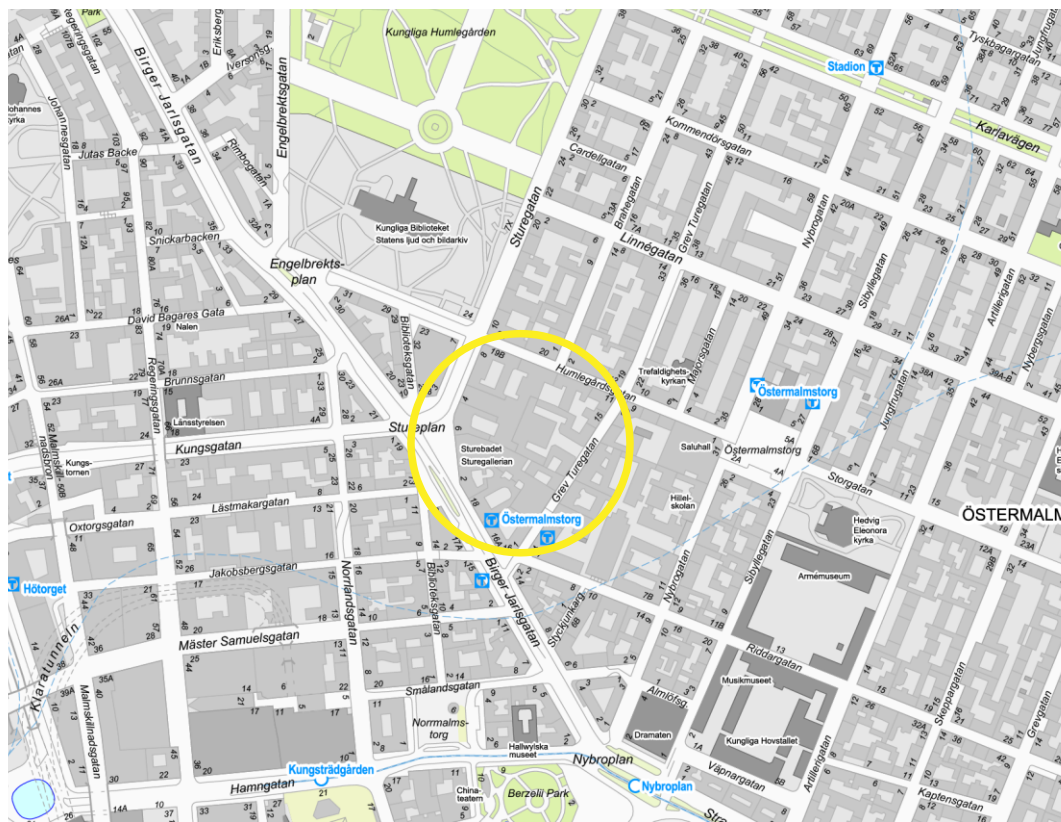


Planbeskrivning Detaljplan för del av kvarteret Sperlingens Backe mm i stadsdelen Östermalm, S-Dp 2014-00404



Planområdet markerat med gul ring.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Huvudsyftet med detaljplanen är att stärka innerstadens konkurrenskraft gentemot andra kraftigt expanderade delar av regionen. Det är därför angeläget att tillåta förändringar för att stödja områdets kommersiella och sociala betydelse och på samma gång värna och skydda den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Syftet är att vitalisera kvarteret genom ett mer funktionsblandat innehåll med fler bostäder, kontorsarbetsplatser, hotell och centrumändamål såsom handel. Den befintliga gallerian ersätts med en utökad galleria med högresta torg med glastak som förbinds med passager genom byggnader. Även en undre handelsvåning etableras, plan -1.

Kvarterets exponerade läge innebär att anpassning är nödvändig för minska påverkan på stadsmiljön, såväl på långt som på nära håll. Bebyggelsen utformas med hänsyn till stenstadens karaktär.

Tunnelbanans entré till station Östermalmstorg flyttas från Birger Jarlsgatan 16 till Marmorhallarna, på så sätt kan tillgängligheten öka.

Planen syftar därmed till att öka exploateringen, möjliggöra rivning för delar av kvarteret och skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader med utökade skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010:900) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

En miljökonsekvensbeskrivning har därför upprättats under detaljplanearbetet. Detaljplaneförslaget bedöms inte medföra påtaglig skada på riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården.

Sammanfattning.....	2
Miljöbedömning	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte	5
Miljöbedömning	6
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	8
Förutsättningar	9
Befintlig markanvändning	9
Stadsbild	9
Kultuhistoriskt värdefull miljö	12
Stadsliv	15
Natur	15
Geotekniska förhållanden	15
Hydrologiska förhållanden	16
Lokalklimat.....	17
Offentlig service	17
Gator och trafik	18
Störningar och risker	20
Planförslag	21
Ny bebyggelse	30
Teknisk försörjning	55
Konsekvenser	56
Behovsbedömning	56
Kulturmiljö och stadsbild.....	57
Stadsliv	62
Natur	63
Geotekniska förhållanden	64
Hydrologiska förhållanden	64
Lokalklimat.....	64
Gator och Trafik	68
Störningar och risker	69
Genomförande	71
Organisatoriska frågor	72
Verkan på befintliga detaljplaner	72
Fastighetsrättsliga frågor	72
Ekonomiska frågor.....	75
Tekniska frågor	76
Genomförandetid	76

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Trafikrapport kv Sperlingens Backe* (Sweco, 2017-04-12)
- *PM Logistik– Leveranser till Sturegallerian via extern urban HUB* (Network Logistics AB, 2017-02-15)
- *Tunnelbana Utredning kring flytt av T-baneuppgång*, (RED Management AB, 2017-04-04)
- *Utredning – påverkan brandsäkerhet SL Östermalmstorg* (Brandskyddslaget, 2017-04-03)
- *PM Geoteknik* (Sweco, 2017-03-31)
- *PM Energianvändning/försörjning och infrastruktur Rev 1* (ÅF-Infrastructure AB, 2017-03-02)
- *Avfallshantering* (Urban Earth Consulting AB, 2017-04-12)
- *Detaljplaneutredning Akustik* (ACAD-International AB, 2017-03-30)
- *Dagvattenutredning – Sperlingens backe* (Sweco, 2017-03-30)
- *Sol- och Skuggstudie* (Sweco, 2017-03-31)
- *Stadslivsanalys Sperlingens backe* (WSP, april 2017)
- *Luftkvalitet* (SLB-analys, 2017-04-03)
- *Urbana värmeeffekter Sperlingens backe* (Geografiska informationsbyrån, 2017-04-04)
- *Gröna Tillskott* (Sweco, 2017-04-12)
- *Beskrivning av fastighetsindelning och planförslagets påverkan på indelning, kvarteret Sperlingens Backe inom stadsdelen Östermalm* (NAI Svefa, 2017-03-27)
- *MKB för Kulturmiljö* (Nyréns, 2017-05-05)
- *Sperlingens Backe Projektets genomförande* (RED Management AB, 2017-03-30)
- *Hållbarhetsstrategi Sperlingens backe* (SWECO 2017-04-12)
- *Sammanfattning miljö- och hållbarhetsfrågor avseende Kv Sperlingens Backe 45 och 47* (Tyréns 2017-03-29)
- *Gestaltungsprogram* (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB, Maj 2017)

Bildkällor: Planer, sektioner och axonometri är framtagna av *SWECO Architects*. Handritade perspektiv är framtagna av *BDP*. Visualiseringsbilder är framtagna av följande kontor: *Blok*: sid 35 (nedre), 36, 42, 43 och 52. *SWECO Architects*: sid 21 och 37. *Sebastien Berthier* sid 44 och 53. *Tomorrow*: sid 22, 32, 35, 39, 41, 47 och 50. Färglagda fasader är framtagna av *Andreas Martin-Löf Arkitekter*. Fotografier: *Sbk*. Äldre fotografier: *SSM*.



Vy över kvarteret Sperlingens backe sett från väster.

Planens syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att stärka innerstadens konkurrenskraft gentemot andra kraftigt expanderade delar av regionen. Det är därför angeläget att tillåta förändringar för att stödja områdets kommersiella och sociala betydelse och på samma gång värna och skydda den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Syftet är att vitalisera kvarteret genom ett mer funktionsblandat innehåll med fler bostäder, kontorsarbetsplatser, hotell och centrumändamål såsom handel. Med en utökad galleria etableras en överskådlig och rationell struktur som ger en bättre orienterbarhet i kvarterets inre. En del av planens syfte är att stärka kvarterets kopplingar till den omkringliggande staden och att öka flödet genom kvarteret.

Tunnelbanans entré till station Östermalmstorg flyttas från Birger Jarlsgatan 16 till Marmorhallarna, på så sätt kan tillgängligheten öka.

Under mark tillåts en parkeringsanläggning med lastfar och varuförsörjning i syfte att avlasta omkringliggande gator från distributionstrafik. Anläggningen kan vid behov avgränsas som en egen fastighet.

Planen syftar därmed till att öka exploateringen, möjliggöra rivning för delar av kvarteret och skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader med utökade skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Kvarterets exponerade läge innebär att anpassning är nödvändig för att minska påverkan på stadsmiljön, såväl på långt som på nära håll. Mot omgivande gaturum trappas byggnaderna av och takfoten markeras och ansluter till intilliggande bebyggelse. Byggnaderna ska vara tydligt avläsbara som enskilda objekt och taken anpassas till den stockholmska stadssiluetten. De nya gatubyggnadernas fasadlängd ska knyta an till den småskaliga fastighetsindelning som tidigare var rådande. Även fasaderna utformas med hänsyn till stenstadsbebyggelsens grammatik och ges en markerad sockelvåning, symmetrisk komposition och anpassad materialbehandling.

Den föreslagna utökade gallerian knyter an till kvarterets särdrag där idén om en inomhusgalleria introducerades redan vid Sturebadets uppförande 1885 och som utvecklats sedan dess. Den nya gallerian förutsätter rivningar i ett kvarter med stora bevarandevärden och det är viktigt att karaktären i kvarteret kan bibehållas. Sammanhängande stråk genom gårdar och äldre byggnader ersätts med nya sekvenser av rum. Högre torg med glastak förbinds med passager genom byggnader. Galleria och passager ges ett sammanhållande arkitektoniskt tema som representerar stenstadens uttryck.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010:900) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

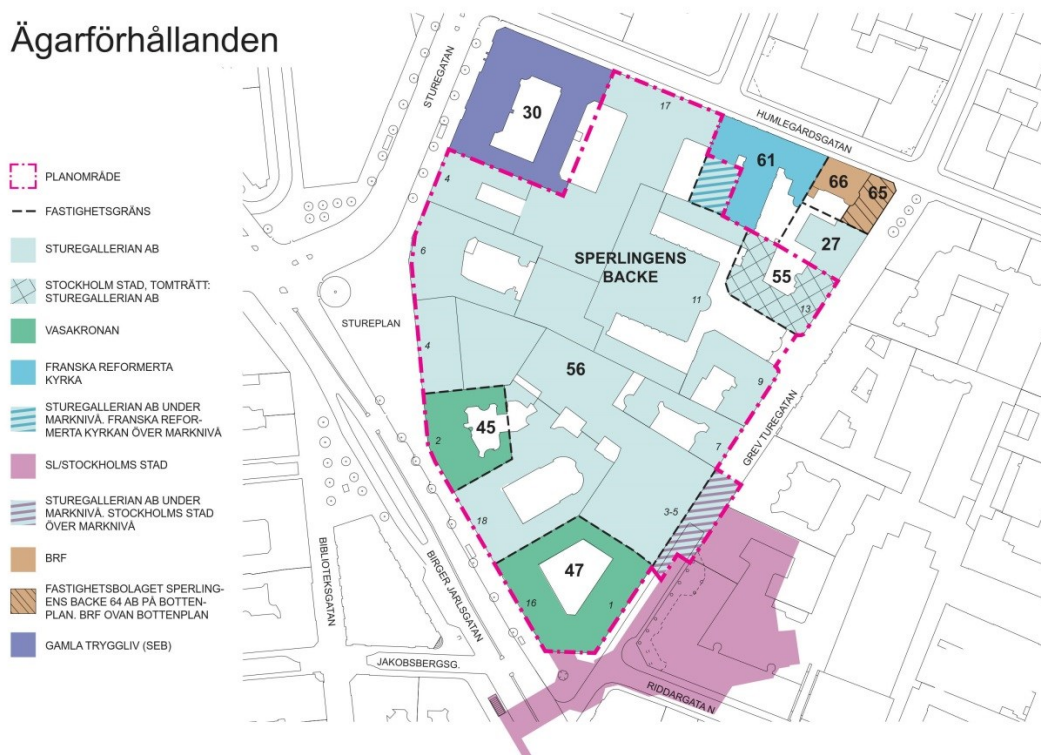
En miljökonsekvensbeskrivning, MKB, har därför upprättats under detaljplanarbetet. I så kallat tidigt samråd med länsstyrelsen den 9 november 2016 har MKB:s omfattning begränsats till att omfatta förslagets påverkan på kulturmiljön.

Plandata

Läge

Planområdet ligger i stadsdelen Östermalm och avgränsas av Sturegatan, Stureplan/Birger Jarlsgatan, Grev Turegatan samt Humlegårdsgatan.

Ägarförhållanden



Fastighetsägarförhållanden inom kvarteret Sperlingens Backe.

Ägarförhållanden

Planområdet omfattar följande fastigheter:

- Sperlingens Backe 45, ägs av Vasakronan Fastigheter AB
- Sperlingens Backe 47, ägs av Fastighet AB Skjutsgossen nr 8 & Co K/B, som i sin tur ägs av Vasakronan.
- Sperlingens Backe 55, ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Sturegallerian AB som i sin tur ägs av Abu Dhabi Investment Authority (ADIA).
- Sperlingens Backe 56, ägs av Sturegallerian AB som i sin tur ägs av ADIA.
- Del av Sperlingens Backe 61, ägs av Franska Reformerta Församlingen här i staden.
- Östermalm 1:56, ägs av Stockholms stad.

Planområdet omfattar ca 19 000 kvm.

Gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning – Sperlingens backe ga:1 – inrättad 1990. Följande fastigheter deltar för närvarande i gemensamhetsanläggningen: Stockholm Sperlingens 30, 45, 55 och 56.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Stockholm

Enligt stadens översiktsplan har området beteckningen *inner-stadsbebyggelse*. Det övergripande målet är att skapa en tät, mångsidig och levande stad. Kompletteringsbebyggelse och förändringar ska prioriteras till goda kollektivtrafiklägen för ett effektivt markutnyttjande. Ny bebyggelse ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en attraktiv helhet.

Gällande detaljplaner

Följande detaljplaner berörs av den föreslagna detaljplanen.

Stadsplan 1765A (fastställd 1936-11-20)

Planen omfattar Sperlingens Backe 45 och 47 och anger kontors-, centrum- och bostadsändamål.

Stadsplan 7729 (antagen 1979-10-12)

Planen gäller för den del av fastigheten Östermalm 1:56 som ligger inom aktuellt planområde och anger gatumark och underbyggd gata inom berörd del.

Stadsplan 8315 (fastställd 1986-08-28)

Planen omfattar delar av Sperlingens Backe 56 samt hela Sperlingens Backe 55, 61 och 64. Planen tillåter kommersiella ändamål samt bostäder. Sturebadet och dess entrébyggnad mot Sturegatan har beteckningen Q och utgör reservat för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Åtgärder får inte vidtas som minskar bebyggelsens kulturhistoriska värde. Vidare är byggnaden Stureplan 4 (del av Sperlingens Backe 56) betecknad med q. Detta innebär att byggnaden är av större värde från historisk, kulturhistorisk eller konstnärlig synpunkt och får inte förvanskas vare sig genom förändringar på själva byggnaden eller genom bebyggelse i grannskapet.

Detaljplan 2005-02443 (laga kraft 2006-12-28)

Planen omfattar delar av Sperlingens Backe 56 och anger centrumändamål där bostäder får inrymmas. Planen innehåller skyddsbestämmelser för samtlig bebyggelse inom detaljplaneområdet. Dessa innebär att byggnaderna inte får rivas. Bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk eller konstnärlig synpunkt och får inte förvanskas av åtgärder på byggnadens ursprungliga gatufasad och tak samt gårdsfasader. Nya byggnadskroppars anslutningar mot värdefull bebyggelse ska utformas som tydliga tillägg och anslutas varsamt till befintliga

hus. Marmorgolv från perioden som Ostermans bilsalong bör bevaras i största möjliga mån.

Riksintresse, fornlämning och kulturmiljö

Kvarteret Sperlingens Backe ligger inom området Stockholms innerstad med Djurgården som är utpekad som Riksintresse för kulturmiljövården. Hela kvarteret ligger inom fornlämning RAÄ 103.

Vision för City

Planområdet ingår i det geografiska området för City och omfattas av strategierna i Vision för City, antaget av KF i oktober 2012. I linje med stadens översiktsplan pekar visionen ut city som ett utvecklings- och omvandlingsområde. Syftet är att skapa en attraktiv, levande och trygg stadskärna. Syftet uppnås bland annat genom att City kompletteras för att få ett mer funktionsblandat och varierat innehåll med attraktiva offentliga rum.

Förutsättningar

Befintlig markanvändning

Kvarteret Sperlingens Backe är för de flesta idag mest känt som Sturegallerian med flertalet butiker och serveringar, restaurangen Sturehof, nattklubben Sturecompagniet, Sturebadet och Hedengrens bokhandel. En stor del av kvarteret utgörs av kontor men det finns även inslag av bostäder, vilka främst är placerade mot Grev Turegatan. Merparten av bottenvåningarna rymmer lokaler för publika ändamål som butiker och restauranger.

Parkering sker i garage under markplan samt i parkeringshuset på Grev Turegatan. En för kvarteret gemensam in- och utlastningscentral nås från Humlegårdsgatan. I kvarteret ryms även en utav entréerna till tunnelbanestationen Östermalmstorg.

Stadsbild

Kvarteret Sperlingens Backe ligger topografiskt mellan två rutnätssystem som lades ut redan på 1630-talet, och som alltså styr kvarterets storlek och form.

Kvarteret Sperlingens backe och den under 1890-talet nyskapade representativa miljön kring Stureplan är ett tydligt uttryck för det sena 1800-talets stadsbyggnadsideal. Stureplan var tidigt en av Stockholms mest livliga punkter med spårvagn, påkostade affärsbyggnader och hälsobad. Kring den öppna platsen uppfördes ett flertal ståtliga bostadshus med lokaler i bottenplan. Bebyggelsen längs Grev Turegatan och Humlegårdsgatan utformades med en enklare gestaltning. Eftersom dessa gator har en smalare gatu-

bredd är en fyrvåningsskala rådande vilket påverkar bebyggelsekaraktären som har ett mer småskaligt och lågmålt uttryck.

Kvarteret utgör en god representant för den klassiska stenstaden.

På 1930-talet förnyades delar av kvarteret och funktionalistiska byggnader uppfördes dels i hörnet Birger Jarlsgatan och Grev Turegatan och dels på Grev Turegatan 3-5.



Stureplan 1950.

På 1960-talet tappade Stureplan i attraktionskraft. Funktionen som knutpunkt för kollektivtrafiken minskade drastiskt i och med tunnelbanans utbyggnad och parallellt med att bilarna tog allt mer plats i stadsrummet trängdes fotgängarna undan.

Under 1980-talet brann Sturebadet och det gällde att skyndsamt återuppbygga den och skapa ekonomiska betingelser för detta. Fastigheter slogs samman, flera gathus och gårdshus revs och ersattes med kontorshus och Sturegallerian etablerades i kvarteret. Gallerian drogs fram mellan gårdshus och överbyggda bakgårdar och dess inre struktur är inte tillfredställande med avseende på orienterbarhet och rumslig gestaltning.

Stureplan omdanades i samband med Sturegallerians etablering, trafiken lades om och platsen vidgades till förmån för gångtrafiken. Platsen återfick popularitet, nu som samlingsplats och mittpunkt för stadens uteliv och exklusiva shopping. 1989 återuppför-

des den så kallade Svampen på Stureplan, ursprungligen uppförd 1937 som ett regnskydd, ritat av arkitekten Holger Blom. Även Grev Turegatan förnyades i samband med att gallerian byggdes. I linje med Stureplans förnyelse var huvudmålet att skapa en miljö för gångtrafikanter. Grev Turegatan gjordes till gågata och gavs en förnyad roll i stadsdelen som plats för caféer och restauranger.

Befintlig bebyggelse

Byggnaderna inom planområdet är uppförda från 1870-tal till cirka 1910 med senare anslutande tillskott, dels från 1930-talet och dels från 1980-talet. Många av byggnaderna har förändrats flertalet gånger sedan de uppfördes samt ändrat användning.

Kvarterets ovanligt stora format och djup har bidragit till en etablering av säregna hustypologier som trots ändrad användning under tidens gång behållit sina arkitektoniska särdrag. Det är främst Sturebadet, Freys Hyrverk och Marmorhallarna.



Befintlig bebyggelse mot Birger Jarlsgatan och Stureplan.

På 1930-talet uppfördes en funktionalistisk kontorsbyggnad i hörnet Birger Jarlsgatan och Grev Turegatan. Byggnaden intill ägdes av Ostermans bilfirma, dåtidens största bilhandel som ungefär samtidigt lät uppföra ett helt nytt hus i funktionalistisk stil på Grev Turegatan 3-5. Byggnaden innehöll utställningslokaler, garage och verkstadslokaler.

Gatubebyggelsen i kvarteret har en skala som är representativ för stenstaden. Gatubyggnaderna är 4-5 våningar höga och fasaderna

är uppdelade i ett sockelparti om en till två våningar, ett mellanparti om två till tre våningar och ett takparti med vindsvåning.

Sperlingens Backe är i många avseende ett atypiskt stenstads-kvarter där gängse karaktärsdrag saknas avseende såväl kvartersstruktur som byggnadsvolymer och -höjder. Stenstadens principer där gatuhusen är högre än gårdsbebyggelsen gäller inte här.



Modell över kvarteret idag sett från öster.

Kulturrehistoriskt värdefull miljö

Riksintresse enligt Miljöbalken

Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115) är av riksintresse för kulturmiljövården vilket regleras inom Miljöbalkens kapitel 3. Riksintresset ska skyddas mot påtaglig skada, vilket innebär att områdets kulturrehistoriska värden ska bevaras och skyddas från åtgärder som medför påtaglig negativ kulturmiljöpåverkan.

Med utgångspunkt från hur riksintresset är definierat bedöms följande aspekter vara relevanta med avseende på kvarteret Sperlingens Backe:

- 1600-talets starkt expansiva stad, med stadsplanstruktur, de offentliga rummen och bebyggelsen.
- Det stora reglerings- och utbyggnadsområdet på malmarna, med planstruktur, kyrkor, offentliga byggnader och bostäder.
- Det sena 1800-talets stadsbyggande med esplanadsystemet och gator av olika bredd och karaktär, och byggnader i bestämda hushöjder.

- Den täta och enhetliga stenstadsbebyggelsen.
- Kungsgatan som återspeglar stadsplanering och bebyggelseutvecklingen under 1900-talets inledande årtionden.
- Kontor, bankpalats, försäkringsbolag, varuhus och andra handels- och näringslivsbyggnader.

Stockholmska särdrag viktiga för kvarteret:

- Vyerna från viktiga utsiktspunkter, blickfång.
- De tydligt avläsbara ”årsringarna” i stadsväxten.
- Stadssilhuetten med den begränsade hushöjden där i stort sett bara kyrktorn och offentliga byggnader tillåtit höja sig över mängden.

Fornlämningar

Hela kvarteret ligger inom fornlämning RAÄ 103. Före schaktning, grävning och andra ingrepp i mark krävs tillstånd från länsstyrelsen enligt 2 kap. 12§ kulturminneslagen.

Byggnadsminnet Sturebadet

Sturebadet är sedan 1986 byggnadsminne enligt Kulturminneslagen. Byggnadsminnet omfattar både gathuset från 1885 och den rekonstruerade simhallen från 1990. I enlighet med länsstyrelsens beslut 1986-06-16 omfattas anläggningen av följande skyddsföreskrifter:

Badhus

- Gathuset och atriet får inte rivas eller till sitt yttre, gathusets bottenvåning mot Stureplan undantagen, byggas om eller på annat sätt förändras. I det inre får inte åtgärder vidtas som medför ingrepp i stomme. I entré, förstuga, atrium samt kontor 2 trappor upp får åtgärder inte vidtas som medför ändring av befintlig planlösning eller ingrepp i fast inredning. Byggnaden skall underhållas så att den inte förfaller.
- Vård- och underhållsarbeten ska utföras på ett sådant sätt och med sådant material, att det kulturhistoriska värdet inte minskar.

Simhall

- I simhallen får inte åtgärder vidtas som medför ingrepp i stomme eller ändring av befintlig planlösning eller ingrepp i fast inredning.
- Simhallen ska underhållas så att den inte förfaller. Vård- och underhållsarbeten ska utföras på ett sådant sätt och med sådant material, att det kulturhistoriska värdet inte minskar.

Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering
Enligt Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering är Sturebadet särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt (blå). Stureplan 2 och 6 har positiv betydelse för stadsbilden och/eller ett visst kulturhistoriskt värde (gul). Övriga byggnader i kvarteret är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt (grön).



Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering.

Känslighet/Tålighetsanalys

En känslig-/tålighetsanalys togs fram inför programsamrådet för kvarteret Sperlingens backe. Analysen avsåg bedöma hur känslig bebyggelsen är i förhållande till ändring i struktur och enskilda byggnader avseende rivning, tillbyggnad, påbyggnad och anslutande exploatering. Analysen av begreppet känslig-/tålighet utgår från nivåerna; hög känslighet (röd), känslig (lila) och tålig (brun).



Analys av känslighet/tålighet exteriört (Nyréns Arkitektkontor, 2015-04-30).

Stadsliv

Stadskärnan i funktion som mötesplats är ofta det huvudsakliga forumet för socialt liv. En del av upplevelsen för besökare i stadskärnan är att betrakta skyltfönster, möta människor, umgås, promenera samt konsumera mat och dryck.

Handel är en central del i att skapa stadsliv till en plats. Stockholms City är Sveriges största handelsplats med en samlad omsättning på över 26 mdr. Beräkningar av Sveriges lönetillväxt fram till år 2030 visar att Stockholmsregionen står för 45 % av den totala tillväxten. För att fånga upp denna tillväxt behöver handeln ständigt förnyas och vässas i den hårda konkurrensen. Det är därför av vikt att handelsytor har möjlighet att förnyas. Sedan ett par år tillbaka har City som helhet tappat i konkurrenskraft mot regionen och riket.

Natur

Mark och vegetation

Kvarteret Sperlingens Backe ingår i en tät kvartersmiljö med mestadels hårdgjorda ytor och har få gröna inslag.

Rekreation

Nordväst om planområdet ligger stadsdelsparken Humlegården, en grön lunga med en parklek i en för övrigt hårdgjord stadsmiljö.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Jordlagerföljder inom planområdet består enligt geoteknisk utredning till största del av fyllning, lera och friktionsjord på, närmast och/eller överlagrandes berg. Bergnivåer inom kvarteret Sperlingens Backe bedöms variera mellan ca 0 och -10 meter (RH1000). Berget består med stor sannolikhet av en hård kristallin bergart med okänd beskaffenhet.

Marknivåer inom planområdet varierar mellan -0,6 meter och +2,38 meter. Befintliga byggnader är grundlagda med stenmur på fast botten (friktionsjord) och/eller berg, grävpålar nedförda i berg, betongpålar slagna till fast botten samt plintar på berg. Vissa bottenplattor har förstärkts med stålörspålar vid ombyggnadsarbeten och vissa gränsmurar är utförda med murar på berg. Någon byggnad är grundlagd på träpålar under bärande murar, sten- och betongmurar på träpålar slagna till fast botten, träpålar mot hus och berg och/eller befintlig gatumark.

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

Kvarteret består i nuläget av tät kvartersmiljö, tak och mestadels hårdgjorda innergårdar. Idag avleds dagvattnet från kvarteret via ett antal servisledningar till Stockholm Vattens VA-anläggning.

Stockholm Vatten avleder dagvattnet kombinerat med spillvatten. Det blandade avloppsvattnet leds vidare till Henriksdals avloppsreningsverk via Karl XII pumpstation och släpps renat ut i Salt-sjön. Dagvatten från tak och innergårdar är normalt att betrakta som ett relativt rent dagvatten som inte kräver rening innan utsläpp till recipient.

Grundvatten

Planområdet är helt bebyggt och det finns fem installerade grundvattenrör med mätdata som visar att grundvattennivån som lägst har cirka -0,5 meter utefter Birger Jarlsgatan i väster och högst har cirka +4,3 meter i kvarterets nordöstra hörn.

Översvämningsrisker

En skyfallsanalys har gjorts på övergripande nivå och ger en indikation på möjliga platser som kan drabbas vid ett skyfall med en återkomsttid på 100 år samt vilka avrinningsvägar vattnet tar vägen vid ett 100-års regn. Analysen tar hänsyn till förväntade förändringar i klimatet och visar att Birger Jarlsgatan, Sturegatan och Humlegårdsgatan kan komma att få ett maximalt vattenflöde om 100-200 liter per sekund och meter vid 100-års regn och förväntas då få ett maximalt vattendjup om 0,1-0,3m runt hela planområdet.

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Norra Östersjöns vattendistrikt med huvudavrinningsområde till annat land och har namnet Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS februari 2017 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Kvarteret Sperlingens Backes dag- och spillvatten avleds idag till Stockholms Vattens ledningsnät och vidare till VA-anläggning, avloppsvattnet leds till Henriksdals avloppsreningsverk och

släpps ut i Saltsjön. I dagsläget består planområdet av en total yta om 18 300 m² tak och innergård och har ett dagvattenflöde om ca 500 l/s. Den årliga föroreningsbelastningen från dagvatten är idag 0,95 kg fosfor/år, 19 kg kväve/år, 0,081 kg koppar/år samt 0,3 kg zink/år.

Lokalklimat

Luftföroreningar

Halter av NO₂ år 2024

Årsmedelvärden

Miljö kvalitetsnormen för årsmedelvärden 40 µg/m³ klaras inom beräkningsområdet medan miljömålet 20 µg/m³ överskrids vid Sturegatan längs avsnittet med dubbelsidig bebyggelse mellan Birger Jarlsgatan och Humlegårdsgatan.

Dygnsmedelvärden

Miljö kvalitetsnormen för dygnsmedelvärden 60 µg/m³ klaras inom beräkningsområdet.

Halter av PM10 år 2024

Dygnsmedelvärden

Miljö kvalitetsnormen för dygnsmedelvärden 50 µg/m³ klaras inom beräkningsområdet medan miljömålet 30 µg/m³ överskrids vid Sturegatan längs avsnittet med dubbelsidig bebyggelse mellan Birger Jarlsgatan och Humlegårdsgatan och längs Birger Jarlsgatan vid avsnittet med dubbelsidig bebyggelse strax norr om Grev Turegatan.

Urbana värmeeffekter

En temperaturrapport har genomförts och konstaterar att den täta kvartersstrukturen med få träd och parker och mycket hårdgjorda ytor kan komma att förvärra värmestressen i ett förändrat klimat om inga åtgärder genomförs för att förbättra situationen.

Offentlig service

Skola och förskola

I närområdet ligger två grundskolor, en gymnasieskola samt flertalet förskolor.

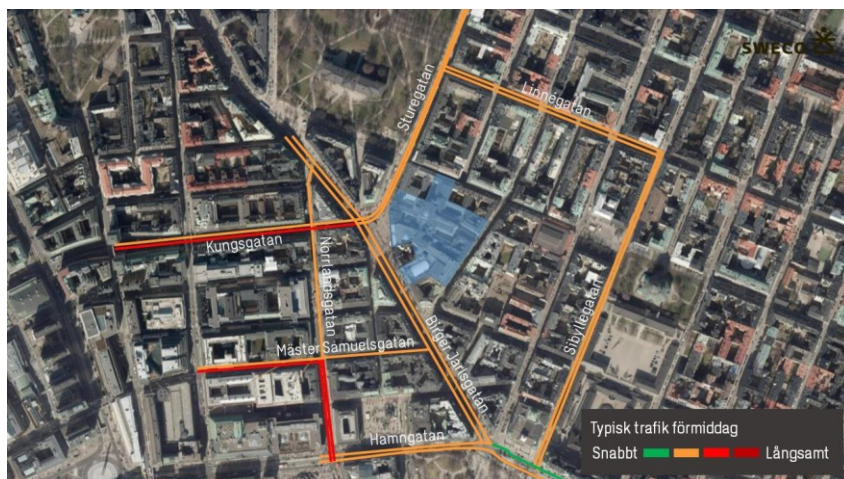
Sjukvård

Inom planområdet och i närområdet finns ett flertal mindre aktörer inom vård och hälsa. I närområdet ligger vårdcentral, Apotek samt två äldreboenden.

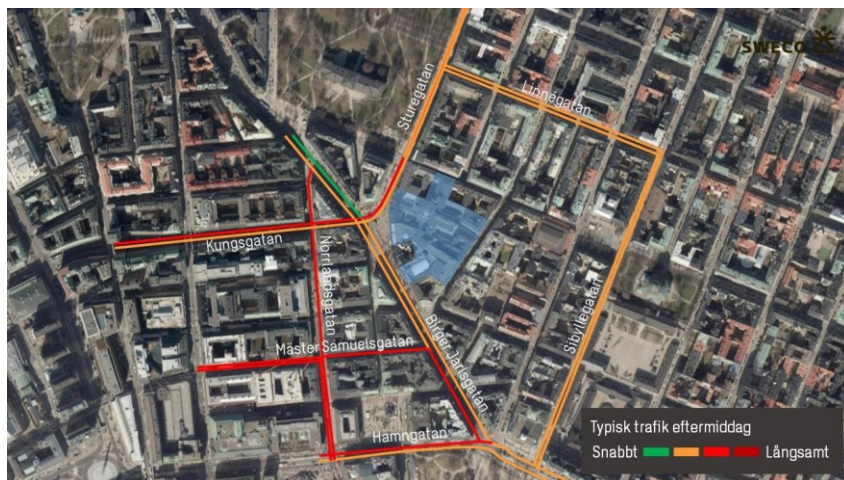
Gator och trafik

Biltrafik

Det befintliga gatunätet i Stockholms innerstad och kring kvartret Sperlingens backe är idag hårt belastat och saknar utrymme för ökade trafikvolymmer.



Typisk trafikbelastning förmiddag vardag (Sweco, 2017).



Typisk trafikbelastning eftermiddag vardag (Sweco, 2017).

Sturegatan har idag en belastning på ca 1400-1500 fordon per genomsnittlig timme, varav ca 20 % är tunga fordon. Det höga antalet beror till stor del på stombuss 1 trafikerar sträckan men även på ombyggnationen av Östermalms saluhall och den mängd leveranser som generellt förekommer i innerstaden.

Birger Jarlsgatan har idag en belastning på ca 600-900 fordon per genomsnittlig timme, varav ca 15 % är tunga fordon. Stombuss 2 trafikerar gatan och detta tillsammans med varuleveranser tros vara anledningen till den höga andelen.

Grev Turegatan saknar mätstatistik och det beror sannolikt på att gatan bara har angöring. I övrigt är den en gågata.

Angöring med bil till kvarteret Sperlingens backe kan idag göras från samtliga omgivande gator. Birger Jarlsgatan och Sturegatan är intensivt trafikerade med blandad trafik. Humlegårdsgatan och Grev Turegatan är mindre trafikerade blandtrafikgator.

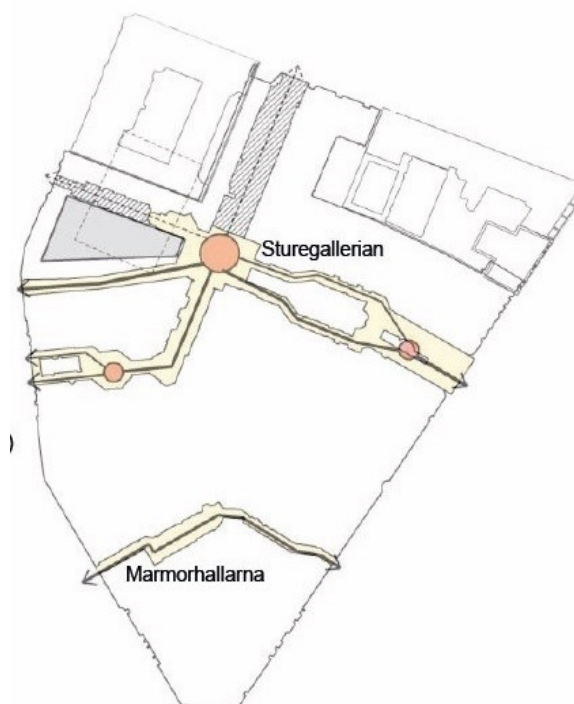
Farligt gods

Det finns ingen led för farligt gods i närområdet.

Cykel- och gångtrafik

Det finns ett stort antal arbets- och handelsplatser i området vilket innebär många fotgängare och cyklister. I Stockholm stads cykelplan beskrivs två typer av stråk, huvudstråk och pendlingsstråk. Pendlingsstråken ska ha god framkomlighet för cyklisterna som använder stråket för exempelvis arbetspendling. Birger Jarlsgatan och Sturegatan ingår i stadens pendlingsstråk.

Idag kan gående röra sig genom kvarteret via Sturegallerian och via Marmorhallarna. Sturegallerian är ett aktivt stråk med butiker, caféer och restauranger som går genom kvarteret och ger allmänheten tillgång till kvarterets inre. Stråket varierar i bredd men är relativt smalt. Marmorhallarna har endast kontorsentréer och blir därmed mindre aktivt.



Befintliga gångstråk genom kvarteret Sperlingens backe.

Kollektivtrafik

Sturegatan, Kungsgatan och Birger Jarlsgatan trafikeras idag av stombussarna linje 1 och 2. Vid Stureplan ligger en busshållplats som angörs av linje 1, 2 och 55 med täta avgångar.

I kvarteret finns även uppgång från tunnelbanans röda linje, Östermalmstorg. Uppgången vid Birger Jarlsgatan 16 ligger inom planområdet.

Parkering och leveranser

En för kvarteret gemensam in- och utlastningscentral nås från Humlegårdsgatan 17 med 36 stycken parkeringsplatser. På Grev Turegatan 3-5 finns ett parkeringshus som rymmer 140 stycken parkeringsplatser. Under Grev Turegatan 35 rymmer 88 stycken parkeringsplatser. I garaget under Birger Jarlsgatan 16 rymmer 7 stycken parkeringsplatser. Inom planområdet finns i nuläget totalt 272 bilplatser. I övrigt sker parkering på omgivande gator.

Avfall

Avfallstransporterna är idag cirka 24 transporter/vecka.

Störningar och risker

Buller, vibrationer och stomljud

I området förekommer buller och vibrationer framförallt från vägtrafik. Inom planområdet finns en handfull fläktar och andra ventilationslösningar som bedöms överskrida Naturvårdsverkets riktvärden.

Enligt överslagsberäkningar för år 2016 får kvarterets fasader mot öst ekvivalenta ljudnivåer under 50 dB(A) och maximala ljudnivåer under 70 dB(A).

Kringliggande byggnader är av äldre karaktär och saknar i många fall moderna isolerglasfönster och bedöms vara särskilt känsliga för förhöjda ljudnivåer från byggarbete.

Strax söder om planområdet passerar tunnelbanans röda linje, avståndet är som närmast 65 m och därmed ligger hela planområdet utanför SL:s skyddszon.

Inventerade vibrationsmätningar har utförts som visar att vibrationer ligger i nivå med eller underskrider de vibrationer som alstras av aktiviteter i huset. Det bedöms inte föreligga någon risk för att tunnelbanan ska ge upphov till vibrationsnivåer över gällande riktvärden.

Planförslag

Bebyggelsen inom kvarteret Sperlingens backe kommer att genomgå omfattande förändringar de närmaste åren. Utgångspunkt för den föreslagna förändringen är att den sammanhållna och karaktäristiska bebyggelsefronten mot Birger Jarlsgatan och Stureplan bibehålls och att rivning och nybyggnad sker i kvarterets inre delar samt mot omgivande gator.



Kvarteret Sperlingens backe, den befintliga bebyggelsefronten mot Stureplan bevarad.

Gallerians platser och passager utformas i stadens skala, med reslighet och klarhet för att erhålla goda stadsqualiteter. Gallerian ges en hög grad av offentlighet i avsikt att komplettera stadsdelens offentliga platser. Detta regleras i utformningsbestämmelserna f1 till f6.



Grev Tures passage, vy från Marmorhallarna mot Grev Turegatan.

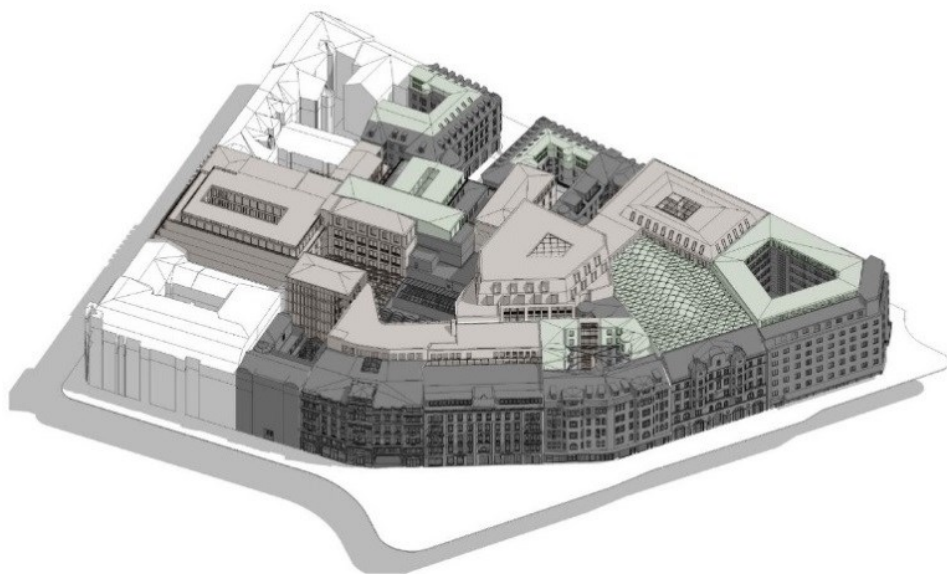


Curmans galleri, en utav Sturegallerians högresta och överglasade rum.

I kvarterets källarplan, plan -1, etableras en ny handelsvåning. Tunnelbaneentrén till station Östermalmstorg flyttas in i Marmorhallarna och möjliggör en direkt koppling mellan kollektivtrafiken, plan -1 och den nya gallerian.

Arkitekturen kring Stureplan har vuxit fram ur en europeisk stadsbyggnadstradition. I denna tradition manifesterar sig den enskilda byggnaden i stadsrummet samtidigt som den ingår i en större bebyggelseensemble där förhållandet mellan enskildheter och helhet är väl avvägd och harmonisk i syfte att skapa ett offentligt rum. Stadsrummet präglas således av en sammanhållen men varierad bebyggelse. Vid förnyelsen inom kvarteret Sperlingens backe är det angeläget att upprätthålla karaktären såväl stadsbyggnadsmässigt som arkitektoniskt genom att ansluta till denna rådande stadsbyggnadstradition.

Kvarterets ovanligt stora format och säregna hustypologier har tillsammans med det unika läget i skärningspunkten mellan två betydelsefulla gatustråk sin egen särart. Stenstadens gängse principer där gatuhusen är högre än gårdsbebyggelsen gäller inte här, varför högre volymer i kvarterets inre fortsatt medges.



Axonometri över planförslaget, mörkgrå färg avser befintlig byggnad, grön avser påbyggnad och ljusgrå avser nybyggnad.

De nya föreslagna byggnaderna tillåts uppföras något högre, drygt 3 meter, än nuvarande hushöjder. Dessa högre volymer har dock en större utbredning än de befintliga och med kvarterets exponerade läge, särskilt från Kungsgatan och Birger Jarlsgatan, innebär det att anpassning av volymerna är nödvändig. Detaljplanen reglerar därför takens utformning, dess material och i viss mån takvinkel i syfte att säkerställa kontinuitet i stenstadens taklandskap, så att det upplevs varierat, uppbrutet och mörkt.



Elevation mot Sturegatan, Stureplan och Birger Jarlsgatan.

Gestaltungsprinciper

Nya byggnader mot gata ges en utformning som är väl anpassad till befintlig bebyggelse. Takfoten ska markeras och ansluta till takfotshöjden för intilliggande byggnader. Våningar som uppförs över takfotsnivå utförs indragna från fasadlivet. För nya byggnader ska fasadlängd anpassas till en tidigare rådande fastighetsindelning i syfte att erhålla en småskalig och rytmiserad gatumiljö. De två gathus som antas rivas, parkeringshuset på Grev Turegatan samt kontorsvolymen på Humlegårdsgatan 17, ersätts med byggnader som var för sig arkitektoniskt delas upp i två hus.

Fasaderna äger en symmetrisk och behärskad komposition med markerad sockel. Både Grev Turegatan och Humlegårdsgatan har smala gatusektioner och byggnadernas höjd och uttryck har styrts av 1874 års byggnadsstadga, det har givit en för staden karaktäristisk och sammanhållen stadsbild. Det är angeläget att den nya bebyggelsen harmonierar med den befintliga bebyggelsen såväl volymmässigt som arkitektoniskt.

Befintliga byggnader mot gata ska bibehålla sin utformning och volym. Förvanskade och förenklade fasader föreslås restaureras och återställas till ursprungligt uttryck så att de återfår sin tidigare representativa prakt och karaktär.

Gestaltungsprogram

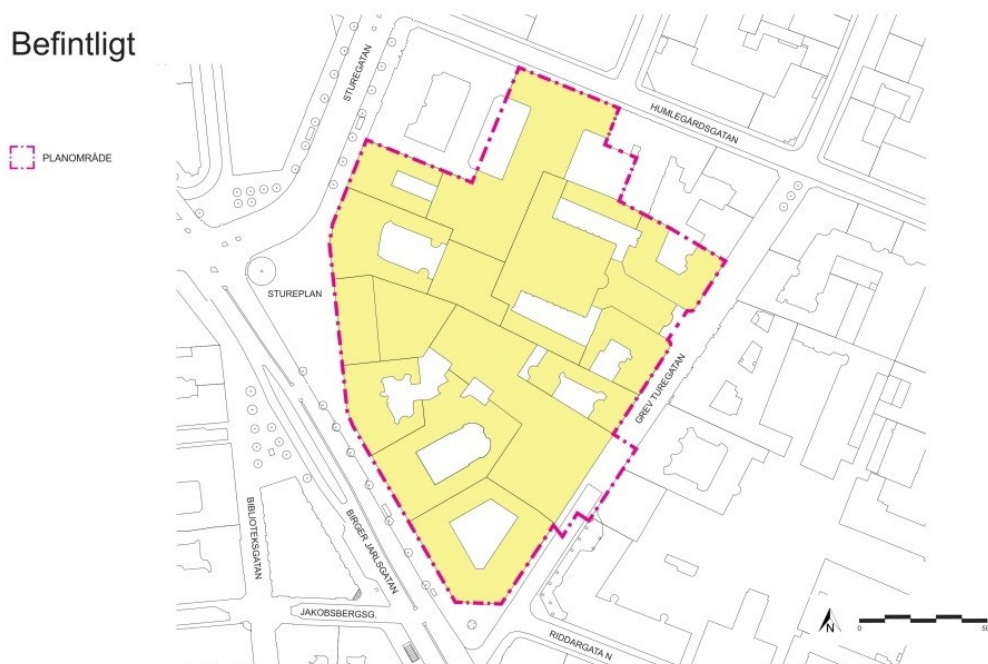
Staden och byggherrarna har gemensamt upprättat ett gestaltungsprogram, ett komplement till detaljplanen som en del av planhandlingarna. Avsikten är att samordna arkitektoniska kvaliteter i byggnadernas gestaltning. Programmet ska säkerställa att såväl nybebyggelsen som den på- och ombyggda befintliga bebyggelsen ges en hög arkitektonisk kvalitet genom omsorgsfull och varierad gestaltning. Det är en väsentlig planuppgift att formulera en sammanvägd kvalitetsnivå, anpassad till det aktuella kvarterets centrala läge och förutsättningar.

Gestaltungsprogrammet är inte komplett till alla delar och diskussionen kommer att fortgå under samrådet. Det slutgiltiga materialet färdigställs i samband med stadsbyggnadsnämndens godkännande av planen.

Rivning

Planförslaget möjliggör rivning av delar av kvarteret för att ge utrymme för fler och mer ändamålsenliga byggrätter. Genom att riva byggnader skapas möjligheten att etablera en utökad galleria med en mer överskådlig och orienterbar struktur i kvarterets inre. Rivning av byggnader i kvarteret möjliggör även ett etablerande av en handelsvåning under mark, plan -1.

Befintligt



Kvarteret Sperlingens backe befintlig bebyggelse.

Bevarande



Kvarteret Sperlingens backe bebyggelse som föreslås rivas.

Planen medger rivning av följande byggnader; gathus och gårds-
hus på Humlegårdsgatan 17 (1980-tal), gårdsbyggnaderna inom
Stureplan 6 (1880-tal) och Stureplan 4 (1980-tal), parkeringshu-
set på Grev Turegatan 3-5 (1930-tal) samt en mindre inre del (år
1900) liksom en mezzaninvåning (1980-tal) i Marmorhallarna på
Birger Jarlsgatan 18 och flyglarna för Freys Hyrverk (år 1900)
samt glasvolymen (1980-tal) på den f.d. Privatgatan mot Grev
Turegatan.



Kontorshuset på Humlegårdsgatan 17 föreslås rivas.



Glasvolymen över f.d. Privatgatan/Freys Torg föreslås rivas.



Parkeringshuset, Grev Turegatan 3-5 föreslås rivas.

Markanvändning

Planförslaget innebär en utökning av byggrätten inom planområdet från ca 111 100 kvm till ca 124 500 kvm. Av denna utgör kontor ca 55 700 kvm, bostäder ca 7 300 kvm, hotell ca 7 900 kvm, centrumändamål ca 28 900 kvm. Resterande ytor utgörs av galleria och passager, teknik och parkering.

Totalt medger detaljplanen en ökning med ca 12 500 kvm, varav 4800 kvm är över mark och 7700 kvm är placerade under marknivå.



Föreslagen markanvändning, typplan.

Detaljplanen medger en ökning av antalet lägenheter i kvarteret med cirka 75 till 100 stycken lägenheter.

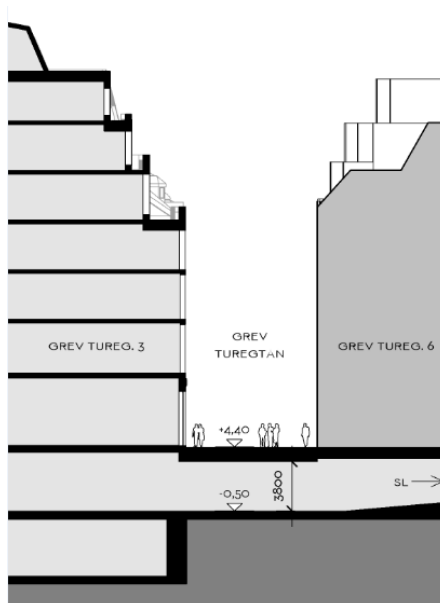
För del av byggnad på Grev Turegatan 5 medges dubbelanvändning för både bostäder och kontor. I det fall bostäder etableras ökar BTA för bostäder till 9 700 kvm och motsvarande siffra minskar för kontor.

Bostäder

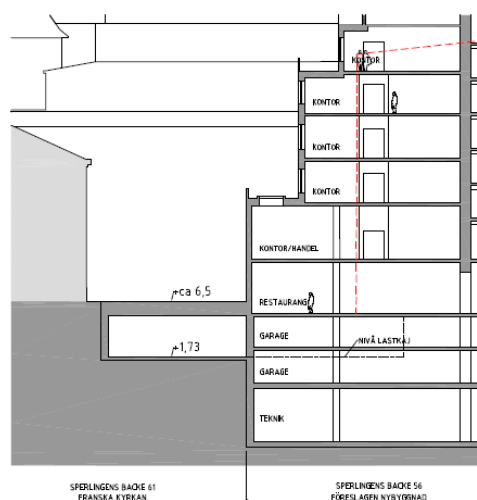


Bostäder placeras mot Grev Turegatan.

Detaljplanen medger att två stycken 3D-fastigheter kan bildas. En byggrätt under Grev Turegatan, inom Östermalm 1:56, med centrumändamål kopplas till Sperlingens backe. Avsikten är att sammanbinda tunnelbanan inom kvarteret Riddaren med plan -1 inom Sperlingens backe. Under Franska Reformerta kyrkans gård, inom Sperlingens backe 61, medges bildandet av en 3D-fastighet med användningen parkering. Avsikten är att byggrätten ska kunna kopplas till parkeringsanläggningen för logistik och lastfar som finns under mark med angöring från Humlegårdsgatan 17.



Sektion som visar föreslagen 3D-fastighet för centrumändamål under Grev Turegatan inom Östermalm 1:56.



Sektion som visar föreslagen 3D-fastighet för parkeringsanläggning under gården inom Sperlingens backe 61.

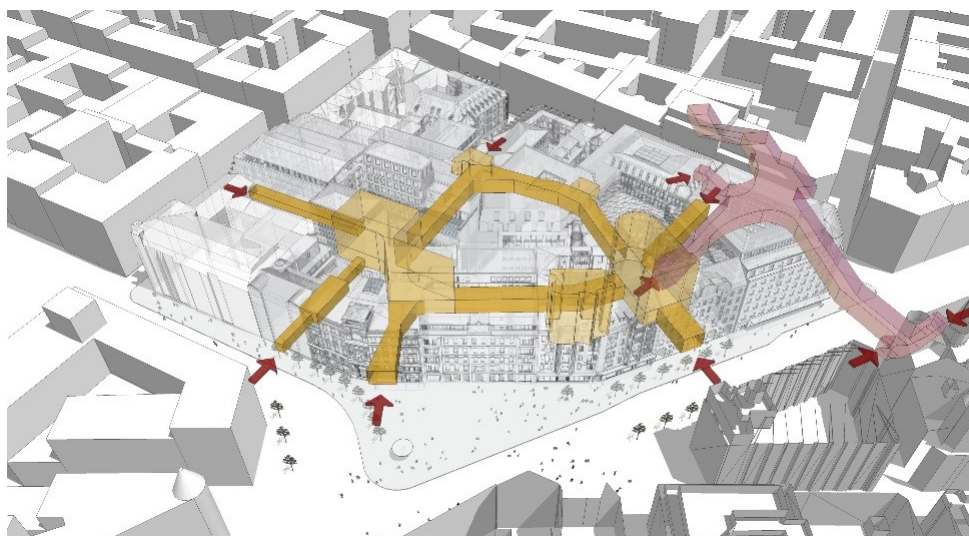
Den parkeringsanläggning som föreslås placeras under mark med infart från Humlegårdsgatan rymmer även ett lastfar som avser serva kvarteret. Parkeringsanläggningen kan vid behov avstyckas som en egen fastighet. Den befintliga gemensamhetsanläggningen avses bibehållas och säkras i detaljplanen.

Gränsen mellan kvartersmark och allmän plats justeras i en sträckning mot Stureplan för att möjliggöra rekonstruktion av Bångska palatsets fasad. Markåtkomst sker genom fastighetsreglering från stadens fastighet Östermalm 1:56 till Sperlingens Backe 56.

Ny bebyggelse

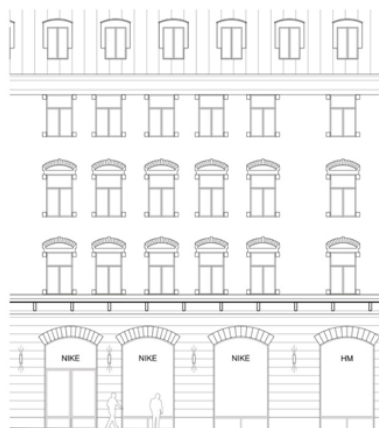
Sturegallerian

Den utvidgade gallerian i kvarterets inre utformas som en serie av rum i ett kontinuerligt stråk. Högre rum – galleria med glastak - är kompositionens stomme, däremellan löper sammanlänkande passager. En omväxlande rundgång bildas, som nås av medvetet placerade entréer från omgivande gator.



Planförslagets Sturegalleria. Gul färg visar gatuplan och röd färg visar anslutning till tunnelbana på plan -1.

Galleria och passager präglas av en offentlig karaktär och utformas som generösa torgrum och med stående proportion. Ett genomgående tema för Sturegallerian är en medveten fasadkomposition och materialval, som natursten och puts, som knyter an till stenstaden. Sockelns tvåvåningshöga motiv är samordnade i uttryck genom hela gallerian. Skyltfönstret ska underordna sig arkitekturen så att sockeln ges en solid attityd.



Exempel på sockelvåning där skyltfönstret underordnar sig arkitekturen.

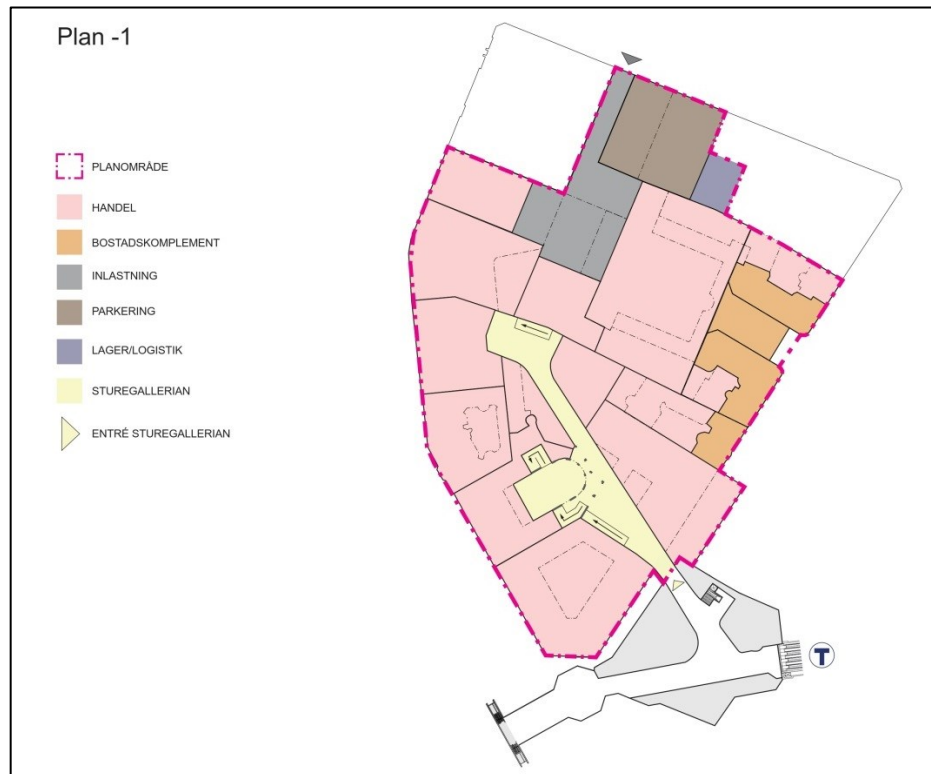


Gatuplan (plan 1) är reserverad främst för Sturegallerian.

Verksamheterna på entréplanet (plan 1) består av centrumändamål såsom handel, restaurang och café. Även på plan 1 medges centrumändamål samt inom hela Freys Hyrverk. Mot Humlegårdsgatan utgör hotellets lobby liksom Sturebadets gatuhus del av Sturegallerian.



Hotellobbyn mellan Humlegårdsgatan och Curmans galleri.



Under marknivå, plan -1, kopplas tunnelbanan och Sturegallerian samman.

Detaljplanen möjliggör etablering av en handelsvåning under marknivå, plan -1. Denna är förbunden med tunnelbanan och Marmorhallarna samt Sturegallerians huvudentré vid Stureplan.



Handelsvåningen plan -1 förbinder Sturegallerian med tunnelbanan.

Byggnad för byggnad

Sturegatan 4 (Sturebadet gathus) och Sturebadet (simhallsbyggnad)

Gathuset bevaras och renoveras. Simhallsbyggnaden från 1984, som idag har en dold placering inne i kvarteret, kommer att friläggas i den nya inre strukturen. Byggnaden ges nya fasader i ljus sten, sockel utförs med tvåvåningsmotiv som samspelar med de omkringliggande byggnadernas uttryck.

Kulturhistoriska förutsättningar Gathuset (Q1q1) och simhall (Q2q2)

Sturebadet är sedan 1986 och 1989 förklarat som byggnadsminne enligt kulturmiljölagens (KML) kap. 3. Byggnadsminnet omfattar dels den äldre byggnaden från 1885 vid Sturegatan, dels den rekonstruerade simhallen i fastighetens inre. För byggnadsminnet gäller särskilda skyddsföreskrifter enligt KML. Åtgärder som strider mot skyddsföreskrifterna kräver tillstånd från Länsstyrelsen.



Sturebadets gathus, Sturegatan 4.

Skyddsföreskrifter:

Byggnaden från 1885

1. Gathuset och atriet får inte rivas eller till sitt yttre, gathusets bottenvåning mot Sturegatan undantagen, byggas om eller på annat sätt förändras.
2. I det inre får inte åtgärder vidtagas som medför ingrepp i stomme. I entré, förstuga, atrium samt kontor på 2 tr får åtgärder inte vidtas som medför ändring av befintlig planlösning eller ingrepp i fast inredning.
3. Byggnaden skall underhållas så den inte förfaller. Vård- och underhållsarbeten skall utföras på ett sådant sätt och med sådant material, att det kulturhistoriska värdet inte minskar.

Simhallen

1. I simhallen får inte åtgärder vidtagas som medför ingrepp i stomme eller ändring av befintlig planlösning eller ingrepp i fast inredning.
2. Simhallen skall underhållas så att den inte förfaller. Vård- och underhållsarbeten ska utföras på ett sådant sätt och med sådant material, att det kulturhistoriska värdet inte minskar.

Plan- och bygglagen gäller parallellt med Kulturmiljölagen. Det innebär att i de fall lovpliktiga åtgärder uppkommer krävs tillstånd både från länsstyrelsen och från kommunen. För att tydliggöra detta omfattas Sturebadet av skyddsbestämmelser enligt PBL med samma lydelse som skyddsföreskrifterna enligt KML. Alla frågor som berör byggnadsminnet ska först hanteras och godkännas av Länsstyrelsen i enlighet med KML och sedan av stadsbyggnadskontoret i enlighet med PBL.



Den rekonstruerade simhallen.

Ny byggnad bakom Sturebadets gathus, Sturegatan 4
Bakom Sturebadets gatuhus uppförs en ny kontorsbyggnad i 8 våningar, som ska betraktas som en naturlig förlängning av den befintliga byggnaden. Gatubyggnadens gestaltning har inspirerat den nya fasadens utformning. Fasaden mot Curmans galleri utförs i ljus sten och med vertikala fönsteröppningar för att upprätta ett släktskap med gatufasaden. Fasaden föreslås tredelad med förhöjd sockel, mellanparti och takvåning. Taket utformas som ett valmat sadeltak i en mörk kulör, i ett icke ljusreflekterande material.

Släktskapet mellan den nya kontorsbyggnaden och simhallsbyggnaden är betydelsefull och föreslås uttryckas lika i rytmisering och fasadmateriell.



Curmans galleri, Sturebadet till vänster och den nya kontorsbyggnaden bakom Sturebadets gathus till höger.

Byggnadens utformning regleras av generella bestämmelser på detaljplanekartan, enligt följande: Tak ska utföras i en mörk kulör i ett icke ljusreflekterande material. Fasad mot inre galleria och passage ska utformas med markerad sockel i två våningar. Fasad mot inre galleria ska utföras i puts, natursten eller tegel.



Kungsgatan med Bångska palatset i fonden, med nya påbyggnader.

Stureplan 6 (Bångska palatset)

Byggnadens gatuhus bevaras medan dess flygelbyggnader föreslås rivas och ersättas med en ny kontorsbyggnad i 7 våningar.



Bångska palatsets rekonstruerade fasad, vy mot Stureplan.

Fasaden rekonstrueras för att återställa byggnadens karaktär och prakt. En ny välvd entréöppning i sockelvåningen föreslås.



Föreslagen rekonstruktion av Bångska palatsets fasader.

Den nya kontorsbyggnaden ges en friare plangeometri. Nybyggnaden utgör del i den nyskapade entréplatsen, Stureporten, mot gallerian. Fasaden utformas som ett tillägg till det ursprungliga Bångska palatset och ges en symmetrisk komposition med markerad sockel i två våningar. Den tillkommande volymen är synlig i gatubilden och det är angeläget att den anpassas till att utgöra en del i taklandskapet, så att det uppfattas varierat, uppbrutet och mörkt.



Stureporten, entrén från Stureplan mot Sturebadet.

Byggnadens utformning regleras av generella bestämmelser på detaljplanekartan, enligt följande: Tak ska utföras i en mörk kulör i ett icke ljusreflekterande material. Takfot ska ansluta till takfot på intilliggande byggnad. Fasad mot gata ska utformas med en markerad sockel i en till två våningar. Fasad mot gata ska utföras i puts, natursten eller tegel. Fasad mot inre galleria och passage ska utformas med markerad sockel i två våningar. Fasad mot inre galleria ska utföras i puts, natursten eller tegel.

Kulturhistoriska förutsättningar (q3 och k1)

Utgångspunkten är att gathuset ska bevaras och att byggnadens arkitektoniska och miljöskapande kvaliteter ska återskapas. Volym och höjd mot gatan ska bibehållas. Omgestaltning av fasaden ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet avseende gestaltning, material och utförande. Gårdsflyglarna rivs och ersätts av en ny byggnad. Bevarade delar av befintlig gårdsfasad ska respekteras. Vid ändring av interiören ska bevarade delar av planlösningen på våningarna 2-4 beaktas.

Stureplan 4

Den befintliga gatubyggnaden bevaras och dess bakomliggande kontorhus/ljuskård rivs och ersätts med en ny kontorsbyggnad i 7 våningar. I kvarterets inre del uppförs en ny kontorsbyggnad i 9 våningar. De två volymerna förbinds med en länkbyggnad. De nytillkommande fasaderna mot den inre gallerian utformas med en symmetrisk fasadkomposition i puts, tegel eller natursten och en markerad sockel i två våningar. Takutformningen ska inordna sig i stenstadens taklandskap och utföras i en mörk kulört i ett icke ljusreflekterande material.



Stureplan 4, den befintliga gatubyggnaden bevaras.

Byggnadens utformning regleras av generella bestämmelser på detaljplanekartan, enligt följande: Tak ska utföras i en mörk kulört i ett icke ljusreflekterande material. Takfot ska ansluta till takfot på intilliggande byggnad. Fasad mot gata ska utformas med en markerad sockel i en till två våningar. Fasad mot gata ska utföras i puts, natursten eller tegel. Fasad mot inre galleria och passage ska utformas med markerad sockel i två våningar. Fasad mot inre galleria ska utföras i puts, natursten eller tegel.

Kulturhistoriska förutsättningar (q4 och k2)

Utgångspunkten är att gathuset och dess befintliga fasad ska bevaras. Volym och höjd mot gatan ska bibehållas. Omgestaltning av fasaden ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet avseende gestaltning, material och utförande. Gårdshuset rivs och ersätts av en ny byggnad. Bevarade delar av befintlig gårdsfasad ska respekteras.

Vid ändring av interiören ska utpekade planlösningar, dörrar, snickerier och parkettgolv beaktas.

Stureplan 2

Byggnaden bevaras och dess gårdsflyglar byggs på med en våning och byggs samman med en länkbyggnad i plan 2 till 6. Påbyggnaden utformas på ett sådant sätt att den tar upp taklandskapets grammatik i lutningar, material och färg.

Gården, som är en typisk stockholmsk bakgård med intima mått och varma färger är tänkt kopplas till och ingå i gallerian. Gården täcks av ett nytt glastak som formar sig efter gårdens geometri.



Innergården glisas över och blir en del av Sturegallerian.

Fasaden mot Birger Jarlsgatan rekonstrueras till ett mer ursprungligt uttryck. Sockelvåningen, balustraden samt balkonger och frontespisar återskapas.



Stureplan 2 efter föreslagen fasadrekonstruktion.

Byggnadens utformning regleras av generella bestämmelser på detaljplanekartan, enligt följande: Tak ska utföras i en mörk kulör i ett icke ljusreflekterade material. Takfot ska ansluta till takfot på intilliggande byggnad. Fasad mot gata ska utformas med en markerad sockel i en till två våningar. Fasad mot gata ska utföras i puts, natursten eller tegel. Fasad mot inre galleria och passage ska utformas med markerad sockel i två våningar. Fasad mot inre galleria ska utföras i puts, natursten eller tegel.

Kulturhistoriska förutsättningar(q5 och k3)

Utgångspunkten är att byggnaden ska bevaras och att dess volym och höjd mot gatan ska vara lika befintlig. Omgestaltning av fasaden ska syfta till att återskapa byggnadens ursprungliga karaktär. Rekonstruktioner ska utföras så nära ett ursprungligt utförande som möjligt med avseende på detaljering, material och hantverk. Gårdsrummets befintliga karaktär ska bevaras. Fasad ska vara slätputsad. Fönster ska utformas lika befintliga. Ursprungliga fönsterkarmar ska bevaras.

Vid ändring av interiören ska utpekade planlösningar, dörrar, snickerier och parkettgolv beaktas. Det innebär att de delar av planlösningarna som bedömts vara känsliga för ändring i första hand ska bibehållas. I de fall ändring är nödvändig ska läsbarheten med avseende på planlösningens ursprungliga utformning bibehållas. Ursprungliga dörrar, snickerier och fönster ska beaktas.

Birger Jarlsgatan 18 (Marmorhallarna)

Gatuhus, innergård och gårdshus bevaras, den senare tillkomna mezzaninvåningen rivs liksom en mindre del av byggnadens inre. Yttre och inre fasader samt sockelvåningen återskapas till ett mer ursprungligt utseende. Gårdsflyglarna byggs på med en indragen våning. Ett nytt glastak över Marmorhallarna placeras högre upp än det befintliga för att frigöra den ursprungliga takfoten. Den ursprungliga balustraden återskapas.

Marmorhallarnas inomhustorg är en del av gallerian som löper genom kvarteret. Entrén till tunnelbanans station Östermalmstorg ansluter till Marmorhallarna.



De restaurerade Marmorhallarna.

Byggnadens utformning regleras av generella bestämmelser på detaljplanekartan, enligt följande: Tak ska utföras i en mörk kulör i ett icke ljusreflekterade material. Takfot mot gata ska ansluta till takfot på intilliggande byggnad. Fasad mot gata ska utformas med en markerad sockel i en till två våningar. Fasad mot gata ska utföras i puts, natursten eller tegel.

Kulturhistoriska förutsättningar (q6 och k4)

Utgångspunkten är att byggnaden ska bevaras och att dess volym och höjd mot gatan ska bibehållas lika befintlig. Omgestaltning av fasadernas bottenvåning ska syfta till att återskapa byggnadens ursprungliga karaktär. Befintliga fasader ovanför bottenvåningen ska bevaras. Fönstrens ursprungliga kors- och mittposter ska bevaras.



Föreslagen rekonstruktion av Marmorhallarnas gatufasad.

Vid ändring av interiören ska utpekade planlösningar, dörrar, snickerier och parkettgolv beaktas. I de fall ändring är nödvändig ska läsbarheten med avseende på planlösningens ursprungliga utformning bibehållas. Ursprungliga dörrar, snickerier och fönster ska beaktas.



Entré till Marmorhallarna och tunnelbanan från Birger Jarlsgatan.

Birger Jarlsgatan 16

Byggnaden bevaras och byggs på med en indragen våning. Det nya våningsplanets fasad görs något inåtlutad med glaspartier delade av trälistor. Påbyggnadens volym är gestaltad för att minska dess påverkan på stadsbilden. Det nya taket kläs med plåt med kulör lika idag. Mot Grev Turegatan och mot gården justeras de befintliga indragna våningarna något i höjdlid, för att effektivisera användningen. När tunnelbaneentrén flyttas till Marmorhallarna kan sockelvåningen mot Birger Jarlsgatan återställas.



Sockelvåningen återställs när tunnelbaneentrén tas bort.

Byggnadens volym regleras genom utformningsbestämmelsen f12 med sektion I. Byggnadens utformning regleras av generella bestämmelser på detaljplanekartan, enligt följande: Tak ska utföras i en mörk kulör i ett icke ljusreflekterande material. Takfot ska ansluta till takfot på intilliggande byggnad. Fasad mot gata ska utformas med en markerad sockel i en till två våningar. Fasad mot gata ska utföras i puts, natursten eller tegel.



Birger Jarlsgatan 16, fasad mot söder.

Kulturhistoriska förutsättningar (q7 och k5)

Utgångspunkten är att byggnaden och dess fasader ska bevaras. Det innebär att marmorplattor och teakfönster ska bevaras. Omgestaltning av bottenvåning mot Birger Jarlsgatan ska syfta till att återskapa byggnadens ursprungliga karaktär.

Vid ändring av interiören ska utpekade trapphus, rum och rums-sviter beaktas. Det innebär att de delar av planlösningarna som bedömts vara känsliga för ändring i första hand ska bibehållas. I de fall ändring är nödvändig ska läsbarheten med avseende på planlösningens ursprungliga utformning bibehållas.

Grev Turegatan 3-5

Mot Grev Turegatan föreslås en ny kontorsbyggnad ersätta det befintliga parkeringshuset. Byggnadsvolymen mot gatan uppförs i fyra våningar och trappas ovan takfoten av upp till 7 våningar. En 8:e översta våning är placerad längre in från gatan. För att återskapa den tidigare fastighetsindelningen och en mer småskalig rytmisering av Grev Turegatans karaktär föreslås kontorshuset arkitektoniskt delas i två byggnader med olika fasaduttryck. Fasadernas gestaltas var för sig utifrån stenstadens grammatik med en tredelad fasadkomposition.



Mot Grev Turegatan delas byggnaden arkitektoniskt i två olika fasaduttryck.

Grev Turegatan 3

Inom Grev Turegatan 3 utformas fasaden med en horisontell delning med vertikala öppningar i mur, tegel i varma toner och markerad stensockel. Takfoten markeras med ett horisontellt band och kröns av en balustrad som en naturlig förlängning av fasaden. Ovanför takfoten trappas fasaden tillbaka för att anpassas till stadsbilden. Entrén till gallerian betonas i sockelvåningen genom en överordnad öppning.

Byggnadens volym regleras genom utformningsbestämmelsen fl1 med sektion H. Byggnadens utformning regleras av generella bestämmelser på detaljplanekartan, enligt följande: Tak ska utföras i en mörk kulör i ett icke ljusreflekterade material. Takfot ska ansluta till takfot på intilliggande byggnad. Fasad mot gata ska utformas med en markerad sockel i en till två våningar. Fasad mot gata ska utföras i puts, natursten eller tegel. Fasad mot inre galleria och passage ska utformas med markerad sockel i två våningar. Fasad mot inre galleria ska utföras i puts, natursten eller tegel.



Grev Turegatan 3 och 5.

Grev Turegatan 5

Fasaden på Grev Turegatan 5 utformas med betoning på de vertikala elementen och med ornamentik som refererar till det närliggande jugendhuset på Grev Turegatan 7. Fasaden har en återkommande struktur av smala vertikala pelare. Bottenvåning, mezzaninvåning, första våning och takfot är markerade. Fasaden utförs i sten i varma toner. Ovanför takfoten trappas fasaden tillbaka för att anpassas i stadsbilden. Den första indragna våningen har samma arkitektoniska karaktär som fasaden för att bättre balansera relationen mellan fasad och tak. Takvåningen med takkupor utförs i mörkt material och utformas för att integreras i taklandskapet.

Inom Grev Turegatan 5 medges såväl kontor som bostäder, om bostadsanvändning nyttjas innebär byggrätten att cirka 25 lägenheter kan inrymmas.

Byggnadens volym regleras genom utformningsbestämmelsen f10 med sektion G. Byggnadens utformning regleras av generella bestämmelser på detaljplanekartan, enligt följande: Tak ska utföras i en mörk kulör i ett icke ljusreflekterade material. Takfot ska ansluta till takfot på intilliggande byggnad. Fasad mot gata ska utformas med en markerad sockel i en till två våningar. Fasad mot gata ska utföras i puts, natursten eller tegel. Fasad mot inre galleria och passage ska utformas med markerad sockel i två våningar. Fasad mot inre galleria ska utföras i puts, natursten eller tegel.

Grev Turegatan 7

Det tidstypiska jugendhuset bevaras, genom flygelbyggnaden föreslås en tvåvåningshög portik att tas upp för att upprätthålla gallerians kontinuerliga stråk. Fasaden mot gatan renoveras varsam och byggnadens entré görs tillgänglig med hiss. Gården sänks en våning och förses med ett glastak i höjd med bjälklaget på våning två. Gårdshuset bevaras i sin helhet men förändringar görs i byggnadens källare för att förbättra möjlighet för handel. Vind inreds i både gathus och gårdshus inom befintlig volym, vindslokaler kompletteras med takkupor mot gården.



Grev Turegatan 7, byggnaden bevaras.

Inom Grev Turegatan 7 föreslås att lägenheterna flyttas från gårdshuset till gatuhuset. Antal lägenheter blir oförändrat 8 stycken.



Innergården - Grev Tures galleri – integreras i Sturegallerian.

Byggnadens utformning regleras av generella bestämmelser på detaljplanekartan, enligt följande: Tak ska utföras i en mörk kulör i ett icke ljusreflekterade material. Takfot mot gata ska ansluta till takfot på intilliggande byggnad. Fasad mot gata ska utformas med en markerad sockel i en till två våningar. Fasad mot gata ska utföras i puts, natursten eller tegel. Fasad mot inre galleria och passage ska utformas med markerad sockel i två våningar. Fasad mot inre galleria ska utföras i puts, natursten eller tegel.

Kulturhistoriska förutsättningar (q8 och k6)

Utgångspunkten är att byggnaden ska bevaras och att dess volym och höjd mot gatan ska vara lika befintlig. Befintlig fasad ska bevaras. Skyddsbestämmelsen omfattar sockelvåningen av kalksten, den putsdekorerade portalomfattningen, den slätputsade fasaden samt ursprungliga fönster.

Gårdsfasadernas slätputsade fasader på våning 2-4 bibehålls. Ursprungliga fönster bevaras. Utbytta fönster ersätts med nya lika ursprungliga. Vid ändring av interiören ska ursprungliga snickerier, stuckatur och putsdekor beaktas. Ändring av planlösning ska göras varsamt.

Grev Turegatan 9

Byggnaden bevaras och ursprunglig butiksvåning restaureras, befintligt gårdsbjälklag rivs och höjs en våning. Mot gården höjs vindsplanet för att möjliggöra fler bostäder och bättre bostadskvaliteter. Taken föreslås få nya takkupor som bättre anpassar sig till takfallen jämfört med de dubbelkupor som finns där idag. Källaren under f.d. Privatgatan föreslås utnyttjas för cykelparkering och bostadskomplement för de boende.



Grev Turegatan 9, rekonstruerade fasader mot Grev Turegatan resp Freys Torg.

Glasvolymen som idag inrymmer restaurangen Tures rivs och en ny betydligt mindre glasvolym uppförs. Det innebär att den rusticerade sockelvåningen renoveras med syfte att återskapa ett historiskt intressant gaturum som entré till nya Sturegallerian.

Inom Grev Turegatan 9 omvandlas kontor till bostäder vilket möjliggör cirka 30 lägenheter.

Byggnadens utformning regleras av generella bestämmelser på detaljplanekartan, enligt följande: Tak ska utföras i en mörk kulör i ett icke ljusreflekterade material. Takfot mot gata ska ansluta till takfot på intilliggande byggnad. Fasad mot gata ska utformas med en markerad sockel i en till två våningar. Fasad mot gata ska utföras i puts, natursten eller tegel. Fasad mot inre galleria och passage ska utformas med markerad sockel i två våningar. Fasad mot inre galleria ska utföras i puts, natursten eller tegel.

Kulturhistoriska förutsättningar för Grev Turegatan 9 (q9 och k7)

Utgångspunkten är att byggnaden ska bevaras liksom dess ursprungliga karaktär. Befintliga tegelfasader ovanför sockelvåningen omfattas av skyddsbestämmelser och bevarar sin nuvarande utformning. Butiksvåningarna mot f.d. Privatgatan byggs om, muröppningar förlängs, entresolvåningen tas bort och ett bevarat fönster från perioden då entresolplanet var bostadsvåning försvinner. Förändrade entréer och fönsterpartier mot Grev Turegatan byts ut och återfår en mer ursprunglig karaktär. Nya entréer och

butiksfönster utformas så att de inordnar sig i den ursprungliga arkitekturen på ett medvetet sätt. Ursprungliga detaljer och murverk bibehålls.

Tillkommande våningsplan mot gården utformas som ateljévåningar med höga fönster i två plan. Fasaderna ovanför det nya, förhöjda bjälklaget bibehåller sin enkla, slätputsade karaktär. Ursprungliga fönster bevaras. Utbytta fönster ersätts med nya lika ursprungliga.

Freys hyrverk, Grev Turegatan 11

Huvudbyggnaden för Freys Hyrverk bevaras och de övre våningsplanen byggs på, om och breddas. Ett ljusintag i byggnadens mitt återupptas. Flygelbyggnaderna rivs, den södra flygeln ersätts med en ny byggnad i 8 våningar och den norra flygeln ersätts med en ny byggnad i 4 våningar.



Freys Hyrverk, mot Grev Turegatan.

Flygelbyggnadernas fasader utformas lika för att behålla symmetrin kring huvudbyggnaden.

Den befintliga glasvolymen på den f.d. Privatgatan rivs vilket innebär att Freys Hyrverk åter kommer att utgöra en fondbyggnad i det frilagda stadsrummet mot Grev Turegatan. En mindre och betydligt lägre glasvolym föreslås uppföras i anslutning till sockelvåningen för Freys Hyrverk. Denna är tänkt tjäna som entré till gallerian.

Byggnadens volym regleras genom utformningsbestämmelsen f8 med sektion E. Byggnadens utformning regleras av generella bestämmelser på detaljplanekartan, enligt följande: Tak ska utföras i en mörk kulör i ett icke ljusreflekterade material. Takfot mot gata ska ansluta till takfot på intilliggande byggnad. Fasad mot

gata ska utformas med en markerad sockel i en till två våningar. Fasad mot gata ska utföras i puts, natursten eller tegel. Fasad mot inre galleria ska utföras i puts, natursten eller tegel.

Kulturhistoriska förutsättningar (q11 och k9)

Utgångspunkten är att Freys huvudbyggnad ska bevaras och att dess karaktär mot gatan ska bibehållas. Den främre delens påbyggnad i 1-2 plan ska underordna sig trapphustornet mot f.d. Privatgatan. Den bakre delen trappas från våning 3 – 6. Utgångspunkten är att de tre nedre våningsplanen bevaras medan de tre indragna våningsplanen flyttas ut i fasadliv.



Glasvolymen på f.d. Privatgatan rivs och den ursprungliga gatumiljön och bebyggelsestrukturens läsbarhet ökar.

Kontorsbyggnad bakom Freys Hyrverk

I direkt anslutning till baksidan av Freys Hyrverk, uppförs en ny byggnad i 8 våningar. Byggnaden ingår som en utav de byggnader som kringgärdar Curmans Torg inne i gallerian. Fasaderna kring torget är utförda ljus puts och natursten och sockelvåningen utgörs av ett högre valvbåigt tvåvåningsmotiv.

Byggnadens utformning regleras av generella bestämmelser på detaljplanekartan, enligt följande: Tak ska utföras i en mörk kulör i ett icke ljusreflekterade material. Fasad mot inre galleria och passage ska utformas med markerad sockel i två våningar. Fasad mot inre galleria ska utföras i puts, natursten eller tegel.

Grev Turegatan 13

Byggnaden bevaras och ursprunglig butiksvåning restaureras, befintligt gårdsbjälklag rivs och höjs en våning. Mot gården höjs vindsplanet för att möjliggöra fler bostäder och bättre bostadskvaliteter. Taken ges nya takkupor som bättre anpassar sig till takfallen jämfört med de dubbelkupor som finns idag.



Grev Turegatan 9, rekonstruerade fasader mot Grev Turegatan resp Freys Torg.

Glasvolymen som idag inrymmer restaurangen Tures rivs och en ny betydligt mindre glasvolym uppförs i anslutning till sockelvåningen vid Freys Hyrverk. Det innebär att den rusticerade sockelvåningen renoveras med syfte att återskapa ett historiskt intressant gaturum som entréplats till nya Sturegallerian.

Inom Grev Turegatan 13 ryms efter påbyggnad 36 stycken lägenheter.

Byggnadens utformning regleras av generella bestämmelser på detaljplanekartan, enligt följande: Tak ska utföras i en mörk kulör i ett icke ljusreflekterade material. Takfot mot gata ska ansluta till takfot på intilliggande byggnad. Fasad mot gata ska utformas med en markerad sockel i en till två våningar. Fasad mot gata ska utföras i puts, natursten eller tegel. Fasad mot inre galleria och passage ska utformas med markerad sockel i två våningar. Fasad mot inre galleria ska utföras i puts, natursten eller tegel.

Kulturhistoriska förutsättningar för Grev Turegatan 13 (q10 och k8)

Utgångspunkten är att byggnaden sak bevaras liksom dess ursprungliga karaktär. Befintliga tegelfasader ovanför sockelvåningen omfattas av skyddsbestämmelser och bevarar sin nuvarande utformning. Butiksvåningarna mot Privatgatan byggs om. Förändrade entréer och fönsterpartier byts ut och återfår en mer ursprunglig karaktär. Nya entréer och butiksfönster utformas så att de inordnar sig i den ursprungliga arkitekturen på ett medvetet sätt. Ursprungliga detaljer och murverk bibehålls.

Tillkommande våningsplan mot gården utformas som ateljévåningar med höga fönster i två plan. Fasaderna ovanför det nya, förhöjda bjälklaget bibehåller sin enkla, slätputsade karaktär. Ursprungliga fönster bevaras. Utbytta fönster ersätts med nya lika ursprungliga.

Freys torg, den f.d. Privatgatan

Den glasvolym som idag rymmer restaurang Tures föreslås rivas. En plats på den f.d. Privatgatan - den blivande Freys torg, kan då etableras i anslutning till Grev Turegatans gågata. Torget som utgör entréplats till Sturegallerian ska vara tillgänglig för allmänheten och fungera som ett socialt rum, en mötesplats med kvaliteter som kompletterar de intensiva citykvarterens offentliga rum. Torgbildningen gestaltas med träd och en inbjudande markbehandling och plats för uteservering.



Freys Torg mot Grev Turegatan gestaltas med grönska och uteserveringar.

Humlegårdsgatan 17

Den befintliga kontorsbyggnaden rivs. För att återskapa den ursprungliga fastighetsindelningen ersätts den med två nya byggnader mot Humlegårdsgatan, den ena för kontorsverksamhet och den andra för hotellverksamhet.



Humlegårdsgatan med föreslaget kontorhus till vänster och hotellet till höger, vy mot Sturegatan.

Kontorshuset

Byggnaden föreslås uppföras i fyra våningar samt en inredd vindsvåning. Takfoten är synlig och ansluter till intilliggande byggnaders takfot. Taket utformas i en för stenstaden traditionell form och utförs i mörk kulör i ett icke ljusreflekterande material. Fasaden ges djupt indragna fönster för en tydlig reliefverkan, symmetrisk komposition och markerad sockel.

Mot Franska Reformerta kyrkans gård trappas kontorsbyggnaden från 2 till 7 våningar.

Byggnadens volym regleras genom utformningsbestämmelsen f9 med sektion F. Byggnadens utformning regleras av generella bestämmelser på detaljplanekartan, enligt följande: Tak ska utföras i en mörk kulör i ett icke ljusreflekterade material. Takfot mot gata ska ansluta till takfot på intilliggande byggnad. Fasad mot gata ska utformas med en markerad sockel i en till två våningar. Fasad mot gata ska utföras i puts, natursten eller tegel.



Fasader mot Humlegårdsgatan, kontorsbyggnad till vänster och hotellet till höger.

Hotellet

En hotellbyggnad föreslås uppföras mot Humlegårdsgatan, byggnaden uppförs i fem våningar och trappas ovan takfot upp till 9 våningar. Avtrappningen utgörs av terrasser och på taket medges en takterrass. Byggnaden utformas med ett genomgående atrium som även tjänar som entré till gallerian. Mot den inre platsen i gallerian, det sk Curmans galleri, trappas byggnaden av för att säkerställa goda ljusförhållanden i kvarterets inre. Mot gatan markeras entrén med ett dubbelhögt valvmotiv. Fasaden föreslås utföras i ljus natursten med en matt yta.

I denna byggnad ligger nedfart till kvarterets parkeringsanläggning med lastfar.

Byggnadens volym regleras genom utformningsbestämmelsen f7 med sektion D. Byggnadens utformning regleras av generella bestämmelser på detaljplanekartan, enligt följande: Tak ska utföras i en mörk kulör i ett icke ljusreflekterade material. Takfot mot gata ska ansluta till takfot på intilliggande byggnad. Fasad mot gata ska utformas med en markerad sockel i en till två våningar. Fasad mot gata ska utföras i puts, natursten eller tegel. Fasad mot inre galleria och passage ska utformas med markerad sockel i två våningar. Fasad mot inre galleria ska utföras i puts, natursten eller tegel.

Parkering och leveranser

I parkeringsanläggningen med lastfar ordnas totalt 49 bilparkeringsplatser varav 15 reserveras för boende och resterande platser reserveras för rörelsehindrade, kontorsverksamhet och bilpool. För handeln förespråkas ett parkeringstal på 0 bilplatser, utifrån områdets unikt centrala läge, närhet till kollektivtrafik och trafikmängderna i innerstaden. Det finns gatuparkering, parkeringshus och bilpool tillgänglig inom 200 meter från kvarteret.

En användningsbestämmelse medger parkering under mark i hela planområdet.

Inlastningen till Sturegallerian kommer ske via lastfaret på Humlegårdsgatan. Prognoser visar på att fler fordon kommer behövas för det behov ett färdigställt kvarter kommer att ha. Därför kommer en logistikhub etableras för att reducera antalet transporter till/från lastfaret. Det kan även innebära att åtgärder behöver vidtas för att säkerställa att kömagasin inte skapas på Sturegatan, som infartsförbud på Humlegårdsgatan eller omlagda körvägar.

Angöring

Angöring till de planerade bostäderna skall tillgänglighetsanpassas för personer med funktionsvariationer. Bostadsdelen skall ha tillgång till handikapparkering för bil på kvarteretsmark, antingen på markplan eller i parkeringsgarage med tillgång till hiss.

Gågata

Grev Turegatans gågata föreslås förlängas fram till Riddargatan.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdet får idag sitt dricksvatten från Mälaren och förväntas även i fortsättningen ha samma dricksvattenkälla.

Avlopp förläggs med i huvudsak självfall och ansluts till kommunala ledningar i gata. Spillvatten kombinerat med dagvatten kommer fortsättningsvis likt dagsläget avledas via till Stockholm Vattens VA-anläggning via servisledning.

El/Tele

Kvarteret planeras att försörjas med kraft via mellanspänning, inkommande servis från gata, MSP-ställverk med transformatorer och LSP-ställverk. Den norra delen planeras att försörjas från MSP-ställverket i södra delen till LSP-ställverk.

För kommunikation ansluts kvarteret med fiber förlagt från gata.

Energiförsörjning

Specifik energianvändning för kvarteret Sperlingens Backe bedöms till ca 71 kWh/m², Atemp per år jämfört med dagens 173 kWh/m² per år. Planerade nya huskroppar förses med täta klimatskal, fasader och tak med bra isoleringsförmåga. Befintliga byggnader kommer i huvudsak att behålla sina ursprungliga eller senare renoverade fasader och takkonstruktioner. Det kan bli aktuellt att göra energibesparande åtgärder för att sänka energiförbrukningen där detta är förenligt med bevarandekraven. Samtliga lokaler förses med nya energieffektiva tekniska installationer. Kvarteret är idag anslutet till fjärrvärme och fjärrkyla och planeras för att även fortsättningsvis vara så. Som komplement till det kommer en lösning med geoenergi att studeras.

Avfallshantering

Avfallsuppsamling och borttransport planeras ske på plan -1 i anslutning till lastfar. På plan -1 kommer det även fortsatt att finnas utrymme och lastkaj med anpassad källsortering och avfallshantering från samtliga verksamheter.

För det ombyggda kvarteret bedöms avfallsmängderna öka från ca 3100 kg/dag till ca 3600 kg/dag. Antalet avfallsfraktioner bedöms bli något fler.

Bostädernas matavfall ska efter ombyggnad ske via avfallskvarn kopplat till spillnätet, övrigt avfall från källsorteringsrum och soprum skall hämtas av servicepersonal och transporteras inom fastigheten till lastfaret.

Av arbetsmiljöskäl- och trafiksäkerhetsskäl skall inga sopbilar backa ned för att angöra.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Kontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Miljöbedömningen avser planförslagets påverkan på den kulturhistoriska miljön och Riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. En miljökonsekvensbeskrivning har därför genomförts.

Den sammanvägda bedömningen från MKB:n är att föreslagna nya byggnader volymmässigt och i kombination med föreslagna fasadrenoveringar gör att planförslaget, under vissa förutsättnin-

gar specificerat i MKB:n, är förenligt med PBL och med det uttryck som kvarteret Sperlingens backe och Stureplan representerar i riksintresset.

Kulturmiljö och stadsbild

Konsekvensbeskrivning kvarterets byggnader och årsringar

Den klassiska stenstaden

Planförslaget innebär att samtliga gathus från den klassiska stenstadens tidslager bevaras och genomgår olika former av ombyggnader, att några byggnader byggs på med nya våningsplan mot innergårdarna, att Freys främre del byggs på med nya våningsplan mot Privatgatan samt att gårdsflyglarna till Bångska och Freys rivs och ersätts av nya byggnader. Föreslagna ändringar innebär både positiva och negativa konsekvenser för möjligheten att avläsa och uppleva den klassiska stenstadens arkitektur och stadsbyggnadsprinciper.

En positiv konsekvens är att förvanskade fasader och bottenvåningar mot Stureplan/Birger Jarlsgatan omgestaltas och återfår en mer ursprunglig karaktär. Det gäller fasaderna på Bångska och Stureplan 2 samt bottenvåningen på Marmorhallarna. Det innebär att arkitektoniska och miljöskapande kvaliteter som förlorats till viss del återskapas. Därmed förstärks bebyggelsens upplevelsemässiga funktion som del av Birger Jarlsgatans representativa stadsmiljö och läsbarheten med avseende på den klassiska stenstadens arkitektoniska uttryck ökar. För Bångska och Stureplan 2 innebär planförslaget att byggnadernas kulturhistoriska värde i det avseendet stärks.

En annan positiv konsekvens är att f.d. Privatgatans funktion som öppet gaturum återställs och att idag inbyggda/överbyggda/sammanbyggda bottenvåningar mellan Freys och de två flankerande byggnaderna längs med Privatgatan friställs. Det medför att förlorade arkitektoniska och miljöskapande kvaliteter återställs och att läsbarheten med avseende på den ursprungliga gatumiljön och bebyggelsestrukturen ökar.

En negativ konsekvens av planförslaget är att bevarade gårdsrum byggs om och integreras i en ny galleriastruktur. Det medför stora ingrepp i befintliga byggnaders stomme och struktur och innebär att informationsbärande byggnadsdelar och miljöskapande karaktärsdrag i de inre gårdsmiljöerna förloras. Därmed försvagas bebyggelsens funktion som källa till kunskap om den klassiska stenstadens ursprungliga bebyggelsestruktur med slutna

och småskaliga innergårdar. Under förutsättning att gårdsfasadernas befintliga utformning bevaras kan dock läsbarheten med avseende på kontrasten mellan påkostade gatufasader och enkla gårdsfasader bibehållas. Därmed bevaras byggnadernas funktion som källa till kunskap om dåtidens samhälle där olika samhällsklasser och hushållstyper blandades i samma byggnad och där sociala skillnader avspeglades i fasaderna.

SAMLAD BEDÖMNING

Under förutsättning att ändringar utförs med hög arkitektonisk kvalitet vad gäller gestaltning, materialval och utförande och att utpekade värdebärande byggnadsdelar och karaktärsdrag för övrigt beaktas bedöms planförslaget vara förenligt med de kulturhistoriska värden som befintliga byggnader från den klassiska stenstaden representerar i kvarteret.

Den moderna staden

Planförslaget innebär att Hörnbyggnaden på Birger Jarlsgatan/Grev Turegatan bevaras, medan Ostermans f.d. bilhall/garage på Grev Turegatan rivs och ersätts av en ny byggnad. Det medför att möjligheten att avläsa och uppleva den moderna stadens tidslager försvagas och att en särskilt kulturhistoriskt värdefull byggnad rivs. Samtidigt bibehålls periodens arkitektoniskt mest högklassiga byggnad och dess förvanskade bottenvåning mot Birger Jarlsgatan byggs om och återfår en mer ursprunglig karaktär. Det innebär att den bevarade byggnadens funktion som del av den representativa stadsmiljön längs med Birger Jarlsgatan förstärks.

Utöver direkt berörda byggnader representeras den moderna staden även av genomförda förenklingar av den äldre bebyggelsens fasader. Omgestaltningen av dessa fasader minskar därmed möjligheten att avläsa och uppleva den moderna stadens avskalade arkitekturideal och dess påverkan på den klassiska stenstadens mer dekorativt inriktade arkitektur.

SAMLAD BEDÖMNING

Föreslagna åtgärder innebär att möjligheten att avläsa och uppleva det tidslager som den moderna staden representeras bevaras men försvagas. Förslaget bedöms inte påverka riksintresset men medför negativa konsekvenser för kulturhistoriska värden på lokal nivå.

Den postmoderna staden

Planförslaget innebär att den postmodernistiska gallerian rivs och ersätts av en ny galleria. Sturebadets rekonstruerade simhall bevaras men övriga byggnader från 1980-talet rivs. Vissa fragment

från 1980-talets galleria bevaras och integreras i den nya gallerian såsom Sturebadets entréfunktion från Sturegatan och Stureplan 4:s postmodernistiskt scenografiska fasadrekonstruktion. Gallerians grundprincip med ett handelsstråk som leder genom kvarterets ursprungliga och nya byggnader bibehålls och förstärks i den nya gallerian. Bottenvåningarna på Grev Turegatan 9 & 13, Freys och Bångska bibehåller sin galleriafunktion med butiker och restauranger i bottenplan, nya gårdsrum öppnas upp och integreras i den nya strukturen.

SAMLAD BEDÖMNING

Föreslagna åtgärder innebär att möjligheten att avläsa och uppleva det tidslager som den postmoderna staden representerar kraftigt reduceras. Åtgärden bedöms inte påverka riksintresset men medför negativa konsekvenser för kulturhistoriska värden på lokal nivå.

Konsekvensbeskrivning stadsmiljö

Stadsmiljö - Kungsgatan

Med avseende på kvarterets funktion som fond för Kungsgatan innebär planförslaget att ett uppbrutet taklandskap med mindre uppskjutande volymer ersätts av ett mer regelbundet taklandskap med större sammanhängande volymer i form av hela våningsplan. De övre takvåningarna gestaltas i mörk plåt för att inordna sig i taklandskapet på ett medvetet sätt.

I de vyer som studerats ligger tillkommande volymer i princip på samma höjd som befintliga byggnader, men volymmässigt upptar de en större del av vyn. Det innebär att den samlade volymen av taklandskapet ökar i vissa vyer. Föreslagna nya byggnader medför viss negativ påverkan på stadssiluetten och på upplevelsen av Bångska som fondbyggnad längs vissa sträckor utmed Kungsgatan och marginell påverkan på andra sträckor.

SAMLAD BEDÖMNING

Sammantaget bedöms föreslagna byggnader volymmässigt och i kombination med föreslagen omgestaltning av Bångskas fasad vara förenliga med kulturhistoriska värden på lokal nivå och med det uttryck som Kungsgatan representerar i riksintresset.

Stadsmiljö - Birger Jarlsgatan/Stureplan

Med avseende på kvarterets funktion som del av Birger Jarlsgatan och Stureplans representativa stadsmiljö innebär planförslaget att nya takvolymer tillkommer bakom gathusen mot Stureplan. Kvarterets taksilhuett präglas här av två olika karaktärer.

Den norra delen med Bångska och Stureplan 4 karaktäriseras av en arkitektoniskt gestaltad takfot med balustrader och uppskjutande fasadpartier som bildar en variationsrik men huvudsakligen jämn taklinje. Den södra delen med Stureplan 2 och Marmorhallarna karaktäriseras av ett uppbrutet taklandskap med uppskjutande byggnadsdelar och med synliga takfall i mörk plåt.

Takvåningen bakom Bångska gestaltas som en jämn låg uppskjutande volym i mörk plåt som i de vyer den syns inordnar sig i gathusets balustradförsedda jämna taklinje. Den lägre tillkommande volymen bakom Stureplan 4 gestaltas enligt samma principer. Båda takvåningarna inordnar sig i det befintliga taklandskapet på ett medvetet sätt.

Den högre volymen bakom Stureplan 4 gestaltas som ett uppbrutet taklandskap med smala uppskjutande takkupor ovanför en rak taklinje. I vyer där den nya takvolymen tecknar sig mot ett uppbrutet taklandskap bidrar denna gestaltning till att volymerna, trots den högre skalan, uppfattas/läses som en del av taklandskapet. I vyer där taklandskapet präglas av en balustradförsedd takfot medför gestaltningen att de uppskjutande takkuporna kontrasterar mot balustradens jämna linjer. Takplanets uppskjutande byggnadsdelar döljs till viss del av den uppstickande takdekorationen på Stureplan 4 vilket delvis minskar denna kontrastverkan. Analyser av vyer från norra Birger Jarlsgatan ner mot Stureplan visar att det nya kontorshusets takvåningar medför viss negativ påverkan på stadssiluetten i vissa vyer och marginell påverkan i andra vyer. Delar av sträckan påverkas inte alls av förslaget. Analyser av vyer från korsningen Kungsgatan/Stureplan visar att det nya kontorshusets takvåningar medför viss negativ påverkan på stadssiluetten från Stureplan i vyer rakt frami-från och marginell påverkan på övriga vyer.

Samtliga tillkommande volymer gestaltas i mörk plåt för att läsas/uppfattas som en del av taklandskapet. På själva Stureplan skymms de nya takvåningarna helt bakom gathusens höga fasader.

SAMLAD BEDÖMNING

Sammantaget bedöms föreslagna nya byggnader volymmässigt och i kombination med föreslagna fasadåtgärder på gathusen vara förenliga med kulturhistoriska värden på lokal nivå och med det uttryck som Birger Jarlsgatan/Stureplan representerar i riksintresset.

Övrig stadsmiljö – primära vyer

Humlegården/Sturegatan

De övre planen på den nya hotellbyggnaden på Humlegårdsgatan fyller i vissa längre vyer upp det idag obebyggda luftrummet i taklandskapet längs med Humlegårdsgatans inre delar. Höjd-, volym- och gestaltningsmässigt läses/uppfattas byggnaden som ett tydligt nytt tidslager. Ju närmre man kommer hörnet Humlegårdsgatan/Sturegatan desto tydligare framträder den nya stegvis trappade byggnadsvolymen. Stadssiluetten påverkas på ett tydligt sätt vilket medför viss negativ påverkan på upplevelsen av kvartermiljön mot Humlegårdsgatan. Den omgivande stadsmiljön präglas av en blandning av stenstadsbebyggelse och nyare byggnader. Det gör att påverkan på stadsmiljön blir mindre påtaglig. Väl inne på Humlegårdsgatan syns inte de övre våningsplanen. Sammantaget bedöms förslaget vara förenligt med riksintresset.

Östermalmstorg

Planförslaget är knappt urskiljningsbart från Östermalmstorg och medför marginell påverkan på riksintresset.

Övrig stadsmiljö – sekundära vyer

Brahegatan

Den ombyggda takvåningen på den främre delen av Freys huvudbyggnad ligger på samma höjd som befintlig takvåning men har breddats och gestaltas med ljusa fasader. De övre planen på nya byggnader i kvarterets inre är högre än befintlig bebyggelse. Tillsammans skapar de ett mer oregelbundet taklandskap med uppskjutande byggnadsvolymer i olika nivåer. Det innebär en höjd- och volymmässig ökning av skalan i kvarteret. De ljusa fasaderna medför att delar av planförslaget gestaltningsmässigt uppfattas som ett tydligt nytt tidslager. Stadssiluetten påverkas på ett tydligt sätt men då endast delar av siluetten berörs och då vyn har sekundär betydelse i stadsmiljön bedöms de negativa konsekvenserna vara begränsade.

Lästmakargatan

Tillkommande volymer är högre än befintlig bebyggelse och ligger på olika avstånd från gathuset. Tillsammans skapar de ett oregelbundet taklandskap med uppskjutande byggnadsvolymer i olika nivåer. Det nya kontorshuset i kvarterets inre delar inför en skalmässig ökning i kvarteret som framträder i denna vy. Gestaltningen med uppskjutande takkupor bidrar till att takvåningarna uppfattas/läses som en del av ett taklandskap. Tillkommande volymer för övrigt inordnar sig i taklandskapet på ett diskret sätt. Stadssiluetten påverkas på ett tydligt sätt men då endast delar av

silhuetten berörs och då vyn har sekundär betydelse i stadsmiljön bedöms de negativa konsekvenserna vara begränsade.

Jakobsbergsgatan/Riddargatan

Planförslaget är knappt urskiljningsbart från dessa vyer och bedöms medföra marginell påverkan på stadssiluett och stadsmiljö.

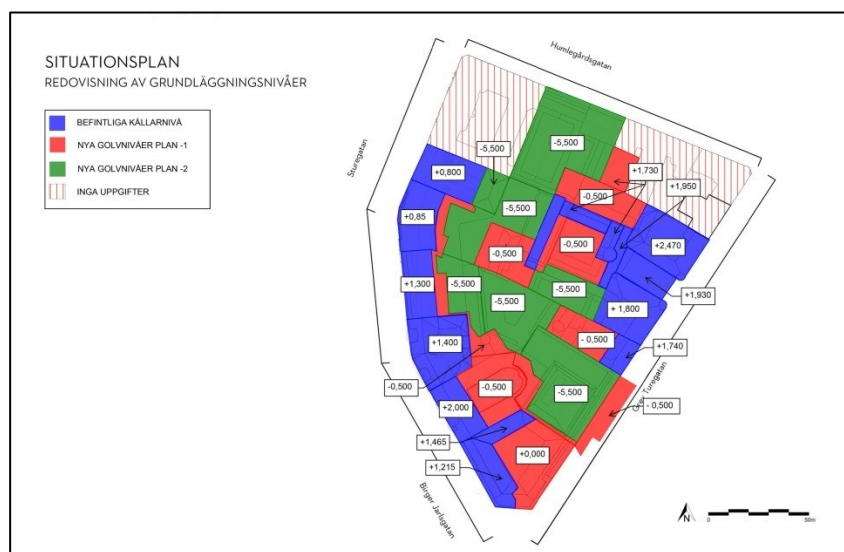
Konsekvensbeskrivning Stockholms särdrag

Viktiga vyer

Planförslaget skymtar i tre av de längre vyerna och har ingen påverkan på övriga vyer. Förslaget bedöms medföra marginell påverkan på vyer, blickfång och stadssiluett.

Fornlämningar

Etablering av nya lägre golvnivåer inom plan -1 och plan -2 kan innebära ingrepp i fornlämning och kräver tillstånd från Länsstyrelsen.



Rödmarkering visar nya golvnivåer på plan -1 och grönmarkering visar nya golvnivåer på plan -2.

Stadsliv

Ur ett stadslivsperspektiv har Sturegallerian ambition att skapa genomströmning genom kvarteren och fånga upp och knyta samman flöden från t ex Kungsgatan och tunnelbanan, vilket stärker handeln och göra hela stadsdelen mer attraktiv. Den tidigare något introverta Sturegallerian kommer att bli mer öppen och inbjudande genom att gallerian ges tydligare och fler entréer. Detta gör att kvarteret kommer att bli mer extrovert och interagera bättre med omgivningen än idag, vilket är positivt ur ett stadslivsperspektiv.

Upprustningen och kommersialiseringen av flertalet tunnelbanemiljöer har på ett positivt sätt ökat den upplevda känslan av trygghet och säkerhet för resenärerna. Att flytta entrén till en inomhusmiljö med verksamheter bedöms ge positiva effekter i ett område som kvällstid kan upplevas som otryggt.

Utvecklingen av Sturegallerian innebär således en stor potential för både staden och fastighetsägarna. Med en ökad attraktivitet, som plats och destination, kan fler gatustråk och kvarter i området utvecklas från bakgator till attraktiva stråk av ”framsideskarakter”. En ökad potential, som dock kräver åtgärder och samordning mellan fastighetsägare och andra aktörer, för att realiseras fullt ut.

Natur

Mark och vegetation

På markplan finns viss möjlighet att anlägga grönska i form av trädplantering och genomsläpplig markbeläggning. Möjligheten till anläggande av gröna ytor på tak är begränsad eftersom takutformningen till största del är lutande. På ett antal horisontella tak finns dock möjlighet att anlägga grönska i form av t.ex. sedumörter, samt takterrasser med varierande gröna inslag.

Växtlighet i urbana miljöer bidrar positivt till temperaturutjämning och minskar risken för lokala värmeöar. Med trädplantering på f.d. Privatgatan/Freys Torg skapas värdefull grönska i en annars hårdgjord miljö.

Situationsplan

-  PLANTERINGAR ÖVER TAK
-  PLANTERINGAR UNDER GLASTAK
-  TAK MED MÖJLIGHET FÖR GRÖNA TILLSKOTT
-  TAK MED HÅRD YTA FÖR TERRASS & PLANTERING I KRUKOR
-  MINDRE TERRASSER TILL KONTOR (TILLGÅNG MEN EJ LÄMPLIGT FÖR PLANTERING)
-  PLÅTTAK (BEFINTLIGT, OMBYGGT ELLER NYTT)
-  GLASTAK



Tak med möjlighet till vegetationsbeklädnad samt trädplantering på Freys Torg.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planen förutsätter att ny bebyggelse och grundförstärkningar inte ska påverka områdets geotekniska förhållanden. Omfattning och placering av skyddsinfiltrationsanläggningar kommer att utredas och kontrollprogram upprättas för att säkerställa att omgivningspåverkan inte sker eller minimeras utanför kvarteret. De hus utanför planområdet som påverkas av eventuella grundförstärkningar är fastigheterna Sperlingens backe 30 och 61 samt riddaren 20, 23 och 24.

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

Den föreslagna utformningen kommer inte att förändra dagvattensituation i någon betydande grad. Då vissa partier får nytt tak, och vissa av dessa delar blir i glas är det sannolikt att vattnet kommer att bli renare än i nuläget.

Att uppfylla ambitionen med en minskad belastning av ett egentligen rent vatten till avloppsreningsverket är det en fördel att klä lämpliga byggnadsdelar med vegetation vilket medför att en stor del av årsnederbörden avgår som evapotranspiration istället för avrinning.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten bedöms inte påverkas negativt som en följd av planens genomförande då föreslagen utformning inte bedöms förändra dagvattensituationen i någon betydande grad.

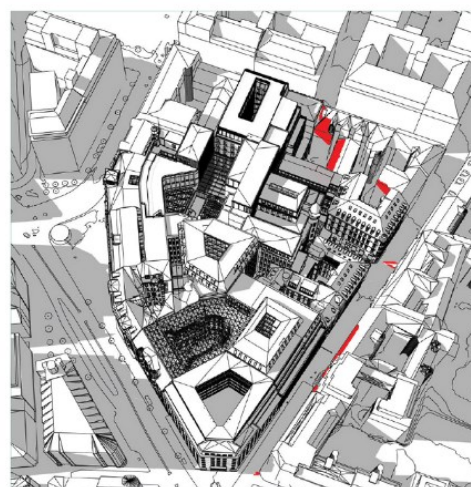
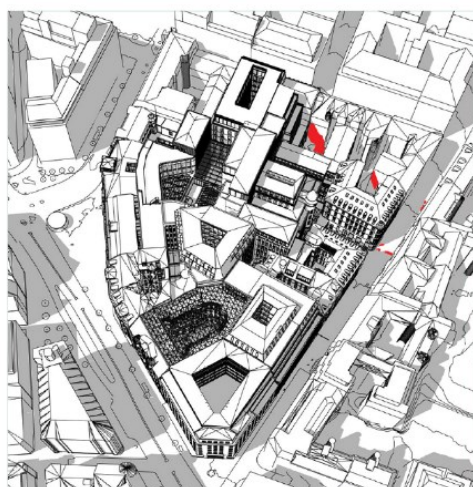
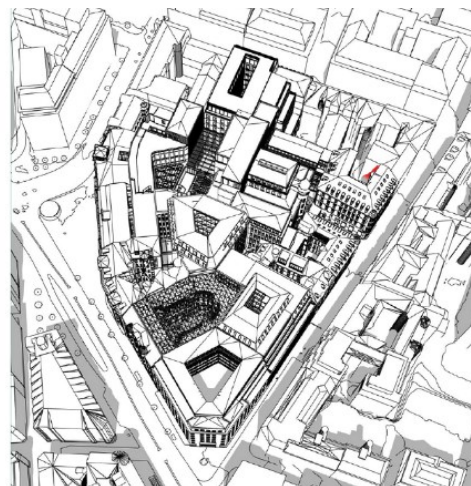
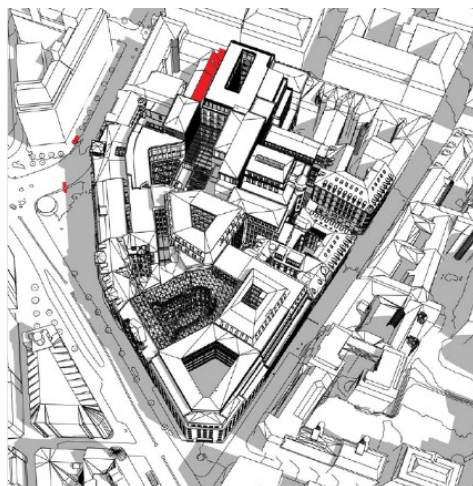
Lokalklimat

Luftkvalitet

Planförslaget bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids inom planområdet.

Ljuförhållanden

Skuggpåverkan på planområdets omgivning kommer förändras något. En sol- och skuggstudie har genomförts och visar tidpunkterna 09:00, 12:00, 15:00 och 17:00 vid vår- och höstdagjämning (22 mars resp. 22 september) samt vid sommarsolstånd (21 juni) och vid vintersolstånd (21 december).



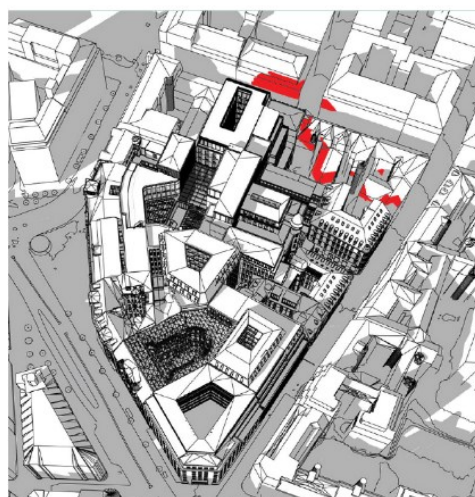
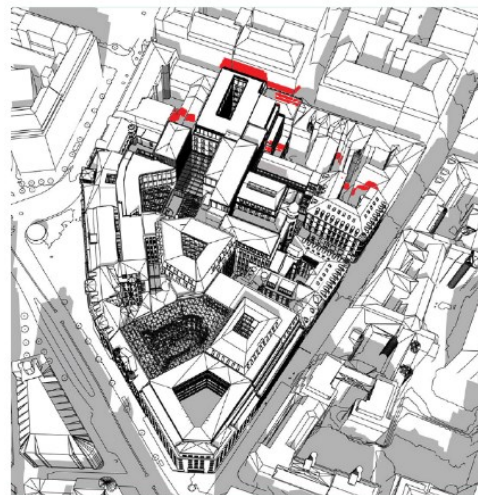
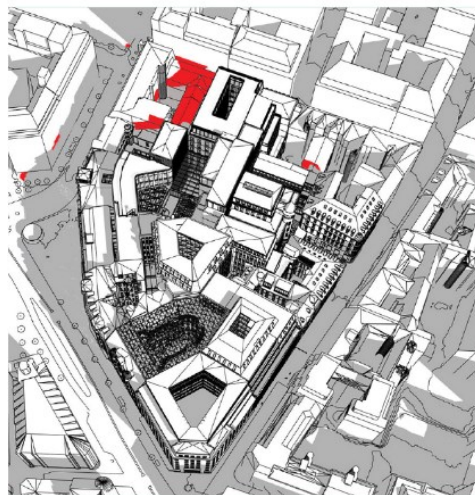
Skuggbildning sommartid kl. 09, 12, 15 och 17. Ökad skuggbildning på grund av föreslagen byggnadsvolym markerat med rött.

På förmiddagen kl 9 under sommartid sker en liten ökad skuggbildning på taket av Sperlingens backe 30.

Mitt på dagen kl 12 under sommartid sker en liten ökning av skuggbildning på Sperlingens backe 27.

På eftermiddagen kl 15 under sommartid sker en liten ökning av skuggbildning på innergård av Sperlingens backe 61.

Under sen eftermiddag kl 17 under sommartid sker en ökad skuggbildning på innergård och tak av Sperlingens backe 61.



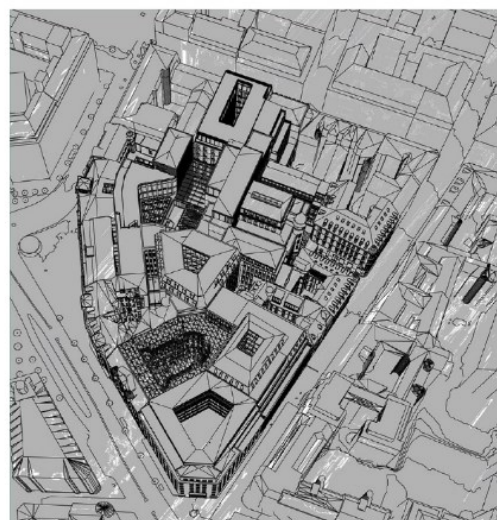
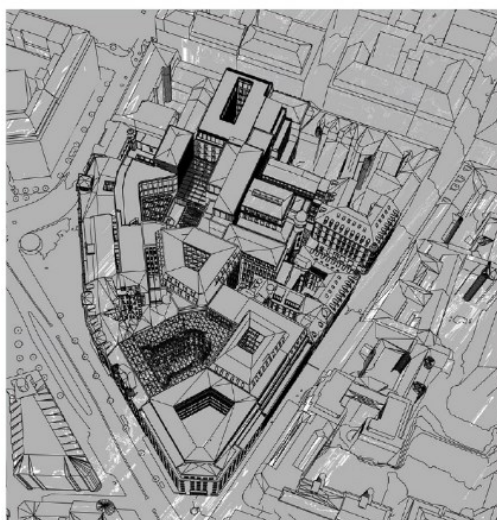
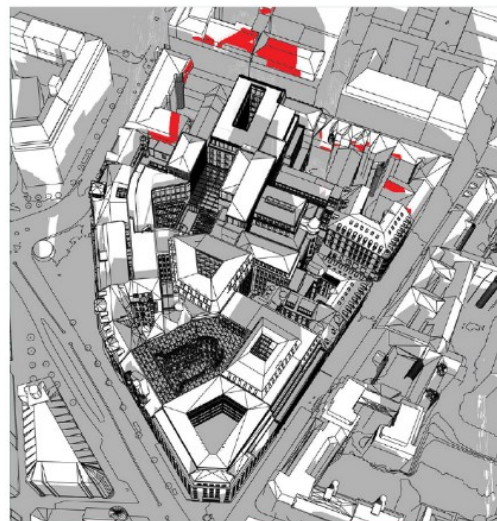
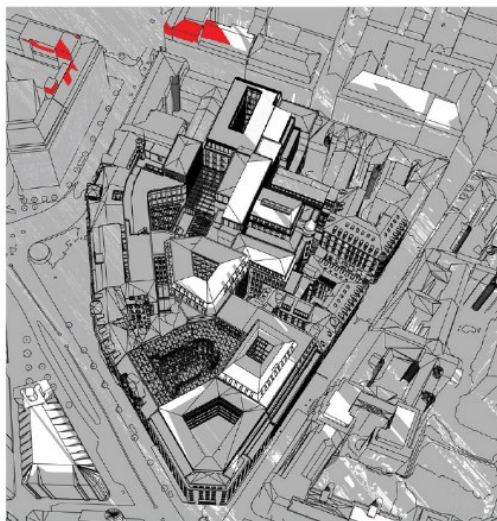
Skuggbildning vid höst-/vårdagsjämning kl. 09, 12, 15 och 17. Ökad skuggbildning på grund av föreslagen byggnadsvolym markerat med rött.

På förmiddagen kl 9, under höst- och vårdagsjämning, sker en ökad skuggbildning på taket och del av fasad för Sperlingens backe 30.

Mitt på dagen kl 12 under höst- och vårdagsjämning sker en ökad skuggbildning på fasad för Humlegården 8.

På eftermiddagen kl 15, under höst- och vårdagsjämning, sker delvis ökad skuggbildning på fasad för Humlegården 8, sydvästra hörnet på Skvalberget 34 och innergården av Sperlingens backe 61.

Under sen eftermiddag kl 17 under höst- och vårdagsjämning sker en ökad skuggbildning på taket och delvis fasad av Skvalberget 34 och 21, taket på Riddaren 23 och delvis på fasaden på Riddaren 24.



Skuggbildning vintertid kl. 09, 12, 15 och 17. Ökad skuggbildning på grund av föreslagen byggnadsvolym markerat med rött.

På förmiddagen kl 9 under vintertid sker en ökad skuggbildning på taket av Humlegården 57.

Mitten på dagen klockan 12 under vintertid sker en ökad skuggbildning på fasad och tak för Humlegården 57 och 8 och delvis ökad skuggbildning på taket av Sperlingens backe 30.

Från kl 15 på eftermiddagen under vintertid sker ingen förändring

Urbana värmeeffekter

Ombyggnaden av kvarteret Sperlingens backe kommer sannolikt inte att påverka omgivande kvarter med urbana-värme-ö-effekter på annat sätt än det gör idag.

Kvarteret Sperlingens backe är en del av ett stråk med stor andel hårdgjorda ytor och något förhöjd strålningstemperatur idag. Därför kan värmestressen i ett förändrat klimat komma att förvärras om inga åtgärder genomförs. Det är tydligt att stadsdelar med få träd och parker som inte ligger nära vatten har högst strålningstemperatur under dagtid.

Takens geometri och höjd efter ombyggnationen bör inte i sig ge någon ökad urban-värme-ö-effekt.

Hållbarhetsstrategi

En hållbarhetsstrategi har upprättats för projektet Sperlingens backe, den syftar till att agera vägledning och stöd för att kunna implementera en hållbarhetsstrategi som går i linje med Stockholms Stads vision och mål inom hållbarhet och miljö. För projektet handlar den miljömässiga hållbarheten om att hantera klimatbelastning från kvarteret, negativ miljöpåverkan från avfall och utsläpp av kemikalier.

En livscykelanalys visar att nybyggnadsalternativet resulterar i en lägre klimatpåverkan i jämförelse med nollalternativet först efter cirka 70 år. Det beror på att nybyggnadsalternativet har betydligt lägre energianvändning under driftskedet.

Ett miljöprogram har upprättats för fastigheterna Sperlingens backe 45 och 47 med avsikten att samtliga fastigheter ska miljöcertifieras enligt LEED och uppnå minst nivå Guld.

Gator och Trafik

Biltrafik

Den förväntade ökningen av trafik med cirka 30-tal lastbilar anses inte utgöra en stor påverkan på vägnätet i anslutning till kvarteret Sperlingens Backe.

Cykel- och gångtrafik

Bostäderna kommer ha tillgång till eget cykelrum i fastigheten med drygt 110 platser. I detta cykelrum ska det finnas platser för olika typer av cyklar så som lastcyklar. Cirka 500 cykelplatser ordnas i Sturefarets garage som kan användas av boende och för kontorsverksamheterna.

Den nya kvartersstrukturen skapar fler och mer tydliga entréer till kvarteret vilket medför att tillgängligheten och framkomligheten ökar. Genom ett inre stråk skapas möjlighet att röra sig genom kvarteret. Dessutom kommer kopplingen till tunnelbanan på plan -1 skapa en direkt anslutning till kollektivtrafiken inom Sperlingens Backe.

Kollektivtrafik

Tunnelbanans entré till station Östermalmstorg flyttas från Birger Jarlsgatan 16 in i Marmorhallarna. En särskilt utredning har visat att flytten innebär en genomsnittlig restidsförlängning om ca 4 sekunder, vilket anses rimligt i relation till de förbättringar den nya anslutningen innebär med en mer väderskyddad, ljusare och mer orienterbar miljö än tidigare.

Stockholms Läns Landsting utvecklar för närvarande tunnelbanans Röda linje med syfte att öka kapaciteten från och med år 2019.

I Stockholms Läns Landstings stomnätsplan är ambitionen att öka stombussarnas framkomlighet.

Parkering och leveranser

Avfallstransporterna bedöms öka från ca 24 transporter/vecka till ca 40 transporter/vecka, förutsatt att förslag på extern logistikhub används för returtransporter.

Störningar och risker

Buller, vibrationer och stomljud

Planområdet är exponerat för trafikbuller men ligger enligt överslagsberäkningar för år 2016 under riktvärdet. Förutsättningar för nya bostäder inom planområdet är goda ur trafikbullersynpunkt.

Utredning avseende akustik, buller och vibrationer konstaterar att projektet kommer ha en påverkan på fastigheter inom såväl utanför planområdet under byggtiden. Tunnelbanans påverkan på byggnader inom planområdet kommer vara under gällande riktvärden.

Efter ombyggnationen förväntas kvarterets bullerbelastning mot kringliggande byggnader minska då befintliga takinstallationer rivs och inte ersätts. Trafiken till kvarteret minskar i och med att garageplatser minskar vilket har en positiv inverkan på trafikbuller.

Den underjordiska lastkaj som planeras bedöms innebära en minskad risk för buller mot omgivande fastigheter, detta under förutsättning att leveranstider regleras och det framför allt med hänsyn till kringliggande bostäder på Humlegårdsgatan.

Strax söder om planområdet passerar tunnelbanans röda linje, avståndet är som närmast 65 m och därmed ligger hela planområdet utanför SL:s skyddszon på 50 m. Det bedöms inte föreligga någon risk för tunnelbanan ska ge upphov till vibrationsnivåer över gällande riktvärden.

Risnpåverkan på SL:s anläggning

Planområdet är placerat utanför SL:s skyddszon och anses därför ligga på ett betryggande avstånd från tunnelbanans berganläggningar. Gångpassagen utanför biljetthallen och handelsytan kommer byggas om vilket innefattar ingrepp i stommen. Laster från ny och tillkommande bebyggelse inom planområdet kommer inte påverka befintliga konstruktioner, dessa behöver inte förstärkas. Allt arbete som kan komma att påverka tunnelbaneanläggningen kommer att utföras enligt Trafikförvaltningens anvisningar om arbete nära SL:s anläggningar.

En utredning om planens påverkan för brandsäkerheten på tunnelbanan bedömer att kapaciteten för personflöden vid utrymning från plattform upprätthålls även om uppgång mot Birger Jarlsgatans östra sida tas bort. Befintligt automatiskt vattensprinklersystem bedöms inte påverkas.

Tillgången till bakkantsutrymning från handelsplatsen utanför SL:s biljetthall finns idag via trapphus som inte kan fortsätta nås i planförslaget. För att säkerställa utrymning även efter ombyggnationen skall nya möjligheter säkerställas.

Utgången mot Birger Jarlsgatans östra sida saknar idag hiss, den nya utgången inne i Marmorhallarna kommer att förses med hiss. Hissen vid utgången mot Grev Turegatan kvarstår.

Tunnelbaneuppgångarna kommer vara oberoende av resten av kvarterets öppettider och detaljer för öppettider och var sektionering ska vara möjlig kommer att utarbetas tillsammans med Trafikförvaltningen. Nödutrymning kommer att utformas så att fastigheterna är oberoende av varandra.

Genomförande

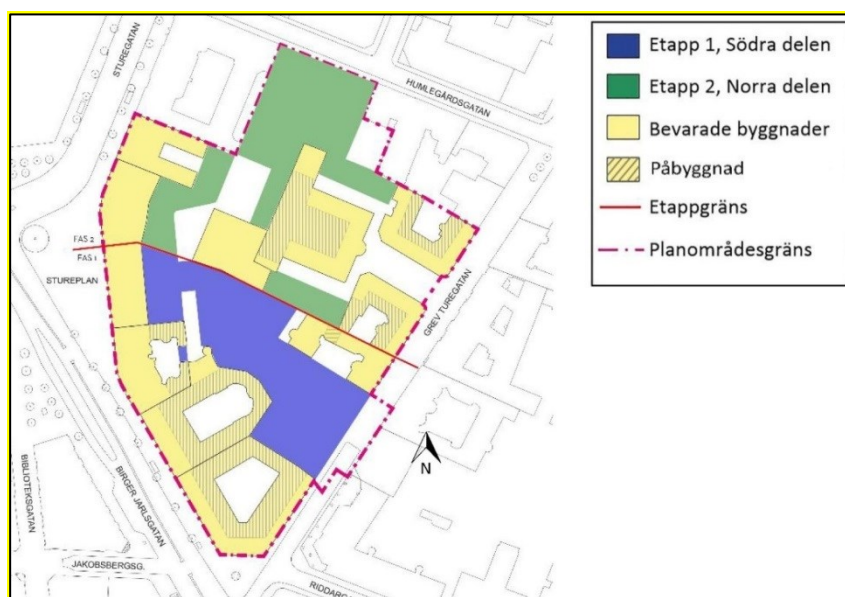
Etappindelning

Byggnation och renovering inom kvarteret planeras genomföras i två huvudetapper. Etappindelningen syftar till att handel och varuförsörjning ska kunna upprätthållas tillfredsställande under byggtiden.

I etapp 1 börjar arbetena i den södra delen med renovering, rivning och nybyggnation. Verksamheterna i den norra delen planeras fortsätta som normalt.

I slutet av etapp 1 etableras ett provisoriskt lastområde som försörjer kvarteret med varor då nuvarande lastfar vid Humlegårdsgatan stängs och byggs om. I etapp 2 genomförs rivning och nybyggnation samt renovering av de fastigheter som ska bevaras.

Byggtiden för respektive etapp uppskattas till cirka tre och ett halvt år. Totalt uppskattas byggtiden till cirka sju år.



Etappindelning av ombyggnation (Genomförandebeskrivning, Red Management, 2017).

Buller och störningar under byggtiden

Byggbuller och stömljud kommer påverka befintliga byggnader inom kvarteret. För att minimera störningsrisken mot främst bostäder och arbetslokaler begränsas arbetstiden till 07:00-17:00. Under kortare perioder kan dock högre nivåer accepteras. Bullerskärmar upprättas för att skydda ytterligare mot störningar vid behov. Kringliggande byggnader är av äldre karaktär och saknar i många fall moderna isolerglasfönster, därför bedöms de vara

särskilt känsliga för förhöjda ljudnivåer från byggarbete. Målet är att klara Naturvårdverkets riktvärden avseende buller inomhus för respektive tidsperiod.

Rivning av befintlig bebyggelse kommer att göras varsamt inifrån kvarteret, och fasaderna rivs sist. Bullerskärmar runt respektive byggområde minimerar störningsrisken.

Vad gäller tillkommande byggtransporter under byggskedet av detta projekt utgör transporterna uppskattningsvis mindre än 3 % av nuvarande trafik och bedöms därmed inte påverka framkomligheten på vägnätet i stort. Lokalt på Grev Turegatan och Humlegårdsgatan kommer det att bli en ökning av mängden tung trafik under byggskedet. Mängden biltrafik kommer däremot att minska då garagen inom planområdet stängs.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare respektive tomträtthavare ansvarar för genomförandet av alla åtgärder inom kvartersmark i samband med planens genomförande. Staden, genom exploateringskontoret, ansvarar för framtagande av erforderliga avtal.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän plats och fastighetsägare respektive tomträtthavare är ansvarig för kvartersmark.

Avtal

Avtal ska vara tecknade innan detaljplanen antas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att gällande stadsplan 1765A (fastställd 1936-11-20) och detaljplan 2005-02443 (laga kraft 2006-12-28) ersätts i sin helhet, vilka upphör att gälla. Stadsplan 8315 (fastställd 1986-08-28) och Stadsplan 7729 (antagen 1979-10-12) ersätts delvis med föreslagen plan.

Fastighetsrättsliga frågor

Kvarteret Sperlingens Backe består av 9 fastigheter varav en är en tredimensionell fastighet. 4 fastigheter ligger till sin helhet inom det aktuella detaljplaneområdet och en fastighet berörs delvis. Dessutom omfattar planen del av fastigheten Östermalm 1:56 som utgörs av allmän gatumark. Kvarteret är fullt utbyggt.

Användning av mark

Markanvändningen förändras marginellt då användningen hotell tillkommer. I övrigt kvarstår markanvändningen kontor, centrum,

bostäder, kulturhistorisk värdefull bebyggelse och gata. För del av Sperlingens Backe 61 och del av Grev Turegatan medges tredimensionell markanvändning.

Fastighetsbildning

Traditionell fastighetsbildning:

- Gränsen mellan kvartersmark och allmän plats justeras i en sträckning mot Stureplan för att möjliggöra påbyggnad av fasad för byggnaden på Sperlingens Backe 56. Markåtkomst sker genom fastighetsreglering från kommunens fastighet till Sperlingens Backe 56. Fastighetsregleringen är en förutsättning för bygglov.

Planen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning i vissa delar:

- Inom Sperlingens Backe 61 planläggs ett i höjd avgränsat utrymme för underjordisk parkering. Utrymmet avses föras från Sperlingens Backe 61 till Sperlingens Backe 56 med fastighetsreglering.
- Under Grev Turegatan planläggs ett i höjd avgränsat utrymme för centrumändamål. Utrymmet avses föras från Östermalm 1:56 till Sperlingens Backe 56. Fastighetsregleringen är en förutsättning för bygglov.
- Planen möjliggör också *annan* tredimensionell fastighetsbildning i vissa delar, i fall där olika användningar önskas skiljas från andra och renodlas i separata förvaltningsobjekt. Lämpligheten i dessa separationer, som vanligtvis sker genom avstyckning, avgörs i lantmäteriförrättning.
- Tredimensionell fastighetsbildning skapar ofta behov av kompletterande rättigheter och gemensamhetsanläggningar. Behov av sådana rättigheter prövas i lantmäteriförrättning.



Illustration till avsedd fastighetsbildning. Gulmarkerade områden markerar utrymmen som avses bli tredimensionella fastighetsutrymmen genom 3D-fastighetsreglering. Traditionell fastighetsreglering är lokaliserad till Bångska palatsets fasad.

Gemensamhetsanläggningar

Inom programområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning – Sperlingens Backe ga:1 – inrättad 1990. Anläggningen har bland annat gemensamma körytor, transportgångar, lastkajer, lyftbord, utrymmen för lagermästare, besökstoilet, in- och utfart samt dörrar och trafikutrustning som ändamål. För närvarande deltar fastigheterna Stockholm Sperlingens 30, 45, 55 och 56 i gemensamhetsanläggningen.

Behov av förändringar av denna gemensamhetsanläggning kommer att aktualiseras om kvarteret ska omdanas i enlighet med planens intentioner. Bland annat kommer sannolikt fastigheten Sperlingens Backe 47 att bli deltagande i gemensamhetsanläggningen, vilket kräver omprövning av anläggningsbeslutet i lantmäteriförrättning.

Reservat för gemensamhetsanläggning finns i planförslaget. Behov av nya gemensamhetsanläggningar kan ändå avgöras i lantmäteriförrättningar.

Ledningsrätter

Inga reservat för underjordiska ledningar finns i planförslaget och inga befintliga ledningsrätter finns heller inom planområdet. Kvarteret ansluts i gränsen mot allmän plats till ledningshavare enligt följande:

Ledningstyp:	Ledningsägare:
Tappvatten	Stockholm Vatten
Sprinkler	Stockholm Vatten
Dagvatten	Stockholm Vatten
Spillvatten	Stockholm Vatten
Fjärrvärme	Fortum
Fjärrkyla	Fortum
Mellanspänning	Ellevio
Fiber	Stokab/Skanova el. motsv.

Ledningshavare.

Servitut mm

Befintliga och registrerade rättigheter – officialnyttjanderätt, hyra och avtalsservitut berör fem fastigheter inom planområdet och redovisas i tabellen nedan.

Ändamål	Förmån	Belastad fastighet	Rättighetsbeteckning
Tunnelbaneuppgång mm.	SLL (officialnyttjanderätt)	Sperlingens Backe 47	01-IM2-65/4309.1
Hyra	(Part oklar) (nyttjanderätt/hyra)	Sperlingens Backe 47	34/2219
Glastak mm	Sperlingens Backe 56 (avtalsservitut)	Sperlingens Backe 55	01-IM2-87/65319.1
Nätstation mm	Floden 1 (avtalsservitut)	Sperlingens Backe 56	01-IM2-83/64202.1

Befintliga och registrerade särskilda rättigheter – officialnyttjanderätt, nyttjanderätt och avtalsservitut. Hyresrätten är från 1934 och kan vara utdaterad.

Behov av förändringar av en eller flera av dessa rättigheter kommer att aktualiseras om kvarteret ska omdanas i enlighet med planens intentioner. Befintlig officialnyttjanderätt avseende tunnelbaneuppgång belastande Sperlingens Backe 47 kommer behöva ändras eller ersättas med annan lämplig fastighetssamverkanslösning.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Eventuell intern tryckstegring för vattenledningar bekostas av exploitören.

Ersättning vid försäljning

Fastighetsägaren ska ersätta staden för de ytor som överförs.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten genomför eventuella fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Eventuella miljöskyddsåtgärder ska bekostas av fastighetsägaren.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

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

Dagvatten

Mängden dagvatten bedöms inte förändras påtagligt och ansluts till befintligt nät. Duplicering kan vara aktuellt i framtiden, i samband med vidare projektering bestäms behov av separata anslutningspunkter för spillvatten och dagvatten.

El/Tele

Nya byggnader ansluts till befintlig infrastruktur vad gäller el och tele.

Fjärrvärme

Kvarteret är idag anslutet till fjärrvärme och fjärrkyla och planeras för att även fortsättningsvis vara så. Som komplement till detta kommer en lösning med geoenergi att studeras längre fram.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från dess att detaljplanen vinner laga kraft.