

Handläggare
Martin Schröder
Telefon 08-508 266 28Till
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för Snäckan 8 i stadsdelen Norrmalm (kontor)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe

Thomas Stoll

Sammanfattning

Fastigheten Snäckan 8 är belägen på Tegelbacken 4 i stadsdelen Norrmalm och planområdet är cirka 3600 kvm. Skanska Fastigheter Stockholm AB är innehavare av tomträtten och beställare av planarbetet.

Befintlig byggnad föreslås ersättas med en ny. Den nya byggnaden ska gestaltas väl, utformas med tanke på god användbarhet över tid och ska bidra positivt till utvecklingen av en levande och attraktiv stadsmiljö. En ny byggnad kommer skapa utrymme för fler arbetsplatser i ett attraktiv och centralt lägen inom City och samtidigt också ges en öppenhet med fler lokaler i bottenvåningarna mot omgivande gator, jämfört med dagens läge, som kan skapa förutsättningar för ett tryggare och mer attraktivt gaturum.

Förslag till detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2018-04-25 – 2018-05-23. Olika intressekonflikter har identifierats under planprocessen och genom utveckling av planförslaget, framför allt mellan plansamråd och granskning, har dessa hanterats.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta förslaget till detaljplan i enlighet med detta utlåtande.

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

Bilagor: Plankarta, planbeskrivning, samrådsredogörelse, granskningsutlåtande.



Karta med planområdet, Snäcka 8, markerad med blått streck.

Utlåtande

Syfte

Planen syftar till att uppföra ett modernt kontorshus med centrumanvändning i bottenvåningar och parkering i källarplan. Byggnaden ska utföras med god arkitektonisk kvalitet i utförande och gestaltning. Den nya föreslagna bygganden ska utformas som en samgestaltad helhet tillsammans med Snäcka 7 (hotell Sheraton). Förslaget ska bidra till att utveckla stadens front mot vattnet och till att göra stadsmiljön mer levande, lättorienterad och trivsam i enlighet med den av kommunfullmäktige i maj 2018 beslutade Program för City.

Bakgrund

Planområdets läge och omfattning

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

Markägoförhållanden

Skanska Fastigheter Stockholm AB är innehavare av tomträtten Snäcka 8.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt ny översiktsplan, laga kraftvunnen 2018, är City en angelägenhet för hela Sverige. Där Cityområdet attraherar näringslivet och framförallt huvudkontor i en omfattning som är unik i landet. Funktionsblandning i det offentliga rummet och i

enskilda byggnader är en viktig nyckel till den vitala urbana miljön i City. En attraktiv stadsmiljö som tillgodoser behov för både boende, besökare och dem som arbetar är en viktig framgångsfaktor för stadens tillväxt och utveckling. Ett tätare City och en än mer intensiv stadsmiljö kan framför allt 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. I Citys storskaliga miljö är levande bottenvåningar med publika verksamheter, utökade ytor för gång och vistelse grundförutsättningar för ett attraktivt och tryggt stadsliv.



Snedbild norrut, Snäcken 8 markerad med rött streck.

Vision för City 2030

Stadens dokument "Vision för City" antogs av kommunfullmäktige 2012-10-03. Visionen för City handlar bland annat om att göra City till en del av den levande blandstaden som är attraktiv och trivsamt med ett livfullt stadsrum som är öppet för alla de människor som besöker, bor och verkar där. Många fastigheter rymmer enbart en enskild verksamhet per kvarter, har ett fåtal entréer och ett bottenplan som vänder sig inåt. Utvecklingen under 1960-talet har delvis skapat en brist på ett stadsliv med mänskligt fokus, något som visionen för City pekar ut som målet för områdets utveckling idag.

Program för City

I maj 2018 antog kommunfullmäktige Program för City. Syftet med programmet är att uttrycka Stockholms stads intentioner för utvecklingen av City ur ett helhetsperspektiv. Programmet är en konkretisering av Vision för City 2030. Förändring och utveckling är möjlig i hela City men olika områden har olika potential och förutsättningar.

Detaljplan

Pl 6480 (1967): avser reglering av byggnadskvarter för kontors- och butiksändamål. I planen anges både x- (allmän gångtrafik) och z-bestämmelser (allmän trafik). Dp 1998-07536-54 (2000): tilläggsplan som upphäver x-områden (den s.k. Journalistgången, Tegelbacksgången). Dp 1998-07548-54 (1999): tilläggsplan som möjliggör tillbyggnation av personalmatsal på gård i ett plan och högst 75 m². Dp 2004-20174-54 (2010): upphävande av bestämmelser och x-områden avseende Tysta Marigången.

Riksintressen

Stadsdelen ligger inom riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Fastigheten ligger inom del av stadens front mot vattnet, Riddarfjärden och Norrström, och utgör på så sätt del av riksintressets kärnvärden.

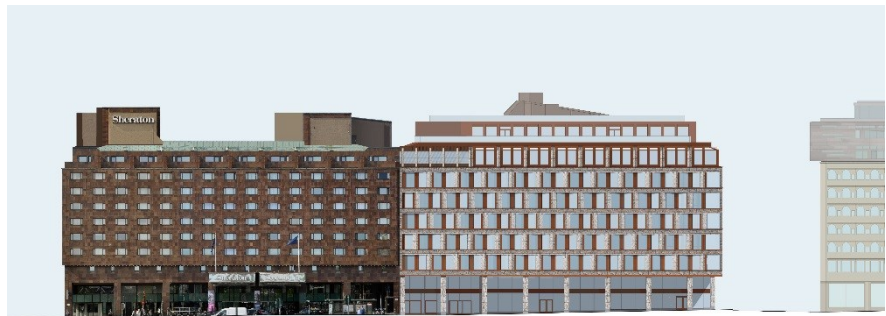
Med utgångspunkt från riksintressets uttryck bedöms följande aspekter vara relevanta avseende Snäcken 8.

- Anpassningen till fronten mot vattenrummen, Saltsjön och Mälaren samt Stockholms inlopp.
- Vyerna från viktiga utsiktspunkter, öppna blickfång in över taklandskapet och kontakten med vattnet.
- De tydligt avläsbara ”årsringarna” i stadsväxten. Stenstadens tydliga yttre gräns.
- Stadssiluetten med den begränsade hushöjden där i stort sett bara kyrktornen och offentliga byggnader tillåts höja sig över mängden.

Kvarteret Snäcken är idag en väl samgestaltad helhet. Kvarteret är det enda byggt under senmodernismen, 1960-1970 tal, som finns representerat i stadsfronten mot Riddarfjärden. Kvarteret Snäcken är vidare en tydlig del i en sammanlänkad och väl läsbar kedja av senmodernistiska byggnader från innerstadens front mot vattenrummet till bland annat Sergels torg.

Planförslaget

Planförslaget innebär att befintlig byggnad rivs. Den nya byggnaden har användningen kontor med centrum i bottenplan. Den nya byggnaden har en totalhöjd på +36,6 meter över nollplanet, vilket motsvarar åtta våningsplan och en indragen takvåning, och är cirka 4,4 meter högre än befintlig byggnad på platsen.



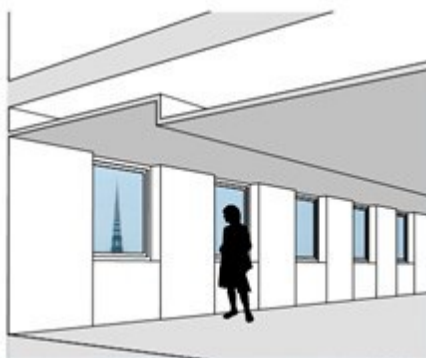
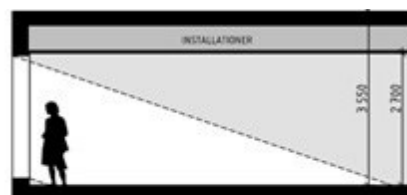
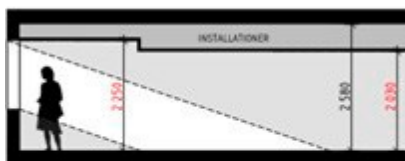
Ny byggnad bredvid hotell Sheraton till vänster. Bild: BAU AB.

Den föreslagna nya byggnaden utökas även österut på del av Rödbodgatan, totalt cirka 10 meter. Gatubreddens på Rödbodgatan minskas från cirka 29,5 meter till cirka 18 meter. Volymökningen och den minskade gatubreddens innebär att Klarafarets in- och utfart vid Rödbodgatan tas bort, vilket kan ses som en återgång till den tidigare gatubreddens från 1600-tals på platsen. Den smalare gatubreddens förtydligar även Rödbodtorget rumsligt som torg.

Den nya byggnaden möjliggör att antalet arbetsplatser kan ökas, något som även är helt i linje med trenden som pekar på att allt fler kontorsarbetsplatser ryms på en mindre yta. Antalet arbetsplatser i kvarteret Snäcken 8 kan ökas från dagens cirka 700 arbetsplatser till cirka 1860 arbetsplatser, en ökning med hela 266% vilket är mycket positivt i detta mycket kollektivtrafiktäta område.

Den tillskapade kontorsytan kan även användas med ökad generalitet, med en större blandning av uppglasade kontorsrum och öppna kontorslandskap. Flera olika företag kan även inrymmas tack vare nya hiss- och entrélägen.

Byggnadens bottenvåningar bör ha en hög entrétäthet och dess verksamheter vara tydligt delaktiga i gaturummet. På plankartan finns tydligt reglerat att bottenvåningen ska inrymma publika lokaler vilket skapar en betydligt bättre och attraktivare situation än i dagsläget då den befintliga byggnadens slutenhet mot framför allt Rödbodgatan och Herkulesgatan kan ersättas med en öppen och levande bottenvåning.



Sektioner och perspektiv redovisar, befintlig situation till vänster och nybyggnation till höger. De två sektionerna visar hur långt in från fasaden som BBR:s krav på tillgång till dagsljus uppfylls. Bilder: BAU AB.

Dagsljus till arbetsplatserna tas in via två centralt placerade ljusschakt i läge för den befintliga gårdsytan, samt via en kraftigt ökad uppglasning av fasader mot omgivande gator. Dispositionen tillsammans med den ökade rumshöjden skapar som helhet förbättrade förutsättningar för arbets- och hälsomiljön i byggnaden.

Planförslagets konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. De miljöfrågor som har betydelse för projektet redovisas här nedan och i miljökonsekvensbeskrivning.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Riddarfjärden för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs. I dag leds allt dagvatten från fastigheten direkt till allmänt ledningsnät. Planförslaget innebär att mer grönska tillkommer genom gröna tak

och fördröjning samt återanvändning av dagvatten blir möjlig. Detta säkerställs genom en utformningsbestämmelse på plankartan. Med förslaget fördröjnings- och reningsmagasin beräknas föroreningsbelastningen från planområdet att minska för de flesta av alla studerande ämnen, jämfört med dagens situation.

Miljökvalitetsnormer för luft

Stockholms Luft- och Bulleranalys, SLB- analys, vid Miljöförvaltningen i Stockholm har gjort en luftkvalitetsutredning med syftet att bedöma om miljökvalitetsnormerna riskerar att överskridas för utomhusluft eftersom nyetableringen av Snäckan 8 kan komma att ytterligare försvåra utvädringen av luftföroreningar i området. Framtagen luftutredning visar att halterna av partiklar (PM10) och kvävedioxider (NO₂) ligger under gällande miljökvalitetsnormer (MKN). Inga platser som uppmuntrar till stadigvarande vistelse planeras heller utmed de mest trafikerade gatorna i anslutning till planområdet. Planförslaget bedöms inte innebära ökad risk för människors hälsa med avseende på exponering för luftföroreningar.

Ljusförhållanden och lokalklimat

En studie utförd av BAU, av hur de ändrade byggnadsvolymer påverkar närliggande fastigheter kring planområdet har utförts. Den fastighet som får störst bortfall av himmelsljus är kvarteren Björnen och Loen där minskningen av dagsljus vid fasad är cirka 30-35 procent. Fastigheten norr om Snäckan 8, Fyrfotan 1, får en 20 procentig minskning av dagsljuset på dess södra fasad. Minskningen av dagsljuset för kvarteret Björnen och Loen mot Rödbodgatan ger att Boverkets byggregler, BBR 22, med svårigheter kan uppnås i de påverkade delarna. Även Rödbodgatan och stadsrum norr och öster om Snäckan 8 påverkas negativt på grund av att gatan görs smalare och därmed en mindre ljus gata.

Klimatpåverkan

Ett genomförande av planen skapar ett initialt koldioxidutsläpp på uppskattningsvis cirka 7400 ton. Detta på grund av att den befintliga, cirka 40 år gamla, byggnaden rivs och att det istället uppförs en ny byggnad på platsen. Förbättrad energieffektivitet i den nya byggnaden och ett mer effektivt nyttjande av tomtmark samt av lokaler gör att produktionsutsläppen på sikt kommer att vägas upp.

Den nya byggnaden är mer energieffektiv avseende behovet av tillförd värme respektive kyla samt rymmer fler kontorsarbetsplatser på grund av att ytan bedöms kunna utnyttjas mer effektivt genom att kontorsarbetsplatser placeras tätare än tidigare. Den nya byggnaden planeras att inrymma cirka 1860 stycken arbetsplatser medans den

befintliga byggnaden endast rymmer cirka 700 arbetsplatser. Den tillkommande kontorsytan (LOA) är cirka 5600 m².

Påverkan på omgivande verksamheter

Ett genomförande av planförslaget kommer att medföra påverkan på omgivande verksamheter i form av minskad tillgänglighet via Klarafaret till garage, minskad utsikt, försämrat dagsljusinflöde, förlängda bilresor och ökad insyn från närliggande omfattande terrasser.

Påverkan på miljön i stadsrummet

Rivning av kvarteret Snäckan 8 innebär, sett i det nära stadsrummet, att senmodernismen som arkitektoniskt tidslager försvagas och kvarteret i mindre utsträckning är ett uttryck för Cityregleringen och 1900-talets välfärdssamhälle.

Sett på långt håll bibehåller dock storkvarteret Snäckan sin modernistiska och sammanhållna karaktär. Detta beror dels på att grannen Hotell Sheraton, med sitt hörnläge, har en betydligt mer framträdande roll i stadsfronten och därför visuellt dominerar kvarteret. Dels beror det på att Snäckan 8 i viss mån även fortsatt in- och underordnar sig hotellets, och kvarterets, övergripande gestaltning och materialitet.

Fastigheten Snäckan 8 träder ut i Rödbodgatan, vilket delvis är en återgång till situationen före 1960- och 70-talens regleringar, och bildar ett nytt gatuliv innebär också att Rödbodtorget tydligare blir avläsbart genom att den nordliga fasadväggen till torget ökas.



Vy från Vasabron norrut, Sheraton i fonden med Kv Snäckan 8 till höger, befintlig situation. Bild: BAU AB.



Vy från Vasabron norrut, Sheraton i fonden med Kv Snäckan 8 till höger, planförslaget bakom och till höger om Centralpalatset. Bild: BAU AB.



Vy från Kanslikajen norrut, Snäckan 8 till vänster om Rödbodgatan och Klara kyrka, befintlig situation. Bild: BAU AB.



Vy från Kanslikajen norrut, Snäckan 8 till vänster om Rödbodgatan och Klara kyrka, planförslag. Bild: BAU AB.



Vy från Tegelbacken norrut, befintlig situation. Bild: BAU AB.



Vy från Tegelbacken norrut, planförslaget. Bild: BAU AB.

Planprocess

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

Samråd

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2016-11-01 - 2016-12-13. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan bland annat riksintresset för Stockholms innerstad med Djurgården, fronten mot vattenrummet, föreslagen rivning, de tydligt avläsbara årsringarna i stadsväxten, tillgänglighet via Klarafaret till garage, minskad utsikt, försämrat dagsljusinflöde, förlängda bilresor, och planförslaget kunnat identifieras. Ett genomförande av planförslaget kommer att medföra längre resväg med bil till och från Klarafaret än befintliga situation.

Efter samrådet i december 2016 så föreslog kontoret, i sitt tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden, bland annat att den föreslagna byggnadsvolymen skulle sänkas med en våning i syfte att skapa en bättre samverkan som *gestaltat storkvarter* tillsammans med hotell Sheraton. Sänkningen bedömdes möjliggöra att påverkan på riksintresset för Stockholms innerstad med Djurgården minskades, då den negativa effekten på Klara Kyrkas torn samt att stadens front mot vattnet påverkades i mindre utsträckning.

Påverkan av att den föreslagna byggnadsvolymen minskades gav också en viss sänkning av den prognostiserade kvävedioxidhalten på Rödbodgatan.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 2017-06-15 att utöver de förändringar som föreslogs från stadsbyggnadskontoret förorda en sänkning med ännu ett våningsplan för att ytterligare minska den negativa påverkan på riksintresset Stockholms innerstad och den negativa effekten på vyn mot Klara kyrka. Därutöver beskrevs att arkaden mot Tegelbacken skulle behållas i samma omfattning som idag för att ansluta till Sheratons dito. Den höga arkaden ger byggnaden ett klassiskt uttryck och fyller viktiga funktioner både visuellt såsom praktiskt.

Nämndens beslut om en förordad ytterligare sänkning prövades av stadsbyggnadskontoret inför granskningen. Kontoret konstaterade då, precis som nu, att föreslagen byggnad innebär ett effektivare markutnyttjande och en stark koncentration av många arbetsplatser i ett mycket centralt läge. En ytterligare sänkning av byggnaden innebar inte, så som kontoret ser det, en märkbar skillnad i påverkan på stadssiluetten och riksintresset jämfört med den sänkning om en våning som kontoret föreslog och som nämnden också beslutade om. Genom att väga dessa olika aspekter mot varandra valde kontoret att genomföra granskningen i enlighet med det som skrevs fram i tjänsteutlåtandet som nämnden fattade beslut om, men utan den ytterligare sänkning som nämnden förordade. Påverkan på riksintresset utifrån denna sänkning om en våning har, enligt Länsstyrelsen, mildrat påverkan av kulturmiljön från samrådsförslaget till granskningsförslaget, vilket beskrivs vidare under nästkommande rubrik.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2018-04-25 – 2018-05-23. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan bland annat riksintresset för Stockholms innerstad med Djurgården, fronten mot vattenrummet, föreslagen rivning, de tydligt avläsbara årsringarna i stadsväxten, tillgänglighet via Klarafaret till garage, minskad utsikt, försämrat dagsljusinflöde, förlängda bilresor, och planförslaget kunnat identifieras. Ett genomförande av planförslaget kommer att medföra längre resväg med bil till och från Klarafaret än befintliga situation.

Under samrådet framförde Länsstyrelsen att det då aktuella förslaget skulle kunna innebära påtaglig skada på riksintresset. Efter samrådet bearbetades förslaget, så som beskrivits ovan. Förslaget med en lägre byggnad som nu är aktuellt för antagande kommenterar Länsstyrelsen i sitt yttrande att det innebär en negativ påverkan på riksintresset men att det inte längre föreligger risk för påtaglig skada på det samma.

Förtydligande efter granskning

Förslaget har förtydligats avseende varför planhandlingarna bedöms klara miljö kvalitetsnormerna för luft och vatten, i enlighet med vad Länsstyrelsen önskat i sitt granskningsyttrande. Åtgärder för hur förslaget förhåller sig till översvämningsrisker har också tydliggjorts. Förslaget bedöms inte behöva genomgå ännu en granskning då revideringarna endast hanterar förtydliganden.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på planförslaget vilket kan bidra som en dellösning till de stadsmässiga svårigheter som finns vid området kring Tegelbacken. Ur ett socialt perspektiv innebär planförslaget huvudsakligen positiva konsekvenser. Den effektivare och mer tillgängliga stadsmiljö som skapas och ligger i linje med Översiktsplanen och Program för City, ger goda förutsättningar för ett mer levande stadsliv med tryggare och mer tillgängliga miljöer och mötesplatser. Planförslaget bidrar till en tydligare platsbildning och till att kvarteret kan komma att upplevas mer tillgängligt när bottenvåningar öppnas upp mot kringliggande gator.

Framför allt innebär en ny byggnad på platsen att dagens slutna fasader mot Rödbodgatan och Herkulesgatan ersätts med en öppen och publik bottenvåning. Också det faktum att Klarafaret försvinner i dagens form samt att betydligt fler människor kan komma att jobba inom kvarteret ihop med en större öppenhet i bottenvåningen och fler entréer till fastigheten än idag gör att det publika rummet kring kvarteret kan bli tryggare och mer attraktivt. Detta är också ett övergripande mål för hela stadsdelen som tydliggjorts i det nyligen antagna programmet för City.

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

Påverkan på den modernistiska stadsbilden i City blir, i viss utsträckning, negativ då det totala antalet modernistiska byggnader från 1960- och 70-talen inom området minskar med ytterligare en byggnad. Förslaget inordnar sig däremot i det modernistiska kvarteret och den övergripande modernistiska karaktären i kvarteret understöds. Det tillkommande uttrycket, materialkvaliteten och kulörvalet ligger i linje med den senmodernistiska byggnad som planförslaget föreslår att riva samt befintliga omgivande byggnader varpå den negativa påverkan som rivningen i sig självt innebär för den modernistiska stadsbilden i City på så sätt kan upplevas att minskas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslag till detaljplan.

SLUT