



Handläggare: Anna Rex
Tfn 08-508 27 596

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av kv Snäckan 8 i stadsdelen Norrmalm (27000 kvm kontor, 17 bostäder)

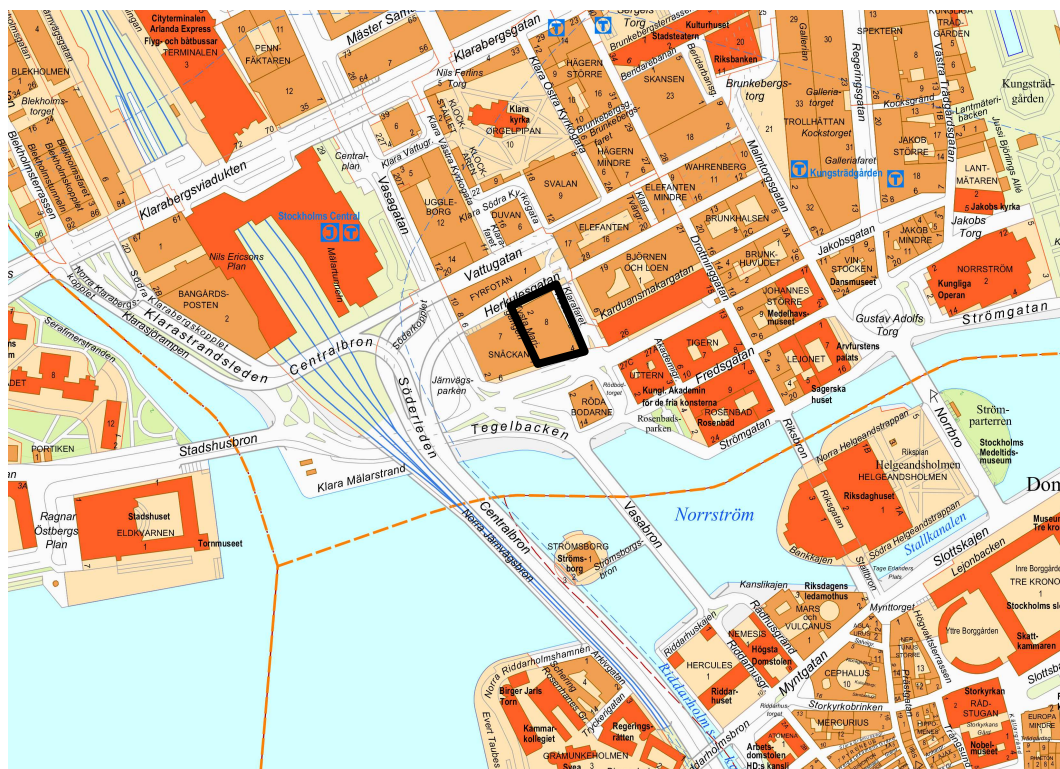
Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Marin Schröder



Kvarteret Snäckan 8 markerat med svart linje.

Sammanfattning

Planen syftar till att uppföra ett modernt kontors- och bostadshus av mycket hög arkitektonisk kvalitet. Projektet ska bidra till att utveckla stadens front mot vattnet och till att göra stadsmiljön mer levande, lättorienterad och trivsamt i enlighet med den av kommunfullmäktige fattade "Vision för City".

Kontoret ser det som mycket positivt att Alecta, som är tomträtthavare, vill skapa en funktionsblandning inom kvarteret med både verksamheter och bostäder. Även idén om att jobba med utåtriktade bottenvåningar ser kontoret som mycket positiv och utvecklingsbart.

Den föreslagna nya byggnaden innebär att den befintliga byggnaden med särskilt kulturhistoriskt värde (grön-klassad enligt Stadsmuseet) rivs. Därför ställs höga krav på att en ny byggnad ska hålla minst lika höga arkitektoniska värden, att byggnaden ska medge en flexibilitet över tid och att den bidrar på ett positivt sätt till att utveckla en levande stadsmiljö. Läget mot Tegelbacken, Riddarfjärden och Gamla stan är av central betydelse för upplevelsen av staden.

En rad frågor kommer att studeras i det kommande planarbetet, så som konsekvenserna av den föreslagna volymökningen som är relativt omfattande jämfört med dagens byggnad, både till bredd och höjd. Konsekvenserna behöver studeras utifrån stadsbilden och närområdet med avseende på arkitektoniska kvaliteter, kvaliteter i angränsande stadsrum, proportioner, ljus, upplevelsevärden och orienterbarhet. Byggnadens relation till stadens högt värderade stadsfront mot vattnet kommer att utvecklas. Det föreslagna bostadstornet urskiljer sig i dagens siluett, varför konsekvenserna och fördelarna med tornet behöver utredas särskilt. Möjligheten att vidareutveckla de föreslagna bostäderna som en integrerad del av fastighetsutvecklingen är avgörande för att uppnå cityvisionens mål om en mer aktiverad, tryggare och blandad stadsdel.

Möjligheten att förbättra orienterbarheten i området genom att öppna upp Tysta Marigången kommer att studeras. Konsekvenserna av att ta i anspråk en del av den allmänna gatumarken för att utöka bygggrätten och eventuellt flytta bilrampen från Rödbodgatan behöver studeras vidare.

Utlåtande

Syfte

Planen syftar till att:

- Uppföra ett modernt kontors- och bostadshus av mycket hög arkitektonisk kvalitet som bidrar till att utveckla och stärka stadens front mot vattnet (del av Riksintresset Stockholms innerstads kärnvärden). Förslaget innebär att befintlig grönklassad kontorsbyggnad rivs.
- Bidra till att levandegöra området större delar av dygnet, dels genom en funktionsblandning med bostäder i fastigheten och dels genom aktiverade bottenvåningar i enlighet med "Vision för City".
- Bidra till att förbättra orienterbarheten i området genom att utreda möjligheten att skapa ett nytt attraktivt öppet stråk genom en utveckling av

Tysta Marigången, så att kopplingen mellan Gamla Stan och City stärks i Vasabrons förlängning mot Klara Västra Kyrkogata.

Bakgrund

Fastighetsägaren innehar tomträtten för fastigheten Snäcken 8 inom stadsdelen Normalm/Södra Klara. Byggnaden är en kontorsbyggnad i åtta våningar från 70-talet, som idag rymmer kontor för KPMG med flera. I bottenvåningen finns butiker. Byggnaden har stora arkitektoniska värden.

Våningshöjderna bedöms av tomträttshavaren som alltför låga för en modern kontorsverksamhet. Alecta har därför ansökt om planändring via fastighetsägaren (Staden) för att ersätta befintlig kontorsbyggnad med en ny.



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



Flygperspektiv med befintlig situation från söder.



Vy från sydväst med befintlig byggnad på fastigheten Snäcken 8 markerad med prickad linje.



Vy från söder med befintlig siluett mot Riddarfjärden.

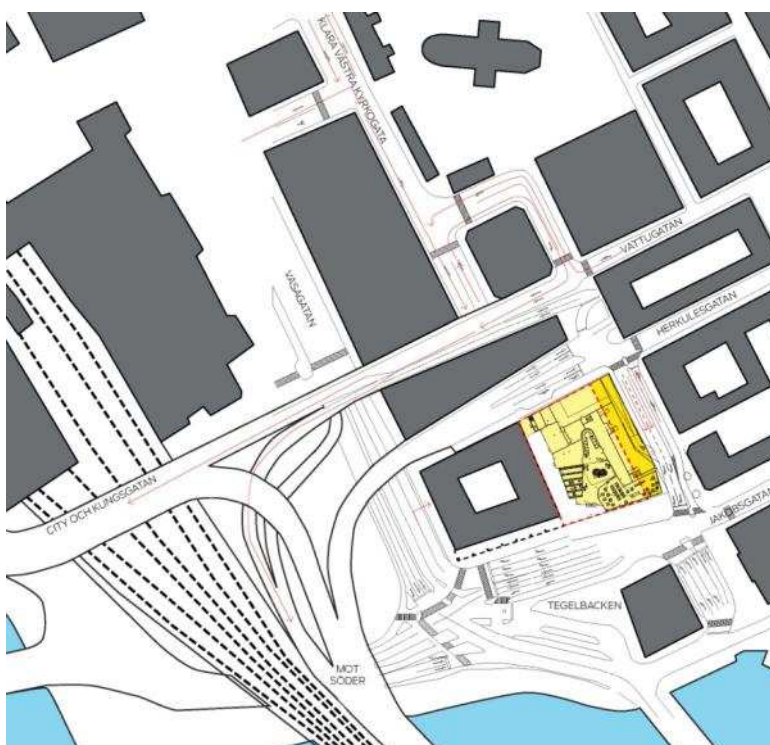
Föreslagen förändring

Befintlig byggnad rivs för att ge plats åt en ny byggnad för kontor, verksamhetslokaler i bottenvåningen och bostäder. Alecta har låtit fem arkitektkontor skissa på en ny byggnad på platsen. Representanter från stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret har funnits med i utvärderingen av förslagen.

Förslaget är en huvudbyggnad för kontorsändamål i 11 våningar och en uppstickande högdel med bostäder. Förslaget innehåller ca 27000 kvm kontorslokaler (motsvarande ca 94%) och 1600 kvm bostäder (motsvarande ca 6%).

I förslaget förskjuts huvudbyggnaden mot öster och skapar ett släpp mot Sheraton hotell. Det innebär att en del av den allmänna gatumarken tas i anspråk för en ny utökad byggrätt. Rampen i Rödbodgatan kan integreras i den nya byggnaden. Konsekvenserna av den utökade byggrätten och en eventuell flytt av bilrampen behöver studeras vidare.

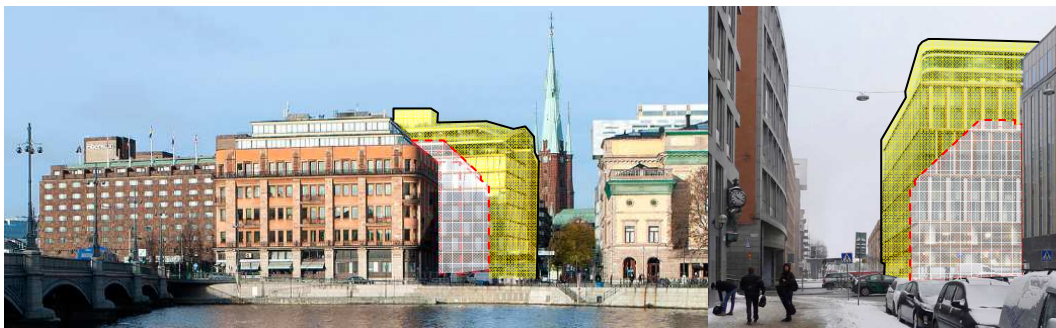
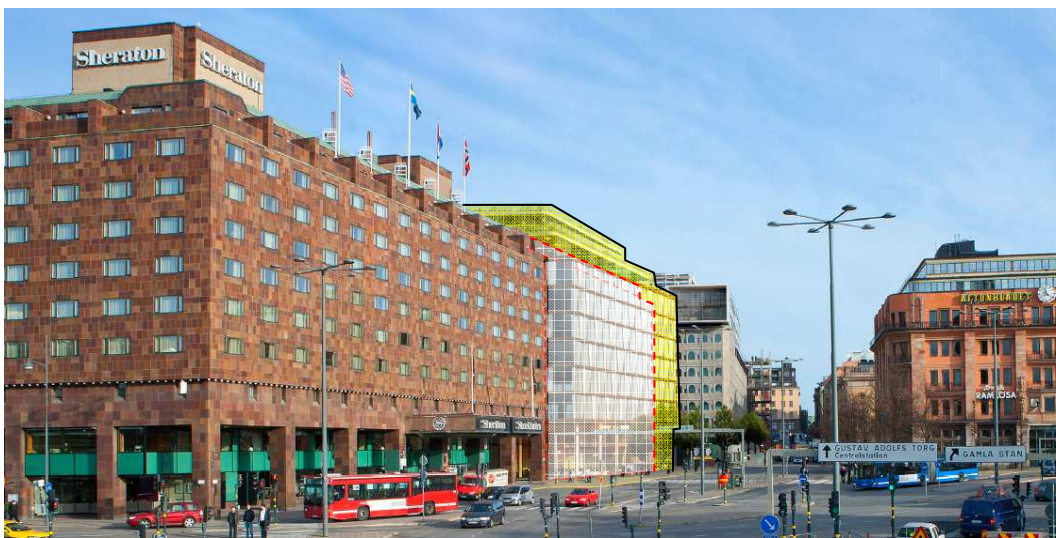
Huvudvolymen mot söder och Tegelbacken är något högre än intilliggande Sheraton inom fastigheten Snäcken 7 och den ursprungliga byggnadskroppen inom kv Björnen och Loen på andra sidan Rödbodgatan. Från huvudvolymens åtta våningar trappas ytterligare tre våningar upp mot den norra sidan av kvarteret. Byggnaden som helhet är i de tidiga skisserna högre än totalhöjden för den takpåbyggnad som gjorts inom kv Björnen och Loen. Mot Herkulesgatan i norr föreslås att byggnaden blir tre våningar högre än det intilliggande Sheraton. Inom denna del av fastigheten föreslås också en bostadsdel med 13 våningar.



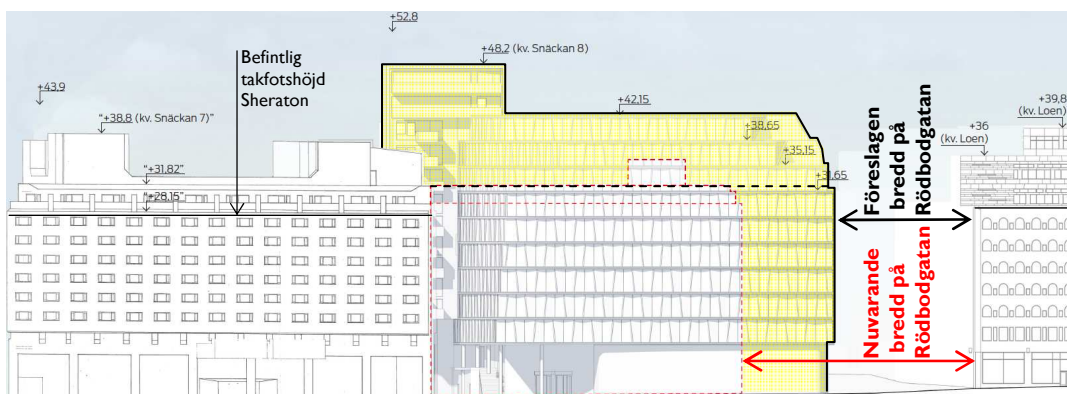
Situationsplan som redovisar föreslagen utökad byggrätt i gult. Huvudbyggnaden förskjuts något åt öster, vilket tar en del av den nuvarande allmänna gatumarken i anspråk.



Illustrationsbilder med föreslagen nybyggnation inom Snäcka 8.



Gatuvyer med föreslagen utökning av byggnadsvolymen markerad gul och ny totalhöjd enligt svart linje. Befintlig byggnadsvolym markerad med ljus yta och streckad röd linje.



Fasadelevation mot söder. Föreslagen utökning av byggnadsvolymen markerad gul, med ny totalhöjd enligt svart linje. Befintlig byggnadsvolym markerad med streckad röd linje.

Befintliga förhållanden

Byggnaden

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

Stadsbild och riksintressanta stadsmiljöer

Byggnaden utgör, genom läget i stadsfronten mot ett av stadens viktigaste vattenrum, en del av kärnvärdet i riksintresset Stockholms innerstad. Stockholm har fått sin speciella prägel i skärgårdslandskapet runt de tre stora vattenrummen - Mälaren, innerstadens vattenrum och Saltsjön. Vattenrummen skapar öppna vyer och långa siktlinjer där innerstadens bebyggelsefronter är tydligt synliga från många platser i staden. Stadssiluetten med den sammanhållna och begränsade hushöjden är ett av Stockholms tydligaste särdrag.

Den stadsplan med ett finmaskigt gatunät som lades ut under 1600-talet har haft stor betydelse för innerstadens utformning fram till idag. Även 1800-talets rutnätsplan är av riksintresse. Den moderna bebyggelsen i City bryter ofta det gamla stadsplanemönstret. Kartorna nedan visar hur kvarteret Snäckan under 70-talet växte ihop med intilliggande kvarter och klippte av slutet av både Klara Västra Kyrkogata samt Karduanismakargatan. Detta tillsammans med de stora trafikanordningarna har lett till att området blivit svårtillgängligt, mycket trafikdominerat och med dålig orienterbarhet, vilket inte lockar till vistelse.



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

Kulturhistorisk klassificering, fornlämningar och riskintressen

Byggnaden är grönklassad enligt stadsmuseets kulturhistoriska klassificering, det vill säga särskilt kulturhistoriskt värdefull. Intilliggande fastighet Sheraton Hotell (Snäckan 7) är blåklassad (kulturhistoriskt värde av byggnadsminnesklass) enligt stadsmuseet. Området ligger inom fornlämningsområde 103.

Fastigheten ligger inom del av stadens front mot vattnet (Riddarfjärden), och utgör på så sätt del av Riksintresset Stockholms innerstads kärnvärden.

Trafik

Fastigheten omges idag på tre sidor av trafikerade vägar. Tegelbacken, mot söder, domineras av biltrafiken med stora ytor för vägbanor, relativt höga hastigheter och buller. Området är svårtillgängligt och svårorienterad för gående och cyklister. Vägen mot öster, Rödbodgatan och även mot norr, Herkulesgatan, har motorvägsutformning med mycket låga kvalitetsvärden för gående och cyklister. Längs vattnet och på Vasagatan finns pendlingsstråk för cykeltrafiken.

Tysta Marigången (förlängningen av Klara Västra Kyrkogata) är idag öppen under dagtid. Den möjliggör en förbindelse i nord-sydlig riktning genom fastigheten och vidare under kv Fyrfotan mot Centralstationens nya entrébyggnad i hörnet på Klarabergsgatan. Under kvällar är passagen låst eftersom stråket upplevts som otryggt och är svårt att hålla rent.



Läget är ett av stadens bästa ur kollektivtrafiksynpunkt. Inom 300-400 meter finns Centralstationen, T-Centralen och Station City som öppnar 2017. Ett flertal busslinjer stannar vid Tegelbacken, framför kvarteret Snäcka.

Tidigare ställningstaganden

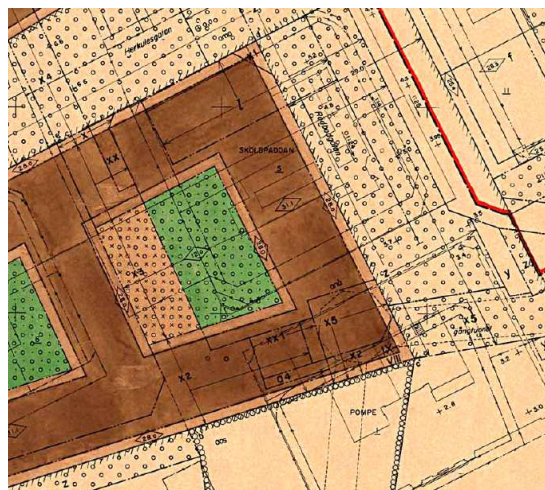
Detaljplan

Pl 6480 (1967): avser reglering av byggnadskvarter för kontors- och butiksändamål. I planen anges både x- (allmän gångtrafik) och z-bestämmelser (allmän trafik).

Dp 1998-07536-54 (2000): tilläggsplan som upphäver x-områden (sk Journalistgången, Tegelbacksgången).

Dp 2004-20174-54 (2010): upphävande av bestämmelser och x-områden avseende Tysta Marigången.

Utsnitt ur gällande plan för Snäcka 8



Översiktsplan

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

kopplingarna till omgivande områden ska stärkas. Omvandlingen till en modern citybebyggelse och levande stadsmiljö ska hålla hög klass och beakta kulturhistoriska värden.

Vision för City 2030

Stadens dokument "Vision för City" antogs av Kommunfullmäktige 2012-10-03. Visionen för City handlar bland annat om att göra södra Klara till en del av den levande blandstaden som är attraktiv och trivsamt med ett livfullt stadsrum som är öppet för alla de människor som besöker, bor och verkar där. Ett av problemen med södra Klara, enligt visionen för City, är att stadsdelen domineras av storskaliga strukturer, höga och stora byggnader med få entréer och inåtvända verksamheter i kvarterens bottenvåningar. Dagens upplevelse av södra Klara bygger till stor del på den storskaliga utveckling som genomfördes under 60-talet för verksamheter utan funktionsblandningens fördelar i åtanke. Många fastigheter rymmer enbart en enskild verksamhet per kvarter och ett fåtal entréer och ett bottenplan som vänder sig inåt. Utvecklingen under 60-talet har delvis skapat en brist på ett stadsliv med mänskligt fokus, som visionen för City pekar ut som målet för områdets utveckling idag.

I visionen för City föreslås en utveckling med ett blandat funktionsinnehåll med verksamheter, kultur, bostäder och bostadskomplement i kvarter där bottenvåningarna vänder sig utåt med en uppbruten struktur för mindre enheter som ger en mångfald av målpunkter och kopplingar mellan ute och inne. Stadsstrukturen och byggnaderna ska ha en mänsklig skala för att ge ett attraktivt, trivsamt och livfullt stadsrum. Den centrala stadens erkända kvaliteter och särdrag med den sammanhållna byggnadshöjden, de vackra stadsfronterna mot de öppna vattenrummen och många välbesökta utsiktspunkter ska värnas. Därför behöver den nya bebyggelsen bli en del av och bidra till att utveckla det som definieras som Stockholms skönhet och tydligaste särdrag, genom bland annat siluetterna mot vattnet. Höjdskalen på nya byggnader behöver också relatera till de ljusförhållanden som råder i Stockholm, så att det på gatunivå blir bra himmelsljus och inslag av solljus.

Förhållningssätt inför fortsatt arbete

Arkitektonisk kvalitet och uttryck

Den arkitektoniska kvaliteten i den nya bebyggelsen ska säkerställas för att kunna motivera en rivning av den kulturhistoriskt intressanta byggnaden.

Bebyggelsens skala och arkitektoniska uttryck ska vara ett positivt bidrag till stadsbilden och förhålla sig till fronten mot vattnet som präglas av de olika friliggande, palatslika byggnaderna. Höjden på den nya byggnaden studeras i relation till byggnadshöjden på stadsfronten mot vattnet.

Stadsliv och den mänskliga skalan

Utifrån stadsrummen kring byggnaden och i relationen till Sheraton Hotell (Snäckan 7), finns stor potential för att en ny byggnad på ett bättre sätt än idag kan leva upp till målen om ett livfullt City. Bottenvåningarna och arkitektur i en mänsklig skala ger möjlighet att skapa en trivsamt gatumiljö. Det innebär att strukturen i bottenplan ska möjliggöra en blandad användning som aktiverar

gaturummen med flera funktioner, entréer och målpunkter. De sidor av byggnaden som idag är baksidor kan utvecklas för att bli viktiga delar i en framtida livfull stadsmiljö i City. Olika verksamheter i bottenvåningen i kombination med entréer till bostäder skapar varierade målpunkter och ger bättre förutsättningar för en levande stadsdel.

Gatustruktur

Genom att byggnadskroppen utökas mot öster och friställs med ett släpp mot grannfastigheten Snäckan 7 (Sheraton Hotell) kan en mer öppen koppling skapas mot City, Centralstationen och Gamla stan. Det bidrar till en ökad rumslig integration. Ett nytt, alternativt stråk mellan City och Gamla Stan, genom förlängningen av Klara Västra Kyrkogata till Vasabron bidrar till aktiverade gaturum, förbättrad orienterbarhet, större folkströmmar och tryggare stadsmiljöer.

Klarafarets bilramp

Under fastigheten Snäckan 7 och 8 finns garage som angörs antingen från norr via Klara Västra Kyrkogata eller från bilrampen Klarafaret i Rödbodgatan. Möjligheten att ta bort bilrampen från Rödbodgatan är intressant ur stadsbildssynpunkt, och en placering av rampen i den nya byggnaden är ett möjligt alternativ. På en övergripande nivå fyller rampen ingen större trafikfunktion, men den södra utfarten i Rödbodgatan är viktig för de som har behov av att köra bil till Klarafaret och dess garage, samt för de som ska till adresserna på Klara Vattugränd, Klara Västra kyrkogata och Klara Södra kyrkogata, eftersom det är den enda möjligheten att komma ut på det närliggande gatunätet via Tegelbacken.

Möjligheten att ta bort eller flytta rampen behöver studeras både ur trafikteknisk synpunkt, ur stadsbildssynpunkt och i dialog med samfällighetens medlemmar.

Bostäder

Bostadsdelen ska bidra till att göra området mer mångfunktionellt i enlighet med "Vision för City". Fler människor i rörelse som har området som sitt grannskap och sin hemmiljö, bidrar till en större nattbefolkning och därmed minskad ödslighet och otrygghet.

Slutsats

Om det ska vara motiverat att riva den befintliga grönklassade byggnaden måste den nya byggnaden nå en högre arkitektonisk kvalitet än dagens byggnad och bidra med de stadsmässiga värden som slås fast i visionen för City. I första hand behöver volym och struktur hanteras – både den enskilda formen i relationen till närområdet och stadslandskapet omkring. Läget mot Tegelbacken, Riddarfjärden och Gamla stan är av central betydelse för upplevelsen av staden.

Behovsbedömning

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms 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 kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Preliminär tidplan

Start-PM: maj 2013

Samråd: oktober-november 2013

Godkännande av samråd i SBN: januari 2014

Granskning: april 2014

Antagande i SBN: juni 2014

Kontorets bedömning

Kontoret bedömer att ett planarbete kan startas för utvecklingen av kvarteret Snäckan 8. Planarbetet ska följa "Vision för City".

I visionen föreslås en utveckling med ett blandat funktionsinnehåll med bottenvåningar som vänder sig utåt med en uppbruten struktur för mindre enheter som ger en mångfald av målpunkter och kopplingar mellan ute och inne. Stadsstrukturen och byggnaderna ska ha en mänsklig skala för att ge ett attraktivt, trivsamt och livfullt stadsrum. Den nya bebyggelsen behöver bli en del av och bidra till att utveckla det som definieras som Stockholms skönhet och tydligaste särdrag, genom bland annat siluetterna mot vattnet. Höjdskalen på nya byggnader behöver också relatera till de ljusförhållanden som råder i Stockholm, så att det på gatunivå blir bra himmelsljus och inslag av solljus.

Staden är generellt positiv till att fastighetsägare har ett intresse och ser en möjlighet att utveckla sitt fastighetsbestånd i syfte att skapa ett än mer attraktivt City som bidrar till allt det som visionen för City slår fast. Det befäster City som stadens och landets ekonomiska, politiska och kulturella centrum. En viktig aspekt i varje enskild fastighetsutveckling är att ta vara på de stadsbyggnadsvärden som finns att beakta och utveckla, samtidigt som de ekonomiska incitament som fastighetsägaren besitter ska bejakas. Förslaget för utvecklingen av Snäckan 8 har föregåtts av en lång och ambitiös process av tomträttshavaren med parallella arkitektuppdrag och diskussioner mellan staden och Alecta.

Stadsbyggnadskontoret ser det som mycket positivt att Alecta vill skapa en funktionsblandning inom kvarteret med både verksamheter och bostäder. Även idén om att jobba med utåtriktade bottenvåningar ser kontoret som mycket positiv och utvecklingsbart.