

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

Antagande av förslag till detaljplan för delar av Hästskon 12 m fl i stadsdelen Norrmalm (om- och tillbyggnad; kontor, hotell, centrumändamål, 30 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder

Sammanfattning

Hästskon 12 är en av de mest centralt belägna fastigheterna i Stockholms stad och representerar en del av 1960-talets omdaning av cityområdet. Fastigheten ägs av staden och är upplåten med tomträtt till Vasakronan Fastigheter AB. 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.

Förslaget innebär ett tillägg om två till tre våningar på byggnaderna på var sida om Malmskillnadsgatan. En byggnad från 60-talet längs Hamngatan rivs och ersätts med ett nytt kontorshus. I hörnet Sveavägen/Hamngatan föreslås att en tillbyggnad från 1990-talet rivs och ersätts med en generös trappa upp till Malmskillnadsgatan och en lägre hörnbyggnad med publikt innehåll. Förslaget omfattar även en avsmalning av Malmskillnadsgatan i syfte att utveckla såväl moderna kontorslokaler som funktionella och levande bottenvåningar för handel. I hörnet Malmskillnadsgatan/Mäster

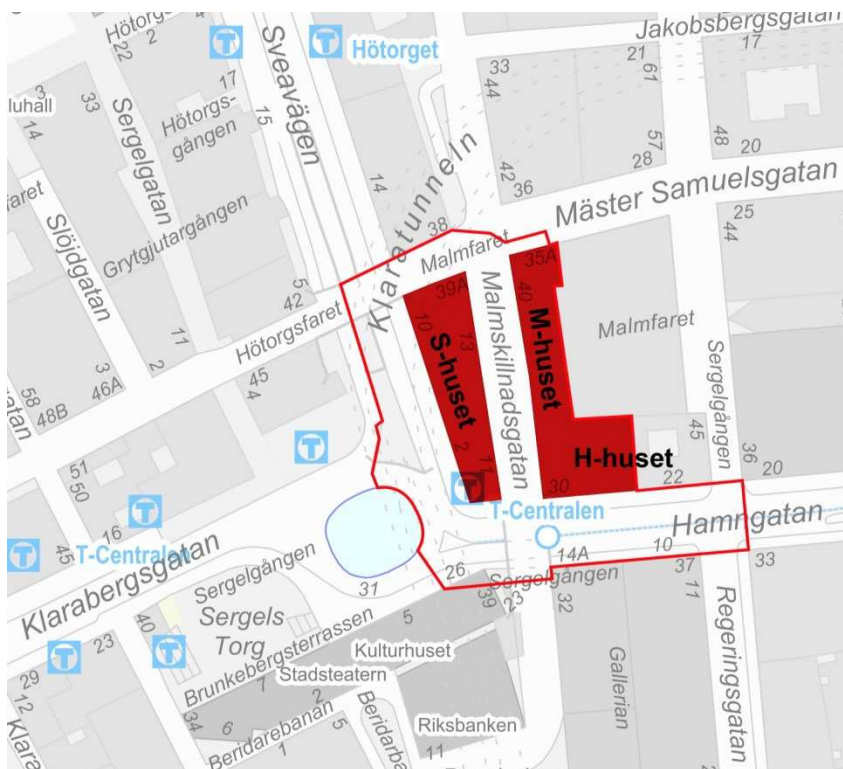
Stadsbyggnadskontoret

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

Samuelsgatan föreslås bostäder, ca 30 lägenheter. Detta är ett viktigt bidrag till att utöka antalet bostäder i City.

Förslaget skickades ut på granskning under juli-augusti 2016. Synpunkter framförs framförallt vad gäller kulturhistoriska värden, stadsbild och gestaltning. Planområdet ligger inom område riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. Länsstyrelsen anser att planförslaget inte hotar att påtagligt skada riksintresset, men förordar vidare bearbetning för att minska påverkan.

Kontoret konstaterar att förslaget innebär påverkan på stadsbilden och att upplevelsen av stadsrummet kommer att förändras. Samtidigt bedömer kontoret att förslaget på ett positivt sätt bidrar till förnyelsen av cityområdet. Projektet bedöms även bidra till en utveckling av stadsmiljön genom mer aktiva bottenvåningar, ett mer diversifierat innehåll i bebyggelsen och förbättrade flöden mellan Sveavägens/ Hamngatans och Malmskillnadsgatans skilda nivåer. Kontoret förslår att detaljplanen antas.



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

Syfte

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 stadsrum. Förutom en omdaning av bebyggelsen är ambitionen att projektet ska bidra till förnyelsen av cityområdet i stort och stadsmiljön kring bebyggelsen i synnerhet. Planen möjliggör kontor-, hotell- och handelslokaler samt bostäder (ca 30 lgh).

Bakgrund

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, samt bostäder.

Planområdets läge och omfattning

Detaljplaneområdet avgränsas till de delar av fastigheten Hästskon 12 som är bebyggda 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.

Markägoförhållanden

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

lingarna 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.

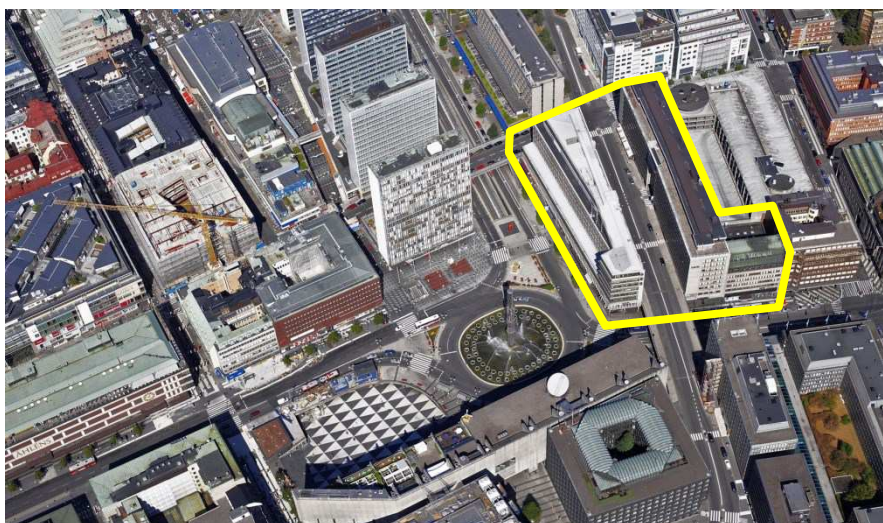
Riksimteresse för kulturmiljö Stockholms innerstad med Djurgården
Fastigheten Hästskon 12 ligger inom område utpekade som riksimteresse för kulturmiljövärden Stockholms innerstad med Djurgården. Detta innebär att planeringen måste ta hänsyn till stadens kulturhistoriska värden, dess skönhet och karaktär.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

Vision för City 2030

Kommunfullmäktige har antagit en Vision för City (2012-10-03). 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.

Start-PM, markanvisning samt ställningstagande efter samråd

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). Den 24 september 2015 § 15 (med rättelse 5 november 2015 § 23) beslutade stadsbyggnadsnämnden att plansamråd skulle genomföras.



Snedbild över området kring Sergels torg, med S-huset som fondmotiv i stadsrummet sett från Klarabergsgatan. Område för förändringar är ungefärligt avgränsat med gul linje.

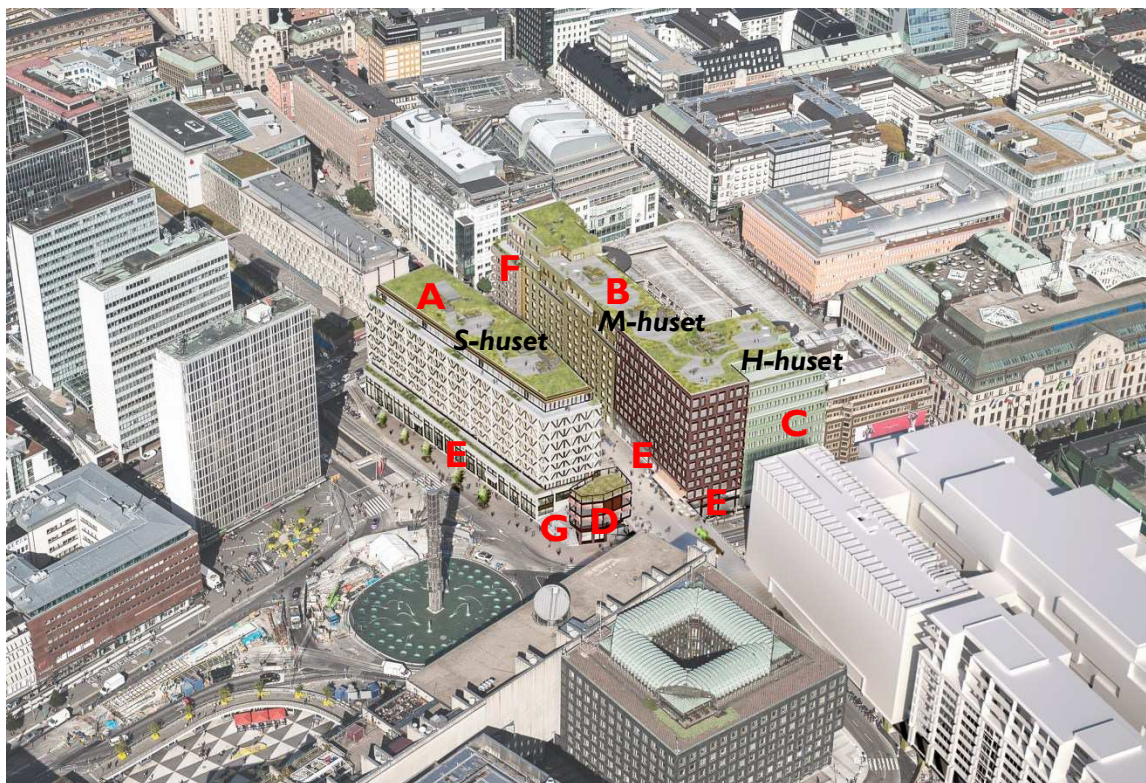
Stadsbyggnadsnämnden godkände 25 februari 2016 § 21 redovisning av samråd och tog beslut inför fortsatt arbete. I beslutet konstateras att området kring Sergels torg är en av de mest välbesökta platserna i hela Sverige och att det finns stora möjligheter att utveckla området till att bli en attraktiv, levande och trygg stadskärna. Nämnden välkomnar tillskottet av bostäder, men vill se om ytterligare bostäder kan inrymmas i detta projekt eller i närområdet. Slutligen anser stadsbyggnadsnämnden att konsekvenserna av rivningen av H-huset vid Hamngatan bör belysas.

Kontoret delar synpunkterna om vikten av att tillskapa många bostäder i City. Samtidigt finns utmaningar kopplat till höga bullernivåer och luftkvalitet i kombination med ett komplext programinnehåll i projektet. Byggherren har hänvisat till en näraliggande fastighet som man har för avsikt att omvandla från kontor till bostäder.

De kulturhistoriska konsekvenserna av detaljplanen framgår av den konsekvensanalys som har tagits fram. Befintliga byggnader är grönklassade. Föreslagna förändringar innebär sammantaget en stor påverkan på deras kulturhistoriska värde, där H-huset utgör en del. De faktorer som enligt analysen påverkar värdet berör dock främst förändringar av volymer och fasaduttryck i relation till Sergels torg. Kontorets bedömning är att föreslagna förändringar i sin helhet ger förutsättningar för ett rikare stadsliv och en tryggare miljö och att dessa kvaliteter motiverar påverkan på byggnadernas kulturhistoriska värde.

Planförslaget

Bebyggelsens omfattning och innehåll



Fotomontage som visar förslagets huvuddrag. (Vasakronan/Marge)

(A) S-huset byggs på med tre våningar från befintlig takfot (den översta våningen görs indragen från fasadliv samt mot Malm-skillnadsgatan även delar av våningen under) och ges ny fasad-gestaltning. Fasaden ovan terrassen mot Sveavägen är indragen ca 2,0 meter från gatuliv. Fasaden mot Malmskillnadsgatan flyttas delvis fram i gaturummet.

(B) M-huset byggs på med två respektive tre våningar från befintlig takfot (varav en till två delvis 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 mindre hörnhus med publikt innehåll.

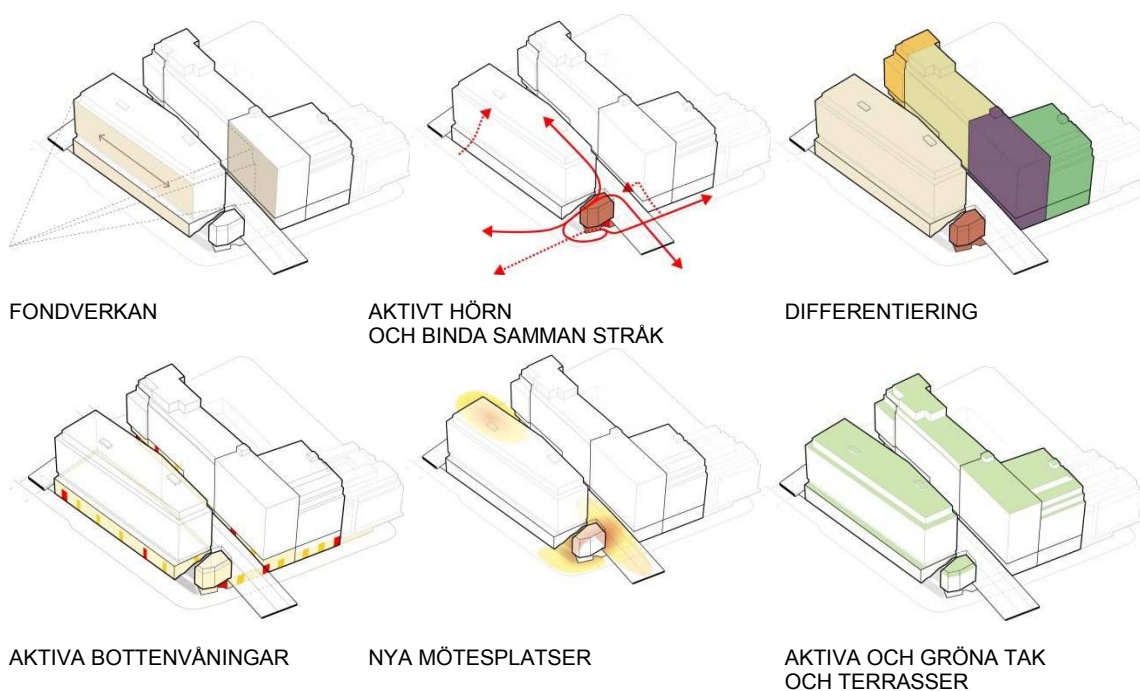
(E) Publika bottenvåningar anordnas runt hela bebyggelsen i alla byggnadskroppar.

(F) Bostäder föreslås i hörnet mot Mäster Samuelsgatan.

(G) En bred trappa anläggs för att förbinda Sveavägen med Malmskillnadsgatan.

Förslaget innebär att byggnaden längs Sveavägen (sk S-huset) byggs om och till genom ett tillägg på tre våningar från befintlig takfot. Den översta våningen görs indragen från fasadliv liksom delar av våningen under mot Malmskillnadsgatan. Mot Sergels torg får byggnaden en helt ny gestaltning. Fasaden flyttas fram något men en terrass återskapas på samma nivå som den ursprungliga Stockholmsterrassen, och förhåller sig därmed på liknande sätt till befintliga terrasser på grannfastigheterna längs Sveavägen. 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 moderna kontorslokaler såväl som att möjliggöra funktionella och levande bottenvåningar för handel, föreslås en breddning av S-huset som innebär att Malmskillnadsgatan delvis smalnas av jämfört med dagens situation.

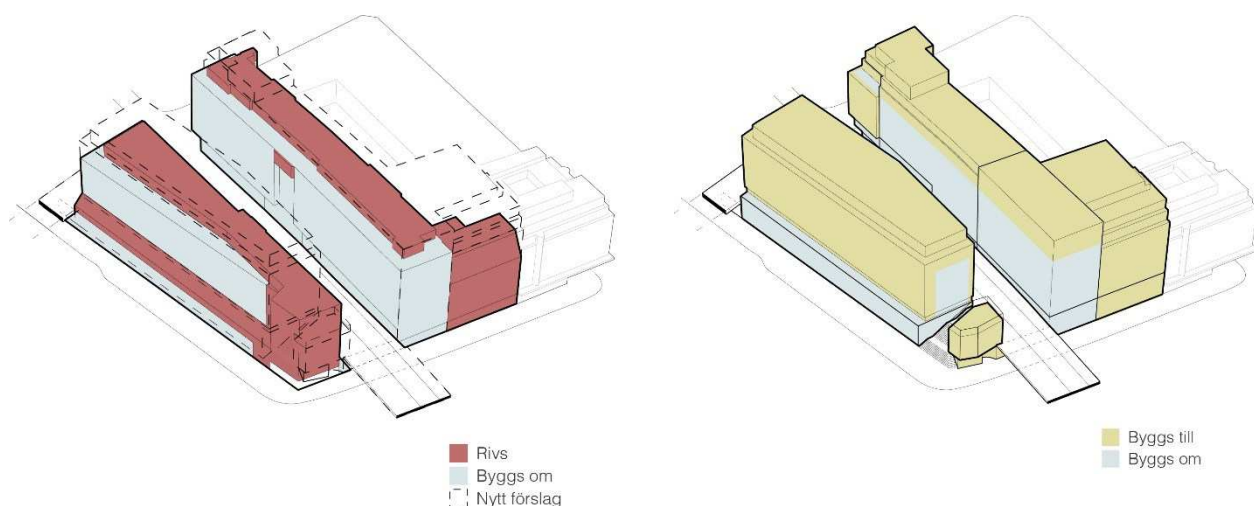
Byggnaden på andra sidan Malmskillnadsgatan (sk M-huset) föreslås byggas på med tre våningar från befintlig takfot i den norra delen, varav en till två våningar något indragna, för bostäder och hotell. Bostäderna placeras i hörnet Mäster Samuelsgatan/Malmskillnadsgatan, ca 30 lägenheter. Den södra delen byggs på med två våningar ovan befintlig takfot för hotell och kontor. Byggnaden längs Hamngatan (sk H-huset) föreslås rivas och ersättas med ett modernt och funktionellt kontorshus med kommersiella lokaler i gatuplan.



Grundläggande principer för förslaget (Vasakronan/Marge)



Situationsplan (Vasakronan/Land)



Byggnadsdelar som rivs är markerade i rött. Dessa har till stor del bristande teknisk standard. Grå markering representerar byggnadsdelar som byggs om och till. (Vasakronan/Marge)

Tillkommande byggnadsdelar är markerade i grönt. Grå markering representerar byggnadsdelar som bevaras men byggs om. (Vasakronan/Marge)

Planförslaget innebär att ytorna utökas från idag ca 40 000 kvm ovan mark (ljus BTA) till ca 54 300 kvm. Ytorna fördelas på kontor ca 33 000 kvm, handel/service ca 5500 kvm, hotell ca 12 500 kvm (ca 300-400 rum) och bostäder ca 2500 kvm (ca 30 lgh).

Genomgående utvecklas publika lokaler med transparenta fasader för handel och service längs bebyggelsens bottenvåningar mot Hamngatan, Sveavägen, Malmskillnadsgatan och Mäster Samuelsgatan.



Planförslaget syftar till att uppnå öppna och aktiva bottenvåningar runt om kvarteret. Till vänster vy från hörnet Malmskillnadsgatan/ Mäster Samuelsgatan, bostäder ovan hotellentré, och till höger vy i hörnet vid Malmskillnadsgatans bro över Hamngatan. (Vasakronan/Marge)

Genom attraktiva och funktionella stråk och samband, både genom och omkring bebyggelsen, kan områdets nivåskillnader överbryggas. Det stora nya tillskottet blir den trappa som förbinder 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 läge, och på det sättet bidra till ett förstärkt stadsliv i den delen av Sergels torg.



Kopplingar och flöden. Den nya trappförbindelsen öppnar för nya rörelsemönster och genare passager mellan Sveavägen/Hamngatan och Malmskillnadsgatan. (Vasakronan/Marge)



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

Planförslagets konsekvenser

Planförslagets konsekvenser bedöms 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 i enlighet med Visionen för City 2030.

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 miljökvalitetsnormer för luft, men är av stort värde för att aktivera och befolka City under en större del av dygnet. Föreslagna bostäder uppfyller gällande krav och normer.

Planprocess

Start-PM för Hästskon 12 behandlades i stadsbyggnadsnämnden 2014-04-10 § 14 då nämnden beslutade att planarbete skulle påbörjas. Innan samrådet genomfördes parallella arkitektuppdrag vars resultat och planarbetets fortsatta inriktning redovisades för stadsbyggnadsnämnden som fattade beslut om samråd 2015-11-05 § 23.

Samråd

Samråd genomfördes i november/december 2015. Flera remissinstanser tillstyrkte planförslaget och påpekade 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, avstyrkte samrådsförslaget, framför allt med hänvisning till kulturmiljön och riksintresset, där såväl förslagets skala och volymförändring som dess gestaltning kritiserades. Inför granskning föreslog kontoret att förslaget skulle bearbetas för att tillgodose riksintresset. Redovisning av samrådet gjordes i

stadsbyggnadsnämnden den 2016-02-25 § 21 som beslutade att granskning skulle ske.

Planförslaget bearbetades för att tillgodose riksintresset, i enlighet med nämndens beslut. Höjden på byggnaderna sänktes, S-husets gestaltning vidareutvecklades och dess utbredning mot Sergels Torg minskades ovan den ursprungliga terrassvåningen.

Granskning

Planförslaget skickades ut för granskning 2016-06-29 – 2016-08-31. Under granskningen har 16 yttranden inkommit. Ett par remissinstanser framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller kulturhistoriska värden, stadsbild och gestaltning. Skönhetsrådet och stadsmuseet avstyrker förslaget i föreliggande form. Länsstyrelsen anser att riksintresset för kulturmiljö inte hotas av påtaglig skada men förordar vidare bearbetningar för att minska påverkan. Sakägare och övriga som framfört synpunkter är både positiva och negativa till förslaget. Någon anser att det borde innehålla betydligt fler bostäder.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontoret anser att förslaget ligger i linje med stadens vision för cityområdets utveckling. Genom publika lokaler med många entréer i bebyggelsens bottenvåningar liksom nya kopplingar och flöden kan förslaget bidra till attraktiva och levande stadsrum. Planförslaget innebär också positiva effekter genom fler funktioner i området, från ensidig kontorsanvändning till att också rymma bostäder, hotell och fler publika verksamheter.

Inkomna synpunkter under samråd och granskning 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 omgestaltning av befintliga byggnader är nödvändig för att också åstadkomma ändamålsenliga lokaler för kontor, hotell och bostäder.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande är att planförslaget innebär en bra avvägning mellan att tillgodose riksintresset och att samtidigt möjliggöra en omvandling i linje med stadens ambitioner att öka tryggheten och säkerheten i området och skapa nya attraktiva stråk. Bostäder som möjliggörs genom planförslaget är ett viktigt bidrag till att utöka antalet bostäder i City. Genom föreslagen omvandling av Hästskon 12 kan en sekvens av Malmskillnadsgatan, som idag med sina inaktiva, ensartade fasader skapar en monoton och otrygg miljö, utvecklas och förstärkas till ett attraktivt stråk.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

SLUT