

Handläggare
Susanna Stenfelt
Telefon 08-508 26 142
Rebecca Kihlman
Telefon: 08-508 27 519**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställnings- tagande inför granskning av förslag till detaljplan för Sperlingens Backe 56 i stadsdelen Östermalm (100 lägenheter)

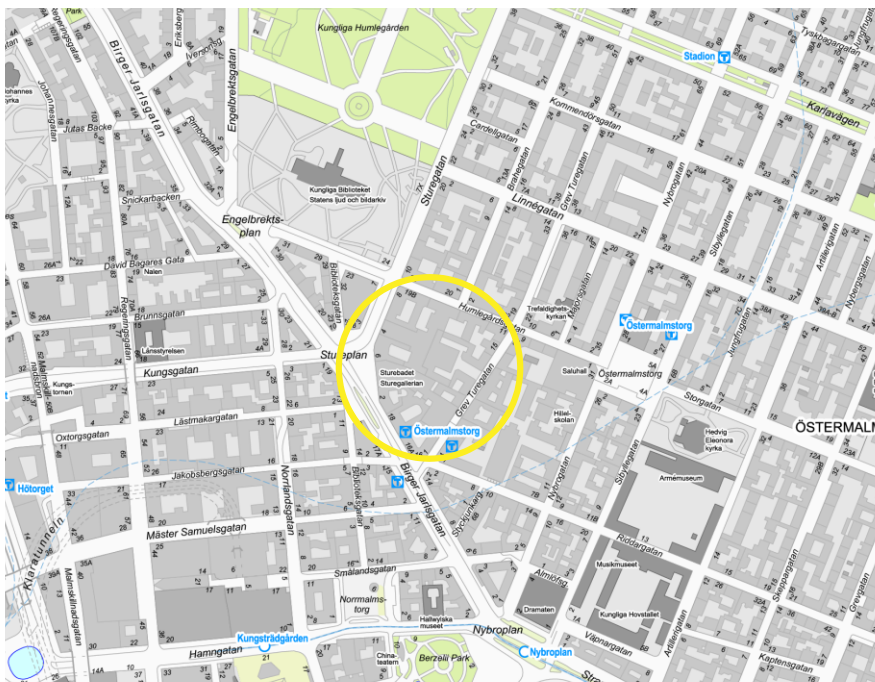
Förslag till beslut

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

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder

*Planområdet markerat med gul ring.***Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Bilaga: Samrådsredogörelse

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. 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.

I september 2016 godkände stadsbyggnadsnämnden programsamrådet och gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att gå ut på plansamråd med ett reviderat förslag.

I plansamrådsförslaget har mängden rivningar minskat i relation till programförslagets förslag och höjderna justeras så att riksintresset säkerställs. Planförslaget innebar även att fler bostäder inryms i kvarteret. Totalt rymmer förslaget cirka 75 – 100 nya hyresrätter.

I planförslaget ersätts den befintliga gallerian med en utökad galleria med högresta borg med glastak som förbinds med passager genom byggnader. Även en undre handelsvåning etableras, plan -1. Kvarterets exponerade läge innebär att anpassning är nödvändig för minska påverkan på stadsmiljön, såväl på långt som på nära håll. Bebyggelsen utformas med hänsyn till stenstadens karaktär. Tunnelbanans entré till station Östermalmstorg flyttas från Birger Jarlsgatan 16 till Marmorhallarna. Planen syftar därmed till att öka exploateringen, möjliggöra rivning för delar av kvarteret och skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader med utökade skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Plansamråd genomfördes under perioden 16 maj – 11 juli 2017. Under plansamrådet inkom ett mycket stort antal yttranden, som i skrivande stund uppgår till 8177 stycken. Flertalet är kritiska till

planförslaget och framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller rivningar och bebyggelsehöjder samt påpekar brister i utredningarna. De flesta sakägare, boende och övriga som framfört synpunkter önskar färre rivningar, minskade bebyggelsehöjder, mindre påverkan på befintliga verksamheter samt ytterligare utredningar av planens konsekvenser för omgivningen och berörda.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till fortsatt planarbete och föreslår, med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet att följande frågor studeras vidare inför granskning:

Byggrätten mot Humlegårdsgatan dras tillbaka från fastighetsgränsen mot Sperlingens backe 30 och den inre strukturen revideras. Taklandskapets volymer och dess utformning justeras för att minska påverkan på riksintresset. En långtgående genomförandestrategi för projektet måste upprättas för att inte riskera onödiga störningar.

Vidare behövs kompletteringar och justeringar av planhandlingar och underliggande utredningar. Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att ge kontoret i uppdrag att upprätta ett slutgiltigt planförslag i enlighet med detta tjänsteutlåtande att ställa ut för granskning.

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.

Syfte och huvuddrag

Syftet är att vitalisera kvarteret genom ett mer funktionsblandat innehåll med fler bostäder, kontorsarbetsplatser, hotell och centrumändamål såsom handel. Med en utökad galleria etableras 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.

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 avvikande form och stora format, i förening med det centrala och attraktiva läget, har präglat dess utveckling. Faktorer som skapat förutsättningar för en speciell kombination av bostadspalats och verksamheter med ovanliga typologier. Kvarterets atypiska särart är förutsättning för den utveckling som nu föreslås.

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.

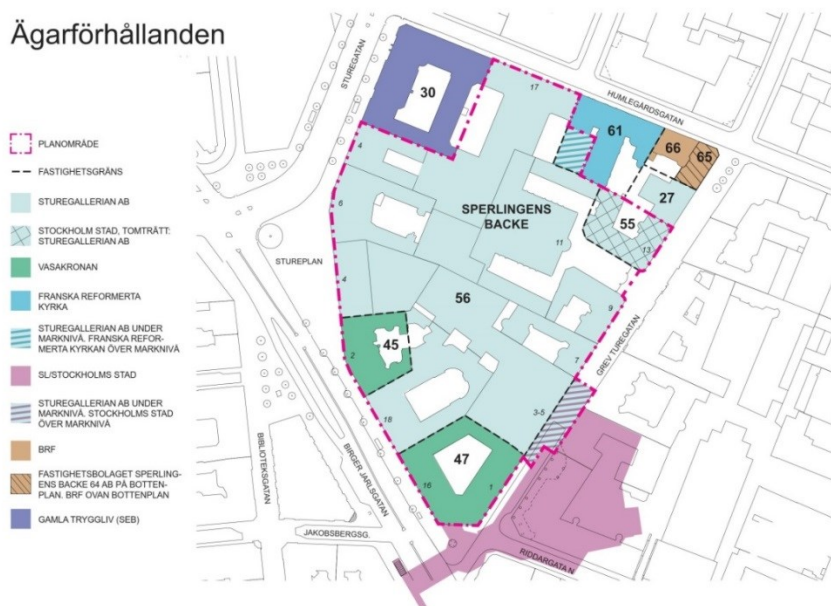
Under kvarteret finns parkering och lastfar som nås från Humlegårdsgatan. Ett parkeringshus vetter mot Grev Turegatans nedre del. I kvarteret ryms även en tunnelbanenedgång till station Östermalmstorg. Den övre delen av Grev Turegatan är utformad som en gågata.

Ägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 19 000 kvm. fördelat på följande fastigheter:

- Sperlingens Backe 45, ägs av Vasakronan Fastigheter AB
- Sperlingens Backe 47, ägs av Fastighet AB Skjutsgossen nr 8 & Co K/B, som i sin tur ägs av Vasakronan.
- Sperlingens Backe 55, ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Sturegallerian AB som i sin tur ägs av Abu Dhabi Investment Authority (ADIA).
- Sperlingens Backe 56, ägs av Sturegallerian AB som i sin tur ägs av ADIA.
- Del av Sperlingens Backe 61, ägs av Franska Reformerta Församlingen här i staden.
- Östermalm 1:56, ägs av Stockholms stad.

Ägarförhållanden



Fastighetsägarförhållanden inom kvarteret Sperlingens Backe.

Gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning – Sperlingens backe ga:1 – inrättad 1990. Följande fastigheter deltar för närvarande i gemensamhetsanläggningen: Stockholm Sperlingens 30, 45, 55 och 56.

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.

En ny översiktsplan för Stockholm har varit på samråd under sommaren 2017. I förslag till översiktsplan definieras City, där Sperlingens backe ingår, som ett stadsutvecklingsområde. Målet är ett tätare city och en mer intensiv stadsmiljö som kan åstadkommas genom förändringar i befintlig bebyggelse samt utveckling av de offentliga rummen. Det innebär bland annat att bebyggelsen får mer blandade funktioner så att stadslivet kan pågå under dygnets alla timmar. Utvecklingen inom City ska ske utan att skada riksintresset Stockholms innerstad.

Riksintresse, fornlämning och kulturmiljö

Kvarteret Sperlingens Backe ligger inom ett område som är utpekad 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 bebyggelse lämningar från medeltid och senare tid kan påträffas.

Bebyggelsen inom kvarteret Sperlingens Backe är kulturhistoriskt klassificerad av Stadsmuseet. Inom planområdet 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.

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.



Stockholms Stadsmuseums kulturhistoriska klassificering av kvarteret Sperlingens Backe.

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 planområdet. 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 rivas. 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.

Program för City

Ett förslag till Program för City har tagits fram av stadsbyggnadskontoret. Programmet var på samråd under sommaren 2017. Syftet med programmet är att uttrycka Stockholms stads intentioner för utvecklingen av City ur ett helhetsperspektiv. Förändring och utveckling av bebyggelsen är möjlig i hela City men olika områden

har olika potential och förutsättningar. Riktlinjerna i Program för City är utgångspunkt för den långsiktiga utvecklingen av City.

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 uppmanar 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.

Ställningstagande inför plansamråd

Stadsbyggnadskontoret redovisade resultatet av programsamrådet för stadsbyggnadsnämnden 22 september 2016. Under programsamrådet hade 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 ställdes dock på större hänsyn och en högre grad av bevarande av befintliga byggnader inom programområdet. Kritik framfördes mot programförslagets omfattande rivningar och föreslagna byggnadshöjder, som ansågs ge alltför stora negativa effekter på stadsbilden, de kulturhistoriska värdena samt risk för påtaglig skada på riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården.

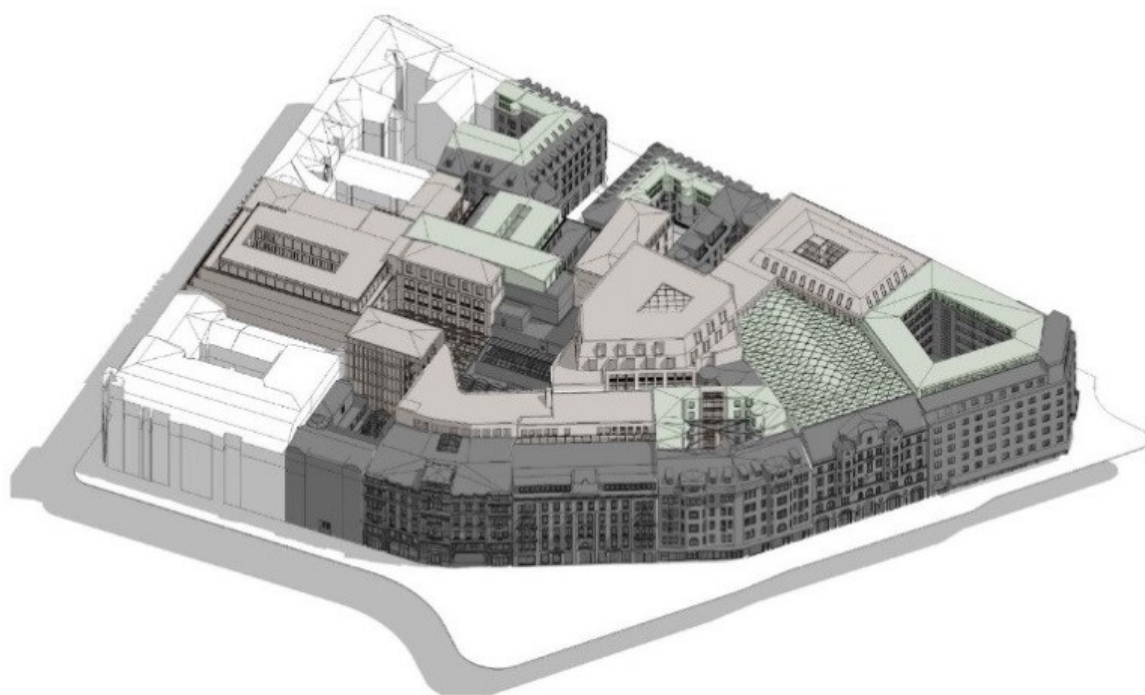
Stadsbyggnadsnämnden beslutade att förslaget skulle bearbetas inför plansamrådet i så motto att mängden rivningar minskades i relation till programsamrådets förslag och höjderna justerades så att riksintresset säkerställs. Nämnden uttalade att det är av särskild vikt att den arkitektoniska kvaliteteten är hög, att föreslagna rivningar motiveras noggrant och att möjligheten att minska rivningarna ytterligare studeras. Nämnden uttalade också att ytterligare bostäder behöver prövas samt att entrén till tunnelbanan inte får innebära att tillgängligheten försämras och att det enda acceptabla är att entrén har samma öppettider som tunnelbanan.

Plansamrådsförslaget

Bebyggelsen inom kvarteret Sperlingens backe kommer att genomgå omfattande förändringar de närmaste åren. Utgångspunkt för den föreslagna förändringen är att den sammanhållna och karaktäristiska bebyggelsefronten mot Birger Jarlsgatan och Stureplan bibehålls och att rivning och nybyggnad sker i kvarterets inre delar samt mot omgivande gator.



Kvarteret Sperlingens backe, den befintliga bebyggelsefronten mot Stureplan bevarad, plansamrådsförslag.

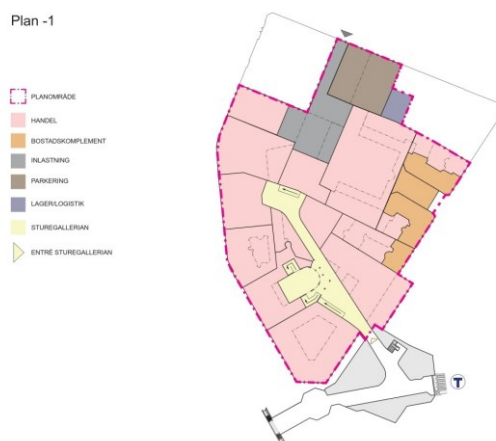


Axonometri över planförslaget, mörkgrå färg avser befintlig byggnad, grön avser påbyggnad och ljusgrå avser nybyggnad.

Plansamrådsförslaget innebär att kvarterets gatuplan samt källarvåning, plan -1, reserveras för handel i den nya galleria som föreslås ersätta den befintliga Sturegallerian. Tunnelbaneentrén till station Östermalmstorg föreslås flyttas in i Marmorhallarna och möjliggöra en direkt koppling mellan kollektivtrafiken, plan -1 och den nya gallerian. Plansamrådsförslaget innehåller främst kontorsbebyggelse, med moderna och ändamålsenliga kontor kan antalet arbetsplatser öka trots att den totala mängden kontorsyta minskar. Plansamrådsförslaget innehåller också bostäder, cirka 100 nya hyresrätter, som föreslås placeras mot Grev Turegatan. Även ett hotell samt Sturebadet ingår i samrådsplanen.



Gatuplan är reserverad främst för Sturegallerian.



Under marknivå, plan -1, kopplas tunnelbanan och Sturegallerian samman.

I plansamrådsförslaget föreslås de nya byggnaderna uppföras något högre, drygt 3 meter, än nuvarande hushöjder. Dessa högre volymer har dock en större utbredning än de befintliga och med kvarterets exponerade läge innebär det att anpassning av volymerna är nödvändig.

Markanvändning

Plansamrådsförslaget innebär en utökning av byggrätten inom planområdet från ca 111 100 kvm till ca 124 500 kvm. Av denna utgör kontor ca 55 700 kvm, bostäder ca 7 300 kvm, hotell ca 7 900 kvm, centrumändamål ca 28 900 kvm. Resterande ytor utgörs av galleria och passager, teknik och parkering.

Totalt innehåller detaljplaneförslaget en ökning med ca 12 500 kvm, varav 4800 kvm är över mark och 7700 kvm är placerade under marknivå.

För byggnad på Grev Turegatan 5 föreslås dubbelanvändning för både bostäder och kontor. I det fall bostäder etableras ökar BTA för bostäder till 9 700 kvm och motsvarande siffra minskar för kontor.

En parkeringsanläggning med lastfar föreslås placeras under mark vid Humlegårdsgatan och avser serva hela kvarteret.

Rivning

Planförslaget möjliggör rivning av delar av kvarteret för att ge utrymme för fler och mer ändamålsenliga byggrätter. Genom att riva byggnader skapas möjligheten att etablera en utökad galleria med en mer överskådlig och orienterbar struktur i kvarterets inre. Rivning av byggnader i kvarteret möjliggör även ett etablerande av en handelsvåning under mark, plan -1.

Planen medger rivning av följande byggnader; gathus och gårdshus på Humlegårdsgatan 17 (1980-tal), gårdsbyggnaderna inom Stureplan 6 (1880-tal) och Stureplan 4 (1980-tal), parkeringshuset på Grev Turegatan 3-5 (1930-tal) samt en mindre inre del (år 1900) liksom en mezzaninvåning (1980-tal) i Marmorhallarna på Birger Jarlsgatan 18 och flyglarna för Freys Hyrverk (år 1900) samt glasvolymen (1980-tal) på den f.d. Privatgatan mot Grev Turegatan.

Befintligt

PLANOMRÅDE



Befintlig bebyggelse.

Bevarande

PLANOMRÅDE

Bevaras
Rivs



Bebyggelse som föreslås rivas.



Glasöverbyggnaden på f.d. Privatgatan/Freys Torg föreslås rivas.



Den fd. Privatgatan när glasöverbyggnaden är riven.



Kontorshuset på Humlegårdsgatan 17 föreslås rivas.



Parkeringshuset, Grev Turegatan 3-5 föreslås rivas.

Konsekvenser av plansamrådsförslaget

Kontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Miljöbedömningen avser planförslagets påverkan på den kulturhistoriska miljön och Riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården.

Den sammanvägda bedömningen från miljökonsekvensbeskrivningen är att planförslaget är förenligt med riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. På lokal nivå innebär planförslaget dock negativa konsekvenser för de kulturhistoriska värden som representerar den moderna och postmoderna staden.

Planprocess

Samråd

Plansamråd pågick under perioden 16 maj till 11 juli 2017.

Samrådstiden beräknades ursprungligen pågå under sex veckor, mellan 16 maj och 27 juni 2017. Efter att förslaget ådragit ett stort intresse förlängde Stadsbyggnadsnämnden samrådstiden med två veckor till 11 juli. Information om samrådet och om förlängning av samrådstiden skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset och på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i Svenska Dagbladet, Dagens Nyheter och lokaltidningen Mitt i 17 maj 2017. Annons om förlängning av samrådstiden publicerades i Svenska Dagbladet och Dagens Nyheter 21 juni 2017. Samrådsmöte hölls 1 juni 2017 i Tekniska Nämndhuset där cirka 30 personer närvarade.

Under plansamrådet inkom ett mycket stort antal yttranden, som i skrivande stund uppgår till 8177 stycken. Flertalet är kritiska till planförslaget och framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller rivningar och bebyggelsehöjder samt påpekar brister i utredningarna. De flesta sakägare, boende och övriga som framfört synpunkter önskar färre rivningar, minskade bebyggelsehöjder, mindre påverkan på befintliga verksamheter samt ytterligare utredningar av planens konsekvenser för omgivningen och berörda.

Sammanfattning av synpunkter under plansamråd

Nedan redovisas ämnesvis de synpunkter som har inkommit under samrådet.

Kulturmiljö

Flertalet *remissinstanser, sakägare, boende och övriga* anser att det är positivt att samrådsförslaget innebär att en större del av bebyggelsen bevaras jämfört med programsamrådsförslaget. Flertalet anser trots det att de föreslagna rivningarna är för omfattande och att de föreslagna nya höjderna och volymerna är för höga och innebär för stor påverkan på stadsbild och stadens siluett.

Länsstyrelsen anser att förslaget inte innebär en sådan negativ inverkan på riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården att det medför påtaglig skada på riksintresset.

Allmänt om förslaget

Stadsliv, nöjesliv, handel, besöksnäring

Flertalet *remissinstanser, sakägare, boende och övriga* lyfter fram områdets betydelse som mötesplats för handel, nöjesliv och kultur. Flera för fram att förslagets effekter på områdets stadsliv, nöjesliv, handel och besöksnäring blir för omfattande såväl under som efter projektets genomförande.

Olägenheter för grannar

Sakägare, boende, och övriga anser att förslaget skulle innebära betydande olägenhet bland annat i form av försämrade dagsljusförhållanden, insyn, verksamhetsbuller och andra ljudstörningar. Den föreslagna hotell- och kontorsbyggnaden på Humlegårdsgatan 17 och tillkommande volymer inne i kvarteret befaras ha särskilt stor påverkan.

Gator och trafik

Biltrafik, parkering, lastfar och varutransporter

Sakägare, boende och övriga framför att de befarar en stor påverkan på trafiksituationen under och efter byggtiden och störningar från byggtrafiken under byggtiden samt att påverkan inte är tillräckligt utredd. *Trafikkontoret* anser att det är positivt att varutransporterna kommer att samlastas och menar att samlastning är en nödvändighet om omkringliggande gatunät inte ska belastas av alltför tung trafik.

Kollektivtrafik

Trafikförvaltningen (Stockholms läns landsting), remissinstanser och Övriga anser att det är positivt med utveckling av Östermalmstorgs tunnelbanestation men anser att resenärernas framkomlighet behöver säkerställas även då verksamhet inte pågår i gallerian.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, dagvatten

Stockholm Vatten och Avfall framför att nya ledningar bör projekteras så att avloppet separeras i dag- och spillvatten.

Energiförsörjning

Ellevio framför att planförslaget medför behov av ytterligare en nätstation.

Avfallshantering

Stockholm Vatten och Avfall anser att det behöver finnas en större kapacitet och möjlighet till lagring av avfall.

Hälsa och säkerhet

Buller, vibrationer och störningar

Sakägare, boende och övriga efterfrågar en fördjupad bullerutredning avseende påverkan från trafik till lastfaret samt fördjupad utredning av vibrationer inför och i samband med byggnadsarbetena.

Risk – geotekniska förutsättningar

Sakägare framför att de geotekniska förutsättningarna är ofullständigt utredda och att riskerna är för omfattande.

Översvämningsrisk

Länsstyrelsen framför att det kan föreligga översvämningsrisk i området och att planen mer noggrant behöver fördjupa redovisning.

Miljö- och klimataspekter

Miljökonsekvenser

Remissinstanser och *Sakägare, boende och övriga* anser att rivningarna och den nya bebyggelsen innebär onödiga miljöpåfrestningar. *Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN)* anser att livscykelanalysen är missvisande.

Länsstyrelsen framför att planhandlingarna indikerar att grundvattennivån kan påverkas och att det behöver utredas om tillstånd/anmälan om vattenverksamhet krävs. *Sakägare* framför att deras fastigheter är känsliga för grundvattenpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Sakägare, boende och övriga har synpunkter på miljökonsekvensbeskrivningen. Det framförs att MKB:n kommer fram till fel slutsats och att förslaget inte är förenligt med riksintresset.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen framför att dagvattenutredningen inte tar hänsyn till den generellt höga belastningen på det kombinerade dagvatten- och avloppssystemet.

Allmänt om samrådet och planprocessen

Allmänt

Sakägare, boende och övriga framför synpunkter på brist på medborgarinflytande, Stadsbyggnadskontorets bristande kompetens, politiskt ansvar, utländska investeringar samt synpunkter på oegentligheter i Stadsbyggnadskontorets handläggning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under plansamrådet inkom ett mycket stort antal yttranden, som i skrivande stund uppgår till 8177 stycken. Flertalet är kritiska till planförslaget och framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller rivningar och bebyggelsehöjder samt påpekar brister i utredningarna. De flesta sakägare, boende och övriga som framfört synpunkter önskar färre rivningar, minskade bebyggelsehöjder, mindre påverkan på befintliga verksamheter samt ytterligare utredningar av planens konsekvenser för omgivningen och berörda.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till fortsatt planarbete och föreslår, med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet att följande frågor studeras vidare inför granskning:

Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas ämnesvis.

Kulturmiljö

Detaljplaneförslaget bedöms inte medföra påtaglig skada på riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården.

Höjder

Kritik har framförts under samrådet att de föreslagna höjderna innebär negativ påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla stadsbilden och att gränsen mellan det moderna city och stenstaden suddas ut.

För att tillgodose de synpunkter som framförts föreslår stadsbyggnadskontoret att volymerna för de nytillkommande gathusen på Grev Turegatan och Humlegårdsgatan omformas så att våningar ovan takfot utförs mer indragna från fasadliv, i syfte att minimera den negativa påverkan på stadsbilden. Tillkommande högdelar i kvarteret föreslås bearbetas så att de bättre anpassar sig till taklandskapet - som ska uppfattas varierat, uppbrutet och mörkt.

Stadsbyggnadskontoret menar att kvarterets avvikande struktur, i storlek och form i förening med det centrala och attraktiva läget, präglar dess utveckling. Faktorer som skapat förutsättningar för en speciell kombination av bostadspalats och verksamheter med ovanliga typologier, som Freys hyrverk, Marmorhallarna och Sturebadet. Flera av de förändringar som föreslås i detaljplanen hade varit otänkbara i ett gängse stenstadskvarter. I Sperlingens backe saknas dock den homogena karaktär som präglar 1800-talskvarteret både vad gäller struktur och enhetliga hushöjder. Det är alltså kvarterets atypiska särart som är förutsättning för den utveckling som nu föreslås.

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. Stadsbyggnadskontoret menar att ett mycket restriktivt förhållningssätt vad gäller rivning av stenstadens äldre bebyggelse är en principiell utgångspunkt. I det aktuella kvarteret är dock avsteg från den principen förknippat med stora funktionella fördelar. Fördelar i form av moderna och ändamålsenliga kontorsarbetsplatser, handelsytor, hotell och bostäder. Stadsbyggnadskontoret föreslår att den inre strukturen bearbetas så att kvarteret bättre förankras i stadsväven och samverkar med sin omgivning. Den nya Sturegallerian ska präglas av en hög grad av offentlighet och knyta an till den europeiska stadsbyggnadstraditionen.

Glasöverbyggnaden på den fd Privatgatan

Kritik har riktats mot rivningen av glasöverbyggnaden på den före detta Privatgatan i anslutning till Freys hyrverk, då byggnaden representerar den postmodernistiska eran. Stadsbyggnadskontoret menar att värdet av att Freys hyrverk kan återfå sin roll i stadsrummet när den ursprungliga gestaltningen med ett frilagt gaturum återupprättas uppväger den förlusten.

Kontoret vill också påpeka att rivning av glasöverbyggnaden är en förutsättning för att de flankerande hörnbyggnaderna på Grev Turegatan ska kunna återetableras som bostäder, då brandkrav inte kan uppfyllas i ett bevarandealternativ.

Marmorhallarna, Birger Jarlsgatan 18

Stadsbyggnadskontoret vill i sammanhanget framhålla att detaljplaneförslaget innebär att en outnyttjad byggrätt i fyra våningar ovanpå Marmorhallarna tas bort. Ett utnyttjande av byggrätten har konstaterats innebära skada på riksintresset. I MKB:n representerar byggrätten ett nollalternativ, det vill säga en möjlig utveckling av kvarteret om den nu aktuella detaljplaneförslaget inte antas.

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 användning parkeringshus inte är förenligt med modernt synsätt på hushållning med stadens begränsade markresurser.

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.

De byggnader som antas ersätta parkeringshuset föreslås omformas så att våningar ovan takfot utförs mer indragna från fasadliv, i syfte att minimera den negativa påverkan på stadsbilden.



Den entrévolym i glas som plansamrådsförslaget redovisade föreslås tas bort, så att sockelvåningen på Freys hyrverk blir fullt synlig, något Stadsmuseet också gett stöd för.

Sturegallerian

Ett stort antal yttranden har kritiserat att rivningarna innebär att Sturegallerian från 1980-talet försvinner. Stadsbyggnadskontoret menar att den nuvarande gallerians rumsliga gestaltning inte är tillfredsställande och att kvarterets inre lider brist på offentlighet och välproportionerade inomhusrum. Kontoret anser att samrådsförslagets galleria inte heller var tillfyllest utan föreslår att den inre strukturen ska bearbetas så att den än mer präglas av klarhet, kontinuitet och stadens skala.



Den befintliga byggnaden från 1980-talet på Humlegårdsgatan 17 föreslås ersättas med två byggnader, ett kontorshus och ett hotell.

Humlegårdsgatan 17

Inkomna synpunkter gällande föreslagen rivning av 1980-talsbyggnaden på Humlegårdsgatan 17 har menat att detta 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 underjordisk lastfar som kan försörja hela kvarteret vägt tungt, tillsammans med önskemål om ändrad användning.

Vidare begränsar byggnadens tekniska egenskaper med låga våningshöjder och bärande fasad möjligheten till ombyggnad, och till att erhålla en mer generös och levande bottenvåning. Att skapa en galleria med en tydlig entré mot Humlegårdsgatan är inte möjligt i ett bevarandeanternativ.

Byggrätten föreslås dock justeras så att byggnaden dras tillbaka från de bostäder som finns inom Sperlingens backe 30. Ovan takfot föreslås volymen omformas så att våningar ovan takfot utförs mer indragna från fasadliv, i syfte att minimera den negativa påverkan på stadsbilden.

Gårdshusen för Bångska palatset (Stureplan 6), Stureplan 4 och Freys hyrverk

Samrådet har tydligt önskat begränsa mängden rivningar i kvarteret men även givit stöd för viss förändring i syfte att öka dess attraktivitet. Stadsbyggnadskontoret menar att de föreslagna rivningarna av gårdshusen inom Stureplan 6 och 4 samt flyglarna för Freys hyrverk möjliggör att en mer sammanhängande struktur kan etableras i kvarterets inre, det möjliggör även uppförande av kontorshus med moderna kontorsarbetsplatser.

Stadsbyggnadskontoret vill påpeka att de äldre byggnadsdelarna, inom Stureplan 6/Bångska palatset och Freys hyrverk, inte kan upplevas när man rör sig i dagens kvartersstruktur. Kontoret föreslår att rivning av gårds- och flygelbyggnaderna ska kvarstå.

Rekonstruktion av fasader

Flertalet ställer sig positiva till rekonstruktion av förvanskade fasader men menar att föreslagen fasadgestaltning inte är tillräckligt studerad. Stadsbyggnadskontoret delar åsikten att frågan är komplex och avser att fördjupa kunskapsläget och diskussionen.

Arkitektur och gestaltning

Flertal samrådsyttranden ställer högre krav på byggnadernas gestaltning, beträffande höjd, form, material och karaktär. Kontoret ansluter till den uppfattningen och menar att byggnadernas gestaltning ska ta sin utgångspunkt i respekt för platsen och att arkitekturen ska bidra till mervärden i staden. Arbetet med byggnadernas arkitektoniska gestaltning bör därför utvecklas vidare i syfte att uppnå hög arkitektonisk kvalitet.

Allmänt om förslaget

Förslagets påverkan på stadsliv samt olägenhet under byggtid

Ett stort antal yttranden lyfter fram kvarterets viktiga roll som mötesplats för handel, nöjesliv och kultur. De uttrycker oro för att planförslagets genomförande innebär alltför negativ påverkan på de befintliga verksamheterna i kvarteret såväl under som efter genomförandet.

Vad gäller kritiken mot shoppinggalleriors negativa påverkan på stadsmiljön menar stadsbyggnadskontoret att avsikten med föreslagna galleria inom Sperlingens backe är att etablera ett stadsrum med

en hög grad av offentlighet i kvarterets inre. Genom att erbjuda gena och generösa passager kan flödena genom kvarteret öka, vilket stärker Stureplan som knutpunkt och mötesplats. Detta kan i sin tur bidra till att förstärka stadsdelens ekonomiska och sociala potential.

Stadsbyggnadskontoret vill i sammanhanget poängtera att avsikten är att befintliga verksamheter ska bibehållas och utvecklas inom kvarteret. Detaljplanen skapar förutsättningar genom att ange lämplig markanvändning. 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 även till att logistik och varuförsörjning kan upprätthållas tillfredsställande under byggtiden.

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

Stadsbyggnadskontoret medger att det finns påtagliga störningsrisker vid projektets genomförande. Kvarterets speciella läge mellan Stureplan och trånga 1600-talsgator innebär att tillgängligheten för byggtrafiken är starkt begränsad. För att minimera störningarna krävs det en långtgående samordning av transporter och leveranser, både i tid och rum. En genomtänkt byggherre- och entreprenörsorganisation, i samarbete med stadens väghållare, måste upprättas för att inte riskera onödiga störningar. Denna genomförandestrategi bör påbörjas och presenteras snarast, möjligen redan i genomförandebeskrivningen i granskningsskedet.

Olägenheter för grannar

Under samrådet har boende, näringsidkare och övriga uttryckt oro för att planförslaget innebär försämrat ljusförhållande, ökat buller och insyn. Inför granskningen föreslår kontoret att byggnadsvolymen på Humlegårdsgatan 17 dras tillbaka från Sperlingens backe 30 så att ett erforderligt avstånd till bostäderna innehålls och 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.

Gator och trafik

Biltrafik, cykelparkering, lastfar och varutransporter

Farhågor att trafikbelastningen under och efter planens genomförande ska påverka stadsdelen och trafiknätet negativt har framförts. Förslaget utgår från en extern samlastning av leveranser. Trafikkontoret har i sitt remissyttrande menat att tillkommande trafik med

föreslagen lösning är acceptabel och inte kräver särskilda trafikregleringar. I det fortsatta arbetet inför granskning behöver dock utredningen för cykelparkering fördjupas.

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

Kollektivtrafik

Samrådet har i huvudsak visat stöd för en flytt av tunnelbanans entré, från Birger Jarlsgatan till Marmorhallarna.



Marmorhallarna med den nya tunnelbaneentrén, plansamrådsförslag.

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

Trafikförvaltningen menar att tillgängligheten till tunnelbanan ska säkras även då gallerians verksamheter är stängda. Kontoret anslu-

ter till den uppfattningen, en fördjupad redovisning av påverkan och driftstörningar för tunnelbana, skyddsrumsfunktion och busstrafik ska tas fram i det fortsatta arbetet. Ett genomförandeavtal ska vara tecknat innan stadsbyggnadsnämnden godkänner planen.

All planering i anslutning till tunnelbanan sker i dialog med Trafikförvaltningen.

Teknisk försörjning

Samrådet har visat att en rad tekniska frågor ytterligare behöver belysas. I det kommande planarbetet kommer därför kompletterande utredningar avseende riksintresse för kommunikation (flyg), avfallshandtering samt nätstation att tas fram.

Hälsa och säkerhet

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det i det fortsatta planarbetet behöver tas fram fördjupade utredningar avseende buller, geotekniska förutsättningar, översvämningsrisk och föroreningar. Stadsbyggnadskontoret bedömer vidare att planhandlingarna behöver revideras avseende vilket regelverk som tillämpas för trafikbuller.

Miljö- och klimataspekter

Stadsbyggnadskontoret bedömer att livscykelanalysen behöver revideras med hänsyn till Miljö- och hälsoskyddsnämndens synpunkter samt att det behöver tas fram fördjupade utredningar avseende grundvattenpåverkan och påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten. Om arbetena innebär vattenverksamhet kommer erforderlig prövning enligt Miljöbalken behöva ske.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att avgränsningen för miljökonsekvensbeskrivningen som hanterar de kulturhistoriska frågorna är adekvat.

Allmänt om samrådet och planprocessen

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget är framtaget med stöd av gällande regelverk och delar inte uppfattningen att planhandlingarna vilseleder om detaljplanens huvudsyfte.

Övriga frågor

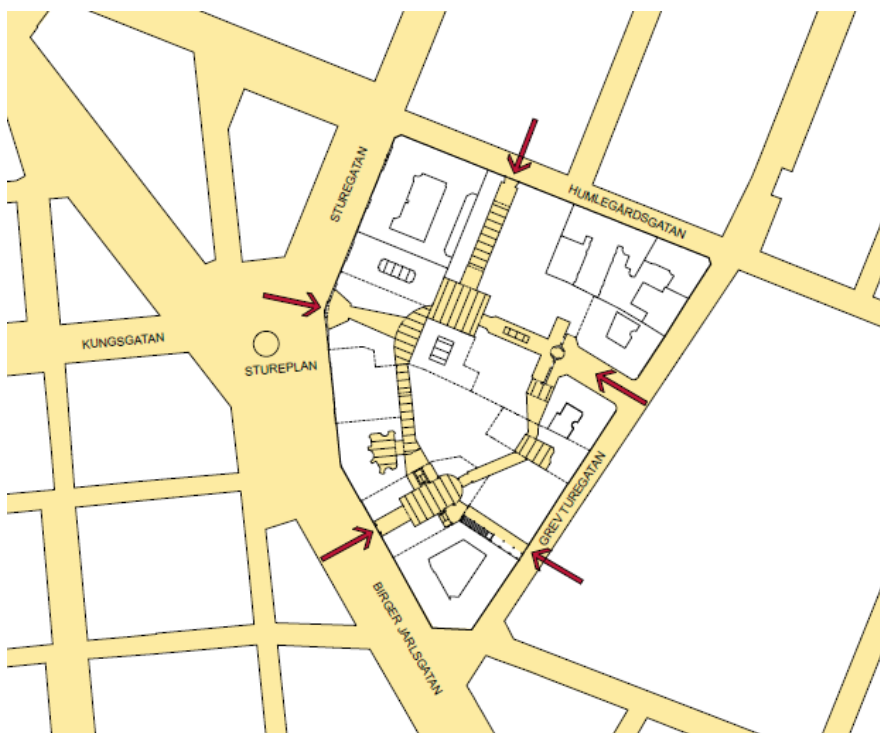
Stadsbyggnadskontoret påpekar att det är fastighetsägaren som ansvarar för projektets genomförande och därmed förknippade kostnader.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget uppfyller stadens strategier för utvecklingen av City. Som del i en långsiktig strategi för utvecklingen av området pågår för närvarande arbete med Program för City. Samråd pågick mellan 1 juni och 31 augusti 2017.

Förslag till riktlinjer inför fortsatt arbete:

Reviderad planstruktur

- Byggrätten mot Humlegårdsgatan dras tillbaka från fastighetsgränsen mot Sperlingens backe 30 för att undvika olägenhet för de bostäder som finns inom fastigheten.
- En revidering av den inre strukturen föreslås, den syftar till att förankra kvarteret topografiskt i staden och skapa en galleria som präglas av klarhet, kontinuitet och stadens skala



Förslag till riktlinje för fortsatt arbete: I den nya Sturegallerian är högresta dagsljusbelysta rum kompositionens stomme, däremellan löper sammalänkande passager. En rundgång bildas som nås från fem medvetet placerade entréer från omgivande gator.

Gestaltning och anpassning till stadsmiljö- och kulturmiljövärden

- Kvarterets taklandskap anpassas till stenstadens taklandskap, så att det upplevs varierat, uppbrutet och mörkt.
- Tillkommande volymer utförs mot det inre av kvarteret, så att de får så liten negativ påverkan som möjligt på upplevelsen av gatumiljön. Våningar som uppförs ovan takfot ska utföras mer indragna från fasadliv i syfte att minimera den negativa påverkan på stadsbilden.
- Fasaderna på Stureplan 2 rekonstrueras

Oförändrat gentemot plansamrådsförslaget

- Rivning provas för parkeringshuset (Grev Turegatan 3-5)
- Rivning provas för Humlegårdsgatan 17
- Rivning provas av gårdsbebyggelse inom Bångska palatset och Stureplan 4

- Glasöverbyggnaden (1980-tal) på den fd Privatgatan, mot Grev Turegatan rivs i syfte att återskapa det ursprungliga öppna gaturummet.
- Rivning prövas för Marmorhallarnas mezzaninvåning från 1980-talet. Fasaden mot Birger Jarlsgatan och innergård rekonstrueras.
- Ny tunnelbaneentré etableras i Marmorhallarna.
- Nytt inre sammankopplande stråk etableras genom kvarteret.
- Freys hyrverks huvudbyggnad bevaras i sin helhet men förutsättningarna för ett atrium i byggnadens mitt prövas. Rivning prövas för flygelbyggnaderna.
- Marmorhallarnas (Birger Jarlsgatan 18) främre delar och inre gårdsrum ska bevaras. Därutöver bevaras även en större del av byggnadens inre.
- Bångska palatsets fasader rekonstrueras.

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

Tidplan

Granskning: Q4 2017 – Q1 2018

Godkännande SBN: Q2 2018

Antagande KF: Q2 2018

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Sperlingens backe är ett omfattande och betydelsefullt stadsbyggnadsprojekt i staden som på ett avgörande sätt kan påverka utvecklingen av hela området kring Stureplan. Kvarterets strategiska läge på gränsen mellan Norrmalm och Östermalm möjliggör etablering av passager som underlättar en effektiv kommunikation mellan stadsdelarna.

Det är en väsentlig stadsbyggnadsuppgift att förankra Sturegallerians struktur i de omgivande stadsrummen, dess gaturiktningar och trafikströmmar. Att fånga Stureplansområdets storstadsmässiga karaktär och svara med ett attraktivt och självklart arkitektonisk grepp i kvarterets inre är den huvudsakliga uppgiften. Det handlar alltså både om stadsstruktur och om arkitektonisk form i förening.

Galleria som stadsbyggnadsidé och arkitektur följer givna spelregler som har utvecklats i Europa sedan slutet av 1700-talet. Det var ett först steg i förnyelsen av den medeltida gyttiga staden, då offentligheten kom att utvecklas på kvartersmark. Det handlade om att säkerställa den kommersiella stadsmiljön genom att erbjuda trygga och attraktiva stadsrum. Med modern och innovativ teknik kunde man effektivisera den kommersiella stadsmiljön med målet

att utvidga stadens offentlighet. Gallerians arkitektoniska idé är det högresta och dagsljusbelysta, inglasade och klimatskyddade rummet. Ambitionen var att göra inomhusmiljöerna så offentliga och därigenom så tillgängliga som möjligt.

I Sperlingens backe saknar den nuvarande strukturen i kvarterets inre överblickbarhet och klarhet. Den befintliga gallerians rumsliga gestaltning är inte tillfredsställande och är svår att orientera sig i. Entréer är idag gestaltade på bekostnad av de befintliga byggnadernas arkitektur eller leds genom verksamheter. De dagsljusbelysta rummen hänger inte samman och den komplicerade och brutna planformen stödjer inte den offentliga karaktären.

Stadsbyggnadskontoret menar att det aktuella projektet inom Sperlingens backe ska knyta an till den beprövade europeiska stadsbyggnadstraditionen. Det är av yttersta vikt att undvika en omvandling mot köpcentrumets privata atmosfär. Kontoret föreslår därför att den inre strukturen bearbetas så att den präglas av klarhet, kontinuitet och stadens skala.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att ge kontoret i uppdrag att upprätta ett slutgiltigt planförslag i enlighet med detta tjänsteutlåtande att ställa ut för granskning.

SLUT