



Handläggare: Anna Hall
Tfn +46 08-508 27 301

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Skären 9 i stadsdelen Norrmalm (kontor)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Niklas Svensson

Bo Bergman

Martin Schröder

Sammanfattning

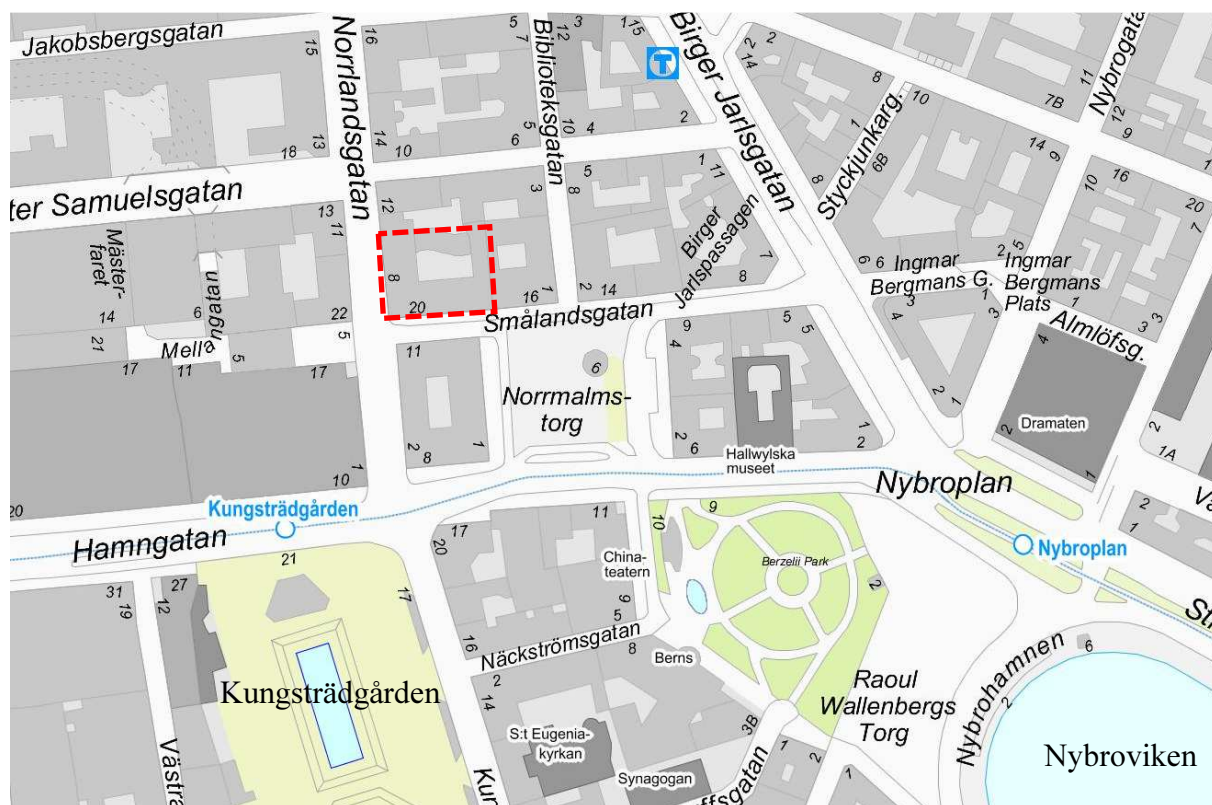
Hufvudstaden AB har fått positivt planbesked för att genomföra en detaljplaneändring för fastigheten Skären 9. Syftet med ändringen är utöka byggrätten för kontor för att möjliggöra en påbyggnad av befintligt kontorsbyggnad vid Norrmalmstorg. Den utökade byggrätten gäller drygt 3000 kvm, varav ca 300 kvm ligger på innergården. Gällande detaljplan föreskriver idag kontor med handel i bottenvåningen och användningen föreslås vara densamma i ny detaljplan. Stadsbyggnadskontoret anser att projektet inte kan bära bostäder då volymen är så pass begränsad. Detta ska inte tolkas som prejudicerande då frågan bör bedömas i varje enskilt projekt och då det i de flesta fall är önskvärt med bostäder.

Påbyggnaden innebär ingen förändring av totalhöjden mot Smålandsgatan eller mot Norrmalmstorg. Mot Norrlandsgatan innebär påbyggnaden en höjning med en till två våningar. En studie av påbyggnadens inverkan på stadssiluetten (som del av riksintresset Stockholms innerstad) har gjorts. Den visar att ur de vyer som studerats (Monteliusvägen, Erstaterrassen, Junibacken och Münchenbryggeriet) har förslaget ingen påverkan på den övergripande stadssiluetten.

Byggnaden är gulmarkerad i stadsmuséets klassificering av värdefulla byggnader. Förslaget innebär att påbyggnad och befintlig byggnad upplevs som en ny arkitektoniskt intressant helhet. Med sitt centrala läge fyller byggnaden en viktig roll för den lokala stadsbilden inom området.

De viktigaste frågorna att utreda under det fortsatta planarbetet är påbyggnadens gestaltningsmässiga påverkan på närmiljön, framförallt Norrlandsgatan, samt möjligheten och lämpligheten i att ha fönster på brandgaveln, vilket förslaget föreslår. Det föreligger en risk att detta begränsar utvecklingsmöjligheterna för grannfastigheten.

Detaljplanen beräknas antas i stadsbyggnadsnämnden under kvartal 1 alternativt kvartal 2, 2015.



Fastigheten Skären 9, planområdet, markerat med rött

Bakgrund och syfte

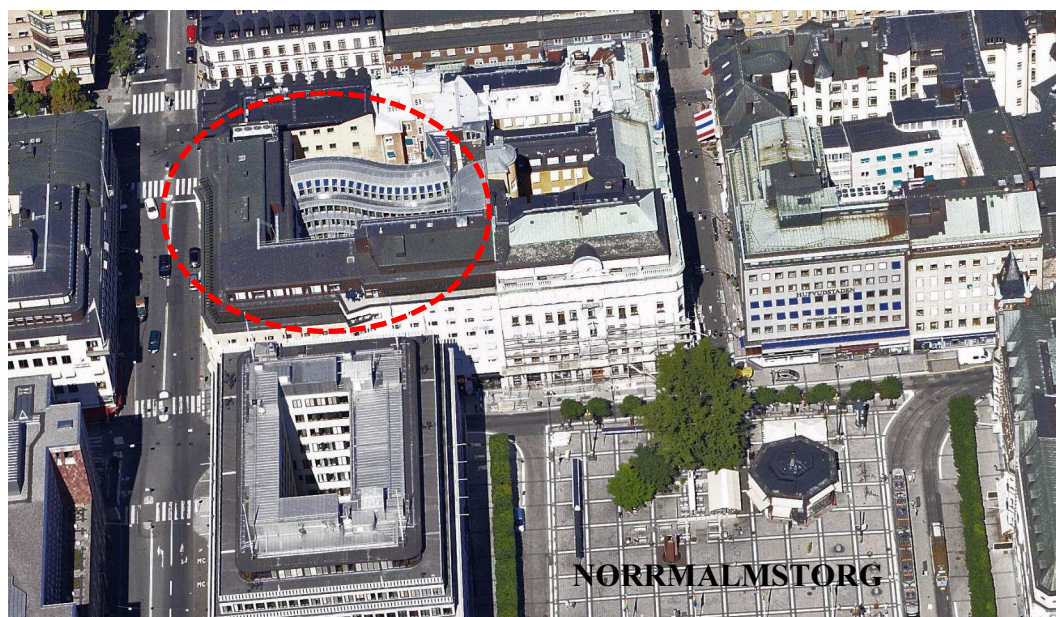
Hufvudstaden AB inkom 2012-09-14 med en ansökan om planändring. 2013-01-30 fick de positivt planbesked för att pröva en påbyggnad om drygt 3000 kvm för kontorslokaler, på befintlig kontorsbyggnad. Påbyggnaden gäller både gatuhus och gårdshus. Beskedet har föregåtts av ett parallellt uppdrag.

Läge och avgränsning

Planområdet omfattar fastigheten Skären 9 som ligger vid Norrmalmstorg i City, vid korsningen mellan Smålandsgatan och Norrlandsgratan. Planområdet utgör drygt 2000 kvm vilket motsvarar fastigheten Skären 9.



Planområdet är markerat med röd, streckad linje



Planområdet ungefärligt avgränsat med röd, streckad linje.

Gällande detaljplaner och tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

Promenadstaden, Stockholms översiktsplan från 2010, anger området som innerstadsbebyggelse. Planområdet är även del av stadsutvecklingsområdet City.

Cityvision

Kommunfullmäktige har 2012-10-03 antagit en Vision för City. I linje med stadens översiktsplan pekar visionen ut City som ett utvecklings- och omvandlingsområde. Inriktningen är att skapa en attraktiv, levande och trygg stadskärna bl.a. genom att City kompletteras med ett funktionsblandat och varierat innehåll, t.ex. fler bostäder, kultur, verksamheter mm. Det offentliga rummet i City spelar en central roll, och planeringen ska verka för fler levande bottenvåningar och en stadsmiljö med mänsklig skala. Den centrala stadens erkända kvaliteter och särdrag ska värnas, t.ex. vad avser den sammanhållna byggnadshöjden, siluetten, tydliga vattenfronter mot öppna vattenrum och besöksplatser och utkikspunkter. Mer lokalt ska omvandling av bebyggelse relatera till stadens ljusförhållanden – himmelsljus som direkt solinfall vid platser och längs gator. Utifrån visionen pågår arbete inom bl.a. stadsbyggnads-, exploaterings- och trafikkontoren med att konkretisera visionen genom framtagande av program och trafikplan för den fortsatta utvecklingen av Cityområdet på kort och längre sikt.

Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresset Stockholms innerstad där 1800-talets stadsplanestruktur och stadens övergripande silhuett är särskilt viktiga delar av riksintressebeskrivningen.

Byggnadsordningen

Byggnadsordningen anger områdets stadsbyggnadskaraktär som stenstad.

Stadsmuseets klassificering

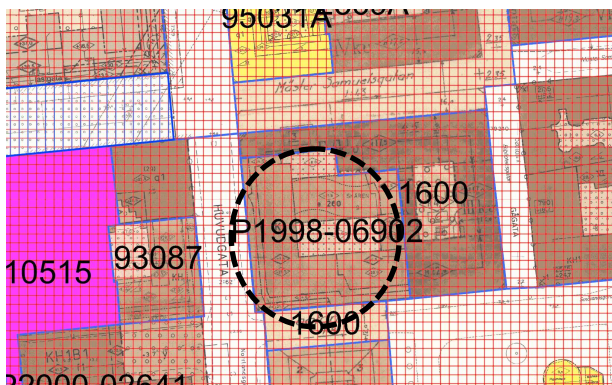
Byggnaden är gulmarkerad i stadsmuseets klassificering av värdefulla byggnader. Detta innebär att bebyggelsen anses ha en positiv betydelse för stadsbilden och/eller ett visst kulturhistoriskt värde.



Stadsmuseets klassning av kulturhistoriskt intressanta byggnader. Planområdet ungefärligt markerat med röd, streckad linje.

Detaljplan

Gällande detaljplan vann laga kraft 1999 och medger bebyggelse för kontorsändamål med handel i bottenvåningen. Handel tillåts i källarvåningen. Planen togs fram med syfte att möjliggöra ett nytt gårdshus, som idag är del av planerna för påbyggnad. Genomförandetiden gick ut 2004-09-14. Högsta tillåtna höjder (både nockhöjd och totalhöjd) varierar, den högsta tillåtna totalhöjden är +30,5 (RH00).



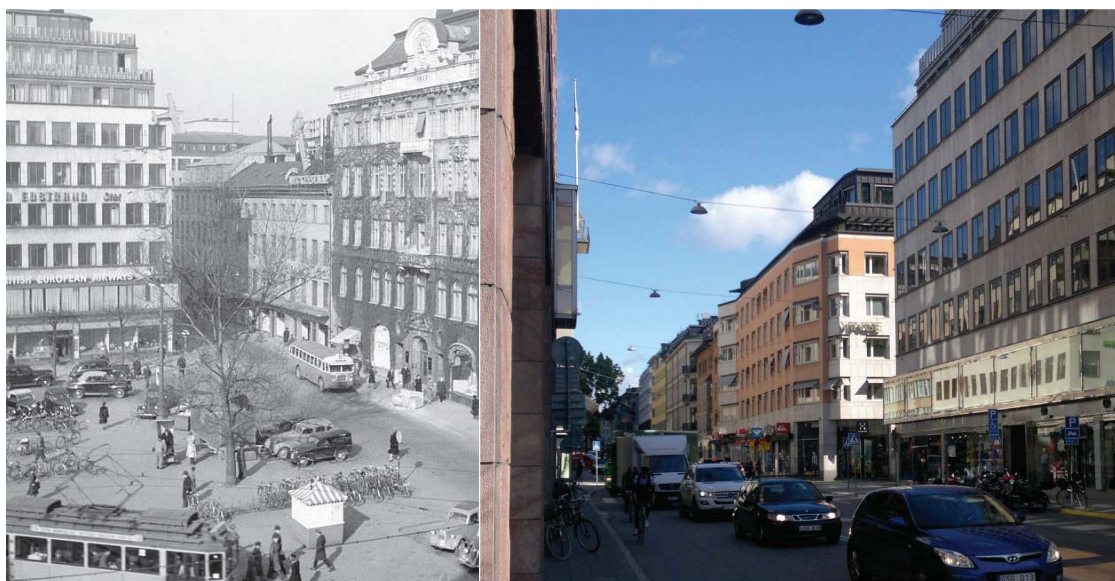
Gällande detaljplan, ungefärligt markerad med streckad svart linje, anger kvartersmark för kontorsändamål med handel i bottenplan.

Nuvarande förhållanden

Befintlig bebyggelse och kommunikationer

Fastigheten ligger vid Norrlandsgatan som har ändrat karaktär från något av en sidogata i City till kommersiellt stråk. Området har utvecklats till en plats med stark urban karaktär och har fått ytterligare draghjälp av det lyft som Mäster Samuelsgatan fick för några år sedan.

Befintlig byggnad uppfördes 1983 och ägs av Hufvudstaden AB. Den föreslagna påbyggnaden gäller både gatuhuset mot Norrlandsgatan resp. Smålandsgatan samt gårdshuset. Intill Skären 9 ligger Packarhuset som präglar den lokala stadsbilden med sitt karaktäristiska trappade tak. Kollektivtrafikförbindelserna är mycket goda.



Till vänster: Befintlig bebyggelse, 1949. Vy från Norrmalmstorg

Till höger: Befintlig byggnad uppförd 1983, vy från Norrlandsgatan

Bild: General Architecture

Kulturmiljö

Planområdet berörs av riksintresset Stockholms innerstad, där 1800-talets stadsplanestruktur och stadens silhuett är särskilt viktiga i sammanhanget.

Föreslagna förändringar



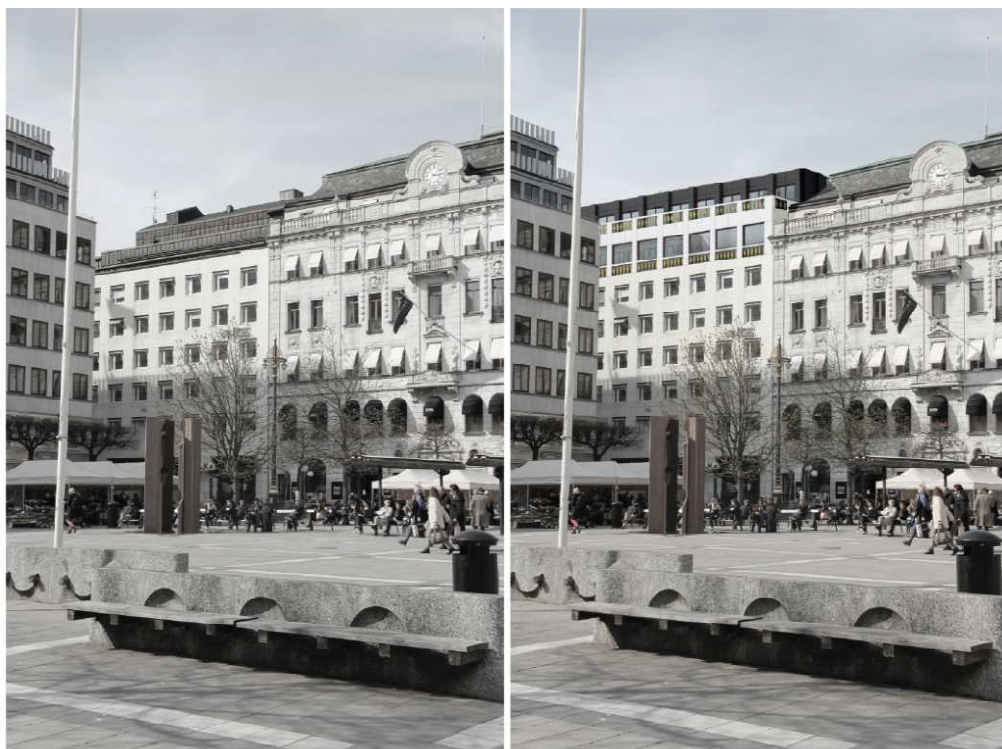
Föreslagen påbyggnad sedd söderifrån från Norrlandsgatan samt från korsningen Norrlandsgatan/Mäster Samuelsgatan.

Bild: General Architecture

Byggherren Hufvudstaden har genom arkitektkontoret General Architecture tagit fram ett förslag för påbyggnad på befintligt kontorshus. Förslaget innebär en anpassning av påbyggnaden till den befintliga byggnaden med avsikten att skapa en ny helhet. Påbyggnaden tar upp den befintliga byggnadens geometri och rytm i form av fönstersättning och materialval vilket gör att den upplevs som en logisk del av byggnaden men också som att den tillför ett nytt element.

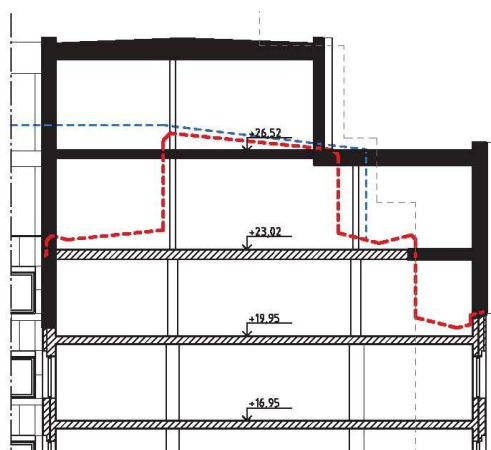
Höjder

Idag finns fläkttrum och utrymmen för tekniska anläggningar på taket till kontorsbyggnaden. Den föreslagna påbyggnaden innebär att dessa utrymmen ersätts av kontorsutrymmen och att totalhöjden förblir ungefär den samma mot Smålandsgatan. På bilderna nedan ser man att totalhöjden i förslaget är något högre än i dagsläget. Takfoten höjs med ett plan mot Smålandsgatan. Den översta våningen kläs i falsad plåt vilket gör att våningen smälter in i taklandskapet. Påverkan på stadsbilden runt Norrmalmstorg är skonsam.



Befintlig bebyggelse sedd från Norrmalmstorg utan (som det ser ut idag) och med föreslagen påbyggnad. Bild: General Architecture.

Mot Norrlandsgatan blir påbyggnaden lite mer påtaglig, bl.a. på grund av att grannfastigheten Skären 3 är så mycket lägre. Mot Norrlandsgatan höjs totalhöjden med ett plan och takfoten med två plan jämfört med idag. Gårdshuset föreslås höjas med ett plan.

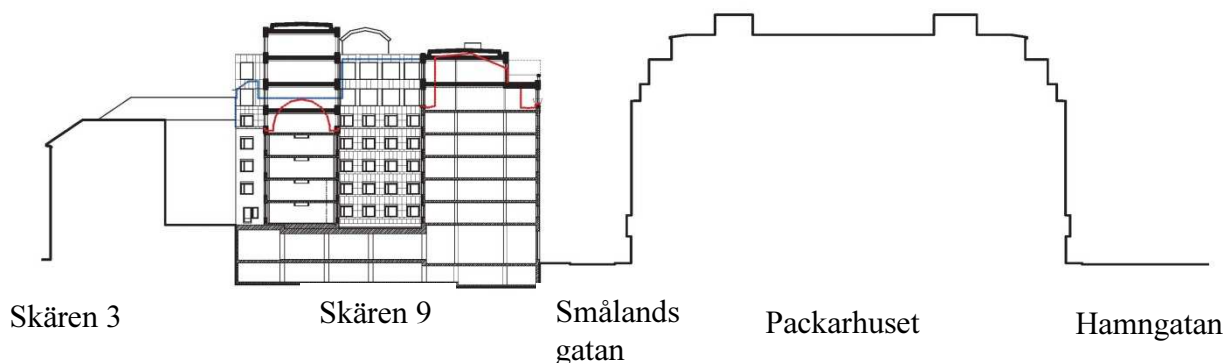


Bilden visar i princip hur påbyggnaden ska utföras. Röd linje markerar befintlig byggnad Bild: General Architecture.

Förhållningssätt mot omgivande bebyggelse

Påbyggnaden är utförd med ett enkelt indrag vilket gör att den gestaltningsmässigt inte konkurrerar med Packarhuset som har en mycket karaktäristisk takutformning med indrag i flera steg. Indrag med en våning är ett återkommande inslag i stadsbilden och ett traditionellt sätt att utföra påbyggnader men har de senaste åren varit relativt ovanligt i City, där kontrasterande

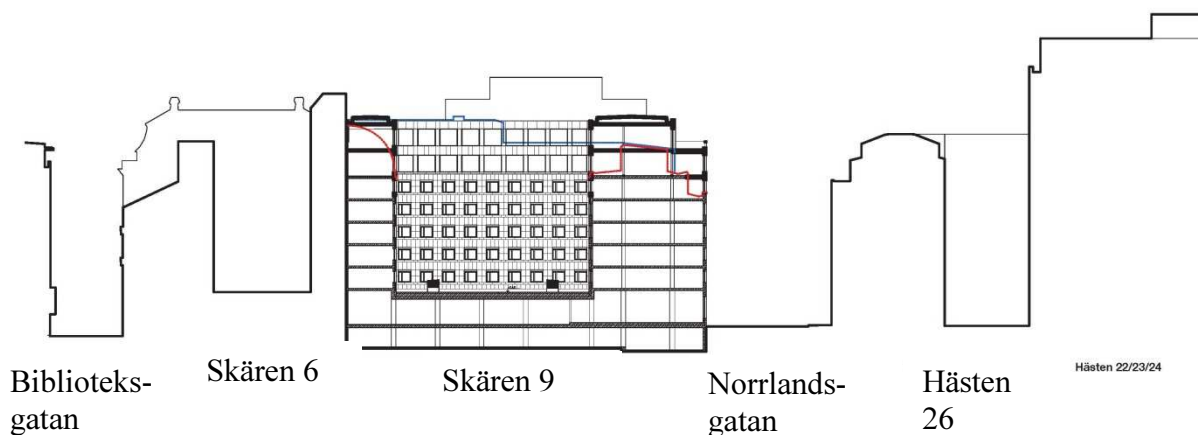
påbyggnader har varit ett oftare förekommande angreppssätt. Tillsammans med den befintliga byggnaden framstår påbyggnaden som en ny helhet vilket utgör ett både intressant och välgörande inslag i stadsbilden.



*Sektion mellan Mäster Samuelsgatan och Hamngatan. Röd linje markerar befintlig byggnad. Bilden visar att befintlig totalhöjd i princip är den samma som påbyggnadens totalhöjd..
Bild: General Architecture.*



Befintlig bebyggelse sedd från Norrlandsgatan, från norr, utan (som det ser ut idag) och med föreslagen påbyggnad. Bild: General Architecture.

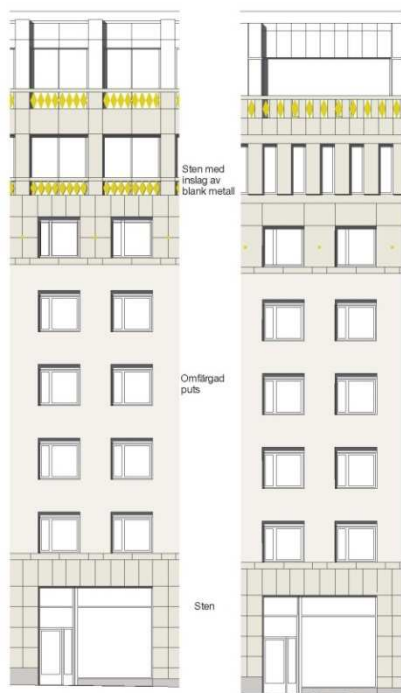


*Sektion mellan Biblioteksgatan och Norrlandsgatan. Röd linje visar befintlig byggnad. Bilden visar att den befintliga byggnadens två takfötter ersätts med en ny högre takfot.
Bild: General Architecture.*

Mot Norrlandsgatan blir påbyggnaden lite mer avvikande då grannfastigheten (Skären 3) är en till två våningar lägre. Den befintliga byggnaden är också lägre mot Norrlandsgatan än mot Smålandsgatan vilket innebär att skillnaden mellan befintlig och ny totalhöjd blir högre här.

Materialval och färgsättning

De material, puts och sten, som finns i den befintliga byggnaden återkommer i påbyggnaden vilket syftar till att skapa ett helhetsintryck där påbyggnaden och den befintliga byggnaden upplevs som en ny helhet. Ett avvikande inslag i stadsbilden är de dekorativa detaljer i blank metall som avgränsar den sjunde våningen (se bild).



*Principskiss över fasadutformning och materialval samt vy mot Norrlandsgatan.
Bild: General Architecture.*

Tillgänglighet

Förslaget kommer att uppfylla stadens riktlinjer för tillgänglighet.

Ekonomiska frågor

Byggherren står för de kostnader som är relaterade till planarbetet. Planen bedöms inte medföra några kostnader för stadens förvaltningar.

Konsekvenser för miljön

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer i nuläget att en miljöbedömning och därmed en miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i miljöbalken 6 kap 11 § eller PBL 5 kap 18 § inte behöver göras då planens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Planens miljöpåverkan är främst lokal och av mindre omfattning och dess genomförande har liten betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan eller uppfyllande av miljömål.

Den övergripande stadssiluetten

Den siluettstudie som SBK genomfört visar att den föreslagna påbyggnaden inte påverkar den övergripande stadssiluetten. Ur de samtliga vyer som studerats, från Junibacken, Monteliusvägen, Münchenbryggeriet samt Fjällgatan, döljs Skären 9 med påbyggnad av framför liggande bebyggelse i och med byggnadens läge som inte frontar mot vattnet samt att påbyggnaden i sammanhanget är relativt modest och inte höjer sig över omgivande befintliga byggnader.

Planförfarande och tidplan för planarbetet

Planarbetet sker enligt följande preliminära tidplan:

Plansamråd kv.2/3 2014

Granskning kv.4 2014

Antagande kv.1/2 2015

Planärendet handläggs av Anna Hall, stadsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadskontoret ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget som bidrar till att öka antalet arbetsplatser i Stockholm i ett kollektivtrafiknära läge och med god tillgång till service. Projektet följer intentionerna i översiktsplanen och bidrar till att uppfylla Cityvisionens utvecklingsmål om fler arbetsplatser och bidrar samtidigt till målet att skapa en mer attraktiv stadskärna.

Detaljplanen kommer att reglera publika bottenvåningar mot angränsande gator (Norrandsgatan och Smålandsgatan) även i framtiden.

Genom att komplettera befintlig byggnadsvolym kan flera fördelar uppnås: lokalmässig yteffektivitet, ett ökat antal arbetsplatser samt en arkitektonisk kvalitetshöjning av befintlig byggnad. Förslaget innebär en intressant och väl anpassad gestaltning som blir ett tillskott i stadsmiljön. Kontoret vill gärna framhäva den lyckade process med parallellt uppdrag som lett fram till det aktuella förslaget.

Förhållningssätt till påbyggnader

Arkitektoniskt är förslaget intressant och innebär ett annorlunda förhållningssätt till den ursprungliga byggnadens gestaltning jämfört med tidigare Cityprojekt. Vid påbyggnader inom Cityområdet i tidigare projekt så som kv. Björnen och Loen invid Tegelbacken och kv. Jakob

Större utmed Regeringsgatan har tilläggen utförts som volymer som kraftigt bryter mot byggnadernas ursprungliga arkitektur. Detta har setts som att en ny årsring adderas på befintliga. Det har i vissa fall varit motiverat, men kontoret kan konstatera att det i andra fall inte varit helt lyckat och skapat en alltför stor kontrast mellan de olika byggnadskropparna som snarare lyft fram påbyggnaden som byggnadens viktigaste del än att låta den underordna sig den ursprungliga byggnadskroppens arkitektur. I fallet med Skären 9 har arkitekten valt att integrera påbyggnaden med den ursprungliga byggnadens arkitektur och bli en förlängning av dess huvudkropp samt en indragen takvåning som följer byggnadens överordnade gestaltning. Kontoret ser detta som ett intressant angreppssätt som är viktigt att pröva för att ge en större arkitektonisk bredd på Cityprojekten och också fler förebilder kring hur Cityprojekten i framtiden kan utformas.

Bostäder i City

Stadsbyggnadskontoret anser att det, i linje med Cityvisionen, bör prövas bostadsinslag i så många projekt som möjligt som innebär om- och påbyggnader. I vissa fall är denna möjlighet dock begränsad och i detta fall ger påbyggnad inom Skären 9 inte någon möjlighet att tillskapa bostäder i någon omfattning som på ett avgörande sätt kommer att berika det mångfunktionella City. Då påbyggnaden rör sig om endast ca 3000 kvm är detta en liten volym och stadsbyggnadskontoret ser att det i detta fall kan vara möjligt att frångå principen om bostäder inom varje Cityprojekt. Detta ska dock inte ses som ett prejudicerande ställningstagande. Inom varje enskilt projekt ska bostadsfrågan mycket noggrant studeras och övervägas och att frångå denna princip ska utgå från väl grundad argumentation. I fallet med Skären 9 anser kontoret dock att det är möjligt att frångå denna inriktning i och med påbyggnadens begränsade omfattning.

Frågor att utreda

Under det fortsatta planarbetet bör takfotshöjden mot Norrlandsgatan studeras ytterligare. Eventuellt bör en ytterligare anpassning till Packarhuset och övriga takfotshöjder längs gatan övervägas. Utöver detta bör möjligheten och lämpligheten med fönster i gaveln mot grannfastigheten (Skären 3) utredas. På sikt hämmar detta grannfastighetens utvecklingsmöjligheter, som i sin tur, i förlängningen, begränsar stadens fortsatta utveckling. Vidare ska, som alltid i Cityprojekten, påverkan på riksintresset studeras vidare samt hur projektet påverkar stadsbilden lokalt, i detta fall framför allt mot Norrlandsgatan.

SLUT