



Handläggare: Anders Berg  
Tfn 08-508 273 16

Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## Startpromemoria för planläggning av kv. Trollhättan 29, 30, 31, 32 och 33 i stadsdelen Norrmalm

### Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas med normalt förfarande.

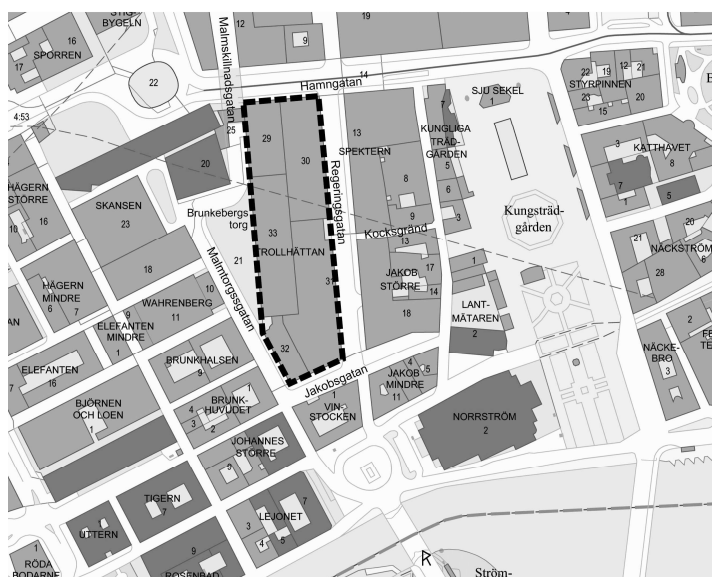
Susanne Lindh

Bo Bergman

Nina Åman

### Sammanfattning

Planarbetet syftar till att möjliggöra tillbyggnad, ombyggnad och ändrad användning av fastigheterna Trollhättan 29, 30, 31, 32 och 33. Trollhättan 33 byggs om till hotell. Övriga byggnader utvecklas i huvudsak för kontor med publika verksamheter i bottenvåningen. Samtliga byggnader prövas med en påbyggnad inom fastighetsgräns om upptill 2-3 våningar ovan nuvarande takfot.



Planområdets läge

## Utlåtande

### Bakgrund

Tomträttshavaren vill utöka byggnadsvolymerna i fastigheterna Trollhättan 29-33 i syfte att skapa förnyade kontor samt nytt hotell.

### Planområdets läge och omfattning

Planarbetet kommer att omfatta nämnda fastigheter som avgränsas av Brunkebergstorg, Malmskillnadsgatan, Hamngatan, Regeringsgatan, Jakobsgratan och Malmtorgsgatan. Staden äger marken som upplåts med tomträtt till AMF Pensionsförsäkrings AB. Planförslaget påverkar inte nuvarande gräns mellan kvartersmark och allmän platsmark.

### Gällande plan

Gällande plan är Dp 2002-05497 som vann laga kraft 2003-02-20. Planen anger kontor och handel.

### *Vision för framtida City*

Parallellt med aktuellt planarbete pågår arbete inom stadens förvaltningar med *Vision för Cityförnyelse 2030* för ett framtida city. Arbetet syftar till att skapa riktlinjer och förhållningsätt som stödjer Stockholms Citys utveckling till att vara ett fortsatt starkt nav som Sveriges politiska, kulturella och ekonomiska centrum. Framtida City ska vara levande dygnet runt och upplevas som tryggt, tolerant och inbjudande. Stadsstrukturen ska innehålla blandade funktioner med ett utbud av aktiviteter dygnet runt. Detta medför bland annat att arbetet med att utreda Citys stråk, målpunkter och orienterbarhet måste fortsätta.

### *Översiktsplan*

Enligt översiktsplanen Promenadstaden (laga kraft 2012-04-10) räknas området till Stockholms mest centrala delar. Förnyelsen av City ska vidareutvecklas med inriktning på att skapa intensiva stadsmiljöer, attraktiva huvudstråk, modern stadsbebyggelse och utökad vattenkontakt. Förnyelsearbetet ska samordnas med de nya infrastruktursatsningarna på Norrmalm.

### Förslag och analys

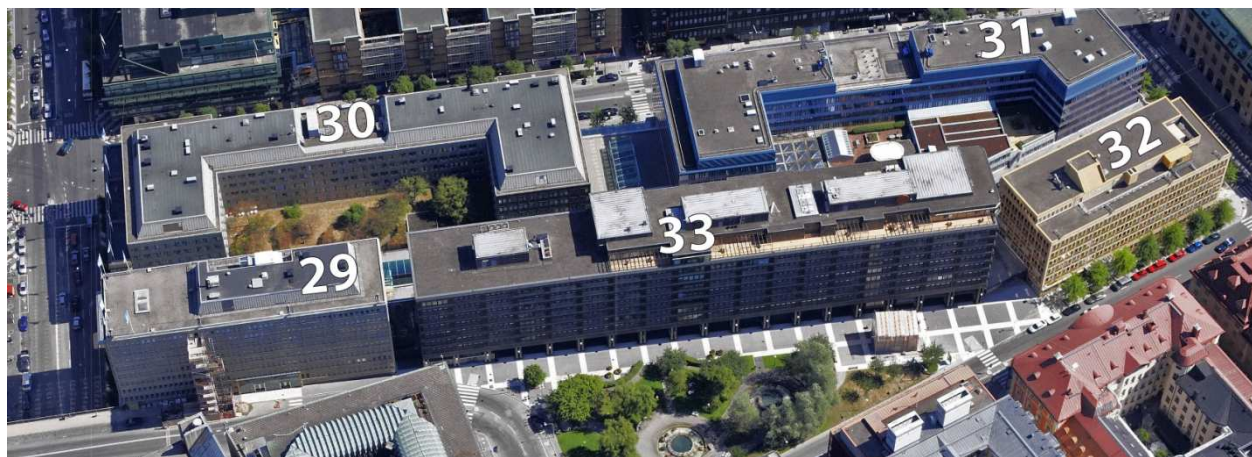
Tomträttsinnehavaren vill utöka byggnadsvolymerna inom fastigheterna Trollhättan 29-33 i syfte att skapa förnyade kontor samt nytt hotell. Tidigare bankverksamhet ersätts till största del med nya hyresgästpassade kontor. Bottenvåningar mot gata kommer att utgöra undantag där publika verksamheter såsom handel ska finnas. Trollhättan 33 avses byggas om till hotell. Befintlig handelsverksamhet i Gallerian kommer att kvarstå under och efter byggskedet.



*Befintlig stadssiluett sedd från Fjällgatan. Den föreslagna påbyggnaden är väl synlig från stadens öppna vattenrum.*

Aktuellt planområde utgör en del av riksintresset för kulturmiljövården för Stockholms innerstad där framförallt stadsiluetten och rutnätsstaden är de huvudsakliga frågorna för planarbetet. Stadsiluetten sedd framförallt från öster och söder beskriver Brunkebergsåsens höjdrygg och bebyggelsen tydliggör landskapets form.

Tomträttshavaren och staden har genomfört en förstudie i workshopform/seminarieform som har tydliggjort frågor kring stadsbild, gestaltning, förhållande mellan kvartersmark respektive allmän plats samt exploateringsgrad. Förstudierna visar att en utökning av byggrätten om upptill 2-3 våningar kommer att bli synlig från flera punkter söderifrån och från Saltsjöns vattenrum. Vidare arbete ska klargöra och fastslå påbyggnadens omfattning samt dess gestaltning och utformning i syfte att skapa en väl avvägd anpassning till stadens siluett.



*De fem byggnaderna inom kvarteret behåller sina individuella karaktärer.*



*Modellstudie kv. Trollhättan sedd från söder. Befintlig takfotlinje utgör utgångspunkt vid gestaltning av de nya våningarna, detta är särskilt viktigt mot Brunkebergstorg.*

De fem byggnaderna utvecklas utifrån de enskilda byggnadernas karaktärer. Nuvarande takfotslinje bibehålls i kvarteret som helhet, vilket är särskilt viktigt mot Brunkebergstorg. De tillkommande våningsplanen gestaltas med utgångspunkt från de befintliga byggnadernas individuella uttryck. Då kv. Trollhättan utgör ett stort kvarter i stadsväven har de olika delarna olika karaktär och förutsättningar. Den norra delen som vetter mot Hamngatan utgör en del av det moderna city med storskaliga fasader och huvudsakligen mörk färgsättning. Den södra delen som vetter mot kv. Vinstocken har lägre skala och utgör en ljusare miljö. Den nya höjdskalen inom kvarterets södra del avslutas och anpassas till byggnadshöjderna inom grannfastigheten Vinstocken 1. Nya höjdskalen mot norr ska anpassas och samspelar med höjdskalen i det moderna city. Taklandskapet gestaltas med uppbruten karaktär.

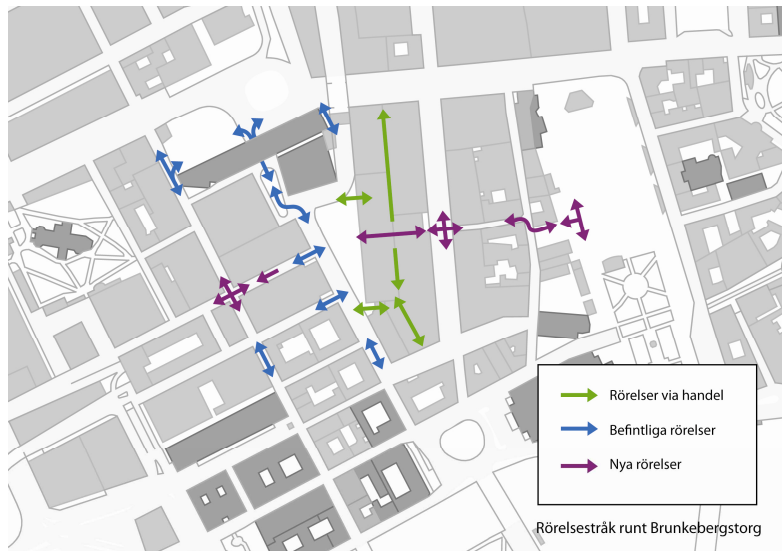
Bottenvåningar omdanas till utåtriktade verksamheter såsom handel. Vid förnyelse i city ska bostäder tillskapas. Inom kvarteret Trollhättan kommer hotell att etableras men bostäder ska tillgodoses inom annan fastighet i city. Frågan ska avtalas i samband med exploateringsavtal. Där hotell etableras ska mötet mellan



byggnaden och det allmänna torget studeras vidare under planprocessen. Syftet är att nå en utformning av byggnaden som långsiktigt stödjer ett väl fungerande Brunkebergstorg.

#### *Flöden och rörelsemönster*

En tydlig och lättläst gångpassage möjliggörs i höjd med Kocksgränd.



Rörelsestråk genom Brunkebergstorg och omgivande kvarter.

#### *Angöring och parkering*

Parkeringsplatser för kontor föreslås utgöras av minst 5 platser per 1000 kvm kontor / hotell. Angöring till hotellet sker via Brunkebergstorg och ska utformas utifrån anslutande trafikfunktioner samt torgets övriga funktioner och rörelsemönster.

#### *Kulturhistorisk klassificering*

Trollhättan 31 och 33 är grönklassade. Övriga byggnader är gulklassade enligt Stadsmuseets klassificering.



Klassning av kulturhistoriskt intressanta byggnader i omgivande kvarter.

### Tillgänglighet

Planarbetet ska belysa frågor kring tillgänglighet enligt stadens praxis.

### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget strider inte mot gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms heller inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### Fortsatt arbete och tidplan

Stadsbyggnadskontoret är positiv till förslagets grundtankar. Stockholm Citys funktion som Sveriges ekonomiska, politiska och kulturella centrum måste ges möjlighet att utvecklas. Förslaget bedöms bidra med ett utökat folkliv genom mer och fler utåtriktade verksamheter i bottenvåningen, kontor som ersätts med hotell samt utökad passagemöjlighet i öst-västlig riktning. Förändringarna bedöms utveckla den aktuella delen av city i en positiv riktning och kan bidra till en tryggare och mer levande stadsdel.

Konsekvenserna för stadsbilden, främst byggnadernas höjd behöver studeras och bearbetas grundligt. En omfattande stadsbildsanalys ska tas fram som tydliggör byggnadens påverkan på stadens siluett från ett flertal punkter i staden, framförallt från Gamla stan, Södermalm, Skeppsholmen och Saltsjön. Från dessa platser bedöms sårbarheten som störst med hänsyn till den kulturhistoriskt känsliga stadsbilden. Utöver detta kvarstår arbetet med förslagets arkitektoniska gestaltning, fem olika gestalter eftersträvas, en för var och en av byggnaderna. Den utökning av byggnadsvolymer som prövas inom aktuellt planarbete ligger inom nuvarande fastighetsgräns. Stadsbyggnadskontorets åsikt är att detaljplanen inledningsvis endast bör omfatta nämnda fastigheter, så långt som det är möjligt. Fortsatt planarbete kommer att tydliggöra frågan.

Planen kommer att hanteras med normalt planförfarande.

Samråd 1 kv 2013

Granskning 2 kv 2013

Antagande 3 kv 2013

Laga kraft 4 kv 2013

### Medverkande tjänstemän

Ärendet handläggs av Anders Berg. Plankonsult är Sweco Architects AB genom Ebba Ohlén-Carlsson.