

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

## **Startpromemoria för planläggning av Orgelpipan 7 och del av Norrmalm 4:53 i stadsdelen Norrmalm (kontor, handel och bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll      Martin Schröder

### **Sammanfattning**

Planområdet är belägen mellan Klarabergsgatan, Vasagatan, Klara Norra Kyrkogata och Mäster Samuelsgatan i City, i nära anslutning till Klara kyrka. Byggnaden uppfördes som ett kontors- och affärshus från 1960-talets första hälft med fem våningar längs Klarabergsgatan respektive sex våningar mot Vasagatan och Mäster Samuelsgatan. Vid gaveln mot Klara Norra Kyrkogata finns även en souterrängvåning.

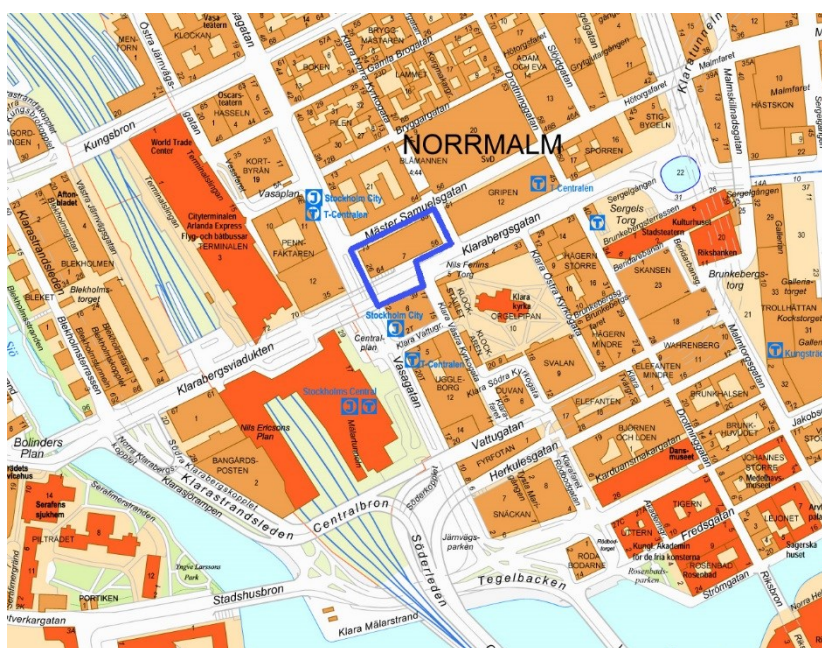
Hufvudstaden AB, innehavare av tomträtten till fastigheten Orgelpipan 7, har inkommit med ansökan om utökning samt om- och påbyggnad inom fastigheten.

Planförslaget innebär att en på- och ombyggnad kan provas och att en större funktionsblandning inom fastigheten är eftersträvarsvärd med ett inslag av bostäder. Fastighetens läge är mycket centralt och ligger i ett nära sammanhang med övriga pågående planarbeten i Cityområdet där Orgelpipan 7 är en av tre planer vilka samordnas sinsemellan men som drivs parallellt som enskilda planer. De övriga planarbetena är Centralstationen som startades i december 2016

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

samt Norrmalm 4:41 för vilken ett start-PM föreslås för stadsbyggnadsnämnden samtidigt som detta start-PM. Stadsbyggnadskontoret är positivt till att starta upp planarbetet och ser goda möjligheter till en utveckling av kvarteret som ligger i linje med den av kommunfullmäktige under 2012 antagna visionen för City samt det program för Cityområdet som varit på samråd under sommaren 2017.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att starta planarbetet i enlighet med detta tjänsteutlåtande och ger i uppdrag till kontoret att genomföra plansamråd.



Planområdet markerat med blå linje.

## Utlåtande

### Syfte

Planens syfte är att möjliggöra för tillkommande kontorsarbetsplatser, bostäder, centrumanvändning och handel i en mycket central del av Stockholms innerstad. Vidare syften är att öka vistelsevärden, tillgänglighet och trygghet utmed omgivande gator.

Planarbetet avser också att, förutom att skapa fler arbetsplatser och bostäder i den centrala staden, stärka gaturummet genom att komplettera byggnaden och stadsmiljön med en mer intressant och utökad byggnadsvolym, att öppna upp bottenvåningen än mer mot omgivande gator samt att förbättra kommunikationer och vistelsevärden till och under Vasagatan/Klarabergsgatan.

## Bakgrund

Hufvudstaden AB, innehavare av tomträtten till fastigheten Orgelpipan 7, har getts en markanvisning genom beslut i exploateringsnämnden den 2017-03-09 samt ett positivt planbesked från stadsbyggnadskontoret. Dessa möjliggör att pröva en om- och tillbyggnad inom fastigheten för kontor, centrumanvändning och handel samt med inslag av bostäder.

Området runt Centralstationen och Klarabergsgatan utgör en mycket central del av City. Platsen har många viktiga karaktärsdrag såsom en del av det moderna City och dess sammanhang kring Sergels Torg och 1960-talets (bilismen) infrastruktur för kommunikationer, samt de flöden mellan olika stadsdelar som möts här.

I ”Vision för City”, som antogs av kommunfullmäktige 2012. Där betonas vikten av att läka staden och att göra City till en än mer attraktiv och funktionell del av den. City ska enligt visionen innehålla arbetsplatser, bostäder och service. Program för City har tagits fram under året och har varit på samråd under sommaren 2017.

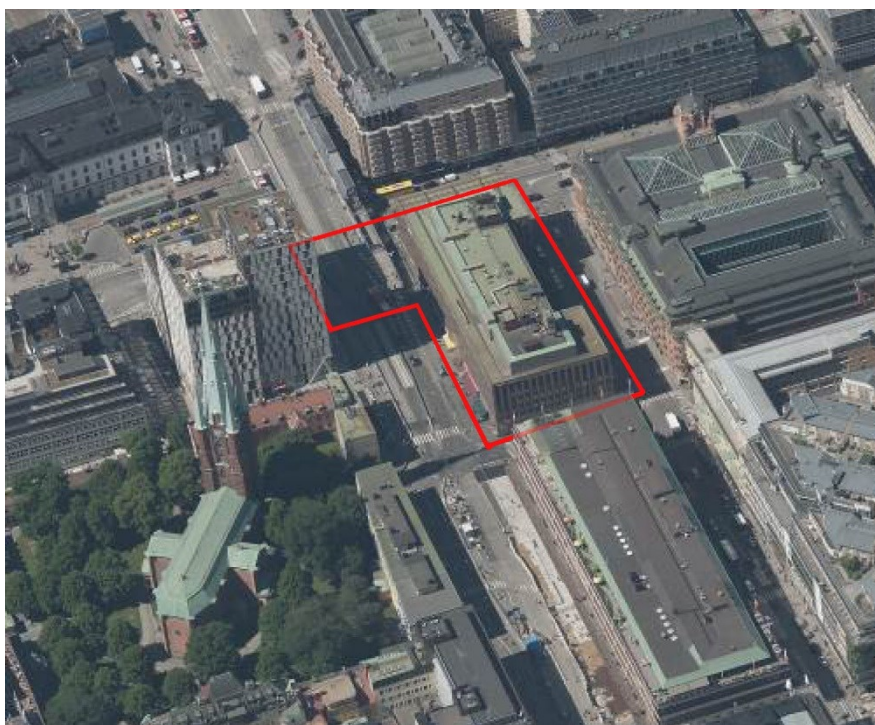
Det finns intresse från flera fastighetsägare att starta upp planarbeten utmed Klarabergsgatan. Start-PM för Orgelpipan 7 föreslås ske samtidigt som start-PM för Norrmalm 4:41, vilka föreslås behandlas av stadsbyggnadsnämnden samtidigt. Planerna avses drivas parallellt i syfte att få en så samordnad och god helhetsbild som möjligt. Dessa planarbeten bedrivs även i samordning med det av stadsbyggnadsnämnden startade planarbetet för Centralstationen så att den samlade bilden av framtidens utveckling kring västra delen av Klarabergsgatan och möjligheter i närområdet som Tegelbacken och Västra City fortsatt kan tas till vara och vidareutvecklas.

### Planområdets läge och omfattning

Planområdet begränsas av Mäster Samuelsgatan i norr, Vasagatan i väster, Klarabergsgatan i söder och Klara Norra Kyrkogata öster. Planområdet har en total yta av cirka 6 000 m<sup>2</sup>.

## Ägoförhållanden

Planområdet innefattar två fastigheter där Hufvudstaden AB är innehavare av tomträtten till fastigheten Orgelpipan 7, och en mindre del av Norrmalm 4:53 som ägs av staden.



*Flygbild med planområdet markerat med röd linje. Klarabergsgatan syns i bildens mitt från under kant till övre kant och precis norr om planområdet, från vänster till höger, går Vasagatan.*

## Befintliga förhållanden

### Stadsbild och bebyggelse

Byggnaden uppfördes åren 1962-65 efter ritningar av arkitekt Anders Berg och idag finns ett kontorshus med handel i bottenvåningarna.

Tomträtten Orgelpipan 7 består även av en del av Klarabergsgatan där rättighet till allmän körtrafik regleras. Garage, lastfar m.m. finns också inom fastigheten och dessa funktioner nyttjas av Orgelpipan 7 och flera av grannfastigheterna.

Fastigheten ingår i en ensemble av modernistiska byggnadskomplex som ligger utefter Klarabergsgatan mellan Vasagatan och Sergels torg. Kvarteren på gatans norra sida är volymmässigt samordnade med en jämn taklifthöjd och byggnaderna är kvartersstora.

Byggnadernas anpassning till den klassiska stenstadens höjdskala i kombination med Klarabergsgatans tämligen stora bredd ger att gaturummet kan upplevas odefinierat och stort. Negativa effekter av den kvartersstora fastighetsindelningen från 1960 och 1970 talen är att gaturummet lätt upplevs som monotont då det endast är ett fasaduttryck längs med hela kvarteret, i detta fall finns även endast ett fåtal entréer.





*Fotografi av fastigheten Orgelpipan 7 från Klarabergsviadukten mot öster.*



*Fotografi av fastigheten Orgelpipan 7 från Klarabergsgatan mot nordväst.*



*Fotografi av fastigheten Orgelpipan 7 från Vasagatan mot sydöst, med Mäster Samuelsgatan till vänster i bild.*

### Kulturmiljö

Byggnaden är av Stadsmuseet klassificerad som gul, vilken är den lägsta nivån som används vid klassificering. Gult innebär att bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och/eller har ett visst kulturhistoriskt värde. Fastigheten gränsar dock till flera byggnader med högsta kulturvärdesklass och relationen till dessa kommer att studeras vidare under planprocessen.

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktsplan

Enligt stadens översiktsplan ska centrala Stockholm fortsätta stärkas. Utveckling och förtätning ska huvudsakligen ske inom ramen för den befintliga strukturen. Det är möjligt att göra moderna tillägg både i samspel med och i medveten kontrast till omgivande bebyggelse. Inriktningen är att skapa goda förutsättningar för blandade och levande områden med såväl bostäder och arbetsplatser som lokaler för kommersiell och offentlig service. I enlighet med stadens översiktsplan ska bättre samband och kopplingar skapas både mellan olika stadsdelar och lokalt. En ökad kontakt med vattnet och ökad promenadvänlighet betonas också.

I förslag till ny översiktsplan, vilken varit på granskning under sommaren 2017, förtydligas vikten av en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig miljö. Specifikt för Cityområdet är att den centrala stadens attraktionskraft ska användas, att stärka sambanden mellan stadsdelarna och möjliggöra för värdeskapande kompletteringar.

#### Riksintressen

Området ligger inom Riksintresset för kulturmiljövården Stockholms stad med Djurgården. Utifrån de kulturmiljövården som definieras inom riksintresset är för nu aktuellt planarbete eventuell påverkan på stadens siluett och avläsbarhet frågor som ska studeras vidare. Det intilliggande Centralstationsområdet utgörs även av riksintresse järnväg/transport.

#### Program för City

Programmet har sitt ursprung i Vision för City 2030 vilket år 2012 antogs av kommunfullmäktige. I visionen anges att staden i samverkan med andra aktörer ska verka för bl.a. attraktiva offentliga miljöer och en blandad bebyggelse med fler bostäder. Under år 2017 har Program för City färdigställts och varit på samråd under sommaren. Programmet är ett viktigt dokument i syftet att samordna och redovisa framtida möjligheter för utveckling av olika delar av Cityområdet samt redovisa viktiga kvalitéer och positiva egenskaper vilka redan inryms i den befintliga stadsmiljön,

såsom ett starkt välfungerande näringslivscentra, höga kulturvärden och det vattennära läget. Vidare redovisas i olika riktlinjer mer utförligt för vad och vilken utveckling som eftersträvas som exempelvis förbättrade offentliga rum för stockholmarna, utveckla och stärka stadens olika funktioner och förtydliga och stärka stråk som leder till vattnet.

### **Planförslag**

Planförslaget ska pröva en utveckling av fastigheten genom på- och ombyggnad. Det finns i dagsläget inget färdigstuderat förslag och vilken volym och omfattning en påbyggnad kan ha kommer att studeras vidare inför plansamrådet. I planarbetet ingår även att samverka med övriga pågående planarbeten i Cityområdet som beskrivits tidigare i utlåtandet, Centralstationen och Norrmalm 4:41.

Fastigheten ligger centralt och med ett mycket strategiskt läge mellan Klarabergsgatan och Vasagatan. I närområdet har flera större förändringar skett, inte minst byggnationen av Orgelpipan 6 (Continental) med hotell, nya bostäder och en uppgång från till den nya pendeltågsstationen under Centralen. Vidare kommer Spårväg City att få sin slutstation i direkt anslutning till fastigheten.

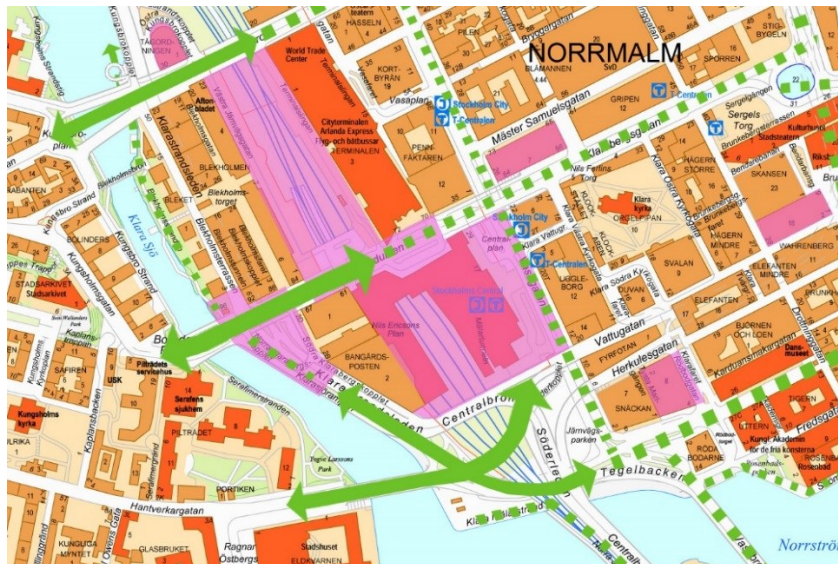
En på- och ombyggnation föreslås pröva tillkommande volymer och funktioner. Det intilliggande nybyggda Continental kommer även i framtiden utgöra den högsta byggandshöjden i närområdet, men i ett kommande planarbete för Orgelpipan 7 avses en höjning av den befintliga byggnaden prövas för att eventuellt i delar närma sig någon av de volymer som ryms inom Continental.

De nya volymerna inom Orgelpipan 7 ger utrymme för både nya arbetsplatser och bostäder. För att bostäder ska fungera och bidra positivt till stadsmiljön ska de vara placerade så att de syns från gatan och entréer bör tydligt kunna härröras till bostäderna. Omfattningen av antalet bostäder kan i detta skede inte fastställas, målet är att skapa en god och helhetlig bostadsmiljö. Antalet har dock översiktligt uppskattats till cirka 30 stycken.

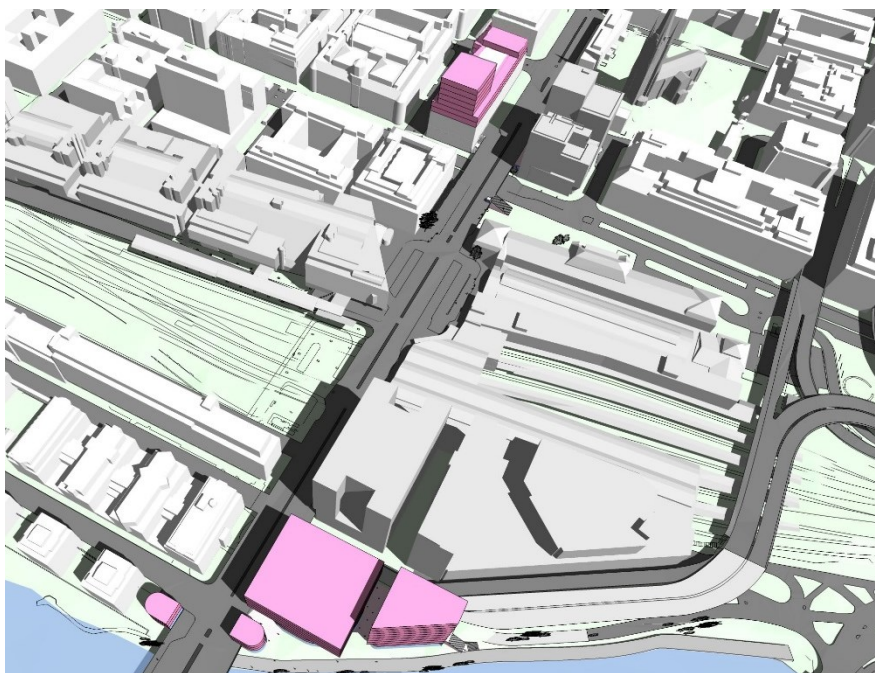
Med tanke på områdets centrala och viktiga läge bör på- och ombyggnaden hålla en mycket hög arkitektonisk kvalitet. Kontoret föreslår att parallella skissupdrag genomförs inom detaljplanprocessen.



I bilderna nedan redovisas översiktligt studerad byggnation inom planområdet som rosa volymer. Dessa ska studeras vidare och indikerar endast en ungefärlig omfattning och utbredning.

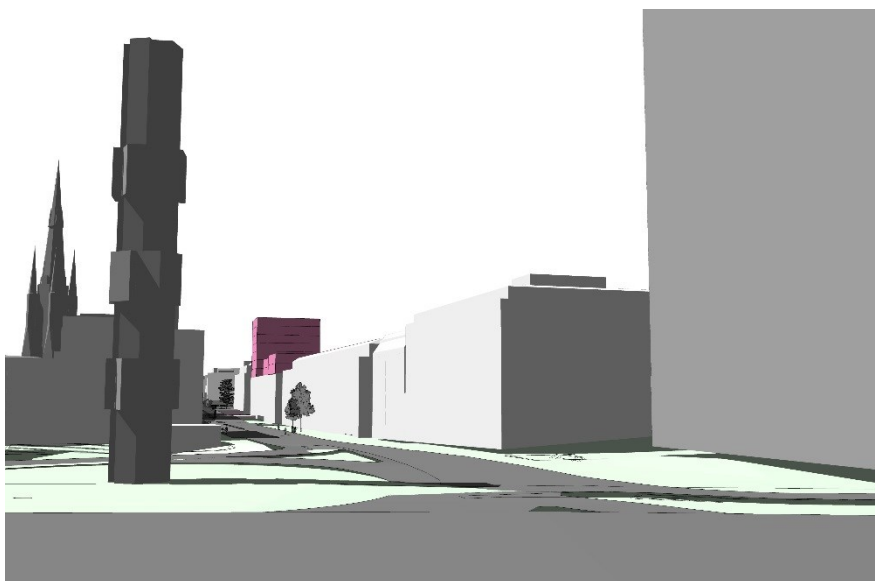


Kartan redovisar behov av förbättrade kopplingar med gröna pilar, pågående och just avslutade planarbeten ljusrosa och befintliga kopplingar markerat med gröna streckade linjer.



Flygperspektiv österut som visar föreslagen volym på Orgelpipan 7 i bildens övre del markerad med rosa. Här framgår hur studerade byggnadsvolymer även möjliggör ett förtydligande av korsningen Klarabergsgatan och Vasagatan. I bildens nedre del syns förslag på byggnation inom fastigheten Norrmalm 4:41 som avses behandlas parallellt med detta ärende för Orgelpipan 7 men i ett separat planärende.

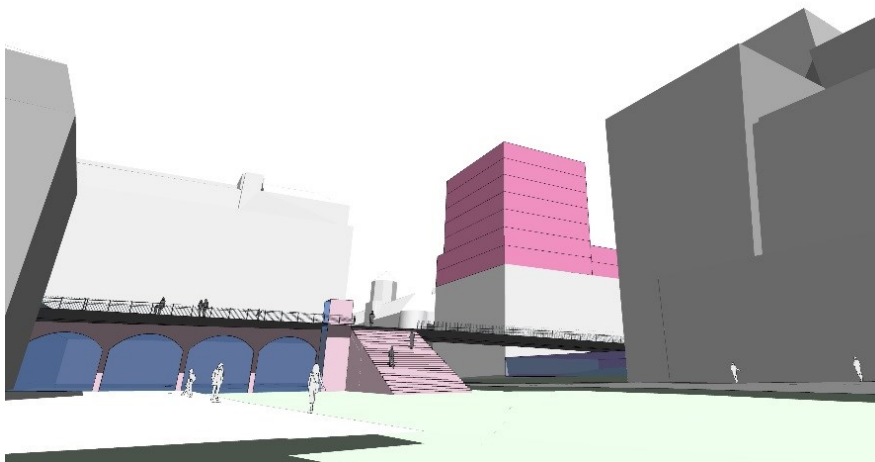




*Perspektiv från Sergels torg västerut, studerad volym för påbyggnad är markerad med rosa.*



*Perspektiv från Klarabergsgatan vid Centralstationen höger i bild, studerad volym för påbyggnad är markerad med rosa.*



*Perspektiv från Vasagatan vid Centralstationen norrut, studerad volym för påbyggnad är markerad med rosa.*

Den tillkommande påbyggnaden ska studeras vidare under planarbetet inför plansamråd. Frågan hur en påbyggnad samverkar med sin omgivning där flera kvartersstora och relativt höga byggnader finns är väsentlig i det fortsatta arbetet.

### **Konsekvenser**

Kontoret bedömer i dagsläget att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. De tidiga tankar och idéer som diskuterats kring kvarterets utveckling innebär att ett planförslag överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

Kontoret kommer i sedvanlig ordning under planprocessen att inhämta underlag från stadens övriga förvaltningar.

### **Stadsbild**

Ett genomförande har goda möjligheter att ansluta samt bidra till den befintliga platsens användning i form av ett tillskott av arbetsplatser, handel och bostäder. Påbyggnadens gestaltning ska utformas med målet att ansluta till befintlig arkitektur samt skapa en ny helhet i stadsrummet.

### **Kulturmiljö**

Ett genomförande av planen kan komma att påverka Stockholms befintliga taklandskap och siluett. Närheten till flera blåklassade byggnader bland annat Klara kyrka innebär att noggranna volymsstudier måst göras för att kunna bedöma projektets påverkan på kulturmiljön.

### **Buller**

Närområdet är i dagsläget påverkat av höga bullervärden främst alstrat av fordonstrafik. Detta är förutsättningar vilka måste beaktas i planarbetet i syfte att hitta lösningar så att bostäder kan uppföras på platsen. Akustiska avskärmningar i form av skärmar, balkonger eller dylikt kommer troligtvis behövas för att klara riktvärdena för trafikbuller. Klarabergsgatan avses ges karaktären av gång-, cykel- och bussgata i samband med att Spårväg City tas i bruk, vilket torde vara positivt för möjliggörandet av bostäder på platsen.

### **Luftkvalitet**

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM<sub>10</sub> är 25-35 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormens gränsvärde om 50 µg/m<sup>3</sup>. Halten av kvävedioxid är 36-48 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormens gränsvärde om 60 µg/m<sup>3</sup>. På Klarabergsgatan som går genom planområdet är luftföroreningshalterna höga. Halterna av PM<sub>10</sub> på Klarabergsgatan är 35-50 µg/m<sup>3</sup> och halterna

av kvävedioxid är 48-60 µg/m<sup>3</sup>. Miljöförvaltningen bedömer att föreslagen byggnation på platsen riskerar att medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids inom planområdet. Denna fråga, precis som övriga miljöfrågor, kommer att hanteras vidare inom planarbetet.

#### Trygghet och jämställdhet

Ett genomförande av planen bedöms ha positiv inverkan på jämställdheten i området genom ökad trygghet i det offentliga rummet, fler och förbättrade gång- och cykelstråk, bättre förutsättningar för lokal handel och service.

### Planprocess

Planarbetet bedrivs med utökat förfarande.

#### Tidplan

Start-PM	Q4 2017
Plansamråd	Q3 2018
Granskning	Q1 2019
Antagande	Q2 2019

Tidplanen ovan är samordnad med den för Norrmalm 4:41 och tanken är att driva dessa planer parallellt. Eftersom exploateringskontoret, som är markägare till Norrmalm 4:41, avser markanvisa denna för byggaktör och därefter kan parallellt uppdrag genomföras för denna del, kommer också plansamrådet för nu aktuellt detaljplan för Orgelpipan 7 att genomföras under senare delen av 2018. Tiden fram tills dess avses nyttjas för fortsatta volymstudier och parallellt uppdrag för påbyggnaden av Orgelpipan 7.

#### Planavtal

Detaljplanearbetet finansieras genom planavtal med berörd fastighetsägare.

### Stadsbyggnadskontorets synpunkter

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till nu aktuellt planförslag och menar att ett planarbete kan startas. Projektet har goda förutsättningar att utgöra ett modernt tillägg både i samspel med och i medveten kontrast till omgivande bebyggelse och innebär att ytterligare kontorsarbetsplatser och eventuella bostäder kan tillföras i stadens mest centrala och mycket goda kollektivtrafiknära läge, samt att bidra till den pågående omdaning av Klarabergsgatan där gatan stärks såväl funktionellt som upplevelsemässigt.

En grundläggande kvalitet i innerstaden är blandningen mellan bostäder, arbetsplatser och övriga samhällsfunktioner. Kontoret



anser att förändringarna inom fastigheten ska ta tillvara det centrala läget samt kopplingen mellan Klarabergsgatan och Vasagatan, samt att relationen till omkringliggande bebyggelses höga kulturhistoriska värde ska studeras vidare. Under planarbetet är det viktigt att påbyggnadens utformning studeras så att riksintressets olika delar beaktas, att god utformad arkitektur av hög kvalitet uppnås samtidigt som Citys attraktion för både fler arbetsplatser, boende och publika lokaler i fastighetens bottenvåningar möjliggörs.

Slutligen vill kontoret lyfta det positiva i hur detta planförslag med sin föreslagna funktionsblandning på ett attraktivt sätt kan tillskapa mer stadskvaliteter, ett vitalt och levande City – i enlighet med det program för City kontoret tagit fram och som varit på samråd under sommaren.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden beslutar att planarbete påbörjas i enlighet med detta utlåtande.

**SLUT**