

Handläggare
Mattias Olsson
Telefon 08-508 27 261**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställnings- tagande inför granskning av förslag till detaljplan för Snäckan 8 i stadsdelen Norrmalm (0 lägenheter)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder

Sammanfattning

Fastigheten Snäckan 8 är belägen på Tegelbacken 4 i stadsdelen Norrmalm och planområdet är cirka 3600 kvm. Fastigheten omgärdas av Tegelbacken, Rödbodgatan, Herkulesgatan samt fastigheten Snäckan 7. Skanska Fastigheter Stockholm AB är innehavare av tomträtten och beställare av planarbetet.

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 trivsamt i enlighet med den av kommunfullmäktige fattade "Vision för City".

Den föreslagna byggnaden förutsätter att det befintliga kontorshuset från tidigt 1970-tal rivs och ersätts med en ny byggnad. På intilliggande Rödbodgatan finns en nedfart till det s.k. Klarafaret som tas bort i och med att den nya byggnaden föreslås delvis byggas ut i Rödbodgatan. Infarten till Klarafaret fungerar framför allt som tillfart till angränsande fastigheter och har bedömts kunna tas bort då faret också går att nå norrifrån utan att detta påverkar trafikföringen inom området i stort.

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

Planens innehåll har delvis förändrats från start-PM då de tidigare inplanerade bostäderna har utgått. Det beror framför allt på höga bullernivåer och svårigheter att skapa en tyst sida samt att ett fåtal bostäder i denna del av City (så som det redovisades i start-PM) i fortsatta studier inte av stadsbyggnadskontoret sågs kunna uppfylla de krav och mål som är förenliga med en god stadsbyggnad och en trygg stad. Bostäderna i sitt antal skulle utgöra en alltför liten enhet och således bli en isolerad enklav i ett kontorsdominerat område som idag också är mycket trafikpåverkat.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2016-11-01 - 2016-12-13. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Kontoret ser positivt på det fortsatta planarbetet. Ett förverkligande av planen möjliggör en ökad funktionsblandning med delvis utåtriktade verksamheter och publika bottenvåningar, upprustade gångstråk och att byggnaden blir mer energieffektiv samt att dagvatten bättre fördröjs och återanvänds. Kontorslokalerna blir mer effektiva samt möjliggör fler arbetsplatser, samt i ett större sammanhang ett stärkt City med fler attraktiva kontorslokaler som innebär att Citys viktiga roll för näringslivets fortsatta utveckling och Stockholms roll som motor i regionens och landets utveckling bibehålls.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och beslutar att genomföra granskning av planförslaget i enlighet med detta utlåtande.



Planområdet markerat med en röd cirkel.

Utlåtande

Syfte

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 trivsamt i enlighet med den av kommunfullmäktige fattade "Vision för City".

Ett förverkligande av planen möjliggör en ökad funktionsblandning med utåtriktade verksamheter, 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. Byggnaden 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.

Bakgrund

Planområdets läge och omfattning

Fastigheten Snäcken 8 är belägen på Tegelbacken 4 i stadsdelen Norrmalm och planområdet är cirka 3600 kvm.



Flygfoto, över planområdet vilket är markerat med rött streck.

Markägoförhållanden

Skanska Fastigheter Stockholm AB är innehavare av tomträtten och beställare av planarbetet.

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.

Program för City och Vision för City 2030

Stadens dokument Vision för City 2030 antogs av kommunfullmäktige 2012-10-03. I visionen presenteras sju utvecklingsområden med tillhörande mål. Dessa konkretiseras i Program för City som går ut på samråd 1 juni till 31 augusti 2017. I Program för City formuleras riktlinjer för Citys framtida utveckling. I de övergripande riktlinjerna lyfts bland annat vikten av att skapa trygga och upplevelserika offentliga rum fram. Den höjdmässigt

sammanhållna silhuetten mot vattenrummen ska fortsatt vara riktmärke vid förändringar av bebyggelsen i stadens front mot vattnet. I Södra Klara finns en stor andel fastigheter som 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).

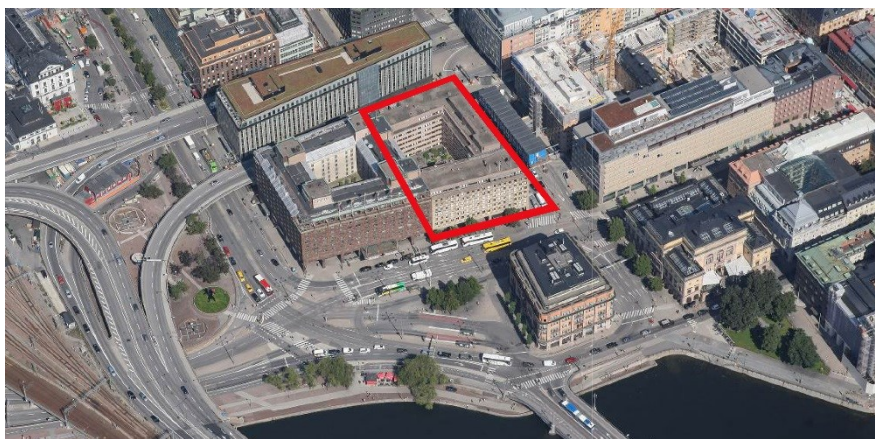
Dp 1998-07536-54 (2000): tilläggsplan som upphäver x-områden (sk Journalistgången, Tegelbacksgången).

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

Riksintressen

Fastigheten ligger inom Riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården som är ett av Stockholms särdrag. Fastigheten ligger också 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 tillåtit höja sig över mängden.



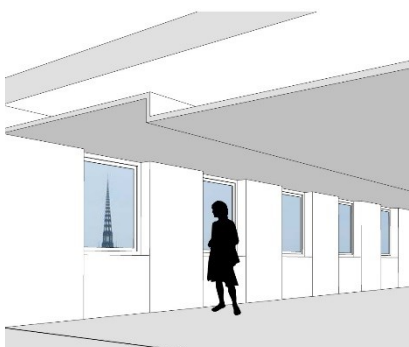
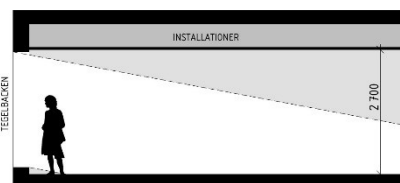
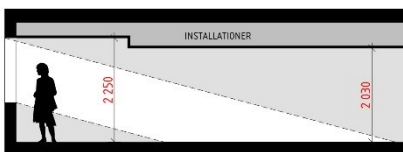
Snedbild på befintlig byggnad från söder. I väster gränsar byggnaden till Sheraton hotell. Planområdet är markerat med röd rektangel.

Planförslaget



Situationsplan över närområdet, Snäckan 8 är markerad klargul.

Planförslaget bygger på att befintlig byggnad från 1973 rivs, den befintlig byggnad anses ha alltför stora brister för att med rimliga medel renoveras och även fortsatt kunna användas för kontor och centrumanvändning. Detta på grund av framför allt den låga våningshöjden, i kombination, med en ineffektiv planform samt små fönster. Detta sammantaget försvårar kraftigt en ändamålsenlig tillförsel av ventilation och dagsljus. Nedan redovisat i bild hur ett ombyggnads- respektive nybyggnadsförslag ger för konsekvenser, där båda förslagen presenteras avseende ett uppdaterat ventilationssystem.



Befintlig byggnad.



Ny byggnad.

Den nya byggnaden har möjlighet att inrymma fler kontorsarbetsplatser och byggnaden kan användas på ett mer generellt sätt. Den befintliga byggnaden rymmer 700 arbetsplatser men en yta på 24 m² per arbetsplats. Den nya byggnaden skulle kunna skapa möjligheter till cirka 1960 arbetsplatser med en yta per arbetsplats på 12 m² per arbetsplats. Den befintliga byggnaden får en mycket låg och ej godkänd rumshöjd, vid en renovering och anpassning till dagens tekniska krav, samt att arbetsplatser endast möjliggörs i ett läge nära fasaden på grund av de små fönsterytorna. Miljön i gatuplan har stora förbättringsmöjligheter, där dagens miljö är sluten och ogästvänlig. Det är här önskvärt att öppna upp fasaden och därmed ta bättre del av, samt bidra till, den omgivande stadsmiljön, vilket ett nybyggnadsförslag möjliggör. Att öppna upp fasaden med större fönster i fasad skulle i sig bli ett mycket stort ingrepp på den befintliga arkitekturen, och är därför ingen genomförbart alternativ, det skulle heller inte avhjälpa problemet med den låga våningshöjden.

Den nya byggnaden har användningen kontor med centrum i bottenplan och föreslogs i samrådsförslaget att öka till sammanlagt tio våningsplan mot Tegelbacken, samt att byggnadens utbredning ökas österut på del av Rödbodgatan. Volymökningen åt öster 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 att ta sig till och från Klarafaret. 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.

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 fortsatt är öppen, under kontorstid, för gångpassage mellan Tegelbacken och till hörnet Herkulesgatan/Rödbodgatan. Befintliga källarvåningar och grund ska återanvändas varför ett omfattande grundläggningsarbete inte behöver utföras.

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

fasader ska utgöra en lugn, tung och solid fond mot Tegelbackens öppna torgrum. Byggnaden ska i materialval och uttryck ansluta väl till befintliga byggnader i stadens front mot vattenrummet.



Perspektiv från Rödbodtorget norrut, samrådsförslaget.



Fotografi från Rödbodtorget norrut, befintlig situation.



*Perspektiv från Röd bodgatan söderut, samrådsförslaget.
Den översta våningen föreslås utgå.*



Fotografi Röd bodgatan söderut, befintlig situation.

Konsekvenser

Kulturmiljö

Miljön vid Tegelbacken rymmer byggnadsarkitektur samlat i två tydliga årsringar, en från sekelskiftet 1900 och en från 1960- och 1970-talen. Den modernistiska årsringen försvagas. Sett enbart till byggnaden på Snäckan 8 som individ och till dess arkitektoniska verkshöjd så är däremot förlusten av kulturhistoriska värden vid rivning inte höga. (Nyréns Arkitektkontor 2017).

Påverkan på den modernistiska stadsbilden i City blir i viss utsträckning negativ då det totala antalet modernistiska byggnader från 1960- och 70-talen inom området minskar med ytterligare en individ – från 33 (39 år 2014) till 32 byggnader.

Genom sin sandstensfasad och takfotshöjd samverkar byggnaden och hotell Sheraton mycket väl i stadsfronten mot Riddarfjärden och Norrström. Kvarteret samverkar med Tegelbackens utpräglade och välbevarade senmodernistiska karaktär och påverkas negativt när en av kvarterets två fastigheter, uppförda under samma tid, rivs.

Rivningen medför därför negativa konsekvenser på stenstadsfronten

Stadsbild

Förslaget har ett övergripande modernistiskt uttryck samt en materialkvalitet och ett kulörval som motsvarar den senmodernistiska byggnad den ersätter. Dessa aspekter mildrar den negativa påverkan som rivningen har på den modernistiska stadsbilden i City. Stadsfrontens enhetlighet och anslutningen till stenstadsfronten bevaras genom att kvarterets takfotshöjd och varma fasadkulörer bibehålls. Förslaget gör Rödbodgatan betydligt smalare och Rödbodtorget blir åter avläsbar som plats. Förlorade historiska kvaliteter i stadsbilden återtas därmed. Siktlinjen från Kanslikajen mot Klara kyrka, i Rödbodgatans förlängning, blir åter mer avgränsad. Den största negativa förändringen består i att Klaras kyrktorn till stora delar döljs från Riddarhusbron. I dag framträder de övre delarna av tornets murar och hela spiran ovanför kvarterets takfot.



Perspektiv från Kanslikajen norrut, Snäckan 8 med samrådsförslaget. Ny byggnad markerad med blå pil. Den översta våningen föreslås utgå.



Perspektiv från Kanslikajen norrut, Snäckan 8 befintlig situation.

Luftkvalitet

Av luftkvalitetsutredningen för Snäckan 8 i Stockholm, framtagen av SLB-analys augusti 2016, framgår att miljökvalitetsnormerna för PM10 samt för kvävedioxid klaras för år 2020. Vid beräkningarna har idag tillgängliga prognoser för fordonsparkens sammansättning använts vilket är de mest tillförlitliga siffrorna att tillgå.

Miljöförvaltningen anser därför att uppgiften om att miljökvalitetsnormerna klaras är tillförlitlig. Planområdet används idag för kontorsändamål samt handel och kommer även att göra det efter exploateringen. Inga bostäder eller verksamheter för barn planeras i området, vilket innebär att känsliga grupper för luftföroreningar inte kommer att vistas inom området i någon större utsträckning.

Dagvatten

Planerad ny bebyggelse inom Snäckan 8 beräknas att resultera i en mycket liten ökning av dagvattenavrinningen. Däremot kommer framtida mer intensiv nederbörd, som följer av förväntade

klimatförändringar, att leda till ökade dagvattenflöden. Stockholm Vattens riktlinjer förespråkar att dagvattenflödena vid dimensionerande förhållanden inte ska öka. De föreslagna lösningarna i Snäckan 8 klarar Stockholm Vattens riktlinjer med god marginal. Med förslaget fördröjnings- och reningsmagasin beräknas föroreningsbelastningen från planområdet minska för de flesta av alla studerade ämnen, jämfört med dagens situation. Sammanfattningsvis bedöms dock föroreningsbelastningen minska jämfört med idag. Detta innebär att planförslaget inte påverkar några miljökvalitetsnormer för ytvatten negativt och att statusen i recipienten inte påverkas negativt av planförslaget. Konsekvenserna för ytvatten till följd av planförslaget bedöms sammantaget bli positiva, jämfört med nuläget.

Planprocess

Samråd

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2016-11-01 - 2016-12-13. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Norrmalm, tisdagen den 1 november månad 2016. Samrådsmöte hölls den 2016-11-16 där cirka 5 personer närvarade.

Flertalet inkomna yttranden från sakägare innehåller synpunkter gällande tillgänglighet till garaget, redovisningen av rivningsbehovet, ekonomisk förlust, önskar fler utredningar angående geologi/brandrisk/kulturmiljövärden/tekniskt genomförande samt trafik, försämrad utsikt, minskat dagsljus och att planförslaget skulle medföra problem för godstransporter till och från fastigheten.

Nära grannar, fastigheterna Snäckan 7 och Fyrfotan samt Stockholm Parkering och Konstakademien anser bl.a. att de får försämringar i form av förlängda körsträckor till garage, minskad utsikt, minskad orienterbarhet, störningar under byggtid, minskat himmelsljus, begränsningar av Vattugaragets nyttjandemöjligheter, ökad söktid för fordon, förkastligt ur kulturmiljösynpunkt med rivning, avvikande taksiluet på planförslaget och bristfälligt studerad trafiksituation.

Planens innehåll har delvis förändrats från start-PM då de tidigare inplanerade bostäderna har utgått. Det beror framför allt på höga

bullernivåer och svårigheter att skapa en tyst sida samt att ett fåtal bostäder i denna del av City (så som det redovisades i start-PM) i fortsatta studier inte av stadsbyggnadskontoret sågs kunna uppfylla de krav och mål som är förenliga med en god stadsbyggnad och en trygg stad. Bostäderna i sitt antal skulle utgöra en alltför liten enhet och således bli en isolerad enklav i ett kontorsdominerat område som idag också är mycket trafikpåverkat.

Planförslagets negativa påverkan bedöms som måttliga i avseende påverkan på omkringliggande miljöer såsom försämring för fordon till och från närliggande fastigheter via in- och utfart via Rödbodfaret, försämrade orienterbarhet, garagefunktion, eller dess funktion som gata avseende genomfarts möjlighet. Det är fortfarande fullt möjligt att angöra fastigheter även efter ett genomförande av planen, dock tar det längre tid men förändringen är inte stor. Gatufunktionen under fastigheten kommer ej vara möjlig efter ett genomförande av planen och trafikanter får hitta alternativa färdvägar genom staden. Bullerstörningar under byggtid är något som är svårt att undvika i en stadsmiljö. Störningar från verksamheter och byggarbetsplatser ska självklart minimeras i största möjliga mån och enligt gällande lagstiftning och förordningar. Minskad orienterbarhet och öka svårighet att hitta till garaget är negativt då en av de två anslutningsmöjligheterna försvinner, men svårigheten kan avhjälpas med ökad information och skyltning. Att utsikt och himmelsljus minskas och förändras är något som är svårt att undvika eller tillmötesgå i alla enskilda delar. Ljusstudier har gjorts och påverkan på omgivande fastigheter är liten.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på planförslaget vilket möjliggör till att bidra som en lösning till de stadsmässiga svårigheter som finns vid området kring Tegelbacken. Ur ett socialt perspektiv innebär planförslaget huvudsakligen positiva konsekvenser. Den effektivare och mer tillgängliga stadsmiljö som skapas och ligger i linje med Översiktsplanen och Vision 2040, ger goda förutsättningar för ett mer levande stadsliv med tryggare och mer tillgängliga miljöer och mötesplatser. Planförslaget bidrar till en tydligare platsbildning och till att kvarteret inte kommer att upplevas ingå i ett mer trafikdominerat gaturum utan istället i stadsbyggnad där bottenvåningar öppnas upp mot kringliggande gator.

Huruvida planförslaget bidrar till hushållning med naturresurserna kan diskuteras. Å ena sidan innebär förslaget att en modernistisk

byggnad i relativt gott skick rivs. Detta i sig bedöms inte vara god hushållning med naturresurserna. Å andra sidan rivs byggnaden för att ge plats åt en mer klimateffektiv byggnad som klarar dagens betydligt hårdare energi- och arbetsmiljökrav och där betydligt fler personer ges plats för arbete på samma yta, vilket i sin tur medverkar till att använda befintlig infrastruktur på ett mer effektivt sätt. Vidare innebär planförslaget också att fler kan jobba på samma plats som är en av stadens mest lättillgängliga med en mängd olika kollektivtrafikslag, vilket är positivt.

Påverkan på den modernistiska stadsbilden i City blir i viss utsträckning negativ då det totala antalet modernistiska byggnader från 1960- och 70-talen inom området minskar med ytterligare en byggnad. Förslaget inordnar sig däremot väl i det modernistiska kvarteret och den övergripande modernistiska karaktären bevaras. Det modernistiska uttrycket, materialkvaliteten och kulörvalet motsvarar den sen modernistiska byggnad som planförslaget föreslår att ersätta varpå den negativa påverkan som rivningen har på den modernistiska stadsbilden i City mildras.

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

- Kontoret föreslår att planförslaget sänks med en våning, samt att indrag och fasadbearbetning görs av de översta våningsplanen i syfte att skapa en bättre samverkan som *gestaltat storkvarter* tillsammans med hotell Sheraton. Anpassningen bedöms möjliggöra att påverkan på riksintresset för Stockholms innerstad med Djurgården minskas, då den negativa effekten på Klara Kyrkas torn minskar samt att stadens front mot vattnet påverkas i mindre utsträckning. Påverkan av den föreslagna byggnadsvolymen minskas, avseende den prognostiserade kvävedioxidhalten på Rödbodgatan, då våningsantalet sänks.
- Miljökonsekvensbeskrivning, MKB, kommer att utföras avseende kulturmiljö, luft och vatten.
- Hur dagvatten omhändertas samt hur partikelhalter i närmiljön påverkas, ska förtydligas.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

SLUT