

Laga kraft 2020-12-11

**Planbeskrivning**  
**Detaljplan för Snäckan 8 i stadsdelen**  
**Norrmalm, Dp 2012-16699***Planområdet markerat med en röd cirkel.***Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

## Sammanfattning

Planen syftar till att uppföra ett modernt kontorshus med centrumanvändning i bottenvåningar och parkering i källarplan. Byggnaden ska utföras med god arkitektonisk kvalitet i utförande och gestaltning. Den nya föreslagna byggnaden ska utformas som en samgestaltad helhet tillsammans med Snäckan 7. Förslaget ska bidra till att utveckla stadens front mot vattnet och till att göra stadsmiljön mer levande, lättorienterad och trivsamt i enlighet med den av kommunfullmäktige beslutade "Vision för City".

Under detaljplanearbetet har fastigheten bytt ägare och nu är Skanska Fastigheter Stockholm AB ägare av tomträtten Snäckan 8. Planens innehåll har även förändrats i och med att, de tidigare inplanerade, bostäderna har utgått i sin helhet. Det beror främst på alltför höga buller- och luftpartikelsnivåer alstras av fordonstrafik på platsen.

Den föreslagna nya byggnaden innebär att den befintliga byggnaden med särskilt kulturhistoriskt värde (grönklassad, Stockholms Stadsmuseum) rivs. Den nya byggnaden ska gestaltas väl, utformas med tanke på god användbarhet över tid och ska bidra positivt till utvecklingen av en levande och attraktiv stadsmiljö. Läget mot Riddarfjärden, Tegelbacken och Gamla stan är av central betydelse för upplevelsen av staden. Detta ställer mycket höga krav på gestaltningen av den nya byggnaden på platsen.

Fastighetsägaren har själv undersökt möjligheter att använda befintlig byggnad men bedömer att rumshöjden tillsammans med byggnadens små fönster och disposition i kvarteret inte gör den möjlig att utveckla till kontor enligt moderna krav på ventilation och dagsljus, varför rivning ej går att undvika. Den nya byggnaden möjliggör att moderna arbetsmiljömässiga krav på kontorslokalerna kan tillgodoses, att cirka 1160 fler arbetsplatser kan inrymmas, att trevligare och mer utåtriktade bottenvåningar och invändiga passager kan möjliggöras och att en långsiktigt hållbar byggnad skapas.

Kontoret ser positivt på de stora möjligheterna att skapa miljömässiga kvalitéer på platsen som planen ger. Ett förverkligande av planen kan möjliggöra en ökad funktionsblandning med fler utåtriktade verksamheter än idag, ett delvis upprustat invändigt gångstråk mellan Tegelbacken och Klara Västra Kyrkogata via Klarafarets inlastningsområde, att byggnaden blir mer yt- och energieffektiv samt att dagvatten än

mer effektivt fördröjs. Planen möjliggör även för återanvändning av dagvatten inom den nya byggnaden.

### **Miljöbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning ska göras, avseende påverkan på riksintresset för Stockholms innerstad med Djurgården. Detta på grund av att rivning av den befintliga byggnaden på fastigheten Snäcka 8, samt en höjning och breddning av byggrätten riskerar att skada riksintressets (AB 115) uttryck för den modernistiska staden och stadens front mot vattenrummet.

Stadsbyggnadskontoret bedömning är att den samlade effekten av rivning samt höjning och utökning av byggrätten på del av Rödbodgatan i detta framträdande och känsliga läge i stadsbilden riskerar att påverka riksintresset för kulturmiljövården, negativt, men att skadan ej är påtaglig.

## Innehåll

<b>Sammanfattning.....</b>	<b>2</b>
Miljöbedömning .....	3
<b>Inledning .....</b>	<b>5</b>
Handlingar .....	5
Planens syfte och huvuddrag .....	6
Plandata .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	7
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>10</b>
Befintlig bebyggelse .....	10
Landskapsbild/stadsbild .....	11
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	12
Kommersiell service .....	13
Gator och trafik .....	13
Geotekniska förhållanden .....	15
Hydrologiska förhållanden .....	15
Markavvattning .....	15
Dagvatten .....	15
Störningar och risker .....	16
<b>Planförslag .....</b>	<b>16</b>
Ny bebyggelse .....	16
Gestaltning och karaktär .....	22
Fasaddelar .....	23
Park och vattenområden .....	25
Gator och trafik .....	25
Teknisk försörjning .....	28
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>29</b>
Behovsbedömning .....	29
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	29
Klimatpåverkan .....	30
Kultuhistoriskt värdefull miljö och stadsbild .....	30
Störningar och risker .....	35
Barnkonsekvenser .....	36
<b>Tidplan .....</b>	<b>36</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>36</b>
Organisatoriska frågor .....	36
Verkan på befintliga detaljplaner .....	36
Fastighetsrättsliga frågor .....	36
Ekonomiska frågor .....	37
Tekniska frågor .....	38
Genomförandetid .....	38

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är;

- Dagvattenutredning Kvarteret Snäcken 8 (WSP, Anders Rydberg, 2018-02-21)
- Snäcken 8 - Klimatutredning (Skanska, Jeanette Sveder Lundin, 2018-02-21)
- Luftkvalitetsutredning för Snäcken 8 i Stockholm (SLB analys vid Miljöförvaltningen i Stockholm, Jennie Hurkmans och Sanna Silvergren, 2018-02-20)
- Trafikutredning Kv. Snäcken 8 (Tyréns, Åsa Lilja och Ali Esmaili, 2016-09-27)
- Kulturhistorisk konsekvensanalys Kv Snäcken 8, Stockholm (Nyréns arkitektkontor, Marcus Ängeby och Urban Nilsson, 2018-02-21)
- Påverkan dagsljus grannfastigheter (Bau arkitekter, Hans Birkholz, Paul Rogers och Mihail Todorov, 2018-02-14)
- Utlåtande risk Snäcken 8, Stockholm (Brandsskyddslaget, Rosie Kvål, 2016-08-15)
- Inledande bulleranalys Kv. Snäcken 8 (Sweco, Jenny Karlsson, 2013-10-15)
- Antikvarisk förundersökning Kv. Snäcken 8 och omgivande kvarter, Stockholm. (Sweco, Johanna Hadmyr 2011-10-10)
- Miljökonsekvensbeskrivning till detaljplan för kv. Snäcken 8 (Iterio, Pernilla Troberg, Sara Trulsson och Klara Beckerman, 2018-03-01)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Mattias Olsson stadsbyggnadskontoret i samverkan med Karin Lindgren Gardby, exploateringskontoret.

**Planens syfte och huvuddrag**

Planens syfte är att uppföra ett kontorshus med inslag av publik verksamhet och handel. Föreslagen byggnad ska hålla hög arkitektonisk klass och fortsatt bidra till att utveckla och stärka stadens front mot vattnet (del av riksintresset Stockholms innerstads kärnvärden). Den nya föreslagna bygganden ska utformas som en samgestaltad helhet tillsammans med Snäckan 7.

Förslaget innebär att den befintliga grönklassade, drygt 40 år gamla, kontorsbyggnaden rivs i sin helhet, förutom källarvåningar och grundläggning.

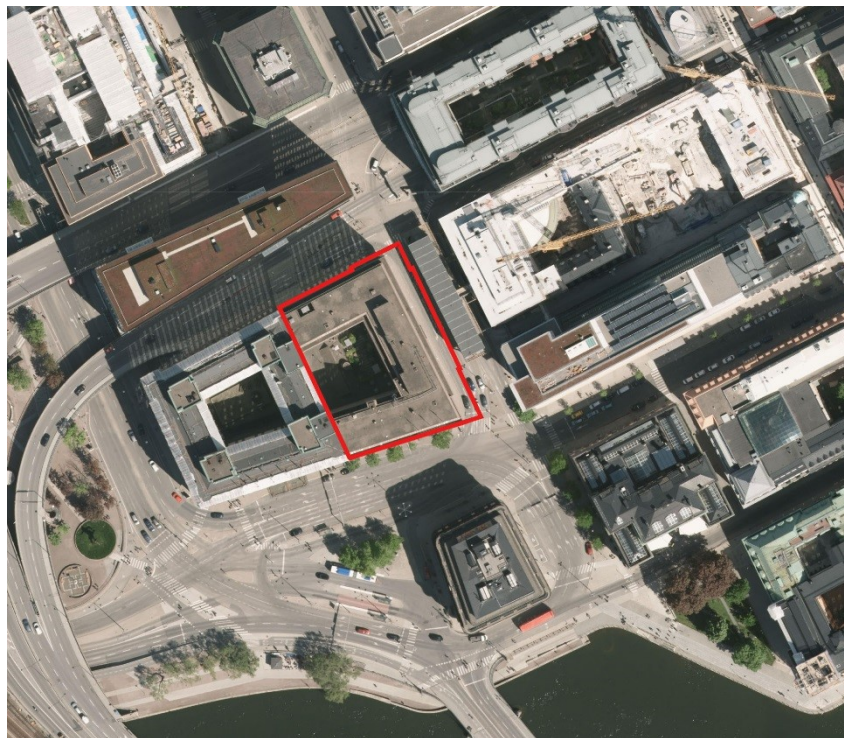
Planförslaget möjliggör att området levandegörs större delar av dygnet, genom aktiverade av bottenvåningar i enlighet med "Vision för City". I bottenvåningar eftersträvas en hög entrétäthet mot kvarterets omgivande gator. Den höga partikel- och kvävedioxidhalten på omgivande gator ska beaktas vid placering och utformandet av entréer.

Vidare syftar planarbetet till att möjliggöra för en ökad orienterbarhet i området, genom att bland annat Tysta Marigången omgestaltas och rustas upp, så att kopplingen mellan Gamla Stan, City och vidare mot Klarabergsgatan, förbättras.

För att helt och fullt kunna skapa en genomförd och helt fungerande passage mellan Tegelbacken och Klara Västra Kyrkogata krävs ett gott och långsiktigt samarbete mellan samtliga berörda privata ägare av Tysta Marigången. Detaljplanen innebär inga bestämmelser angående passagen som allmänplats, Tysta Marigången är fortsatt under tomträttsinnehavarnas rådighet avseende exempelvis användning, drift och öppethållande.

**Plandata**

Fastigheten Snäckan 8 är belägen på Tegelbacken 4 i stadsdelen Norrmalm och planområdet är cirka 3600 kvm. Skanska Fastigheter Stockholm AB är innehavare av tomträtten och beställare av planarbetet.



*Flygfoto, över planområdet vilket är markerat med rött streck.*

### **Tidigare ställningstaganden**

#### **Översiktsplan**

Enligt översiktsplan för Stockholm är City ett stadsutvecklingsområde där förnyelsen ska fokusera på intensiva stadsmiljöer, attraktiva huvudstråk och modern citybebyggelse. Huvudstråk, alternativa stråk, offentliga platser och kontakten med vattnet ska vidareutvecklas. Cityfunktionerna och kopplingarna till omgivande områden ska stärkas.

Det är angeläget att skapa attraktiva stadsmiljöer med levande bottenvåningar. All förändring av kvarter i city ska beakta innerstadens kulturhistoriska värden, upplevelsen av stadens fronter mot vattenrummet, topografi och stadens silhuetter, samt hålla hög arkitektonisk klass.

#### **Vision för City 2030**

Stadens dokument "Vision för City" antogs av kommunfullmäktige 2012-10-03. Visionen för City handlar bland annat om att göra City till en del av den levande blandstaden som är attraktiv och trivsamt med ett livfullt stadsrum som är öppet för alla de människor som besöker, bor och verkar där. Många fastigheter rymmer enbart en enskild verksamhet per kvarter, har ett fåtal entréer och ett bottenplan som vänder sig



inåt. Utvecklingen under 1960-talet har delvis skapat en brist på ett stadsliv med mänskligt fokus, något som visionen för City pekar ut som målet för områdets utveckling idag.

#### Program för City

I februari 2018 godkände stadsbyggnadsnämnden Program för City. Syftet med programmet är att uttryck Stockholms stads intentioner för utvecklingen av City ur ett helhetsperspektiv. Programmet är en konkretisering av Vision för City 2030. Förändring och utveckling är möjlig i hela City men olika områden har olika potential och förutsättningar.

#### Detaljplan

Pl 6480 (1967): avser reglering av byggnadskvarter för kontors och butiksändamål. I planen anges både x- (allmän gångtrafik) och z-bestämmelser (allmän trafik). Dp 1998-07536-54 (2000): tilläggsplan som upphäver x-områden (den s.k. Journalistgången, Tegelbacksgången). Dp 1998-07548-54 (1999): tilläggsplan som möjliggör tillbyggnation av personalmatsal på gård i ett plan och högst 75 m<sup>2</sup>. Dp 2004-20174-54 (2010): upphävande av bestämmelser och x-områden avseende Tysta Marigången.



*Utsnitt ur gällande plan för Snäckan 8*



### Riksintressen

Stadsdelen ligger inom riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Fastigheten ligger inom del av stadens front mot vattnet, Riddarfjärden och Norrström, och utgör på så sätt del av riksintressets kärnvärden.

Med utgångspunkt från riksintressets uttryck bedöms följande aspekter vara relevanta avseende Snäcken 8.

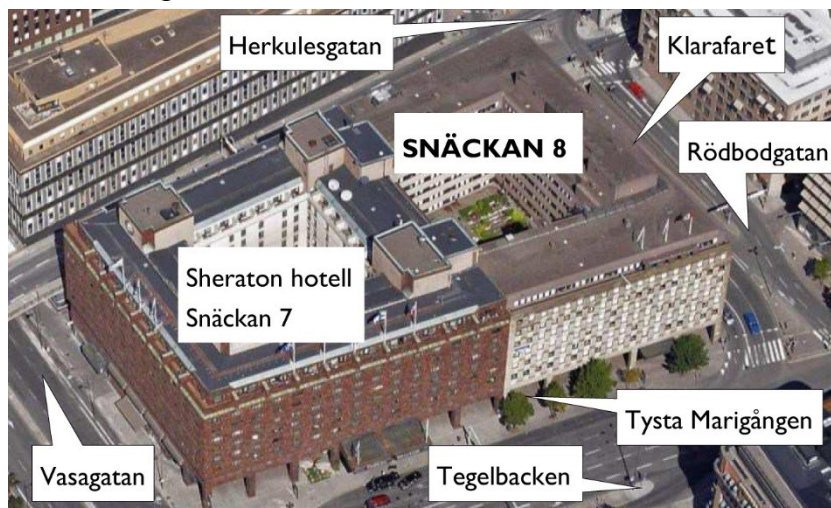
- Anpassningen till fronten mot vattenrummen, Saltsjön och Mälaren samt Stockholms inlopp.
- Vyerna från viktiga utsiktspunkter, öppna blickfång in över taklandskapet och kontakten med vattnet.
- De tydligt avläsbara ”årsringarna” i stadsväxten. Stenstadens tydliga yttre gräns.
- Stadssiluetten med den begränsade hushöjden där i stort sett bara kyrktornen och offentliga byggnader tillåtit höja sig över mängden.

Kvarteret Snäcken är idag en väl samgestaltad helhet. Kvarteret är det enda byggt under senmodernismen, 1960-1970 tal, som finns representerat i stadsfronten mot Riddarfjärden. Kvarteret Snäcken är vidare en tydlig del i en sammanlänkad och väl läsbar kedja av senmodernistiska byggnader från innerstadens front mot vattenrummet till bland annat Sergels torg.

## Förutsättningar

### Befintlig bebyggelse

Byggnaden inom fastigheten Snäckan 8 är ritad av Erik Thelaus arkitektkontor och uppfördes 1970-73. Det är en kontorsbyggnad i åtta våningar med butiker samt Tysta Marigången i bottenvåningen.



*Flygbild på befintlig byggnad från söder. I väster gränsar byggnaden till Sheraton hotell.*

Byggnadens arkitektur är medvetet uppbyggd med gedigna material och god detaljbearbetning. Volymerna och färgskalan svarar mycket väl mot den befintliga äldre bebyggelsen i grannskapet, som Centralpalatset och Rosenbad.

Byggnaden är stadsbildsmässigt helhetligt gestaltad, som ett sammanhållet storkvarter, mot Stockholms mycket viktiga front mot Riddarfjärden och Norrström. Ur dessa viktiga synvinklar är byggnaden på många helt avgörande sätt väl samkomponerad med sin granne i väster, Hotell Sheraton i kvarteret Snäckan 7.

Ett viktigt inslag, både ur arkitektonisk och stadsbildsmässig synvinkel, är byggnadens höga arkad mot Tegelbacken och Tysta Marigången vilken exemplifierar hur man i cityomdaningen var noga med att skapa trafik- och väderskyddade passager för fotgängarna, och som band samman de nya byggnaderna med omkringliggande gator och bebyggelse.



*Bild på befintlig byggnad från söder med Klara kyrka väl synlig bakom storkvarteret Snäcken.*

### **Landskapsbild/stadsbild**

Stockholm har fått sin speciella prägel i skärgårdslandskapet runt de tre stora vattenrummen - Mälaren, innerstadens vattenrum och Saltsjön. Vattenrummen skapar öppna vyer och långa siktlinjer där innerstadens bebyggelsefronter är tydligt synliga från många platser i staden.

Stadssiluetten med den sammanhållna och begränsade hushöjden är ett av Stockholms tydligaste särdrag. Den stadsplan med ett finmaskigt gatunät som lades ut under 1600-talet har haft stor betydelse för innerstadens utformning fram till idag. Både 1600- och 1800-talets rutnätsplaner är av riksintresse.



*Bild på befintlig situation där hotell Sheraton och kontorshuset Snäcken 8 faller väl in i den omgivande stenstadsfronten mot vattenrummet Riddarfjärden och Norrström.*

Den moderna bebyggelsen i City bryter ofta det gamla stadsplanemönstret. Kartorna nedan visar hur kvarteret Snäckan under 1970 talet växte ihop med intilliggande kvarter och klippte av både Klara Västra Kyrkogata och Karduansmakargatan. Detta tillsammans med de mycket dominerande trafikanordningarna, som Tegelbacken och Klaratunneln, gör att området är svårtillgängligt, biltrafikdominerat och lider av dålig orienterbarhet, vilket i sin tur inte uppmuntrar till vistelse och kraftigt försvårar passage genom området.



*Dagens karta, karta från 1940 respektive 1733 med ungefärlig markering av dagens kvarter.*

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

Kulturhistoriskklassificering, fornlämningar och riksintressen  
Byggnaden är grönklassad enligt stadsmuseets kulturhistoriska klassificering, vilket innebär särskilt kulturhistoriskt värde.

Byggnaden har en omsorgsfull och gedigen utformning mycket väl anpassad till sin omgivning och till det betydelsefulla stadsbildsläget mot Norrström och Riddarfjärden.

Intilliggande fastighet Snäckan 7 är blåklassad enligt Stockholms Stadsmuseum, vilket innebär ett kulturhistoriskt värde av som motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen.

Hela kvarteret Snäckan, bestående av Snäckan 7 och 8, är i sin befintliga utformning en samgestaltad helhet, som kvarter, där fastigheternas olika byggnadsdelar som exempelvis takfötter, arkadhöjder samt de indragna översta våningsplanen är helt anpassade i höjd- och djupled till varandra,. Vidare samverkar de båda byggnadernas byggnadsdelar och övrig fasadutformning samt dess fasadgestaltning som bland annat murverkan, fönsterstrukturen i samverkan med fasadernas stenmaterial. Sammantaget skapas en tydlig och samlad helhetsupplevelse av de två byggnaderna vilka tillsammans bildar ett storkvarter. Byggnaden utgör, genom läget i stadsfronten mot ett av stadens



viktigaste vattenrum, en del av ett av de värdebärande uttrycken i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården.

#### Fornlämningar

Planområdet ligger inom fornlämningsområde 103:1.

Alla fornlämningar, kända som okända, omfattas av ett generellt skydd genom andra kapitlet i kulturminneslagen (KML).

Fornlämningsområdet omfattar och skyddar de delar av staden där man kan förvänta sig fynd från medeltiden och 1600-talet.

#### Kommersiell service

Fastigheten innehåller kontor och butiker, samt är placerad i ett läge mycket nära ett rikt utbud av kommersiell service i Stockholms City.

#### Gator och trafik

##### Trafik

Fastigheten omges idag på tre sidor av trafikerade vägar.

Tegelbacken, mot söder, domineras av biltrafiken med stora ytor för vägbanor, relativt höga hastigheter och buller. Området kring fastigheten är svårtillgängligt, svårt att passera igenom och svårorienterad framför allt för gående. Områdets gator är nästan uteslutande utformade för biltrafik av genomfartskaraktär, vilket bland annat medför höga hastigheter och mycket låga stads- och vistelsevärden. Längs vattnet och utmed Vasagatan finns ett viktigt pendelstråk för cykeltrafik.

Tysta Marigången utgör en koppling mellan Klara Västra Kyrkogata och Tegelbacken genom kvarteren Snäckan 8 och Fyrfotan via Klarafarets fordonsport. Gångstråket har möjlighet att koppla, längre norrut, till Centralstationens entrébyggnad vid Klarabergsgatan via Klara Västra Kyrkogata.

Entrén till Klarafaret från Klara Västra Kyrkogata, för personbilar och lastbilar, är även entré till Tysta Mariegången för gående. Under kvällar är passagen låst eftersom stråket upplevts är otryggt och kostsamt att hålla rent. Angörning för bil sker på angränsande allmänna gator och i fastighetens garage. Parkering, sophämtning och inlastning m.m. till omkringliggande fastigheter inklusive Snäckan 8 sker via Klarafaret, fastigheterna har bildat gemensamhetsanläggningar i syfte att reglera access, driftsfrågor och reglering av ytor m.m.



*Röd pil markerar Tysta Marigången inom fastigheten Snäcka 8. Blå pil markerar kopplingen mellan Station City vid Klarabergsgatan och vidare söderut via Snäcka 8. Gula punkter markerar Tysta Marigången utanför fastigheten Snäcka 8 och delvis via lastfar.*

#### Kollektivtrafik

Läget är ett av stadens bästa ur kollektivtrafiksynpunkt. Inom 400 meter finns Centralstationen och T-centralen. Ett flertal busslinjer stannar vid Tegelbacken, framför och bakom kvarteret Snäcka.

#### Tillgänglighet

Parkering för cykel och bil sker på och i anslutning till angränsande allmänna gator och i garage.

#### Mark och vegetation

Marken inom fastigheten är hårdgjord med undantag buskar och mindre träd på fastighetens gård.

#### Rekreation och friluftsliv

Några kvarter öster om fastigheten finns parken Kungsträdgården och väster om fastigheten ligger ett promenadstråk längs med Klara sjö och Barnhusviken på Kungsholmen.



## **Geotekniska förhållanden**

### **Markförhållanden**

Kvarteret är idag helt underbyggt med ett källarplan. Enligt jordartskartan förekommer växellagring av främst lera, sten, grus och sand.

## **Hydrologiska förhållanden**

### **Översvämningsrisker**

Vid höga flöden (t.ex. 100-årsregn) räcker inte dagvattenssystemet och risk för översvämning finns. Genom att studera ledningsnätet för området kan slutsatsen dras att höga flöden kommer göra att den brunn som ledningar som avleder dagvattnet från fastigheten kopplas till riskerar att svämma över. Detta gör att dagvattnet kommer rinna ut på gatan. Viktigt är att höjdsätta det nya planförslaget omsorgsfullt, utföra kritiska konstruktioner vattentäta och placera elektriskutrustning på en lämplig höjd avseende översvämning så att ingen skada sker på byggnaden eller kritiska installationer.

### **Miljökvalitetsnormer för vatten/ Vattenskyddsområde**

Planområdet ligger inom delavrinningsområde Mälaren-Riddarfjärden. Statusen för Mälaren-Stockholm var år 2009 god ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus (p.g.a. för höga halter av tributyltennföreningar). Förslag till miljökvalitetsnormer för Mälaren-Riddarfjärden finns. Dessa är god ekologisk och god kemisk ytvattenstatus till 2021 (VISS, 2016). Men med undantag av Antracen, bly och blyföreningar och tributyltennföreningar.

## **Markavvattning**

Den befintliga avvattningen kring Snäckan 8 består idag av två ledningar under mark in vid den nuvarande fastigheten och ansluter till en brunn. Efter brunnen fortsätter en större ledning. Rödbodgatan avvattnas idag via en ledning som ligger i södra delen av vägen.

## **Dagvatten**

Dagvatten från planområdet ska i största möjliga mån omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

## Störningar och risker

### Luft

Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid samt PM10 överskrider inte inom planområdet eller på omgivande gator, men värdena ligger precis under norm. Detta innebär att stadigvarande vistelse inte uppmuntras på platsen.

Fastigheten Snäckan 8 ligger i ett trafikutsatt läge vid Klaratunnelns mynning, Herkulesgatan, Vattugatan, Tegelbacken och Rödbodgatan. Läget i söder och öster har bättre förutsättningar för acceptabel luftkvalitet, mycket på grund av att Rödbodgatan och Tegelbacken är bredare respektive öppnare än omgivande gator, vilket ger bättre förutsättningar till utvädring än för smalare gator.

### Farligt gods

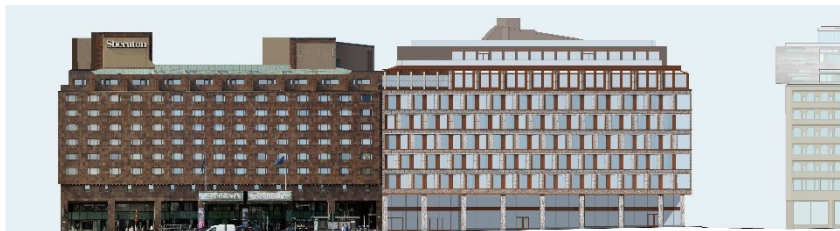
Inga primära eller sekundära transportleder för farligt gods finns nära området.

## Planförslag

### Ny bebyggelse

#### Övergripande

Planförslaget innebär att befintlig byggnad rivs. Den nya byggnaden har användningen kontor med centrum i bottenplan. Den nya byggnaden har en totalhöjd på + 36,6 meter över nollplanet, vilket motsvarar åtta våningsplan och en indragen takvåning, och är cirka 4,4 meter högre än befintlig byggnad på platsen.



*Ny byggnad bredvid hotell Sheraton till vänster. Byrån för arkitektur och urbanism, Bild: BAU AB.*

Den tillkommande nya byggnaden utökas även österut på del av Rödbodgatan, totalt cirka 11 meter. Gatubredden på Rödbodgatan minskas från cirka 29,5 meter till cirka 18 meter. Volymökningen och den minskade gatubredden innebär att Klarafarets in- och utfart vid Rödbodgatan tas bort, vilket kan ses som en återgång till den tidigare gatubredden från 1600-tals på platsen. Den

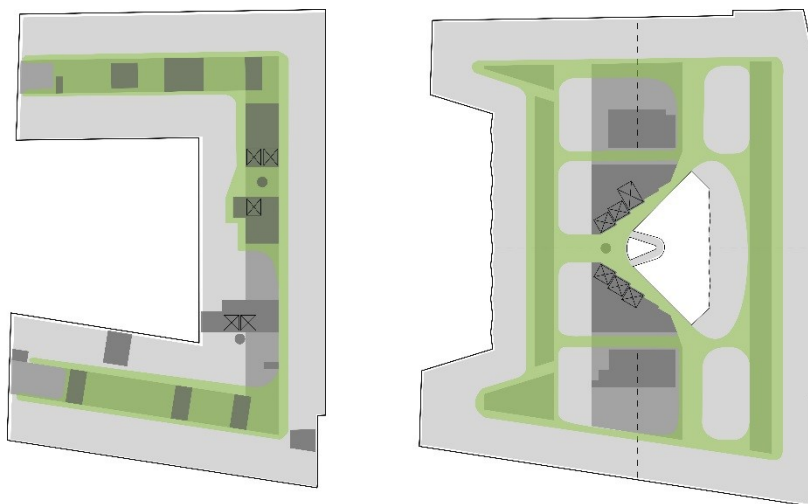
smalare gatubredden förtydligar även Rödbodtorget rumsligt som torg.

#### Tidigare skeenden

Fastigheten Snäcka 8 har sedan år 2005 ägts av tre olika fastighetsbolag, Diligentia, Alecta och den nuvarande ägaren Skanska Fastigheter Stockholm AB. Även de två tidigare fastighetsägarna har funnit att byggnaden inte uppfyller hyresgästernas krav och gjort bedömningen att endast en renovering är otillräcklig. Vidare har olika alternativa studier tagits fram rörande utformning och innehåll. Förslaget som nu redovisas är ett förslag som är mer anpassat till det känsliga läget vid stadensfront mot vattenrummet och till den högt kulturhistoriskt värderade närmiljön och sammanhang, i vilket Snäcka 8 är belägen.

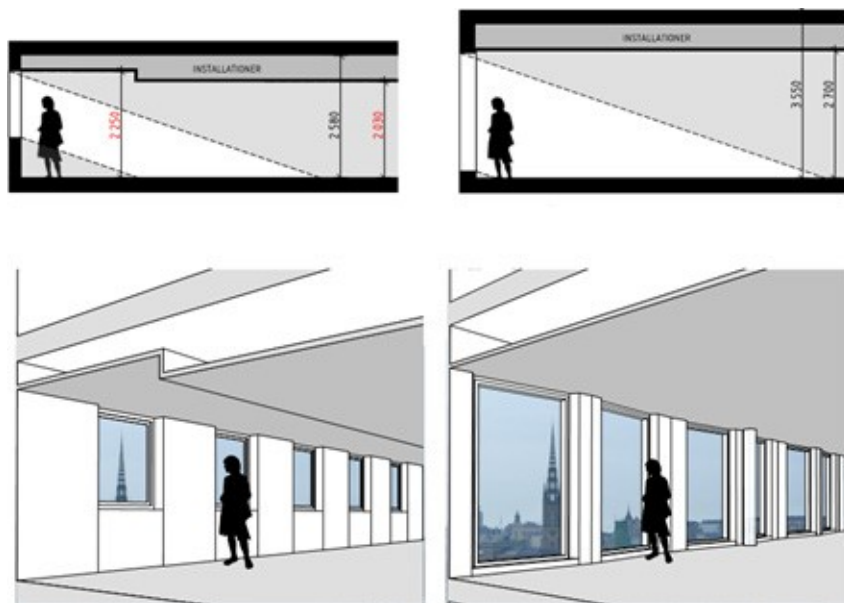
#### Rivning

Genom att ersätta befintlig kontorsbyggnad med en ny kan platsen användas mer effektivt då de två motstående huskropparna mot Herkulesgatan respektive Tegelbacken sammanbyggs över gården. Den nya bygganden har en mer samlad planform och en avsevärt högre våningshöjd i syfte att skapa förutsättningar för fler arbetsplatser djupt inne i byggnadskvarteret.



*Befintligt kontorsplan till vänster och nybyggnation till höger. Bild: BAU AB.*

Genom att bebygga den befintliga gården och därmed öka användbar kontorsyta. Detta med hjälp av en högre våningshöjd och ökade glasytor i fasad, så att dagsljus når byggnadskvarterets hela djup. Så finns möjligheten att tillskapa effektiva och trivsamma arbetslokaler i kombination med arbetsplatser i kontorslandskap.



*Sektioner och perspektiv redovisar, befintlig situation till vänster och nybyggnation till höger. De två sektionerna visar hur långt in från fasaden som BBR:s krav på tillgång till dagsljus uppfylls. Bilder: BAU AB.*

Dagsljus till arbetsplatser tas även in via två centralt placerade ljusschakt samt via kraftigt ökad uppglasning av fasader mot omgivande gator. Dispositionen tillsammans med den ökade rumshöjden skapar som helhet förbättrade förutsättningar för arbets- och hälsomiljön i byggnaden.

#### Byggnaden

Den nya byggnaden möjliggör att antalet arbetsplatser kan ökas, något som även är helt i linje med trenden som pekar på att allt fler kontorsarbetsplatser ryms på en mindre yta. Antalet arbetsplatser i kvarteret Snäckan 8 kan ökas från dagens cirka 700 arbetsplatser till cirka 1860 arbetsplatser, en ökning med hela 266% vilket är mycket positivt i detta mycket kollektivtrafik täta område.



*Illustrationsbild med ny byggnad inlagt i foto från Rödbodtorget norrut. Bild: BAU AB.*

Den tillskapade kontorsytan kan även användas med ökad generalitet, med en större blandning av uppglasade kontorsrum och öppna kontorslandskap. Flera olika företag kan även inrymmas tack vare nya hiss- och entrélägen.

Byggnadens bottenvåningar bör ha en hög entrétäthet och dess verksamheter vara tydligt delaktiga i gaturummet.



*Illustrationsbild nybyggnation söderut från Rödbodgatan. norrut. Bild: BAU AB.*





*Illustrationsbild nybyggnation norrut från Rödbodgatan mot Klara kyrka. norrut. Bild: BAU AB.*

Även Tysta Marigången har möjlighet att bli del av bottenvåningarnas nya öppenhet. Kvalitéer som väsentligt kan förbättras är exempelvis service och handel. En del av sträckan mellan Tegelbacken och Klara västra Kyrkogata går via inlastningsfar vilket är en gemensamhetsanläggning med flertalet parter bland annat hotell Sheraton. Användningen för gemensamhetsanläggningen via inlastningsfaret, som korsas av gångstråket Tysta Marigången, är lastning, garage och gångförbindelse.

Att ändra i Tysta Marigången är något som är upp till de deltagande fastigheterna och tomträtterna i gemensamhetsanläggningen.





*Illustrationsbild med ny byggnad inlagt i foto från Klara Södra Kyrkogata söderut. Bild: BAU AB.*

Den nya bottenvåningens publika verksamheter kan även innebära att byggnaden under kontorstid öppnas, för gångpassage mellan Tegelbacken och till hörnet Herkulesgatan/Rödbodgatan.

I det känsliga läget mot vattnet är det ytterst angeläget att skapa en väl samordnad helhet i storkvarteret Snäckan. Eventuella trappor till och på tak ska utföras ej synliga från omgivning.

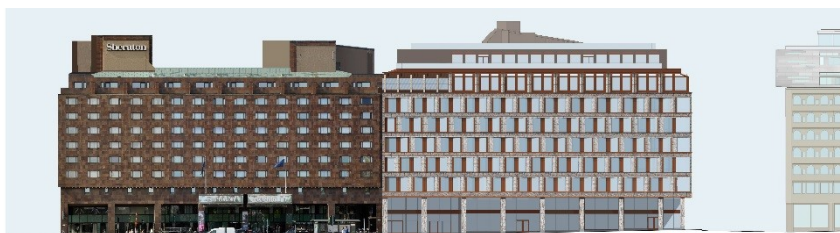
Den nya byggnadens fasader ska utgöra en lugn, tung och solid fond mot Tegelbackens öppna torgrum. Byggnaden ska i materialval ansluta väl till befintliga byggnader i stadens front mot vattenrummet.

Befintliga källarvåningar och grund ska återanvändas, men ett kompletterande pålningsarbete kommer att krävas.

## Gestaltning och karaktär

### Gestaltning

Illustrationerna nedan redovisar den huvudsakliga gestaltningsidéerna avseende materialitet och proportioner. Byggnaden i kvarteret Snäcken 8 är synlig på långt håll ska kunna fungera både som en lugn fond i stads- och vattenrummet och samtidigt vara upplevelserik på nära håll.



*Fasadillustration mot Tegelbacken, planförslag. Bild: BAU AB.*



*Fasadillustration mot Rödbodgatan, planförslag. Bild: BAU AB.*



*Fasadillustration mot Herkulesgatan, planförslag. Bild: BAU AB.*

Kvarteret Snäcken är idag en tydligt samgestaltad helhet, som storkvarter, bestående av fastigheterna Snäcken 7 och 8. Den genomgående takfotslinjen, takfotsmöten, arkadmotivet, fasadernas murverkan, pelartjocklek och arkadgestaltning samt ett lugnt, sammanhållet och enhetligt taklandskap, samt till platsen anpassade materialval och karaktär är de viktigaste gemensamma gestaltnings-, uttrycken i storkvarteret Snäcken. Byggnaderna är väl anpassade till stenstadsbebyggelsen som en del av stenstadsfronten mot vattenrummet samt till närliggande byggnader som Centralpalatset, Konstakademin och Rosenbad.

De ovanstående för storkvarterets gemensamma förhållningsreglerna ska användas och överföras vid gestaltningen av den nya byggnaden på platsen, i syfte att bidra positivt till riksintresset samt att möjliggöra en utveckling av fastigheten i detta mycket känsliga läge i stadsfronten och mot vattenrummet. Vidare ska samtliga fasadmaterial och byggnadsdelar utföras, gestaltas och behandlas så att reflexer och ljusblänk minimeras.

#### **Material och uttryck**

Fasader ska utgöra en lugn, tung och solid fond mot omgivande stads- och vattenrum och upplevas som en självklar del av stadens front mot vattnet. Byggnaden ska i materialval ansluta väl till omgivande befintliga byggnader. Fasadsten ska vara mattslipad varm gråbeige kalksten, olika ytbehandlingar kan eventuellt utföras för att skapa viss variation i uttrycket. Fasadsten eller övriga material i fasaden ska inte utföras blankslipad eller blankpolerat.

Fasadmötet i hörnet av Tegelbacken/Rödbodgatan ska utföras som kraftig pelare eller väggdel av sten, genomgående i hela fasadens höjd. Det behöver ej vara en pelare, i arkadens utbredning, vid hörnet av Tegelbacken och Rödbodgatan.

Fasadens möte med mark, sockel, ska utföras i granit, med en lägsta höjd av 30 cm över omslutande trottoarer.

#### **Fasaddelar**

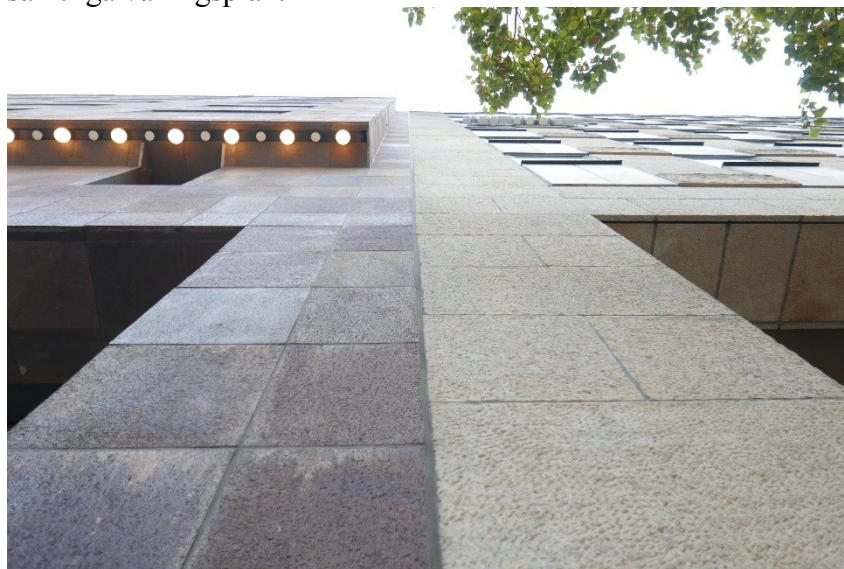
##### **Beskrivning**

Det är viktigt att byggnadsvolymen avslutas uppåt och samverkar med det för Stockholms innerstad så karaktäristiska uppbrutna och mörka taklandskapet. Arkadmotivets gestaltning samt förhållandet mellan stenpartier, muröppningar och fönster gestaltas med omsorg allt för att säkerställa proportionen mot gatan och i stadsrummen. Syftet är att skapa en lugn, tung och solid fond mot vattenrummet samt en byggnad som samverkar mycket väl med omgivande byggnader. Fasaden är uppdelad i tre delar, sockelvåningen med arkad mot Tegelbacken samt ett arkadmotiv mot Rödbodgatan och Herkulesgatan, mellandelen med kontorsfasader och det indragna översta våningsplanet, samt en mindre teknikvåning på taket inklusive en från vattenrummet dold lanternin.

##### **Arkad**

Sockelvåningen ska vara en till två våningar hög och utgöra ett arkadmotiv mot samtliga kringliggande gator. Detta uppnås

genom att pelare placeras i direkt fortsättning på Snäckan 7:s pelararkad. Pelare ska utföras i sten, vara jämnt fördelade över Snäckan 8:s samtliga fasader. Pelarstart för Snäckan 8, ska ske dikt an utan livförskjutning, anslutning mot pelare respektive väggparti i Snäckan 7, i enlighet med nedanstående fotografi. Principen ska gälla även för fasadmötet vid Herkulesgatan och i samtliga våningsplan.



*Fotografi av befintligt möte mellan Snäckan 7 och 8 mot Tegelbacken.*

#### Mellandel

Mellandelen sträcker sig från överkant sockelvåning till takfoten vilken markerar gräns till den indragna takvåningen. Fasadens takfot löper på samma höjd runt hela byggnaden och ansluter i höjd till Snäckan 7:s takfot. Den översta våningen av mellandelen ska ha mer djupt placerade fönster, i syfte att gestaltningsmässigt bilda en fortsättning på Snäckan 7:s indragna översta våningsplan. Fönster ska på detta våningsplan även placeras djupare i förhållande till fasadytterliv än på övriga våningsplan.

#### Takvåning

Takvåningen är det indragna översta våningsplanet. Teknikbyggnaden är belägen på våningsplanet ovanpå takvåningen, högst upp. Eventuella trappor till och på tak ska utföras dolda ej synliga från omgivning. Fasadmateriäl i takvåningen och teknikbyggnaden ska vara plåt i en neutral mörk kulör.

Teknikbyggnaden är sammanbyggd med den östra av fastighetens två lanterniner. Teknikvåningen ska innehålla utrymmen för ventilation och en eventuell entrémöjlighet till tak via vindfång.



### Park och vattenområden

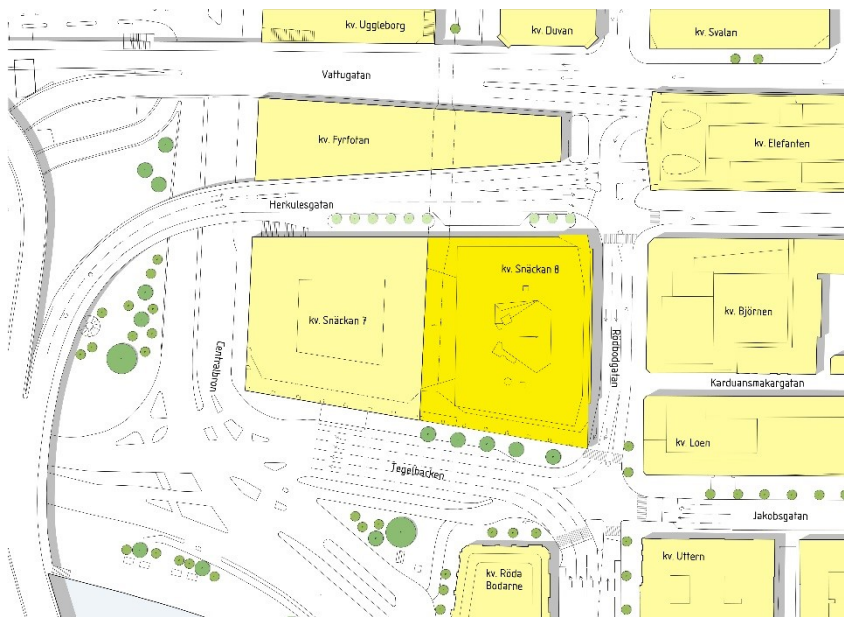
Vistelseytan närmast vattnet söder om Snäcken 8, Klara Mälarstrand, har potential till att bli mer än vad den är idag, men det är ett arbete som inte ingår i nu aktuellt planarbetet för Snäcken 8.

### Gator och trafik

#### Gatunät, angörning och biltrafik

Byggnadskroppen utökas mot öster, vilket innebär att Rödbodgatan smalnas av från cirka 29,5 meter till en bredd av cirka 18 meter. Borttagandet av in- och utfarten till Klarafaret från Rödbodgatan innebär nya körvägar för den lokala trafiken, den övergripande trafiken påverkas marginellt av stängningen av genomfarten.

Sedan tidigare har möjligheten att köra mellan Klarabergsgatan och Tegelbacken byggts bort vilket troligtvis inneburit att körvägen blivit mindre attraktiv. Den norra delen av Klara Västra Kyrkogata, som idag är enkelriktad i södergående riktning, blir omvänt enkelriktad mot Vasagatan. Detta innebär att den enda infarten till garaget är via Vattugatan medan trafiken som ska ut från garaget kan nå Vattugatan och Vasagatan.



*Situationsplan Kv Snäcken 8 i markerat mörkare gul färg.*

Idag når man Klarafaret direkt från Rödbodgatan eller Klara Västra Kyrkogata. Efter ombyggnad krävs en omväg via Herkulesgatan - Klara Tvärgränd - Vattugatan till garage och lastfarentrén vid Klara Västra Kyrkogata. Även

Jakobsgatan/Fredsgatan till Malmtorgsgatan är en möjlig körväg in i Klarafaret.

Sheratongaraget har dock en egen infart från Vasagatan som behålls. I illustration nedan redovisas den nya körvägen till Klarafarets garage och lastfar.



*Bild av ny körväg för trafik till Klarafaret.*

Den lokala trafiken till inlastningar och garage till fastigheterna Snäcken 8, Duvan 6 och Svalan påverkas. Idag finns cirka 30 parkeringsplatser för bil som betjänar fastigheten Snäcken 8. Platserna bevaras vid en ombyggnation. Totalt planeras för 28 000 BTA kontor vilket innebär cirka 2 parkeringsplatser per 1000 BTA. Kv. Snäcken 8 antas ha 1900 kontorsanställda vilket innebär att cirka 1,6 procent kan köra bil. Parkeringstalet motiveras främst av kollektivtrafikläget som kan ses som ett av Sveriges främsta.

Entréer planeras längs Herkulesgatan och Tegelbacken/Jakobsgatan. För att uppfylla tillgänglighetskrav förses även Herkulesgatan med angöringsplats. Längs Rødbodgatan planeras butiksentréer och stoppförbud råder på gatan. All lastning och lossning till kontor, butiker och restauranger sker i Klarafaret, med in- och utfart från Klara Västra Kyrkogata, som även är entré för gående till och från Tysta Mariegången.

**Gång- och cykeltrafik**

Parkeringstalet för cykel föreslås vara 20 cykelplatser per 1000



BTA enligt stadens styrdokument ”Cykelparkeringstal i nyproduktion”. Totalt innebär parkeringstalet för cykel 560 platser. Cykelparkeringen planeras ha goda låsningsmöjligheter och vara väderskyddade. Även goda möjligheter till dusch och ombyte ska finnas. Cykelparkering krävs även för besökande till kontor, butiker och restauranger, dessa bör ligga inom 25 meter från entré för att vara attraktiva.

Den nya byggnaden öppnas så att man kan passera genom bottenvåningens butiksplan mellan Tegelbacken och Herkulesgatan. Tysta Marigången planeras vara kvar men har som utgångspunkt att omformas till ett mer attraktivt, tryggare och ett mer inbjudande stråk som inbjuder till vistelse. Det krävs dock att övriga deltagare i gemensamhetsanläggningen Tysta Marigången ga:4 är överens innan en eventuell uppfräschning kan startas.



*Idéillustration av en eventuell utformning av Tysta Marigången i Snäckan 8 under lanternin, söderut. Bild: BAU AB.*



*Idéillustration av en eventuell utformning av Tysta Marigången utanför planområdet för Snäckan 8 under Herkulesgatan och Vattugatan, norrut. Mitt i bild syns utgång mot Klara Västra Kyrkogata via Klarafarets inlastningsgata. Bild: BAU AB.*

#### Kollektivtrafik

Planområdet är mycket väl kollektivtrafik försörjt, med fjärrtåg, pendeltåg, tunnelbanan och bussar inom en 400 meters radie från kvarteret Snäckan. På Klarabergsgatan kommer även spårväg City linje 7 att ha en hållplats. Tegelbacken kommer fortsättningsvis vara en bytespunkt för busstrafik.

#### Teknisk försörjning

##### Vattenförsörjning, spillvatten

Fastigheten kan anslutas till befintliga vatten- och spillvattenledningar. Dagvatten från planområdet ska fördröjas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi. Dagvatten får endast anslutas mot befintlig dagvattenledning efter fördröjning i samråd med Stockholm Vatten och Avfall. För att lokalt fördröja dagvatten ska gröna tak uppföras och fördröjningsmagasin anläggas, planer finns även för på att återanvända vatten inom fastigheten.

##### El/Tele

El- och teleledningar finns framdragna till fastigheten. Hänsyn ska tas till befintliga serviceledningar inom området.

##### Energiförsörjning

Fjärrvärme finns i anslutning till planområdet och kan anslutas till fastigheten.

##### Avfallshantering

Avfallshantering ska ske i enlighet med stadens riktlinjer.

Sophämtning sker i fastighetens källarplan via infarten från Klara Västra Kyrkogatan.

#### Räddningstjänst

Brandförsvaret har inte identifierat några riskobjekt i närområdet till aktuellt planområde. Framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till vatten vid händelse av en räddningsinsats ska beaktas.

### 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.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. De miljöfrågor som har betydelse för projektet redovisas här nedan och i miljökonsekvensbeskrivning.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten och luft

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Riddarfjärden för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs enligt utförd dagvattenutredning. I dag leds allt dagvatten från fastigheten direkt till allmänt ledningsnät. Planförslaget innebär att mer grönska tillkommer genom gröna tak och fördröjning samt att återanvändning av dagvatten blir möjlig. Andelen grönatak säkerställs genom en utformningsbestämmelse på plankartan. Med föreslaget fördröjnings- och reningsmagasin beräknas föroreningsbelastningen från planområdet att minska för flesta av alla studerande ämnen, jämfört med dagens situation. Genom föreslagna åtgärder anses att miljökonsekvensnormerna för vatten kunna uppfyllas. Föroreningar i dagvatten ska, enligt Stockholms stads dagvattenstrategi, i första hand begränsas genom att användande av miljöfarliga ämnen i den yttre miljön undviks och att deras spridning till dagvattnet begränsas. Det innebär att byggherren, genom val av byggnadsmaterial, inte ska förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Fastigheten Snäckan 8 ligger i ett trafikutsatt läge vid Klaratunnelns mynning, Herkulesgatan, Vattugatan, Tegelbacken och Rödbodgatan, varför luftkvaliteten är ansträngd. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid samt PM10 överskrids inte inom planområdet eller på omgivande gator, men värdena ligger precis under norm, enligt och under planarbetet utförd luftkvalitéutredning. Detta innebär att stadigvarande vistelse inte uppmuntras på platsen och att tilluft till byggnaden ska tas från byggnadens tak. Bestämmelser på plankartan begränsar tydligt byggnadens möjliga, ökade, volym i höjd och utbredning vilket säkerställer att miljökonsekvensnormen för luft möjliggörs. Genom föreslagna åtgärder och bestämmelser anses att miljökonsekvensnormerna för luft kunna uppfyllas.

### **Klimatpåverkan**

Ett genomförande av planen skapar ett initialt koldioxidutsläpp på uppskattningsvis cirka 7400 ton. Detta på grund av att den befintliga, cirka 40 år gamla, byggnaden rivs och att det istället uppförs en ny byggnad på platsen. Förbättrad energieffektivitet i den nya byggnaden och ett mer effektivt nyttjande av tomtmark samt av lokaler gör att produktionsutsläppen på sikt kommer att vägas upp. Den nya byggnaden är mer energieffektiv avseende behovet av tillförd värme respektive kyla samt rymmer fler kontorsarbetsplatser på grund av att ytan bedöms kunna utnyttjas mer effektivt genom att kontorsarbetsplatser placeras tätare än tidigare. Den nya byggnaden planeras att inrymma cirka 1860 stycken arbetsplatser medans den befintliga byggnaden endast rymmer cirka 700 arbetsplatser. Den tillkommande kontorsytan (LOA) är cirka 5600 m<sup>2</sup>.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö och stadsbild**

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. I bilaga Kulturhistorisk konsekvensanalys (Nyréns, 2016) beskrivs planförslagets påverkan på riksintresset, kulturmiljön i övrigt och stadsbilden.

#### **Påverkan på miljön i stadsrummet**

Rivning av kvarteret Snäckan 8 innebär, sett i det nära stadsrummet, att senmodernismen som arkitektoniskt tidslager försvagas och kvarteret i mindre utsträckning är ett uttryck för Cityregleringen och 1900-talets välfärdssamhälle.

Sett på långt håll bibehåller dock storkvarteret Snäckan sin modernistiska och sammanhållna karaktär. Detta beror dels på att grannen Hotell Sheraton, med sitt hörnläge, har en betydligt mer framträdande roll i stadsfronten och därför visuellt dominerar



kvarteret. Dels beror det på att Snäckan 8 i viss mån även fortsatt in- och underordnar sig hotellets, och kvarterets, övergripande gestaltning och materialitet.



*Vy från Vasabron norrut, Sheraton i fonden med Kv Snäckan 8 till höger, befintlig situation. Illustrationsbild: BAU AB.*



*Vy från Vasabron norrut, Sheraton i fonden med Kv Snäckan 8 till höger, planförslaget bakom och till höger om Centralpalatset. Illustrationsbild: BAU AB.*

Den föreslagna nybyggnaden för kv. Snäckan 8 ger en något högre byggnadshöjd vilket bl.a. innebär att Klara kyrkas spira döljs ytterligare. Spiran har dock en marginell roll i vyn redan idag. Samtidigt lämnas Sheratons takuppbyggnader fria genom att takvåningen i förslaget är förskjuten åt norr.

Fasaden är väl inpassad med Hotell Sheratons, Centralpalatsets och Konstakademiens fasadarkitektur avseende materialval och färgskalor. Den öppna arkaden utmed Tagelbackens norra sida, d.v.s. i kv. Snäckan, förblir obruten. Tysta Marigångens läge markeras med en glasad fasad i hela arkadens höjd.



*Vy från Kanslikajen norrut, Snäckan 8 till vänster om Rödbodgatan och Klara kyrka, befintlig situation. Illustrationsbild: BAU AB.*



*Vy från Kanslikajen norrut, Snäckan 8 till vänster om Rödbodgatan och Klara kyrka, planförslag. Illustrationsbild: BAU AB.*

Då Rödbodgatan görs smalare så minskar den breda vyn från kajen mot kyrkan, liksom längden på den sträcka utmed Kanslikajen från vilken dess torn upplevs stå fritt. Rödbodgatans västra fasadliv närmar sig åter kyrkans portal, mer likt situationen före cityregleringen. Den föreslagna byggnadens volym är dock betydligt högre utsträckning relaterad till citykvarteren än till den förhållandevis mer småskaliga bebyggelse som fanns här tidigare. Den föreslagna fasaden är väl avpassad mot Hotel Sheratons, Centralpalatsets, Konstakademiens och



Rosenbads fasadarkitektur avseende materialval och färgskala. Takvåningen i förslaget konkurrerar i denna vy med Centralpalatsets funktionalistiska påbyggnad. Det förtar något av den siluett och solitära verkan som Centralpalatset har vid Tegelbacken.



*Vy från Riddarholmsbron norrut, Snäckan 8 framför Klara Kyrka.  
Illustrationsbild: BAU AB.*



*Vy från Riddarholmsbron norrut, Snäckan 8 framför Klara Kyrka.  
Illustrationsbild: BAU AB.*

Förslagets utformning lämnar Hotell Sheratons takuppbyggnader fria och bevarar därmed deras arkitektoniska verkan i vyn. Takutformningen bildar bakgrund till Centralpalatsets ikoniskt funktionalistiska påbyggnad vilket i viss mån gör denna mindre framträdande i vyn.

Störst påverkan på vyn har det faktum att takvåningen i förslaget kommer att skymma den murade delen av Klara kyrkas torn, vars övre del och urtavla idag syns. Sett ur denna vy råder därför inte Klaras kyrktorn över stadsfronten på Norrmalm som det gör idag.

Dess kulturhistoriska värde som historisk och geografisk markör påverkas därmed negativt.



*Vy från Centralbron österut, Snäckan 8 i bildens mitt, till vänster Centralpalatset. Foto: BAU AB.*



*Vy från Centralbron österut, planförslaget i bildens mitt., framför Björnen och Loen, till vänster Centralpalatset. Illustrationsbild: BAU AB.*

Påverkan på stadens mest betydelsefulla äldre offentliga byggnadsverk, såsom Stadshuset, Riksdagshuset, Rosenbad och accenter såsom Hötorgscity är marginell.





*Vy från Tegelbacken norrut, befintlig situation. Foto: BAU AB.*



*Vy från Tegelbacken norrut, planförslaget. Illustrationsbild: BAU AB.*

Fastigheten Snäckan 8 träder ut i Rödbodgatan, vilket delvis är en återgång till situationen före 1960- och 70-talens regleringar, och bildar ett nytt gatuliv innebär också att Rödbodtorget tydligare blir avläsbart genom att den nordliga fasadväggen till torget ökas.

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

Planen föreslår en mindre känslig markanvändning, kontor och centrum, varför buller problematiken torde vara försumbar.

#### **Ljusförhållanden och lokalklimat**

En studie av hur ändrade byggnadsvolymer påverkar närliggande fastigheter kring planområdet har utförts. Den fastighet som får störst bortfall av himmelsljus är kvarteren Björnen och Loen där minskningen av dagsljus vid fasad är cirka 30-35 procent.

Fastigheten norr om Snäckan 8, Kv. Fyrfotan, får en 20 procentig minskning av dagsljuset på dess södra fasad.

Minskningen av dagsljuset för kvarteret Björnen och Loen mot Rödbodgatan ger att Boverkets byggregler, BBR 22, med svårigheter kan uppnås i de påverkade delarna. Även Rödbodgatan och stadsrum norr och öster om Snäcken 8 påverkas negativt på grund av att gatan görs smalare och därmed en mindre ljus gata.

**Barnkonsekvenser**

Inga direkta barnkonsekvenser har kunnat härledas.

**Tidplan**

Granskning 2018-04-25 till 2018-05-23.

Antagande 2018-08-30.

**Genomförande****Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Planbeställaren/tomträttsinnehavaren, Skanska Fastigheter Stockholm AB genom helägda dotterbolaget Remulus Snäcken 8 AB, ansvarar för planens genomförande. Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplanen och myndighetsutövning genom planavtal med beställaren.

**Huvudmannaskap**

Planen omfattar endast kvartersmark.

**Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 6480 helt upphör att gälla inom planområdet. Tilläggsplanerna Dp 1998-07536-54, Dp 1998-07548-54 och Dp 2004-20174-54 upphör i sin helhet.

**Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter, marksamfälligheter, ägoförhållanden och avtal  
Planområdet omfattar del av fastigheten Snäcken 8, som ägs av Stockholms kommun och är upplåten med tomträtt till Remulus Snäcken 8 AB.

Planområdet omfattar även en mindre del av Fyrfotan 1 som ägs av Stockholms kommun och är upplåten med tomträtt till Stockholm Klaraporten AB.

**Användning av mark**

Marken är avsedd att användas som kvartersmark med kontor och centrum.

**Fastighetsbildning**

Lantmäterimyndigheten svarar för de fastighetsbildningsåtgärder som behövs på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Lämpligheten avseende fastigheters utformning m.m. provas vid lantmåteriförrättning.

En mindre fastighetsreglering i 3D mellan Fyrfotan 1 och Snäckan 8 kan bli aktuell om burspråk på Snäckan 8 byggs över fastighetgräns. Frågan kan också lösas med avtalsservitut.

Ett flertal områden i planen är avsatt för servitut för gång- och cykelväg. Områdena är markerat med x.

**Gemensamhetsanläggningar**

Snäckan 8 har andel i tre gemensamhetsanläggningar. Snäckan ga:2 för garage med mera, Snäckan ga:3 för lastplats med mera och Snäckan ga:4 för gångförbindelse med mera.

Snäckan ga:2 omfattar nedfart till garage från Klarafaret. Nedfarten kan inte vara kvar eftersom den nya planen anger utfartsförbud. Snäckan ga:3 samt Snäckan ga:4 måste omprövas då den nya planen ger att bland annat utbredning ändras respektive att tekniska förutsättningar förändras avseende bland annat brandskydd, ventilation och akustik. Gemensamhetsanläggningarna måste omprövas i förrättning efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Ersättning kan komma att utgå enligt anläggningslagen 40a§.

**Avtal**

Ekonomiska frågor mellan parter i gemensamhetsanläggningar regleras i avtal, innan planens antagande.

**Ledningsrätter**

Snäckan 8 belastas inte av någon ledningsrätt.

**Servitut**

Snäckan 8 belastas av tre avtalsservitut som rör ledningar. Avtalsservituten har diarienummer 04/23523.1, 05/1982.1 samt 05/1983.1. De två första är till förmån för Nimrod 7 och det senare till förmån för Norrmalm 3:43.

**Ekonomiska frågor**

Ekonomiska frågor mellan parter i gemensamhetsanläggningar ska regleras i avtal, innan planens antagande.



**Tekniska frågor****Vatten och avlopp**

Bebyggelsen inom planområdet är kopplad till befintliga vatten och avloppsledningar. Hänsyn ska tas till befintliga serviceledningar inom området.

**Gatukostnader**

Kostnader uppkomna på grund av detaljplanens genomförande ska bekostas av fastighetsägaren.

**Dagvatten**

Dagvatten från planområdet ska i största möjliga mån fördröjas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi.

Dagvatten får endas anslutas mot befintlig dagvattenservis efter samråd med Stockholms Vatten.

**El/Tele/Fjärrvärme**

Bebyggelsen inom planområdet är kopplat till befintliga el-, tele och fjärrvärmeledningar. Hänsyn ska tas till befintliga servisledningar inom planområdet. Vid projektering ska det utredas om ledningar kan vara kvar i befintligt läge eller behöver flyttas.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Martin Schröder  
Enhetschef