

Handläggare
Hilda Petersson
Telefon 08-508 27 268**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Skären 9 i stadsdelen Norrmalm (påbyggnad av befintligt kontor)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och uppdrar åt kontoret att skicka ut detaljplanen för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Bo Bergman

Martin Schröder

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har genomfört plansamråd för fastigheten Skären 9. Planområdet omfattar fastigheten Skären 9 som ligger vid Norrmalmstorg i City, vid korsningen mellan Smålandsgatan och Norrlandsgatan. Hufvudstaden AB är fastighetsägare. Förslaget innebär att de två översta, plåtbeklädda samt indragna, takvåningarna som idag rymmer teknikutrymmen rivs på de två gathusen samt att nya kontorsvåningar om ca 3000 kvm tillförs på gathus och gårdsflygel. Detaljplanen hanteras med ett normalt planförfarande.

Under samrådet har 19 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller gårdsflygelns höjd, påbyggnadens utformning i förhållande till befintlig gatubebyggelse samt påverkan på stadsbilden. Sakägare lyfter fram farhågor om ljusinsläpp, insynsproblem och försämrad stadsbild.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Utlåtande

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

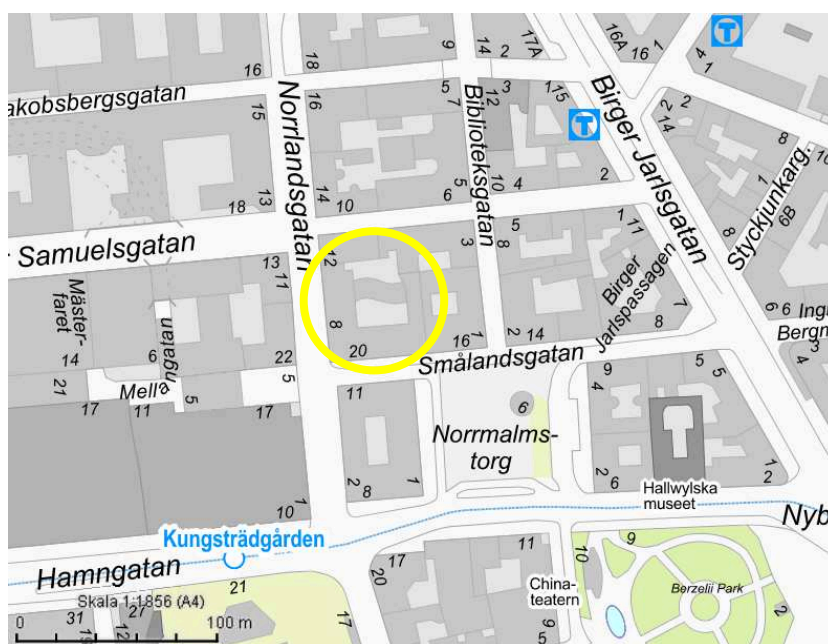
Bilaga: Samrådsredogörelse

Syfte och bakgrund

Planändringen syftar till att pröva en påbyggnad som innebär en utökad byggrätt om drygt 3000 kvm för kontorslokaler.

Påbyggnaden gäller både gathus och gårdshus. Planarbetet har föregåtts av ett parallellt uppdrag.

Planområdet omfattar fastigheten Skären 9 som ligger vid Normalmstorg i City, vid korsningen mellan Smålandsgatan och Norrlandsgatan. Kvarteret Skären är ett centralt beläget kvarter i anslutning till ett av stadens viktigaste torg. Planområdet utgör drygt 2000 kvm vilket motsvarar fastigheten Skären 9. Befintlig byggnad uppfördes 1983 och ägs av Hufvudstaden AB.



Planområdet

Samrådsförslag

Byggherren Hufvudstaden AB har genom arkitektkontoret General Architecture tagit fram ett förslag för påbyggnad på befintligt kontorshus. Förslaget innebär att de plåtinklädda takvåningarna rivs på gathuset och att man bygger nya kontorsvåningar om ca 3000 kvm på gathus och gårdsflygel. Planförslaget innebär en anpassning till befintlig bebyggelse med avsikt att skapa en ny helhet.

Takfoten höjs med ett plan mot Smålandsgatan. Den översta våningen kläs i plåt vilket gör att våningen smälter in i taklandskapet. Mot Norrlandsgatan höjs totalhöjden med ett plan och takfoten med två plan jämfört med idag. Gaveln mot Skären 3

görs i puts till skillnad mot övrig fasad som kläs i sten. Detaljplanen innebär inget förbud mot att fönster på brandgaveln mot Skären 3 upprättas, men heller ingen garanti för att ett sådant fönster i framtiden inte byggs för.

Gårdsflygeln byggs på med tre plan och ges ett nytt flackare takavslut. Påbyggnaden innebär att gårdsflygeln kommer att utgöra den högsta delen inom kvarteret.



Till vänster: Befintlig bebyggelse sedd från Norrmalmstorg. Till höger: Från Norrmalmstorg med föreslagen påbyggnad med indragen våning vid mötet med befintlig bebyggelse på Skären 6. Packarhuset syns till vänster i båda bilderna. Bild: General Architecture.



Till vänster: Vy med föreslagen påbyggnad norrifrån från korsningen Norrlandsgatan/Mäster Samuelsgatan med Skären 3 i mitten. Till höger: Vy mot Norrlandsgatan med föreslagen påbyggnad. Bild: General Architecture

Plansamråd

Plansamråd pågick under perioden 28/10 - 9/12, 2014. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på Norrmalms stadsdelsförvaltning. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Vasastaden tisdagen den 28/10, 2014. Ett "öppet hus", då det fanns möjlighet att ta del av information om planen samt ställa frågor till planhandläggare, byggherre och arkitekt ägde rum torsdagen den 20/11, 2014 i Tekniska nämndhuset. Vid detta tillfälle kom en person.

Under samrådet har 19 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller gårdsflygelns höjd, påbyggnadens utformning i förhållande till befintlig gatubebyggelse samt påverkan på stadsbilden. Yttrandena har sammanfattats och bemötts i samrådsredogörelsen, som bifogas. För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för projektet, dnr 2014-03819. Planakten för ärendet finns tillgänglig i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4.

Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Stadsbild

Ett flertal remissinstanser och sakägare anser att påbyggnadens anslutning till grannbebyggelsen ger negativ inverkan på stadsbild och den befintliga grannbebyggelsen.

Flera remissinstanser är positiva till den valda gestaltungsprincipen, att bygga vidare på befintligt fasadspråk. Man är även positiv till att påbyggnaden inte dominerar och konkurrerar med t.ex. Packarhuset som är blåklassat enligt Stadsmuseets klassificering och utgör den högsta graden.

Rådet för Stockholms skönhet och Stadsmuseet ifrågasätter höjden på påbyggnaden av gårdshuset då den påverkar stadsbilden och bryter stenstadens traditionella mönster. Rådet för Stockholms skönhet anser att stadsbyggnadskontoret bör ta fram en analys av vad de sammantagna höjningarna av innerstadskvarteren innebär för den lokala miljön så väl som i stadsbilden i stort.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

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. Trots viss stadsbildspåverkan anser stadsbyggnadskontoret det som möjligt att genomföra detaljplanen.

Påverkan på omgivande bebyggelse

Enligt yttrande från sakägare anser man att föreslagen påbyggnad innebär en ökad skuggpåverkan och sämre solförhållande för grannbebyggelsen inom Skären 6. Sakägare påpekar också att modellen som visades under plansamrådet i tekniska nämnhuset av kvarteret Skären inte var korrekt vad gäller till- och påbyggnader inom fastigheten Skären 6. Man anser därför att samråd ska genomföras igen på grund av felaktig modell.

Rådet för Stockholms skönhet anser att mötet med det lägre huset inom Skären 3 på Smålandsgatan får negativa konsekvenser och bör därför studeras vidare. För rådet är det viktigt att inte höjningen av Skären 9 öppnar för en påbyggnad av Skären 3. Stadsmuseet anser att påbyggnaden saknar respekt för den äldre och lägre byggnaden inom Skären 3. Stadsmuseet anser också att anslutningen till grannbyggnaden inom Skären 6 är påtaglig.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Ny- och ombyggnationer är en naturlig del av en stads förändring och förtätningar innebär att solljusinfall minskar, förhållandena förändras inom kvarter och gatubebyggelse får nya möten med sina grannfastigheter. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de förändringar som planförslaget innebär är acceptabelt med hänsyn till läget i innerstaden.

Till granskningsskedet kommer stadsbyggnadskontoret se till att modellen är uppdaterad utefter de förändringar som skett inom Skären 6. Stadsbyggnadskontoret kommer även att studera påbyggnadens skuggeffekter utefter den uppdaterade modellen. Samråd kommer inte göras om på nytt med den uppdaterade modellen, utan stadsbyggnadskontoret bedömer att den modell som används i samrådet inte haft negativ inverkan på läsbarheten av planförslaget.

Fönstersättning regleras inte i detaljplanen, utan kommer att prövas i bygglov. Fönster i brandgaveln mot Skären 3 kommer dock att illustreras i planhandlingarna. Stadsbyggnadskontoret anser 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.

Trafiksituationen

Trafikkontoret anser att parkering för bil eller cykel inte redovisas fullt ut. Cykelparkeringen bör i enlighet med stadens kommande

direktiv utökas med 10-20 platser per 1000 kvm BTA eller med 0,2 platser per anställd.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Möjlighet för anställda att parkera sina cyklar i befintligt garage med infart från Mäster Samuelsgatan, Skären 4 ska undersökas och skrivas in i planbeskrivningen. Då förslaget endast innebär en påbyggnad av befintligt kontorshus finns inte möjlighet att åstadkomma fler bilparkeringar, därför har detta inte behandlats i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Synpunkter har under samrådet framförts att påbyggnaden gett ett alltför dominerande uttryck i sin volym i stadsbilden och att effekter på befintlig grannbebyggelse varit negativ i form av skugga och ljus. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de förändringar som planförslaget innebär är acceptabla med hänsyn till läget i innerstaden och att Stockholm är en växande stad vilket innebär både påbyggnader och ombyggnader av befintlig bebyggelse.

Följande ändringar föreslås inför granskning:

- Till granskningsskedet kommer stadsbyggnadskontoret se till att modellen är uppdaterad 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.

Följande synpunkter tillgodoses inte:

- Att studera anpassningen till grannbebyggelsen.
- Lägre påbyggnad av gårdsflygeln.
- Att brandgaveln mot Skären 3 ska utföras med samma karaktär som den övriga påbyggnaden.
- Att samråd ska genomföras igen på grund av felaktig modell.
- Lägre påbyggnad av gatubebyggelsen på grund av olägenheter i form av insyn och dagsljusförhållande för fastighetsägare till grannbebyggelse inom Skären 4 och 6.
- Parkering för tillkommande biltrafik bör lösas i egen och i angränsande fastigheter.
- Att även planera för bostäder i projektet.

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.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och uppdrar åt kontoret att skicka ut detaljplanen för granskning.

SLUT