



Handläggare: Anders Berg
Tfn 08-508 273 16

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför fortsatt planarbete för Trollhättan 29, 31, 32, 33, Skansen 25 mm, Dp 2012-13546

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och beslutar att detaljplanen ska sändas ut för granskning i enlighet med kontorets utlåtande.

Ann-Kristin Kaplan

Bo Bergman

Martin Schröder

Sammanfattning

Tomträttsinnehavaren AMF Pensionsförsäkringar AB vill utöka byggnadsvolymerna inom Gallerian-kvarteret i syfte att skapa ny kontorsyta samt hotell inom Trollhättan 33. Då kvarteret sen dess invigning har haft en enda huvudsaklig hyresgäst, Swedbank, finns anledning att omstrukturera och addera nya funktioner som är önskvärda, och till viss del krävs, när byggnaderna anpassas till ett flertal hyresgäster. Swedbank flyttar under våren 2014 till nya lokaler i Sundbyberg.

Under plansamrådet inkom 25 yttranden varav ett tiotal yttranden (Länsstyrelsen, Riksbanken, Skönhetsrådet mfl) var kritiska till detaljplanen på grund av de föreslagna tillbyggnadernas påverkan på stadsbilden och kringliggande gaturum. Länsstyrelsen understryker att samrådsförslaget behöver bearbetas för att inte utgöra påtaglig skada på Riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Stadsbyggnadskontoret avser att revidera planförslaget utifrån de synpunkter som inkommit i samrådet, men även utifrån de reflektioner och slutsatser som stadsbyggnadskontoret och projektgruppen gjort i arbetsprocessen.

Detaljplanens samrådsförslag innebar en utökning av byggrätterna genom en generell påbyggnad om 2-3 våningar samt byggrätter mellan byggnaderna, så kallade länkbyggnader och infill. Förslaget har bearbetats i syfte att tillmötesgå remissinstansernas synpunkter. Kortfattat innebär revideringarna att Trollhättan 30 (Regeringsgatan/ Hamngatan) utgår ur detaljplanen eftersom byggnadens framtida funktion och användning ska utredas vidare. Byggnaden T29 har sänkts en våning (samt sargkant), föreslagen länkbyggnad mellan 29 och 33 utgår och



befintlig situation kvarstår. Infillet vid Jakobsgatan samt övre våningsplan på T31 och T32 dras tillbaka. Byggnadsdelar på tak (hisstoppar) bearbetas i storlek och form. Planens redovisningsmaterial bearbetats och dess konsekvensbeskrivning utvecklas.

Bilaga: Remiss- och samrådsredogörelse

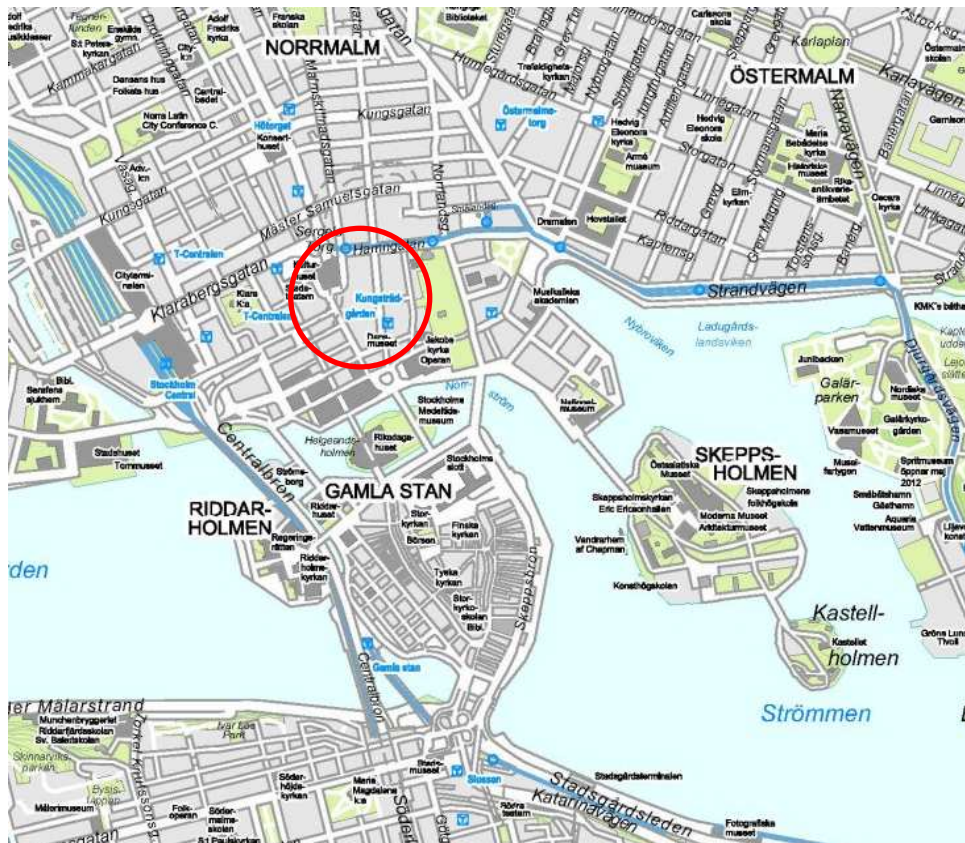
Utlåtande

Bakgrund

Tomträttsinnehavaren AMF Pensionsförsäkringar AB vill utöka byggnadsvolymer inom fastigheterna Trollhättan 29, 31-33 i syfte att skapa ny kontorsyta samt hotell inom Trollhättan 33. Hyresgästen Swedbank hyr större delen av lokalytan inom kvarteret, under våren 2014 flyttar hela bankverksamheten till ny adress vilket innebär att stor yta tomställs. Då kvarteret sen dess invigning har haft en enda huvudsaklig hyresgäst finns anledning att omstrukturera och addera nya funktioner som är önskvärda, och till viss del krävs, när byggnaderna anpassas till ett flertal hyresgäster.

Uppdraget

Stadsbyggnadskontoret inledde under vintern 2011-2012 ett samarbete med AMF Fastigheter AB rörande kvarteret Trollhättan. I en förstudie arbetade staden och tomträttsinnehavaren AMF med arkitektkontoren White Arkitekter, Reflex Arkitekter samt Wester+Elsner Arkitekter kring kvarterets utformning och framtida funktioner. Förstudien redovisades som start-PM i stadsbyggnadsnämnden 27 september 2012. Nämnden beslutade att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete. Nämnden beslöt att detaljplanen, utöver befintlig markanvändning, även skulle pröva förutsättningen för bostäder. Stadsbyggnadskontoret föreslår att hotell ersätter bostadskravet eftersom hotell skapar och bidrar till rörelse och folkliv vid Brunkebergstorg.



Samrådsförslaget

Samrådsförslaget innebär att byggnaderna inom kvarteret byggs till med ca 2-3 våningar. Utöver detta möjliggörs att gårdarna inom Trollhättan 31 och 30 bebyggs. Länkbyggnader föreslås mellan befintliga byggnader för att koppla samman kvarteret. Mot Jakobsgatan föreslås en ny byggnad, ett ”infill” som binder samman Trollhättan 32 och 31.



Bilder: Fotomontage från samrådet.
(White/ Reflex)

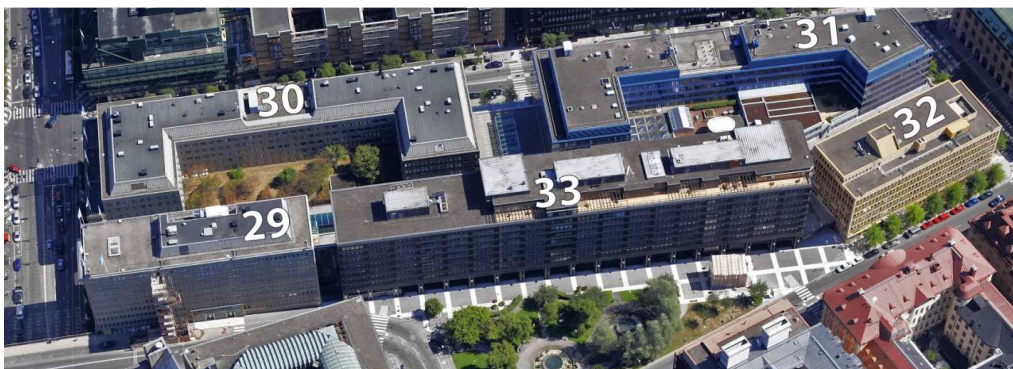


Bild: Flygbild över kvarteret Trollhättan med Brunkebergstorg i förgrunden.

Swedbanks nuvarande huvudkontor vid Brunkebergstorg byggs om till hotell och dess entré kopplas till Gallerians gågata och aktivitetstorg. På så sätt skapas kopplingar och nya gångstråk mellan Kockstorget-Gallerian-Brunkebergstorg. Förändringarna, både ombyggnad av entré samt hotellet som funktion, kommer att vitalisera och ge Brunkebergstorg ökade gångflöden. Detaljplanen behandlar inte utvecklingen av Brunkebergstorg, det hanteras i ett separat programarbete som drivs parallellt med detaljplanen. Gallerians gågata med shoppingstråk kvarstår samt kompletteras med "Plusset" som innehåller funktioner såsom caféer, restauranger och tillfälliga butiker. Plusset länkar samman kontorshusen samt Gallerians gågata och kommer både Gallerians besökare och kontorshyresgästerna tillgodo. Kvarterets bottenvåningar mot gata ska, i huvudsak, utgöras av centrumverksamhet som exempelvis handel. Befintlig handelsverksamhet i Gallerian ska kvarstå. Genom förändringen av kvarteret öppnas bottenvåningar och Gallerian som målpunkt och som del i viktiga rörelseträk i City stärks.

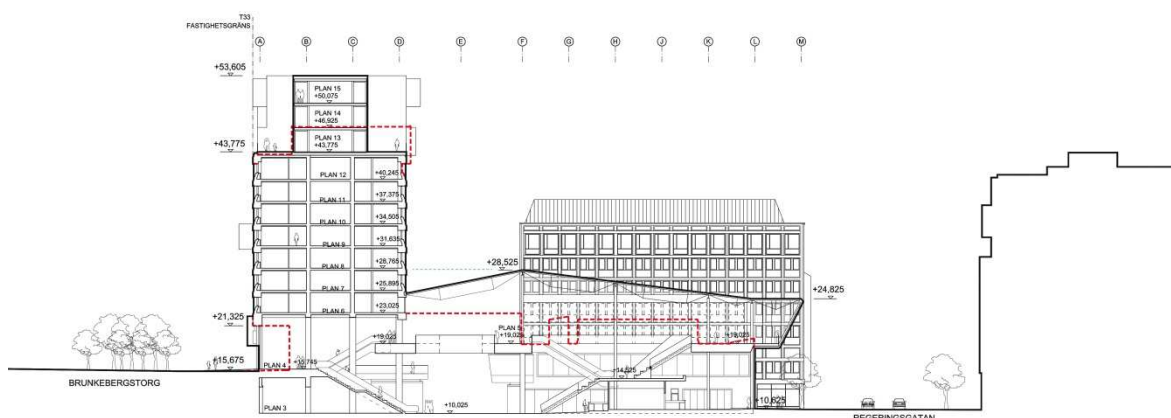


Bild: Sektion genom Plusset, Brunkebergstorg- Gallerian- Kockstorget- Regeringsgatan. Röd linje representerar befintlig situation. (White)

Aktuellt planområde utgör en del av riksintresse för kulturmiljövården för Stockholms innerstad där stadssiluetten och påverkan på stadsbild, såväl vyer som stadsrum, är en central del av planarbetet.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i MB 6 kap §11 att en miljöbedömning behöver upprättas. Planförslaget innebär en mindre förändring av markanvändningen då kvarteret, i huvudsak, även fortsättningsvis kommer att bestå av kontor och handel. De miljöaspekter som berörs och kräver djupare beskrivning är framtida luftkvalitetsnivåer samt påverkan på kulturmiljö och stadsbild.

Plansamråd, former

Plansamråd pågick under perioden 14 feb – 27 mars 2013. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen *Mitt i* 26 feb 2013. Samrådsmöte hölls 7 mars 2013 i Tekniska Nämndhuset, Gamla biblioteket där ca 25 personer deltog.

Inkomna yttranden och medial debatt

Under samrådsperioden inkom 25 yttranden varav åtta yttranden (*Länsstyrelsen, Riksbanken, Skönhetsrådet, Samfundet St Erik, YIMBY, Ulf Johannisson mfl, Ulf Berggren, Thomas Fång*) är kritiska till planförslaget. Yttrandena anser att förslaget innebär negativa konsekvenser för stadsbilden och stadsmiljön. Tillkommande våningsplan utgör för stora, sammanhängande volymer som kommer "att bli alltför dominerade såväl i den lilla som den stora skalan". Flera yttranden (*Länsstyrelsen, Skönhetsrådet, Ulf Johannisson mfl, YIMBY, Samfundet St Erik*) anser att det arkitektoniska uttrycket är för starkt samt att de påbyggnader som föreslås är aparta och inte hänger samman med befintlig arkitektur eller omgivande stadsrum.

Samtidigt som kritik framförs anser flera av yttrandena att förändring av kvarteren är positivt och framförallt att en ny koppling mellan Brunkebergstorg och Gallerian öppnas.

Länsstyrelsen anser att planförslaget innebär stor påverkan på stadsbilden och att detaljplanen måste säkerställa att de tillkommande byggnadsvolymer inte upplevs som sammanhängande, horisontella volymer. Länsstyrelsen påpekar att detaljplanen måste hantera framtida luftkvalitetsfrågor.

Sammantaget anser de flesta remissinstanser att samrådsförslaget innebär för hög och ensidig exploatering som förstärker de negativa aspekterna av den endimensionella markanvändningen (butiker och kontor) i city. Flera yttranden (*Norrmalms stadsdelsnämnd, Skönhetsrådet, Ulf Johannisson mfl, Ulf Berggren*) anser att bostäder bör vara en del av detaljplanen i syfte att skapa en mer levande

och trygg miljö samt öka funktionsblandningen i kvarteret. Ett par yttranden (*Skönhetsrådet, Samfundet St Erik, Thomas Fång*) anser att Stockholm och dess invånare inte gynnas av planförslaget eftersom förslaget inte tillför några nya värden trots den ökade exploateringsgraden. Skönhetsrådet kallar förslaget för en stadsbyggnadsmässig rovdraft, dvs enskilda exploateringsintressen/ företag väger tyngre än allmänna och kulturhistoriska intressen.

Planförslaget har även varit föremål för ett antal artiklar och debattartiklar i stockholms-media under våren 2013. Mitti City, Svenska Dagbladet, Arkitektur mfl har rapporterat eller debatterat om planförslaget. Debatten handlar till stor del om exploateringsgrad, funktionsblandning och kulturhistoriska frågor.

Ställningstagande

Volym och gestaltning

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget måste bearbetas utifrån de vyer som presenterats i samrådet. Bebyggelsen ska sänkas och gestaltningen artikuleras så att tillkommande volymer anpassas till omgivande bebyggelse och stadssiluett. Stadsbyggnadskontoret anser att *detaljplanens utgångspunkter*: Kvarterets fem byggnader som enskilda individer, Brunkebergsåsens längdriktning, öst-västligt stråk, uppbrutet taklandskap samt levande bottenvåningar fortfarande är relevanta utgångspunkter för arbetet. Principerna behöver dock tydliggöras och revideringar ska ske utifrån dessa principer.

Programkrav samt kulturhistoriska, antikvariska frågor

Stadsbyggnadskontoret avser att hantera frågor som rör Norrmalms framtida exploateringsgrad och funktion inom ramen för Program för City som stadsbyggnadsnämnden initierat. För aktuell detaljplan anser stadsbyggnadskontoret att de är viktigt att, i bild, karta och text redovisa de förändringar som sker i stadsbilden. Förändringarna ska bedömas utifrån gällande lagstiftning (PBL, MB, Riksintresse) och aktuella styrdokument. Planarbetet för Trollhättan samt kringliggande aktuella detaljplaner tydliggör ett behov av att utarbeta metoder för hur värdet i Riksintresset ska beskrivas och konsekvensbedömas utifrån lagkravet och att detaljplanens konsekvenser ska kunna gå att utläsa.

Bostäder och funktionsblandning

Många yttranden nämner det faktum att detaljplanen bör innehålla bostäder. Detaljplanen medger inga bostäder utan centrumverksamhet, hotell och kontor. Stadsbyggnadskontoret ser positivt på hotell som funktion, särskilt vid Brunkebergstorg. Det kommer att bidra till ökade rörelser och aktiviteter på flera tider på dygnet.

Stadsbyggnadskontoret anser att en ökad andel bostäder är en viktig del av framtida City, som ett led i ökad funktionsblandning. Bostäder leder till att människor vistas återkommande och stadigvarande på platsen, vilket skapar liv under en större del av dygnet. Planering för bostäder innebär ofta hinder i form av bullerkrav och/ eller målkonflikter kring evenemang och konserter. De senaste åren har dock många innovativa lösningar visat att bostäder är möjligt att förverkliga även i lägen med höga eller komplexa bullersituationer.

Levande bottenvåningar

En viktig del av planarbetet har varit att stärka och bidra till förändring av stråket Malmskillnadsgatan- Brunkebergstorg- Malm Morgsgatan och Jakobsgatan. Stråket längs Regeringsgatan och Hamngatan har till stor del öppna bottenvåningar med butiker och skyltfönster. Däremot har entréer på Jakobsgatan tagits bort och Gallerians interiör omorganiserats så att den interna kopplingen mellan Jakobsgatan och Gallerian försvagats. Längs med detaljplanens västra sida är bottenvåningarna slutna och endast ett fåtal entréer leder till Gallerian eller dess kontor.

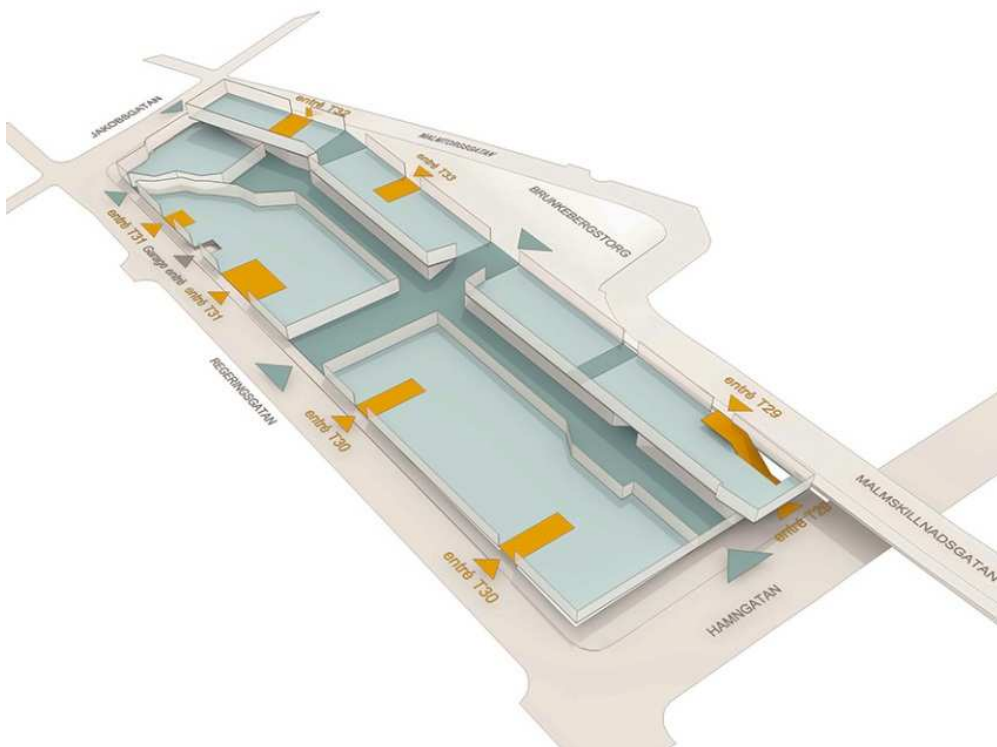


Bild: Redovisning av kvarterets nya entrésituationer. (Reflex)

Enligt rådande praxis för planläggning och lovgivning av nya/ förnyade verksamheter i City och innerstaden ska byggnadernas bottenvåningar innehålla publika och öppna verksamheter som skapar rörelse och folkliv. Inom T29 kommer ett öppet entrérum i flera plan att skapas mellan Hamngatan och Malmskillnadsgatan vars funktion blir att utgöra lobby och reception till husets kontor. Stadsbyggnadskontoret anser att lösningen som presenterats inom T29 skapar goda förutsättningar för mer ljus och kontakt mellan gatan och byggnadens interiör att det faktum att bottenvåningen är privat, ej öppen och publik, är godtagbar.

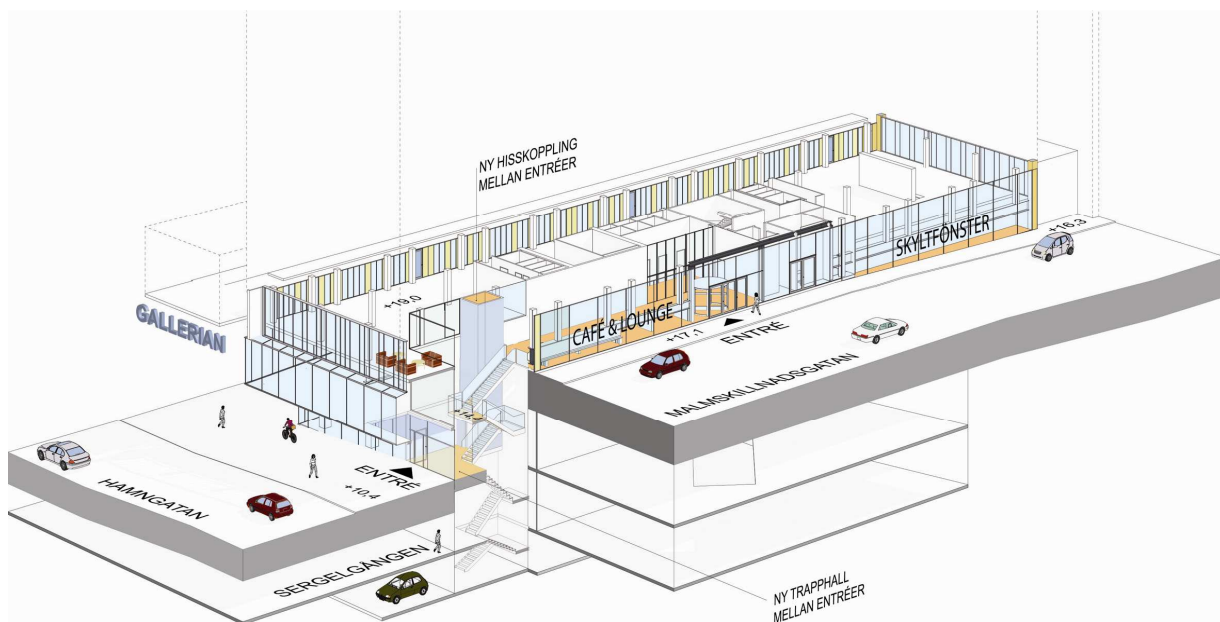


Bild: Axionometri genom Trollhättan 29 och nya entrésituationer på Hamngatan och Malmskillnadsgatan. (Reflex)

Byggnaden T33 fylls med hotellverksamhet och tomträttsinnehavaren har redovisat en disposition av bottenvåning som har stor andel publika ytor mot Brunkebergstorg. För T32 har ej någon förändring utifrån befintlig situation redovisats varför stadsbyggnadskontoret förutsätter att bottenvåning mot Malmtorgsgatan och Jakobsgatan får öppna bottenvåningar i samband med att byggnaden byggs om. I den nya länken mellan T33 och T32 skapas en ny entré till restaurang på hotellets tak (Skybar) och till café på T32:s tak. Entrén och restaurangen blir en ny målpunkt i staden.

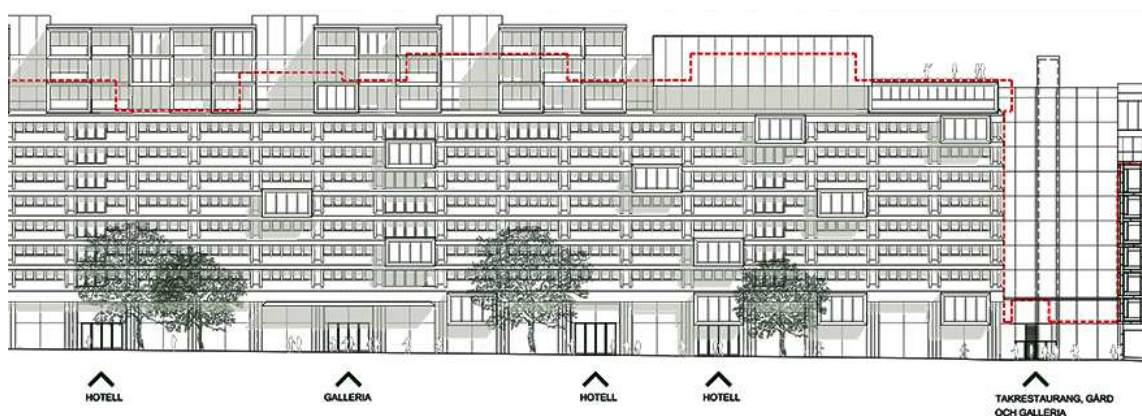


Bild: Gestaltning av tillkommande våningsplan på T33 samt entrélägen på T33. Röd linje representerar befintlig situation. (White).

Sett till antalet entréer i kvarterets bottenvåningar som helhet tillkommer två entréer (entré till Skybar samt entré till T29 från Hamngatan) i samband med

planens genomförande. Stadsbyggnadskontoret anser att det är en godtagbar utveckling eftersom antalet entréer har ökat de senaste åren i och med att flertalet entréer till Gallerian har öppnats. Den nya entrén mot Brunkebergstorg som sammanbinder Brunkebergstorg, Gallerians aktivitetstorg och Kocktorget kommer att ha stor betydelse för rörelserna i City.

Buller, vibrationer och partiklar

Inom ramen för planarbetet studeras även bergtäckning ovan tunnelbana, risk för påverkan av stomljud och vibrationer från tunnelbana inom planerad hotellbyggnad samt beräkningar av framtida partikelnivåer.



Bild: Ny föreslagen höjd på Trollhättan 29. (Reflex)

Föreslagna förändringar

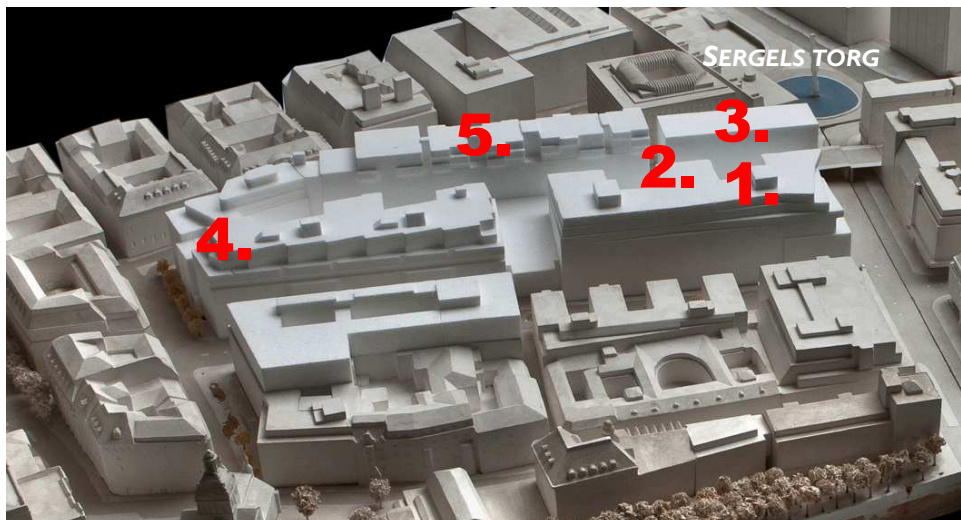


Bild: Redovisning av föreslagna förändringar som är kopplat till enskilda byggnader.

1. Fastigheten Trollhättan 30 (Regeringsgatan/ Hamngatan) utgår ur detaljplanen på grund av att byggnadens framtida användning och funktion behöver utredas ytterligare. Fastigheten kommer att bli föremål för separat planprocess där påbyggnad, ombyggnad eller nybyggnation kommer att prövas.
2. Föreslagen länkbyggnad mellan T29 och T33 tas bort och befintligt mellanrum kvarstår. Det innebär att de två byggnadskropparna fortsatt står friställda och skapar ett mellanrum som blir synligt i gaturummet på Malmskillnadsgatan och Brunkebergstorg.
3. Byggnaden i korsningen Hamngatan-Malmskillnadsgatan, T29, sänks drygt 5 meter (1 våningsplan samt sargkant). Det innebär att den blir mindre framträdande i vyer från Sergels Torg och Norrmalmstorg samt i vyer från långt håll. Planen medger att byggnaden byggs på med två våningsplan vilket innebär att den blir synlig från alla vyer (förutom Norrbro) som ingått i detaljplanens konsekvensbedömning.
4. Infill-byggnaden mot söder, mellan T32 och T31, sänks 1 våning. De översta våningsplanen på T32 och T31 dras tillbaka. Detta i syfte att skapa en mjukare övergång till söder, kv. Vinstocken och Norrmalms äldsta bebyggelse. Dessa revideringar ska leda till att förslaget inte blir påtagligt i vyer från Norrbro.
5. Utöver ovan nämnda revideringar omarbetas T33 på ett flertal punkter. De tillkommande våningsplanens modulmått har reviderats och dess glasade partier har flyttats bakåt. Utöver detta specificeras bottenvåningens funktion och utformning.

Byggnadernas gestaltning omarbetas och revideras i syfte att skapa ett mer dämpat och harmoniskt intryck. Arbetet fokuserar särskilt på de synliga tillskottens uttryck dag respektive nattetid.

En antikvarisk konsekvensanalys kommer att tas fram till detaljplanens granskningsskede. Konsekvensanalysen kommer att utgöra ett viktigt underlag till detaljplanens konsekvensbeskrivning. Den antikvariska konsekvensanalysen kommer att omfatta tre nivåer: *Bedömning av påverkan av vyer på långt håll, bedömning av påverkan från kringliggande stadsrum/ gaturum samt byggnad och fasadutformning.* Den antikvariska konsekvensanalysen tas fram av Nyréns Arkitektkontor på uppdrag av AMF Fastigheter. Huvudsakliga vyer som beskriver förslagens påverkan på stadsbilden utgörs av:

- Från Münchenbryggeriet
- Från af Chapman
- Från Fjällgatan
- Från Norrbro

Tidplan

Granskning	september – oktober 2013
Godkännande SBN	december 2013
Antagande KF	Q1 2014

Antagandet av detaljplanen förutsätter att avtal mellan AMF och exploateringskontoret har överenskommits.

SLUT