

## **Samrådsredogörelse**

### **Detaljplan för Skären 9 i stadsdelen Norrmalm,**

### **Dp 2014-03819**

## **Innehåll**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>1</b>
<b>Bakgrund .....</b>	<b>2</b>
Förslagets syfte och huvuddrag .....	2
Hur samrådet bedrivits .....	2
<b>Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande .....</b>	<b>2</b>
Statliga och regionala myndigheter och förbund .....	2
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar .....	3
Övriga remissinstanser .....	7
Sakägare enligt fastighetsförteckning .....	7
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>10</b>
Föreslagna förändringar .....	10

## **Sammanfattning**

Planen syftar till att möjliggöra påbyggnad om drygt 3000 kvm för kontorslokaler, på befintlig kontorsbyggnad. Planförslaget sändes ut på samråd 2014-10-28 - 2014-12-09. Under samrådet har 19 yttrande inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller gårdsflygelns höjd, parkering, påbyggnadens utformning i förhållande till befintlig gatubebyggelse samt påverkan på stadsbilden.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras i det fortsatta planarbetet: möjlighet till cykelparkering i befintligt garage, uppdatering av fysisk modell samt studera skuggeffekten av föreslagen påbyggnad utifrån uppdaterad modell.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och vidarestuderas i det fortsatta arbetet.

## Bakgrund

### Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att pröva en påbyggnad som innebär en utökad byggrätt om drygt 3000 kvm för kontorslokaler. Påbyggnaden gäller både gathus och gårdshus.

### Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2014-10-28 - 2014-12-09. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, Norrmalms stadsdelsförvaltning samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Annonser om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Vasastaden tisdagen den 2014-10-28. Samrådsmöte hölls 2014-11-20 där en person närvarade.

### Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne.

### Statliga och regionala myndigheter och förbund

#### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har för närvarande inget att tillföra planförslaget enligt 5 kap 14 § PBL. Länsstyrelsen delar bedömningen att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

#### Trafikförvaltningen (SLL)

Tunnelbanans röda linje är förlagd i tunnel ca 50 meter från planområdet. I det fall grundförstärkande åtgärder planeras i samband med påbyggnaden kan risk för påverkan på tunnelbaneanläggningen föreligga. Planbeskrivningen redovisar dock inget behov av sådana åtgärder, varför trafikförvaltningen inte har några invändningar mot planförslaget. Däremot bör förekomsten av stomljud och vibrationer från tågtrafiken i befintlig byggnadskonstruktion kartläggas för att undvika problem i den planerade påbyggnaden.

#### Storstockholms Brandförsvär

SSBF svarade på behovsbedömningen för rubricerat ärende, daterat 2014-03-19. Vid behovsbedömningen påpekades följande:

- 1) Åtkomlighet och framkomlighet måste säkerställas under byggtiden, då påbyggnad sker. Om exempelvis några lokaler i befintlig byggnad nyttjar räddningstjänstens stegutrustning som alternativ utrymningsväg krävs att byggherren beaktar att åtkomlighet med stege finns till dessa lokaler.
- 2) En ökning av byggnadens våningsantal kan ställa följdkrav enligt BBR, exempelvis stigarledning i trapphus för räddningstjänstens insats samt eventuellt en ökad kravnivå vad gäller bärande konstruktion vid brand. Detta kan medföra kostnader för byggherren som hen bör vara medveten om. Båda ovanstående punkter är inte direkt kopplade till planprocessen, utan snarare till byggprocessen. Men för en god övergång från planprocess till byggprocess anser SSBF att SBK bör påtala detta.

**Trafikverket**

Trafikverket har inga synpunkter i ärendet.

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*För en god övergång från planprocess till byggprocess kommer stadsbyggnadskontoret informera fastighetsägaren om brandsäkerhet, framkomlighet och om de mätningar som efterfrågas av SLL avseende stomljud och vibrationer.*

**Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar****Lantmäterimyndigheten**

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra om i rubricerat planförslag.

**Norrmalm stadsdelsnämnd**

Förvaltningen har inget att invända mot planförslaget, men anser att City behöver utvecklas med fler bostäder, mer grönska och mötesplatser snarare än fler kontor. Enligt förvaltningen är det positivt att påbyggnaden innebär att taket kan utvecklas med grönska.

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Miljöförvaltningen har gjort en sammanvägd bedömning av detaljplanens miljökonsekvenser och anser att de är av mindre omfattning och tillstyrker därför planförslaget.

**Trafikkontoret**

I området som omgärdas av Norrlandsgatan, Jakobergsgatan, Birger Jarlsgatan och Smålandsgatan planerar kontoret att utöka Biblioteksgatans föreskrift om gågata till hela nämnda område. Restriktioner för att tydliggöra och underlätta för bilförare att efterfölja detta kommer då att införas. Det innebär ändrad körriktning på Mäster Samuelsgatan mellan Norrlandsgatan och

Birger Jarlsgatan samt snävare tidsfönster på lastplatser.  
Tillgänglighet till garage kommer inte att påverkas.

Parkering för bil eller cykel redovisas inte fullt ut i detta förslag.  
Parkering för tillkommande biltrafik bör lösas i egen och i  
angränsande fastigheter. Cykelparkeringen bör i enlighet med  
stadens kommande direktiv utökas med 10-20 platser per 1000 kvm  
BTA eller med 0,2 platser per anställd.

#### Stockholms stadsmuseum

Föreslagna påbyggnader påverkar taklandskapet kring  
Norrmalmstorg. Grannhuset Skären 6 har ett väl utformat tak där  
den föreslagna anslutningen är olycklig och påtaglig. Påbyggnaden  
vid Norrlandsgatan är synnerligen stor. Den befintliga byggnaden  
har anpassats och respekterat grannen Skären 3 som är ett  
förhållandevis lågt och litet hus, med en välgörande avtrappning.  
Föreslagen påbyggnad saknar respekten för den äldre byggnaden.  
Gårdshusets höjning över gathuset bryter stenstadens traditionella  
mönster och ger en påverkan på stadsbilden. Gårdshuset har  
traditionellt inte höjt sig över gathuset.

Kvarteret Skären tillhör den klassiska stenstaden och även om  
Skären 9 är en yngre byggnad så är den inordnad i stenstadens  
struktur.

Stadsmuseet anser att påbyggnader och förändringar är möjliga i  
fastigheten och ser positivt på ambitionen i gestaltningen att skapa  
en helhet. Föreslagen detaljplan medger dock en alltför stor  
påbyggnad som negativt skulle påverka stadsmiljön vid  
Norrmalmstorg och Norrlandsgatan.

#### Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Planförslaget innebär en ökad byggrätt för kontor på befintligt hus  
genom en påbyggnad. I dagsläget sker en förändring i Cityområdet;  
den mängd påbyggnader som planeras, pågår eller redan genomförts  
höjer volymerna i stadens kärna genom separata projekt. Rådet har  
tidigare kommenterat behovet av en analys av vad de sammantagna  
höjningarna av innerstadskvarteren innebär för den lokala miljön så  
väl som i stadsbilden i stort. En konsekvens är att det för förslagen  
nu regelmässigt krävs illustrationer som visar påbyggnadernas  
effekter i viktiga siktlinjer. Fortfarande har dock inget  
principmässigt ställningstagande gällande höjderna redovisats, inte  
heller en mer genomgående utredning av dess effekter.

Vad avser gestaltningen i det föreliggande förslaget anser rådet  
gestaltungsprincipen riktig för platsen. Efter senare års  
påbyggnader i City med starkt avvikande volymer är det välgörande

med ett gott exempel på tillägg som integreras i byggnaden och utgör en utveckling av den befintliga arkitekturen. Skären 9 är ett relativt sentida hus som ersatt ett äldre och betydligt lägre hus. I sin karaktär är byggnaden lågmäld mot Norrmalmstorg där Svenska Lifs hus och Citypalatset dominerar. Trots höjningen av gathuset förändras inte balansen och rådet anser att den gestaltungsprincip som valts, att fortsätta det ursprungliga husets fasadordning är ett av skälen till att påbyggnaden inte dominerar.

Det är snarare i mötet med det lägre huset mot Smålandsgatan och på gårdshuset som höjningen får konsekvenser som bör studeras vidare. För rådet är det viktigt att inte höjningen av Skären 9 öppnar för en påbyggnad av Skären 3. Det låga huset är en viktig del av gaturummet och planförslagets skrivning runt fönsterupptagningen i brandväggen på Skären 9 oroar, det får inte leda till att en motbyggnad görs möjlig. Rådet anser istället att utformningen av brandgaveln ska ges samma karaktär som den övriga påbyggnaden vad gäller fönstersättning, storlek och materialval. Rådet anser inte heller att den för staden generella principen att gårdshus är lägre än gathuset bör brytas. Gårdshusets höjning får således inte medföra att någon del därav sträcker sig över gathusets tillkommande höjd.

Med hänvisning till ovanstående erinran gällande brandgavelns utformning och gårdshusets höjd har Skönhetsrådet beslutat avstyrka bifall till dessa delar, i övrigt tillstyrker rådet bifall till övriga delar i ansökan om en påbyggnad av gathuset i fastigheten Skären 9.

**Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor**  
Rådet har inga synpunkter.

#### **Stockholm Business region AB**

SBR anser att förslaget utgör ett bra tillskott med arbetsplatser i staden och ambitionen att bygga staden inåt, i enlighet med Vision 2030 och Översiktsplan Promenadstaden men konstaterar samtidigt att det skulle vara ännu bättre om det även hade planerats in en del bostäder i projektet.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Inom ramen för planförslaget tillkommer inga cykelparkeringar då planförslaget endast innebär påbyggnad av kontor på befintligt kontorshus. I planbeskrivningen beskrivs befintlig cykelparkering på Norrmalmstorg som otillräcklig och att behovet av fler finns. Möjlighet för anställda att parkera sina cyklar i befintligt garage med infart från Mäster Samuelsgatan, Skären 4 ska undersökas och skrivas in i planbeskrivningen. Planförslaget innebär en marginell förändring i biltrafiken då planområdet är så pass begränsat.*

*Stadsbyggnadskontoret bedömer behovet som marginellt för ett ökat behov av bilparkering på grund av planområdets kollektivtrafiknära läge.*

*Föreslagen påbyggnad innebär inte någon dramatisk förändring i byggnadshöjd i förhållande till närliggande bebyggelse längs Smålandsgatan. För att synliggöra taket på befintlig byggnad på Skären 6 har den föreslagna påbyggnaden en indragen takvåning. Mötet med den lägre befintliga byggnaden på Skären 3 görs genom ett indraget gavelavslut.*

*För att visa påbyggnadernas effekter i viktiga siktlinjer har i samband med planarbetet en antikvarisk förundersökning och konsekvensbeskrivning (Per Nelson, 2014-10-21) samt en stadssiluettanalys och stadsbildsanalys (Stadsbyggnadskontoret 2014-10-21) tagits fram. Den antikvariska konsekvensbeskrivningen kom fram till att en påbyggnad av gathusen är möjlig att genomföra samtidigt som gatufasadens 1980-talsarkitektur bibehålls. Enligt stadssiluettanalysen (Stadsbyggnadskontoret 2014-10-21) innebär planförslaget ingen siluettpåverkan.*

*Utifrån den antikvariska konsekvensbeskrivningen bedöms påbyggnaden av gårdsflygeln ge en viss stadsbildspåverkan från vissa blickpunkter, om än marginellt. Påbyggnaden av gatubebyggelsen mot Norrmalmstorg bedöms ge en skonsam påverkan på stadsbilden och mot Norrlandsgatan innebär den ett mer återhållsamt fasaduttryck i gatuperspektivet med respekt för det lägre grannhuset inom Skären 3. Trots detta anser stadsbyggnadskontoret det som möjligt att genomföra detaljplanen då det enligt stadsbildsanalysen och den antikvariska konsekvensbeskrivningen enbart blir en mindre påverkan. Rådet till skydd för Stockholms skönhet anser att mötet mellan Skären 9 och Skären 3 ska studeras vidare och önskar att gaveln ska ges samma gestaltning som gatufasad. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det är önskvärt att hålla fast vid principen om att gaveln är avvikande mot gatufasaden. Genom ett indraget gavelavslut och en avvikande gavel anser Stadsbyggnadskontoret att gestaltungsprincipen är välmotiverat och väl avvägt.*

*Vidare anser Stadsbyggnadskontoret att en reglering av fönster i brandgaveln inom Skären 9 inte är rätt forum för att skydda det kulturhistoriska värde som byggnaden inom Skären 3 besitter.*

*Stadsbyggnadskontoret noterar att Rådet till skydd för Stockholms skönhet efterfrågar en analys av vad de sammantagna höjningarna av innerstaden innebär för den lokala miljön och för stadsbilden i*

*stort. Föreliggande detaljplan innebär inget principmässigt ställningsstagande gällande påbyggnader i innerstaden. Vid förfrågan om påbyggnad eller ombyggnad av befintlig bebyggelse görs en bedömning utifrån varje enskilt fall.*

### **Övriga remissinstanser**

#### **Stockholm Vatten AB**

Stockholm Vatten avdelning för avfall har ingen erinran angående aktuell detaljplan.

#### **Fortum Distribution AB**

Rubricerat planförslag har remissbehandlats inom Fortum Distribution AB och vi har ingen erinran vad gäller distributionsanläggningar för el.

#### **AB Fortum Värme**

Fortum Värme anför följande till remissens besvarande:

Fjärrvärme: Vi har ledningar för fjärrvärme till fastigheten.

Fjärrkyla: Ingen erinran.

Undermarksanläggningar: Ingen erinran.

Stockholm Gas. Ingen erinran.

#### **TeliaSonera Skanova Access AB**

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Vi har därför inget att invända mot gällande detaljplaneförslag.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*AB Fortum Värme har ledningar för fjärrvärme till fastigheten, detta kommer Stadsbyggnadskontoret informera fastighetsägaren.*

### **Sakägare enligt fastighetsförteckning**

#### **Stockholms Byggnadsförening, fastighetsägare till Hästen 25**

Stockholms Byggnadsförening ger sitt samtycke till förslaget och ser med tillförsikt fram emot de positiva effekter som en upprustning och utveckling av området Norrmalm kan leda till. Man ser positivt till att planen ansluter till översiktsplanen "Promenadstaden" och stadens PM "Vision för City", där inriktningen är att skapa en attraktiv, levande och trygg stadskärna.

#### **Gamla Livförsäkrings AB SEB Trygg liv, fastighetsägare till Skären 4 och 6**

Fastighetsägaren är en långsiktig ägare till fastigheterna Skären 4 och 6. Fastighetsägaren anser sig vara synnerligen drabbad av föreslagen påbyggnad, bland annat genom att den förändrar



stadsbilden till det sämre, på grund av den skuggbildning som direkt drabbar Skären 4 och 6 och dess hyresgäster.

Påbyggnaden på fastighetens gårdshus medför att innergården mellan Skären 4 och Skären 9 blir mycket mörkare än den vad den är idag med de höga byggnaderna runt innergården. Även innergården på Skären 6, som idag är höjd med en våning utifrån den modellen som finns på Stadsbyggnadskontoret, blir mörkare. På innergården på Skären 6 finns idag en större ljuslanternin som ger och skapar en öppen och ljus känsla i den butik som hyr bottenplan och plan 1 i fastigheten Skären 6 med ingång via Smålandsgatan 16. Vid ett godkännande av planärendet och tillbyggnationen kommer ljuslanterninen få en djup och mörk känsla. En förändring av ljuskänslan mot lanterninen kommer långsiktigt att försämra fastigheten Skären 6 kommersiella möjligheter och värde, då lokalen som idag har lanterninen inte blir lika attraktiv som den är idag, vilket har en direkt effekt på fastighetens värde i och med minskade hyresintäkter.

Man vill även tydligt poängtera att höjningen av innergården på Skären 6 samt tillbyggnationen av samma fastighet mot innergården inte framgår av den modell som visades upp på Stadsbyggnadskontoret vid samrådet den 20 november. Man önskar därför att modellen på stadsbyggnadskontoret uppdateras med korrekta till- och påbyggnationer innebärande att personer som besöker stadsbyggnadskontoret för samråd får korrekt och fullständig information. Man anser därför att samrådet för ärendet måste genomföras på nytt.

Fastighetsägaren lyfter fram farhågor om att ljusinsläpp i lokaler, på innergård samt på takterrassen kommer försämrats avsevärt. Man lyfter även fram insynsproblem i lokaler som betydande försämring. Sammantaget menar man att detta kommer påverka hyresintäkter och värdet på fastigheten. Vidare anser man att stadsbilden kommer påverkas negativt av föreslagen påbyggnad.

Byggnationen som sådan strider mot den av kommunfullmäktige antagna Vision för City och det är fastighetsägarens uppfattning att samtliga beslut i strid med eller ändringar av den antagna visionen måste underkastas ett godkännande av kommunfullmäktige. Fastighetsägare önskar utifrån sina synpunkter att handlingarna för ombyggnationen revideras och att deras synpunkter behandlas och tas med i revideringen. Man anser om ovan nämnda synpunkter inte tas i beaktande i ett reviderat förslag till detaljplan kommer de lida betydande planskada och förbehåller sig rätten att återkomma med krav på ersättning för skada.



**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Stockholm stad växer med över 10 000 nya invånare/år och enligt prognoser kommer befolkningstillväxten att fortsätta i en liknande takt. Därmed finns det ett stort behov av bland annat nya bostäder, kontor, skolor och service i staden. Området kring Norrmalmstorg utgör i översiktsplanen stadsutvecklingsområdet City. Planförslaget följer intentionerna i översiktsplanen och bidrar till att uppfylla utvecklingsmålet om fler arbetsplatser i enlighet med stadens PM "Vision för City" från 2012. 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 m.m. Det offentliga rummet i City spelar en central roll, och planeringen ska verka för fler levande bottenvåningar. Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget verkar för en levande stadsmiljö som möjliggör för öppna och levande bottenvåningar. Fastighetsägaren har inga avsikter att bygga annat än kontor, vilket är orsaken till att byggnaden inte kompletteras med bostäder.*

*Ny- och ombyggnationer är en naturlig del av en stads förändring och förtätningar innebär att solljusinfall minskar, insynen ökar och avstånden minskar. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de förändringar som planförslaget innebär, som minskat ljusinsläpp och ökat insyn är acceptabelt med hänsyn till läget i innerstaden. I samband med detaljplanearbetet har en solstudie (General Architecture, 2014-09-10) tagits fram. Stadsbyggnadskontoret har uppmärksammat att modellen har felaktiga uppgifter över grannfastighetens (Skären 6) tillbyggnader och kommer utefter den uppdaterade modellen studera påbyggnadens skuggeffekter ytterligare. Solinsläppet och skuggpåverkan av det norra gårdsrummet inom Skären 9 påverkas inte av påbyggnaden.*

*Planförslagets påverkan av stadsbilden, se svar till kommunala nämnder, bolag och förvaltningar. Till granskningsskedet kommer Stadsbyggnadskontoret se till att modellen stämmer och är uppdaterad utefter förändringar som skett inom Skären 6.*

*Den föreslagna påbyggnaden inom Skären 9 innebär att befintliga fläktrum och utrymmen för tekniska anläggningar ersätts av kontorsutrymmen och att totalhöjden förblir ungefär den samma mot Skären 6, Smålandsgatan. Den översta våningen föreslås bli indragen och kläs i plåt. Påbyggnadens fasad mot Skären 6 påverkar på så vis inte eventuella framtida utvecklingsmöjligheter för fastigheten Skären 6.*

*Ekonomiska ersättningskrav, kan endast ställas då detaljplaner för det område som ersätts av ny detaljplan och/eller omgivande detaljplaner, har genomförandetider som fortfarande löper.*

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Synpunkter har under samrådet framförts att påbyggnaden gett ett alltför dominerande uttryck i sin volym i stadsbilden och effekter på befintlig grannbebyggelse varit negativ i form av skugga och ljus. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att föreslagen påbyggnad ger en viss stadsbildspåverkan i volym, men anser att påverkan är acceptabel. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de förändringar som planförslaget innebär är acceptabelt med hänsyn till läget i innerstaden och att Stockholm är en växande stad vilket innebär både påbyggnader och ombyggnader av befintlig bebyggelse.

### **Föreslagna förändringar**

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare:

- Modellen kommer att uppdateras efter de förändringar som skett inom Skären 6.
- Skuggeffekten av föreslagen påbyggnad kommer studeras utifrån uppdaterad modell.
- Möjligheten för cykelparkering i befintligt garage ska studeras.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Nästa steg i planprocessen är att revidera handlingarna och skicka ut detaljplanen för granskning. Kontoret bedömer att detta kan ske under kvartal 1, 2015. Ett antagande av planen bedöms kunna ske under kvartal 2, 2015.

Martin Schröder  
planchef

Hilda Petersson  
stadsplanerare