

Laga kraft 2014-02-21

Planbeskrivning Detaljplan för Trollhättan 29, 31, 32 och 33, Skansen 25 mm i stadsdelen Norrmalm

Dp 2012-13546-54

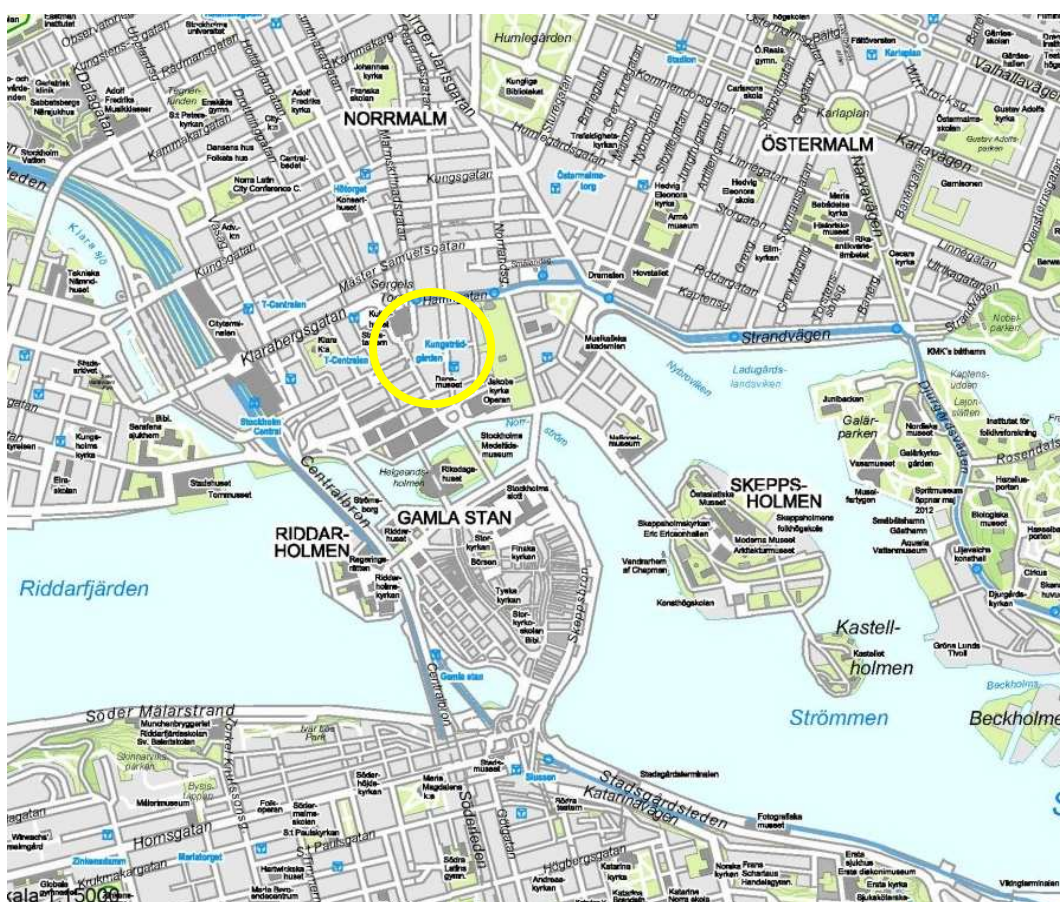


Bild: Planområdet kvarteret Trollhättan 29, 31, 32, 33, Skansen 25 mm.

Sammanfattning

Tomträttsinnehavaren AMF Pensionsförsäkringar AB vill utöka byggnadsvolymerna inom fastigheterna Trollhättan 29, 31- 33. Trollhättan 29, 31, 32 kommer att fortsatt utgöra kontor med handel i bottenvåning. Trollhättan 33 konverteras till hotell. Större delen av tidigare bankverksamhet ersätts med nya hyresgästänpassade kontor. Detaljplanen anger centrumändamål för huvuddel av kvarteret. Bottenvåningar mot gata och Galleria ska utgöras av handel. Befintlig handelsverksamhet i Gallerian ska kvarstå.

Swedbanks nuvarande huvudkontor vid Brunkebergstorg byggs om till hotell och dess entré kopplas till Gallerians gågata och aktivitetstorg. I skärningspunkten mellan Gallerians gågata och Kockstorget föreslås genom kvarteret, *Plusset*, vilken möjliggör en ny öst-västlig koppling. Det innebär att det öppnas ett publikt stråk mellan Kockstorget och Brunkebergstorg som aktiverar framförallt Brunkebergstorg men som även i förlängningen skapar nya flöden på omgivande gator. 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.

Planförslaget innebär att byggnaderna inom kvarteret byggs till med ca 2-3 våningar. Utöver detta möjliggörs att gårdarna inom Trollhättan 31 bebyggs. Länkbyggnad möjliggörs mellan 33 och 32. Tillbyggnader möjliggörs vid Kockstorget samt mellan Trollhättan 30 och 29 mot Hamngatan. Mot Jakobsgränd möjliggörs en ny byggnad i totalt 9 våningar.

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 gångstråk. Brunkebergsåsens riktning och form ska vara fortsatt tydligt urskiljbar i stadslandskapet. Påbyggda våningsplan inom kvarteret 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.

Förslagets påverkan av stadsbilden kan utgöra en del av riksintresset för kulturmiljövården för Stockholms innerstad där stadssiluetten och stadsbildspåverkan är en central del av planarbetet.

Innehåll

Planbeskrivning Detaljplan för Trollhättan 29, 31, 32 och 33, Skansen 25 mm i stadsdelen Norrmalm	1
Dp 2012-13546-54	1
Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	4
Behovsbedömning rörande betydande miljöpåverkan	4
Tidplan	4
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	6
Bakgrund	6
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	8
Geotekniska förhållanden, grundläggning, vibrationer	8
Hydrologiska förhållanden	9
Befintlig bebyggelse och kulturhistorisk klassificering	9
Landskapsbild/stadsbild	10
Gator och trafik	12
Ny bebyggelse	15
..... Error! Bookmark not defined.	
Övergripande gestaltningsprinciper	16
Gestaltningsprinciper	18
Tak och takterrasser	25
Park och vattenområden	26
Gator och trafik	26
Konsekvenser	27
Behovsbedömning	27
Vatten, dagvatten, miljö kvalitetsnormer för vatten	27
Mark, grundläggning, geoteknik	27
Landskapsbild och stadsbild (påverkan på omgivande gaturum, stadsbild och stadssiluett)	28
Stadsliv, gångstråk	31
Störningar och risker	31
Genomförande	34
Organisatoriska frågor	34
Verkan på befintliga detaljplaner	35
Fastighetsrättsliga frågor	35
Tekniska frågor	36
Genomförandetid	36

Planens syfte och huvuddrag

Planarbetet syftar till att möjliggöra tillbyggnad, ombyggnad av fastigheterna Trollhättan 29, 31, 32, 33. Trollhättan 33 får ändrad användning från kontor och handel till hotellverksamhet. Även fastigheterna Skansen 25, Spektern 13 samt Hästskon 12 ingår i planen av plantekniska skäl. Övriga byggnader planeras för centrumverksamhet (kontor, hotell, samlingslokaler, kultur, handel mm) med handel i bottenvåningarna. Samtliga byggnader byggs till med ca 2-3 våningar. Utöver detta förändras utformningen av kvarterets entréer. Ny entré öppnas mot Brunkebergstorg och nya byggrätter ovan entréerna tillskapas vid entrén mot Hamngatan respektive Kockstorget. Byggrätt för länkbyggnad tillskapas mellan Trollhättan 33 och 32. Mot Jakobsgatan tillskapas ett "infill" om 7 hela och 2 indragna våningsplan.

Samrådsförslaget inkluderade även Trollhättan 30 i hörnet Hamngatan-Regeringsgatan. Inför granskningen har denna del uteslutits ur förslaget på tomträttshavarens begäran.



Bild: Flygbild över kvarteret Trollhättan med Brunkebergstorg i förgrunden.

Behovsbedömning rörande betydande miljöpåverkan

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 påverkan på kulturmiljö och stadsbild.

Tidplan

Start-PM behandlades i stadsbyggnadsnämnden 27 september 2012.

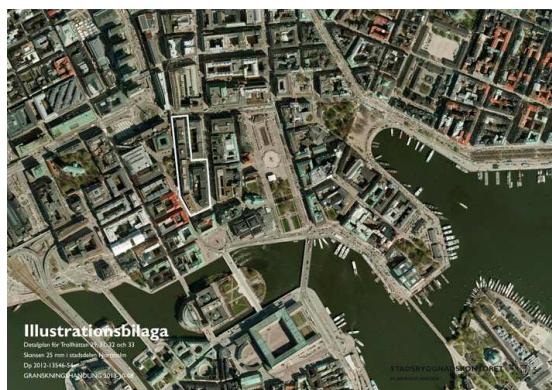
Samråd	14 feb - 28 mars 2013
Granskning	16 okt – 13 nov 2013
Antagande	januari 2014

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH 2000. Till planen hör denna planbeskrivning. I planbeskrivningen ingår en beskrivning av miljökonsekvenser och genomförandebeskrivning. Till planen hör en illustrationsbilaga som redovisar projektets ritnings- och bildmaterial.



Illustrationsbilaga

Stadens utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Stadsbildsbeskrivning 2013-10-08. Underlag/ fotomontage av White Arkitekter, Reflex Arkitekter.*



Stadsbildsbeskrivning

Underutredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Antikvarisk förundersökning och analys av känslighet/ tålighet. (Nyréns Arkitektkontor 2012-04-05)*
- *PM Förutsättningar för dagvattenhantering (Sweco Environment 2013-01-07)*
- *PM angående inverkan av ombyggnad, bergtäckning (Bredenberg Teknik 2013-05-13)*
- *PM angående bergspänningar vid ombyggnad (Bredenberg Teknik 2013-12-08)*
- *Spridningsberäkningar för halter av partiklar och kvävedioxid. (SLB-Analys juni 2013)*
- *Mätning av stömljud och komfortvibrationer T33 (WSP 2013-09-11)*

- *Mätning av stomljud och komfortvibrationer T33 (ÅF Infrastructure 2013-12-04)*
- *Kulturhistorisk konsekvensanalys (Nyréns Arkitektkontor 2013-10-04)*

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret, ansvarig handläggare Anders Berg. Medverkande plankonsult har varit Sweco Architects AB genom Ebba Ohlén-Carlsson.

Planens syfte och huvuddrag

Planarbetet syftar till att möjliggöra tillbyggnad, ombyggnad av fastigheterna Trollhättan 29, 31, 32, 33. Trollhättan 33 får ändrad användning från kontor och handel till hotellverksamhet. Även fastigheterna Skansen 25, Spektern 13 samt Hästskon 12 ingår i planen av plantekniska skäl. Övriga byggnader planeras för centrumverksamhet (t.ex kontor, samlingslokaler, bio, kultur, handel mm) med handel i bottenvåningarna. Samtliga byggnader byggs till med ca 2-3 våningar. Utöver detta förändras utformningen av kvarterets entréer. Ny entré öppnas mot Brunkebergstorg och nya byggrätter ovan entréerna tillskapas vid entrén mot Hamngatan respektive Kockstorget. Byggrätt för länkbyggnad tillskapas mellan Trollhättan 33 och 32. Mot Jakobsgatan tillskapas ett ”infill” om 7 hela och 2 indragna våningsplan.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Detaljplanen berör Trollhättan 29 och 31-33 samt Skansen 25 vilka ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till AMF Pensionsförsäkrings AB. Planen omfattar även del av Hästskon 12 och Spektern 13. Planområdet omfattar ca 2,2 hektar.

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 en förstudie genomförts under 2012 där stadsbyggnadskontoret, Reflex, White och Wester + Elsner samarbetat, framförallt med kvarterets volym och påverkan på stadsbilden.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen Promenadstaden (laga kraft 2012-04-10) räknas området till Stockholms mest centrala delar. Förnyelsen av City ska vidareutvecklas med inriktning på att skapa intensiva stadsmiljöer, attraktiva huvudstråk, modern stadsbebyggelse och utökad vattenkontakt. Förnyelsearbetet ska samordnas med de nya infrastruktursatsningarna på Norrmalm.

Detaljplan

Gällande plan är Dp 2002-05497 (laga kraft 2003-02-20). Planen anger användningen kontor och handel. Gällande plan släcks till stor del ut, förutom

Trollhättan 30 (hörnet Hamngatan-Regeringsgatan) där gällande plan kvarstår. I övrigt påverkas även PL 7376 (laga kraft 1972-12-19), Pl 7180 (laga kraft 1970-10-29), Pl 7084 (laga kraft 1969-03-14) samt tilläggsplanen 93100. Fastighetsindelningsbestämmelse (registrerade som tomtindelning) B116/1974 som berör Trollhättan 29, 31-33 upphör i sin helhet.

Kommunala beslut i övrigt

Parallellt med aktuellt planarbete pågår arbete inom stadens förvaltningar med *Vision för City 2030*. Arbetet syftar till att skapa riktlinjer och förhållningsätt som stödjer Stockholms Citys utveckling till att vara ett fortsatt starkt nav som Sveriges politiska, kulturella och ekonomiska centrum. Framtida City ska vara levande dygnet runt och upplevas som tryggt, tolerant och inbjudande. Stadsstrukturen ska innehålla blandade funktioner med ett utbud av aktiviteter dygnet runt. Detta medför bland annat att arbetet med att utreda Citys stråk, målpunkter och orienterbarhet fortsätter.

Markanvisning

Markanvisningsavtal som innehåller överenskommelse om ny tomträttsavgäld för den föreslagna tillbyggnaden ska enligt beslut i exploateringsnämnden den 27 september 2012 träffas mellan Staden och Tomträttshavaren senast detaljplanens antagande.

Riksintressen

Planområdet berör Riksintresset Stockholms innerstad (AB 115) enligt Miljöbalken 3 kap §6. Områden av riksintresse är områden som utgörs av: *"Mark och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön"*.

Riksintresset Stockholms innerstad omfattar hela innerstaden samt Djurgården med följande motivering:

"Storstadsmiljö, präglad av funktionen som landets politiska och administrativa centrum sedan medeltiden och de mycket speciella topografiska och kommunikationsmässiga förutsättningarna för handel, samfärdsliv och försvar. Utvecklingen inom stadsplane- och byggnadskonsten har fått särskilt tydliga uttryck med alla epoker från medeltiden till nutid väl representerade."

Beskrivningen av uttrycket, dvs bevarandevärden och förhållningsätt, lyfter fram stadens årsringar från framförallt 1600-tal till idag, landskapets form som är tydligt urskiljbar samt den begränsade hushöjden som i stort sett bara kyrkor och offentliga byggnader tillåts överstiga. Även stadsfronten och kontakten med vattnet samt stadsbilden sett från viktiga vyer är aspekter som ska hanteras och beaktas i samband med förändringar i stadsbilden vid planläggning.

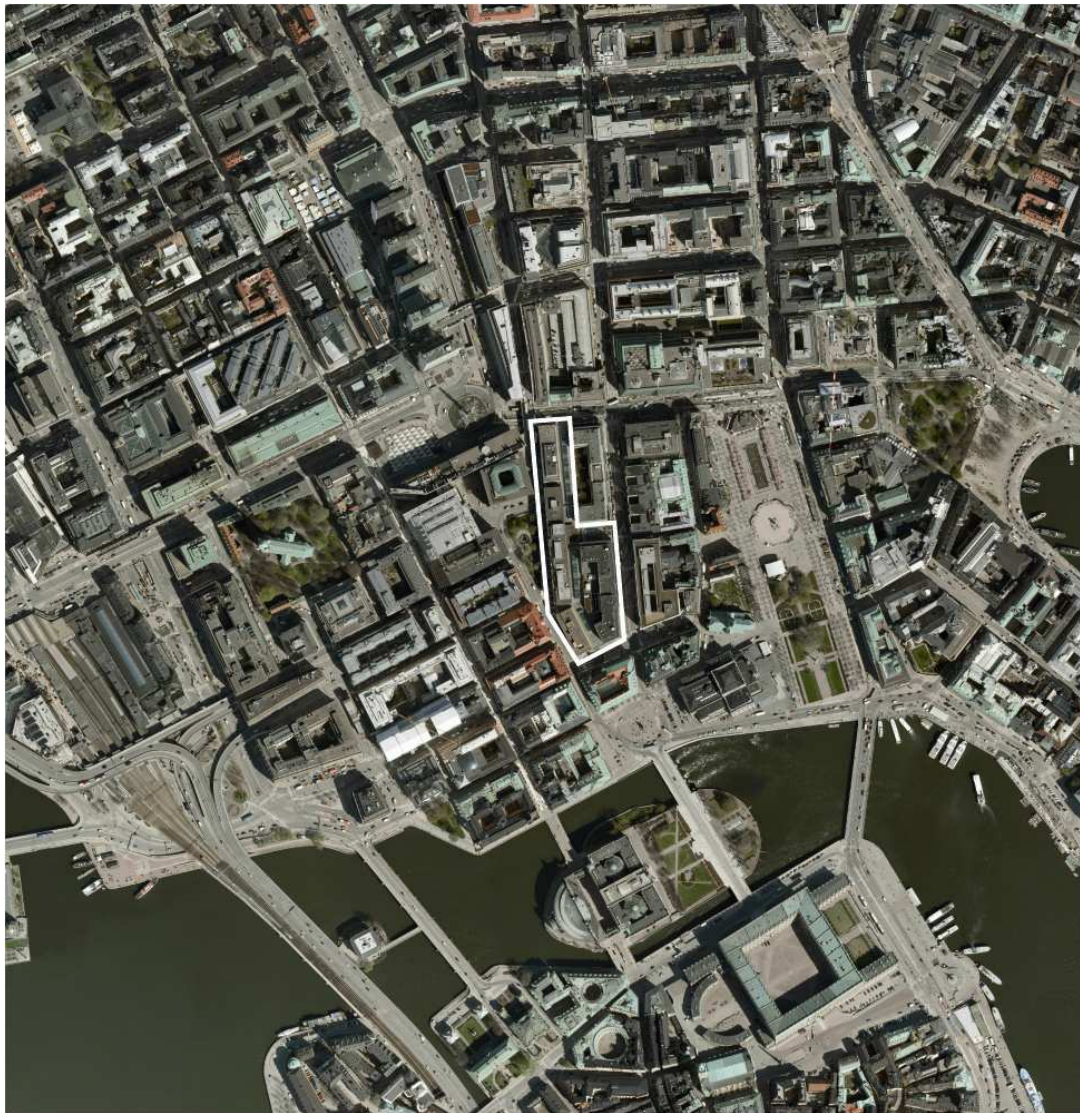


Bild: Ortofoto över Stockholms City. Kvarteret Trollhättan utgör ett stort kvarter i city.

Förutsättningar

Geotekniska förhållanden, grundläggning, vibrationer

All tillkommande exploaterbar yta planeras ske som påbyggnad på befintliga byggnader. Bergtäckning över tunnelbanan har studerats inom ramen för planarbetet (*PM angående inverkan av ombyggnad, bergtäckning, Bredenberg Teknik 2013-05-13 samt PM angående bergspänningar vid ombyggnad Bredenberg Teknik 2013-12-08*). Enligt utredningen har byggnadernas befintliga sulor och plattor till övervägande del har kapacitet att ta upp tillkommande lasteffekter utan åtgärder.

Med anledning av att tunnelbanan ligger under befintliga byggnader har stomljuds- och vibrationsmätningar genomförts inom Trollhättan 33 som planeras att konverteras till hotell. Mätningarna visar att det inom byggnaden inte förekommer vibrationer eller stömljud som kan utgöra störning. (*Mätning av stömljud och komfortvibrationer T33, WSP 2013-09-11 samt Mätning av stömljud och komfortvibrationer T33, ÅF Infrastructure 2013-12-04*).

Hydrologiska förhållanden

Markavvattning, dagvatten, dagvattenrecipient

Planområdet avvattnas till recipienten Strömmen som i sin tur mynnar ut i Östersjön via Lilla Värtan. Strömmen är en ytvattenförekomst och klassas som ett kraftigt modifierat vatten. Den *ekologiska statusen* är idag inte klassad. Den *ekologiska potentialen* är klassad som "måttlig" och miljökvalitetsnormen till år 2015 har fastställts till "god" med tidsfrist till år 2021 för kategorierna övergödning och morfologiska förändringar. Den *kemiska statusen* är idag klassad som "ej god" och miljökvalitetsnormen till år 2015 har fastställts till "god" med undantag för tributyltenn fram till år 2021. Identifierade miljöproblem i recipienten inkluderar bl.a. problem med övergödning, miljögifter (tungmetaller, pesticider, industriella föroreningar mm.), främmande arter och morfologiska förändringar.

Planområdet är helt bebyggt men innergården som tillhör Trollhättan 31 har en befintlig underbyggd grön del. Dagvatten avvattnas via fyra serviser, en i vardera fastighet exklusive Trollhättan 32 där servis ej har kunnat identifieras.

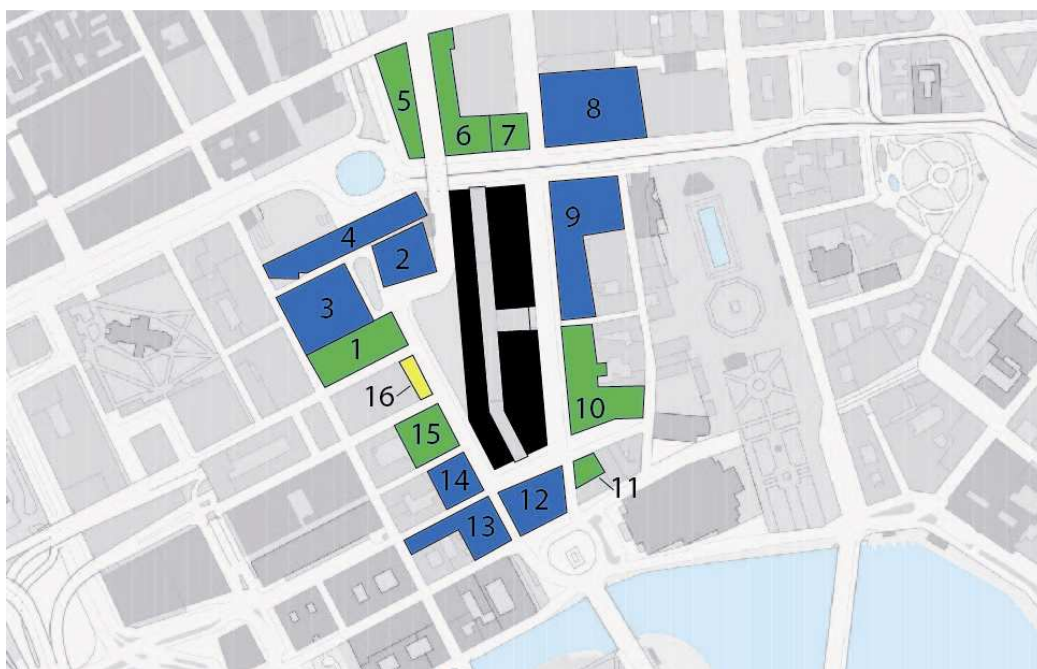
Befintlig bebyggelse och kulturhistorisk klassificering

Kvarteret Trollhättan ligger i brytpunkten mellan det moderna city och Norrmalms äldsta bebyggelseområden. I norr gränsar kvarteret till det moderna city med bebyggelse från huvudsakligen 60- och 70-tal såsom Hötorgsskraporna, Kulturhuset, kvarteret Spektern och kvarteret Hästskon. Bebyggelsens material karaktäriseras av stål, glas och sten. Tongivande byggnader utgörs framförallt av Hötorgshusen, Riksbanken och Kulturhuset. Sammantaget består kvarteret Trollhättan och Gallerian av den sista stora byggstenen i det nya City och tillskrivs stora samhällshistoriska värden.

I söder vävs kvarteret Trollhättan in i de delar som utgörs av Norrmalms äldsta bebyggelse, framförallt från sent 1800-tal. Bebyggelsen utgörs främst av stenbyggnader med ljus färgsättning. Tongivande byggnader för dessa stadsrum är Utrikesdepartementet, Operan och Jakobs kyrka. Kvarteren består till stor del av byggnader som disponeras av riksdag och regering.

Trollhättan 29, 32 är gulklassade och Trollhättan 33, 31 är grönklassade av stadsmuseet. En sammanställning av kvarterets kulturhistoriska klassning återfinns i den antikvariska förundersökningen. (*Antikvarisk förundersökning och analys av känslighet/ tålighet. Nyréns Arkitektkontor 2012-04-05*)

Se även bilaga *Stadsbilda-beskrivning*.



Omgivande bebyggelse, orientering

1. Skansen 18, Sergel Plaza, 1969-71, Malmquist o Skoogh Arkitektkontor AB, grön.
2. Skansen 20, Riksbanken, 1969-73, P Celsings Arkitektkontor, blå
3. Skansen 23, Stadsteatern, 1969-71, P Celsing, blå.
4. Skansen 23, Kulturhuset, 1969-72, P Celsing Arkitektkontor, blå
5. Hästskon 12, S-huset, 1962-70, Kjell Ödeen, grön.
6. Hästskon 12, H-huset, M-huset, 1962-70, Kjell Ödeen, grön
7. Hästskon 9, HM, 1930-35, Knut Danning, grön.
8. Hästen 19, Nordiska Kompaniet, Ferdinand Boberg, blå.
9. Spektern 13, Sparbankshuset, 1973-82, Carl Nyrén Arkitektkontor AB, blå.
10. Jakob Större 18, Skandiahuset, 1972-81, Boijesen & Efvergren Arkitektkontor AB, grön. Påbyggnad 2010, White Arkitekter.
11. Jakob Mindre 11, 1912-14, Isak Gustaf Clason, grön.
12. Vinstocken 1, Skandinaviska Kreditaktiebolaget, 1915-18, Erik Josephson, blå.
13. Johannes Större, information saknas om upphovsman, blå.
14. Brunkhuvudet 1, Ernst Stenhammar, blå
15. Brunkhalsen 9, information saknas om upphovsman, grön
16. Wahrenberg 11, 1971-73, Boijesen & Efvergren, gul

Omgivande byggnader består till stor del av blåklassade byggnader, dvs med mycket högt kulturhistoriskt värde. Även omgivande torg och gaturum som Hamngatan, Regeringsgatan, Malmskillnadsgatan, Brunkebergstorg och Sergels Torg samt närliggande Gustav Adolfs torg och Kungsträdgården har stor betydelse för Stockholm ur ett historiskt, politiskt och kulturellt perspektiv.

Landskapsbild/stadsbild

Kvarteret Trollhättan ligger omgivet av stadsgator samt Brunkebergstorg. Kvarterets bebyggelse är idag till stor del inte synligt från långt håll då det döljs av omgivande bebyggelse. Befintlig bebyggelse är från öster, väster och norr utgör en del av stadsbebyggelsen på Norrmalm. Från sydväst, som Södermälarsstrand, Skinnarviks-berget och Mariaberget framträder Trollhättan 33 och framförallt dess representationsvåning som ett tydligt element i stadsbilden.

Historik

Området där kvarteret Trollhättan ligger idag bebyggdes under 1600-talet då Stadsholmen inte räckte till. I och med en stadsbrand 1640 påskyndades en realisering av en ny rutnätsplan. Nya huvudgator blev Drottninggatan och Regeringsgatan. Brunkebergstorg anlades under första hälften av 1800-talet och 1830 öppnade stadens första hotell här. Torget var stadens mittpunkt för handel och nöjesliv ända till Sergels Torg etablerades på 1950-talet. Norra Smedjegatan var vid denna tid en gata som förband Jakobsgatan och Hamngatan, dvs Gallerians sträckning. Vid Malmskillnadsgatan 28-30 (Trollhättan 29) stod under perioden 1887-1952 ett högt telefontorn som länge var ett landmärke i stadsbilden.

Norrmalmsregleringarna

Från sent 1920-tal fram till tidigt 1970-tal pågick planering och genomförande av Norrmalmsregleringarna. Bakgrund och syfte till regleringarna var framförallt genomförande av tunnelbana och trafikregleringar för biltrafik men även sanering av äldre bebyggelse. Staden ville skapa en centrumbebyggelse som var modern och representativ för den välfärdsnation Sverige var på väg att bli. Norrmalmsregleringarna har varit hårt kritiserade för att en alltför stor del av stadens historia har raderats ut.

Gallerian

I slutet av 1920-talet presenterade Tage William-Olsson ett skissförslag på ett gångstråk mellan Gustav Adolfs torg och korsningen Hamngatan-Sveavägen i form av en övertäckt butiksgata i Norra Smedjegatans sträckning. Gatan skulle bli "ett mellanting mellan gata och jättestort varuhus, något i stil med de italienska städernas gallerior". Idén om Norra Smedjegatan som galleriagata fanns med i stadsplanen *City 1946* och levde vidare till stadsplanen *City 67* där fyra kvarter blivit till två med funktioner som kontorshus på de övre planen och butiker i bottenvåning, Norra Smedjegatan föreslogs omgjord till gågata.

1976 invigdes första etappen av Gallerian men blev mött av stor kritik för sin moderna arkitektur och att kommersiella intressen hade getts för stort utrymme gentemot galleriagången som skulle upplevas som en allmän gågata. Detaljplanen försäkrade, genom så kallat x-område i detaljplan, allmänhetens tillgång till galleriagången, rulltrappor och hissar. Staden hade del i skötsel och underhåll av galleriagången, rulltrappor och hissar. År 2002 togs ny detaljplan fram där detaljplanens x-område togs bort. Det innebär att staden sen dess inte har del i drift och skötsel av Gallerians gågata utan detta sköts i sin helhet av samfälligheten och tomträttshavaren.

Två större ombyggnader har skett sedan öppningen och idag har galleriagången ett helt annat uttryck än på 1970-talet. Entrén mot Hamngatan byggdes om i mitten av 1990-talet och 2004-05 fick taket en längsgående lanternin, nya invändiga butiksfasader samt mer arbetade entrépartier.

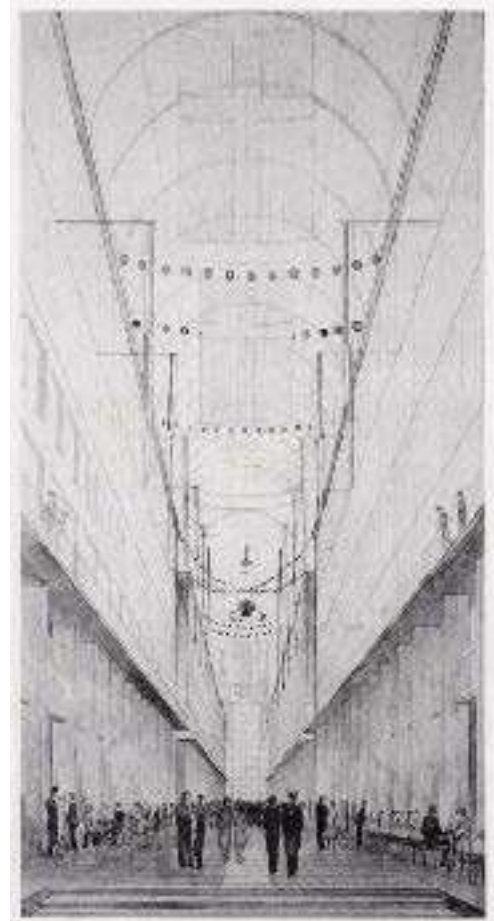


Bild: Tage William Olssons presentation för gestaltning av Norra Smedjegatan. Källa: Rudberg 2004.

Gator och trafik

Gatunät, trafikflöden.

Omgivande gator utgörs av Hamngatan, Regeringsgatan, Jakobsgatan, Malmtorgsgatan och Malmskillnadsgatan. Hamngatan har intensiv blandtrafik och utgör en viktig länk mellan östra och västra city. Även Regeringsgatan och Jakobsgatan har stora trafikflöden men med en lugnare karaktär än Hamngatan. Malmtorgsgatan och Malmskillnadsgatan möter varandra i höjd med Riksbanken, dvs Brunkebergstorgs norra del. Dessa gator har väsentligt lägre trafikflöden än övriga omkringliggande gator.

Trafikflöden enligt nedan (underlag från trafikkontoret jan 2013):

Hamngatan ca 15 000 fordon/dygn

Regeringsgatan ca 8 500 fordon/dygn

Jakobsgatan ca 6 000 fordon/dygn

Malmtorgsgatan (mellan Jakobsgatan och Karduansmakargatan) ca 5000 fordon/dygn.

Gång- och cykeltrafik, angöring

De flesta som besöker och vistas i kvarteret Trollhättan gör det som gående.

Gallerians gågata (butiker, caféer, restauranger) har idag ca 55 000 besökare/ dag.

Omgivande kvarter har starka gångtrafikflöden, genom gågatorna Drottninggatan, Sergelgatan, Sergelgången, Biblioteksgatan, samt med blandtrafik som Hamngatan, Regeringsgatan och Malmskillnadsgatan.

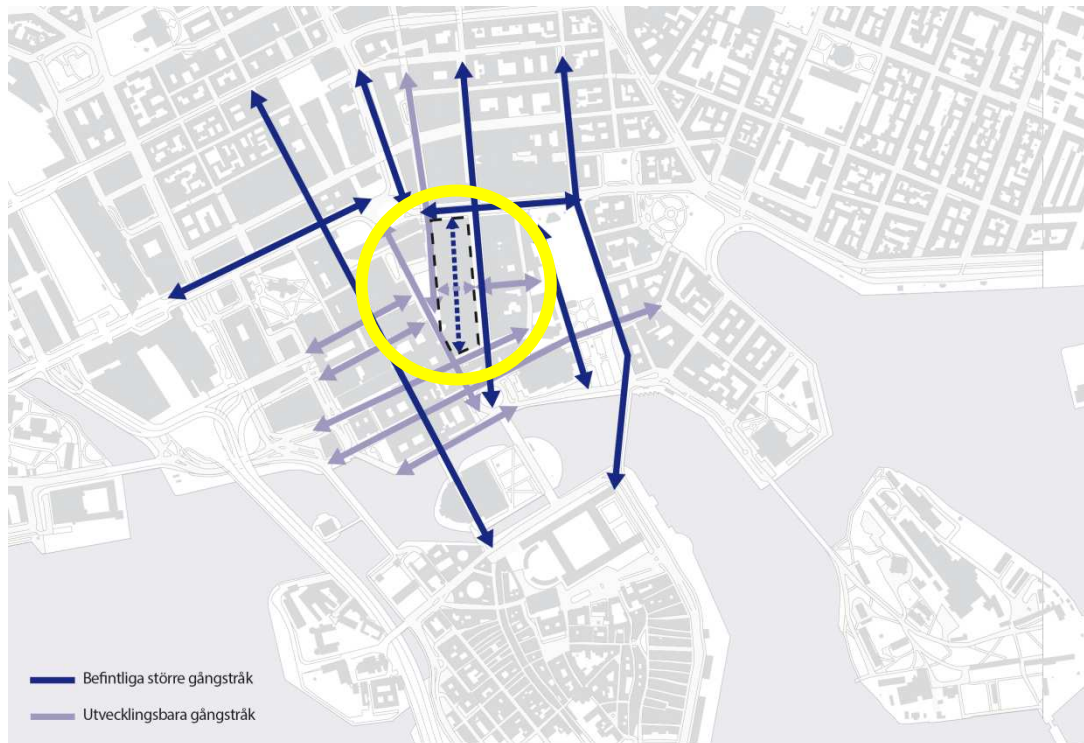


Bild: Befintliga och framtida gångstråk i city enligt cityplaneringen. Kv Trollhättan markerat med gul cirkel.

Kvarteret Trollhättan upptar stor yta i city. Idag finns ett flertal entréer till Gallerians gågata men på grund av höjdskillnader och entréernas placering är kopplingarna till Brunkebergstorg och Malmskillnadsgatan svaga.

Regeringsgatan utgör i stadens cykelplan (remissversion, 2012-02-24) en av innerstadens prioriterade huvudstråk för cykeltrafik.

Kollektivtrafik

Kvarteret Trollhättan ligger ca 200 m från T-Centralen och 500 m från Centralstationen (fjärrtåg). I direkt anslutning till kvarteret finns spårvagn linje 7 som idag trafikerar Sergels Torg-Djurgården. Hamngatan trafikeras även av buss 69 och 47. Jakobsgatan och Regeringsgatan trafikeras av buss 43.

Under Regeringsgatan, i höjd med Trollhättan 31 och Jakob Mindre, finns befintlig spärrhall för tunnelbanans blå linje (Kungsträdgården). Spärrhallen har utgångar mot Jakobsgatan samt mot Gallerians södra del under mark. Rulltrappor inom Gallerian förbinder tunnelbaneentrén med gatunivån och Gallerians gågata.

Tillgänglighet

Kvarteret angörs via kringliggande gator. Hela kvarteret försörjs med lastning, avfallshantering och parkering mm i garageplanet under kvarteret. Dess infart är via

Regeringsgatan. Tillgänglighet, i form av lutningar till entréer mm uppfyller stadens krav.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

I området förekommer elektromagnetiska fält från tunnelbanan.

Luft, lukt

Miljökvalitetsnormer anger föroreningsnivåer som inte får eller inte bör överskridas. Inom luftområdet finns miljökvalitetsnormer för kväveoxider, kvävedioxid, svaveldioxid, partiklar (PM10 och PM2.5), bly, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren (SFS 2010:477).

Miljökvalitetsnormerna gäller för utomhusluft med bl a undantag av väg- och tunnelbanetunnlar.

Malmskillnadsgatan, Hamngatan och Regeringsgatan har värden som överskrider gränsvärdet för PM10. Regeringsgatan har värden som överskrider gränsvärdet för kvävedioxid NO2.

Buller, vibrationer

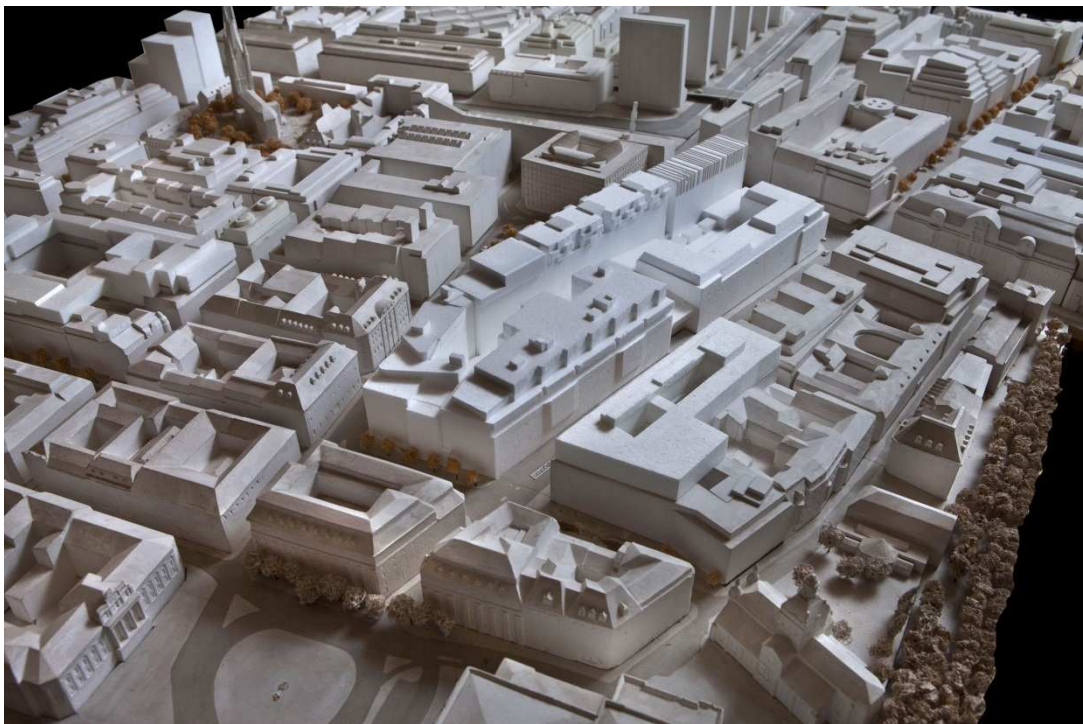
I området förekommer buller framförallt från vägtrafik och spårbunden trafik i form av spårvagn.

Planförslag

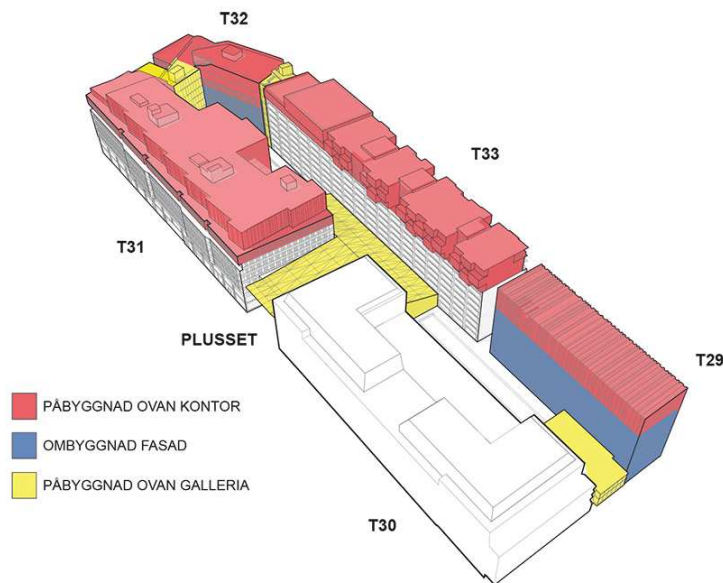
Ny bebyggelse

Om-, till- och nybyggnationer utformas i enlighet med plankartans bestämmelser och illustrationsbilagans redovisningar.

Samtliga byggnader i kvarteret byggs till med ca 2-3 våningar, i vissa fall ersätter ett plan befintlig fläktrumsvåning. Detta innebär att taklandskapet får en ökad variation samt en högre byggnadshöjd i kvarteret och därmed ett förändrat gaturum. I Trollhättan 33 inryms hotell, C₂, medan övriga byggnader planeras för centrumändamål (t.ex kontor, samlingslokaler, bio, kultur, hotell, handel mm) med handel i bottenvåningarna, C₁. Utöver påbyggnad förändras entréer genom nya volymer samt uppglasning. Ny entré öppnas mot Brunkebergstorg och nya byggrätter ovan entréerna tillskapas vid entrén mot Hamngatan respektive Kockstorget. Byggrätt för länkbyggnad tillskapas mellan Trollhättan 33 och 32. Mot Jakobsgatan tillskapas ett ”infill” om 7 hela och 2 indragna våningsplan.



Modellfoto av föreslagna förändringar. Foto: Stadsbyggnadskontorets modellverkstad



Axonometri: Kv Trollhättan, principer för påbyggnad, ombyggnad och nybyggnad. Illustration: White Arkitekter.

Övergripande gestaltungsprinciper

Inledning

Fem gestaltungsprinciper har tagits fram under arbetsprocessen för att tydliggöra bakgrunden till kvarterets utformning och förhållandet till befintlig och omgivande stadsmiljö.

Fem individer och fem gestaltungs-koncept

Kvarteret Trollhättan utgör ett stort kvarter i Stockholms innerstad. Dess omgivande gator och gaturum har skilda karaktärer. I syfte att bibehålla och förstärka dessa karaktärer är det viktigt att kvarteret även fortsättningsvis består av fem individuella byggnader. Byggnadernas gestaltungsprinciper tar sin utgångspunkt i stadsrummets funktion, befintlig byggnad, ljusförhållanden och gångtrafikflöden snarare än det faktum att det ingår i Galleriankvarteret. Utgångspunkt för gestaltning av de enskilda byggnaderna är också byggnadens historik, konstruktion och framtida användning. En ökning av exploateringsgraden, samt sammankoppling av kvarterets funktioner gör det angeläget att bevara de enskilda byggnadernas läsbarhet i syfte att bibehålla stadsrummets karaktär och skala.

I samrådsförslaget ingick Trollhättan 30 vilken lyfts ut ur förslaget till granskningen. Tomträttshavaren har för avsikt att i ett senare skede fortsätta planeringen för Trollhättan 30 vilket gör det relevant att i planhandlingarna fortfarande använda gestaltungs-konceptet med fem individer.

Landskapet genom Brunkebergsåsens form och riktning fortsatt urskiljbar
Brunkebergsåsens riktning och form ska vara fortsatt tydligt urskiljbar från vyer på långt håll. Kvarteret Trollhättan ligger längs med åsens höjdrygg och en höjning av bebyggelsen längs med Malmskillnadsgatan ansluter, och till viss del accentuerar, stadslandskapets form. Längs Regeringsgatan gestaltas byggnaderna med indragen övre våning i syfte att bibehålla anslutning till byggnadshöjder öster om åsen samt uppnå goda ljusförhållanden eftermiddagstid på Regeringsgatan.

Det gestaltade taklandskapet

Påbyggda våningsplan inom kvarteret Trollhättan kommer att bli synliga från många vpunkter samt från omgivande gaturum. Modellstudier visar att ett väl gestaltat taklandskap är viktigt i syfte att inte dominera stadsbilden då omgivande bebyggelse i planområdets södra del i huvudsak har ett klassiskt utformat taklandskap med tak med modellerad form, ex valmade, samt är utformade med hög detaljering som skorstenar och takkupor. I norr gränsar planområdet till områden med mer modernistisk arkitektur som har mer storskaligt uttryck.

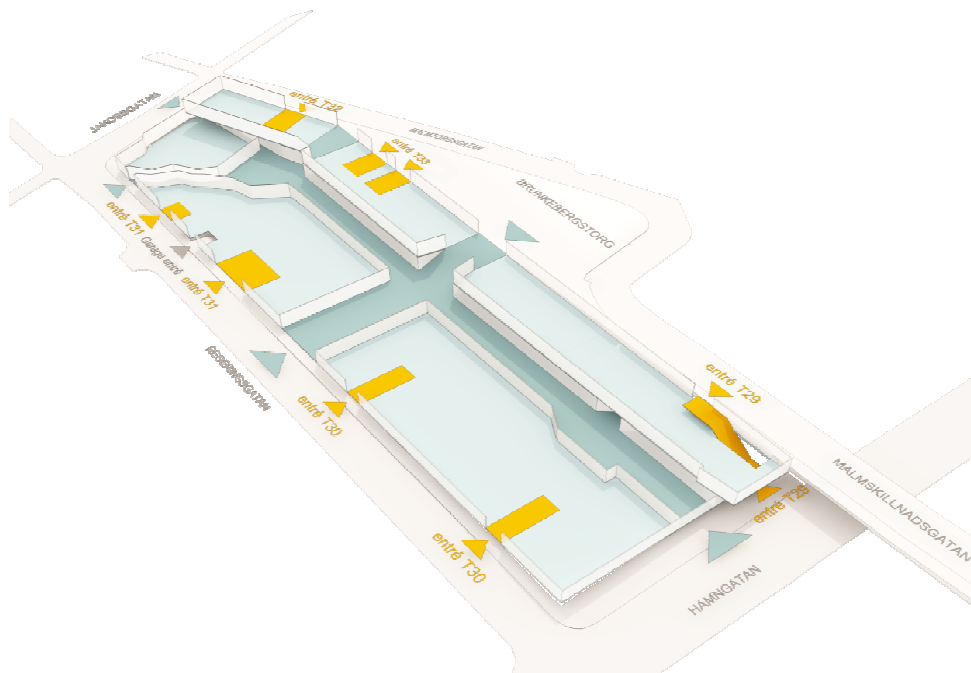
Förslagets volymbearbetning inklusive takformer har stor betydelse för det visuella intrycket och relationen till befintlig bebyggelse. Material och färgsättning av tak och de översta våningsplanens fasader skapas med variation för att inte skapa för stora enhetliga volymer. De översta våningsplanen ska gestaltas med genomarbetad avvägning mellan täckta och glasade ytor för att minimera oönskad reflex- och ljuspåverkan kvälls- och nattetid.

Förstärkt öst-västligt stråk genom Gallerian

I samband med att Trollhättan 33 byggs om till hotell byggs även en ny entré till Gallerian från Brunkebergstorg. Nya trappor anordnas från Gallerians nuvarande mittpunkt (aktivitetstorget). Dessa förändringar förbättrar förutsättningar för ökade gångflöden i öst-västlig riktning genom city. En koppling skapas mellan Kungsträdgården - Regeringsgatan - Kockstorget - Gallerian - Brunkebergstorg - Drottninggatan.

Levande bottenvåningar och fler entréer mot omgivande gator

I enlighet med Cityvisionen ska kvarteret som helhet ha levande bottenvåningar med handel eller verksamheter. Det är särskilt viktigt längs Jakobsgatan, Malmtorgsgatan, Brunkebergstorg och Malmskillnadsgatan där det idag inte finns verksamheter i bottenvåning.



Levande bottenvåningar – entréer mot gator. Bild: Reflex Arkitekter.

Gestaltningssprinciper

Trollhättan 29



Ny gestaltning av Trollhättan 29. Bild: Reflex Arkitekter.

Byggnaden byggs om och hyresgästanpassas för nya kontorshyresgäster. Byggnaden höjs med 2 våningar mot gata, på taket ersätter första påbyggnadsvåningen befintlig fläktrumsvåning.

Byggnaden gestaltas som en solid, rätvinklig huskropp med vertikalt uttryck till skillnad från många omgivande byggnader som i huvudsak har horisontellt uttryck. Läget för ursprunglig takfot markeras i fasad. Gaveln mot Hamngatan är byggnadens fasad mot norr, vilket ger möjlighet till en större grad av transparens och uppglasning. Detta ger byggnaden en tydlig riktning längs Brunkebergsåsens längdriktning. Påbyggnadsvåningarnas fasad skiljer sig något från de övriga genom accentuerad livskillnad mellan glasade och täta delar. Ur den samlade volymen uppstår ett uttryck av bågar runt en glasad volym vilket markerar den ursprungliga takfoten samt ger byggnaden en avslutande lätthet. Den nya taksiluetten får en mer bearbetad linje i stadssiluetten.

Fasaden bör ha viss livförskjutning mellan glasade och täta delar i byggnaden som helhet. Befintliga betongelement sågas upp och förstärks med en stålkonstruktion

för att ge större fönsterytor. Fasaden får ett nytt skal över de befintliga betongelementen. Det yttre skiktet består av en vertikal indelning med stående rektanglar av champagnetonade metallkassetter, klarglas samt screentryckta glas. De tre varianterna ger en levande och varierad fasad med täta, transparenta och halvtransparenta delar.

Byggnaden ska färgsättas med varm ton/ varma toner och kulören bör ha viss måttnad som ansluter till omgivande stadsrum och byggnader.

Byggnaden kommer, med tillbyggda våningar och ny fasad, att bidra till ett förändrat uttryck av stadsbilden, framförallt från Sergels Torg och Norrmalmstorg (Hamngatan). Byggnaden ska samspela med det moderna city, dvs Hötorgshusen, Kulturhuset, kvarteret Hästskon, Trollhättan 30 och Riksbanken. Syftet med gestaltningen är att skapa en byggnad som utgör en vertikal volym som bakgrund till Kulturhusets och Hästskons horisontella volymer. I förhållande till Riksbanken ska byggnaden skapa ett ljust och varmt uttryck.

Mot Hamngatan tillskapas en ny kontorsentré som skapar mer ljus och rörelse i stadsrummet. Den förbinds med den befintliga entréhallen mot Malmskillnadsgatan som utökas och öppnas upp mot gatan. Tillsammans med nya skyltfönster skapas mer öppenhet i gatuplanet. Byggnadens butiker mot Galleriagången kvarstår.

Länk mellan Trollhättan 29 och 33

I utrymmet mellan T29 och T33 medges byggrätt för byggnad ovan gårdsnivå.

Entré Hamngatan



*Fotomontage: Ny gestaltning av entré mot Hamngatan.
Bild: Reflex Arkitekter.*

Mot Hamngatan föreslås det befintliga skärmtaket kortas av och att en ny glasad volym byggs ovanpå taket. Den glasade volymen frikopplas i sidled från befintliga byggnadsvolymer. Volymen innehåller handelsytor som nås via Gallerian.

Plusset och Gallerians gågata

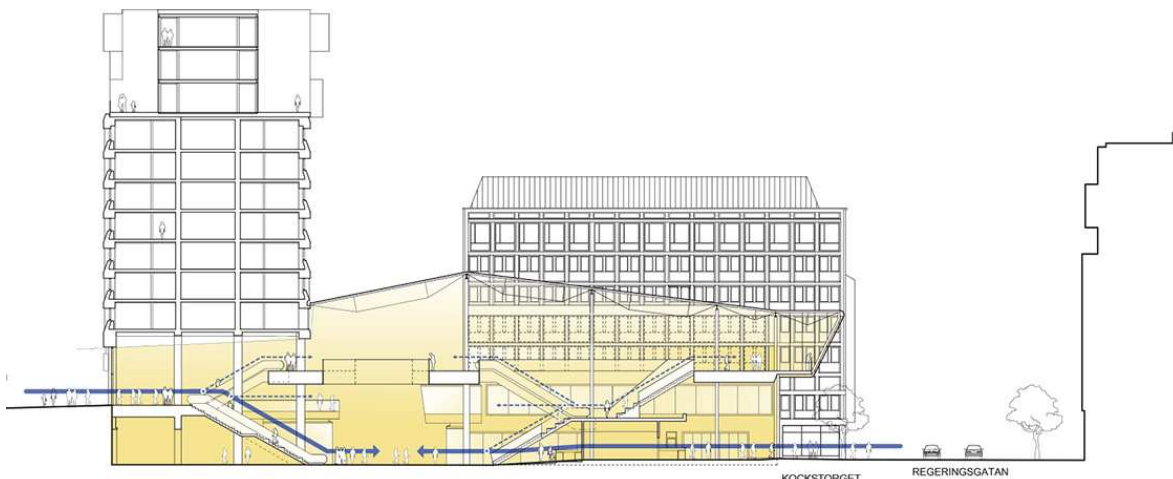


Illustration: Sektion genom Brunkebergstorg-Plusset-Kockstorget. Bild: Reflex Arkitekter.

I skärningspunkten mellan Gallerians gågata i höjd med Kockstorget och Brunkebergstorg öppnas en ny passage. Denna nya passage möter Gallerians gågata, tidigare Smedjegatan, och tillsammans bildar de en geometriska form, ett plus. Det innebär att det öppnas ett publikt stråk mellan Kockstorget och Brunkebergstorg som aktiverar framförallt Brunkebergstorg men som även i förlängningen skapar nya flöden på omgivande gator. Plussets funktion är även att försörja kvarterets kontorshyresgäster och Gallerians besökare med kommunikationsytor och gemensamma funktioner såsom caféer, restauranger eller tillfälliga butiker.

Entré Kockstorget



Fotomontage: Entrén vid Kockstorget omgestaltas. Bild: White Arkitekter.

Vid Kockstorget blir en del av Plusset synligt mot torget. Här föreslås en ny volym som kragar ut över torget och formas som en avfasad uppglasad volym med rundade hörn. Volymen gestaltas frikopplad från befintliga byggnader i syfte att bibehålla byggnadernas form. Den glasade fasaden skapar kontakt mellan Kockstorget och byggnadens interiör.

Gallerians gågata och Plussets tak ska vara glasat om minst 30% av takytan i syfte att skapa en ljus och trevlig miljö som också bevarar det ursprungliga konceptet om en ljus, luftig miljö med hög takhöjd. Plussets tak är utformat sluttande mellan öster och väster.

Gallerians gågata, i enlighet med egenskapsbestämmelse g1, ska ha publika entréer mot Hamngatan, Kockstorget, Brunkebergstorg och Jakobsgatan i syfte att aktivera samtliga omgivande gator. Gågatan ska även genom bestämmelse t förbindas med tunnelbanans entré.

Trollhättan 31



Fotomontage: Fastigheten Trollhättan 31 med föreslagen tillbyggnad. Bild: Reflex Arkitekter.

Byggnaden, framförallt fasadgestaltningen med släta fönsterband, speglande solskyddsglas och rosa-lila fasadglaspaneler mot gata och blåa mot gård, är bevarandevärd.

Byggnaden byggs på med tre våningar, varav en våning ersätter fläktrumsvåning, och utökas över gård enligt volymredovisning. Den renoveras för att hyresgästpassas till nya kontorshyresgäster. Sockelvåningen utformas som en två våningar hög, uppglasad butiksfront. Det första påbyggnadsplanet, som ersätter en indragen fläktrumsvåning, byggs ut i fasadliv. Genom detta höjs takfoten en våning. Tillbyggnadsplanet får en extra markering genom att det kragar ut över den aningen indragna befintliga översta våningen. Små urtag markerar befintliga burspråks rytm i fasaden. De två översta tillbyggnadsvåningarna dras in från gata. På de två översta

våningsplanen som är synliga i stadssiluetten får maximalt 60% av fasadytan utgöras av glasade partier i enlighet med plankartans utformningsbestämmelse. Täckta partier ska gestaltas med material som ej är reflekterande, tex. med matt struktur. Bakgrunden till detta är att tillkommande våningsplan kommer att vara synliga i stadsiluetten på långt håll (se även bilaga stadsbildsbeskrivning) varför bebyggelsens materialverkan ska anpassa till omgivande bebyggelse i syfte att undvika oönskade reflexer (företrädelsevis dagtid) eller ljusspridning (företrädelsevis nattetid).

Utbyggnaden mot gården kommer i de nedre planen ovan befintlig gård att innehålla konferensanläggning med hörsal.

Entré mot Jakobsgatan

Mot Jakobsgatan möjliggörs ett ”infill”, en ny byggnadsvolym som länkar samman byggnaderna Trollhättan 31 och 32. Till skillnad från de länkar som skapas i kvarteret utgör infillet en byggnadsvolym som ansluter till de två omgivande byggnaderna. Befintlig utbyggnad på Jakobsgatan omgestaltas och byggnaden tillåts uppgå till sju fulla våningsplan samt två indragna våningsplan. Kvarterets södra front får på så sätt tre tydliga fasader. Jakobsgatans entré mot Gallerians gågata kvarstår (g1).

Trollhättan 32



Fotomontage: Ny infillbyggnad samt ny gestaltning av Trollhättan 32.. Bild: White Arkitekter.

Befintlig byggnad får ett fullt påbyggnadsplan som ersätter befintligt indraget våningsplan där takfoten höjs för att linjera med Trollhättan 31, samt två mer fritt gestaltade påbyggnadsvåningar. Byggnaden markerar kvarterets början i linje med Brunkebergsåsens längdriktning och påbyggnadsprincipen ger en påminnelse om Brunkebergsåsens trappning. Den förnyade byggnaden får en ljusare stenfasad där stramhet och repetition blir en modern tolkning av den befintliga 70-talsfasaden. Inom byggnadens befintliga struktur justeras fönsterstorlekar och bröstningshöjder. De två översta påbyggnadsvåningarna får en tydlig särprägel.

Fasadgestaltningen utgörs i huvudsak av sten i ljus kulör. På de två översta våningsplanen som är synliga i stadssiluetten får maximalt 60% av fasadytan utgöras av glasade partier i enlighet med plankartans utformningsbestämmelse. Täckta partier ska gestaltas med material som ej är reflekterande, tex. med matt struktur. Bakgrunden till detta är att tillkommande våningsplan kommer att vara synliga i stadssiluetten på långt håll (se även bilaga stadsbilsbeskrivning) varför bebyggelsens materialverkan ska anpassa till omgivande bebyggelse i syfte att undvika oönskade reflexer (företrädelsevis dagtid) eller ljusspridning (företrädelsevis nattetid).

Länk mellan Trollhättan 32 och Trollhättan 33



Fotomontage: Länkbyggnad skapas mellan Trollhättan 32 och 33. Bild: White Arkitekter.

I mellanrummet mellan Trollhättan 32 och 33 föreslås en ny byggnad vars funktion är att skapa en kommunikationslänk mellan takets restaurang och Brunkebergstorg. Länken utgörs av ett öppet glasat rum med bjälklag i övre delen i syfte att utgöra kommunikation mellan de övre planen. Volymen möter fasadlinje på Trollhättan 33 och 32 i gata och dras in på ovanliggande våningsplan för att särskilja de två ursprungliga byggnadsvolymer.

Trollhättan 33

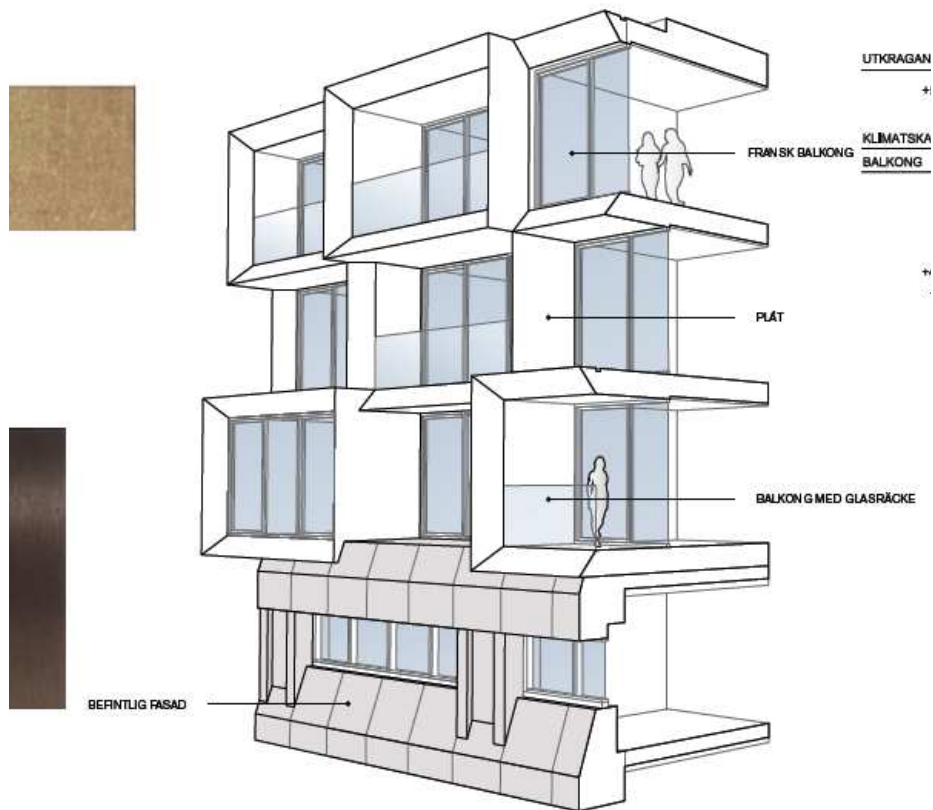


Fotomontage: Trollhättan 33 konverteras till hotell. Bild: White Arkitekter.

Trollhättan 33 renoveras och konverteras från kontor till hotell (C2), vilket var tanken då byggnaden planerades. Redan 1955 redovisade Sven Markelius förslag på hotell på platsen.

Den bärande tanken för de nya tilläggen på Trollhättan 33 är att gestaltningen tydligt anknyter till det befintliga husets stringenta form men samtidigt särskiljer sig i skala och uttryck.

Byggnaden utökas med tre nya våningar mot gata. En av dessa våningar är idag representationsvåning och fläktrum. Staplade volymer som förhåller sig till husets tydliga stomlinjer, utgör koncept för påbyggnadens volymgestaltning och kopplar till det tredimensionella uttrycket i befintlig byggnad.



Tillkommande våningsplan gestaltas med ”boxar” enligt principskiss. Glaspartier på tillkommande våningsplan bör anordnas minst 1,8 m från fasad. Ett antal boxar får ha glaspartier som ligger 0,5 m indraget från fasadliv. Andra tillägg samt eventuella förändringar i fasad bör göras med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden. På de två översta våningsplanen som är synliga i stadssiluetten får maximalt 60% av fasadytan utgöras av glasade partier i enlighet med plankartans utformningsbestämmelse. Täckta partier ska gestaltas med material som ej är reflekterande, tex. med matt struktur. Bakgrunden till detta är att tillkommande våningsplan kommer att vara synliga i stadsiluetten på långt håll (se även bilaga stadsbilsbeskrivning) varför bebyggelsens materialverkan ska anpassa till omgivande bebyggelse i syfte att undvika önskade reflexer (företrädelsevis dagtid) eller ljusspridning (företrädelsevis natttid).

I byggnadens södra del i översta våningen, lokaliseras en restaurang och ”skybar”. Bottenvåningens arkad glasas upp. Hänsyn tas till arkadkolonnernas betydelse för fasadgestaltningen och glasningen bör utföras med nätta profiler.

Hotelllets entré och reception placeras på gatunivå i torgets östra del. Här förläggs också tillhörande publika verksamheter, så som lobby och restaurang med uteservering direkt på Brunkebergstorg. Sammantaget bidrar hotellverksamheten till ny aktivitet och rörelse på platsen över dygnets alla timmar.

Tak och takterrasser

Takterrasser gestaltas med få fasta installationer. Belysning bör vara riktad nedåt och ej sprida ljus i stadsrummet. Tak och hårdgjorda ytor bör gestaltas och

anordnas så att dagvatten omhändertas på ett ändamålsenligt sätt. Tak och fasad som är synliga i stadsiluetten bör ej fasadbelysas.

Park och vattenområden

Parallellt med aktuellt planarbete pågår programarbete för Brunkebergstorg. Programarbetet är ett samarbete mellan flera förvaltningar inom Stockholms stad och syftet med arbetet är att ta fram förslag på förändringar av gestaltning, trafik och funktioner på torget.

Gator och trafik

Hotellet försörjs med tillfällig angöring för en buss och en personbil i södra delen av Brunkebergstorg, dess exakta läge studeras i programarbetet för Brunkebergstorg.

Hotellets parkering försörjs inom befintligt parkeringsgarage med infart via Regeringsgatan.

Regeringsgatan och Malmskillnadsgatan utgör allmän plats (GATA) med underliggande kvartersmark (C5). Parkeringsplatser för kontor föreslås utgöras av minst 5 platser per 1000 kvm kontor / hotell. Angöring till kontorsentréer sker via kringliggande gator. Parkeringsplatser för cykel ska uppgå till minst 400 st i garage, dessa platser ska i första hand täcka behov för kvarterets kontor. Kockstorget är endast tillgängligt för gångtrafik. Förändringen berör inte Regeringsgatan. Detaljplanen befäster allmänhetens tillgänglighet till trappa mellan Sergels Torg och Malmskillnadsgatan med användningen GÅGATA.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget kommer att innebära nya och förändrade gångströmmar genom City. Cykeltrafik och behovet av cykelparkering förväntas öka genom att fler nya hyresgäster etableras i kvarteret. Reglering av gångtrafik i form av övergångsställen, gångfartsgator, orienterbarhet mm hanteras av trafikkontoret och stadsdelens befintliga verksamhet.

Gatunät

Den gatumark som berörs kommer inte att förändras vad gäller trafikföring, placering av övergångsställen mm som en följd av detaljplanen. Dessa frågor styrs av trafikkontoret och stadsdelsförvaltningens ordinarie verksamhet.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär inga förändringar för närliggande kollektivtrafik, utöver att planen möjliggör fastighetsbildning för tunnelbanan genom planbestämmelse C₁T₁ samt C₂T₁. Tunneln skyddas genom bestämmelse om lägsta schaktnivå.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, el/ tele, energi, avfallshantering.

Teknisk infrastruktur försörjs via befintligt nät och anläggningar. Planen medger ökade byggrätter men leder också till möjlighet till energieffektivisering inom kvarteret.

Avfallshantering kommer att öka mot bakgrund av att kvarteret kommer att innehålla hotell, fler restauranger, caféer samt ett större antal hyresgäster än tidigare. Lastning och avfallshantering sker i garageplanet.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 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 har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Dessa frågor utgörs främst av kulturmiljö och påverkan på stadsbilden.

Detaljplanen innebär inte att ny mark tas i anspråk för bebyggelse. Planen medger marginell förändring av markanvändningen då den huvudsakliga användningen kontor och handel kvarstår i sin helhet. Markanvändningen hotell adderas i kvarteret i och med att Trollhättan 33 konverteras från kontor till hotell. Planen medger ökade byggrätter inom ovan nämnda användningsbestämmelser vilket medför påverkan på stadsbild och stadssiluett.

Vatten, dagvatten, miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget innebär att befintliga gårdar bebyggs och underbyggd grön yta tas bort. Enligt detaljplanens underlag (*SWECO Environment 2013-01-07*) ska minst 10% av takytan utgöra gröna tak för att kompensera borttagna grönytor på gård. Miljökvalitetsnormer för vatten bedöms ej förändras som en följd av planens genomförande, förutsatt att ovanstående uppfylls. Utredningen omfattar hela kvarteret, dvs även Trollhättan 30.

Mark, grundläggning, geoteknik

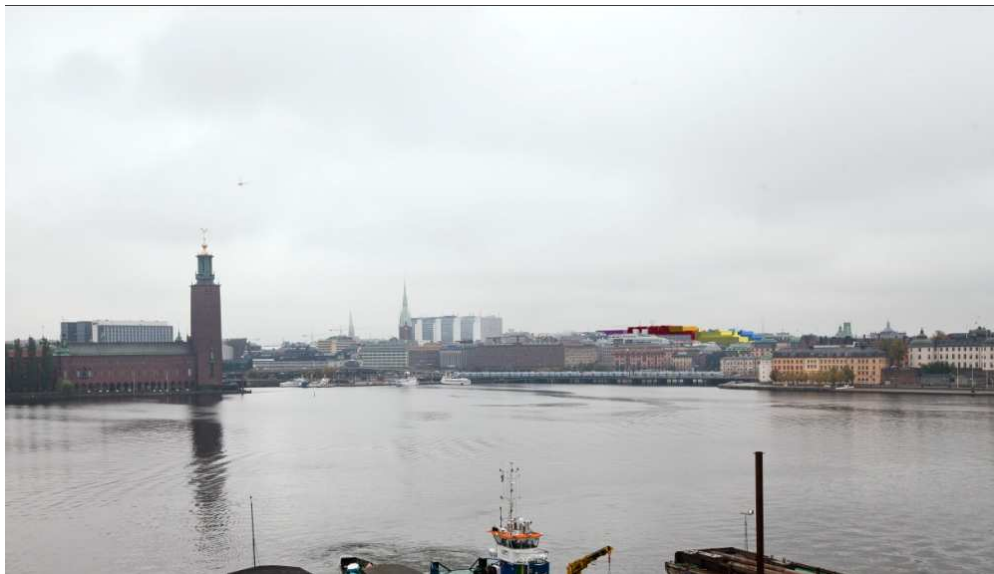
Vissa begränsade grundförstärkningar kommer att erfordras i vissa delar. Detta skall dock inte påverka de geotekniska förhållandena i området.

Landskapsbild och stadsbild (påverkan på omgivande gaturum, stadsbild och stadssiluett)

Inom ramen för planarbetet har planförslaget studerats ur ett flertal vypunkter i Stockholm. Stadsbyggnadskontoret har gjort ett urval av punkter som är representativa för planförslagets påverkan på stadsbilden. Dessa vyer redovisas bilagan "stadsbildaeskrivning".

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.

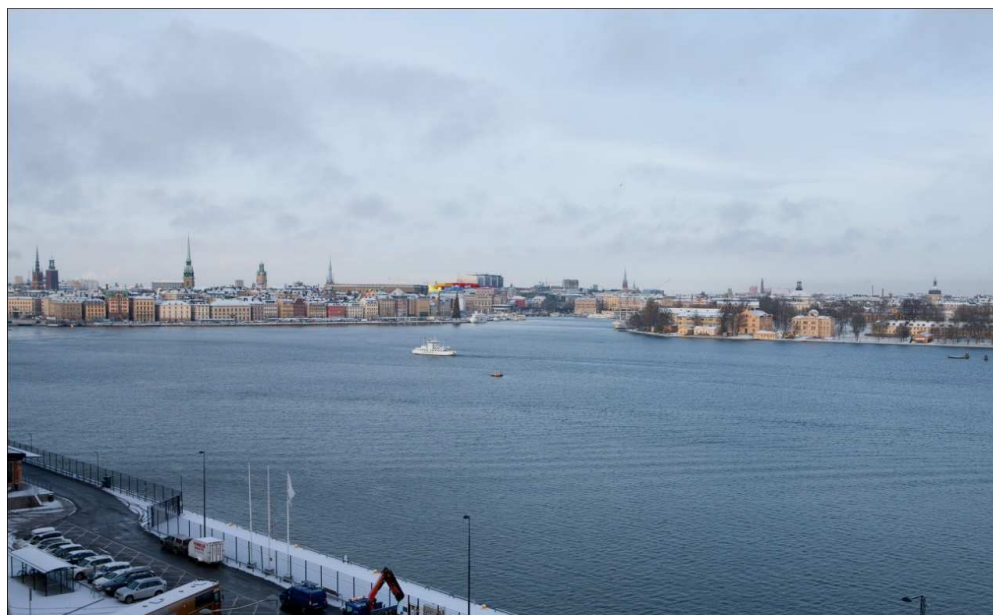
Utöver detta har en kulturhistorisk konsekvensanalys (*Nyréns Arkitektkontor 2013-10-04*) har tagits fram som pekar på förslagets konsekvenser vad gäller påverkan på Riksintresset Stockholms innerstad och Djurgården. Nedan en sammanfattning av konsekvensanalysen.



Fotomontage: Vy från Munchenbryggeriet. (Fotomontage: White Arkitekter)

Från Münchenbryggeriet:

Den kulturhistoriska konsekvensanalysen bedömer att planförslaget ur denna vy är acceptabel då bebyggelsen faller undan in i Brunkebergsåsens massa. Vyn bedöms som tålig p.g.a. det relativt stora avståndet och siluettens oregelbundenhet.



Fotomontage: Vy från Fjällgatan .(Fotomontage: White Arkitekter)

Från Fjällgatan:

Enligt den kulturhistoriska konsekvensanalysen bedöms att planförslagets norra del skadar riksintressets kulturvärde mindre än en påbyggnad i söder. Södra delen bedöms som mer sårbar genom att den utgör en del av stadens siluett mellan slottet och Hötorgshusen. Norra delen bedöms som möjligen mindre sårbar då denna del har Hötorgshusen som fond och ett tillägg kan eventuellt läsas samman med Hötorgshusens byggnadsmassa. Analysen framhåller att planförslaget innebär att ny bebyggelse kommer att höja sig ovan Slottets balustrad samt att Hötorgshusens volymer kommer att skymmas. Visuellt minskar slottets och Hötorgshusens betydelse genom att deras relativa volym minskar något. Enligt analysen minskar den historiska läsbarheten då historiska miljöer kring Slottet och Gustav Adolfs torg påverkas.



Fotomontage: Vy från af Chapman, Skeppsholmen .(Fotomontage: White Arkitekter)

Från af Chapman/ Skeppsholmen:

Enligt den kulturhistoriska konsekvensanalysen är vyn till stor del en historisk vy med få moderna inslag. Analysen framhåller att ett genomförande av planen innebär att Hötorgshusen, Jakobs kyrka och Operans byggnadsvolymer visuellt minskar sett ur denna vy. Analysen pekar på att i befintlig situation finns en enhetlig takhöjd genom Trollhättan 29, Jakob Större samt Hästskon som upplevs som en baslinje för Hötorgshusen vilket innebär att Hötorgshusen efter ett plangenomförande inte kommer att ha samma dominerande position i stadsbilden som den har idag.



Fotomontage: Vy från Norrbro .(Fotomontage: White Arkitekter)

Från Norrbro:

Den kulturhistoriska analysen anser att volymer skjuter upp över nocklinje på kv. Vinstocken och Jakob Mindre kommer att påverka det historiskt präglade gaturummets kulturvärde negativt.

Stadsliv, gångstråk

Planens genomförande innebär att större del av kvarterets bottenvåningar aktiveras genom att nya funktioner etableras samt att byggnaderna omgestaltas. Det gäller framförallt bottenvåningar mot Jakobsgatan samt Malm Morgsgatan, Brunkebergstorg och Malmskillnadsgatan. Här skapas nya entréer och målpunkter till nyetablerade kontor, restauranger, butiker samt Gallerian. Gallerian får en ny tydlig entré mot Brunkebergstorg i anslutning till hotellets entré.

Kvarteret utgör ett långsträckt kvarter i City där det idag inte finns någon publik eller offentlig koppling i öst-västlig riktning. Befintlig struktur innebär att en mycket lång del av city blockeras av ett kvarter. En ny öppning genom Gallerian innebär att nya gångstråk etableras i staden.

Förändringen inom kvarteret innebär också att en huvudsaklig hyresgäst byts ut till en mängd hyresgäster med olika verksamheter. Detta antas bidra till fler aktiviteter och ökad efterfrågan på service och funktioner inom kvarteret, likväl som omgivande kvarter och stadsrum, gator och torg. En tänkbar konsekvens är även att kvarteret innehåller fler aktiviteter spritt över dygnet. Hotellet inom Trollhättan 33 bidrar till funktionsblandning i kvarteret till skillnad från dagens förhållande där endast kontor inryms. Vidare utgör planens genomförande en förutsättning för att vitalisera Brunkebergstorg. Planförslaget bedöms bidra till ett mer levande City.

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget bidrar till en positiv förändring av City och Stockholms innerstad eftersom det kommer att bidra med nya funktioner och verksamheter såsom hotell och många nya kontorshyresgäster. Detaljplanen medger byggrätter som påverkar stadsbilden enligt analys ovan men innebär även positiva konsekvenser för närmiljön kring kvarteret, framförallt då fler funktioner adderas i kvarteret och fler publika verksamheter tillkommer, såsom restaurang på takvåning inom Trollhättan 33. Ljusare och öppnare miljöer skapas när kvarterets fasader omgestaltas och/ eller renoveras. Även genombrottet mot Brunkebergstorg kommer att aktivera och förstärka gator och torg kring i City.

Planarbetet omfattar avvägning av flera motstående allmän-intressen. Planens stadsbildspåverkan avvägs lämpligen mot det faktum att kvarterets bottenvåningar och närmiljö kommer att förändras och berikas genom planens genomförande. Närmiljön, framförallt mot kvarterets östra sida, är sedan förändringarna på 60- och 70-talet en sluten miljö med få entréer som med förändrad exploatering ska utvecklas i positiv riktning i enlighet med översiktsplanen och Cityvisionens intentioner om ett levande City.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Eftersom planförslaget endast innehåller kontor, handel och hotell berörs inte riktvärden för elektromagnetiska fält. Dessa riktvärden rör funktioner där människor vistas stadigvarande, såsom t ex bostäder.

Påverkan på dagvatten

Genomförda beräkningar (Sweco Environment 2013-01-07) visar att flödena ökar mellan 3-5 %, eller 10 l/s, för 2-, 5-, och 10-årsregn om det anläggs gröna tak med en motsvarande yta som befintlig grönyta före exploatering. Detta eftersom gröna tak har en högre avrinningskoefficient än underbyggd grönyta och därmed genererar ett högre flöde. Exakt hur stora eller små flödena blir beror dock på hur de gröna taken anläggs och på takens lutningar. För att inte flödena efter exploatering ska öka jämfört med situationen idag behöver cirka 10 % av den totala takytan inom planområdet anläggas med gröna tak d.v.s. något mer än den motsvarande andel den befintliga grönytan utgör idag. Vid anläggande av gröna tak för 50 % respektive 100 % av takarean för de fem byggnaderna reduceras flödena med cirka 15 % respektive 35 %. Utredningen omfattar hela kvarteret, dvs även Trollhättan 30.

Trafiksäkerhet

Förändrade flöden ger upphov till nya ställningstaganden och förhållningsätt till övergångsställen, infarter och eventuella gångfartsgator. En utökad exploatering kan antas ge upphov till fler trafikrörelser för gång och cykel vilket kan innebära konfliktsituationer i gångstråken till och från Gallerian. Exempelvis ligger kvarterens garagedfart på Regeringsgatan där tillfart kan innebära en konflikt med en ökad gångtrafikström vid en attraktivare entré till Gallerian från öster.

Brand, räddning och säkerhet

Stora flöden av gångtrafikanter och fler evenemang i city ger upphov till folksamlingar. Angöringsplatser och angreppsvägar för räddningstjänst behöver ses över kontinuerligt i dialog mellan staden, tomträttshavaren och berörda myndigheter.

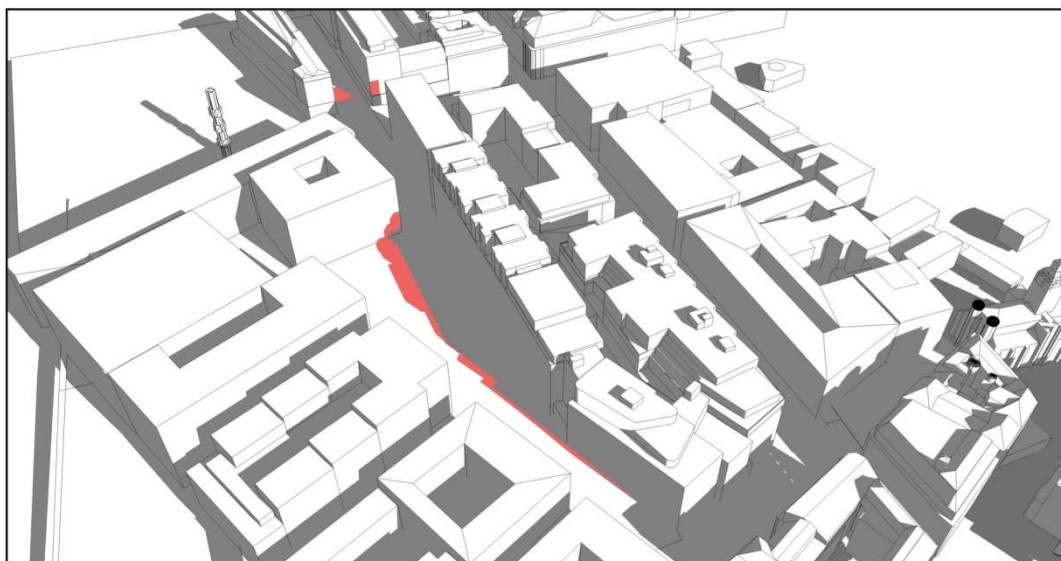
Luft och klimat

Miljökvalitetsnormer anger föroreningsnivåer som inte får eller inte bör överskridas. Inom luftområdet finns miljökvalitetsnormer för kväveoxider, kvävedioxid, svaveldioxid, partiklar (PM10 och PM2.5), bly, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren (SFS 2010:477). Miljökvalitetsnormerna gäller för utomhusluft med bl a undantag av väg- och tunnelbanetunnlar. Malmskillnadsgatan, Hamngatan och Regeringsgatan har värden som överskrider gränsvärdet för PM10. Regeringsgatan har värden som överskrider gränsvärdet för kvävedioxid NO2.

SLB Analys (*Spridningsberäkningar för halter av partiklar och kvävedioxid. SLB-Analys juni 2013*) har beräknat framtida partikelnivåer för PM10 samt kvävedioxid som visar att den tillkommande exploateringen inte innebär försämrade luftförhållanden inom kvarteret. Detta beror på att området är så pass högexploaterat samt att framtida fordonsflotta beräknas vara renare än idag.

Ljusförhållanden

Planförslaget innebär marginella förändringar av skuggförhållanden på Brunkebergstorg och Sergels Torg förmiddagstid. Eftermiddagstid ökar skuggningen framförallt på grannfastigheter längs Regeringsgatan.



Skuggstudie höst/vårdagjämning 10.00 från väster. Röd yta visar tillkommande skugga. Bild: White Arkitekter



Skuggstudie höst/vårdagjämning 14.00 från väster. Bild: White Arkitekter



Skuggstudie höst/vårdagjämning 10.00 från öster. Bild: White Arkitekter



Skuggstudie höst/vårdagjämning 14.00 från öster. Bild: White Arkitekter

Tidplan

Start-PM behandlades i stadsbyggnadsnämnden 27 september 2012.

Samråd	14 feb-28 mars 2013
Granskning	okt-nov 2013
Antagande	januari 2014

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Tomträttshavaren ansvarar för genomförandet av alla åtgärder inom kvartersmark i samband med planens genomförande. Staden ansvarar för genomförandet av eventuella förändringar inom allmän platsmark. Staden, genom exploateringskontoret, ansvarar för framtagande av erforderliga avtal. Genomförandet av detaljplanen regleras genom överenskommelse om exploatering mellan staden och tomträttshavaren.

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildnings- och fastighetsregleringsåtgärder.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän plats.

Avtal

Markanvisningsavtal som innehåller överenskommelse om ny tomträttsavgäld för den föreslagna tillbyggnaden ska enligt beslut i exploateringsnämnden den 27

september 2012 träffas mellan staden och Tomträttshavaren senast första kvartalet 2013. Exploateringsavtal träffas innan detaljplanens antagande.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Dp 2002-05497 (laga kraft 2003-02-20) upphör att gälla för alla fastigheter, exklusive Trollhättan 30. I övrigt påverkas även PL 7376 (laga kraft 1972-12-19), Pl 7180 (laga kraft 1970-10-29), Pl 7084 (laga kraft 1969-03-14) samt tilläggsplanen 93100.

Fastighetsindelningsbestämmelse (registrerade som tomtindelning) B116/1974 som berör Trollhättan 29, 31-33 upphör i sin helhet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Kvarteret Trollhättan består av 5 fastigheter av vilka 4 faller inom den aktuella detaljplanen. Varje fastighet innehåller en större byggnad. Gallerians gågata ligger på de olika fastigheterna och ingår i gemensamhetsanläggningen Trollhättan ga:1.

Fastighetsbildning som 3D-fastighetsbildning krävs vid de byggnadsdelar som kragar ut över allmän plats. Det berör Trollhättan 29 och 31. Fastighetsbildning som 3D krävs vid byggnadsdelar som ligger under gata. Det gäller Skansen 25 samt Trollhättan 31.

Användning av mark

Markanvändningen förändras marginellt då användningen hotell tillkommer. I övrigt kvartstår markanvändningen kontor och handel.

Fastighetsbildning

Planen möjliggör genom C₁T₁ för fastighetsbildning för tunnelbanans tunnel (blå linje).

Gemensamhetsanläggningar

Kvarteret Trollhättan innefattar ett flertal gemensamhetsanläggningar som reglerar kvarterets gemensamma funktioner: gågata, garage med parkeringsplatser inkl. cykel, värmeförsörjning, avloppshantering, värme- och kylsystem samt inlastning/avfallshantering.

Ga:1 utökas och kommer även att innefatta Trollhättan 33 och dess entré mot Brunkebergstorg, i enlighet med plankarta.

Område betecknat med t styr allmänhetens tillträde till gångyta mellan tunnelbanan och Galleriagången. Ansvar för underhåll styrs i avtal mellan tomträttshavare och fastighetsägare.

Ledningsrätter

Ledningsrätt för avloppskulvert (under Norrmalm) berör Trollhättan 31 och 32.

Servitut

Ett flertal befintliga servitut finns inom planområdet t.ex. servitut som berör Trollhättan 31 finns för tunnelbanan och dess skyddsområde, samt även för tunnelbanans spärrhall och trappor genom egenskapsbestämmelse t.

Ekonomiska frågor

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Tomträttshavaren betalar tomträttsavgäld enligt avtal med Staden.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsbildningsåtgärder efter att ansökan inkommit från fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp mm

Tillkommande byggnadsvolymer ansluts till befintliga nät och infrastruktur vad gäller vatten och avlopp, el och uppvärmning.

Dagvatten

Dagvattenflödena kommer inte att öka under förutsättning att ca 10 % av takytan utförs som gröna tak/ taktor.

Etappindelning

Detaljplanen möjliggör stora förändringar inom kvarteret, planens genomförande kommer att ske etappvis med start i de byggnader som tomställs i samband med Swedbanks flytt.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 8 år från dess att detaljplanen vinner laga kraft.