

**Handläggare**  
Catarina Holdar  
Telefon 08 508 274 44**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Redovisning av plansamråd och ställnings- tagande inför granskning av förslag till detaljplan för Hästen 21 i stadsdelen Norrmalm (27 lägenheter)**

### **Förslag till beslut**

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

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

### **Sammanfattning**

Fastigheten Hästen 21 är belägen vid korsningen av Regeringsgatan och Mäster Samuelsgatan. Fastigheten ägs av FIL Hästen R Building AB (Pembroke Real Estate) och är idag bebyggd med ett kontorshus med handel i de nedre våningsplanen.

Fastighetsägaren ser ett behov av att modernisera och utveckla fastigheten Hästen 21. Fastighetsägaren har bedömt att befintlig byggnad inte kan byggas om för att uppfylla moderna krav på arbetsmiljö, säkerhet, flexibilitet och yteffektivitet och önskar därför ersätta befintlig byggnad med en ny. Hur detta kan göras har varit en lång process där olika förslag successivt bearbetats. I ett tidigt förslag visades en betydligt större volym än den som visades i samrådet. Ett förslag till ny detaljplan ställdes ut på plansamråd 20 juni till 15 september 2017.

I ställningstagande inför samråd tryckte stadsbyggnadsnämnden bl.a. på vikten av att City kan utvecklas och erbjuda attraktiva arbetsplatser och offentliga miljöer alla timmar på dygnet. Vidare anförde nämnden att den nuvarande bebyggelsen har kulturhistoriska och arkitektoniska värden, men att det går att pröva en ny bebyggelse på platsen. Den nya bebyggelsen ska tillföra nya höga värden både vad gäller utformning och till stadsväven. En byggnad

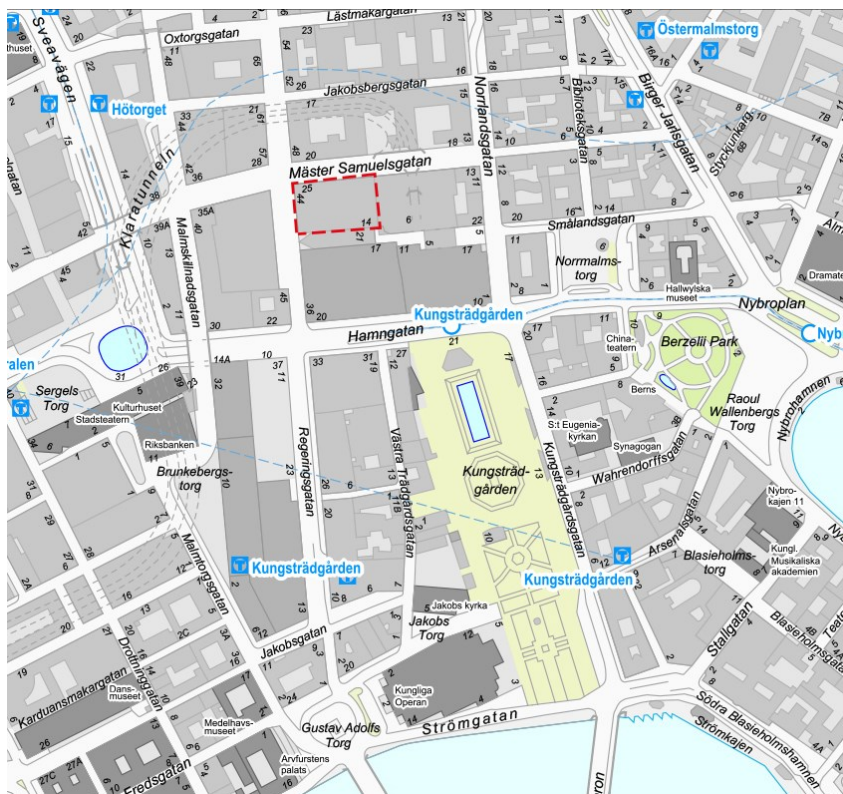
som markant överstiger omkringliggande bebyggelse lämpar sig inte. En maximal höjd om 10 våningar med de översta indragna kan accepteras. I samrådet föreslogs en byggnad om 10 våningar med en höjd av +51,5 meter över nollplanet.

Stadsbyggnadskontoret beslöt efter samrådet på inrådan av länsstyrelsen, att dels ytterligare utreda möjligheterna att bevara delar av byggnaden och komplettera med på- och tillbyggnader, dels vidarebearbeta nybyggnadsförslaget i syfte att två alternativ som båda tillgodoser riksintresset för kulturmiljö skulle finnas vid en ny avvägning mellan olika intressen. Arbetet med bevarandeutredningen har skett i nära dialog med länsstyrelsen.

Stadsbyggnadskontoret har i avvägning mellan olika intressen bedömt att ett delvis bevarande varken tillfredsställer kulturmiljövårdens önskemål eller önskemålen om att utveckla denna del av City med bostäder, högkvalitativa arbetsplatser och förutsättningar för ett förbättrat stadsliv under fler av dygnets timmar. Kontoret anser att den befintliga byggnaden har kulturhistoriska värden som bidrar till Regeringsgatans och Mäster Samuelsgatans modernistiskt gestaltade gaturum. Byggnadens arkitektoniska värde har dock minskat något genom de ombyggnader som gjorts, bl.a. har pellararkaden byggts in. Invändigt är byggnaden helt förändrad. Samtidigt har City behov av fler kontor av hög internationell klass för att kunna locka företag och myndigheter med höga krav på arbetsmiljö och säkerhet.

Samrådsförslaget har vidarebearbetas avseende volym och fasadutformning. Genom att sänka nybyggnadsförslaget till 9 våningar och bearbeta trapphusvolymerna på taket har påverkan på stadssiluetten minskat. Förslaget ger ett tillskott av högklassiga och attraktiva kontorsarbetsplatser i centralt läge och bidrar därigenom till stadens målsättningar att fortsätta utveckla City som ett kommersiellt centrum. Det centrala läget medför ett lågt bilberoende då området är väl anslutet till kollektivtrafik och vägnät för gång- och cykeltrafik. Genom att förslaget innehåller en ökad funktionsblandning och aktiva bottenvåningar bidrar det till en levande stadskärna med en ökad andel bostäder i City. Förslagets nya lokaler och entréer mot Mäster Samuelsgatan bidrar till att utveckla gatan mot ett framtida attraktivt stråk från Vasagatan till Birger Jarlsgatan.

Kontoret menar att ställningstagande inför samråd kvarstår och att planeringen bör gå vidare med ett nybyggnadsförslag.



Översiktsskild som visar planområdet läge.

## Utlåtande

### Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utveckling av fastigheten med moderna och högklassiga lokaler för kontor och handel samt att tillskapa 27 nya bostäder.

Planen syftar även till att bidra till ett attraktivt och levande City genom ökad funktionsblandning, i och med att nya bostäder tillförs området och genom utveckling av publika lokaler i bottenvåningen med fler entréer mot Mäster Samuelsgatan. Fastighetsägaren, som även äger M sterhuset och PK-huset, arbetar med att öppna kvarteret genom att göra det möjligt att röra sig genom byggnaderna. Som en del i detta har den tidigare stängda Smålandsgatan  ter öppnats i och med Sm landstorgets tillkomst. En ny entré till PK-huset från Mellangatan planeras av fastighetsägaren. Sammantaget bidrar detta till stadsliv och trygghet genom att fler människor kommer att finnas i området under olika tider på dygnet.

### Bakgrund

Fastighetsägaren ser ett behov av att modernisera och utveckla fastigheten Hästen 21 med högklassiga lokaler för kontor och handel. Hur detta kan göras har varit en lång process där olika förslag successivt bearbetats. Fastighetsägaren har bedömt att

befintlig byggnad inte kan byggas om för att uppfylla moderna krav på arbetsmiljö, säkerhet, flexibilitet och yteffektivitet och önskar därför ersätta befintlig byggnad med en ny. Fastighetsägarens tidiga förslag visade en betydligt större volym än den som senare visades i samrådet.

Ett förslag till detaljplan var på samråd 20 juni till 15 september 2017. Med anledning av förslagets påverkan på riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården och kulturvärden i övrigt beslöt stadsbyggnadskontoret efter samrådet på inrådan av länsstyrelsen, att dels ytterligare utreda möjligheterna att bevara delar av byggnaden och komplettera med på- och tillbyggnader, dels vidarebearbeta nybyggnadsförslaget i syfte att två alternativ som båda tillgodoser riksintresset för kulturmiljö skulle finnas vid en ny avvägning mellan olika intressen. Arbetet med bevarandeutredningen har skett i nära dialog med länsstyrelsen.

Detaljplaneförslaget förutsätter att befintlig byggnad inom Hästen 21 rivs. Byggnaden är grönklassad av Stadsmuseet och är betydelsefull i gaturummet. Den tillhör inte arkitekten Bengt Lindroos mest kända byggnader, men bär tydligt hans signum. Byggnaden utformades i samspel med omgivningen på flera olika vis, exempelvis hade tidigare både kv. Grävlingen och kv. Oxen Större fasader i varma kulörer i puts och tegel. Byggnaderna var också sammanfogade med gångbroar över Regeringsgatan och Mäster Samuelsgatan. Detta samspel har med tiden försvunnit och kvar finns endast husets anpassning till den klassiska stenstaden och samspelet med NK och NK:s tillbyggnad. Byggnaden planerades för cellkontor där varje arbetsplats hade eget rum. Åren 1996-97 byggdes huset om och all inredning, alla mellanväggar och installationer revs ut. Denna stora ombyggnad medförde att interiören numera har ett begränsat arkitektoniskt värde medan det exteriöra värdet kvarstår.

Idag utformas kontor med en flexibel lösning där ska vara möjligt att dela in våningsplanen på olika sätt efter behov. Antal kvadratmeter per arbetsplats är idag betydligt lägre än på 1970-talet vilket ställer andra krav på ljusinsläpp och ventilation. Bjälklagshöjden i befintlig byggnad är i kontorsvåningarna 3,0 meter vilket ger rumshöjder på ca 2,6 meter och med installationer ner till 2,1 meter.

Utvecklingen av näringslivet i City är en viktig faktor för att behålla stadens konkurrenskraft. Stockholm har idag brist på kontor av högklassiga kontor som kan locka internationella företag, myndigheter och huvudkontor samt låta nuvarande verksamheter utvecklas.

Planförslaget förhåller sig till omgivande bebyggelse genom en volymgestaltning som anpassar sig höjdmässigt till grannfastigheten Hästen 22, och med indragna takvåningar för att minska den upplevda höjden från gatunivå. I det vidareutvecklade förslaget har en våning tagits bort och byggnaden är nu 9 våningar med indragna takvåningar. Byggnadsvolymen kommer att vara synlig i Stockholms taklandskap, utan att dominera i stadens silhuett. Volymerna och det exponerade läget ställer krav på en god arkitektonisk gestaltning och ett medvetet förhållningssätt till riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. Byggnaden ska på ett medvetet sätt relatera till och framhäva stenstadens kvaliteter genom exempelvis materialval, detaljrikedom, god kontakt mellan bottenvåningar och gata, och anpassning till stadens mörka taklandskap. Bearbetningar av byggnadens fasadindelning och detaljeringsgrad har gjorts vilket innebär att förslaget gått från att vara en solitär i stadsväven till en byggnad som samspelar väl med sin omgivning.

Fler entréer mot Mäster Samuelsgatan ökar tillgängligheten till byggnaden och möjliggör förbättrade flöden genom byggnaden. Fastighetsägaren, som äger flera fastigheter i kvarteret, avser att ytterligare förbättra kopplingarna mellan fastigheterna och genom ny entré till PK-huset från Mellangatan bidra till förbättrade flöden genom kvarteret.

#### Planområdets läge och markägförhållanden

Planområdet ligger i stadsdelen Norrmalm och utgörs av fastigheten Hästen 21, som ägs av FIL Hästen R Building AB (Pembroke Real Estate). Kvarteret Hästen gränsar i norr mot Mäster Samuelsgatan, i öster mot Norrlandsgatan, i söder mot Hamngatan och Kungsträdgården, samt i väster mot Regeringsgatan. Fastigheten Hästen 21 är belägen i korsningen av Mäster Samuelsgatan och Regeringsgatan. Utanför planområdet i samma kvarter ligger bland annat varuhuset NK - Nordiska Kompaniet (Hästen 19 och 20), PK-huset (Hästen 23) och Mästerhuset (Hästen 22).

#### Gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finns en del av en befintlig gemensamhetsanläggning – *Hästen ga:1*. Nedfarten till gemensamhetsanläggningen går genom fastigheten Hästen 21, och övriga delar av anläggningen befinner sig utanför planområdet på andra fastigheter. Följande fastigheter deltar i gemensamhetsanläggningen: Hästen 21, 22, 23 och Oxen Större 20 och 21.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan för Stockholm

I februari 2018 antog kommunfullmäktige Stockholms nya översiktsplan. Planen har nu vunnit laga kraft. Fastigheten ligger inom stadsutvecklingsområdet City. Översiktsplanens strategier för City innebär bland annat att utvecklingen av City ska tillgodose dagens och framtidens behov av citynära bostäder, moderna kontorslokaler, publika verksamheter och service. Det är angeläget att fortsätta att skapa attraktiva stadsmiljöer med levande bottenvåningar. Det understryks också att all utveckling av kvarteren i City ska beakta innerstaden kulturhistoriska värden och ska ske utan att riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården skadas.

### Riksintresse för kulturmiljövården, fornlämning

Fastigheten är belägen inom riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115), i nära anslutning till Kungsträdgården, Hamngatan, Sergels torg och Hötorgshusen, som alla är utpekade som värdekärnor inom riksintresset. Uttryck för riksintresset som bedöms vara särskilt relevanta för området är:

- Uttryck för funktionen som huvudstad från 1600-talet och framåt samt kungliga miljöer.
- 1900-talets stadsbyggande och bebyggelseutveckling, uttryck för det moderna välfärdssamhället och dess stadsbyggande såsom Hötorgscity.
- Varuhus och andra handels och näringslivets byggnader.
- Anpassningen till naturen.
- Vyer, blickfång och stadssilhuett.
- Årsringarna i stadsväxten.

Bebyggelsen i stenstaden utgörs av en homogen massa med begränsad höjd vilket gör att topografin är avläsbar i taklandskapet. Ur denna massa har i stort sett bara kyrktorn och offentliga byggnader tillåtit höja sig över mängden, vilket givit staden en typisk silhuett. Tack vare de stora vattenrummen är det möjligt att läsa av topografin och silhuetten i de långa vyerna över staden. De senaste årens förtätningar i innerstaden genom påbyggnader av de ibland kvartersstora fastigheterna i City har lett till att påverkan på stadens silhuett och topografins avläsbarhet har blivit mer central vid bedömning av påverkan på riksintresset.



Snedbild österut. Kv. Hästen med befintlig bebyggelse. Hästen 21 markerad med röd ram. Källa: Blom

Fastigheten Hästen 21 ligger inom fornlämningsområde RAÄ 103:1. Inom detta område kan man förvänta sig att påträffa kulturlager, bryggor och båtar från medeltid och framåt.

#### Vision för City 2030

Kommunfullmäktige antog i oktober 2012 Vision för City 2030.

I enlighet med översiktsplanens intentioner pekar visionsdokumentet ut City som ett utvecklingsområde, som har rollen som Sveriges politiska, ekonomiska och kulturella hjärta. Visionens mål är bland annat att skapa en attraktiv, levande och trygg stadskärna. Som en del i denna strävan ska City kompletteras med ett mer funktionsblandat och varierat innehåll med fler arbetsplatser, bostäder och ett breddat utbud av handel. Omvandlingen till en modern citybebyggelse och en levande stadsmiljö ska hålla hög klass och beakta kulturhistoriska värden.

#### Program för City

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram Program för City där riktlinjer för stadens utveckling ges. Programmet är en konkretisering av Vision för City 2030. Parallellt med detta arbetar trafikkontoret med att ta fram en Trafik- och gatumiljöplan för stadens offentliga platser. Programmet och Trafik- och gatumiljöplanen var på samråd mellan 1 juni och 31 augusti 2017. I februari 2018 godkändes Program för City av stadsbyggnadsnämnden. Programmet beräknas antas av kommunfullmäktige under våren/sommaren 2018.

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.

Start-PM, 15 mars 2016

I start-PM redovisades en byggnadsvolym på 12-14 våningar. Nämnden beslutade påbörja planarbetet men anförde samtidigt att höjden måste ses över och begärde redovisning av kulturmiljökonsekvenser i en större kontext, samt att en rivning måste motiveras noggrant. Nämnden anförde att en miljökonsekvensbeskrivning skulle tas fram och att en livscykelanalys skulle vara en del av denna.

Planen genomförs med utökat förfarande.

Ställningstagande inför fortsatt planläggning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 8 december 2016 att fortsätta planarbetet och pröva frågan om att ersätta den befintliga byggnaden med en ny byggnad i plansamråd. Nämnden anförde att höjden måste bero av utformningen av taklandskapet och relationen till omkringliggande bebyggelse. En maximal höjd om 10 våningar med de översta indragna kan accepteras.

Gällande detaljplan

Följande detaljplan berörs av den föreslagna detaljplanen:

*DP 96036 (laga kraft 1997-05-07)*

Detaljplanen medger kontor och handel, ej kontor i gatuplanet. Ej mer än två källarvåningar till ett sammanlagt djup av 7 meter under lägsta vidliggande gata. I fastighetens östra del regleras tillfart till Mästerfaret. Högsta byggnadshöjd regleras till + 33,0 meter (RH00) över stadens nollplan (motsvarar cirka +33,5 meter enligt aktuellt höjdsystem RH2000). Detaljplanens genomförandetid slutade den 31 december 2012.

Samrådsförslaget

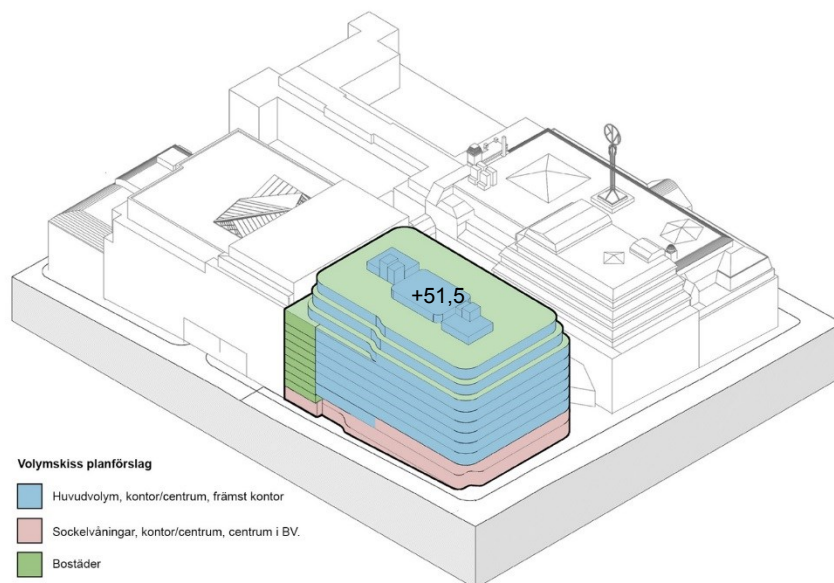
Samrådsförslaget innebar att den befintliga byggnaden rivs och att en ny större byggnad uppförs på platsen. Planförslaget medgav:

- Ökad byggrätt för kontor.
- Utökade ytor för handel i form av en större byggrätt för centrumändamål, till skillnad från den tidigare planen som omfattade handelsändamål.
- En ny byggrätt för bostäder med cirka 27 lägenheter om max 35 m<sup>2</sup>.

Utökning av befintlig byggrätt medges på höjden, då den befintliga byggnadens 6 våningar plus teknikutrymmen ersattes med den föreslagna byggnadens 10 våningar över Regeringsgatans nivå. I samrådet föreslagna byggnads höjd över stadens nollplan var +51,5 meter, med trapphusvolymen på taket som går upp till maximalt +57,7 meter. Höjden kan jämföras med den befintliga byggnadens högsta höjd på +37 meter, NK:s +40,0 meter och Mästerhusets

+48,4 meter. Byggnadsvolymen utökades från dagens cirka 31 000 m<sup>2</sup> BTA till cirka 44 000 m<sup>2</sup> BTA i den planerade byggnaden.

En miljöbedömning har gjorts och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tagits fram då planen bedömdes kunna medföra risk för betydande miljöpåverkan på riksintresse för kulturmiljövården och andra kulturvården.



*Volymskiss av samrådsförslaget, vy mot sydost från korsningen Regerings-gatan / Mäster Samuelsgatan Källa: Pembroke/SHL Architects, bearbetad av SBK*

### Samrådsförslagens konsekvenser

Samrådsförslaget innebar att en byggnad som är klassificerad som särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt rivs och ersätts med en ny större byggnad.

Förslaget ger ett tillskott av högklassiga och attraktiva kontorsarbetsplatser i centralt läge och bidrar därigenom till stadens målsättningar att fortsätta utveckla City som ett kommersiellt centrum. Det centrala läget medför ett lågt bilberoende då området är väl anslutet till kollektivtrafik och vägnät för gång- och cykeltrafik. Genom att samrådsförslaget innehåller en ökad funktionsblandning och aktiva bottenvåningar bidrar det till en levande stadskärna med en ökad andel bostäder i City. Förslagens nya lokaler och entréer mot Mäster Samuelsgatan bidrar till att utveckla gatan mot ett framtida attraktivt stråk från Vasagatan till Birger Jarlsgatan.

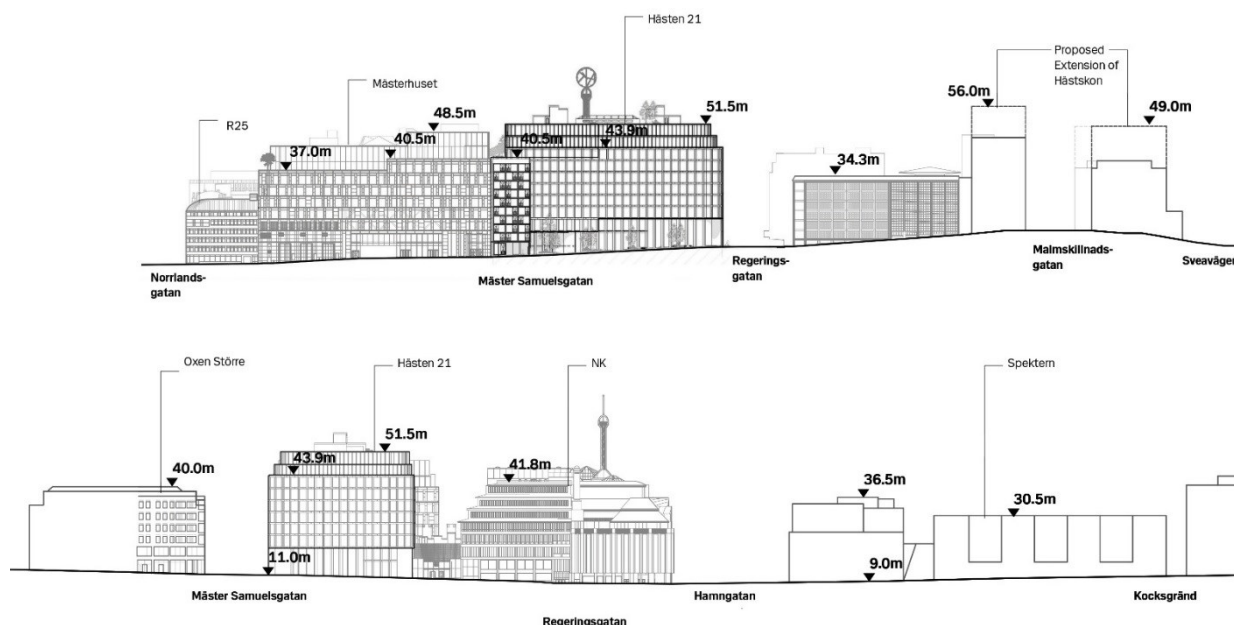
Bostäderna placeras i gatufasad mot Mäster Samuelsgatan och bidrar till att öka trygghet och närvaro i gatumiljön över större del av dygnet. Inga betydande negativa konsekvenser bedöms uppstå

för bostäderna. Riktvärden för buller och miljökvalitetsnorm för luftkvalitet överskrids ej. Samrådsförslaget kräver dock speciallösningar i 6 av 27 lägenheter för att klara dagens riktvärden för trafikbuller. För mark och vatten innebär planförslaget positiva konsekvenser då belastningen på dagvattenrecipienten Strömmen minskar.

Samrådsförslaget medför dock negativa konsekvenser för kulturmiljön, både genom rivning av den befintliga byggnaden och genom uppförande av den föreslagna större byggnadsvolymen. I miljökonsekvensbeskrivningen bedöms samrådsförslaget ge upphov till stor negativ påverkan på en värdefull del av stadssilhuetten från vypunkten Katarinavägen vilket är ett av skälen till bearbetning av förslaget. Sedan planarbetet påbörjades har Program för City godkänts av stadsbyggnadsnämnden. De fyra frågor som presenteras i programmet och som alltid ska besvaras, förklaras och diskuteras vid om- och nybyggnad, har varit utgångspunkt vid bearbetningarna av samrådsförslaget:

1. Hur förhåller sig förslaget till stadens karaktär i den nära (mänskliga) skalan, i mellanskan (stadsrummet) och i den stora skalan (de långa vyerna)?
2. Vilka värden tillför förslaget stadslivet och det offentliga rummet?
3. Vilka arkitektoniska kvaliteter tillför förslaget staden och sin omgivning?
4. Hur kan förslaget utvecklas över tid?

Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning inför samrådet var att planförslaget i varierande grad medförde negativa konsekvenser på olika kulturhistoriska värden men bedömde att det inte förelåg risk för påtaglig skada på riksintresset. I övrigt bedömdes inte planförslaget medföra några betydande negativa miljökonsekvenser. De negativa konsekvenserna bedömdes uppvägas av de positiva konsekvenser som förslaget medförde.



*Gatuelevationer (ej skalenliga). Volymstudie av den nya byggnaden enligt samrådsförslaget, med schematisk redovisning av arkitektur. Källa: Pembroke/SHL Architects*

## Planprocess

### Samråd

Plansamråd för aktuell detaljplan samt tillhörande miljökonsekvensbeskrivning pågick under perioden 20 juni till 15 september 2017. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Fyrkanten i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, <http://www.stockholm.se/detaljplaner>. Annonser om samråd och samrådsmöte publicerades i DN och SvD onsdagen den 21 juni samt i lokaltidningen Mitt i Vasastaden tisdagen den 8 augusti 2017. Samrådsmöte hölls torsdagen den 24 augusti 2017 i Bolindersalen i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan, där ca 5 personer närvarade.

De handlingar som redovisats i plansamrådet är framtagna för att belysa de stadsbyggnadsfrågor som ansetts vara mest relevanta i samrådsskedet. Dessa är exempelvis frågan om rivning av den befintliga byggnaden, byggnadsvolymens innehåll, höjd och form, miljöfrågor, kulturmiljö, och byggnadens samspel med gaturummet. I samrådsskedet redovisades den arkitektoniska gestaltningen och detaljeringen endast schematiskt, med avsikt att fördjupa arbetet med fasadgestaltning och arkitektur efter samrådet. De illustrationer som redovisats i samrådshandlingen ska därför ses som redovisning

av byggnadsvolym och höjd, men endast som grova utkast avseende arkitektonisk detaljutformning.

Under plansamrådet inkom sammanlagt 31 yttranden från remissinstanser, sakägare och övriga.

**Sammanfattning av yttranden och synpunkter under samrådet**  
Flera remissinstanser är positiva till planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller miljöpåverkan, boendemiljö, och teknisk försörjning.

De remissinstanser som bevakar kulturmiljöfrågor avstyrker dock förslaget, och framför skarp kritik både mot rivningen av befintligt hus och mot den föreslagna nya byggnaden som anses för stor och hög i sitt sammanhang.

Länsstyrelsen framför i sitt yttrande att planen kan medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. Skadan kan uppstå både genom rivning av den befintliga byggnaden och genom uppförandet av den föreslagna nya byggnaden.

Av de åtta synpunkter från privatpersoner som inkommit under samråd är sju negativa till rivning och höjning av bebyggelsen, och en är positiv och föreslår att byggnaden görs högre än planförslaget. En sakägare har framfört synpunkter och frågor angående avtalsservitut, bullerkällor, störningar under byggtiden, risk för skador på egen fastighet och invändningar mot föreslagna anläggningsmetoder.

#### **Bearbetningar och revidering efter samråd**

Efter samråd konstaterar stadsbyggnadskontoret att planförslaget behöver revideras för att minska påverkan på kulturmiljön och riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. Stadsbyggnadskontoret har också med länsstyrelsen fört en fördjupad diskussion vid ett flertal tillfällen för att tillvara ta länsstyrelsens synpunkter i deras remissvar. Länsstyrelsen efterfrågar en belysning av möjligheterna att bevara befintlig byggnad helt eller delvis och menar att planförslagets konsekvenser på riksintresset behöver förtydligas.

Utifrån den fördjupade diskussionen bedömde stadsbyggnadskontoret att följande bearbetningar och revideringar av planförslaget var nödvändiga:

1. En utredning av helt eller delvis bevarande av befintlig byggnad tas fram.

2. Samrådsförslagets förslag till rivning av befintlig byggnad och uppförande av ny byggnad vidareutvecklas genom följande åtgärder:

- Förtydligande av vilka avvägningar som gjorts och motiv för rivning av befintlig byggnad.
- Bearbetning av förslaget till ny byggnad för att undvika risk för påtaglig skada på riksintresset.

3. Alternativen Helt eller Delvis bevarande och Nybyggnad konsekvensbedöms avseende deras påverkan på kulturmiljön.

I ställningstagande inför granskning redovisas stadsbyggnadskontoret avvägningar och förslag till fortsatt arbete.

Utöver de ovan beskrivna utredningarna och revideringarna föreslår kontoret ytterligare ett antal mindre revideringar och förtydliganden av planhandlingen. Dessa revideringar beskrivs i samrådsredogörelsen.

#### **Bearbetningar efter samråd – beskrivning av nybyggnadsförslag**

Bearbetningarna av nybyggnadsförslaget utgår från de fyra frågor som alltid ska diskuteras vid ny-, om- och påbyggnad. Föreslagen byggnad har sänkts en våning till 9 våningar (vilket motsvarar ny nockhöjd för övre takterrass på cirka +48,0 meter över stadens nollplan) med de två översta våningarna indragna runt om. Tak och trapphusvolymerna utformas för att smälta in i stadens silhuett och taklandskap. Särskild omsorg har lagts på att hitta en utformning av den östra trapphusvolymen för att inte långhuset på Johannes kyrka ska döljas i långa vyer. Vidare har byggnadens arkitektoniska utformning utvecklats. De tidigare rundade formerna har vidarebearbetats. Mot NK är hörnet rakt för att bättre koppla till grannhuset och tydliggöra att den nya byggnaden är en del av kvarteret. Hörnet mot korsningen Mäster Samuelsgatan/ Regeringsgatan är fortfarande avrundat men rundningen har fått en mindre radie vilket gör att byggnaden bättre infogar sig i stenstadens grammatik. Fasadindelningen har även den förtydligats så att den tidigare delvis mycket höga sockelvåningen bättre ansluter till den mänskliga skalan. Fasadens materialitet och djupverkan har vidareutvecklats så att förslaget nu är mer av ett stenhus och med en detaljering som fungerar såväl på nära håll som på medellångt och långt håll. Förslaget innebär att andelen kontorsyta minskar något. Antalet bostäder kvarstår enligt samrådsförslaget.



*Nybyggnadsförslag sett från Regeringsgatan och söderut. Källa: Pembroke*



*Nybyggnadsförslag sett från Regeringsgatan och norrut. Källa: Pembroke*

### Bearbetningar efter samråd – beskrivning av bevarandeförslag

En bevarandeutredning har tagits fram där utgångspunkten har varit att studera om det är möjligt att bevara de från kulturmiljösynpunkt mest värdefulla delarna och samtidigt tillgodose stadens mål med bl.a. fortsatt utveckling av City, fler högkvalitativa kontorsarbetsplatser och en förbättring av bottenvåningarna så de blir öppnare och mer tillgängliga samt möjlighet till bättre flöden genom kvarteret. Utredningen visar att det är möjligt att åstadkomma detta, men att de olika bjälklagshöjderna i den bevarande delen och i en nybyggd del gör att lösningen blir oflexibel. Placering av hissar och trappor blir låsta till ett läge mellan ny och befintlig byggnad för att kunna serva alla våningsplan. Även rulltrappor i handelsvåningarna blir låsta till vissa lägen för att kunna länka mellan nya byggnaden och bevarad del. Detta får till följd att orienterbarheten, flexibiliteten och yteffektiviteten i handels- och kontorsytorna inte blir tillfredsställande.



*Modellskiss på alternativ delvis bevarande. Vita delar är föreslagna ny- och påbyggnader. Den bevarade delen av Lindroos byggnad i färg. Källa: Tyréns*

### Utvärdering av bearbetningar efter samråd - kulturmiljöbedömning

Det reviderade Nybyggnadsförslaget och förslaget med Delvis bevarande har analyserats och bedömts från kulturmiljösynpunkt. Den kulturhistoriska konsekvensanalysen och Konsekvensbedömning kulturmiljö som tagits fram gör delvis olika bedömningar av förslaget med ett delvis bevarande. Å ena sidan återfinns byggnadens arkitektoniska värde främst i dess exteriör, skala och utbredning. Alternativ Delvis bevarande innebär att den samlade kontexten försvinner och de kvarvarande fasaderna utgör

endast en kuliss. Å andra sidan är upplevelsen av byggnaden sedd från Regeringsgatan relativt bibehållen. Relationen mellan Hästen 21, NK:s tillbyggnad och Parkaden påverkas inte i någon större omfattning. Den sammanhållna 1960- och 1970-talsmiljön med högklassiga byggnader mellan Hamngatan och Mäster Samuelsgatan bevaras i hög utsträckning. Även en delvis bevarad byggnad med sin starka kulör bedöms ha en relativt stor betydelse för stadsbilden.

I analysen och bedömningen av Nybyggnadsförslagets konsekvenser konstateras i både den kulturhistoriska konsekvensanalysen och Konsekvensbedömning kulturmiljö att det framförallt är skalförskjutningen som Nybyggnadsförslaget innebär som är problematisk. Bearbetningarna av förslaget efter samrådet har minskat volymen något och förbättrat relationen till NK och NK:s tillbyggnad genom ökad detaljering av bottenvåningarna, ökad murverkan och rätvinkligt hörn mot söder.

### Utvärdering av alternativ

I arbetet med utvärdering av de olika alternativen har stadsbyggnadskontoret utgått från stadens mål. Hur väl de båda alternativen uppfyller målen har därefter värderats. Alternativen har värderats mot följande mål:

- Riksintresset för kulturmiljö ska tillgodoses
- Förslaget ska bidra till stadslivet och det offentliga rummet genom öppna och levande bottenvåningar
- Förslaget ska bidra till stadsliv genom tillskott av bostäder
- City ska tillhandahålla arbetsplatser av hög klass som lockar svenska och internationella företag och myndigheter med höga krav
- City ska fortsatt vara attraktivt för besökare, boende och näringsliv
- Nya värden ska utvecklas i samklang med befintliga värden
- Vår tids bidrag till stadens årsringar ska hålla hög arkitektonisk kvalitet
- Långsiktigt hållbar och flexibel bebyggelse
- Minskat bilberoende

Alternativen har även diskuterats utifrån de fyra frågor som presenteras i Program för City som utgångspunkt för alla förslag som innebär ny-, om- eller påbyggnader.

Alternativ Delvis bevarande tillgodoser kulturmiljöintressen, men värden går förlorade när delar av byggnaden rivs. Det bidrar delvis till målet med högklassiga kontorsarbetsplatser i och med att delar av fastigheten byggs helt ny. I bevarade delar nås inte detta mål. Förslaget bidrar till stadslivet och det offentliga rummet, både med

nya och befintliga lokaler för handel. I bevarandeutredningen har dock bostäderna tagits bort för att maximera kontorsytan och göra förslaget mer attraktivt för en fastighetsägare att utveckla.

Alternativ Nybyggnad bidrar till stadslivet med öppna och levande bottenvåningar samt bostäder. Staden får ett tillskott av kontorsarbetsplatser av hög internationell klass i en miljöklassad och flexibel byggnad. Alternativet bedöms i högre grad än alternativ delvis bevarande bidra till ett fortsatt attraktivt City. Båda alternativen uppfyller mål om minskat bilberoende.

I avvägning mellan alternativen utifrån de fyra frågorna från Program för City så finns den stora skillnaden mellan alternativen i utvecklingen över tid. Nybyggnadsalternativet har med sin stora flexibilitet betydligt större möjligheter att utvecklas över tid, både inom ramen för dagens funktioner (kontor, handel och bostäder) och i en framtid med nya funktioner.

### Stadsbyggnadskontorets avvägningar

Utifrån de utredningar som tagits fram av alternativ Delvis bevarande och de bearbetningar av Nybyggnadsförslaget som gjorts har stadsbyggnadskontoret gjort följande avvägningar. Alternativ Delvis bevarande innebär att den sammanhållna skalan längs Regeringsgatan inte avsevärt förändras trots påbyggnader på den bevarade delen. Den bevarade delen kan fortsatt förmedla berättelsen om 1970-talets omsvängning i stadsbyggandet. Alternativet påverkar riksintresset i lägre grad än nybyggnadsalternativet. Kulturvärden påverkas negativt av en partiell rivning, men greppet fungerar stadsbyggnadsmässigt väl. Sett från korsningen Mäster Samuelsgatan/Regeringsgatan innebär föreslagna påbyggnader ett stort volymtillägg som i denna vy framstår som högre och som påverkar upplevelsen av ursprungsarkitekturen märkbart negativt.

Bearbetningarna av Nybyggnadsförslaget innebär att negativ påverkan på kulturmiljön har minskat. Förslaget är synligt i taklandskapet men sänkningen av byggnaden med en våning och bearbetningen av trapphusvolymerna på taket gör att stadsbyggnadskontoret bedömer att riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården tillgodoses. I gaturummet innebär Nybyggnadsförslaget en läsbar skalförskjutning särskilt i vyn från Mäster Samuelsgatan österut. Bearbetningar av fasadens indelning och materialitet har förbättrat förslagets koppling till omgivande byggnader och stenstadens grammatik.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att Alternativ Delvis bevarande varken ger önskade kulturmiljövinster eller i tillräckligt hög grad uppfyller målen rörande stadsliv under fler av dygnets timmar, ett

fortsatt attraktivt City eller tillgång till kontorsarbetsplatser av hög internationell klass. De olika bjälklagshöjderna får till följd att orienterbarheten, flexibiliteten och yteffektiviteten i handels- och kontorsytorna inte blir tillfredsställande. Alternativet innebär att den tidstypiska utbredningen över flera äldre fastigheter och byggnadens inre kontext försvinner och kvar finns bara delar av fasaden. Även om en delvis bevarad byggnad har ett miljöskapande värde i stadsrummet tappas den samlade kontexten och värdet av byggnaden som ett exempel på cityregleringens typiska skala.

Sammantaget menar kontoret att värdet av ett tillskott av högklassiga kontorsarbetsplatser, handelsytor och bostäder och de bidrag som därmed ges till stadslivet väger tyngre än befintlig byggnads kulturhistoriska värden.

#### Tidplan

Granskning  
Antagande SBN

juni-augusti 2018  
december 2018

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande inför granskning**

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiv till förslaget att ersätta befintlig kontors- och handelsbyggnad med ny byggnad som förutom kontor och handel innehåller bostäder. Den befintliga byggnadens höga kulturvärden och inkomna synpunkter på förslaget har föranlett kontoret att ytterligare studera möjligheterna till ett partiellt bevarande av befintlig byggnad. Parallellt med denna utredning har fastighetsägaren fortsatt att bearbeta nybyggnadsförslaget.

Utredningen av ett *delvis* bevarande visade att det är tekniskt möjligt att genomföra men utan att den flexibilitet, yteffektivitet och arbetsmiljö som krävs av moderna arbetsplatser uppfylls. Samtidigt förloras viktiga arkitekturhistoriska värden när bara delar av byggnaden bevaras och dess tidstypiska utbredning över flera äldre fastigheter försvinner. Ett *helt* bevarande av nuvarande byggnad innebär att ett välbehövligt tillskott av högklassiga arbetsplatser och bostäder uteblir. Inte heller förbättras öppenheten och tillgängligheten till bottenvåningarna vilket framförallt är önskvärt längs Mäster Samuelsgatan där byggnaden idag har få entréer. Befintlig byggnad är inte möjlig att utveckla med långsiktigt hållbar driftekonomi och flexibilitet. Relativt låga bjälklagshöjder och bristande dagsljusinsläpp gör att arbetsplatser med dagens arbetsmiljökrav inte kan skapas. Fastighetsägaren är inte intresserad av att utveckla en fastighet där inte moderna lokaler av hög klass kan skapas.

De bearbetningar som gjorts av nybyggnadsalternativet innebär att dess påverkan på riksintresset minskat jämfört med samrådsförslaget. Utveckling av fasaden utifrån de fyra frågor som presenteras i Program för City har på ett tydligare sätt förankrat förslaget i stadsväven och i stenstadens grammatik. Nybyggnadsförslaget innebär ett tillskott av en modern, hållbar, energieffektiv och flexibel byggnad.

Avvägningen mellan bevarande av kulturmiljövärden och behov av fastighetsutveckling för att bibehålla Citys attraktivitet och öka funktionsblandningen har varit grannlaga. Kontoret menar dock att värdet av en långsiktigt hållbar och flexibel kontors- och handelsbyggnad och fler bostäder i ett mycket centralt läge väger tyngre än förlusten av befintlig byggnad.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisning av plansamråd och ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett slutgiltigt planförslag som ställs ut för granskning.

**SLUT**