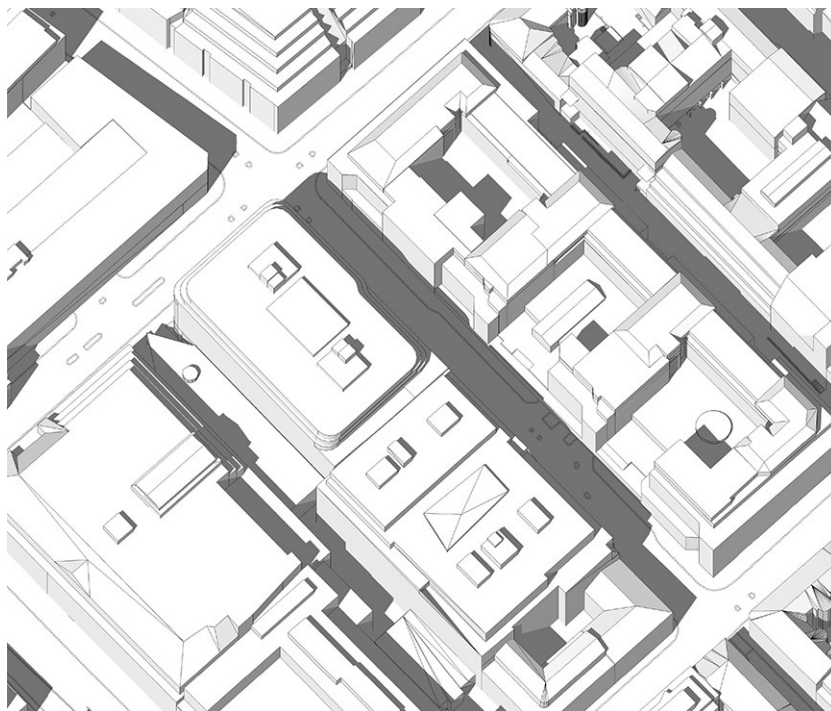
En solstudie har tagits fram som visar skuggningens utbredning på marken vid vår- och höstdagjämning samt midsommar, vid fyra tidpunkter per dag. Dessutom har mer detaljerade studier tagits fram med snedbilder som visar skuggning på fasader och terrasser i bl.a. Kv. Oxen Större. De syftar till att visa solförhållanden för restaurangterrasser och kontorsarbetsplatser under arbetstid. Snedbilderna visar skuggningen i entimmesintervall kl. 10-15 en dag per månad under april till augusti.

Regeringsgatan kommer att påverkas med något ökad skuggning under förmiddagen.

Mäster Samuelsgatan kommer påverkas under större delen av dagen. Trottoaren på gatans norra sida längs Kv. Oxen Större som idag har solljus vid lunchtid maj till juni kommer med föreslagen bebyggelse att skuggas vid lunchtid under hela året.

De byggnader som påverkas av skuggning är parkeringshuset Parkaden och Kv. Grävlingen som bedöms få en liten påverkan,

samt Kv. Oxen Större 21 där skuggningen blir större. De angränsande byggnaderna innehåller parkering, handel och kontor.



Exempel ur solstudien, snedbild 21 juni kl 12:00. (SBK)

För Oxen Större 21 blir påverkan störst i de nedre planen som innehåller handel och kontor samt på de upphöjda terrasserna med uteserveringar mot Mäster Samuelsgatan.

Restaurangterrasserna i Oxen Större bedöms få ökad skuggning under höst-vår (från augusti till april), och då efter lunchtid från cirka kl. 13. Innan kl. 13 kommer skuggningen från befintlig byggnad i Kv. Hästen 22.

Barnkonsekvenser

Planen medför ingen påverkan på möjligheter för barn att röra sig i eller använda det offentliga rummet i City.

I planen föreslås 27 smålägenheter med en boarea på max 35 kvadratmeter. Lägenheterna bedöms i första hand användas av en person, och inte av barnfamiljer. En gemensam uteplats för de boende kommer anläggas på takterrassen.

Ett eventuellt behov av lekplatser, förskolor och skolor bedöms kunna täckas av befintligt utbud i innerstaden.

En barnkonsekvensbedömning har inte tagits fram.

Tidplan

Plansamråd	2017-06-20 till 2017-09-15
Granskning	Q1 2018
Antagande	Q3 2018

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

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

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning avseende Plan- och bygglagen, bland annat bygglovsprövning och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän plats. Inom planområdet finns ingen allmän plats. Staden ansvarar även för det område inom kvartersmarken, markerat med x1 i plankartan, som säkerställer allmänhetens rätt till tillträde till marken vid korsningen Regeringsgatan / Mäster Samuelsgatan vid handelspassagens entré. Området utgör en hörnavskärning av byggnadsvolymen med syftet att förbättra trafiksäkerheten genom förbättrad sikt för cyklister och biltrafikanter vid korsningen.

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Staden och fastighetsägaren före detaljplanens antagande. Avtalet kan reglera kostnaden för ombyggnader på gatumark utanför fastigheten, som omfattar anläggande av 30-50 cykelparkeringsplatser på stadens mark för handelsändamål inom Hästen 21.

Markreservat har avsatts för allmän gångtrafik (x) vid korsningen Mäster Samuelsgatan / Regeringsgatan. Allmänhetens tillgänglighet kan säkras genom inrättande av servitut.

Avtalsservitut för fönster i tomtgräns, samt avtalsservitut för grundläggning ska upprättas innan planen kan antagas. Se avsnittet för *Fastighetsrättsliga frågor*, under rubriken *Servitut*.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att den befintliga detaljplanen DP 96036 helt upphör att gälla i sin helhet.

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet omfattar fastigheten Hästen 21. I dagsläget är all mark inom fastigheten planlagt som kvartersmark.

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet innehåller endast fastigheten Hästen 21, som ägs av FIL Hästen R Building AB (Pembroke).

Användning av mark

All mark i planförslaget avsätts som kvartersmark. Planförslaget medger användningarna centrum, kontor, bostäder samt parkering.

Fastighetsbildning

Planförslaget begränsar inte att fastigheten Hästen 21 kan delas på olika sätt till flera fastigheter. Fastighetsägaren avser inte dela upp planen i flera fastigheter, men planen hindrar inte en uppdelning i 3D-fastighet utefter användning. Fastighetsbildning är inte nödvändig för planens genomförande.

Lantmäterimyndigheten genomför eventuella fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Gemensamhetsanläggningar

Hästen 21 ingår i gemsamhetsanläggningen *Hästen ga:1*, som avser det gemensamma lastfaret Mästerfaret som ligger under Mäster Samuelsgatan och flera av de angränsande fastigheterna, omfattar även tillfartsrampen från Mellangatan genom Hästen 21 och förbindelser till bl.a. Hästen 23 (PK-huset).

Gemensamhetsanläggningen består av de delägande fastigheterna:

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

Vid större förändringar som rör gemensamhetsanläggningen måste en omprövning av gemensamhetsanläggningen ske av lantmätare. Omprövningen kan initieras av någon av delägarna. Förrättningen initieras och bekostas av de delägande fastighetsägarna.

Ledningsrätter

Det bedöms inte behövas några ledningsrätter inom planområdet.

Servitut

Markreservat har avsatts för allmän gångtrafik (x) vid korsningen Mäster Samuelsgatan / Regeringsgatan. Allmänhetens tillgänglighet kan säkras genom inrättande av servitut.

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

Avtalsservitut för grundläggning ska upprättas för att reglera nödvändiga dragstag för spontväggar. Dragstagen kommer sträcka sig utanför planområdet in på flera av de angränsande fastigheterna. Avtalsservitut ska upprättas mellan de berörda parterna innan planens antagande, och säkerställa att planen går att genomföra i detta avseende.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Eventuell tryckstegring för vattenledningar bekostas av exploitören.

Gatukostnader

Kostnader för anläggande av 30-50 cykelparkeringsplatser på stadens mark bekostas av fastighetsägaren för Hästen 21, och regleras i exploateringsavtal.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten genomför eventuella fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Nya byggnader ansluts till befintliga nät och infrastruktur vad gäller vatten och avlopp.

Dagvatten

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

ledningar till stadens ledningsnät, och vidare till recipienten Strömmen.

EI/Tele

Ny byggnad ansluts till befintliga nät och infrastruktur vad gäller el/tele. Befintlig telecentral under rampen till Mästerfaret, Station CY/55:2 ska behållas.

Avbrottsfri sekundär kraftkälla ska finnas för räddningshiss om sådan anordnas i byggnaden.

Fjärrvärme/fjärrkyla/gas

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

Därutöver planeras för lokala kompletterande system för bergvärme/bergkyla med borrhål på fastigheten, samt kylning med frikyla från uteluft. Ansökan om borrhål ska göras till miljöförvaltningen.

Genomförandetid

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