



Handläggare: Martin Schröder
Tfn 08-508 266 28

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av kvarteret Sperlingens Backe i stadsdelen Östermalm – om- och tillbyggnad av befintlig bebyggelse (kontor, handel, bostäder m.m.)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas och att plansamråd genomförs.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Sammanfattning

Sturegallerian AB har inkommit med ansökan om planändring för delar av kvarteret Sperlingens Backe inom stadsdelen Östermalm. Kvarteret ligger i direkt anslutning till Stureplan och innehåller framför allt kontor samt Sturegallerian. Sturegallerian AB upplever att flertalet av deras kontorslokaler är omoderna och behöver ses över. Inom kvarteret finns också inslag av bostäder, bad och annan publik verksamhet. Även Vasakronan äger två fastigheter inom kvarteret mot Birger Jarlsgatan vilka kommer att omfattas av planarbetet. Ytterligare tre mindre fastigheter med annan fastighetsägare ligger mot Humlegårdsgatan och dessa fastigheter kommer preliminärt inte att omfattas av nu förestående planarbete.

Sturegallerian AB har inte redovisat förslag till utveckling av kvarteret annat än i form av mål och visioner. Dessa rymmer utvecklade kontorslokaler och handelsplats, med bättre koppling till omgivande gator och torg. Vidare ska studeras möjligheten till ytterligare inslag av bostäder samt eventuellt också hotell. Utvecklingen av kvarteret kan komma att innebära om-, till och påbyggnader på kulturhistoriskt intressanta byggnader varför de kulturhistoriska aspekterna kommer att vara viktiga att studera under planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att starta upp planarbetet och ser goda möjligheter till en utveckling av kvarteret som ligger i linje med den av kommunfullmäktige under 2012 antagna visionen för City.

Utlåtande

Bakgrund

Under 2013 har fastighetsägaren Sturegallerian AB inkommit med en planansökan för att utveckla sina fastigheter som utgör merparten av kvarteret Sperlingens Backe. Flera av fastigheterna inom Sturegallerian AB:s bestånd står inför en upprustning då kontorslokalerna är omoderna och i flera fall varit tomställda under många år. Vidare ser fastighetsägaren ett behov av att utveckla handelsplatsen Sturegallerian samt se till möjligheterna att integrera handelsplatsen tydligare med omgivande funktioner så som tunnelbanan och med tydligare kopplingar till omgivande gator. Det har också diskuterats möjligheten att utveckla bostadsinslaget inom kvarteret med ytterligare lägenheter.

Kvarteret Sperlingens Backe avgränsas av Birger Jarlsgatan/Stureplan, Sturegatan, Humlegårdsgatan samt Grev Turegatan. Det kan bli aktuellt att planlägga utrymmen och funktioner inom och under angränsande gatumark. Fastigheterna Sperlingens Backe 30, 61 och 64 omfattas preliminärt inte av nu aktuell detaljplan.

Endast en fastighet inom Sturegallerian AB:s bestånd upplåts med tomträtt genom staden som äger densamma. Fastigheten som avses är Sperlingens Backe 55 och ligger mot Grev Turegatan. Samtliga övriga fastigheter inom kvarteret är friköpta. I och med att staden endast äger en mycket lite del av kvarteret har överenskommelse gjorts mellan stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret att planarbete kan påbörjas utan vidare beslut i exploateringsnämnden.



Kvarteret Sperlingens Backe markerat med rött.

Ägoförhållanden

Planområdet omfattar flera fastigheter inom kvarteret Sperlingens Backe. Endast en fastighet, Sperlingens Backe 55, ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Sturegallerian AB. Sperlingens Backe 27 och 56 ägs av Sturegallerian AB. Sturegallerian AB ägs i sin tur av ADIA, Abu Dhabi Investment Authority. Fastighetsägaren företräddas i planarbetet av TAM Group.

Sperlingens Backe 45 ägs av Vasakronan och Sperlingens Backe 47 ägs av Fastighets AB Skjutsgossen nr 8 & Co K/B (Vasakronan).

Fastigheterna Sperlingens Backe 30 som ägs av Trygg-Hansa Livförsäkrings AB, Sperlingens Backe 61 som ägs av Franska reformerta församlingen samt Sperlingens Backe 64 som ägs av en privat bostadsrättsförening omfattas preliminärt inte av kommande planarbete.



Fastighetsägare inom kvarteret Sperlingens Backe.

Befintliga förhållanden

Historik

Gränsen mellan stadsdelarna Norrmalm och Östermalm går genom Birger Jarlsgatans mitt, vilket innebär att Stureplan ligger i stadsdelen Östermalm. Denna del av Östermalm är byggd efter en strikt rutnätsplan Merparten av bebyggelsen inom stadsdelen härrör från tiden 1880-1930, men såväl äldre som nyare byggnader finns insprängda bland sekelskifteshusen. Inom stadsdelen finns en blandning av både verksamhets- och bostadsfastigheter även om en viss tyngdpunkt av kommersiella fastigheter och kontor finns i den södra delen och således också inom och i anslutning till planområdet.

Grev Turegatan och Humlegårdsgatan härstammar från 1600-talets gatustruktur, medan Birger Jarlsgatan är från senare 1800-tal. Östermalm och även de nedre delarna i anslutning till Stureplan blev endast måttligt påverkad av citysaneringarna som startade efter andra världskriget och som präglar den nuvarande stadsbygden inom nedre Norrmalm.

Bebyggelsen inom kvarteret Sperlingens Backe är från åren 1877 till 1939. Bångska huset mot Stureplan är ritat av Adolf Emil Melander och är från år 1883. Dock är detta hus kraftigt förändrat sedan dess då en stor del av fasaden hyvlades under 1900-talets första hälft. Sturebadet invigdes år 1885 men byggdes upp på nytt 1989 efter en brand på 1980-talet. Sturegallerian stod färdig 1989. Under senare år har Sturegallerian utvidgats med nya lokaler och en ny entré mot Stureplan.

Bebyggelse och trafik

En stor del av kvarteret nyttjas för kontorsändamål även om det finns inslag av bostäder, framför allt mot Grev Turegatan. Merparten av bottenvåningarna är lokaler för publika verksamheter så som butiker och restauranger. Inom kvarteret finns också en Sturegallerian med flertalet butiker och serveringar samt nattklubb och bad. Stora delar av de kontorslokaler som ryms inom Sturegallerian AB:s bestånd är idag outhyrda.

Ett parkeringsgarage ovan mark ligger inom del av en fastighet som vetter mot den nedre delen av Grev Turegatan. Vidare finns parkering och en för kvarteret delvis gemensam in- och utlastningscentral som nås från Humlegårdsgatan. Angöringen sker via omgivande gator. Stureplan samt den övre delen av Grev Turegatan utmed kvarteret är avstängd för biltrafik.



Flygbild över kvarteret Sperlingens Backe med Stureplan och Birger Jarlsgatan i bildens nedre del. Humlegårdsgatan går i bildens vänstra övre kant och Grev Turegatan ses i den högra övre delen.

Kulturmiljö

Stockholms innerstad med Djurgården (AB115) är av riksintresse för kulturmiljövården och omfattas av Miljöbalken kap 3, se vidare under rubriken *Tidigare ställningstaganden, riksintressen*.

Sturebadet och dess entréhus mot Sturegatan förklarades som byggnadsminne 1986 av länsstyrelsen, dvs. innan badet brann. Dock kunde badet återskapas, bland annat genom en gedigen fotodokumentation som gjordes under 1980-talet. På stadsmuseets klassificeringskarta nedan ses badet och dess gatuhus som blåmarkerade. Flertalet övriga byggnader inom kvarteret är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk miljömässig eller konstnärlig synpunkt (grön klass). Övriga byggnader, utom en mot Humlegårdsgatan som är oklassad, har positiv betydelse för stadsbilden och/eller ett visst kulturhistoriskt värde (gul klass).



*Kulturhistorisk klassificering av kvarteret
Sperlingens backe enligt stadsmuseet.*

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, likväl som nod för regionens och stadens kollektivtrafikförsörjning. Utöver infrastruktursatsningar för kollektivtrafiken och förbättrad framkomlighet är strategin för Cityområdets förnyelse bland annat 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 citybebyggelse och levande stadsmiljö ska hålla en hög klass och beakta kulturhistoriska värden.

Kvarteret Sperlingens Backe 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 till exempel Birger Jarlsgatan, Kungsgatan, Hötorgscity och Humlegården.

Kvarteret 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 antog 3 oktober 2012 Vision för City. Cityområdet som berörs av visionen omfattar framför allt nedre delarna av Norrmalm men också de delar av Östermalm som ligger söder om Humlegårdsgatan och väster om Sibyllegatan, vilket innebär att nu aktuellt kvarter ryms inom Cityvisionens strategier.

I linje med stadens översiktsplan pekar visionen ut City som ett utvecklings- och omvandlingsområde. Inriktningen är att skapa en attraktiv, levande och trygg stadskärna bland annat genom att City kompletteras med ett funktionsblandat och varierat innehåll, till exempel fler bostäder, kultur, verksamheter m.m. 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, till exempel vad avser den sammanhållna byggnadshöjden, siluetten, tydliga vattenfronter mot öppna vattenrum och besöksplatser och utikispunkter. Utifrån visionen pågår arbete inom bland annat 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

Gällande planer för kvarteret är:

Stadsplan 1765A (fastställd 1936-11-20)

Planen omfattar Sperlingens Backe 45 och 47 och anger kontors-, centrum- och bostadsändamål.

Stadsplan 8315 (fastställd 1986-08-28)

Planen omfattar delar av Sperlingens Backe 56 samt hela Sperlingens Backe 27, 55, 61 och 64, av vilka 61 respektive 64 förmodligen inte kommer att ingå i nu aktuellt planarbete. Planen tillåter kommersiella ändamål samt bostäder och anger en Q-bestämmelse för Sturebadet och dess gatuhus mot Sturegatan.

Detaljplan 2005-02443 (laga kraft 2006-12-28)

Planen omfattar delar av Sperlingens Backe 56 och anger centrumändamål där bostäder får inrymmas.

Detaljplan 2009-18933 (laga kraft 2010-11-26) samt detaljplan 2011-00468 (laga kraft 2011-06-08)

Planerna omfattar Sperlingens Backe 30 som förmodligen inte kommer att ingå i nu aktuellt planarbete. Planerna anger centrum och bostäder med publik bottenvåning.

Förslag till utveckling av kvarteret

Kvarteret består av en mängd olika funktioner även om kontorsverksamheten är den tongivande. Sturegallerian AB har för avsikt att utveckla alla verksamheter inom sina fastigheter. Flera kontorsbyggnader inom kvarteret är ursprungligen byggda som bostadsfastigheter och har under årens lopp kontoriserats. Andra byggnader är från början uppförda med kommersiella ändamål. Gemensamt för flera av kontorslokalerna är att de inte lever upp till dagens krav på moderna lokaler och därmed inte heller utgör ett attraktivt val för kontorshyresgäster. Sturegallerian AB menar att dagens kontorslokaler inom kvarteret behöver rustas upp för att möta den konkurrens andra projekt inom centrala och västra Cityområdet utgör. I samband med denna översyn av befintliga lokaler önskar man också studera möjligheten att i vissa delar av kvarteret pröva påbyggnad av befintliga byggnader.



Kvarterets front mot Stureplan. Huset till höger (vinklat) är det Bångska huset och till vänster om det ses Sturebadets entréhus som är byggnadsminne. Dessa två byggnader ingår i fastigheten Sperlingens Backe 56 som ägs av Sturegallerian AB. Till höger i bild syns den karaktäristiska Svampen.

Inom kvarteret ligger Sturegallerian som öppnade 1989 och som utvidgades och fick en ny entré mot Stureplan 2005. Fastighetsägaren ser en möjlighet i och med förestående ombyggnation att utveckla handelsplatsen dels med ytterligare kommersiella ytor dels med nya kopplingar till omgivande gator och funktioner. Det som i ett tidigt skede diskuterats är också att eventuellt koppla handelsplatsen tydligare till tunnelbanans entré och nedre plan invid hörnan Birger Jarlsgatan/Grev Turegatan.

Det finns ett visst bostadsinslag inom kvarteret, framför allt mot Grev Turegatan. Fastighetsägaren Sturegallerian AB har visat intresse att utveckla och förtäta med ytterligare bostäder inom delar av kvarteret där dessa inte kommer i konflikt med annan pågående användning så som nattklubben och dess uteverksamheter på innergårdar inom kvarteret. Ytterligare verksamheter som kan bli aktuella att studera är hotellverksamhet inom kvarteret.

Sturegallerian AB har i initiala diskussioner med staden nämnt att det finns ett intresse från deras håll att utveckla delar av omgivande gator för att bättre anpassas till de verksamheter som inryms idag inom kvarteret och som kan bli aktuella att planera för i framtiden.



Grev Turegatan söderut med del av fastigheten Sperlingens Backe 56 samt hörnan till höger som utgörs av fastigheten Sperlingens Backe 55. Den förstnämnda ägs av Sturegallerian AB och den andra av staden och upplåts med tomträtt till Sturegallerian AB. I bildens mitt syns en av entréerna till Sturegallerian. Sommartid fylls denna del av Grev Turegatan, som är gågata, med uteserveringar.

Tidplan

Följande tidplan har bedömts vara rimlig för den fortsatta detaljplaneprocessen. I och med att denna startpromemoria behandlar mer av visioner och möjligheter kring kvarterets utveckling och inte något tydligt förslag kommer detta att behöva utvecklas i samråd med fastighetsägare och staden under en stor del av 2014. Av denna anledning tros inte plansamråd kunna genomföras förrän under slutet av 2014. Därefter följer tidplanen en normalt uppskattad tidsåtgång för respektive planeringsfas.

Start-pm	kv 1 2014
Fördjupningsarbete och framtagande av planförslag	kv 1-3 2014
Samråd	kv 4 2014
Redovisning i SBN	kv 1 2015
Granskning	kv 2 2015
Godkännande SBN	kv 3 2015
Antagande KF	kv 3 2015
Laga kraft	kv 4 2015

Planen kan komma att 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. De tidiga tankar och idéer som diskuterats kring kvarterets utveckling innebär att ett planförslag 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

Denna startpromemoria redovisar inget förslag till utveckling och eventuell om- och påbyggnad av kvarteret i ett fysiskt förslag utan hanterar endast möjliga utvecklingar som mål för framtidens kvarter. Det gör att promemorian inte heller kan ta ställning till på vilket sätt denna utveckling ska ske och hur detta fysiskt ska utformas, detta kommer att studeras i samråd mellan fastighetsägarna och staden under kommande period inför plansamråd, vilket troligen kan ske under senare delen av 2014. Eftersom det inte finns något fysiskt förslag att redovisa kan stadsbyggnadskontoret endast här presentera och ta ställning till de frågor som kontoret idag ser kan komma att bli viktiga i det fortsatta arbetet.

Kontoret ser generellt positivt på en utveckling av de delar som preliminärt avses omfattas av planarbetet, dvs. de fastigheter som ägs av Sturegallerian AB respektive Vasakronan. De tankar som fastighetsägaren till majoriteten av kvarteret framfört, Sturegallerian AB, uppfattar stadsbyggnadskontoret som positiva. De ligger helt i linje med vad kommunfullmäktige fastslagit i visionen för City genom att utveckla befintligt fastighetsbestånd för att därmed bibehålla Citys attraktivitet som högkvalitativt arbetsplatsområde samtidigt som befintliga funktioner tas till vara och nya adderas för att skapa ett upplevelserikt City.

Att utveckla handeln i detta centrala läge uppfattar stadsbyggnadskontoret som positivt. Finns det möjlighet att låta handel och andra publika verksamheter inom handelsplatsen, så som restauranger och kaféer, bli än mer tydliga i gaturummet och därmed levandegöra det offentliga rummet vid Stureplan och de omgivande gatorna är detta mycket positivt.

Ett ökat inslag av bostäder inom kvarteret bör, enligt stadsbyggnadskontoret, vara en utgångspunkt för fortsatt arbete inför plansamråd. Vidare är det positivt om kvarteret kan ges en så blandad funktionalitet som möjligt varför även hotell ses som en verksamhet som bidrar till ett ökat stadsliv och därmed stärker området kring Stureplan som en attraktiv del av City.

En av de viktigaste frågorna att hantera under planprocessen är att se till de kulturhistoriska värden som finns både inom kvarteret men också inom Cityområdet som helhet. Att studera och redovisa konsekvenser för hur en utveckling av kvarteret relaterar både till enskilda kulturhistoriska intressen för respektive byggnad inom kvarteret samt till riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården blir mycket viktigt. Eventuella om- och på- respektive nybyggnader kan komma att påverka stadsbilden och stadssiluetten. Av denna anledning är det av största vikt att fastighetsägarna i sitt fortsatta arbete tidigt har med sig kulturhistorisk kompetens och att denna i ett nära samarbete både med fastighetsägarnas arkitekter samt staden är med i framtagandet av planförslaget. Vidare ska arkitektonisk kvalitet i eventuell nytillkommande bebyggelse säkerställas för att, om så blir fallet, motivera en förändring av den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen.

Fastighetsägaren Sturegallerian AB har öppnat för möjligheten att se till en utveckling av omgivande gator och torg, vilket stadsbyggnadskontoret ser positivt på. Hur detta ska ske och med ett beaktande av befintliga funktioner måste en nära dialog starta upp med de delar inom staden som är berörda samt även SL om det blir aktuellt att diskutera eventuell kopplingar till deras anläggningar.

Det befintliga garaget mot Grev Turegatan används för kvarterets interna behov men är också ett garage öppet för allmänheten. Hur parkeringsbehovet ska komma att lösas för framtida behov studeras inom planarbetet, men stadsbyggnadskontoret kan konstatera att få kvarter ligger så centralt i staden som nu aktuellt planområde. Det finns en tunnelbaneuppgång inom kvarteret samt flera stadsbussar som passerar på Birger Jarlsgatan med hållplats på Stureplan. Dessa



förutsättningar torde innebära att parkeringsbehovet är relativt begränsat och att en utveckling av kvarteret snarare borde syfta till att tillskapa kvalitativa parkeringar för cyklar och faciliteter för dessa snarare än ett utökat antal parkeringsplatser inom kvarteret. Vidare bör kvarterets logistik avseende varuförsörjning samt in- och utlastning studeras för att skapa en effektiv lösning för hela kvarteret.

Kontoret uppmuntrar även byggherrarna att verka för en miljöklassning av fastigheterna där så är möjligt, vilket ligger i linje med stadens övriga planering för Cityområdets utveckling.

SLUT