

**Handläggare**  
Stefan Modig  
Telefon 08-508 273 63**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Redovisning av plansamråd och ställnings- tagande inför granskning av förslag till detaljplan för Hästskon 12 i stadsdelen Norrmalm (om- och tillbyggnad; kontor, hotell, centrumändamål, 30 lägenheter)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och uppdrar åt kontoret att bearbeta och ställa ut planförslaget för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder

### **Sammanfattning**

Hästskon 12 är en av de mest centralt belägna fastigheterna i Stockholm, belägen vid Sergels Torg och Hamngatan, med byggnader på ömse sidor om Malmskillnadsgatan. Fastigheten, som representerar en del av 1960-talets omdaning av cityområdet, ägs av staden och är upplåten med tomträtt till Vasakronan.

Exploateringsnämnden har 2014-04-10 anvisat marken till Vasakronan för kontor, handel, hotell och bostäder. Befintlig bebyggelse används idag i huvudsak för kontorsändamål och planförslaget innebär en om- och tillbyggnad av befintliga byggnadsvolymer, och en mer differentierad användning inom fastigheten. Projektet ska genom föreslagna åtgärder bidra till attraktiva och levande stadsrum, genom bl.a. publika lokaler i bebyggelsens bottenvåningar och uppmuntran till nya flöden både omkring och genom fastigheten.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

Förslaget har varit på samråd under november-december 2015 och 31 yttranden har inkommit varav fyra utan synpunkter. Flera remissinstanser tillstyrker planförslaget och påpekar dess betydelse

*Bilaga. Remiss- och samrådsredogörelse*

för utvecklingen av en tryggare och mer attraktiv stadsmiljö och för cityområdets ekonomiska utveckling och tillväxt. Andra remissinstanser, däribland länsstyrelsen, kulturnämndens kulturmiljöutskott och skönhetsrådet, avstyrker förslaget i den form det presenterats, framför allt med hänvisning till kulturmiljön och riksintresset *Stockholms innerstad med Djurgården*, där såväl förslagets skala och volymförändring som dess gestaltning kritiseras. Det efterfrågas också ett större antal bostäder än vad planförslaget redovisar.

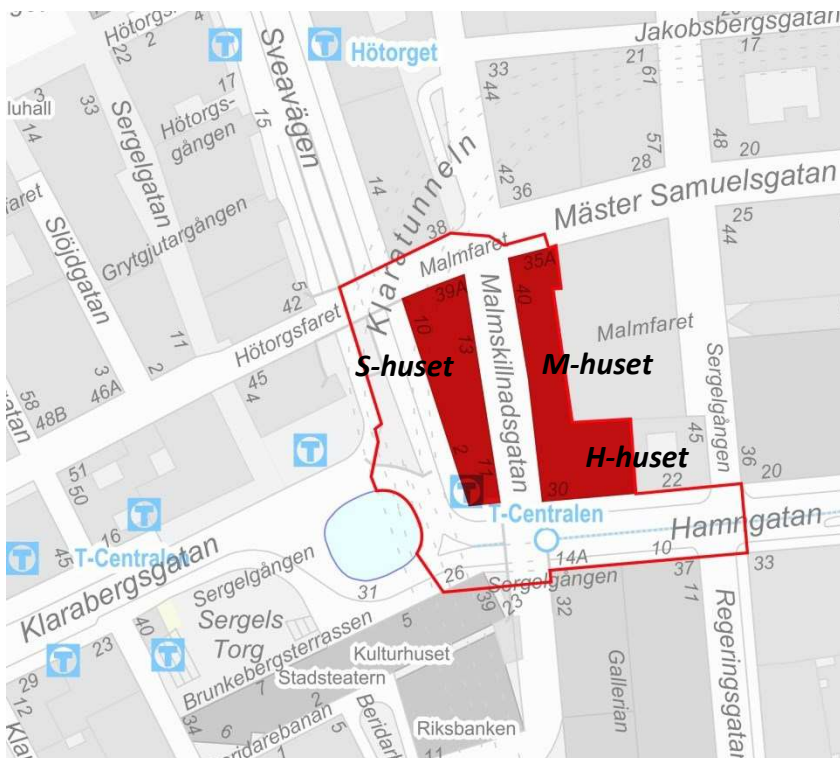
Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet:

- de föreslagna byggnadernas höjder
- gestaltning och volymhantering av byggnaden närmast Sergels Torg (s.k. S-huset) i förhållande till Sveavägen och Sergels Torg, bland annat med avseende på befintligt terrassmotiv
- utformning av publik trappa och mindre byggnad i hörnet Sveavägen/Hamngatan
- möjligheten att utöka antalet bostäder med avseende på buller och luftkvalitet
- samlad bedömning av pågående och planerade projekt i ett sammanhang, så att den samlade inverkan på stadsbilden kan tydliggöras

Kontoret föreslår att förslaget ändras för att tillgodose riksintresset, genom att höjden på byggnaderna sänks samt att S-husets gestaltning ses över och att dess utbredning mot Sergels Torg minskas ovan den ursprungliga terrassvåningen. Hur stora förändringar som är nödvändiga ska studeras i den fortsatta processen tillsammans med övriga punkter enligt ovan.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående föreslagna revideringar utgör en lämplig avvägning mellan olika intressen. De föreslagna förändringarna kommer att inarbetas i planförslaget inför att planförslaget ställs ut för granskning.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och uppdrar åt kontoret att bearbeta och ställa ut planförslaget för granskning.



Fastigheten Hästskon 12 avgränsas enligt heldragen röd linje. Röda fyllda ytor markerar ungefärlig avgränsning av detaljplanen (två delområden), i huvudsak motsvarande befintliga byggnader ovan mark.

## Utlåtande

### Bakgrund och syfte

Bebyggelsen inom fastigheten är i behov av en allmän upprustning både tekniskt och funktionellt. I samband med att dagens hyresgäst SEB, som funnits i lokalerna sedan de byggdes, flyttar ut vill byggherren Vasakronan utveckla moderna lokaler för i huvudsak kontors- och hotellverksamhet med handel och publika lokaler i bebyggelsens bottenvåningar. Även bostäder provas.

Syftet med detaljplanen är att utveckla en av Stockholms mest centralt belägna fastigheter för moderna kontorsarbetsplatser, centrumfunktioner och bostäder, samtidigt som publika lokaler i bottenvåningarna och möjligheter till nya flöden och vistelsezoner ska bidra till attraktiva och levande stadrum.

Förutom en omdaning av bebyggelsen är ambitionen att projektet ska bidra till förnyelsen av cityområdet i stort och stadsmiljön kring bebyggelsen i synnerhet.

## Plandata

### **Läge, areal och markägförhållanden**

Detaljplaneområdet avgränsas till de delar av fastigheten Hästskon 12 som är bebyggd ovan gatunivå (dvs mark som även framöver ska utgöras av gata ingår inte i planområdet). Området avgränsas av Mäster Samuelsgatan i norr, befintlig fastighetsgräns i öster, Hamngatan i söder och Sveavägen/Sergels Torg i väster. Planområdet är ca 6000 kvm uppdelat på två delar på ömse sidor om Malmskillnadsgatan.

Fastigheten Hästskon 12 omfattar såväl bebyggelse ovan och under mark som delar av Sveavägen/Sergels Torg, Hamngatan, Malmskillnadsgatan och Mäster Samuelsgatan. Fastigheten ägs av Stockholm stad och är upplåten med tomträtt till Vasakronan AB.

## Tidigare ställningstaganden

### *Översiktsplan*

I översiktsplanen pekas City ut som stadens viktigaste arbetsplatsområde och ett centralt offentligt rum för regionens invånare och besökare. Cityområdet är stadens och Sveriges administrativa, politiska och ekonomiska centrum, likaväl som nod för regionens och stadens kollektivtrafikförsörjning. Utöver infrastruktursatsningar för kollektivtrafiken och förbättrad framkomlighet, är strategin för Cityområdets förnyelse bl.a. att utveckla en intensiv stadsmiljö med attraktiva huvudstråk. Inriktningen innebär att cityfunktionerna och kopplingarna till omgivande områden stärks; att huvudstråk, offentliga platser och kontakt med vattnet vidareutvecklas, samt att omvandlingen till en modern citybebyggelse och levande stadsmiljö ska hålla en hög klass och beakta kulturhistoriska värden.

### *Riksintresse för kulturmiljö Stockholms innerstad med Djurgården*

Fastigheten Hästskon 12 ligger inom område utpekat som Riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. Detta innebär att planeringen måste ta hänsyn till stadens kulturhistoriska värden, dess skönhet och karaktär. Av vikt är också stadens topografi och siluett samt stadens front och möte med vattnet. I riksintresset ingår även enskilda miljöer som på olika sätt vittnar om stadens utveckling, som Hötorgscity, Kungsgatan med Kungstornen, Hamngatan m.fl.

### *Vision för City*

Kommunfullmäktige antog i oktober 2012 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 i form av fler bostäder, kultur och verksamheter. 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, besöksplatser och utkikspunkter.

#### *Budgeten 2016*

I stadsbyggnadsnämndens budget för 2016 betonas att visionen för Citys övergripande mål är: attraktivare stadsmiljöer, fler bostäder och stärkt cityhandel. Visionen ska stärka stadsutvecklingsområdet den centrala staden.

Stadsbyggnadsnämnden ska delta tillsammans med trafiknämnden i exploateringsnämndens arbete med att utveckla city. Inom arbetet ska den trafikplan som utarbetas av trafiknämnden samt det program som utarbetas av stadsbyggnadsnämnden vara vägledande i stadens prioriteringar. Stadsbyggnadsnämnden ska verka för att alla detaljplaner i så hög utsträckning som möjligt innehåller bostäder. Stadsbyggnadsnämnden ska delta i arbetet med att finna lösningar för medfinansiering från privata fastighetsägare som får uppenbar nytta då åtgärder genomförs och en strategi för medfinansiering från privata fastighetsägare ska tas fram skyndsamt. Stadsbyggnadsnämnden har ett särskilt uppdrag för att ta ett helhetsgrepp om utvecklingen av city, inte minst vad det gäller höjder och taklandskap.

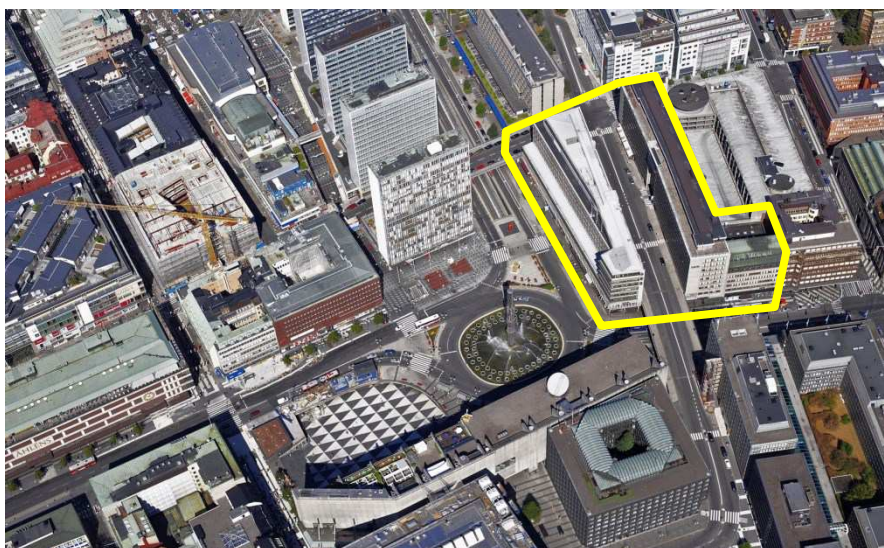
#### *Start-PM och markanvisning*

Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om startpromemoria den 10 april 2014 § 14. Samma dag fattade exploateringsnämnden beslut att anvisa mark för kontor, handel, hotell och bostäder inom fastigheten Hästskon 12 till Vasakronan AB samt att begära att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området (Expln 10 april 2014 § 20).

#### *Ställningstagande inför samråd*

Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om ställningstagande inför samråd den 24 september 2015 § 15 (rättelse av beslutsmening 5 november 2015, § 23).





*Snedbild över området kring Sergels torg, med S-huset som fondmotiv i stadsrummet sett från Klarabergsgatan. Område för förändringar är avgränsat med gul linje, Malmskillnadsgatan ingår dock bara delvis i detaljplanen.*

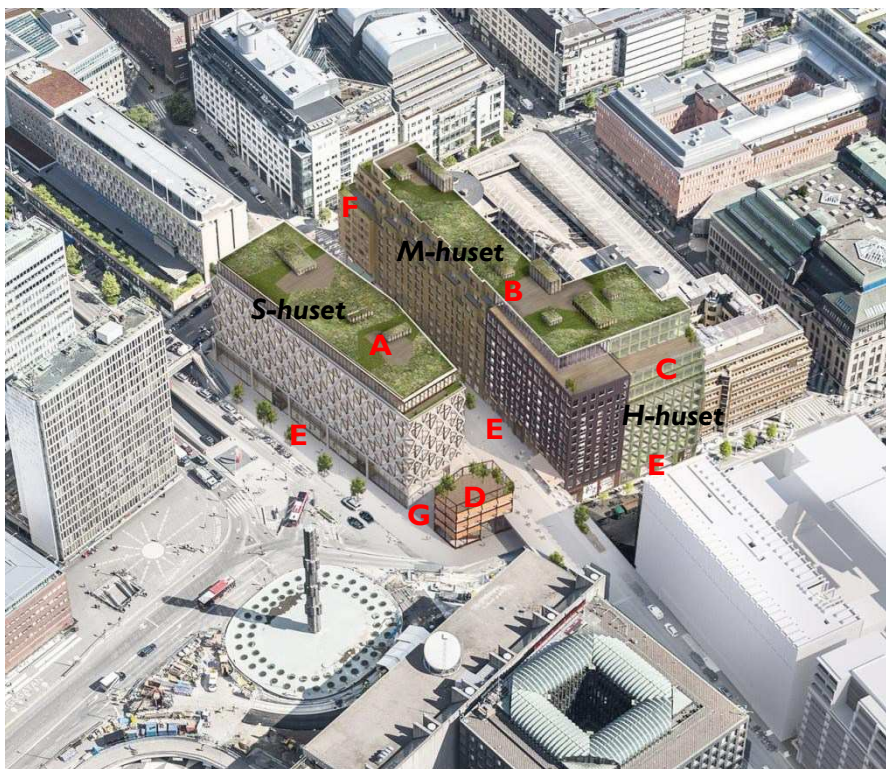
### Samrådsförslaget

Förslaget innebär att byggnaden längs Sveavägen (s.k. S-huset) byggs om och byggs till genom att ett tillägg på tre våningar från befintlig takfot prövas. Den översta våningen är indragen från fasadliv. Nuvarande fasadliv, som idag är indraget över de nedre våningarna, flyttas fram till Sveavägen och byggnaden får en helt ny gestaltning. Genomförd tillbyggnad på 1990-talet rivs och ersätts av en trappförbindelse upp till Malmskillnadsgatan och en ny byggnad i hörnet Sveavägen/Hamngatan i tre våningar med publikt innehåll. I syfte att utveckla såväl moderna kontorslokaler som funktionella och levande bottenvåningar för handel, föreslås en tillbyggnad av S-huset som innebär att Malmskillnadsgatan smalnas av.

Byggnaden på andra sidan Malmskillnadsgatan (s.k. M-huset) föreslås byggas på med tre våningar från befintlig takfot, varav en till två våningar något indragna, för kontor och hotell. I den norra delen i hörnet Mäster Samuelsgatan/Malmskillnadsgatan prövas bostäder. Byggnaden längs Hamngatan (s.k. H-huset) föreslås rivas och ersättas med ett modernt och funktionellt kontorshus med kommersiella lokaler i gatuplan.

Planförslaget innebär ett tillskott av ca 25-30 bostäder som prövas i hörnet Malmskillnadsgatan/Mäster Samuelsgatan och därutöver ca 6500 m<sup>2</sup> handel samt hotell med ca 480 rum.

Bebyggelsen inrymmer även, i våningar under Sergelgången, utrymmen för parkering, teknik och andra installationer. Dessa planeras att bevaras och nyttjas för den nya bebyggelsens behov.



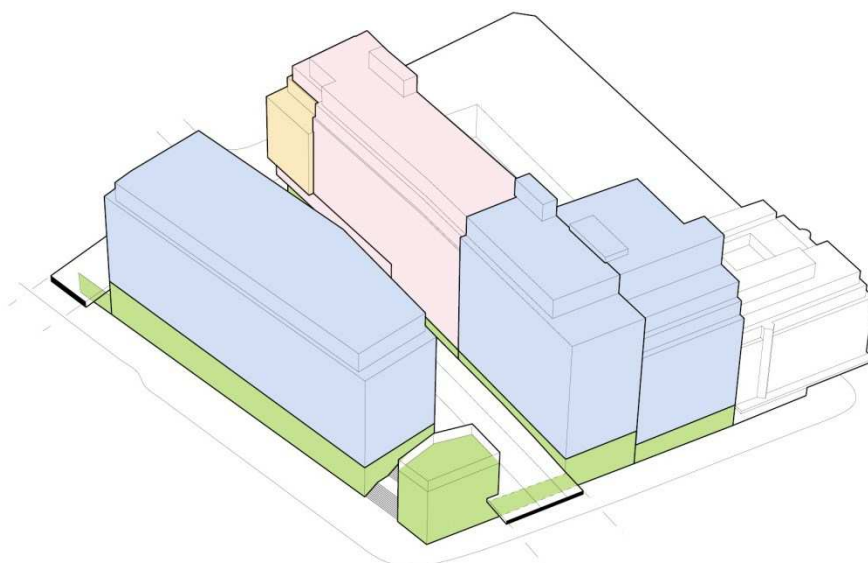
Fotomontage som visar förslagets huvuddrag. (Vasakronan/Marge)

- (A) S-huset föreslås byggas på med tre våningar från befintlig takfot (varav en indragen) och fasaden flyttas ut mot Sveavägen.
- (B) M-huset föreslås byggas på med tre våningar från befintlig takfot (varav en till två något indragna) och ges ny fasadgestaltning.
- (C) H-huset rivs och ersätts med ny kontorsbyggnad.
- (D) befintlig tillbyggnad i S-husets södra del rivs och ersätts med ett hörnhus med publikt innehåll.
- (E) publika bottenvåningar anordnas runt hela bebyggelsen i alla byggnadskroppar.
- (F) bostäder prövas i hörnet mot Mäster Samuelsgatan.
- (G) En bred trappa anläggs för att förbinda Sveavägen med Malmskillnadsgatan.



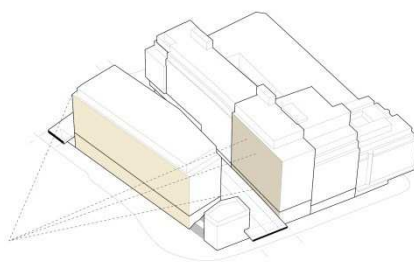
Vy från Sergels Torg (foto Johan Fowelin, montage Vasakronan/Marge)



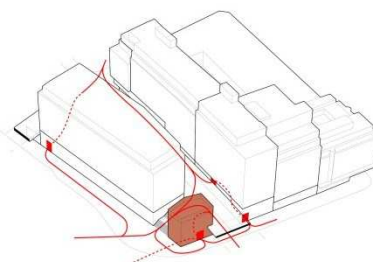


- Handel/Restaurang/Service
- Hotell
- Bostäder
- Kontor

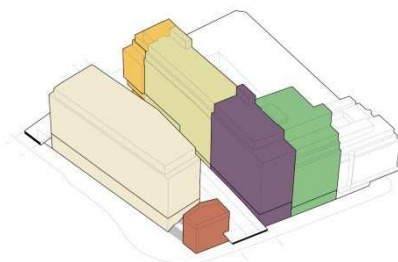
*Schematisk illustration över föreslagen indelning i olika funktioner  
(Vasakronan/Marge)*



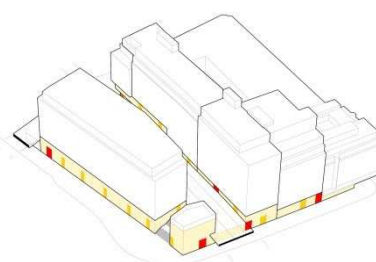
FONDVERKAN



AKTIVT HÖRN OCH TYDLIG KOPPLING



DIFFERENTIERING



AKTIVA BOTTENVÅNINGAR

*Grundläggande principer för förslaget (Vasakronan/Marge)*



### *Offentliga rum och flöden/Stadsliv*

Genom attraktiva och funktionella stråk och samband, både genom och omkring bebyggelsen, kan områdets nivåskillnader överbryggas. Det betydande nya tillskottet blir den trappa som avses förbinda Sveavägen med Malmskillnadsgatan i fastighetens södra del. Utöver att trappan innebär en ny kommunikation mellan de skilda gatunivåerna bedöms den kunna fungera som samlingsplats med sittmöjligheter i ett soligt och attraktivt läge, och på det sättet bidra till ett förstärkt stadsliv i den delen av Sergels torg. Genomgående utvecklas publika lokaler med transparenta fasader för handel och service längs bebyggelsens bottenvåningar mot Hamngatan, Sveavägen, Malmskillnadsgatan och Mäster Samuelsgatan.



Vy mot söder längs Malmskillnadsgatan. Föreslaget bostadshus till vänster i bild.  
(Vasakronan/Marge)

### Planförslagets konsekvenser

Planförslagets konsekvenser bedömdes framför allt handla om förändring av kulturhistoriskt värdefull miljö, tillskapande av nya bostäder i Stockholm City samt skapande av en attraktiv, levande och trygg miljö.

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. Föreslagna

påbyggnader kommer bli synliga i Stockholms stadssilhuett från vissa platser. Mest påtaglig blir förändringen i vyn från Skeppsholmen. Befintlig bebyggelse inom Hästskon 12 har stora kulturhistoriska värden som en del av den modernistiska kompositionen runt Sergels Torg, vilket kommer att påverkas vid om- och tillbyggnad. Planförslaget medför dock stora förtjänster för Stockholm City, vilket motiverar en förändring av kvarteret. En del av City som idag har utmaningar vad gäller trygghet och tillgänglighet får nya förbindelser som väver ihop områdets olika gatunivåer och genom att öppna upp bottenvåningarna med publika lokaler förbättras områdets trygghet, trivsel och service betydligt, inte minst längs berörd del av Malmskillnadsgatan.

Att tillskapa bostäder i City innebär utmaningar vad gäller riktvärden för buller och miljö kvalitetsnormer för luft, men är av stort värde för att aktivera och befolka City under en större del av dygnet. Planförslaget föreskriver verksamhetslokaler i de två nedre våningarna och genom tekniska lösningar uppnås gällande riktvärden.

## Plansamråd

### Hur plansamrådet bedrivits

Plansamråd pågick under perioden 2015-11-09 – 2015-12-18.

Under samrådet inkom 31 yttranden, varav 4 utan synpunkter.

Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i ett skyltfönster tillhörande berörd fastighet på Malmskillnadsgatan samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen och samrådsmöte hölls i form av öppet hus den 30 november 2015 i Tekniska nämndhuset, där fem personer närvarade.

### Sammanfattning av synpunkter

Flera remissinstanser tillstyrker planförslaget och påpekar dess betydelse för utvecklingen av en tryggare och mer attraktiv stadsmiljö och för cityområdets ekonomiska utveckling och tillväxt. Andra remissinstanser, däribland länsstyrelsen, kulturnämndens kulturmiljöutskott och Rådet till skydd för Stockholms skönhet, avstyrker förslaget i den form det presenterats, framför allt med hänvisning till kulturmiljön och riksintresset *Stockholms innerstad med Djurgården*, där såväl förslagets skala och volymförändring som dess gestaltning kritiseras.

Sammantaget bedömer länsstyrelsen att kvartershöjningens påverkan på stadssiluetten samt effekterna av utformningen av S-

husets torgfasad riskerar att påtagligt skada riksintresset. Om planen antas med nuvarande utformning kan därför länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 11 § PBL.

Flera remissinstanser efterfrågar också ett större antal bostäder än planförslaget redovisar.

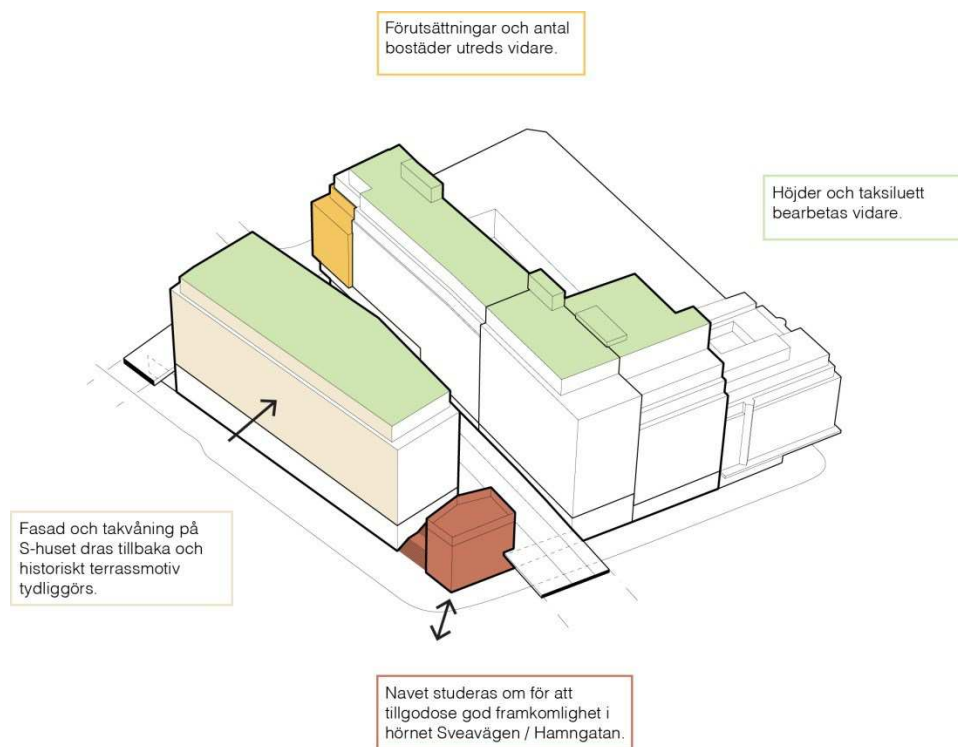
De sakägare som framfört synpunkter är positiva till förslaget men påpekar att samordning behöver ske med intilliggande fastigheter. Bland intresseorganisationer och privatpersoner går meningarna isär, där några menar att förslaget innebär ett alltför stort ingrepp i den kulturhistoriskt värdefulla miljön, några välkomnar en förändring av en miljö som idag upplevs otrygg och otrivsamt medan ytterligare några anser att det krävs en ännu större förändring för att åstadkomma en riktigt attraktiv stadsmiljö. Även här framförs synpunkten att planen borde innehålla fler bostäder.

### **Föreslagna förändringar**

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

- de föreslagna byggnadernas höjder
- S-husets gestaltning och volymhantering i förhållande till Sveavägen och Sergels Torg, bland annat med avseende på befintligt terrassmotiv
- utformning av publik trappa och mindre byggnad i hörnet Sveavägen/Hamngatan
- möjligheten att utöka antalet bostäder med avseende på buller och luftkvalitet
- samlad bedömning av pågående och planerade projekt i ett sammanhang, så att den samlade inverkan på stadsbilden kan tydliggöras

Kontoret föreslår att förslaget ändras för att tillgodose riksintresset, genom att höjden på byggnaderna sänks samt att S-husets gestaltning ses över och att dess utbredning mot Sergels Torg minskas ovan den ursprungliga terrassvåningen. Hur stora förändringar som är nödvändiga ska studeras i den fortsatta processen tillsammans med övriga punkter enligt ovan.



Översikt över föreslagna ändringar

### Tidplan fortsatt arbete

Ett reviderat planförslag beräknas kunna ställas ut för granskning under kvartal 2-3, 2016, inför ett antagande i stadsbyggnadsnämnden under kvartal 4, 2016.

### Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till projektet, vars utgångspunkt och syfte är att fastighetsutvecklingen ska bidra till den allmänna förnyelsen av cityområdet och därmed skapa en attraktiv, levande och trygg stadsmiljö.

Kontoret anser att förslaget ligger i linje med stadens vision för cityområdets utveckling. Genom projektet ges möjlighet till samverkan kring de åtgärder staden bedömer som nödvändiga för att bringa mer liv i cityområdet generellt och i synnerhet vid dagens mindre attraktiva stadsrum. Publika lokaler med många entréer, aktiviteter och händelser är betydelsefulla åtgärder för att åstadkomma detta. Levande bottenvåningar och nya förbindelser som sammankopplar omgivande gators nivåer är positivt. Planförslaget innebär också positiva effekter genom fler funktioner i området, från ensidig kontorsanvändning till att också rymma bostäder, hotell och fler publika verksamheter.



Genom föreslagen omvandling av Hästskon 12 kan också en sekvens av Malmskillnadsgatan, som idag med sina inaktiva, ensartade fasader skapar en monoton och otrygg miljö, utvecklas och förstärkas till ett attraktivt stråk.

Inkomna synpunkter visar å ena sidan på behovet att åstadkomma förändringar i en miljö som upplevs otrygg och ogästvänlig, å andra sidan på känsligheten i den kulturhistoriskt värdefulla miljö planområdet är en del av. Delvis kan dessa aspekter antas stå i konflikt, då karaktären på befintlig bebyggelse tycks bidra till en upplevelse av enformighet och brist på mänsklig skala. Samtidigt bör delar av de föreslagna åtgärderna, som att öppna upp bottenvåningarna med transparenta fasader och mer publika verksamheter, kunna genomföras utan negativ påverkan på kulturmiljön. Dessa åtgärder behöver dock sättas i ett sammanhang där det finns incitament för fastighetsägaren att genomföra önskade förändringar.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en relativt stor omgestaltung av befintliga byggnader är nödvändig för att också åstadkomma ändamålsenliga lokaler för kontor, hotell och bostäder, men att den behöver göras med större hänsyn till de faktorer som bär det kulturhistoriska värdet i området. En sänkning av byggnadsvolymer samt en omgestaltung av S-huset mot Sergels torg bedöms nödvändigt för att hantera riksintressefrågan. Hur stora förändringarna behöver vara kommer att studeras i den fortsatta processen samordnat med intilliggande pågående projekt. Viktiga utgångspunkter är påverkan på stadsbilden och upplevelsen av Hötorgshuset som annonsörer för värdekärnan, det modernistiska Hötorgscity, liksom fonden och terrassmotivet mot Sergels Torg.

Inslaget av bostäder välkomnas i flertalet yttranden, där de flesta anser att detaljplanen borde innehålla väsentligt fler bostäder än redovisat. Samtidigt finns utmaningar kopplat till höga bullernivåer och dålig luftkvalitet i kombination med ett komplext programinnehåll i projektet. Kontoret anser dock att frågan kan utredas vidare i syfte att öka antalet bostäder, där så är lämpligt med hänsyn till luftkvalitet och buller.

Kontoret konstaterar att de intressekonflikter som framkommit i samrådet för aktuellt planförslag återkommer i ett flertal pågående projekt i City. Kontoret har i samband med budget för 2016 fått i uppdrag att ta fram en samlad bild för stadens målsättning för Citys utveckling. För närvarande pågår arbete med att ta fram en trafik- och gatumiljöplan samt utredningsarbete inför riktlinjer och strategi för utveckling av City.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de föreslagna revideringarna av planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och ger kontoret i uppdrag att upprätta ett slutgiltigt planförslag som ställs ut för granskning.

SLUT