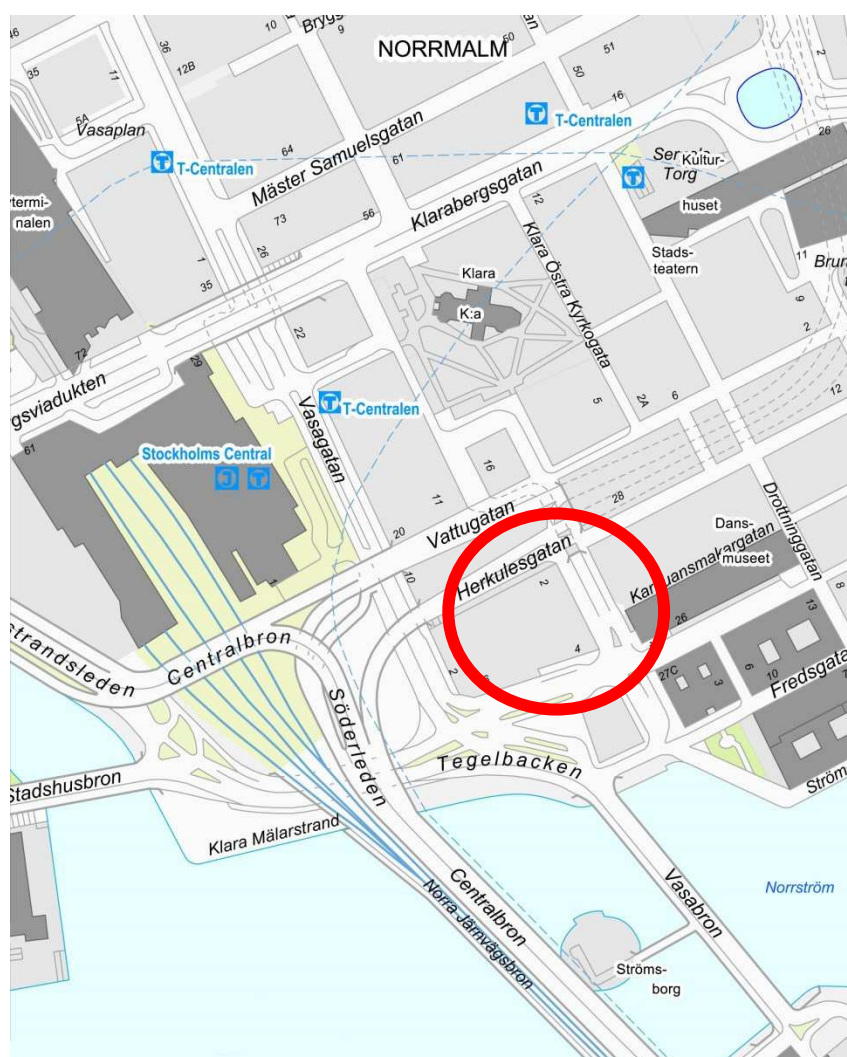


## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av fastigheten Snäcken 8 m.fl. i stadsdelen Norrmalm, S-Dp 2012-16699



Planområdet markerat med en röd cirkel.

**Stadsbyggnadskontoret**

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

**Sammanfattning**

Planen syftar till att uppföra ett modernt kontorshus med centrumanvändning i bottenvåningar. Byggnaden ska utföras med mycket hög arkitektonisk kvalitet i utförande och gestaltning. Planarbetet ska bidra till att utveckla stadens front mot vattnet och till att göra stadsmiljön mer levande, lättorienterad och trivsam i enlighet med den av kommunfullmäktige fattade "Vision för City".

Under detaljplanearbetet har fastigheten bytt ägare och nu är Skanska Fastigheter Stockholm AB ägare av tomträtten Snäckan 8. Planens innehåll har även förändrats i och med att, de tidigare inplanerade, bostäderna har utgått i sin helhet. Det beror främst på alltför höga buller- och luftpartikelsnivåer alstras av fordonstrafik på platsen. Kontoret ser trots detta positivt på det fortsatta planarbetet och de högt ställda miljö- och stadsmässiga kvalitéer som planarbetet möjliggör. Ett förverkligande av planen möjliggör en ökad funktionsblandning med utåtriktade verksamheter, med upprustade gångstråk och att byggnaden blir mer energieffektiv samt att dagvatten fördröjs och återanvänds.

Den föreslagna nya byggnaden innebär att den befintliga byggnaden med särskilt kulturhistoriskt värde (grön-klassad enligt Stadsmuseet) rivs. Den nya byggnaden ska innehålla höga arkitektoniska värden, byggnaden ska medge generalitet över tid och ska bidra positivt till utvecklingen av en för medborgarna levande och attraktiv stadsmiljö. Läget mot Tegelbacken, Riddarfjärden och Gamla stan är av central betydelse för upplevelsen av staden.

**Miljöbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

**Tidplan**

Samråd 2016-11-01 till 2016-12-13

Granskning Q2 2017

Antagande Q2 2017

Byggstart Q1 2018

## Innehåll

Sammanfattning .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	5
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>7</b>
Befintlig bebyggelse .....	7
Landskapsbild/stadsbild .....	8
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	9
Kommersiell service .....	9
Gator och trafik .....	9
Geotekniska förhållanden .....	11
Hydrologiska förhållanden .....	11
Markavvattning .....	11
Dagvatten .....	11
Störningar och risker .....	12
<b>Planförslag .....</b>	<b>12</b>
Ny bebyggelse .....	12
Gestaltning och karaktär .....	16
Park och vattenområden .....	19
Gator och trafik .....	19
Teknisk försörjning .....	22
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>23</b>
Behovsbedömning .....	23
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	23
Klimatpåverkan .....	24
Kultuhistoriskt värdefull miljö och stadsbild .....	24
Störningar och risker .....	27
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	27
Barnkonsekvenser .....	27
<b>Tidplan .....</b>	<b>27</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>27</b>
Organisatoriska frågor .....	27
Verkan på befintliga detaljplaner .....	28
Fastighetsrättsliga frågor .....	28
Ekonomiska frågor .....	29
Tekniska frågor .....	29
Genomförandetid .....	29

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning Kvarteret Snäcken 8* (WSP, Anders Rydberg, 2016-06-21)
- *Snäcken 8 - Klimatutredning* (Skanska, Jeanette Sveder Lundin, 2016-10-27)
- *Luftkvalitetsutredning för Snäcken 8 i Stockholm* (SLB-analys vid Miljöförvaltningen i Stockholm, Jennie Hurkmans och Sanna Silvergren, 2016-08-18)
- *Trafikutredning Kv. Snäcken 8* (Tyréns, Åsa Lilja och Ali Esmaili, 2016-09-27)
- *Kulturhistorisk konsekvensanalys Kv Snäcken 8, Stockholm* (Nyréns arkitektkontor, Marcus Ängeby och Urban Nilsson, 2016-06-27)
- *Påverkan dagsljus grannfastigheter* (Bau arkitekter, Hans Birkholz, Paul Rogers och Mihail Todorov, 2016-08-26)
- *Utlåtande risk Snäcken 8, Stockholm* (Brandsskyddslaget, Rosie Kvål, 2016-08-15)
- *Inledande bulleranalys Kv. Snäcken 8* (Sweco, Jenny Karlsson 2013-10-15)
- *Antikvarisk förundersökning Kv. Snäcken 8 och omgivande kvarter, Stockholm.* (Sweco, Johanna Hadmyr 2011-10-10)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Mattias Olsson stadsbyggnadskontoret i samverkan med Karin Lindgren Gardby, exploateringskontoret.

### Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att uppföra ett kontorshus med inslag av centrumanvändning och handel av mycket hög arkitektonisk kvalitet som bidrar till att utveckla och stärka stadens front mot vattnet (del av Riksintresset Stockholms innerstads kärnvärden).

Förslaget innebär att befintlig grönklassad kontorsbyggnad rivs, förutom källarvåningar och grundläggning.

Planförslaget möjliggör att området levandegörs större delar av dygnet, genom aktiverade av bottenvåningar i enlighet med ”Vision för City”. I bottenvåningar eftersträvas en hög entrétäthet

mot kvarterets omgivande gator. I planarbetet ingår även att studera möjligheten till en förbättring av gaturummet vid Herkulesgatan, där trädplantering föreslås.

Vidare syftar planarbetet till att möjliggöra för en ökad orienterbarhet i området, genom att bland annat Tysta Marigången omgestaltas och rustas upp, så att kopplingen mellan Gamla Stan, City och vidare mot den nya pendel- och tunnelbaneuppgången i fastigheten Orgelpipan 6 vid Klarabergsgatan, blir tydliggjord och mer användbar. Planarbetet ska samverka med pågående utvecklingsarbeten i närområdet som exempelvis Tegelbacken/Södra Klara samt förbättringsåtgärder avseende ökad framkomlighet för fotgängare vid Herkulesgatan och Vattugatan.

Gestaltning och utformning med avseende på taklandskap, solstudier och disposition ska fortsatt bearbetas i planprocessen.

### **Plandata**

Fastigheten Snäcken 8 är belägen på Tegelbacken 4 i stadsdelen Norrmalm och planområdet är cirka 3600 kvm. Skanska Fastigheter Stockholm AB är innehavare av tomträtten och beställare av planarbetet.



Flygfoto, över planområdet vilket är markerat med rött streck.

### **Tidigare ställningstaganden**

#### **Översiktsplan**

Enligt översiktsplan för Stockholm är City ett stadsutvecklingsområde där förnyelsen ska fokusera på intensiva stadsmiljöer, attraktiva huvudstråk och modern citybebyggelse. Huvudstråk, alternativa stråk, offentliga platser och kontakten med vattnet ska



vidareutvecklas. Cityfunktionerna och kopplingarna till omgivande områden ska stärkas. Det är angeläget att skapa attraktiva stadsmiljöer med levande bottenvåningar, där all förändring av kvarter i city ska beakta innerstadens kulturhistoriska värden, upplevelsen av stadens fronter mot vattenrummet, topografi och stadens silhuetter. Omvandlingen till en modern citybebyggelse och levande stadsmiljö ska hålla hög klass och beakta kulturhistoriska värden.

#### Vision för City 2030

Stadens dokument "Vision för City" antogs av Kommunfullmäktige 2012-10-03. Visionen för City handlar bland annat om att göra södra Klara till en del av den levande blandstaden som är attraktiv och trivsamt med ett livfullt stadsrum som är öppet för alla de människor som besöker, bor och verkar där. Många fastigheter rymmer enbart en enskild verksamhet per kvarter och ett fåtal entréer och ett bottenplan som vänder sig inåt. Utvecklingen under 60-talet har delvis skapat en brist på ett stadsliv med mänskligt fokus, som visionen för City pekar ut som målet för områdets utveckling idag.

#### Detaljplan

*Pl 6480 (1967)*: avser reglering av byggnadskvarter för kontors- och butiksändamål. I planen anges både x- (allmän gångtrafik) och z-bestämmelser (allmän trafik).

*Dp 1998-07536-54 (2000)*: tilläggsplan som upphäver x-områden (sk Journalistgången, Tegelbacksgången).

*Dp 2004-20174-54 (2010)*: upphävande av bestämmelser och x-områden avseende Tysta Marigången.



*Utsnitt ur gällande plan för Snäcken 8*

## Riksintressen

Stadsdelen ligger inom Riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården som konstitutionernas av Stockholms särdrag.

Fastigheten ligger inom del av stadens front mot vattnet, Riddarfjärden och Norrström, och utgör på så sätt del av Riksintresset Stockholms innerstads kärnvärden.

Med utgångspunkt från hur riksintresset definieras bedöms följande aspekter vara relevanta med avseende till Snäckan 8:s funktion inom ramen för riksintresset. Anpassningen till fronten mot vattenrummen, Saltsjön och Mälaren samt Stockholms inlopp. Vyerna från viktiga utsiktspunkter, öppna blickfång in över taklandskapet och kontakten med vattnet. De tydligt avläsbara "årsringarna" i stadsväxten. Stenstadens tydliga yttre gräns. Stadssiluetten med den begränsade hushöjden där i stort sett bara kyrktornen och offentliga byggnader tillåts höja sig över mängden.

## Förutsättningar

### Befintlig bebyggelse

Byggnaden inom fastigheten Snäckan 8 är ritad av Erik Thelaus arkitektkontor och uppfördes 1970-73. Det är en kontorsbyggnad i åtta våningar med butiker samt Tysta Marigången i bottenvåningen.



*Flygbild på befintlig byggnad från söder. I väster gränsar byggnaden till Sheraton hotell*

Byggnadens arkitektur är medvetet formad med gedigna material och god detaljbearbetning. Volymerna och färgskalan svarar mot den befintliga äldre bebyggelsen i grannskapet, som

Centralpalatset och Rosenbad. Byggnaden är stadsbildsmässigt gestaltad mot Stockholms mycket viktiga front mot Riddarfjärden/Norrström. Ur dessa synvinklar är byggnaden på många sätt väl samkomponerad med sin granne i väster, Hotell Sheraton i Snäckan 7. Ett viktigt inslag, både ur arkitektonisk och stadsbildsmässig synvinkel, är byggnadens höga arkad mot Tegelbacken och Tysta Marigången vilka exemplifierar hur man i cityomdaningen var noga med att skapa trafikskyddade passager för fotgängarna, som band samman de nya byggnaderna med omkringliggande gator och bebyggelse.

### Landskapsbild/stadsbild

Stockholm har fått sin speciella prägel i skärgårdslandskapet runt de tre stora vattenrummen - Mälaren, innerstadens vattenrum och Saltsjön. Vattenrummen skapar öppna vyer och långa siktlinjer där innerstadens bebyggelsefronter är tydligt synliga från många platser i staden. Stadssiluetten med den sammanhållna och begränsade hushöjden är ett av Stockholms tydligaste särdrag.

Den stadsplan med ett finmaskigt gatunät som lades ut under 1600-talet har haft stor betydelse för innerstadens utformning fram till idag. Både 1600- och 1800-talets rutnätsplaner är av riksintresse. Den moderna bebyggelsen i City bryter ofta det gamla stadsplanemönstret. Kartorna nedan visar hur kvarteret Snäckan under 1970 talet växte ihop med intilliggandekvarter och klippte av både Klara Västra Kyrkogata och Karduansmakargatan. Detta tillsammans med de mycket dominerande trafikanordningarna, som Tegelbacken och Klaratunneln, ger att området är svårtillgängligt, biltrafikdominerat och lider av dålig orienterbarhet. Vilket i sin tur inte uppmuntrar till vistelse samt kraftigt försvårar passage genom området.



*Dagens karta, karta från 1940 respektive 1733 med ungefärlig markering av dagens kvarter.*



## **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Kulturhistoriskklassificering, fornlämningar och riksintressen

Byggnaden är grönklassad enligt stadsmuseets kulturhistoriska klassificering, vilket innebär särskilt kulturhistoriskt värde.

Byggnaden har en omsorgsfull och gedigen utformning anpassad till sin omgivning och till det betydelsefulla stadsbildsläget mot Norrström och Riddarfjärden.

Intilliggande fastighet Snäcken 7 är blåklassad, vilket innebär ett kulturhistoriskt värde av som motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen enligt stadsmuseet.

Byggnaden utgör, genom läget i stadsfronten mot ett av stadens viktigaste vattenrum, en del av kärnvärdet i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården.

### **Fornlämningar**

Planområdet ligger inom fornlämningsområde 103.

Alla fornlämningar, kända som okända, omfattas av ett generellt skydd genom andra kapitlet i kulturminneslagen (KML).

Fornlämningsområdet omfattar och skyddar de delar av staden som var bebyggda under medeltiden och 1600-talet.

### **Kommersiell service**

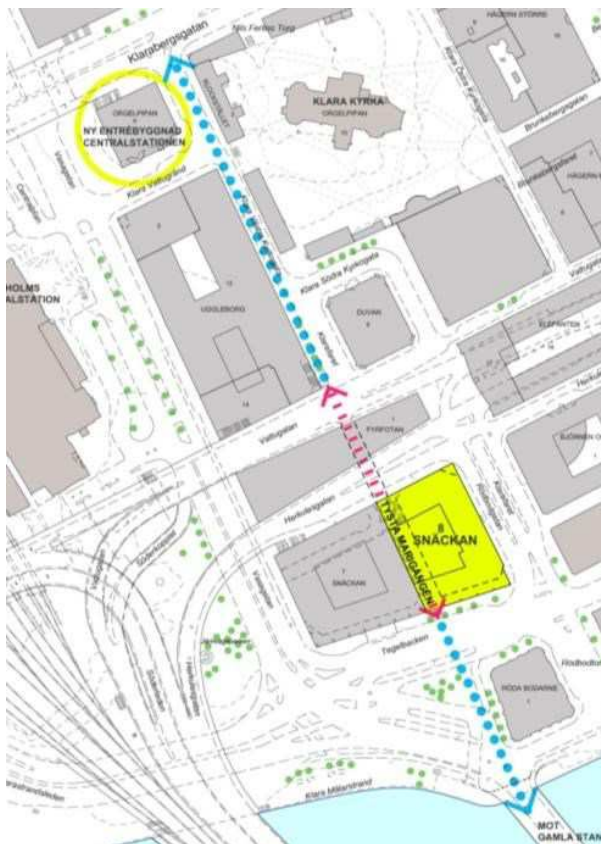
Fastigheten innehåller kontor och butik.

### **Gator och trafik**

#### *Trafik*

Fastigheten omges idag på tre sidor av trafikerade vägar.

Tegelbacken, mot söder, domineras av biltrafiken med stora ytor för vägbanor, relativt höga hastigheter och buller. Området kring fastigheten är svårtillgängligt, svårt att passera igenom och svårorienterad för gående och cyklister. Områdets gator är utformade nästan uteslutande för biltrafik av genomfartskaraktär, vilket bland annat medför höga hastigheter och mycket låga stads- och vistelsevärden för gående. Längs vattnet och utmed Vasagatan finns pendelstråk för cykeltrafiken. Tysta Marigången utgör en koppling mellan Klara Västra Kyrkogata och Tegelbacken genom kvarteren Snäcken 8 och Fyrfotan. Gångstråket sammankopplar även, längre norrut, till Centralstationens nya entrébyggnad i hörnet av Klarabergsgatan/ Klara Västra Kyrkogata. Under kvällar är passagen låst eftersom stråket upplevts som otryggt och är svårt att hålla rent. Parkering och angörning för bil sker i anslutning till angränsande allmänna gator och i fastighetens garage.



*Röd pil markerar Tysta Mariegången. Blå pil markerar kopplingen mellan Station City vid Klarabergsgatan och vidare söderut via Snäckan 8.*

### Kollektivtrafik

Läget är ett av stadens bästa ur kollektivtrafiksynpunkt. Inom 200 meter finns Centralstationen, T-centralen och Station City som öppnar 2017 för pendeltågstrafik. Ett flertal busslinjer stannar vid Tegelbacken, framför kvarteret Snäckan.

### Tillgänglighet

Parkering för cykel och bil sker på och i anslutning till angränsande allmänna gator.

### Mark och vegetation

Marken inom fastigheten är hårdgjord med undantag buskar och mindre träd på fastighetens gård.

### Rekreation och friluftsliv

Några kvarter öster om fastigheten finns parken Kungsträdgården och väster om fastigheten ligger ett fint promenadstråk längs med Klara sjö och Barnhusviken.

## **Geotekniska förhållanden**

### **Markförhållanden**

Kvarteret är idag helt underbyggt med ett källarplan. Enligt jordartskartan förekommer växellagring av främst lera, sten, grus och sand.

## **Hydrologiska förhållanden**

### **Översvämningsrisker**

Vid höga flöden (t.ex. 100-årsregn) räcker inte dagvattenssystemet och risk för översvämning finns. Genom att studera ledningsnätet för området kan slutsatsen dras att höga flöden kommer göra att den brunn som ledningar som avleder dagvattnet från fastigheten kopplas till riskerar att svämma över. Detta gör att dagvattnet kommer rinna ut på gatan. Viktigt är då att höjdsätta byggnaden så att ingen skada sker på byggnaden.

Höjdsättning och utformning ska studeras vidare under planarbetet, med förhöjda vattennivåer i beaktning.

### **Miljökvalitetsnormer för vatten/ Vattenskyddsområde**

Planområdet ligger inom delavrinningsområde Mälaren-Riddarfjärden. Statusen för Mälaren-Stockholm var år 2009 god ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus (pga. för höga halter av tributyltennföreningar). Förslag till miljökvalitetsnormer för Mälaren-Riddarfjärden finns. Dessa är god ekologisk och god kemisk ytvattenstatus till 2021 (VISS, 2016).

## **Markavvattning**

Den befintliga avvattningen kring Snäcken 8 består idag av två 150-ledningar in vid den nuvarande fastigheten och ansluter till en brunn. Efter brunnen fortsätter en 300-ledning. Rödbodgatan avvattnas idag via en 225-ledning som ligger i södra delen av vägen.

## **Dagvatten**

Dagvatten från planområdet ska i största möjliga mån omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

## **Störningar och risker**

### **Luft**

Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid samt PM10 överskrider inte inom planområdet eller på omgivande gator. Snäckan 8 ligger i ett trafikutsatt läge vid Klaratunnelns mynning, Herkulesgatan, Rödbodgatan, Vasagatan och Vattugatan. Även Tegelbacken i söder domineras av biltrafik. Dock är läget i söder något öppnare, vilket skapar bättre förutsättningar för utvädring av luftföroreningar från trafiken, än för de resterande omkringliggande gatorna.

### **Farligt gods**

Stockholms brandförsvär ser i dagläget inga risker med närhet till gator där det passerar farligt gods.

## **Planförslag**

### **Ny bebyggelse**

#### **Övergripande**

Den nya byggnaden har användningen kontor med centrum i bottenplan. Byggnaden föreslås en totalhöjd till + 41,0 meter över nollplanet, vilket motsvarar cirka tio våningsplan, samt att byggnadens utbredning ökas österut på del av Rödbodgatan. Volymsökningen innebär att Klarafarets in- och utfart vid Rödbodgatan tas bort, och att genomfartsmöjligheten mellan Klara Västra Kyrkogata och Tegelbacken försvinner. Avstängningen innebär nya körvägar för den lokala trafiken, den övergripande trafiken påverkas marginellt av stängningen av genomfarten.

Genom att ersätta befintlig kontorsbyggnad med en ny kan platsen användas mer effektivt genom att de två motstående huskropparna mot Herkulesgatan respektive Tegelbacken sammanbyggs över gården. Den nyvunna ytan kan användas mer generellt med en blandning av kontorsrum och kontorslandskap, samt att flera olika företag kan inrymmas med hjälp nya hiss- och entrélägen. Dispositionen kräver ett större intag av dagsljus för att skapa de bästa förutsättningarna för arbets- och hälsomiljön i byggnaden. Byggnadens bottenvåningar ska ha en hög entrétäthet och dess verksamheter vara tydligt delaktiga i gaturummet, där även Tysta Marigången blir en tydlig del av bottenvåningarnas nya öppenhet och att stråket även kan öppnas upp mot Sheraton och deras publika verksamhet. Den nya bottenvåningens publika verksamheter innebär även att byggnaden öppnas upp, under



kontorstid, för gångpassage mellan Tegelbacken och till hörnet Herkulesgatan/Rödbodgatan.

Befintliga källarvåningar och grund ska återanvändas varför ett omfattande grundläggningsarbete inte behöver utföras.

Den föreslagna byggrätten som provas i planförslaget är i den östra delen högre än befintlig byggnad i syfte att stadsbyggnadsmässigt fungera som en övergång mellan hotell Sheraton och den nyligen uppförda påbyggnaden närmast öster om Snäckan 8. Den befintliga höjdskillnaden i stadsfronten och den utmärkande gestaltningen, väl synlig både från Riddarfjärden/Norrström och som egenskap av del i stadsfronten mot vattenrummet, sammanfogas till en bra helhet. I det känsliga läget mot vattnet är det angeläget att skapa en samordnad helhet i storkvarteret, Snäckan 7 och 8, med avseende på bland annat pelartjocklek, arkadhöjd och takfotsmöten.

Den nya byggnadens fasader ska utgöra en lugn, tung och solid fond mot Tegelbackens öppna torgrum. Byggnadens ska i materialval ansluta väl till befintliga byggnader i stadens front mot vattenrummet. Fasadsten ska vara mattslipad varm gråbeige kalksten, olika ytbehandlingar kan utföras för att skapa variation i uttrycket tillsammans med stenens ådring. Fasadsten ska inte utföras blankslipad. Fönster kan på vissa våningsplan placeras vinklade i förhållande till väggytterliv för att ge variation och skuggspel åt fasaderna.



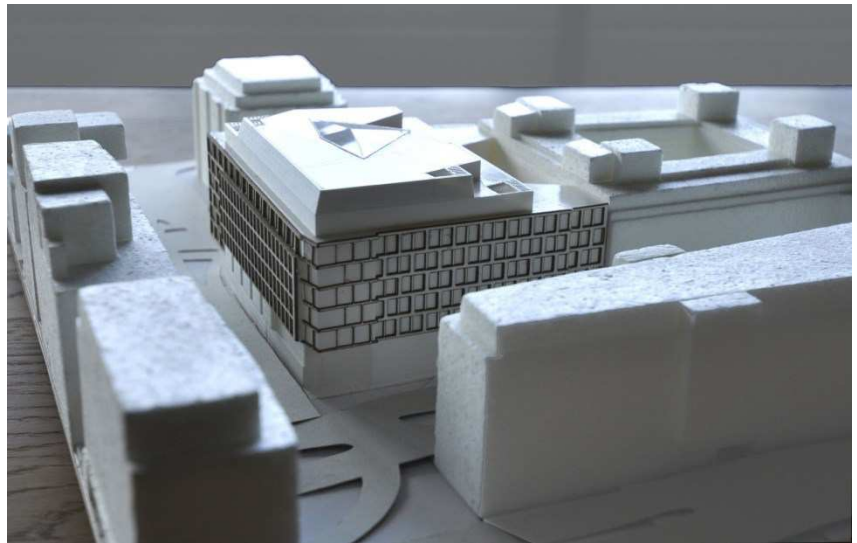
*Perspektiv från Rödbodtorget norrut, planförslag.*



*Perspektiv från Rödbodgatan söderut, planförslag.*



*Modellfoto mot norr, planförslag.*



*Modellfoto mot söder, planförslag.*



*Modellfoto av fasadetalj med de vinklade fönsterpartierna, planförslag.*

## Gestaltning och karaktär

### Gestaltningssidé

Illustrationerna nedan redovisar den huvudsakliga gestaltningssidéerna för gestaltning avseende materialitet och proportioner.

Kvarteret Snäckan 7 och 8 är en tydligt samgestaltad helhet, som storkvarter, där den genomgående takfotslinjen, arkadmotivet samt materialval och karaktär blir de viktigaste gemensamma gestaltningstrycken vilka ska vara utgångspunkter för den nya byggnadens utformning.

I det känsliga läget mot vattnet är det angeläget att skapa en samordnad helhet i storkvarteret, Snäckan 7 och 8, med avseende på bland annat pelartjocklek, arkadhöjd och takfotsmöten.

Byggnaden som är synlig på långt håll ska fungera både som en lugn fond i stads- och vattenrummet och samtidigt vara upplevelserik på nära håll, vilket ställer krav på fasadgestaltning att hantera dessa olika skalor.



*Fasad mot Tegelbacken, planförslag.*



*Fasad mot Rödbodgatan, planförslag.*



*Fasad mot Herkulesgatan, planförslag.*



### Material och uttryck

Fasader ska utgöra en lugn, tung och solid fond mot omgivande stadsrum. Byggnadens ska i materialval ansluta väl till omgivande befintliga byggnader.

Fasadstenen ska vara mattslipad varm gråbeige kalksten, olika ytbehandlingar kan förekomma. Fasadsten ska inte utföras blankslipad. Material i takvåningar beskrivs under nedanstående rubrik *Takvåningar*.

Fasadmötet i hörnet av Tegelbacken/Rödbodgatan ska utföras som pelare av sten, genomgående i hela fasadens höjd.

Mötet med mark ska utföras i beständigt stenmaterial som exempelvis granit, med en lägsta höjd av 20 cm över trottoar.

### Fasaddelar

#### Beskrivning

Det är viktigt hur byggnadsvolymen avslutas uppåt, arkadmotivets gestaltning samt förhållandet mellan stenpartier och genomsiktliga fasadpartier, allt för att säkerställa proportionen mot gatan, stadsrummen och taklandskapet.

Fasaden är uppdelad i tre delar, sockelvåningen med sitt arkadmotiv, mellandelen med kontorfasaderna och de indragna våningsplanen vilka tillhör taklandskapet och benämns vidare som *takvåningar*.

### Arkad

*Sockelvåningen* ska vara två våningar hög och utgöra ett arkadmotiv mot samtliga kringliggande gator. Detta uppnås genom att pelare placeras i direkt fortsättning på Snäcken 7:s pelararkad. Pelare ska utföras i sten, vara symetriskt och jämnt fördelade över Snäcken 8:s samtliga fasader. Pelarstart för Snäcken 8, ska ske dikt an utan livförskjutning, i direkt anslutning mot pelare respektive väggparti, i Snäcken 7. Vilket ska utföras i enlighet med nedanstående fotografi, *Bild 2*. Principen ska gälla även vid fasadmötet vid Herkulesgatan och samtliga våningsplan. Glaspartier ska vara parallella med och tydligt tillbakadragna från pelarlivets yttersida. Se *Bild 1*.

### Mellandel

*Mellandelen* sträcker sig från överkant *sockelvåning* till takfoten vilket markerar en gräns till de översta *takvåningarna*, fasaden ska utföras i sten upp till takfot. Den översta våningen av

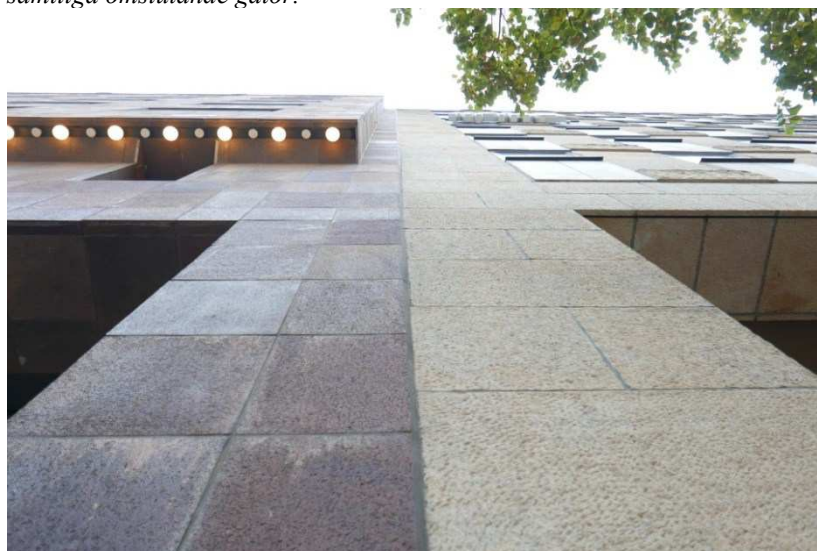
*mellandelen* ska ha parallellt med fasad sittande fönster, i syfte att gestaltningsmässigt bilda en fortsättning på Snäckan 7:s indragna översta våningsplan. Fönster ska på detta våningsplan även placeras djupare i förhållande till fasadytterliv än på övriga våningsplan i byggnaden. Underliggande våningsplan i *mellandelen* kan ges en vinklad utformning avseende fönsterplaceringen i förhållande till fasad. Se *Bild 1*.

#### Takvåningar

Fasadmaterial i *takvåningarna* kan vara av annat material än sten, materialet ska till kulör och materialitet harmonisera på ett enhetligt sätt med omgivningen och fungera som en harmonisk och enhetlig del av stadens front mot vattenrummet och inrätta sig i takladskapet enligt tidigare text. Glaspartier och fönster ska vara parallella med samt tillbakadragna från fasadliv. Se *Bild 1*.



*Bild 1. Fasad mot Rödbodgatan vilken redovisar principen för fönster och glaspartiars placering i förhållande till fasadliv. Principen gäller mot samtliga omslutande gator.*



*Bild 2. Fotografi av befintligt möte mellan Snäckan 7 och 8 mot Tegelbacken.*

### Park och vattenområden

Vistelseytan närmast vattnet söder om Snäckan 8, Klara Mälarstrand, har potential till att bli mer än vad den är idag, men det är ett arbete som inte ingår i nu aktuellt planarbetet för Snäckan 8.

### Gator och trafik

#### Gatunät, angörning och biltrafik

Byggnadskroppen utökas mot öster och Rödbodgatan smalnas av till en bredd av cirka 19 meter, vilket är en återgång mot den tidigare gatubredden.



*Situationsplan över närområdet, med föreslagen trädplantering på södra sidan av Herkulesgatan. Snäckan 8 är markerad klargul.*

Sedan tidigare har möjligheten att köra mellan Klarabergsgatan och Tegelbacken byggts bort vilket troligtvis inneburit att körvägen blivit mindre attraktiv. Den norra delen av Klara Västra Kyrkogata som idag är enkelriktad i södergående riktning blir omvänt enkelriktad mot Vasagatan. Detta innebär att den enda infarten till garaget är via Vattugatan medan trafiken som ska ut från garaget kan nå Vattugatan och Vasagatan.

Konsekvensen är att biltrafiken behöver köra en omväg för att nå lastfaret och parkeringsgarage jämfört med dagsläget. Sheratongaraget har dock en egen infart från Vasagatan som behålls. I illustration nedan redovisas den nya körvägen till Klarafarets garage och lastfar. Idag når man Klarafaret direkt från Rödbodgatan/ Tegelbacken. Efter ombyggnad krävs en omväg via Herkulesgatan-Klara Tvärgränd - Vattugatan till garage och

lastfar. Även Jakobsgatan/Fredsgatan till Malm Morgsgatan är en möjlig körväg in i Klarafaret.



Bild av ny körväg för trafik till Klarafaret.

Den lokala trafiken till inlastningar och garage till fastigheterna Snäcka 8, Duvan 6 och Svalan påverkas också. Den övergripande trafiken påverkas marginellt av stängningen av genomfarten. Idag finns cirka 60 parkeringsplatser för bil som betjänar fastigheten Snäcka 8. Platserna bevaras vid en ombyggnation. Totalt planeras för 28 000 BTA kontor vilket innebär 2,14 parkeringsplatser per 1000 BTA. Kv. Snäcka antas ha 1 900 kontorsanställda vilket innebär att tre procent kan köra bil. Parkeringsstalet motiveras främst av kollektivtrafikläget som kan ses som ett av Sveriges främsta läge. Inom 200 meters radie finns tillgång till lokalbussar, alla tunnelbanelinjer, alla pendeltåg, spårvagn och regionala tåg.

Entréer planeras längs Herkulesgatan och Tegelbacken/Jakobsgatan. För att uppfylla tillgänglighetskrav förses även Herkulesgatan med anföringsplats. Längs Röd bodgatan planeras butiksentréer och stoppförbud råder på gatan. All lastning och lossning till kontor, butiker och restauranger sker i Klarafaret.



### Gång- och cykeltrafik

Parkeringstalet för cykel föreslås vara 20 cykelplatser per 1000 BTA enligt stadens styrdokument "Cykelparkeringstal i nyproduktion". Totalt innebär parkeringstalet för cykel 560 platser. Cykelparkeringen planeras ha goda låsningsmöjligheter och vara väderskyddade. Samtidigt ska goda möjligheter till dusch och ombyte finnas. Cykelparkering krävs även för besökande till kontor, butiker och restauranger, dessa bör ligga inom 25 meter från entré för att vara attraktiva. Den nya byggnaden öppnas så att man kan passera genom bottenvåningens butiksplan mellan Tegelbacken och Herkulesgatan. Tysta Marigången planeras vara kvar men omformas till en mer attraktiv och ett mer inbjudande stråk som inbjuder till vistelse. Nedgången till Klarafaret, från Klara Västra Kyrkogata, utformas som ett gångfartsområde vilket skapar en mer vistelsevänlig och trygg miljö. Befintligt gångstråk, Tysta Marigången, vilket är en del av Snäcken 8, rustas upp vilket skapar mycket bättre möjligheter för ett trevligt och tryggt alternativt stråk mellan City och Gamla Stan.



Perspektiv i Tysta Marigången, del under Herkules och Vattugatan, söderut



Perspektiv i Tysta Marigången i Snäcken 8 under lanternin, söderut.

#### Kollektivtrafik

I och med färdigställandet av Orgelpipan 6 blir kollektivtrafikläget, om möjligt, än bättre. Orgelpipan 6 innebär en samlad stationslösning för citybanan (pendeltåg) och tunnelbanan och entré finns inom 200 meters från kvarteret Snäcken. Citybanan planeras vara i drift 2017. På Klarabergsgatan kommer även spårväg City linje 7 att ha en hållplats 2018. Tegelbacken kommer fortsättningsvis vara en bytespunkt för busstrafiken.

#### Teknisk försörjning

##### Vattenförsörjning, spillvatten

Fastigheten kan anslutas till befintliga vatten- och spillvattenledningar. Dagvatten från planområdet ska fördröjas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi.

Dagvatten får endast anslutas mot befintlig dagvattenledning efter fördröjning i samråd med Stockholms Vatten. För att lokalt fördröja dagvatten ska gröna tak uppföras och fördröjningsmagasin anläggas, planer på att även återanvända vatten inom fastigheten finns.

#### **El/Tele**

El- och teleledningar finns framdragna till fastigheten och kan anslutas. Hänsyn ska tas till befintliga serviceledningar inom området.

#### **Energiförsörjning**

Fjärrvärme finns i anslutning till planområdet och kan anslutas.

#### **Avfallshantering**

Avfallshantering ska ske i enlighet med stadens riktlinjer och kommer att utredas mer ingående i det vidare planarbetet

#### **Räddningstjänst**

Brandförsvaret har inte identifierat några riskobjekt i närområdet till aktuellt planområde. Framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till vatten vid händelse av en räddningsinsats måste beaktas i det fortsatta planarbetet och i projekteringen.

### **Konsekvenser**

#### **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet redovisas här nedan.

#### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Riddarfjärden för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs. I dag leds allt dagvatten från

fastigheten direkt till allmänt ledningsnät. Planförslaget innebär att mer grönska tillkommer genom gröna tak och fördröjning samt återanvändning av dagvatten blir möjlig. Detta säkerställs genom en utformningsbestämmelse på plankartan (f<sub>3</sub>). I och med nybyggnationen bedöms den totala belastningen av dagvatten från fastigheten minska vid ett uppfyllande av ambitionerna angående återanvändning av dagvatten. Föroreningar i dagvatten ska, enligt Stockholms stads dagvattenstrategi, i första hand begränsas genom att användande av miljöfarliga ämnen i den yttre miljön undviks och att deras spridning till dagvattnet begränsas. Det innebär att byggherren, genom val av byggnadsmaterial, inte ska förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### **Klimatpåverkan**

Påverkan blir initialt på grund av den nyproducerade byggnaden cirka 7900 ton koldioxid. Förbättrad energieffektivitet och ett mer effektivt nyttjande av mark samt av lokaler ger att produktionsutsläppen på sikt vägs upp. Redan efter cirka 15 år har de initiala utsläppen vägts upp av bättre energiprestanda räknat per arbetsplats eller efter 40 år räknat per ytenhet (LOA).

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö och stadsbild**

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. I bilaga Kulturhistorisk konsekvensanalys (Nyréns, 2016) beskrivs planförslagets påverkan på riksintresset, kulturmiljön i övrigt och stadsbilden. Fler vyer med jämförelse mellan dagens situation och planförslaget, än vad som visas nedan, finns i bilagan.

### ***Påverkan på miljön i stadsrummet***

Kvarteret Snäcken sett i det nära stadsrummet ger att senmodernismen som arkitektoniskt tidslager försvagas och kvarteret blir i mindre utsträckning ett uttryck för Cityregleringen och 1900-talets välfärdssamhälle. Sett på längre håll bibehåller dock storkvarteret Snäcken sin modernistiska och sammanhållna karaktär. Detta beror dels på att grannen Hotell Sheraton, med sitt hörnläge, har en betydligt mer framträdande roll i stadsfronten och därför visuellt dominerar kvarteret. Dels beror det på att Snäcken 8 fortsatt in- och underordnar sig hotellets, och kvarterets, övergripande gestaltning och materialitet.





*Vy från Vasabron norrut, Sheraton i fonden med Snäckan 8 till höger, befintlig situation.*



*Vy från Vasabron norrut, Sheraton i fonden med Snäckan 8 till höger, planförslaget inlagt.*

Nybyggnaden faller in i stadsfronten, främst som en följd av materialval och färgskala. Den södra fasaden har anpassats till Vasagatans och Tegelbackens takfotslinje och huvudvolymens två takvåningar har utformats med inspiration från Centralpalatset påbyggnad från 1930-talet. Hotell Sheratons takuppbyggnader lämnas fria och kvarterets samgestaltning bevaras i huvudsak.

Takvåningarna utgör ett undantag, men mot bakgrund av pågående och genomförda höjningar av flera kvarter i öster ter de sig motiverade. Resultatet blir att kvarterets övergripande

modernistiska gestalt bevaras och att det fortsatt kommer vara lätt att läsa i stadsbilden.



*Vy från Kanslikajen norrut, Snäckan 8 vänster om Rödbogatan och Klara kyrka, befintlig situation.*



*Vy från Kanslikajen norrut, Snäckan 8 vänster om Rödbogatan och Klara kyrka, planförslaget inlagt.*

Påverkan på stadens mest betydelsefulla äldre offentliga byggnadsverk, såsom Stadshuset, Riksdagshuset, Rosenbad och accenter såsom Hötorgscity, är marginell eller obefintlig. Klara kyrka utgör dock ett undantag. I vyn från Riddarholmsbron döljs hela kyrktornets murverk av den föreslagna byggnadens indragna takvåningar, med en negativ inverkan på tornets reslighet som följd. Kyrkans stora kulturvärde som historisk och geografisk markör påverkas i viss utsträckning negativt.

Den föreslagna utökningen av fastigheten innebär en minskning av Rödbodgatans gaturum, vilket framför allt syns i vyn från Kanslikajen. Delar av Klara kyrkas torn döljs sett från den punkt varifrån vyn är fotograferad. Tornet kommer dock fortsatt kunna upplevas stå mer fritt sett från andra punkter utmed Kanslikajen. Istället förstärks siktlinjen mot kyrkans södra portal, vilket delvis är en återgång till situationen före 1960- och 70-talens regleringar. Att fastigheten Snäcken 8 träder ut i Rödbodgatan och bildar ett nytt gatuliv innebär också att Rödbodtorget åter blir avläsbart genom att den nordliga fonden till torget delvis återskapas. Genom ändringen återtas förlorade historiska värden i stadsbilden.

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

Planen föreslår en mindre känslig markanvändning och att buller problematiken torde vara försumbar för denna markanvändning som innebär kontor och centrum.

#### **Ljuszförhållanden och lokalklimat**

Ljusstudie har utförts av påverkan på kringliggande fastigheter, den fastighet som får störst bortfall av himmelsljus är kvarteren Björnen och Loen där minskningen av dagsljus vid fasad är cirka 40 procent. Även Rödbodgatan och stadsrum norr om Snäcken 8 påverkas negativ av volymsökningen vilket ska studeras vidare under planprocessen.

### **Barnkonsekvenser**

Inga direkta barnkonsekvenser har kunnat härledas.

### **Tidplan**

Samråd 2016-11-01 till 2016-12-13

Granskning Q2 2017

Antagande Q2 2017

Byggstart Q1 2018

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

##### **Ansvarsfördelning**

Planbeställaren/tomträttsinnehavaren, Skanska Fastigheter Stockholm AB genom helägda dotterbolaget Remulus Snäcken 8 AB, ansvarar för planens genomförande. Stadsbyggnadskontoret

ansvarar för upprättande av detaljplanen och myndighetsutövning genom planavtal med beställaren.

Huvudmannaskap

Planen omfattar endast kvartersmark.

### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner *Pl 6480* helt upphör att gälla inom planområdet. Tilläggsplanerna *Dp 1998-07536-54* och *Dp 2004-20174-54* upphör i sin helhet.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Snäckan 8, som ägs av Stockholms kommun och är upplåten med tomträtt till Remulus Snäckan 8 AB.

Planområdet omfattar även en mindre del av Fyrfotan 1 som ägs av Stockholms kommun och är upplåten med tomträtt till Stockholm Klaraporten AB.

Användning av mark

Marken är avsedd att användas som kvartersmark med centrumändamål.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten svarar för de fastighetsbildningsåtgärder som behövs på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Lämpligheten avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

En mindre fastighetsreglering i 3D mellan Fyrfotan 1 och Snäckan 8 kan bli aktuell om burspråk på Snäckan 8 byggs över fastighetgräns. Frågan kan också lösas med avtalsservitut.

Ett flertal områden i planen är avsatt för servitut för gång- och cykelväg. Områdena är markerat med x.

Gemensamhetsanläggningar

Snäckan 8 har andel i tre gemensamhetsanläggningar. Snäckan ga:2 för garage med mera, Snäckan ga:3 för lastplats med mera och Snäckan ga:4 för gångförbindelse med mera.

Snäckan ga:2 omfattar nedfart till garage från Klarafaret.

Nedfarten kan inte vara kvar eftersom den nya planen anger utfartsförbud. Gemensamhetsanläggningen måste omprövas i



förrättning efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Ersättning kan komma att utgå enligt anläggningslagen 40a§.

#### Ledningsrätter

Snäckan 8 belastas inte av någon ledningsrätt.

#### Servitut

Snäckan 8 belastas av tre avtalsservitut som rör ledningar. Avtalsservituten har diarienummer 04/23523.1, 05/1982.1 samt 05/1983.1. De två första är till förmån för Nimrod 7 och det senare till förmån för Norrmalm 3:43.

#### Ekonomiska frågor

Ekonomiska frågor mellan parter i gemensamhetsanläggningar regleras, vid behov, i kommande avtal, innan planens antagande.

#### Tekniska frågor

##### Vatten och avlopp

Bebyggelsen inom planområdet är kopplad till befintliga vatten- och avloppsledningar. Hänsyn ska tas till befintliga serviceledningar inom området.

##### Dagvatten

Dagvatten från planområdet ska i största möjliga mån fördröjas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi.

Dagvatten får endas anslutas mot befintlig dagvattenservis efter samråd med Stockholms Vatten.

##### El/Tele/Fjärrvärme

Bebyggelsen inom planområdet är kopplat till befintliga el-, tele- och fjärrvärmeledningar. Hänsyn ska tas till befintliga servisledningar inom planområdet. Vid projektering ska det utredas om ledningar kan vara kvar i befintligt läge eller behöver flyttas.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Martin Schröder  
Planchef

Mattias Olsson  
Planarkitekt