



Handläggare: Klas Groth
Tfn 08-508 27 374

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Hästskon 12 i stadsdelen Norrmalm – om- och tillbyggnad av befintlig bebyggelse (kontor, ca 30 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Niklas Svensson

Bo Bergman

Martin Schröder

Sammanfattning

Hästskon 12 är en av de mest centralt belägna fastigheterna i Stockholm stad, och representerar en del av 1960-talets omdaning av cityområdet. Fastighetsägaren Vasakronan har föreslagit en förnyelse av befintlig bebyggelse, genom om- och tillbyggnad av befintliga byggnadsvolymer inom fastigheten. Projektet ska genom föreslagna åtgärder bidra till attraktiva och levande stadsrum, genom bl.a. publika lokaler i bebyggelsens bottenvåningar och uppmuntran till nya flöden både kring och genom fastigheten. Bebyggelsen används idag i huvudsak för kontorsändamål, och efter genomförda förändringar har bebyggelsen kompletterats med handel i bebyggelsens bottenvåningar samt ca 30 lägenheter preliminärt lokaliserade i fastighetens norra del. Kontoret bedömer det som möjligt att påbörja planarbete i enlighet med detta utlåtande, under förutsättning att stadens synpunkter och intressen tillgodoses i processen. Kontoret bedömer i dagsläget 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. Kontoret kommer i sedvanlig ordning samråda ställningstagandet med Länsstyrelsen. Planen genomförs med konsultmedverkan.

Utlåtande

Bakgrund

Staden är lagfaren ägare till fastigheten Hästskon 12 som upplåts med tomträtt till Vasakronan AB. Staden har efter överenskommelse med tomträttshavaren bedömt att planarbete kan påbörjas i syfte att möjliggöra en om- och tillbyggnad av bebyggelsen inom fastigheten. Beställning av detaljplan görs av exploateringsnämnden i samband med markanvisningsärende vid nämndmöte planerat till 2014-04-10. Detta sker tidsmässigt parallellt som planerad behandling av denna start-promemoria i stadsbyggnadsnämnden.

Bebyggelsen har delvis uttjänat sitt syfte och är i behov av en allmän upprustning både tekniskt och funktionellt. Genom projektet vill byggherren Vasakronan utveckla moderna lokaler för i huvudsak kontorsverksamhet, med handel och publika lokaler i bebyggelsens bottenvåningar och i våning under mark (primärt i Sergelgångens nivå). Förslaget inrymmer ca 30 lägenheter som provas i fastigheten norra del. Förutom en omdaning av bebyggelsen är ambitionen att projektet ska bidra till förnyelsen av cityområdet i stort och stadsmiljön kring bebyggelsen i synnerhet.

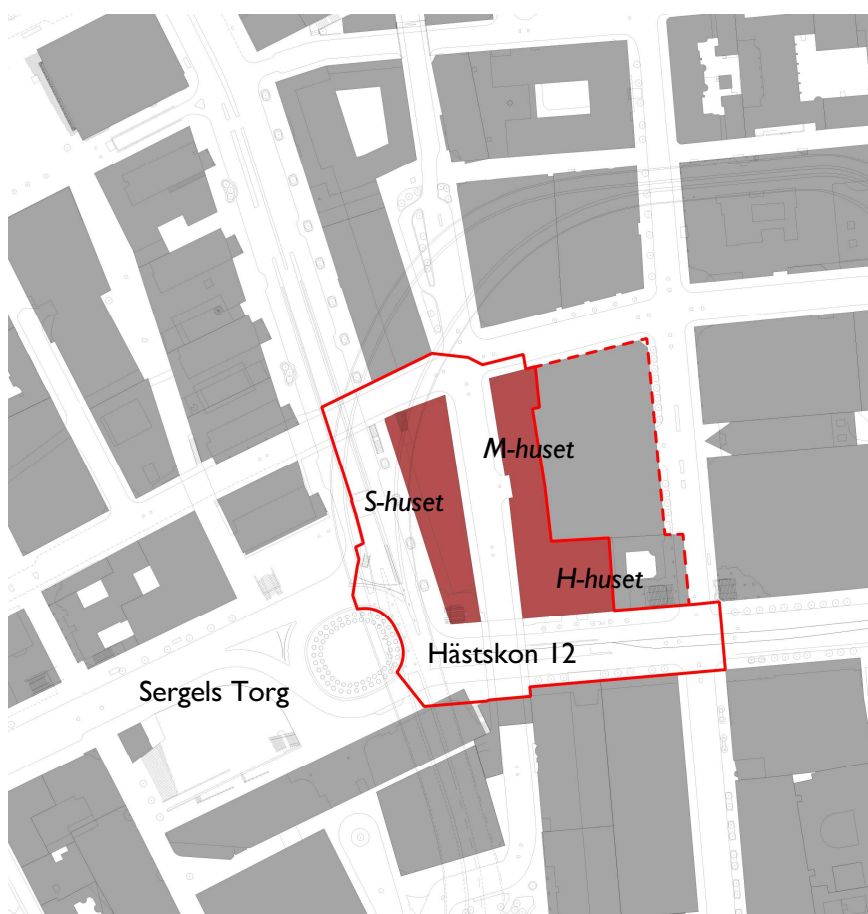


Illustration: Fastigheten Hästskon 12 med bebyggelse ovan mark (markerat med rött) och dess relation till omgivande citybebyggelse. Gällande stadsplan inbegriper även bebyggelse inom streckad gräns (Parkaden och Hästskon 9).

Detaljplaneområdet avgränsas preliminärt till bebyggelsen inom fastigheten samt del av omkringliggande mark för gatuändamål. Området avgränsas av Mäster Samuelsgatan i norr, befintlig fastighetsgräns i öster, Hamngatan i söder och Sveavägen/Sergels Torg i väster. Del av anläggning under mark ingår i detaljplanen.

Befintlig bebyggelse

Fastigheten är belägen i mötet mellan några av stadens större och mer betydelsefulla gator, Sveavägen, Klarabergsgatan och Hamngatan. Sergels Torg definierar detta möte och platsen tillsammans med övrig närmiljö representerar på olika sätt framväxten av det moderna Stockholm. Kring Sergels Torg finns några av de mer betydelsefulla inslagen av 1950- och 60 talets cityförnyelse, bl.a. i form av Hötorgshuset, Kulturhuset och själva Sergels Torg. Hästskon 12 ingår i detta sammanhang. Samtidigt finns miljöer och stadsrum som vittnar om det äldre Stockholm, bl.a. Malmskillnadsgatan med dess sträckning på Brunkebergsåsen i nord-sydlig riktning. Malmskillnadsgatan binder i dess förlängning söderut (Malmtorgsgatan) samman Brunkebergstorg med Gustaf Adolfs Torg, och skär igenom fastigheten Hästskon 12 i sin sträckning norrut mot Kungstornen och Johannes kyrka. Längs Malmskillnadsgatans något brokiga stadsrum kan avläsas olika miljöer som vittnar om Stockholms framväxt. Bebyggelsen i södra Klara och omkring den aktuella fastigheten vittnar till stora delar om 1950 och 1960-talets stadsbyggnadsideal. Fastigheterna utformades (till fotavtryck och volym) för en eller ett fåtal verksamheter, med till stora delar slutna bottenvåningar och som konsekvens ett fåtal entréer och händelser i stadsrummen. Cityförnyelsen bidrog även till att ett nytt stadslandskap och topografi skapades i området, där nya broar längs Malmskillnadsgatan och Mäster Samuelsgatan idag förbinder city över Sveavägens och Hamngatans lägre nivåer. Det är idag en höjdskillnad mellan ca 4,5 till 6 meter mellan Sveavägens och Malmskillnadsgatans nivåer.

Befintlig bebyggelse inom den aktuella fastigheten färdigställdes 1965 efter ritningar av arkitekten Kjell Ödeen. Bebyggelsen anpassades efter Skandinaviska Bankens verksamhet och idag hyr banken SEB stora delar av lokalerna för sin verksamhet. Ett visst inslag av handel finns i bottenvåningarna.

Bebyggelsen inom Hästskon 12 består av tre tydliga byggnadsvolymer som binds samman av en större anläggning och lastfar under mark (gemensamhetsanläggning). Detta står även i förbindelse med Sergelgången som under mark sammanbinder T-Centralen med NK-huset. S-huset har en framskjuten placering genom sitt exponerade läge vid Sveavägen och Sergels Torg. M-huset har en något tillbakadragen men ändå påtaglig närvaro i stadsmiljön genom sin position på Brunkebergsåsen längs Malmskillnadsgatan. H-huset längs Hamngatan är inordnat mellan M-huset och Hästskon 9.

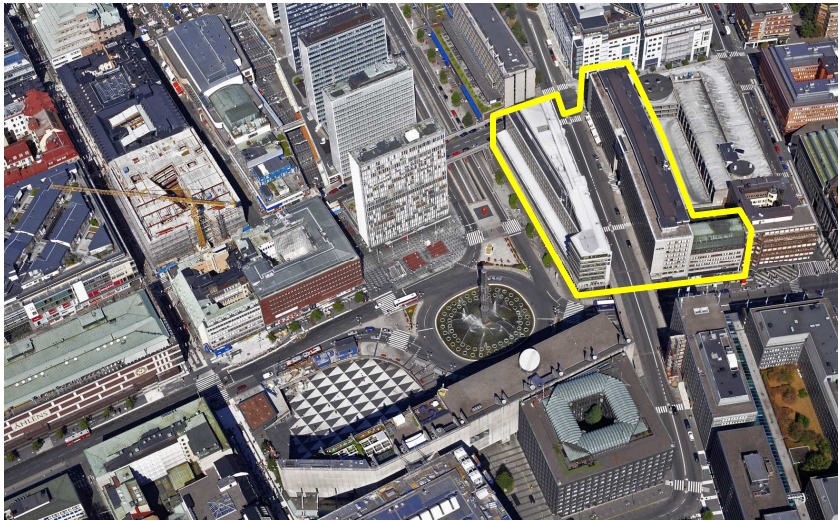


Foto: snedbild över området kring Sergels Torg, med S-huset som fondmotiv i stadsrummet sett från Klarabergsgatan. Preliminärt område för förändringar avgränsat med gul linje.

Bebyggelsens karaktärsdrag i volym, utformning och fasadmateriäl består i huvudsak, även om delar av bebyggelsen över tid har förändrats. S-huset mot Sveavägen utformades ursprungligen med en mot Sergels Torg lägre terrassbyggnad motsvarande ca två våningar på vilken en byggnadskropp om fem våningar uppfördes. Terrassbyggnadens tak gjordes tillgängligt för allmänheten genom trappförbindelser från Malmskillnadsgatan och Mäster Samuelsgatan. I hörnet Sveavägen-Hamngatan utvidgades terrassens tak. Mot Malmskillnadsgatan reste sig byggnaden ursprungligen sex våningar. Under 1990-talet utfördes en inglasning av terrassen, en tillbyggnad på terrassen i byggnadens södra del, samt en påbyggnad om en våning på del av taket. Idag formar byggnadens södra del ett tydligt motiv mot både Sergels Torg och Sveavägen som längs Hamngatan.

Bebyggelsen (S-huset) höjer sig idag ca 8 våningar (som högst +40,3) mot Sveavägen, och ingår som en del av Sergels Torgs inramning. M-huset längs Malmskillnadsgatan höjer sig ytterligare någon våning (+43) och är ett exempel på hur volymhanteringen vid den tiden användes för att förstärka stadens topografi, i det här fallet längs Brunkebergsåsen.

Trots senare tids tillbyggnader, har bebyggelsen sammantaget betydande kulturhistoriska värden. Bebyggelsen är av stadsmuseet grönklassad, vilket innebär att den är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



A. Hästskon 12 i ursprungligt utförande, där den tillbakadragna gaveln i S-huset låter M-huset synas från Sergels Torg. Foto: Stockholmskällan.

B. Hästskon 12 i nuvarande utförande, med till- och påbyggnader i huset södra delar. Foto: Equator Arkitekter / Tenjin

Ett sammanhängande far under bebyggelsen knyter samman fastigheterna inom kvarteret. Access till faret finns på tre punkter, genom Parkaden (Hästskon 10), garageentrén i M-huset, samt längs Sveavägen under Mäster Samuelsgatans brodel. Fastigheten är under mark sammankopplad med Sergelgången, med en trappuppgång i hörnet Sveavägen-Hamngatan.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan (Promenadstaden), riksintressen mm

Stadens Översiktsplan – Promenadstaden – pekar ut City som stadens viktigaste arbetsplatsområde och ett centralt offentligt rum för regionens invånare och besökare. Cityområdet är stadens och rikets administrativa, politiska och ekonomiska centrum, likaväl som nod för regionens och stadens kollektivtrafiksörjning. Utöver infrastrukturens satsningar för kollektivtrafiken och förbättrad framkomlighet, är strategin för Cityområdets förnyelse bl.a. att utveckla en intensiv stadsmiljö med attraktiva huvudstråk. Inriktningen innebär att cityfunktionerna och kopplingarna till omgivande områden stärks; att huvudstråk, offentliga platser och kontakt med vattnet vidareutvecklas, samt att omvandlingen till en modern city-bebyggelse och levande stadsmiljö ska hålla en hög klass och beakta kulturhistoriska värden.

Fastigheten Hästskon 12 ligger inom område utpekad som Riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. Detta innebär att i planeringen måste hänsyn tas till stadens kulturhistoriska värden, dess skönhet och karaktär. Av vikt är också stadens topografi och siluett samt stadens front och möte med vattnet. I riksintresset ingår även enskilda miljöer som på olika sätt vittnar om stadens utveckling, som t.ex. Hötorgscity, Kungsgatan med Kungstornen, Hamngatan mm.

Fastigheten ligger inom fornlämning 103 i Stockholm, där kulturlager och bebyggelselämningar från medeltid och senare tid kan påträffas. Detta kan behöva beaktas vid både planering och genomförande av framtida förändringar.

Cityvision

Kommunfullmäktige har 121003 antagit en Vision för City. I linje med stadens översiktsplan pekar visionen ut city som ett utvecklings- och omvandlingsområde. Inriktningen är att skapa en attraktiv, levande och trygg stadskärna bl.a. genom att city kompletteras med ett funktionsblandat och varierat innehåll, t.ex. fler bostäder, kultur, verksamheter mm. Det offentliga rummet i city spelar en central roll, och planeringen ska verka för fler levande bottenvåningar och en stadsmiljö med mänsklig skala. Den centrala stadens erkända kvaliteter och särdrag ska värnas, t.ex. vad avser den sammanhållna byggnadshöjden, siluetten, tydliga vattenfronter mot öppna vattenrum och besöksplatser och utkikspunkter. Mer lokalt ska omvandling av bebyggelse relatera till stadens ljusförhållanden – himmelsljus som direkt solinfall vid platser och längs gator. Utifrån visionen pågår arbete inom bl.a. stadsbyggnads-, exploaterings- och trafikkontoren med att konkretisera visionen genom framtagande av program och trafikplan för den fortsatta utvecklingen av cityområdet på kort och längre sikt.

Gällande planer

Följande stads- och detaljplaner berörs av den föreslagna detaljplanen.

Stadsplan 6015 (fastslagen 620918)

Stadsplanen syftar till att inom kvartersmark möjliggöra ny bebyggelse för affärs-, kontors- och liknande ändamål, inklusive hotell. Planen omfattar del av Sergels Torg, Regeringsgatan, Mäster Samuelsgatan och Hamngatan. Planen medger till stora delar en underbyggnadsrätt.

Tilläggsplan 93100 (laga kraft 970709)

Planen upprättades i syfte att möjliggöra upprustning och stadsförnyelse av området kring Sergels Torg inför Kulturhuvudstadsåret. Berör Hästskon 12 i de undre delarna samt hörnet Hamngatan – Sveavägen.

Tilläggsplan 96056 (laga kraft 970709)

Planen upprättades i syfte att möjliggöra om- och tillbyggnad av del av fastigheten mot Sveavägen / Sergels Torg.

Kring fastigheten finns ytterligare stads- och detaljplaner som kan komma att beröras av förslaget.

Övriga förändringar

Renovering av konstruktion och tätskikt vid Sergels Torg

För närvarande genomför staden en etappvis renovering av konstruktionerna under gatan vid Sergels Torg och Klarabergsgatan. Dessa arbeten planeras vara avslarade kring 2018.

Spårväg City

Spårväg City utgör en ny planerad spårvagnsförbindelse genom centrala Stockholm, från Ropsten till T-Centralen. För närvarande är sträckan Djurgården-Hamngatan färdigställd. En temporär ändhållplats finns i dagsläget längs Hamngatan i höjd med Malmskillnadsgatans bro. När pågående renovering av konstruktionen är utförd vid Sergels Torg och Klarabergsgatan är avsikten att Spårväg City förlängs och trafikerats till T-Centralen. Trafikförvaltningen vid Stockholms Läns Landsting har remitterat ett slutligt förslag till spårvägens sträckning förbi Sergels Torg.

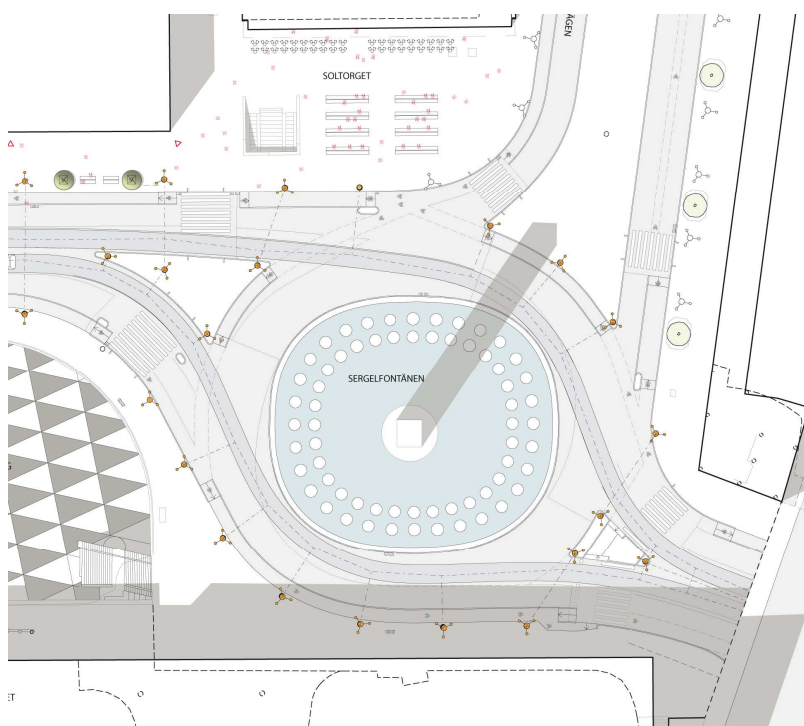
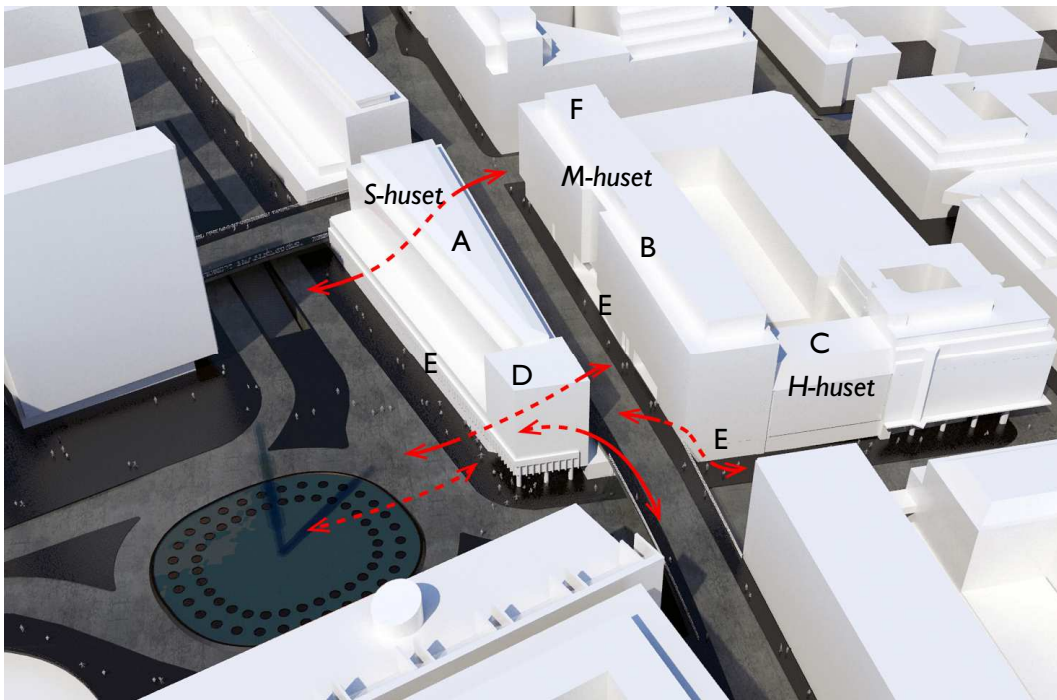


Illustration över möjlig utformning av Sergels Torg efter genomförd renovering. Hästskon 12 till höger i bild. Källa: Gestaltningsprogram för Spårväg City (förhandskopia 131104).

Planerad bebyggelse

Tomträttshavaren Vasakronan har påbörjat ett arbete med att formulera en inriktning för förnyelse av bebyggelsen. Sammantaget finns ett stort behov av modernisering av kontorslokalerna, men delvis även dess konstruktion och tekniska försörjning. En utgångspunkt för planeringen är att utveckla bebyggelsen för att bidra till den allmänna förnyelsen av cityområdet, och därmed skapa en attraktiv, levande och trygg stadsmiljö. Föreslagna förändringar redovisas sammanfattat nedan.



Axonometri över befintlig bebyggelse samt principer för föreslagen utveckling av fastigheten: (A) S-huset föreslås byggas om och på med 2-3 våningar, (B) M-huset föreslås byggas på med 2-3 våningar, (C) H-huset byggs om alternativt rivs och ersätts med ny byggnad, (D) befintlig tillbyggnad i S-husets södra del rivs och ersätts med en terrass som löper längs hela byggnadens fasad mot Sergels Torg (i enlighet med husets ursprungsutförande), (E) publika bottenvåningar anordnas runt hela bebyggelsen i alla tre byggnadskroppar, samt (F) bostäder provas i M-husets norra del mot Mäster Samuelsgatan. Röda pilar illustrerar lägen för nya samband genom bebyggelsen. Illustration: Equator Arkitekter

Byggherrens förslag till förändringar i bebyggelsen

S-huset byggs om och till genom att ett tillägg om 2 till 3 våningar från befintlig takfot provas. Genomförd tillbyggnad på 1990-talet rivs och ersätts av en terrass i likhet med husets ursprungliga utförande i syfte att möjliggöra tillträde för allmänheten till bebyggelsen. I syfte att utveckla både moderna kontorslokaler och funktionella och levande bottenvåningar för handel föreslår byggherren att en avsmalning av Malmskillnadsgatan utreds. Byggherren önskar även utreda möjligheten till att flytta befintlig trappförbindelse mellan markplan och Sergelgången till ett nytt läge på trottoaren längs Sveavägen. M-huset föreslås byggas på med 2 till 3 våningar från befintlig takfot och i den norra delen provas ett inslag av ca 30

bostäder. Bostadsdelens tak föreslås utgöra bostadsgård. Om bostäder inte visar sig möjligt, önskar byggherren pröva ett inslag av hotell. H-huset längs Hamngatan byggs om alternativt rivs och ersätts av ett nytt, modernt och funktionellt kontorshus.

Bebyggelsen inrymmer i våningar under Sergelgången utrymmen för parkering, teknik och andra installationer. Dessa planeras att bevaras och nyttjas för den nya bebyggelsens behov.

Bebyggelsen omfattar idag totalt ca 74 000 m² BTA varav ca 43 000 m² BTA är ovan mark. Efter genomförda förändringar uppskattas bebyggelsen ovan mark preliminärt uppgå till ca 59 000 m² BTA.

Stadsrum och stadsliv

Genom attraktiva och funktionella stråk och samband både genom och omkring bebyggelsen kan områdets nivåskillnader överbryggas. Nya kopplingar föreslås vid strategiskt viktiga lägen för att tillgängliggöra gatunätet och uppmuntra till förändrade flöden i staden. Genom publika och tillgängliga bottenvåningar ges stöd för detta samtidigt som en genomströmning av människor i bebyggelsen kan uppnås. Vid S-huset norra och södra delar provas kopplingar i bebyggelsen mellan Sveavägen och Malmskillnadsgatan. Om möjligt kopplas dessa även samman med Sergelgången under mark. Även H-huset kan komma att inrymma en intern förbindelse mellan Malmskillnadsgatan och Hamngatan. Genomgående utvecklas publika lokaler med transparenta fasader för handel och service längs bebyggelsens bottenvåningar, mot Hamngatan-Sveavägen, Malmskillnadsgatan och Mäster Samuelsgatan. Genom ett större inslag av entréer och händelser kan vistelse längs stadens gator uppmuntras.

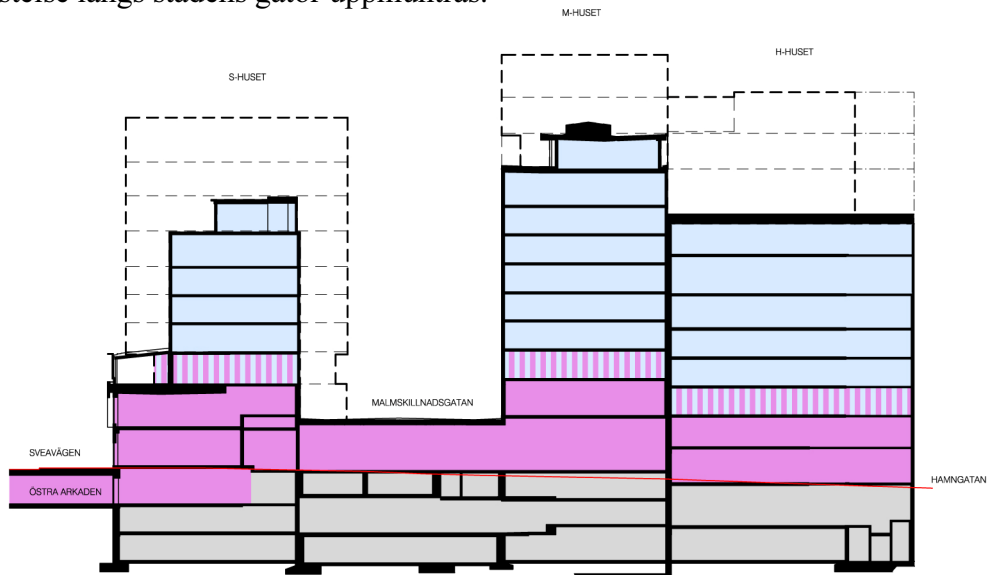


Illustration: principsektion genom bebyggelsen och som visar hur publika lokaler i bottenvåningarna (lila färg) kan ge stöd åt nya flöden omkring och genom bebyggelsen. Heldragen linje visar dagens bebyggelse, och streckad linje visar byggherrens preliminära önskemål.

Föreslagen process

Byggherren har inventerat och utrett befintligt byggnadsbestånd ur teknisk och funktionell synvinkel, men även upprättat ett preliminärt förslag för möjlig ombyggnad. I syfte att belysa projektets utvecklingspotential samt tydligare integrera planerings- och utformningsarbetet i den formella planprocessen har följande upplägg föreslagits för den fortsatta processen.

Med utgångspunkt från denna start-promemoria kompletterat med ytterligare underlag genomförs inledningsvis ett parallellt arkitektuppdrag med byggherren som huvudman. I denna utredningsfas görs övergripande studier av platsens möjligheter och begränsningar i syfte att identifiera principer för volymbehandling, flöden och samband, lokalisering av funktioner och innehåll mm. Med utgångspunkt från det parallella uppdraget vidareutvecklas efter behov därefter ett förslag som sedan ligger till grund för ett samrådsförfarande enligt ordinarie praxis.

Beroende på utfallet i genomfört samråd genomförs därefter förnyade studier som mer ingående avser hantera bebyggelsens arkitektoniska gestaltning och uttryck avseende t.ex. form, material, färgsättning mm.

Tider och genomförande

Med utgångspunkt från föreslagen process, har följande tidplan bedömts kunna antas för den fortsatta detaljplanprocessen.

Start-pm	kv 2, 2014
Samråd	kv 1, 2015
Redovisning i SBN	kv 1, 2015
Utställning/granskning	kv 3, 2015
Godkännande SBN	kv 4, 2015
Antagande KF	kv 1, 2016
Laga kraft	kv 1, 2016

Planen genomförs med konsultmedverkan.

Behovsbedömning

Kontoret bedömer i dagsläget 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 översiktsplan och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

Kontoret kommer i sedvanlig ordning under planprocessen att inhämta underlag från stadens övriga förvaltningar för att sedan samråda stadens ställningstagande med länsstyrelsen.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet studeras enligt normal praxis under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontorets synpunkter

Kontoret ser generellt positivt på en utveckling av fastigheten Hästskon 12, i synnerhet då detta ligger i linje med stadens vision för cityområdets utveckling. Genom projektet ges möjlighet till samverkan kring de åtgärder staden bedömer som nödvändiga för att bringa mer liv i cityområdet generellt, och i synnerhet vid dagens mindre attraktiva stadsrum. Publika lokaler med många entréer, aktiviteter och händelser är betydelsefulla åtgärder för att åstadkomma detta. Levande bottenvåningar och nya förbindelser som sammankopplar omgivande gators nivåer är positivt, och genom omdaning kan Malmskillnadsgatan få nytt liv i linje med tidigare förnyelse i bl.a. kv Oxen Större och Grävlingen. Planerad omdaning av kv Trollhättan (Gallerian) utgör i detta avseende också en viktig del för att åstadkomma förändringar i ett större sammanhang.

Beaktat platsens förutsättningar ser kontoret samtidigt en utmaning i att utveckla det önskvärda projektet till innehåll och omfattning på ett sådant sätt att det ligger i linje med det både tydliga och starka kulturhistoriskt modernistiska arv som platsen tillsammans med bl.a. Hötorgshusen och Kulturhuset representerar. Kontoret ser därför en etappvis utveckling av förslaget under planprocessen som nödvändig, för att inför samråd analysera och identifiera principer för hur föreslagna volymer på lämpligt sätt kan hanteras för att värna, och förhoppningsvis stärka, sammanhanget. Den arkitektoniska bearbetningen vad avser materialitet, färgsättning mm hanteras därför lämpligen efter samrådsskedet.

Föreslagna tillägg i volym och höjd måste därför utgå från det större sammanhanget, dvs stadens topografi, struktur och siluett likaväl som den närmaste omgivningen för att stadens kvaliteter och värden skall värnas och kunna stärkas. Av betydelse är att väga en utveckling av bebyggelsen mot befintliga landmärken, exempelvis Hötorgshusen, Kungstornen och Kulturhuset, men också i förhållande till planerad utveckling i kv Trollhättan. På samma sätt är det nödvändigt att tillägg och förändringar bidrar till stadsmässiga kvaliteter i det mycket lokala sammanhanget, där samband och siktlinjer längs Malmskillnadsgatan bidrar till upplevelsen av staden, och där aspekter som ljusinfall, himmelsljus och kvalitativa vistelsezoner mm vägs in i planering och utformning av både bebyggelse och offentligt rum.

Föreslagen avsmalning av Malmskillnadsgatan är ingen självklarhet och behöver ställas mot att goda betingelser uppnås för att levandegöra stadsmiljön samt att stadens funktioner i övrigt på kort och längre sikt kan säkerställas. Dessa funktioner relaterar i huvudsak till stadens övergripande trafikförsörjning, framkomlighet, kapacitet, trafikfunktion och säkerhet. Kontoret ser att City är det mest högexploaterade området inom stadens gränser, och av denna anledning är det frifrum som gator, parker, torg och kajer utgör, ett stort värde för upplevelsen av staden. Under de senaste 10-15 åren har en exploateringsökning skett i cityområdet för att tillmötesgå den både nödvändiga och önskvärda utvecklingen av ett starkt och attraktivt city med arbetsplatser, bostäder, handel och kultur. En exploateringsökning måste samtidigt balanseras mot tillgång till funktionella och attraktiva offentliga rum som utgör den viktigaste resursen i stadsdelen. Staden

bör därför vara restriktiv med att ta i anspråk det frirum som beskrivs ovan och istället undersöka möjligheter till ny- och tilläggsexploatering inom redan bebyggd kvartersmark.

Kontoret bedömer i dagsläget att det finns mycket begränsade möjligheter att flytta befintliga rulltrappor som förbinder markplan med Sergelgången under mark, från dagens läge ut på trottoaren längs Sveavägen. Detta primärt med anledning av att pågående planering av Spårväg City och Sergels Torgs omdaning i princip tar bort dessa möjligheter genom att tillgängliga ytor för en funktionell trappa blir begränsade. Därtill uppkommer frågeställningar om stadsmiljö, riktningar och orienterbarhet. Kontoret uppmuntrar därför som alternativ att dagens trappförbindelse kvarstår i bebyggelsen, men omstuderas för att på ett bättre sätt omhänderta inte bara flöden längs markplan (Sveavägen-Hamngatan) utan även vertikalt från Sergelgången via markplan till Malmskillnadsgatan. Härigenom kan både Malmskillnadsgatan som den planerade terrassen vitaliseras. Kontoret föreslår att dessa aspekter utreds i samråd med trafikkontoret inför plansamråd.

Föreslagna bostäder utgör ett välkommet inslag i bebyggelsen och ligger i linje med stadens planering. Under förutsättning att olika miljökriterier som bullernivåer och luftkvalitet kan innehållas så kan föreslagna bostäder kunna utvecklas till ett gott exempel på ett attraktivt boende i cityområdet. Samtidigt är det av vikt att en god boendemiljö i övrigt kan säkerställas, t.ex. genom tillgång till friyor och bostadsgårdar i olika former. Utgångspunkten är att bostadsdelen ska utgöra en egen byggnadsvolym som landar i gatan för att berika stadsmiljön på bästa sätt. Dess lokalisering, volym och utformning utreds vidare i planprocessen. Om möjligt ser kontoret positivt på ett än större inslag av bostäder än vad som föreslagits för att bidra till ett mer levande stadsrum över dygnet. Detta föreslås utredas vidare under den kommande planprocessen inkluderat eventuella konsekvenser ur bl.a. stadsbilda- och kulturmiljöhänseende.

I det fall bostäder inte visar sig möjligt, önskar byggherren pröva ett inslag av hotell. Kontoret bedömer att hotell liksom bostäder bidrar till att levandegöra cityområdet, i synnerhet kvällstid, men anser att ett inslag av permanenta bostäder ger större positiv effekt för stadsmiljön i city både på kort och längre sikt.

Fastigheten är mycket centralt belägen i staden, med god tillgång till både kollektivtrafik och annan service för både boende och verksamheter. Med utgångspunkt från stadens riktlinjer föreslås att en lägre parkeringsnorm provas exempelvis genom att både planerade kontor och verksamheter får en särskilt god försörjning av högklassig cykelparkering samt förbindelser för fotgängare genom och omkring bebyggelsen.

Kontoret uppmuntrar även byggherren att verka för en miljöklassning av fastigheten vilket ligger i linje med stadens övriga planering för cityområdets utveckling.



Stadsbyggnadskontoret ser att planarbete och process enligt ovan kan påbörjas under förutsättning att exploateringsnämnden parallellt behandlar ärende om markanvisning för fastigheten.

SLUT