

Handläggare
Susanna Stenfelt
Telefon 08-508 27 300
Daniel Sjöborg
Telefon 08-508 27 300**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av programsamråd och ställningstagande inför plansamråd för del av kv. Sperlingens Backe i stadsdelen Östermalm – nybyggnad samt om- och tillbyggnad (kontor, handel, bostäder m.m.)

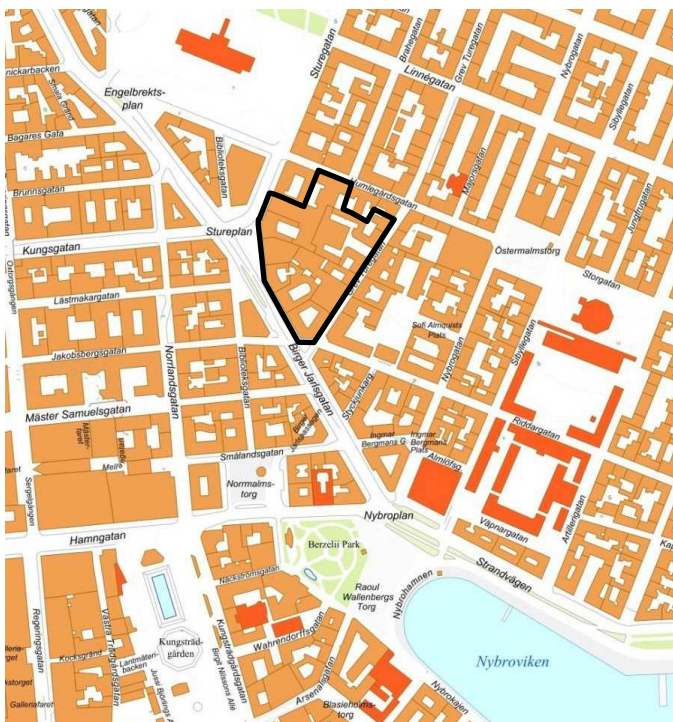
Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av programsamrådet och uppdrar åt stadsbyggnadskontoret att genomföra plansamråd i enlighet med detta utlåtande.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Programområdet markerat med svart linje.

Bilaga: Programsamrådsredogörelse

Sammanfattning

Kvarteret Sperlingens Backe ligger i direkt anslutning till Stureplan och omges av gatorna Birger Jarlsgatan, Grev Turegatan, Humlegårdsgatan och Sturegatan. Programförslaget omfattas av fastigheterna Sperlingens Backe 27, 45, 47, 55 och 56.

Fastighetsägarna, ADIA (Abu Dhabi Investment Authority) och Vasakronan, önskar förnya och vitalisera fastighetsbeståndet. Syftet är att öka attraktiviteten genom att tillföra moderna och ändamålsenliga kontorsarbetsplatser samt att ge en koppling mellan Östermalms tunnelbanestation och Sturegallerian. Ett vidare syfte är att stärka stadsdelens urbana karaktär med ett utökat utbud av handel och kultur i kombination med ytterligare bostäder.

Programsamråd genomfördes hösten 2015. Målsättningen med programsamrådet var att på ett tidigt stadium pröva svåra knäckfrågor i en bred dialog för att ge underlag för avvägningar mellan motstående intressen. Huvudfrågor för samrådet var rivningarnas omfattning, pröva högre hushöjder i stenstaden, flytt av tunnelbaneuppgång samt markanvändning.

Under programsamrådet har flertalet yttranden i huvudsak ställt sig positiva till att utveckla kvarteret så att en än mer attraktiv stadsdel och ett mer funktionsblandat innehåll kan erhållas. Krav har dock ställts på större hänsyn och en högre grad av bevarande av de befintliga byggnaderna inom programområdet. Kritik har framförts mot programförslagets omfattande rivningar och föreslagna byggnadshöjder som anses ge alltför stora negativa effekter på stadsbilden, de kulturhistoriska värdena samt riskera att påtagligt skada riksintresset Stockolms innerstad med Djurgården.

Stadsbyggnadskontoret föreslår därför att förslaget ska bearbetas inför plansamrådet. Mängden rivningar föreslås minska i relation till programsamrådets förslag och höjderna justeras så att riksintresset säkerställs. Det bearbetade förslaget innebär även att fler bostäder inryms i kvarteret.

Utlåtande

Bakgrund

Fastighetsägarna ser ett behov av att modernisera och effektivisera fastighetsbeståndet inom kvarteret samt av att öka kvarterets konkurrenskraft. De önskar utöka kontors- och handelsytorna och stärka kvarterets kopplingar till omgivande stadsrum, i syfte att öka flödet genom kvarteret. Ett ytterligare syfte är att erhålla en bättre balans mellan dag- och nattverksamheter samt att öka andelen bostäder i kvarteret.

Utvecklingen av kvarteret Sperlingens Backe är en viktig del i strävan att stärka innerstadens konkurrenskraft gentemot andra kraftigt expanderade delar av regionen. En tät och ekonomiskt stark kärna är central för en storstads attraktivitet. Det är därför angeläget att medge förändringar för att stödja områdets kommersiella betydelse och samtidigt sträva efter att bevara bebyggelsens stora kulturhistoriska värden genom väl avvägda åtgärder.

Förslagets syfte och huvuddrag

Förslaget syftar till att öka attraktiviteten genom att förnya och vitalisera fastighetsbeståndet. Med ny hotellverksamhet, fler bostäder och ytterligare arbets- och handelsplatser kan en större mångfunktionalitet skapas. Förslaget syftar vidare till att bättre koppla kvarteret till omgivande stadsrum samt att flytta tunnelbaneentrén från hörnhuset Birger Jarlsgatan – Grev Turegatan till Marmorhallarna.

Området idag

Kvarteret Sperlingens Backes placering vid Stureplan med sitt karaktäristiska regnskydd, Svampen, är en känd målpunkt i Stockholm. Byggnaderna inom kvarteret är uppförda från sent 1870-tal till cirka 1910 med några anslutande tillskott, dels från 1930-talet och dels från 1980-talet. Kvarterets bebyggelse präglas av 1874 års byggnadsstadga, som innebär en enhetlig höjdskala. Kvarteret utgör med sin enhetliga bebyggelsemassa en god representant för den klassiska stenstaden.

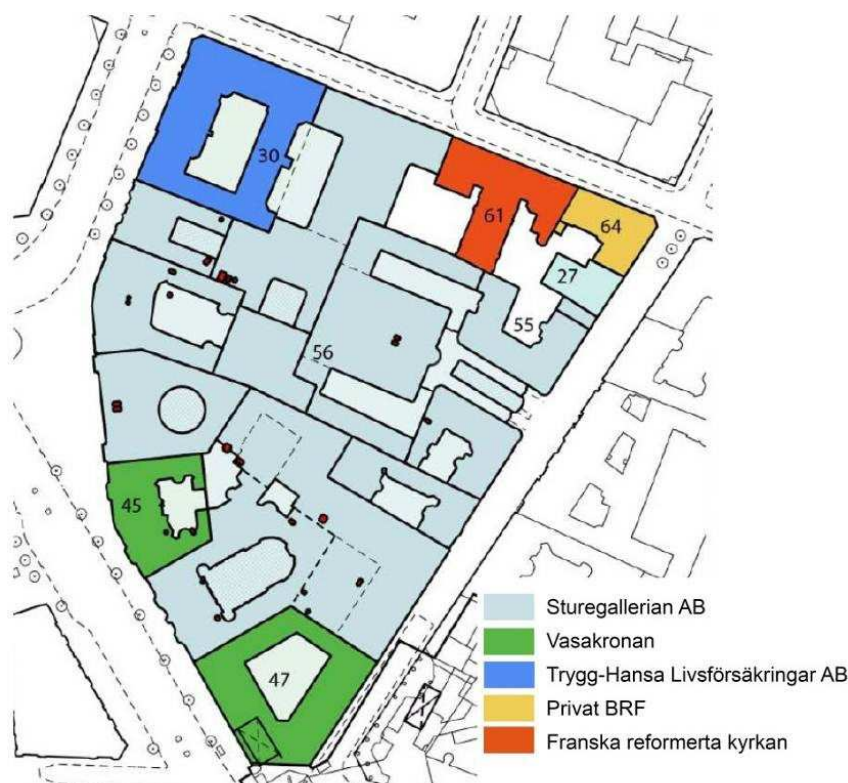
En stor del av kvarteret nyttjas i dag för kontorsändamål. Det finns även inslag av bostäder, vilka främst är placerade mot Grev Turegatan. Merparten av bottenvåningarna är lokaler för publika ändamål så som butiker och restauranger. Inom kvarteret finns också Sturebadet och Sturegallerian med flertalet butiker och serveringar samt nattklubb.

Under kvarteret finns parkering och lastfar som nås från Humlegårdsgatan. Ett parkeringshus ligger inom Sperlingens Backe 56 som vetter mot Grev Turegatans nedre del. I kvarteret rymmer även en tunnelbanenedgång, till station Östermalmstorg. Den övre delen av Grev Turegatan är utformad som en gångata.

Ägoförhållanden

En fastighet, Sperlingens Backe 55, ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Sturegallerian AB. Sperlingens Backe 27 och 56 ägs av Sturegallerian AB. Sturegallerian AB ägs i sin tur av ADIA, Abu Dhabi Investment Authority. Sperlingens Backe 45 ägs av Vasakronan och Sperlingens Backe 47 ägs av Fastighet AB

Skjutsgossen nr 8 & Co K/B, som i sin tur ägs av Vasakronan.
Övriga fastigheter inom kvarteret ingår inte i programområdet.



*Illustration över fastighetsägare i kvarteret Sperlingens Backe.
Fastigheterna Sperlingens Backe 30, 61 och 64 ingår inte i programområdet (blå- röd- respektive gulmarkerade).*

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen har området beteckningen innerstadsbebyggelse. Det övergripande målet är att skapa en tät, mångsidig och levande stad. Kompletteringsbebyggelse och förändringar ska prioriteras till goda kollektivtrafiklägen för ett effektivt markutnyttjande. Ny bebyggelse ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en attraktiv helhet.

Riksintresse, fornlämning och kulturmiljö

Kvarteret Sperlingens Backe ligger inom ett område som är utpekat som Riksintresse för kulturmiljövården, *Stockholms innerstad med Djurgården*. Detta innebär att i planeringen måste hänsyn tas 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, i det aktuella ärendet berör detta Birger Jarlsgatan, Kungsgatan och Humlegården.

Kvarteret ligger inom fornlämning 103 i Stockholm där kulturlager och bebyggelselämningar från medeltid och senare tid kan påträffas.

Bebyggelsen inom kvarteret Sperlingens Backe är kulturhistoriskt klassificerad av Stadsmuseet. Inom programområdet finns blå-, grön- och gulklassade byggnader. Blåklassade byggnader har ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde motsvarande kulturminneslagens fordringar på ett byggnadsminne. Grönklassade byggnader har ett särskilt kulturhistoriskt värde. Gulklassningen innebär att bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och/eller har ett visst kulturhistoriskt värde. Gråskrafferad byggnad innebär att bebyggelsen ännu inte är klassificerad.



Stockholms Stadsmuseums kulturhistoriska klassificering av kvarteret Sperlingens Backe.

I kvarteret är Sturebadet och dess entrébyggnad mot Sturegatan förklarat som byggnadsminne sedan 1986. Badet brann ned 1985 men har tack vara gedigen fotodokumentation kunnat återskapas.

Kvarteret och de enskilda byggnadernas kulturhistoriska värden finns beskrivna dels i en övergripande kulturmiljöanalys över programområdet, dels i antikvariska förundersökningar. (*Nyréns, Kulturmiljöanalys – Kv Sperlingens backe 2014-02-16, samt Antikvariska förundersökningar för respektive byggnad samt för Sturegallerian 2014-06-30 samt Kulturmiljöanalys och förundersökningar - sammanfattning 2014-06-30*).

Gällande planer

Gällande planer inom planområdet är:

Stadsplan 1765A (fastställd 1936-11-20)

Planen omfattar Sperlingens Backe 45 och 47 och anger kontorscentrum och bostadsändamål.

Stadsplan 8315 (fastställd 1986-08-28)

Planen omfattar delar av Sperlingens Backe 56 samt hela Sperlingens Backe 27, 55, 61 och 64 av vilka 61 och 64 inte ingår i programområdet. Planen tillåter kommersiella ändamål samt bostäder. Sturebadet och dess entrébyggnad mot Sturegatan har beteckningen Q och utgör reservat för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Åtgärder får inte vidtas som minskar bebyggelsens kulturhistoriska värde. Vidare är byggnaden Stureplan 4 (del av Sperlingens Backe 56) betecknad med q. Detta innebär att byggnaden är av större värde från historisk, kulturhistorisk eller konstnärlig synpunkt och inte får förvanskas vare sig genom arbeten på själva byggnaden eller genom bebyggelse i grannskapet.

Detaljplan 2005-02443 (laga kraft 2006-12-28)

Planen omfattar delar av Sperlingens Backe 56 och anger centrumändamål där bostäder får inrymmas. Planen innehåller skyddsbestämmelser för samtlig bebyggelse inom detaljplaneområdet. Dessa innebär att byggnaderna inte får rivras. Bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk eller konstnärlig synpunkt och får inte förvanskas av åtgärder på byggnadens ursprungliga gatufasad och tak samt gårdsfasader. Nya byggnadskroppars anslutningar mot värdefull bebyggelse ska utformas som tydliga tillägg och anslutas varsamt till befintliga hus. Marmorgolv från perioden som Ostermans bilsalong bör bevaras i största möjliga mån.

Vision för City

Kommunfullmäktige antog den 3 oktober 2012 Vision för City. Programområdet ingår i det geografiska området för city och omfattas av strategierna i Vision för City.

I linje med stadens översiktplan pekar Vision för City ut city som ett utvecklings- och omvandlingsområde. Inriktningen är att skapa en attraktiv, levande och trygg stadskärna. Bland annat genom att city kompletteras så att ett mer funktionsblandat och varierat innehåll kan erhållas.

Start-PM

Startpromemoria för planläggning av del av kvarteret Sperlingens Backe godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 6 februari 2014. I beslutet anför nämnden att förslag om förändringar ska harmoniera med befintliga arkitektoniska värden, de understryker vidare att det är en prioriterad fråga att utveckla city med fler bostäder och upp-

manar stadsbyggnadskontoret att utreda den möjligheten. Beträffande Bångska huset hoppas nämnden att fastighetsägaren kan återge huset sin forna reklamprakt, som vackra neonskyltar.

Ställningstagande inför programsamråd

Inför programsamrådet redovisade kontoret ett programförslag för stadsbyggnadsnämnden den 11 juni 2015, nämnden beslutade att samråd skulle ske. Majoriteten gjorde därutöver ett särskilt uttalande som välkomnade ambitionen att öppna upp kvarteret och stärka kopplingen till tunnelbanan. Vidare underströks vikten av att utformningen av taklandskap och påbyggnader behöver anpassas till stadsbilden. Därutöver efterfrågades fler bostäder inom kvarteret.

Programförslaget

Programförslaget innebar omfattande förändringar i bebyggelsen. Syftet med programsamrådet var att pröva förutsättningarna för en genomgripande förändring av kvarteret. Utgångspunkter för programsamrådet var att det är angeläget att den sammanhållna och karaktäristiska bebyggelsefronten mot Birger Jarlsgatan bibehålls och att förändringar koncentreras till kvarterets inre delar samt mot övriga omgivande gator. Förslaget innebar att större delen av kvarterets inre bebyggelse och tre gathus skulle rivas och ersättas med nya byggnader. Delar av den bebyggelse som föreslogs bevaras avsågs byggas på med 1 - 4 våningar. Bebyggelsen föreslogs innehålla kontor, handel, hotell och bostäder.

De byggnader som föreslogs rivas är Humlegårdsgatan 17 (gathus och gårdshus), Freys hyrverk (Grev Turegatan 11), gårdsbyggnaderna inom Bångska palatset (Stureplan 6), Stureplan 2, parkeringshuset (Grev Turegatan 3-5) samt den bakre delen av bågen inom Marmorhallarna (Birger Jarlsgatan 18).



Humlegårdsgatan 17



Freys hyrverk samt glastaket över f.d. Privatgatan



Parkeringshuset, Grev Turegatan 3-5

Byggnaden på Humlegårdsgatan 17 föreslogs ersättas av två byggnader, ett hotell och ett bostadshus om 6 våningar och en indragen sjunde våning. Freys hyrverk på Grev Turegatan 11 föreslogs ersättas med nya kontorsbyggnader i 8-10 våningar. Bångska palatsets gårdsbyggnader föreslogs ersättas med en ny byggnad i 7 våningar. Gårdsbyggnaderna på Stureplan 4 föreslogs ersättas med ett kontorshus i 8 våningar. Parkeringshuset (Grev Turegatan 3-5) föreslogs ersättas med en ny kontorsbyggnad i 7-8 våningar. Den del av Marmorhallarna som föreslogs rivas avsågs återuppbyggas och byggas på i 1-4 våningar.

Entréplan

Entréplanet föreslogs öppnas upp och ges fler entréer för att öka flödet genom kvarteret. Nya inre torgrum avsågs komplettera stadsdelens offentliga platser. Glastaket över fd Privatgatan föreslogs ersättas med ett nytt högre placerat tak för att tydligare annonsera entrén. Entréplanet används huvudsakligen till handelsändamål. Den nya strukturen i kvarterets inre förutsätts ge en bättre orienterbarhet.

Nedre plan, plan -1

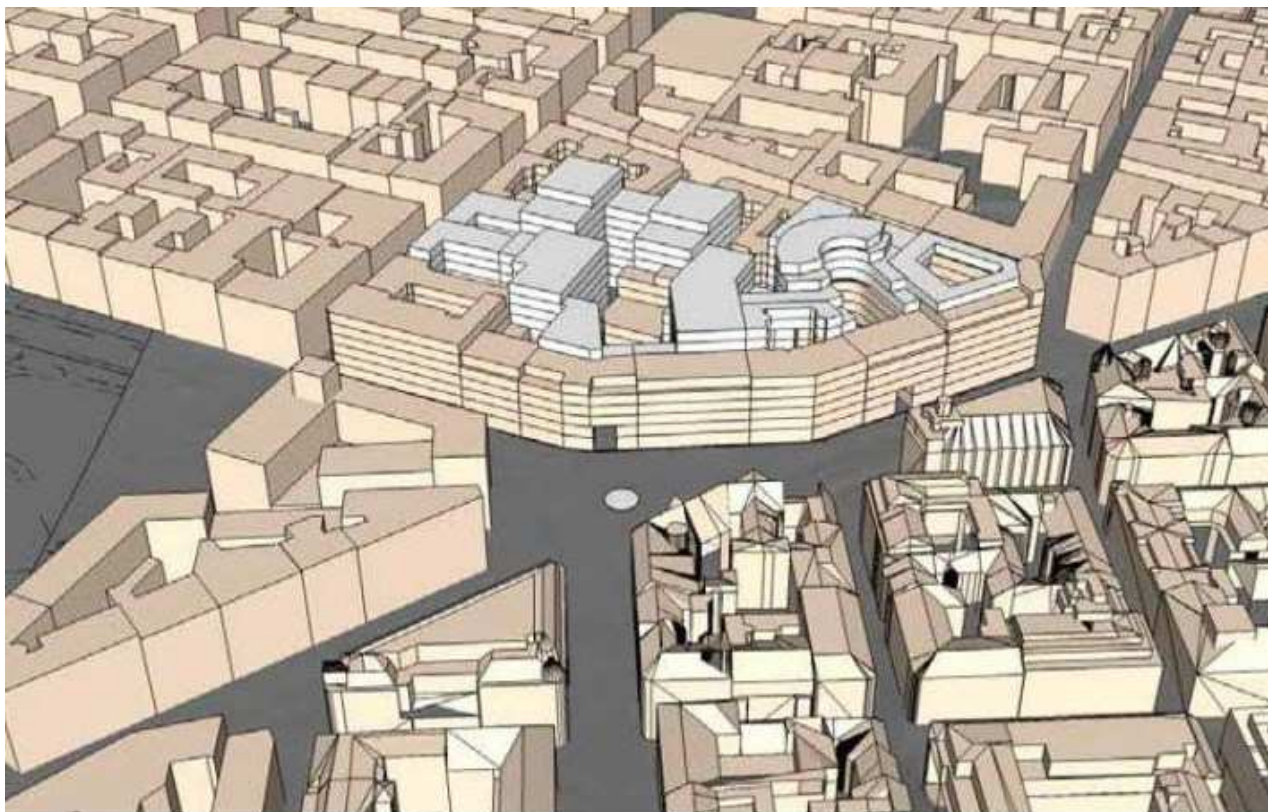
Ett nytt nedre plan, plan -1, föreslogs etableras under den sydvästra delen av kvarteret och innehålla kommersiell verksamhet samt koppling till tunnelbana genom Marmorhallarna, med entré mot Birger Jarlsgatan. Tunnelbaneentrén föreslogs ersätta den befintliga tunnelbaneuppgången i hörnhuset Birger Jarlsgatan – Grev Turegatan.

Bostäder

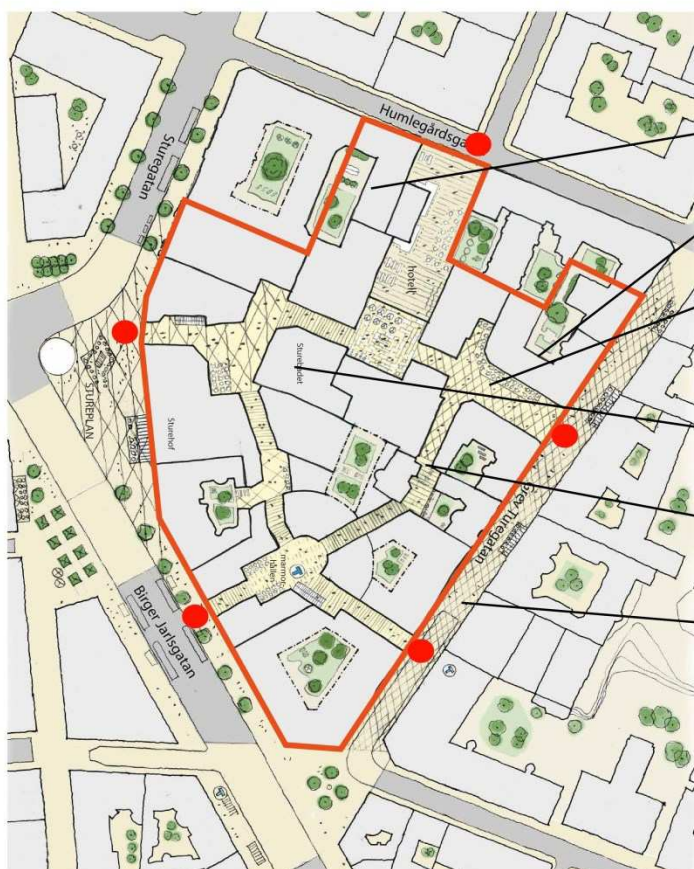
Programförslaget innebar att ett nytt bostadshus uppförs vid Humlegårdsgatan och att befintliga bostäder vid Grev Turegatan omvandlas till kontor. Totalt innebar programförslaget ett tillskott med 27 lägenheter i kvarteret.



*Programförslagets illustrationer av befintlig bebyggelse (ovan)
och rivningsplan (nedan)*



Ovan visas en volymskiss över programförslagets ny- och påbyggnader (vita volymer). I kvarterets inre föreslogs nya byggnader uppföras till en högre höjd än dagens byggnader.



Plan 1 Entréplan

Nytt bostadshus byggs.

Bostäder omvandlas till kontor.

Glastaket över fd Privatgatan
ersätts med ett nytt.

Sturebadet lyfts fram med egen
fasad vid ett öppet torg.

En portik tas upp mellan Grev
Turegatan 7 och 9.

Grev Turegatan omvandlas till
gångata.

Entréer ●
Fler entréer skapas och
befintliga förtydligas.



Nytt nedre plan

Gallerian

Gallerian byggs om med utökade
stråk och torgbildningar. Loka-
ler skapas i två plan mot Birger
Jarlsgratan och Stureplan.

Nytt nedre plan

Gallerian utökas på källarplan
och kopplas till tunnelbanan. En
ny tunnelbaneuppgång skapas i
Marmorhallarna som ersätter tun-
nelbaneuppgången på den östra
sidan av Birger Jarlsgratan.

— Programområde

Programförslagets plan över bottenvåning (ovan) och plan -1 (nedan)

Programsamråd

Programsamråd genomfördes under perioden 2015-09-01 - 2015-10-13 och förlängdes till 2015-11-19. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Kungliga biblioteket, Humlegårdsgatan 26, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i dagstidningarna *Svenska Dagbladet* och *Dagens Nyheter* samt i lokaltidningen *Mitt i* den 1 september 2015. Samrådsmöte hölls den 23 september 2015 i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 där cirka 30 personer närvarade. Totalt har 58 yttranden inkommit.

Huvudfrågor för programsamrådet var rivningarnas omfattning, introducerande av högre höjder i stenstaden, flytt av tunnelbaneuppgång samt markanvändning (handel, bostäder, kontor). Ett vidare mål för programsamrådet var att staden och byggherren tillsammans skulle formulera gemensamma planeringsförutsättningar till grund för det fortsatta arbetet med att ta fram ett detaljplaneförslag.

Sammanfattning av synpunkter under programsamrådet

Under programsamrådet har flertalet yttranden i huvudsak ställt sig positiva till att utveckla kvarteret så att en än mer attraktiv stadsdel och ett mer funktionsblandat innehåll kan erhållas. Krav har dock ställts på större hänsyn och en högre grad av bevarande av de befintliga byggnaderna inom programområdet. Kritik har framförts mot programförslagets omfattande rivningar och föreslagna byggnadshöjder som anses ge alltför stora negativa effekter på stadsbilden, de kulturhistoriska värdena samt riskera att påtagligt skada riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården.

Kulturmiljö

Höjder

Länsstyrelsen bedömer att effekterna av föreslagna byggnadshöjder i kvarteret innebär en sådan negativ inverkan att påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården inte kan uteslutas. *Länsstyrelsen* anser att föreslagna påbyggnader medför en framflyttning av citykärnans högre bebyggelsemassa in i den klassiska stenstadens kvarterstruktur från det sena 1800-talet, som är ett av riksintressets värdebevarande uttryck. Sammantaget menar länsstyrelsen att föreslagna höjningar av kvarteret har en negativ påverkan på möjligheterna att förstå och uppleva 1800-talets stenstad.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet är inte främmande för att den inre kvartersstrukturen i viss mån förändras men de stora föreslagna volymhöjningarna inom kvarteret anser rådet inte möjliga att

acceptera. Enligt rådets uppfattning innebär förslaget mycket negativa konsekvenser för riksintresset.

Även Kulturnämndens kulturmiljöutskott/Kulturförvaltningen Stadsmuseet, sakägare och övriga menar att de föreslagna höjderna i kvarteret verkar menligt på den kulturhistoriskt värdefulla stadsmiljön.

Påbyggnad

Flera remissinstanser, sakägare och övriga har menat att påbyggnader på befintliga byggnader i kvarteret är alltför höga och verkar menligt i stadsmiljön. Särskilt kritiserad är den föreslagna påbyggnaden på Marmorhallarna.

Kulturnämndens kulturmiljöutskott/Kulturförvaltningen Stadsmuseet anser att föreslagen påbyggnad på hörnhuset Birger Jarls-gatan - Grev Turegatan inte är lämplig och bör utgå.

Rivning samt rivningar av Freys hyrverk

Länsstyrelsen anser det beklagligt att byggnadsverk av betydelse för förståelsen av kvarterets hela historia rivs. Förutom att lokalhistoriska värden skadas befaras en förlust av Freys hyrverk att påtaglig skada riksintresset.

Enligt *Rådet till skydd för Stockholms skönhet* är rivning av de tre gathus som föreslås helt oacceptabelt. Rådet menar att nya storskaliga rivningar skulle få mycket negativa effekter på stadsmiljön i det centrala Stockholm liksom negativa konsekvenser för riksintresset.

Kulturnämndens kulturmiljöutskott/Kulturförvaltningen Stadsmuseet påpekar att Sperlingens backe är centralt placerad i stadens centrum men tillhör inte det moderna City som idag förändras genom rivningar och påbyggnader. Förvaltningen anser det betydelsefullt att skillnaderna mellan det moderna City och den klassiska stenstaden består och att karakteristiska årsringar bibehålls. Förvaltningen anser att vissa förändringar i kvarteret är möjliga.

Kulturnämndens kulturmiljöutskott/Kulturförvaltningen Stadsmuseet menar att rivning av Freys hyrverk och Marmorhallarna, den bakre delen av huset vid Birger Jarls-gatan 18 med parkeringshuset mot Grev Turegatan, inte kan medges. Byggnaderna är av stort kulturhistoriskt värde och representerar stockholmska företeelser förknippade med Stockholm som storstad. Sturegallerian från 1980-talet utgör en årsring som åtminstone delvis bör bevaras. Byggnaden mot Humlegårdsgatan har inte så stort kulturhistoriskt värde att en avstyrkan av rivning kan motiveras. Sammantaget skulle programmets genomförande medföra att stora kulturhistori-

ska värden förloras och att den klassiska stenstaden förändras på ett negativt sätt.

Sakägare, boende och övriga, är negativa till förslaget många rivningar av befintliga byggnader. De anser att det innebär ett omotiverat stort ingrepp i kulturmiljön och vill minska eller helt utesluta rivningar. De påpekar vidare att flera av de byggnader som föreslås rivas har utpekats som kulturhistoriskt särskilt värdefulla av Stadsmuseet. Bland annat begärs bevarande av Freys hyrverk, som är en känd karaktärsbyggnad. Det efterfrågas renovering av bebyggelsen, återskapande av äldre fasader och detaljer.

Arkitektur och gestaltning

Rådet till skydd för Stockholms skönhet, sakägare och övriga begär att förvanskade fasader ska återställas till sin forna prakt och ornamentikedom, t ex Marmorhallarna och Bångska palatset. *Rådet till skydd för Stockholms skönhet* menar att en förstörad entré på Bångska palatset är uteslutet.

Bostäder

Flertalet remissinstanser, sakägare och boende anser att antalet bostäder i kvarteret måste bli betydligt större om en genomgripande förändring genomförs. *Boende* är oroliga för var de ska bo, då deras bostäder planeras att rivas.

Olägenheter för grannar

Sakägare och boende är oroliga för ökat buller, ökad trafik och framkomlighetsproblem samt försämrade dagsljusförhållanden och ökad insyn. De anser att förslaget innebär stora störningar för stadslivet, befintliga verksamheter och boende i området.

Gator och trafik

Övriga (ej sakägare), är bekymrade över gatunätets kapacitet och menar att trafiksituationen ska utredas.

Trafikkontoret påtalar att parkering och varuhantering fortsatt ska ske på fastighetsmark. *Trafikkontoret* vill att angöring och parkeringsplatser för funktionshindrade prioriteras samt att ytor för generösa cykelparkeringar reserveras i garaget. *Sakägare och boende* framför olika förslag till utformning av lastfar och trafiksystem.

Tunnelbanan

Flertalet remissinstanser och boende ser positivt på en ny och bättre tunnelbaneuppgång. Dock vill man att befintliga tunnelbaneuppgångar behålls.

Trafikförvaltningen framför synpunkter om fastighetsreglering, rådighet, åtkomst och avtalsfrågor. Risk för påverkan på tunnelbanan kan föreligga i samband med nybyggnation och anläggnings-

arbeten. Vidare behöver det utredas hur resenärernas tillträde till stationen säkerställs när gallerian är stängd.

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen instämmer i stadsbyggnadskontorets bedömning att trafikbuller utgör en av de viktigaste miljö- och hälsofrågorna att ta hänsyn till i den fortsatta planeringen. *Sakägare, boende och övriga* uttrycker oro för ökat trafikbuller på grund av ökade transporter under byggtid och efter färdigställandet.

Sakägare och boende uttrycker oro för sättningsproblematik med anledning av områdets markförhållanden. Det efterfrågas konsekvensutredningar rörande risken för grundvattenändringar och sättningskador.

Miljö- och klimataspekter

Länsstyrelsen och Miljö och hälsoskyddsnämnden instämmer i stadsbyggnadskontorets bedömning att klimat, energi och markföroreningar utgör några av de viktigaste miljö- och hälsofrågorna att ta hänsyn till i den fortsatta planeringen. *Länsstyrelsen* anser att risken för ökad urban värmeeffekt behöver studeras närmare. *Länsstyrelsen* delar även kommunens bedömning att detaljplanens genomförande kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram under detaljplaneskedet.

Boende och övriga menar att det inte är klimatsmart att riva fullt fungerande hus och att det skulle vara resursslöseri att göra så.

Övriga frågor

Sakägare, Boende och övriga vill att effekterna på handel och service som finns på populära stråk i närheten utreds, samt att programmets påverkan på turism och näringsliv utreds.

Stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Sammantaget har programsamrådet visat att större hänsyn och en högre grad av bevarande av de befintliga byggnaderna inom kvarteret är nödvändig. Flertalet yttranden har ställt sig positiva till att utveckla kvarteret med fler bostäder, en utökad andel arbetsplatser och handel så att ett mer funktionsblandat innehåll kan erhållas, som ger en bättre balans av verksamheter under dygnets alla timmar.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att förslaget ska bearbetas inför plansamrådet. Mängden rivningar föreslås minska i relation till programsamrådets förslag och höjderna justeras så att riksintresset säkerställs. Kontoret menar att ett rivningsförbud av stenstadens äldre bebyggelse bör vara en principiell utgångspunkt. I det aktuella kvarteret är dock avsteg från den principen förknippat med stora funktionella fördelar. Fördelar i form av en överskådlig och rationell struktur som ger en bättre orienterbarhet i kvarterets inre. En del av planens syfte är att stärka kvarterets kopplingar till den omkringliggande staden och att öka flödet genom kvarteret.

Planen har bedömts medföra betydande miljöpåverkan för kulturmiljön, varför en Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt Miljöbalken avses tas fram under planskedet. MKB:n kan också omfatta en rad andra aspekter, som buller-, risk- och vattenfrågor.

Kulturmiljö

Höjder

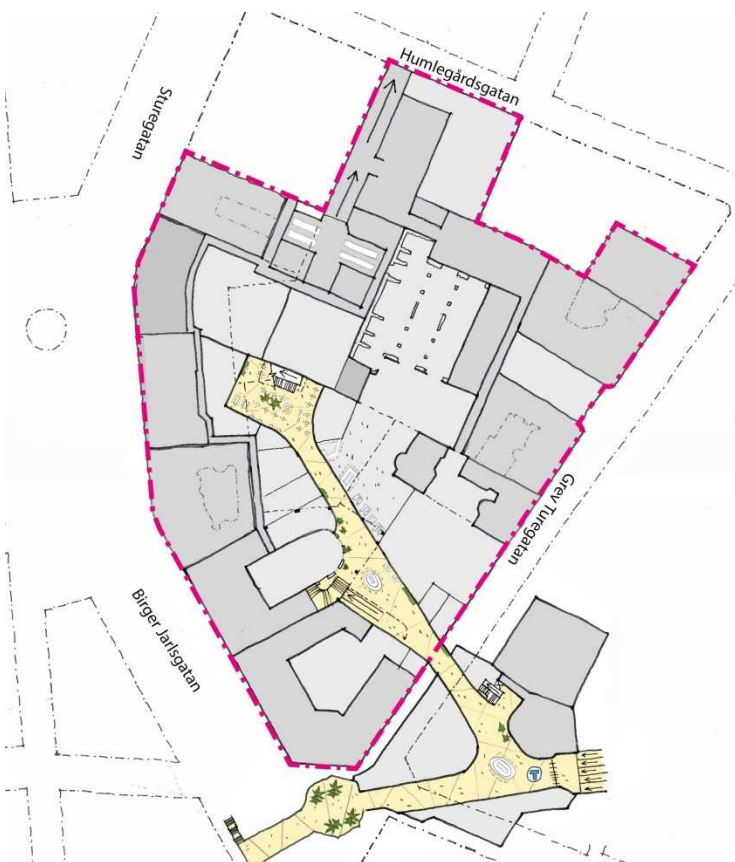
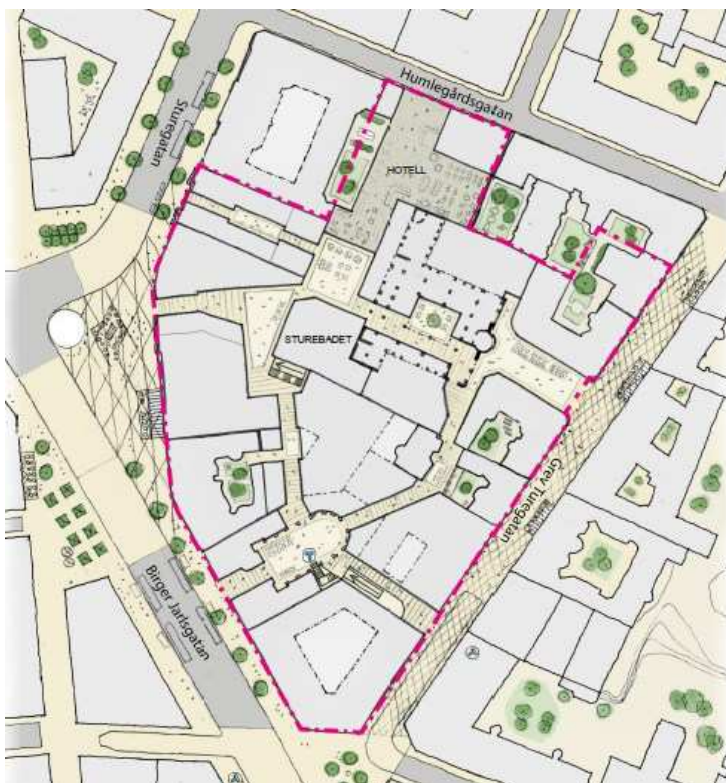
Länsstyrelsen med flera befarar att de i programmet föreslagna högre byggnadsvolymer innebär en sådan negativ inverkan att påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården inte kan uteslutas. För att tillgodose de synpunkter som framförts föreslås att en omgruppering och sänkning av byggnadsvolymer sker. Redan idag är bebyggelsen i kvarterets inre högre än gängse och i enlighet med denna princip, menar stadsbyggnadskontoret att, nya högre höjder inne i kvarteret fortsatt kan provas.

Inriktningen för det fortsatta arbetet med detaljplanen är att nya byggnader utformas för att säkerställa att riksintresset inte skadas.

Påbyggnad

Påbyggnader på befintliga hus provas under förutsättning att de tillkommande volymer inte påverkar stadsbilden negativt.

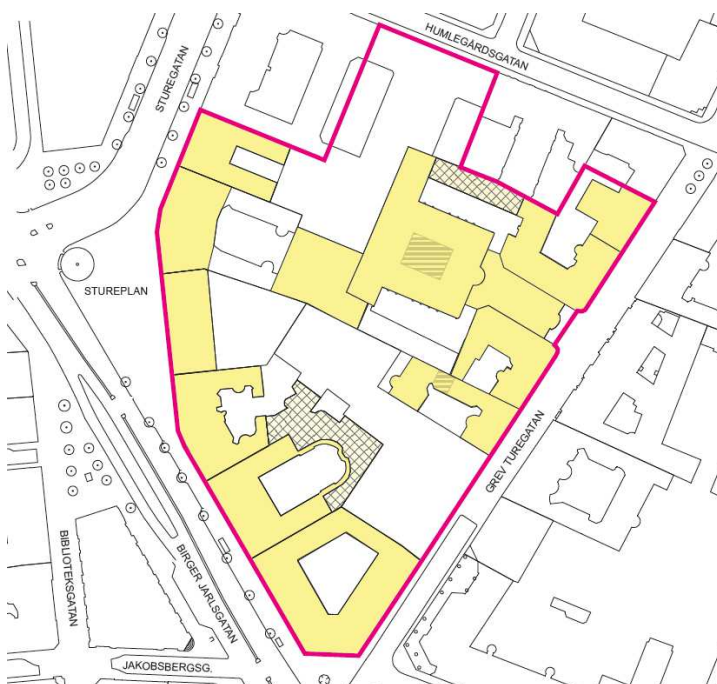
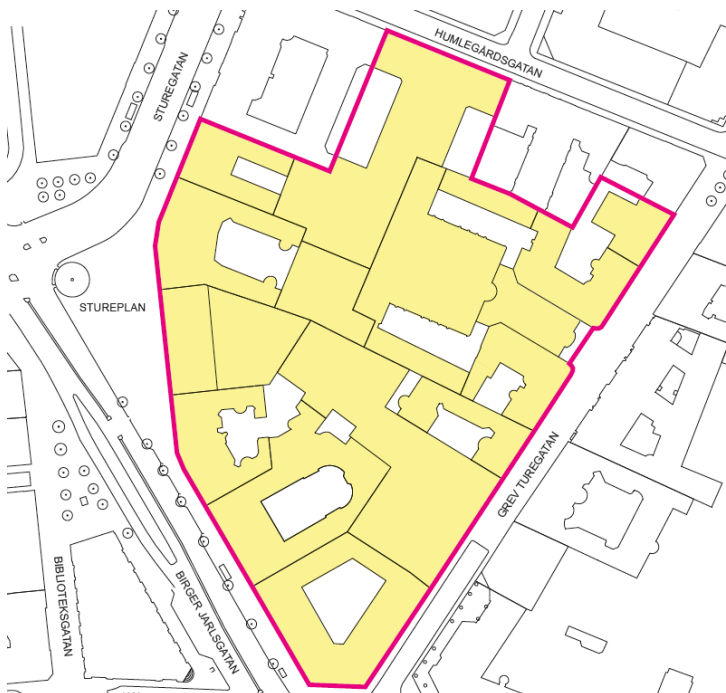
Den kritiserade påbyggnaden på hörnhuset Birger Jarlsgatan – Grev Turegatan menar stadsbyggnadskontoret fortsatt kan provas då den inte är synlig från vare sig omgivande gator eller på långt håll.



Plan över bottenvåning (ovan) och plan -1 (nedan)

Rivning

Vad gäller de föreslagna rivningarna i kvarteret har flertalet yttranden menat att rivningarnas omfattning bör minska för att hindra att stora kulturhistoriska värden förloras och för att mildra förslaget negativa påverkan på den klassiska stenstaden. Stadsbyggnadskontoret instämmer i den uppfattningen och föreslår att förslaget bearbetas för att begränsa rivningarna. Kontoret vill dock påpeka att viss rivning krävs för att uppnå planens syfte.



- Bevarad och renoverad
- Rives
- Bevarandeområde under utredning
- Programområde

Illustrationen överst visar befintliga byggnader. Illustrationen nederst visar vilka byggnader som föreslås bevaras och vilka som föreslås rivas.

Freys hyrverk

Länsstyrelsen med flera befarar att den föreslagna rivningen av Freys hyrverk innebär att påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården riskeras. Stadsbyggnadskontoret håller med i bedömningen att Freys hyrverk är viktig för förståelsen av 1800-talets stenstad och föreslår att huvudbyggnaden bevaras i sin helhet. Kontoret anser att det finns förutsättningar för ett meningsfullt bevarande av anläggningen men att det emellertid kräver ombyggnad av dess inre. Att öppna upp en ljusgård i byggnadens mitt kan vara ett sätt att erhålla goda dagsljusförhållanden i den ovanligt djupa och breda industribyggnaden. De något senare tillkomna flyglarna är genom sin smala planform svåra att effektivisera och föreslås provas för rivning.



Freys hyrverk och glastaket över f.d. Privatgatan föreslås bevaras.

Glastaket över den f.d. Privatgatan

Ett bibehållande av det befintliga glastaket över den före detta Privatgatan, i anslutning till Freys hyrverk, är en möjlighet att bevara en betydelsefull årsring från den postmoderna Sturegallerian. Det befintliga låga glastaket medger även en tydlig läsbarhet av 1800-talsstaden, representerade av Freys hyrverk och de flankerande hörnbyggnaderna mot Grev Turegatan.

Marmorhallarna, Birger Jarlsgatan 18

Utöver bevarande av Freys hyrverk föreslår kontoret en mer hänsynsfull hantering av Marmorhallarna. Den i programförslaget kritiserade påbyggnaden utgår. Det är även angeläget med en högre grad av bevarande av Marmorhallarnas inre byggnadsdelar. Inför plansamrådet behöver bevarandenaspekterna studeras noga med vägledning av byggnadsantikvarisk expertis, i syfte att erhålla ett meningsfullt bevarande och på en gång bejaka strävan efter ljusa moderna kontorslokaler. Inriktningen för det kommande detaljplanarbetet är att den senare tillkomna mezzaninvåningen rivs och

att fasaderna mot innergården och mot Birger Jarlsgatan restaureras, något som samrådet också gett stöd för.

Parkeringshuset, Grev Turegatan 3-5

Vad gäller parkeringshuset har de kulturvårdande instanserna med flera pekat på att byggnaden är av stort kulturhistoriskt värde och representerar företeelser förknippade med Stockholm som storstad. Stadsbyggnadskontoret ansluter till den uppfattningen men menar vidare att användningen parkeringshus inte är förenligt med modernt synsätt på hushållning med stadens begränsade markresurser. Att konvertera den befintliga byggnaden till annan användning, till exempel kontor eller bostäder som delar av samrådet önskat, är inte lämpligt då den befintliga byggnaden består av en mycket djup och fönsterlös volym. En rivning av parkeringshuset är också en förutsättning för att den underjordiska våningen, plan -1, ska kunna utvecklas. Plan -1 ansluter direkt till tunnelbanans entréhall och kopplar till den nya tunnelbaneentrén som föreslås placeras i Marmorhallarnas inre gårdsrum. Stadsbyggnadskontoret föreslår därför fortsatt rivning av parkeringshuset.

Den byggnad som föreslås ersätta parkeringshuset ska visuellt delas upp i två byggnader, likt den fastighetsindelning som var rådande innan parkeringshuset uppfördes på 1930-talet. Avsikten är att återställa den småskaliga rytmisering som tidigare präglade Grev Turegatans stadsrum.

Humlegårdsgatan 17

Inkomna synpunkter gällande föreslaget för 1980-talsbyggnaden på Humlegårdsgatan har menat att rivning inte är förenligt med ett hållbart stadsbyggnade. Stadsbyggnadskontoret medger att det inte är en önskvärd utveckling att så unga byggnader kommer ifråga för rivning. I det aktuella fallet har dock överväganden om en helhetslösning med att inrätta ett underjordiskt lastfar som kan försörja hela kvarteret vägt tungt, tillsammans med önskemål om ändrad användning.

Gårdshusen för Bångska palatset (Stureplan 6) samt Stureplan 4

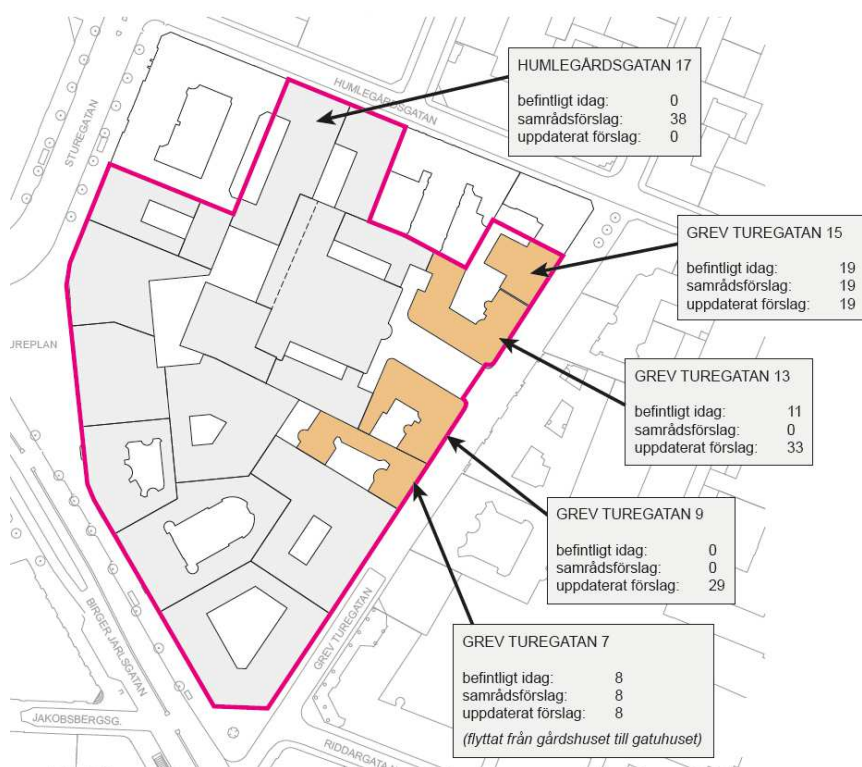
Samrådet har visat att det är angeläget att begränsa mängden rivningar i kvarteret men även givit stöd för viss förändring av dess inre struktur. Stadsbyggnadskontoret menar att de föreslagna rivningarna av gårdshusen inom Stureplan 6 och 4 möjliggör att en mer orienterbar struktur kan etableras i kvarteret, och att rivning kan provas i plansamrådet.

Bostäder

Stockholm växer och önskemål om att kvarteret ska inrymma fler bostäder har rests. Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att till-

skapa fler bostäder i kvarteret, för en än mer blandad markanvändning och en bättre balans mellan dag- och nattverksamheter. Verksamhetsutövare i kvarteret har uttryckt oro för att nöjeslivet ska komma i konflikt med bostadsändamålet. Inför plansamrådet föreslås därför en omDispositionering av bostäderna i kvarteret. Dessa föreslås placeras mot Grev Turegatan där bostäder redan idag är etablerade. Det medger att ytterligare 51 lägenheter kan tillskapas. Totalt innebär förslaget 89 lägenheter, att jämföra med befintliga 38 lägenheter.

Programförslaget innebär att bostäderna inom Grev Turegatan 13 togs bort, dessa föreslås nu att bibehållas.



Arkitektur och gestaltning

Vad gäller synpunkter på arkitektonisk gestaltning vill stadsbyggnadskontoret poängtera att dessa frågor inte behandlats under programsamrådet, där huvudfokus istället legat på principiella och strategiska ställningstaganden. Kontoret delar åsikten att arkitektonisk gestaltning beträffande de enskilda byggnaders höjd, form och material är viktigt att hantera under detaljplaneskedet.

Utgångspunkt är respekt för platsen och en arkitektur som bidrar till mervärden i stadsbygden. Det kommande arbetet ska också säkerställa att de nya byggnaderna utformas så att riksintresset inte skadas, det är vidare angeläget att läsbarheten av 1800-talets stenstad förblir intakt.

Flera yttranden har uttryckt önskan om att de befintliga byggnadernas fasader ska återställas till sin forna prakt. Staden ställer sig positiv till att fasaderna restaureras och att förvanskade byggnader återställs.

Olägenheter för grannar

De kringboende, Franska Reformerta kyrkan samt näringsidkare oroar sig för försämrade boendekvaliteter som förändrat ljusförhållande, ökat buller och insyn. Inför plansamrådet är det angeläget att beakta mötet mellan nya byggnadsvolymer och befintliga byggnader liksom med Franska Reformerta kyrkan så att olägenheter minimeras.

Stadsbyggnadskontoret vill dock understryka att man i det centrala läget i staden har anledning att räkna med en förtätning som kan medföra att nya hus placeras nära befintlig bebyggelse.

I det vidare arbetet med detaljplanen kommer konsekvenserna för omkringliggande byggnader belysas.

Både verksamhetsutövare och boende har uttryckt oro för såväl olägenheter i boendemiljön som störningar i näringsverksamheten under byggnadstiden. Ombyggnationen av kvarteret avses ske i två etapper. Ambitionen är att kvarteret ska hållas öppet under byggtiden. Tillfälliga strukturer uppförs under byggnationen i strävan att minimera de negativa effekterna. Etappindelningen syftar till att logistik och varuförsörjning kan upprätthållas tillfredsställande under byggtiden.

För näringsidkarna erbjuder fastighetsägarna underhandslösningar för att i möjligaste mån minska störningarna under byggtiden.

Gator och trafik

I det fortsatta arbetet med detaljplanen ska en trafik- och parkeringsutredning tas fram för att belysa planförslagets påverkan på närområdet. Utrymme för cykelparkering avses rymmas inom de aktuella fastigheterna.

Ett för kvarteret gemensamt garage och lastfar föreslås fortsatt angöras via Humlegårdsgatan 17. Avsikten är att all varuhantering ska ske i lastfaret, i syfte att begränsa trafiken på de omkringliggande gatorna.

Tunnelbanan

Samrådet har i huvudsak visat stöd för en flytt av tunnelbanans entré från Birger Jarlgatan till Marmorhallarna. Kontoret vill i

sammanhanget betona vikten av att den nya entrén präglas av en hög grad av offentlighet.

Önskemålet att både etablera en ny entré i Marmorhallarna och bibehålla den befintliga entrén vid Birger Jarlsgatan avvisas. Dels för att rationella handelsytor i plan -1 inte kan åstadkommas med en sådan lösning och dels för att den stora fördelen med att återställa fasaden inom hörnhuset, Birger Jarlsgatan 16, skulle gå förlorad.

All planering i anslutning till tunnelbanan ska ske i dialog med Trafikförvaltningen. Riskutredningar kommer att tas fram för att belysa riskerna med att bygga i närheten av tunnelbanan.

Förslag till riktlinjer för det fortsatta arbetet

Ytterligare bevarande inom kvarteret

- Freys hyrverks huvudbyggnad bevaras i sin helhet men förutsättningarna för ett atrium i byggnadens mitt prövas. Rivning prövas för den södra flygeln. Bevarande prövas för den norra flygeln. För det fall den norra flygeln ej kan bevaras sker återuppbyggnad med en volym lika befintlig.
- Marmorhallarnas (Birger Jarlsgatan 18) främre delar och inre gårdsrum ska bevaras. Därutöver bevaras även en större del av byggnadens inre.
- Glastaket över f.d. Privatgatan bevaras. Ändringar kan prövas i anslutning till Freys hyrverk.
- Bångska palatsets fasader rekonstrueras.

Justering av höjder

- Påbyggnad på Marmorhallarna utgår.
- Kvarterets enhetligt låga höjder i nordost bevaras.
- Bebyggelse mot gata anpassas till stenstadens skala.
- Högre höjder prövas i huvudsak i kvarterets inre där högre höjder redan är etablerade.

Gestaltning och anpassning till stadsmiljö- och kulturmiljövården

- Kvarterets taklandskap anpassas till stenstadens taklandskap, så att det upplevs varierat, uppbrutet och mörkt.
- Nytt glastak över Marmorhallarnas innergård utförs under höjden för befintlig taknock för gathuset mot Birger Jarlsgatan.
- Stenstadens hierarki med högre bebyggelse mot huvudgator och lägre bebyggelse mot sidogator ska förbli utläsbar. Grev Turegatans och Humlegårdsgatans smala sektioner och enhetliga byggnadshöjder i kvarteret respekteras.

- Tillkommande volymer utförs mot det inre av kvarteret, så att de får så liten negativ påverkan som möjligt på upplevelsen av gatumiljön.
- Byggnaden som ersätter parkeringshuset (Grev Turegatan 3-5) ska gestaltas som två byggnader mot gata.
- Tillkommande volymer gestaltas till form, höjd och uttryck så att stadsbild och kulturmiljövärden säkerställs

Bostäder

- Fler bostäder inryms i kvarteret.

Oförändrat gentemot programförslaget

- Rivning provas för parkeringshuset (Grev Turegatan 3-5)
- Rivning provas för Humlegårdsgatan 17
- Rivning av gårdsbebyggelse inom Bångska palatset och Stureplan 4
- Marmorhallarnas mezzaninvåning från 1980-talet rivs. Fasaden mot Birger Jarlsgatan och innergård återställs.
- Ny tunnelbaneentré genom Marmorhallarna.
- Nytt inre sammankopplande stråk genom kvarteret.

Tidplan

Redovisning SBN	kv 3 2016
Plansamråd	kv 1 2017
Redovisning SBN	kv 3 2017
Granskning	kv 4 2017
Godkännande SBN	kv 1 2018
Antagande KF	kv 1 2018



Flygfoto över kvarteret Sperlingens Backe, vy mot öster.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Utvecklingen av kvarteret Sperlingens Backe är en viktig del i strävan att stärka innerstadens konkurrenskraft gentemot andra kraftigt expanderade delar av regionen. En tät och ekonomiskt stark kärna är central för en storstads attraktivitet. Det är därför angeläget att tillåta förändringar för att stödja områdets kommersiella betydelse och samtidigt sträva efter att bevara bebyggelsens stora kulturhistoriska värden genom väl avvägda åtgärder.

Sammantaget har programsamrådet visat att större hänsyn och en högre grad av bevarande av de befintliga byggnaderna inom kvarteret är nödvändig. Flertalet yttranden har ställt sig positiva till att utveckla kvarteret med fler bostäder, en utökad andel arbetsplatser och handel så att ett mer funktionsblandat innehåll kan erhållas, som ger en bättre balans av verksamheter under dygnets alla timmar.

Stadsbyggnadskontoret föreslår därför att förslaget ska bearbetas inför plansamrådet. Mängden rivningar föreslås minska i relation till programsamrådets förslag och höjderna justeras så att riksintresset säkerställs.

SLUT