



Normalt planförfarande

Handläggare: Anders Berg
Tfn 08-508 273 16

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av granskning och ställningstagande inför antagande av detaljplan för Trollhättan 29, 31, 32, 33 i stadsdelen Norrmalm (Dp 2012- 13546)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Martin Schröder

Sammanfattning

Tomträttsinnehavaren AMF Pensionsförsäkringar AB vill utöka byggnadsvolymerna inom fastigheterna Trollhättan 29 och 31-33 i syfte att skapa ny kontorsyta samt hotellverksamhet. Större delen av tidigare bankverksamhet ersätts med nya hyresgästpassade kontor. Bottenvåningar mot gata och Gallerian ska utgöras av handel. Befintlig handelsverksamhet i Gallerian ska kvarstå.

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.

Bilagor:

Förminskad plankarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse

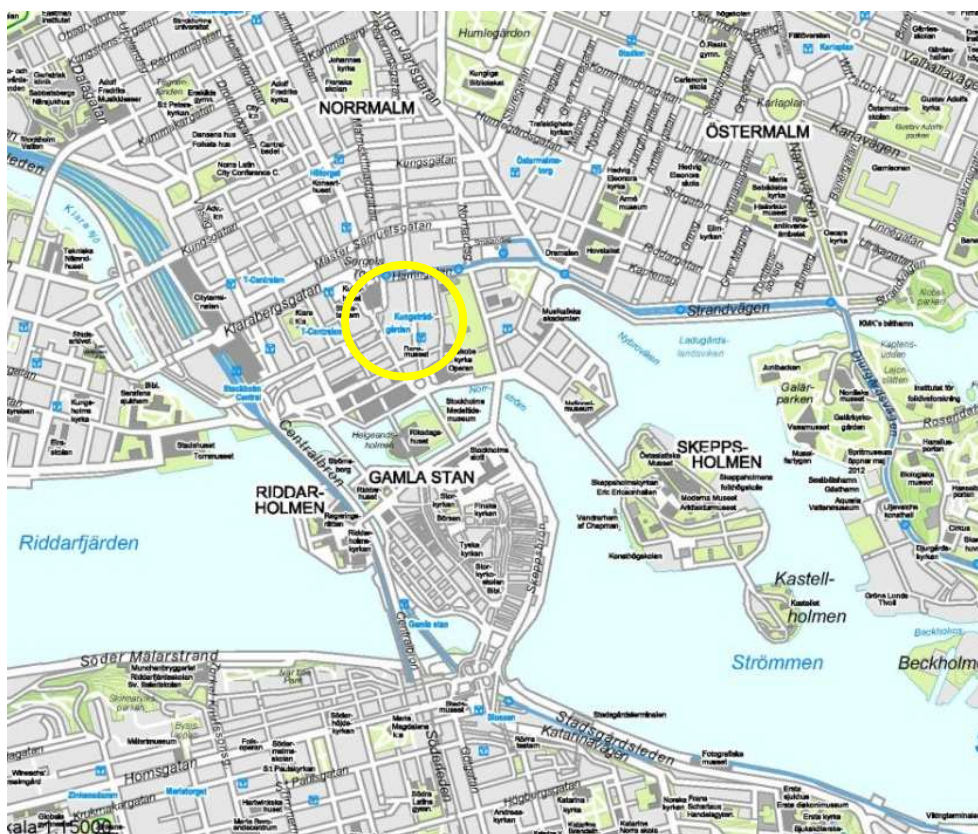
Granskningsutlåtande

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. Sakägare hade varierande åsikter, Riksbanken var starkt kritiska, Stena Fastigheter positiva och Stockholm Parkering positiva under förutsättning att garagets funktioner ej försämras. Efter samråd bearbetades volymer där länkbyggnad mellan Trollhättan 29 och 33 togs bort, volymer mot söder (Trollhättan 32 och 31) bearbetades för att bli mindre synliga i stadssiluetten, framförallt i vyer från Norrbro och Skeppsholmen. Vidare studerades luftförhållanden och framtida prognoser för luftkvalité i området. Fastigheten Trollhättan 30 uteslöts ur detaljplanen på tomträttshavarens begäran. Fastigheten kommer att hanteras i ett separat planärende som syftar till att studera nybyggnad av denna del av kvarteret. Efter samrådet togs en kulturhistorisk konsekvensanalys fram som redovisar förslagets påverkan på Riksintresset Stockholms innerstad.

Planförslaget var föremål för granskning under perioden 16 oktober – 13 november 2013. Under granskningen har 17 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget. Länsstyrelsen tillstyrker planförslaget och anser (enligt granskningsyttrande 2013-11-14) att detaljplanen ej utgör påtaglig skada på riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Vissa remissvar är starkt kritiska och framför synpunkter kring exploateringsgrad, påverkan på stadsbild och kulturhistoriska aspekter. Sakägare har inte framfört synpunkter i granskningsskedet. Trafikförvaltningen SL framför flertalet synpunkter kring bergtäckning, buller- och vibrationsbestämmelser. Privatpersoner framför synpunkter kring framförallt exploateringsgrad och gestaltning, bland dessa yttranden finns såväl positiva som negativa åsikter om föreslagna förändringar.

Efter granskningsremiss har plankarta och planbeskrivning reviderats för att säkerställa Trafikförvaltningen SL's synpunkter kring tunnelbanans skyddsföreskrifter.

Kontoret föreslår att den justerade detaljplanen antas av stadsbyggnadsnämnden.



Bakgrund

AMF Pensionförsäkrings AB har sen de erhöill tomträtten 1999 genomfört två större renoveringar av Gallerian, gågatan 2004 samt Gallerians södra del plan två, tre och fyra 2011. Kvarterets huvudsakliga hyresgäst Swedbank kommer under våren 2014 flytta sin verksamhet vilket innebär att stora delar av kvarteret tomställs. Det är sannolikt enda gången kvarteret kommer att tomställas i så stor omfattning. AMF Pensionförsäkring AB vill i samband med detta genomföra förändringar som är önskvärda för att hyresgästanpassa kontoren och att bidra till ett levande city. Som underlag till planarbete har förstudie genomförts under 2012 där SBK, Reflex, White och Wester + Elsner samarbetat, framförallt med kvarterets arkitektoniska gestaltning.



Foton: Befintliga byggnader i kvarteret.

Planförslaget

Swedbanks nuvarande huvudkontor vid Brunkebergstorg byggs om till hotell (Trollhättan 33) och dess entré kopplas till Gallerians gågata och aktivitetstorg. På så sätt skapas kopplingar och nya siktstråk 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, som hanteras i ett separat programarbete vilket drivs parallellt med detaljplanen. 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. Gallerians gågata med shoppingstråk kvarstår samt kompletteras med Plusset som innehåller funktioner såsom caféer, restauranger och tillfälliga butiker. Plusset länkar samman i första hand Brunkebergstorg och Regeringsgatan vilket väsentligt stärker kopplingarna för gångtrafik i öst-västlig riktning tex. mellan Kungsträdgården och Drottninggatan.

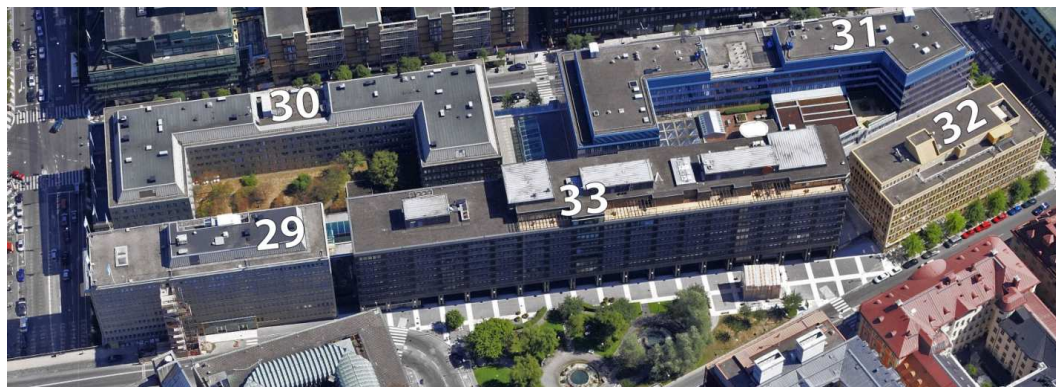


Bild: Flygbild över kvarteret Trollhättan med Brunkebergstorg i förgrunden.

Planförslaget innebär att byggnaderna inom kvarteret byggs på med ca 2-3 våningar. Utöver detta möjliggörs att gårdarna inom Trollhättan 31 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 33.

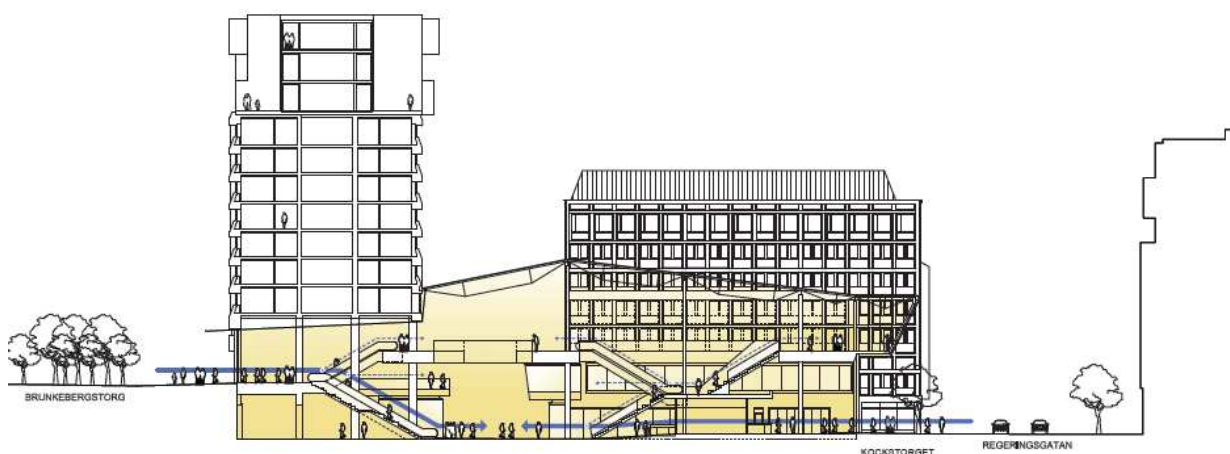
I syfte att bibehålla och förstärka byggnadernas karaktärer är det viktigt att kvarteret även fortsättningsvis består av fem individuella byggnader. Byggnadernas gestaltungsprinciper tar sin utgångspunkt i stadsrummets funktion, gestaltning, ljusförhållanden och flöden. Brunkebergsåsens riktning och form ska vara fortsatt tydligt urskiljbar i stadslandskapet från alla riktningar. Påbyggda våningsplan inom kv. Trollhättan kommer att bli synliga från flera vyer i Stockholm, framförallt från söder. Modellstudier visar att ett gestaltat taklandskap är viktigt i kvarteret för att minska volymverkan och påverkan på stadsbilden.



Fotomontage: Vy från Skeppsholmen utgör en av fyra huvudsakliga vyer som konsekvensbedömts utifrån Riksintressevärdet. (Fotomontage: White)



Fotomontage: Vy från Sergelstorg som redovisar ny volym och gestaltning på Trollhättan 29. (Fotomontage: Reflex Arkitekter)



Sektion genom "Plusset" som redovisar planerad koppling mellan Kockstorg och Brunkebergstorg. (Illustration: White Arkitekter)

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret anser 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 påverkan på kulturmiljö och stadsbild. Bedömningen delas av Länsstyrelsen enligt samrådsyttrande 2013-04-02.

Samråd, inkomna synpunkter

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget behöver säkerställa att påbyggnader inte uppfattas som en sammanhängande volym. Länsstyrelsen efterfrågar en antikvarisk konsekvensanalys av planens påverkan på Riksintresset Stockholms innerstad.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Trafikförvaltningen anser att planhandlingarna bör kompletteras med underlag som redovisar att ökade laster inte påverkar tunnelbanan. En stomljuds och bullerutredning bör göras för att säkerställa att hotellbyggnaden uppfyller gällande riktvärden för hotell.

Storstockholms Brandförsvär anser att planhandlingarna bör kompletteras med resonemang om spårväg city som riskkälla. Lantmäterimyndigheten har ingen erinran.

Norrmalms stadsdelsnämnd är positiv till planförslaget och anser att planen bidrar till ökad variation av verksamheter samt förbättrad tillgänglighet genom nya entréer och stråk. Nämnden anser att det är angeläget att utreda bostäder inom kvarteret.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden är positiv till planförslaget men framför synpunkter som rör luftkvalité, cykelfrågor, buller och klimatfrågor. Exploateringskontoret har inget att erinra.

Trafikkontoret framför synpunkter kring angöring, framförallt för hotellet. Trafikkontoret upplyser om förutsättningar för bottenvåningarnas gestaltning.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet: Med motiveringen att stockholmarna i gemen inte tillförs några mervärden med planförslaget anser Skönhetsrådet att konsekvenserna av de föreslagna åtgärderna sammantaget ligger farligt nära vad som skulle kunna betraktas som ett slags stadsbyggnadsmässig rovdrift.

Kulturnämnden tillstyrker planförslaget. Kulturnämndens förvaltning Stockholms stadsmuseum var i sitt yttrande starkt kritiska till planförslaget där förvaltningen anser att ”kvarterets höjning, i snitt med 10 meter, påverkar stadsbilden och stadens siluett påtagligt, särskilt i vyer från söder.

Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshinder påpekar vikten av att alla trappor och rulltrappor ska kompletteras med hiss. Trappsteg i butikernas interiörer gör lokalerna otillgängliga.

Stockholm Vatten AB framhåller att markhöjder och grönytor planeras så att man i första hand kan ta hand om dagvattnet inom fastigheten.

Fortum Värme anför att bolaget har ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla i området.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Riksbanken är starkt kritiska till detaljplaneförslaget och framförallt de delar som berör Brunkebergstorg. Riksbanken anför att staden ställde ett antal utformningskrav på Riksbanksbyggnaden som bör vara gällande även idag; bebyggelsen runt Brunkebergstorg ska ej vara högre än Slottets balustrad och takfotshöjden runt torget ska vara enhetlig.

Stena Fastigheter är positiva till planförslaget och ser med tillförsikt på de positiva effekter som kan skapas.

Stockholm parkering förutsätter att byggnationen inte påverkar eller gör intrång i antalet brukbara parkeringsplatser i Gallerian-garaget.

Övriga, ej sakägare

Yimby ser mycket positivt på att utveckla och levandegöra denna del av Norrmalm. De ser även mycket positivt på att öka volymerna på husen i höjddled. Yimby har synpunkter på fasadutformning av T29, T30 och T32.

Samfundet S:t Erik är kritisk till höjningen av kvarterets byggnader men positiva till T33 som hotell samt öppningen mellan Gallerian och Brunkebergstorg. Även ”länkbyggnaderna” anses värdefulla tillskott men bör ges en intressantare arkitektonisk utformning.

Stockholm Business Region ställer sig positivt till förslaget och välkomnar i etableringen av ytterligare ett hotell vid Brunkebergstorg.

Privatpersoner (5 st yttranden) har varierande synpunkter där både positiva och negativa synpunkter förs fram.



Fotomontage som redovisar föreslagen volym och gestalt för Trollhättan 30. Efter samrådsremissen beslöt tomträttshavaren att fastigheten skulle bli föremål för separat planarbete. (White Arkitekter)

Granskning, inkomna synpunkter

Länsstyrelsen tillstyrker planförslaget med de förändringar och bearbetningar som genomförts mellan samråd och granskning, detaljplanen bedöms ej utgöra påtaglig skada på riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Länsstyrelsen understryker även att det är önskvärt att staden preciserar de förhållningssätt som ska vara vägledande vid påbyggnader i Stockholms innerstad med hänvisning att området utgör Riksintresse för kulturmiljö.

Stadsmuseet anser att en rad kulturhistoriska värden bör skyddas i detaljplanen med skydds- och varsamhetsbestämmelser q och k.

Skönhetsrådet står fast vid sitt tidigare ställningstagande och avstyrker detaljplanen. Rådet förespråkar en varierad exploateringsfördelning inom kvarteret där inte takpåbyggnaderna ges samma dominerande roll.

Trafikförvaltningen påpekar att buller- och vibrationsnivån i de underliggande våningsplanen som innefattar hotell också bör mätas. De saknar också angivelse om lägsta schaktningsnivå ovan biljetthall och entrétytor för tunnelbanan under Regeringsgatan.

Trafikkontoret anser att konsekvensen av föreslagen detaljplan med en utkravning av byggrätt över Hamngatan skulle vara att träden mellan Malmskillnadsgatans bro och Gallerians entré skulle utgå. Dessa träd är viktiga för stadsmiljön. Trafikkontoret menar även att en översyn av avfallshanteringens alla dess fraktioner bör utföras.

Storstockholms brandförsvär (SSBF) har inget ytterligare att tillägga i ärendet.

AB Fortum Värme har idag ledningar för fjärrkyla inom fastigheten som måste beaktas, i övrigt ingen erinran.

Norrenergi har inga synpunkter på detaljplanen.

Stockholms Business Region ställer sig positivt till utvecklingen av Stockholm City. SBR välkomnar etableringen av ytterligare hotell vid Brunkebergstorg.

Övriga

Samfundet S:t Erik vidhåller sin starka kritik från plansamrådet och hemställer att förslaget till detaljplan omarbetas. De ställer sig dock positiva till att bottenvåningarna öppnas upp mot Brunkebergstorg och Jakobsgränd.

Privatpersoner (6 st yttranden) har varierande synpunkter varav de flesta är kritiska till exploateringsgrad och byggnadshöjder.



Fotomontage som redovisar ny volym och gestaltning för Trollhättan 33. (White Arkitekter)

Revidering efter granskning

Efter granskningsremiss har plankarta och planbeskrivning reviderats för att säkerställa Trafikförvaltningens synpunkter kring tunnelbanans skyddsföreskrifter. Reviderade planhandlingar kommuniceras med berörda remissintanser innan planantagande.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planarbetets viktigaste teman har varit stadsbildspåverkan (siluett) samt föreslagna förändringars påverkan på stadsliv, stadsrum och gångflöden runt aktuellt kvarter. Stadsbyggnadskontoret anser att dessa teman behöver utvecklas och bearbetas i samband med kommande förändringar i City. Erfarenheterna från aktuellt planarbete är en av flera kunskapskällor för de stora förändringar som kommer att föreslås närmsta åren.

Detaljplanen påverkar stadsiluetten från känsliga vyer från söder (sydost och sydväst). De nya byggrätterna blir synliga i vyer kring Stockholms historiska kärna där framförallt Slottet är en tongivande byggnad i stadsbebyggelsen. Planarbetet har till stor del fokuserat och arbetat med förslagets påverkan på stadsiluetten och fronten mot vattnet.

Inom ramen för planarbetet har även bergtäckning, buller- och vibrationsförhållanden och luftförhållanden utretts. Luftförhållandena på omgivande gator är delvis höga men ett genomförande av detaljplanen kommer inte att påverka luftförhållanden och luftgenomströmning i kvarteret då miljön redan idag är högexploaterad. Buller, vibrationer har mycket låga nivåer i befintliga byggnader. Utomhusvärden har ej mätts eller uppskattats eftersom dessa utomhusnivåer ej krävs för de verksamheter som detaljplanen medger: kontor och hotell.

I planarbetet har stadsbyggnadskontoret studerat gestaltningsfrågor som rör påverkan på stadsiluetten från långt håll. Detaljplanen styr andel täckta respektive transparenta partier på byggnadernas övre våningsplan i syfte att undvika reflekterande och glänsande ytor i allt för stor utsträckning. Detta eftersom tillkommande volymer är synliga i stadssiluetten och omgivande taklandskap är i huvudsak plåttak som är mörka kvälls- och nattetid.

Detaljplanens genomförande innebär att Norrmalmsregleringen får förnyad och förändrad volym och gestalt. Byggnaderna och de aktiva taken kommer att avteckna sig i stadsiluetten från söder. Nya fasader och bottenvåningar kring kvarteret, framförallt mot västra sidan, kommer att förändra dessa stadsrum i positiv bemärkelse. Skalan i omgivande gaturum kommer att ändra karaktär när bebyggelsen är högre.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att kommande bygglov för respektive byggnad ej tas på delegation utan redovisas i stadsbyggnadsnämnden.

SLUT