

**Handläggare**  
Mattias Olsson  
Telefon 08-508 27 261Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning del av Norrmalm 4:41 m.fl., Norra Klarastrandskopplet, i stadsdelen Norrmalm (kontor, bostäder, centrumanvändning och handel)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll      Martin Schröder

### **Sammanfattning**

Planområdet är belägen i Västra City, söder om Klarabergsviadukten och ovan Klarastrandsleden. Området har ett unikt centralt läge med utsikt över stadshuset och i nära anslutning till bl.a. Stockholms centralstation.

Staden äger fastigheten Norrmalm 4:41. En minde del av planområdet innefattar del av Blekholmen 1:1 vilken ägs av M&G Real Estate.

Detaljplanarbetet avser pröva en utveckling av detta strategiska läge på gränsen mellan City och Kungsholmen med ett innehåll av bostäder, kontor, centrumanvändning och handel. De tillkommande funktionerna utgör en självklar och naturlig utvidgning av Cityområdet västerut mot Kungsholmen. En blandad användning ligger i linje med Cityprogrammet som varit på samråd under sommaren 2017, samt att avståndet mellan City och Kungsholmen kortas fysiskt och mentalt. Därmed kan en sammanhängande och upplevelserik stadsbygd skapas.

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

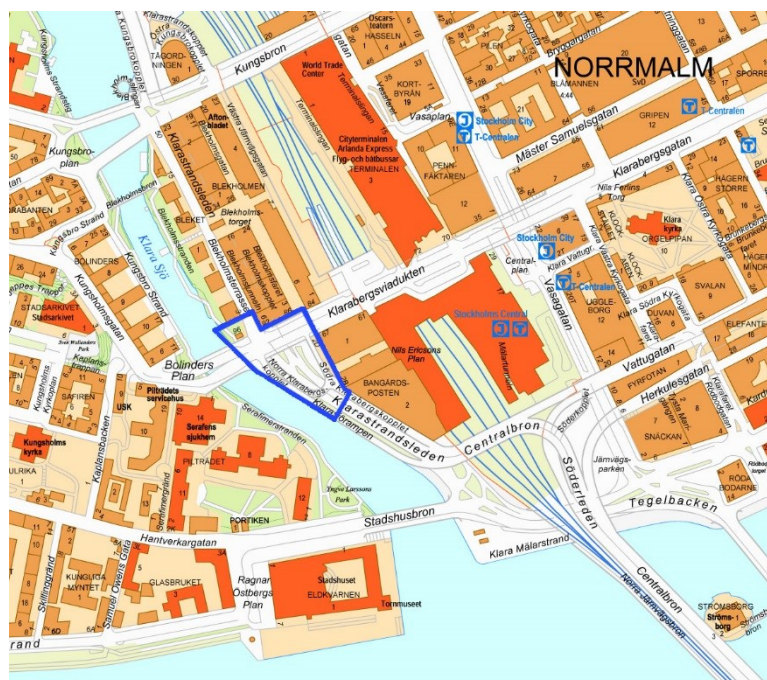
Idag består planområdet av vägar för fordonstrafik i två plan. Med tanke på områdets mycket exponerade läge kommer krav att ställas på en byggnad av mycket hög arkitektonisk kvalitet. Staden äger fastigheten Norrmalm 4:41 och planerar att försälja, i samarbete med exploateringskontoret, densamma genom en markanvisningstävling. Efter försäljning drivs planprocessen vidare med köparen av fastigheten. Den del av planområdet som ägs av M&G Real Estate, Blekholmen 1:1, har densamma som planbeställare från start.

I planarbetet ingår även att samverka med övriga pågående planarbeten i Cityområdet, där Norrmalm 4:41 en av tre planer. Övriga planarbeten är Centralstationen, som startades upp i december 2016, samt Orgelpipan 7 som föreslås för beslut i stadsbyggnadsnämnden parallellt med detta start-PM.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att starta upp planarbetet och ser goda möjligheter till en utveckling av ett kvarter som ligger i linje med den av kommunfullmäktige under 2012 antagna visionen för City samt det program för Cityområdet som varit på samråd under sommaren 2017.

Stadsbyggnadskontoret anser det lämpligt med ett ställningstagande i stadsbyggnadsnämnden innan samråd.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att starta planarbetet i enlighet med detta tjänsteutlåtande.



*Planområdet markerat med blå linje.*

## Utlåtande

### Syfte

Planens syfte är att möjliggöra för tillkommande kontorsarbetsplatser, bostäder, centrumanvändning och handel i en mycket central del av Stockholms innerstad. Vidare syften är att öka vistelsevärden, tillgänglighet och trygghet utmed Klarabergsgatan och Klarabergsviadukten samt vid strandpromenaden längs med Klarastrand.

### Bakgrund

I ”Vision för City”, som antogs av kommunfullmäktige 2012, betonas vikten av att läka staden och att göra City till en än mer attraktiv och funktionell del av den. City ska enligt visionen innehålla arbetsplatser, bostäder, kultur och service. Program för City har tagits fram under året och har varit på samråd under sommaren.

Det finns intresse från flera fastighetsägare att starta upp planarbeten utmed Klarabergsgatan. Start-PM för Norrmalm 4:41 avses hanteras samtidigt med start-PM för Orgelpipan 7 och kontoret har för avsikt att driva planerna parallellt i syfte att få en så samordnad och god helhetsbild som möjligt. Dessa planarbeten bedrivs även i samverkan med det av stadsbyggnadsnämnden startade planarbetet för Centralstationsplanarbetet så att den samlade bilden av framtidens utveckling kring västra delen av Klarabergsgatan och möjligheter i närområden som Tegelbacken och Västra City fortsatt kan tas till vara och vidareutvecklas.

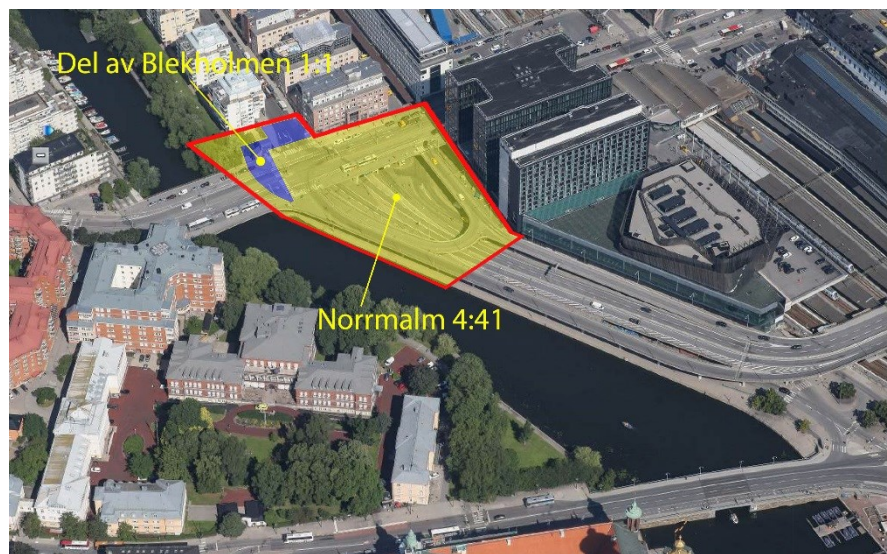
### Planområdets läge och omfattning

Planområdet begränsas av Klarabergsviadukten i norr, Klara sjö i väster och Klarastrandsledens ramper i söder och öster.

Planområdet har en total yta av cirka 20 000 m<sup>2</sup>.

### Ägoförhållanden

Planområdet innefattar två fastigheter där staden är innehavare av fastigheten Norrmalm 4:41 samt en mindre del av fastigheten Blekholmen 1:1 vilken ägs av M&G Real Estate.



*Flygbild med planområdet markerat med röd linje.*

## Befintliga förhållanden

### Stadsbild och bebyggelse

Norrmalm 4:41 är idag planlagd för trafikändamål och är i princip fullständigt ianspråktagen av en ytkrävande trafikanläggning med av- och påfartsramper till Klarastrandsleden samt angöring till flera fastigheter under gatuplan. Den del av Blekholmen 1:1 som ingår i planområdet är idag planlagd för kontor och handel.

Området runt Centralstationen och Klara Sjö utgör en central del av City och innerstaden. Platsen har många viktiga förutsättningar såsom det exponerade läget i anslutning till Riddarfjärden och Stadshuset, 1870-talets (järnvägen) och 1960-talets (bilismen) infrastruktur för kommunikationer, samt de flöden mellan olika stadsdelar som möts här.

Nordost om planområdet, på andra sidan av Klarabergsviadukten, är Klarabergshuset beläget, en byggnad med bevarad funktistil som med tiden har moderniserats och byggts på. Norr om planområdet finns kontorsbebyggelse från 1990-talet i tidstypisk stil och som utgörs av två kvarter med sammantaget åtta kontorslameller symmetriskt placerade med gavlar mot Blekholmsterrassen i väster. Under kontorsbebyggelsen ligger Klarastrandsleden med en påfart från Blekholmsterrassen i kontorsbebyggelsens södra del. Bostadshus finns mellan Blekholmsterrassen och Klara Sjö, vilka är samtida med kontorsbebyggelsen öster om Blekholmsterrassen.

Öster om planområdet är Stockholm Waterfront beläget. Stockholm Waterfront består av tre byggnader för kongressverksamhet, hotell och kontor. På platsen stod tidigare Klara postterminal.



### Kulturmiljö

Planområdet uttrycker flera av riksintresset Stockholms stad med Djurgårdens komponenter. Det rent visuella uttrycket handlar om fronten mot vattenrummet, stadens siluett, märkesbyggnader, vyer och blickfång. Till Stockholms egenart hör också topografin och den enhetliga byggnadsskalan.



*Fotografi från mot norr med planområdet i bildens mitt, med Stockholm Waterfront till höger i bild.*

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktsplan

Enligt stadens översiktsplan ska centrala Stockholm fortsätta stärkas. Utveckling och förtätning ska huvudsakligen ske inom ramen för den befintliga strukturen. Det är möjligt att göra moderna tillägg både i samspel med och i medveten kontrast till omgivande bebyggelse. Inriktningen är att skapa goda förutsättningar för blandade och levande områden med såväl bostäder och arbetsplatser som lokaler för kommersiell och offentlig service. I enlighet med stadens översiktsplan ska bättre samband och kopplingar skapas både mellan olika stadsdelar och lokalt. En ökad kontakt med vattnet och ökad promenadvänlighet betonas också.

I förslag till ny översiktsplan, vilken varit på granskning under sommaren 2017, förtydligas vikten av en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig miljö. Specifikt för Cityområdet sägs att den centrala stadens attraktionskraft ska användas, att stärka sambanden mellan stadsdelarna och möjliggöra för värdeskapande kompletteringar.

#### Riksintressen

Området ligger inom Riksintresset för kulturmiljövården Stockholms stad med Djurgården. Utifrån de kulturmiljövården som

definieras inom riksintresset är för nu aktuellt planarbete eventuell påverkan på stadens siluett och avläsbarhet frågor som ska studeras vidare. Det intilliggande Centralstationsområdet utgörs av riksintresse järnväg. Klarastrandsleden är av riksintresse för kommunikationer.

#### **Program för Västra City**

Under 2009 upprättades ett program för Västra City. Programmet aktualiserade bland annat frågor om eventuell överdäckning av befintligt spårområde för ny blandad bebyggelse, en modernisering av Centralstationen samt hur utvecklingen övergripande kan stärka cityområdets utveckling på lång sikt genom att stärka och utvecklade stråk och samband. Samråd kring programmet skedde hösten 2009 och redovisades i Stadsbyggnadsnämnden under augusti 2010. Programmet beskriver bland annat målen att läka och länka ihop staden och att skapa en attraktiv, intensiv och rekreativ stad.

#### **Program för City**

Programmet har sitt ursprung i Vision för City 2030 vilken år 2012 antogs av kommunfullmäktige. I visionen anges att staden i samverkan med andra aktörer ska verka för bland annat attraktiva offentliga miljöer och en blandad bebyggelse med fler bostäder. Under år 2017 har Program för City färdigställts och varit på samråd under sommaren. Programmet är ett viktigt dokument i syftet att samordna och redovisa framtida möjligheter för utveckling av olika delar av Cityområdet samt redovisa viktiga kvalitéer och positiva egenskaper vilka redan inryms i den befintliga stadsmiljön, såsom ett starkt välfungerande näringslivscentra , höga kulturmiljövärden och det vattennära läget. Vidare redovisas i olika riktlinjer mer utförligt för vad och vilken utveckling som eftersträvas som exempelvis förbättrade offentliga rum för stockholmarna, utveckla och stärka stadens olika funktioner och förtydliga och stärka stråk som leder till vattnet.

#### **Gällande plan**

Gällande detaljplan 8354A är från 1989, genomförandetiden har gått ut. Planen anger i delen för aktuellt planområde kontor, handel och trafikområde.

#### **Planförslag**

Mål för planarbetet är att möjliggöra ny bebyggelse, att förbättra vistelsevärdena i närområdet samt att möjliggöra för bättre kopplingar mellan Tegelbacken, Klarabergsviadukten och strandpromenaden. I planarbetet ingår även att utveckla det offentliga rummet längs med Klarabergsviadukten. Planområdet är av stor strategisk vikt för möjligheten att kunna sammanlänka Kungsholmen med Cityområdet och de olika nivåerna

Klarabergsviadukten och strandpromenaden längs med Klara sjö på ett positivt och tydligt sätt. Här är även den föreslagna funktionsblandningen inom planområdet viktig, för ökad trygghet och trevnad samt möjligheten till en mer positiv stadsmiljö vilken bättre tar vara på det vattennära och kulturmiljörika närområdet. Bebyggelsen ska även bidra till en stärkt koppling mellan City och Kungsholmen och till att läka och länka fronten mot vattnet. Förslaget möjliggör en bättre miljö längs med Klara sjö, och på sikt en förlängning av gång- och cykelvägar från Tegelbacken och norrut.

På fastigheten Norrmalm 4:4 föreslås ny bebyggelse i form av bostäder, kontor, hotell och handel. Tillkommande total bruttoarea på platsen som föreslås provas är cirka 20 000 m<sup>2</sup>.

Bostäder i omfattningen av, i detta tidiga skede, uppskattningsvis cirka 30 stycken ska provas på platsen. De placeras lämpligen mot Klarabergsviadukten med koppling till de befintliga bostäderna norr om planområdet. Upplåtelseformen för bostäderna är i dagsläget ej fastställt. Bostäderna kan fylla en viktig funktion i denna del av City och bidrar till målet om en mer funktionsblandad stad. Bostädernas placering i direkt anknytning till befintliga bostadshus är positivt för den sammantagna boendemiljön.

Den föreslagna bebyggelsen har översiktligt studerats utifrån volymer i varierande storlek som trappas ned mot vattnet och mot Klarabergsviadukten. Syftet är att skapa en övergång mellan omgivande högre byggnader som Stockholm Waterfront och befintlig bostadsbebyggelse på Blekholmsterrassen. Volymstudien är i ett tidigt skede och ska ses som ett första förslag av vad som kan inrymmas på platsen, och kommer att studeras vidare.

Generösa trappkopplingar länkar planområdets två "marknivåer", Klarabergsviadukten respektive Klara strand och bidrar till att öka tillgängligheten till stråket längs vattnet. Inom planarbetet bör även utredas om det är möjligt att sammankoppla Klara strand med Centralstationen via gångtunnel.

Planförslaget innebär arbeten i den befintliga vägsstrukturen som är kopplad till Centralbron och dess vägnät. I korthet så flyttas påfarten till Centralbron från Klarabergsviadukten österut parallellt med Stockholm Waterfront, men även underliggande justeringar och anpassningar av vägtrafiknätet är nödvändiga.

Med den föreslagna bebyggelsen kommer Blekholmstunneln, som är en del av det nord-sydliga trafikbandet, att förlängas. Tunnel förlängningen kräver säkerhetsutredningar med eventuella



efterföljande åtgärder för att kunna genomföras. Den ramp som leder södergående trafik upp till Klarabergsviadukten anser exploateringskontoret efter samråd med trafikkontoret bör kunna rivas eftersom den utnyttjas mycket lite. Detta ska studeras vidare under planprocessen. En rivning skulle innebära att grundläggningen underlättas och mer byggvolym kan åstadkommas.

Någon egen parkering inom tomten är knappast möjlig. Det mycket centrala läget med nära tillgång till kollektivtrafik bedöms minska behovet av parkering inom fastigheten. Parkeringsmöjligheter i närliggande garage ska undersökas i det fortsatta planarbetet.

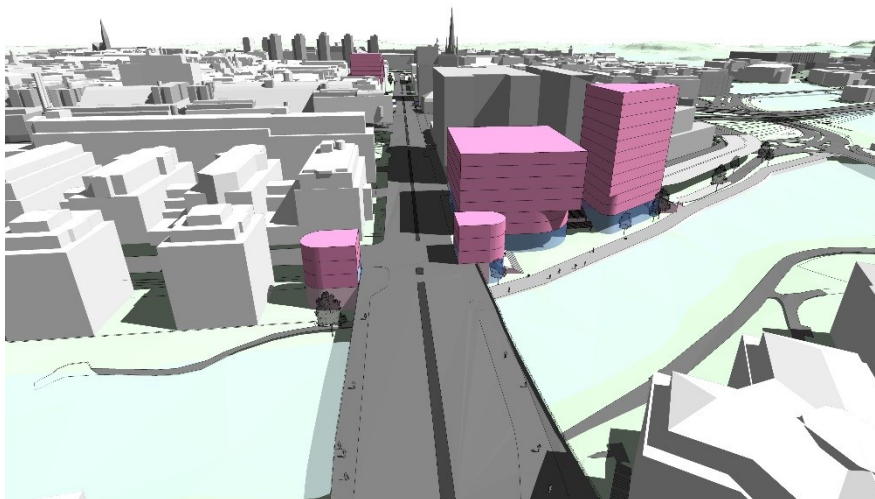
I nedanstående bildredovisning har inga volymer angående planarbetet med Centralstationen redovisats, då arbetet är i ett skede där volymer ännu inte kan presenteras.



Kartan redovisar behov av förbättrade kopplingar med gröna pilar, pågående och just avslutade planarbeten ljusrosa, befintliga kopplingar markerat med grön streckad linje och röda pilar markerar vad planarbetet Norrmalm 4:41 möjliggör att förbättra och stödja.



I bilderna nedan redovisas föreslagen byggnation inom planområdet som rosa volymer. Dessa ska studeras vidare och ska i detta läge endast indikera en ungefärlig omfattning och utbredning.



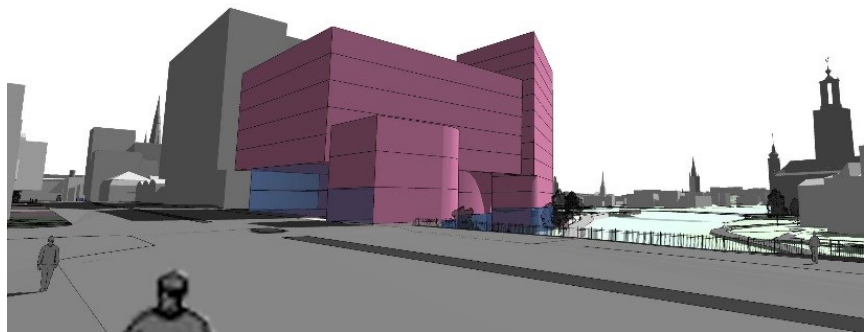
*Flygperspektiv österut där föreslagna byggnadsvolymer är rosamarkerade. Föreslagen påbyggnaden på Orgelpipan 7, som hanteras i ett parallellt start-PM till detta ärende är redovisad rosa, högst upp i bild.*



*Perspektiv norrut föreslagna byggnadsvolymer är rosamarkerade. Föreslagen påbyggnaden på Orgelpipan 7, som hanteras i ett parallellt start-PM till detta ärende är redovisad svagt rosa, höger i bild. Framtida möjliga gång- och cykelstråk genom planområdet, markerat med rött.*



*Perspektiv mot nordost från Stadshuset, föreslagna byggnadsvolymer är rosamarkerade.*



*Perspektiv österut mot Sergels torg från Klarabergsgatan, föreslagna byggnadsvolymer är rosamarkerade. Här syns Stadshuset, Klara kyrka, Riddarholmskyrkan och Gamla stan.*

## Konsekvenser

Utifrån nuvarande kunskapsunderlag kan ett genomförande av detaljplanen antas innebära betydande miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen och miljöbalken då bl.a. miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid överskrider i planområdet samt att tillkommande byggnader riskerar att påverka riksintresset för kulturmiljövården med Stockholms innerstad med Djurgården.

### Luftkvalitet

Halten av kvävedioxid är mellan 36 och över 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormens gränsvärde om 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Miljö kvalitetsnormen för luft överskrider därmed för kvävedioxid i delar av planområdet. Halten av partiklar PM10 är mellan 30-50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) inom området att jämföra med miljö kvalitetsnormens gränsvärde om 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Miljöförvaltningen

bedömer att föreslagen byggnation på platsen riskerar att medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids inom planområdet.

#### Buller

Planområdet är utsatt för höga bullernivåer från framförallt fordonstrafik. Akustiska avskärmningar i form av skärmar, balkonger eller dylikt kommer troligtvis behövas för att klara riktvärdena för trafikbuller. I planarbetet behöver djupare studier och analyser göras för att bedöma platsens lämplighet för bostäder.

#### Kulturmiljö

Förändringar i aktuellt planområde kan komma att påverka kringliggande byggnader och miljöer. Området är beläget på en plats som uttrycker flera av riksintressets värden. Viktigt att bearbeta i det fortsatta planarbetet är utblickar till närliggande stadsdelar, byggnader och vattenspeglar, stadens front mot vattnet samt dess siluett och påverkan på denna. Flera planarbeten pågår eller planeras inom området. Det är av stor vikt att dessa samordnas.

#### Jämställdhet

Ett genomförande av planen bedöms ha positiv inverkan på jämställdheten i området genom ökad trygghet i det offentliga rummet, fler och förbättrade gång- och cykelstråk, bättre förutsättningar för lokal handel och service.

#### Framkomlighet/Trafik

Trafikmätningar har visat att antalet fordon som använder avfarten för södergående trafik på Klarastrandsleden upp till Klarabergsviadukten endast är ett fåtal, vilket skapar möjligheter att ta bort rampen utan att behöva ersätta den någon annanstans. Alternativa avfarter mot City finns upp mot Kungsgatan/Kungsbroplan och mot Tegelbacken. Norrgående avfart kommer att bestå i samma läge som i dagsläget. Påfarten söderut på Centralbron kommer finnas kvar men flyttas. Klarastrandsledens tunnel kommer förlängas för att ge större yta som är möjlig för bebyggelse.

I och med att påfarter/avfarter mot Klarabergsviadukten kommer få nya lägen så har staden gjort preliminära beräkningar kring hur trafiken påverkas. Dessa visade att mindre åtgärder som kantstensflyttar och körfältsjuter kunde vara aktuellt för att klara trafiken. Dock gjordes dessa beräkningar utan förutsättningen att Klarabergsgatan skulle stängas av för genomfartstrafik eller att många fler bostäder och aktiviteter skulle tillkomma i stationsområdet. Trafikflödena utreds vidare i det fortsatta planarbetet.

**Planprocess**

Planarbetet bedrivs med utökat förfarande.

**Tidplan**

Start-PM	Q4 2017
Ställningstagande innan samråd.	Q2 2018
Plansamråd	Q3 2018
Granskning	Q1 2019
Antagande	Q2 2019

Anledningen till den relativt långa perioden mellan start-PM och plansamråd härrör till att området ska markanvisas till byggaktör genom beslut i exploateringsnämnden och att därefter genomföra parallella uppdrag och färdigställa planhandlingar inför plansamråd.

**Planavtal**

Detaljplanarbetet finansieras genom planavtal med de byggaktörer som medverkar i arbetet.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda  
ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till nu aktuellt planförslag och menar att ett planarbete kan startas. Projektet har goda förutsättningar att utgöra ett modernt tillägg både i samspel med och i medveten kontrast till omgivande bebyggelse samt innebär att ytterligare kontorsarbetsplatser och bostäder kan tillföras i stadens mest centrala och mycket goda kollektivtrafiknära läge. Projektet kan också bidra positivt till den pågående omdaningen av Klarabergsgatan där gatan stärks såväl funktionellt som upplevelsemässigt.

En grundläggande kvalitet i innerstaden är blandningen mellan bostäder, arbetsplatser och övriga samhällsfunktioner.

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till föreslagen utveckling och anser att förändringarna inom fastigheten ska ta tillvara dess topografiska läge mellan olika nivåer i stadslandskapet, samordnas väl med befintliga möjligheter till utblickar och den nära vattenkontakten ska stärkas.

Under planarbetet är det viktigt att byggnadernas volym och utformning studeras noggrant så att de tillkommande byggnaderna blir ett gott bidrag till Stockholms innerstad både stadsmässigt, funktionellt och gestaltningsmässigt. Detta ska studeras vidare under planprocessen först i volym sedan som byggnader med fasader och materialitet.

Slutligen vill kontoret lyfta det positiva i hur detta planförslag med sin föreslagna funktionsblandning på ett attraktivt sätt kan tillskapa



ett vitalt och levande City och ett närmande till de kvaliteter som vattnet utgör som en bärande del i stadens landskap – helt i enlighet med det program kontoret tagit fram och som varit på samråd under sommaren.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden beslutar att planarbete påbörjas i enlighet med detta utlåtande.

SLUT