

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

## **Ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för del av Sperlingens Backe mm i stadsdelen Östermalm (kontor, bostäder, hotell, handel)**

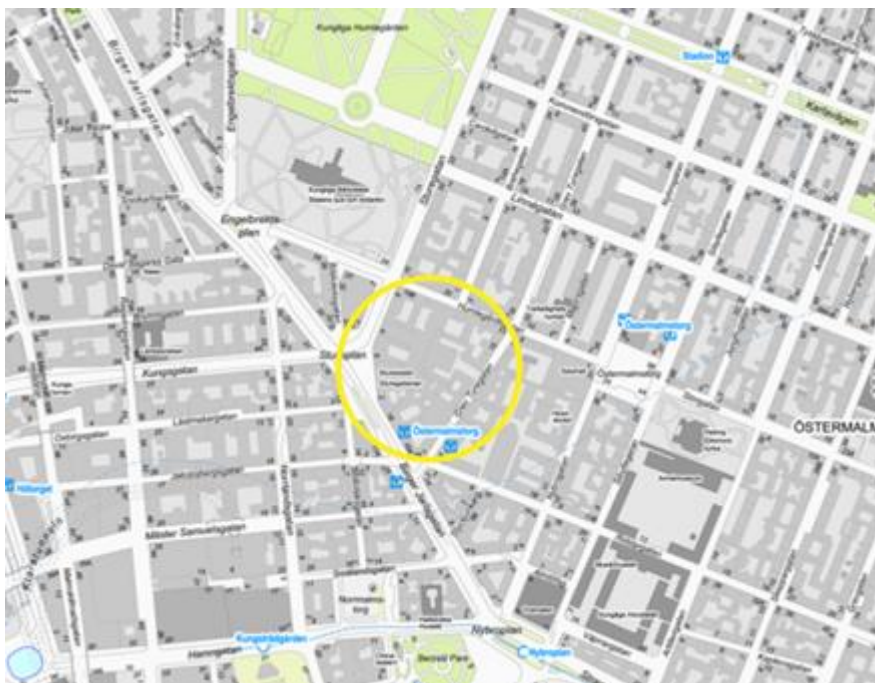
### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Maria Sahlstrand



Planområdet markerat med gul ring.

### **Bilagor:**

- Tjänsteutlåtande - redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan 2017-09-06
- Stadsbyggnadsnämndens protokollsutdrag 2017-11-09

### **Stadsbyggnadskontoret**

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

## **SAMMANFATTNING**

Kvarteret Sperlingens Backe ligger i direkt anslutning till Stureplan och omges av gatorna Birger Jarlsgatan, Grev Turegatan, Humlegårdsgatan och Sturegatan. Planområdet omfattas av fastigheterna Sperlingens Backe 45, 47, 55 och 56 samt del av 61 och del av Östermalm 1:56.

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, hotell och kultur i kombination med ytterligare bostäder.

I november 2017 godkände stadsbyggnadsnämnden plansamrådet men återremitterade förslaget för bearbetning. Kontoret fick i uppdrag att minska rivningarnas omfattning, ta större kulturhistoriskt hänsyn och fördjupa genomförandestudien i syfte att minska negativ påverkan på stadsbild och störningar för näringsverksamheten i kvarteret.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till fortsatt planarbete och föreslår, med anledning av remissen att följande frågor studeras vidare inför granskning:

Bevarande av Bångska palatsets flyglar, gårdsöverbyggnaden inom Stureplan 2, lastfar och varuförsörjning i plan -1 mot Humlegårdsgatan samt den inre strukturen inom Freys hyrverk.

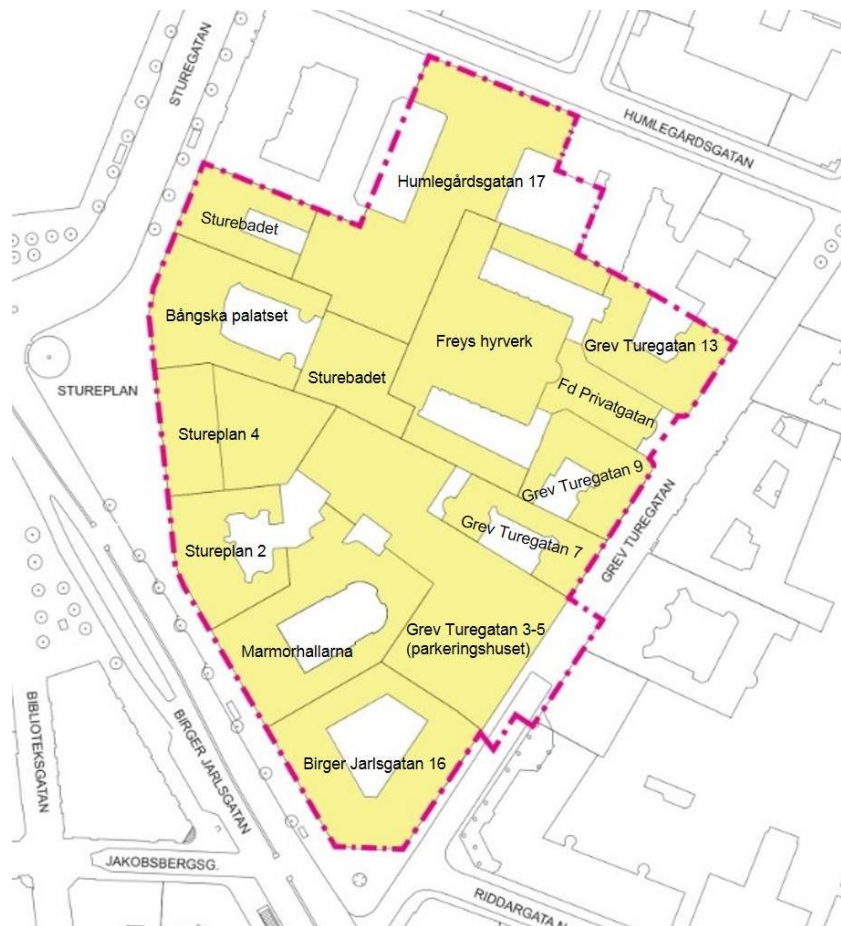
Kvarterets taklandskap föreslås bättre anpassas till stenstadens traditionella taklandskap. De föreslagna takpåbyggnaderna om två våningar inom Stureplan 2 samt den föreslagna glaslanterninen inom Freys hyrverk tas bort. Fullständiga fasadrekonstruktioner på Bångska palatset och Stureplan 2 föreslås.

En revidering av den inre strukturen föreslås. I syfte att förankra kvarteret topografiskt i staden och skapa en galleria som präglas av klarhet, kontinuitet och stadens skala föreslås gårdshuset på Grev Turegatan 7 att rivas. Det innebär även att fler bostäder kan tillskapas. Vidare föreslås Sturegallerian ges en egen och tydlig entré mot Humlegårdsgatan. Byggrätten mot Humlegårdsgatan 17 dras tillbaka från fastighetsgränsen mot Sperlingens backe 30.

En långtgående genomförandestrategi som syftar till att identifiera och minimera störningar under projektets genomförande kommer att redovisas under granskningsskedet. Ett mål i genomförande-

strategin är att hitta lösningar för att säkerställa att befintliga verksamheter kan vara i drift under genomförandet.

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.



Orienteringskarta över kvarteret, med respektive byggnadsnamn/-adress. Befintlig bebyggelse. Planområdet markerat med streckprickad linje.

## UTLÅTANDE

### Planprocess

#### Tidigare ställningstaganden i ärendet

##### Programsamråd och plansamråd

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

Plansamråd genomfördes under perioden 16 maj – 11 juli 2017. Under plansamrådet inkom ett mycket stort antal yttranden. Fler-talet var kritiska till planförslaget och framförde synpunkter om färre rivningar, minskade bebyggelsehöjder, mindre påverkan på befintliga verksamheter samt ytterligare utredningar av planens konsekvenser för omgivningen och berörda.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 9 november 2017 att godkänna plansamrådet men att återremittera detaljplaneförslaget för bearbetning.

### Återremiss

Nämnden ansåg att mängden rivningar behövde minskas. Särskilt negativa var nämnden till rivning av Bångska palatsets flyglar liksom till rivning av gårdshuset inom Stureplan 4. Gällande föreslagen rivning av byggnaden på Humlegårdsgatan 17 menade nämnden att denna måste utredas noggrant och alternativ studeras. Beträffande Freys hyrverk ställde sig nämnden tveksam till de föreslagna förändringarna i byggnadens inre inklusive det föreslagna ljusschaktet och önskade få detta utrett. Vidare menade nämnden att Sturegallerians nuvarande karaktär bör bibehållas och att nya tillägg i modernistisk stil ska undvikas.

Nämnden poängterade att tillgängligheten till tunnelbanan måste garanteras även nattetid om tunnelbaneuppgången flyttas in i gallerian.

Vidare underströk nämnden att det komplexa genomförandet behövde utredas vidare med avseende på byggtrafik, övriga störningar, näringsverksamheten och besöksnäringen. Nöjeslivet och restaurangernas framtid måste säkerställas.

### Stadsbyggnadskontorets svar på återremissen

#### *Bångska palatset*

Vad gäller föreslagna rivningar i kvarteret menar nämnden att dess omfattning bör minska. Stadsbyggnadskontoret föreslår därför att Bångska palatsets flyglar bevaras. Med ett bevarande av flyglarna kan gårdsrummet från 1880-talet rekonstrueras och utgöra Sturegallerians entrérum mot Stureplan.

Vidare föreslås även en fullständig rekonstruktion av Bångska palatsets förvanskade fasader. Stadsbyggnadskontoret har fördjupat kunskapsläget om fasadrekonstruktion vid ett kunskapsseminarium med ett antal experter inom sakområdet. Slutsatsen är att det är fullt möjligt att få till stånd en rekonstruktion av byggnadens ursprungliga fasader.



*En fullständig rekonstruktion av Bångska palatsets fasad föreslås, övre bilden visar byggnaden från 1880-talet, bilden under visar byggnaden idag.*

#### *Stureplan 4*

Stadsbyggnadskontoret menar att de föreslagna rivningarna av gårdshuset inom Stureplan 4 möjliggör att en mer sammanhängande struktur kan etableras i kvarterets inre. Det möjliggör även uppförande av ett nytt kontorshus med moderna kontorsarbetsplatser. Kontoret föreslår att rivning av gårdsbyggnaden ska kvarstå.



### *Stureplan 2*

Inom Stureplan 2 föreslås det idag upphöjda gårdsbjälklaget bevaras. Ett restaurangkök ligger under den upphöjda gården och genom att bevara köket i befintligt läge kan restaurangverksamhetens drift säkerställas.

Konsekvensen av det bevarade gårdsbjälklaget innebär att den innergård som föreslogs i samrådsförslaget nu etableras på en förhöjd nivå. Den nya gården föreslås ingå i gallerian och nås via en generös trappa.

Fastigheten avser att inrymma några av de verksamheter som idag finns etablerade inom kvarteret, dessa planeras vara i drift under hela genomförandet.

Vidare föreslår kontoret att den takpåbyggnad om två våningar som ingick i samrådsförslaget utgår i syfte att minska påverkan på stadsbilden.

Även för byggnaden inom Stureplan 2 föreslås en rekonstruktion av de förvanskade fasaderna.



*En fullständig rekonstruktion av fasaden på Stureplan 2 föreslås, bild från 1910-talet visar byggnadens ursprungliga uttryck.*



*Stureplan 2, bilden visar byggnaden idag med dess förvanskade fasader.*

#### *Freys hyrverk*

Beträffande Freys hyrverk föreslås att den inre strukturen bevaras och att den glaslanternin som föreslogs i samrådet utgår.

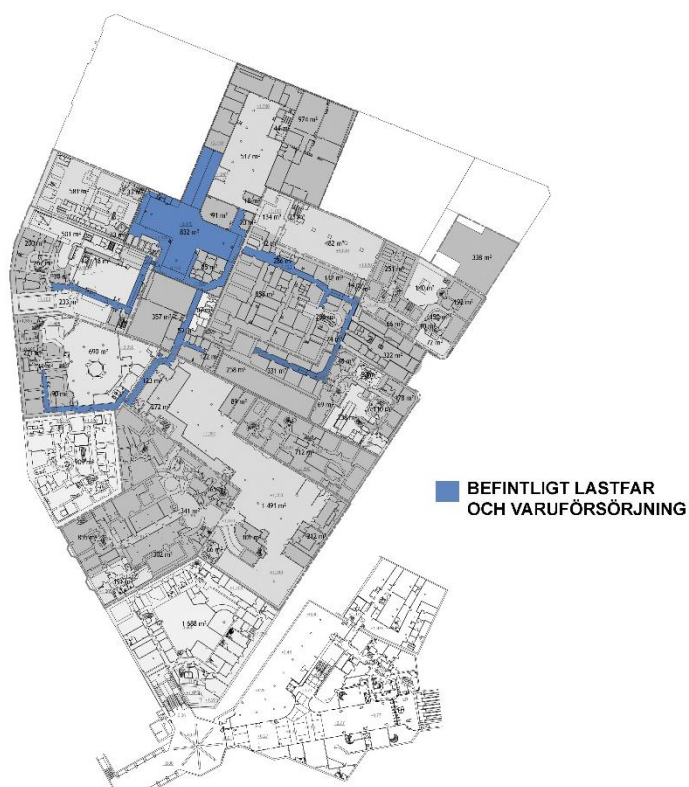
#### *Lastfaret inom Humlegårdsgatan 17*

Lastfaret och varuförsörjningen i plan -1 mot Humlegårdsgatan föreslås bevaras. Det innebär att lastfar och varuförsörjning kan vara i bruk under hela genomförandetiden vilket underlättar driften av befintliga verksamheter i kvarteret.

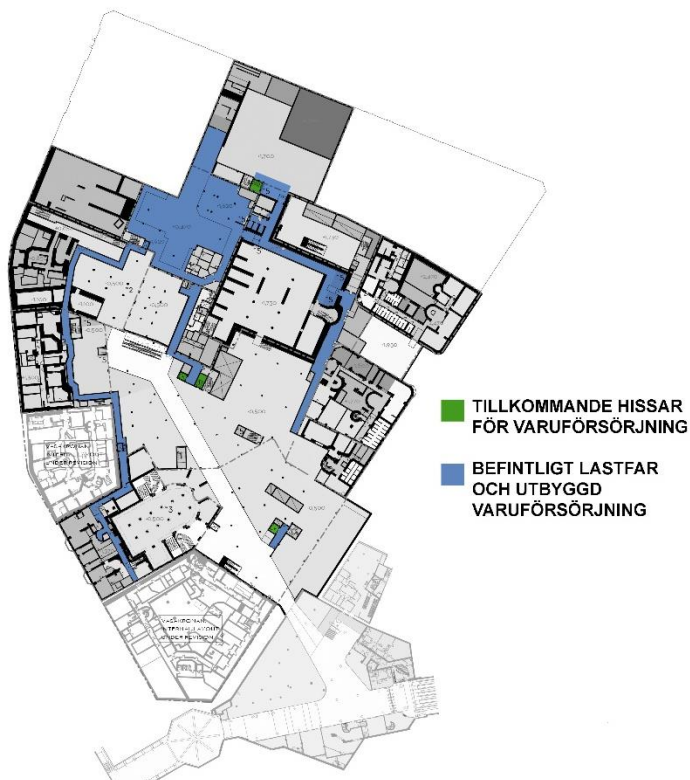
Lastfaret och varuförsörjningen föreslås utvecklas för att i framtiden kunna försörja hela kvarteret underifrån. Avsikten är att samordna och styra transporter till det gemensamma lastfaret för att avlasta omkringliggande stadsgator från distributionstrafik.

Den utbyggda strukturen för varuförsörjning avses i framtiden även kunna användas för utrymning av kvarteret.

Lastfaret är en gemensamhetsanläggning och serverar till viss del även Sperlingens backe 30.



*Det befintliga lastfaret försörjer idag endast en mindre del av kvarteret.*



*Det nuvarande lastfaret kommer att bevaras, men logistiklösningen avses uppgraderas väsentligt. I framtiden kommer hela kvarteret att servas med gångar i bakkant av verksamhetslokalerna. Även lasthissar till byggnaderna i kvarterets inre etableras. Det innebär att Grev Turegatan avlastas från distributionstrafik och att gågatan kan förlängas.*



### *Humlegårdsgatan 17*

Beträffande föreslagen rivning av byggnaden på Humlegårdsgatan 17 medger stadsbyggnadskontoret att det inte är en önskvärd utveckling att så unga byggnader kommer ifråga för rivning. Den aktuella byggnaden är mycket djup och sträcker sig långt in i kvarteret. Dess tekniska egenskaper med låga våningshöjder och bärande fasad begränsar möjligheten till ombyggnad. Av byggnadstekniska skäl går det inte att bygga på den befintliga byggnaden med fler våningsplan. En förstärkning av vertikal stomstruktur i syfte att bära tillkommande våningar, liksom isåfall nödvändig grundläggning samt grund- och bergförstärkning, skulle komma i konflikt med lastfar och skyddsrum som avses bevaras i plan -1.

I planen avses ett hotell etableras på Humlegårdsgatan 17. Under programsamrådet prövades bostäder här, men då det fanns risk för störningar mellan boende och nöjesliv flyttades bostäderna till Grev Turegatan. Ett hotell menar kontoret är ett mycket gott alternativ i detta läge då dygnetruntbefolkning i stadens alla delar bidrar till ökad trygghet i stadsrummet.

Studier som prövat att inrymma ett hotell i den befintliga kontorsbyggnaden har visat att byggnadens geometri gör den mindre lämplig för hotellverksamhet då bredden innebär en stor kärna med mörka ytor. I kombination med att byggnaden inte går att bygga på blir konsekvensen att antalet hotellrum blir långt färre än vad som bedöms vara ekonomiskt hållbart. Byggnaden skulle i ett bevarandalternativ således fortsättningsvis vara en kontorsbyggnad.

Att erhålla en mer generös och levande bottenvåning med rumsliga och arkitektoniska kvaliteter och skapa en tydlig entré med en offentlig karaktär till gallerian från Humlegårdsgatan är inte möjligt i ett bevarandalternativ. I avvägning mellan bevarande och rivning har plankvaliteter i helhetslösningen – både rumsligt och markanvändningsmässigt - för kvarteret vägt tungt och stadsbyggnadskontoret föreslår därför att rivningen kvarstår.

I samband med rivning ställs mycket höga krav på hantering och redovisning av avfalls- och rivningsmassor. Erfarenheter från andra projekt i Stockholm har visat att en återvinningsgrad på drygt 90 % av den totala mängden avfalls- och rivningsmassor kan uppnås. Den höga ambitionsnivån är en målsättning inom detta projekt.

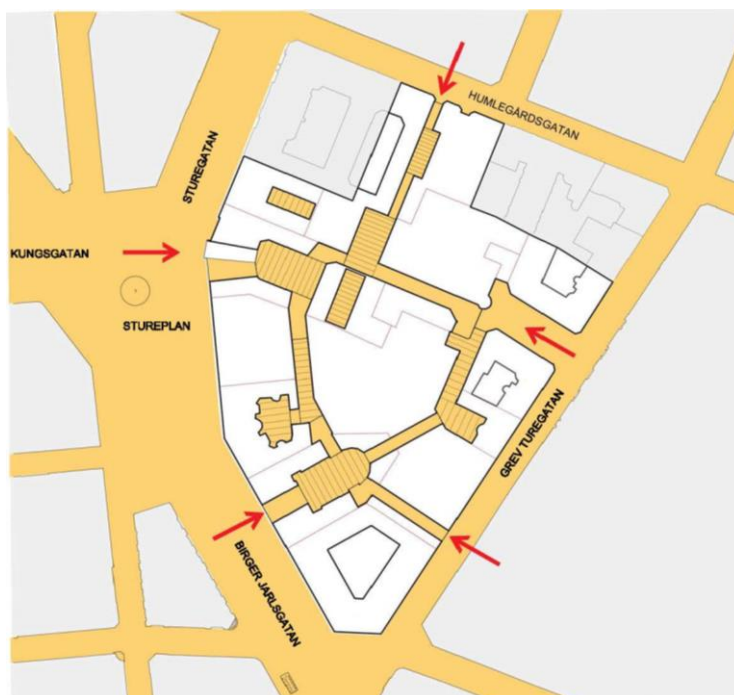
Vidare föreslås att byggrätten på Humlegårdsgatan 17 dras tillbaka från fastighetsgränsen mot Sperlingens backe 30 i syfte att bevara det befintliga gårdsrummet mot grannfastigheten. Erforderligt avstånd till bostäderna inom Sperlingens backe 30 kommer då att innehållas och olägenheter minimeras.

### Reviderad planstruktur

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 stadbyggnadstraditionen.

En bearbetad inre struktur som tydliggör Sturegallerians entré mot Humlegårdsgatan föreslås. En högre passage med en serie av ljusa gårdsrum med Sturebadet i fonden kan stärka upplevelsen och bidra till att lyfta Humlegårdsgatan från en bakgata till en attraktiv stadsgata.

Genom att erbjuda gena och generösa passager genom kvarteret kan flödet öka vilket stärker Stureplan som knutpunkt och mötesplats. Detta kan i sin tur bidra till att förstärka stadsdelens sociala och ekonomiska potential.

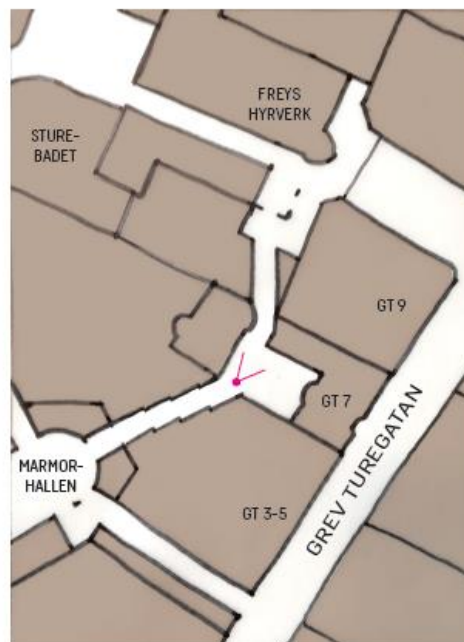


*Förslag till riktlinjer för fortsatt arbete: I den nya Sturegallerian är högresta dagsljusbelysta rum (skrafferat i bilden) kompositionens stomme, däremellan löper sammanlänkande passager. En rundgång bildas som nås från fem medvetet placerade entréer från omgivande gator.*

Huvudgreppet handlar alltså om att förankra det stora kvarteret i omgivande stadsrum, i dess inre kopplas de äldre monumentala rummen till varandra, torget vid Freys hyrverk, Bångska palatsets entrérum mot Stureplan och Marmorhallarna med tunnelbaneentrén. Arkitektoniskt ska gallerian knyta an till den omkringliggande stenstadens klassicistiska karaktär.

### *Grev Turegatan 7*

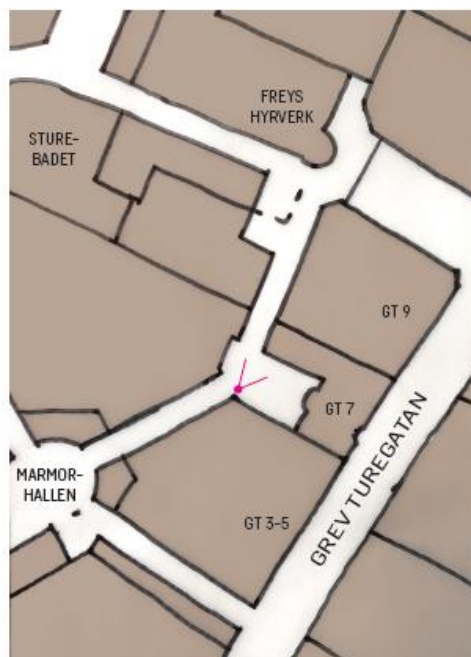
Ett genomgående tema för Sturegallerian är en medveten utformning där galleria och passager präglas av en offentlig karaktär, där generösa torgrum förbinds med passager med en stående proportion och ett sammanhållande arkitektoniskt motiv. Det har varit en genomgående svårighet att skapa klarhet i den mycket komplicerade planformen. Under planarbetets gång har projektet kontinuerligt sökt sig fram till en struktur av det inre stråket med syftet att skapa bättre överblickbarhet och säkra offentligheten.



*Samrådsförslag med galleriagång genom portik i flygelbyggnaden, vy från Marmorhallarna.*

I samrådsförslaget föreslogs en portik genom byggnadens flygel (delen mellan gathus och gårdshus). Genom portiken löpte gallerians kontinuerliga stråk. Efter samrådet bearbetades den inre strukturen i strävan efter ökad orienterbarhet varför gårdshuset inom Grev Turegatan 7 föreslås rivas. Då kan passagen mellan Marmor-

hallarna och gårdsrummet inom Grev Turegatan 7 rätas ut och ett dagsljusbelyst galleri mellan Marmorhallarna och Freys hyrverk åstadkommas, med Freys karaktäristiska trapphustorn i fonden i stråkets vy.



*Förslag inför granskning med ett dagsljusbelyst galleri med Freys hyrverk i fonden, vy från Marmorhallarna.*

Byggnaden på Grev Turegatan 7 uppfördes 1905 som ett bostadshus med affärsverksamhet i bottenvåningen. Huset har inte genomgått några större förändringar förrän under 1980-talet då gatuhuset kontoriserades, i sammanhanget inreddes vinden och takkupor uppfördes mot gården. Idag har byggnaden sättningsskador och måste grundförstärkas. Den har även ett stort behov av renovering och modernisering.



Idag inryms åtta stycken bostäder i gårdshuset. I samrådsförslaget flyttades bostäderna från gårdshuset till gatuhuset. Bostädernas nya placering är nödvändig då galleriagången som löper genom en portik i flygelbyggnaden skär av förbindelsen mellan gatuhus och gårdshus. Antalet bostäder i gatuhuset var i samrådsförslaget åtta stycken. I förslag inför granskning då den inre delen av byggnaden föreslås rivas kan 12-16 stycken bostäder tillskapas, då även flygelbyggnaden tas i anspråk för bostäder. Detta är av utrymnings-skäl inte möjligt om gårdshuset bevaras.

Gårdshuset om 4 våningar omfattar totalt 450 kvm boa.

Inom ramen för detta detaljplanearbete har en känslighet- och tålighetsanalys tagits fram med avseende på kulturhistoriskt värde. I analysen identifieras byggnadernas känslighet för förändring i skalan; hög känslighet, känsligt respektive tåligt.

Sammanfattningsvis har byggnadens fasad mot Grev Turegatan en hög känslighet med undantag för takfallet. Mot innergården bedöms både fasaderna och takfallen vara känsliga. Ljussgårdens fasader bedöms vara tåliga med undantag för trapphuset som bedöms vara känsligt. Interiört är bottenvåningen tålig med undantag för trapphuset och dess trapphall som bedöms ha en hög känslighet. De övre våningarna i gatuhuset är känsliga då de bevarar planlösning och flera äldre detaljer. Vindsvåningen bedöms vara tålig för förändring.



*Befintlig gårdsbyggnad på Grev Turegatan 7.*

*Freys hyrverk*

Huvudbyggnaden för Freys hyrverk bevaras och de övre våningsplanen byggs på och breddas. Flygelbyggnaderna rivs, och ersätts med nya kontorsbyggnader. Den norra flygeln uppförs i samma höjd som den befintliga men ges en något bredare volym, för att öka dess effektivitet. Den södra flygeln föreslås inför granskning att inkorporeras med den kontorsbyggnad som föreslås uppföras strax söder om södra flygeln.

När den befintliga glasvolymen på den f.d. Privatgatan rivs kommer Freys hyrverk åter utgöra en fondbyggnad i det frilagda stadsrummet mot Grev Turegatan.



*Glasvolymen på f.d. Privatgatan rivs och den ursprungliga gatumiljön återupprättas. Bild från samrådet.*

Huvudbyggnaden stod färdig år 1900 och inrymde då åkeriet Freys hyrverk. Hästar och vagnar transporterades med sinnrika hissar placerade utanpå byggnadens gavlar. Verksamheten utvecklades genom åren från hästskjuts till motorfordon. 1913 uppfördes de två gårdsflyglarna som 1923 byggdes samman med huvudbyggnaden. Förmodligen revs de utvändiga hissarna i samband med övergången till motorburen verksamhet under 1920-talet.

I början av 1970-talet genomfördes en fullständig interiör ombyggnad då flygelbyggnadernas gamla lagerlokaler blev kontor. Dörrar, portar och fönstersnickerier byttes ut. Gårdsflyglarnas vindsvåningar inreddes. 1979 lämnade Freys hyrverk lokalerna. Enligt en byggnadsinventering utförd av Stockholms stadsmuseum 1973 fanns då inga äldre inredningsdetaljer kvar i huset.

1986 genomgick kvarteret Sperlingens backe stora förändringar då bland annat Sturegallerian etablerades. Gårdarna mellan huvudbyggnaden och flyglarna, liksom fd Privatgatan bebyggdes. Bottenvåningarna omvandlades helt till att inrymma butikslokaler. 1988 byggdes huvudbyggnaden på med en våning och de övre våningarna ändrades. Därefter har de övre våningarna byggts om ett flertal gånger. Flygelbyggnaderna är idag inbyggda i kvarteret och är inte synliga från omgivande stadsrum.

Inom ramen för detta detaljplanearbete har en känslighet- och tålighetsanalys tagits fram med avseende på kulturhistoriskt värde. I analysen identifieras byggnadernas känslighet för förändring i skalan; hög känslighet, känsligt respektive tåligt.

Freys hyrverk har sammantaget ett högt kulturhistoriskt värde. Sammanfattningsvis bedöms huvudbyggnadens fasader vara känsliga för ändring. Hit räknas också trapphustornet. Huvudbyggnadens övre våningar bedöms vara tåliga för ändring, liksom flygelbyggnadernas fasader och takfall. Byggnadernas interiörer bedöms vara tåliga för ändring med undantag för huvudbyggnadens bottenvåning som bedöms vara känslig. Även flygelbyggnadernas interiörer bedöms vara tåliga.



*Freys hyrverks södra flygel idag. Byggnaden är inte synlig från omgivande stadsrum, bilden är tagen från ett tak.*

### *Konsekvenser av bevarande*

Större förändringar i stadsbygden väcker frågor om historia och identitet, där den äldre bebyggelsen utgör viktiga länkar till stadens och platsens historia. Planens utformning syftar att öppna upp kvarteret och exponera den äldre bebyggelsen. I kvarterets nuvarande struktur kan varken gårdshuset på Grev Turegatan 7 eller flygelbyggnaderna inom Freys hyrverk upplevas i ett offentligt sammanhang, inte heller är Freys huvudbyggnad närvarande i stadsrummet. Föreslagna rivningar synliggör och lyfter fram de äldre byggnaderna, såsom Sturebadet, Freys hyrverk och Marmorhallarna, och möjliggör en galleria med en offentlig karaktär och med ett uttryck som markerar en betydelsefull nod i stadsdelen.



*Förslag inför granskning med ett dagsljusbelyst galleri där det mäktiga trapphustornet på Freys hyrverk exponeras i fonden, vy från Marmorhallarna.*

Utöver plankvaliteter för det offentliga rummet medför också föreslagna rivningar att ljusa och flexibla kontorsarbetsplatser kan tillskapas samt att handelsvåningen i plan -1 kan erhålla tillräckligt stora och effektiva ytor. Med ett bevarande av befintliga byggnader med dess grundläggning och källare är det till exempel inte möjligt att inrymma den planerade matvarubutiken. Inte heller kan den föreslagna logistiklösningen med servicegångar för varuförsörjning genomföras.



Vid ett bevarande omöjliggörs även föreslagen placering av kvarterets installationsvåning i plan -2, vilket medför stora negativa konsekvenser för kvarterets tekniska prestanda. Installationsvåningens placering, djupt under kvarteret, är vald ur ett effektivitetsperspektiv men också utifrån stadsbild. Placeringen med dess högt gående schakt är optimerad för att passa kvarterets utformning vad gäller höjder och är anpassad efter siktlinjer i stadslandskapet och för att inte påverka riksintresset Stockholms innerstad.

Att flytta de tekniska ytorna till plan - 1 skulle innebära att så mycket handelsyta tas i anspråk att kopplingen till tunnelbanan riskerar bli ekonomiskt oförsvarbar.

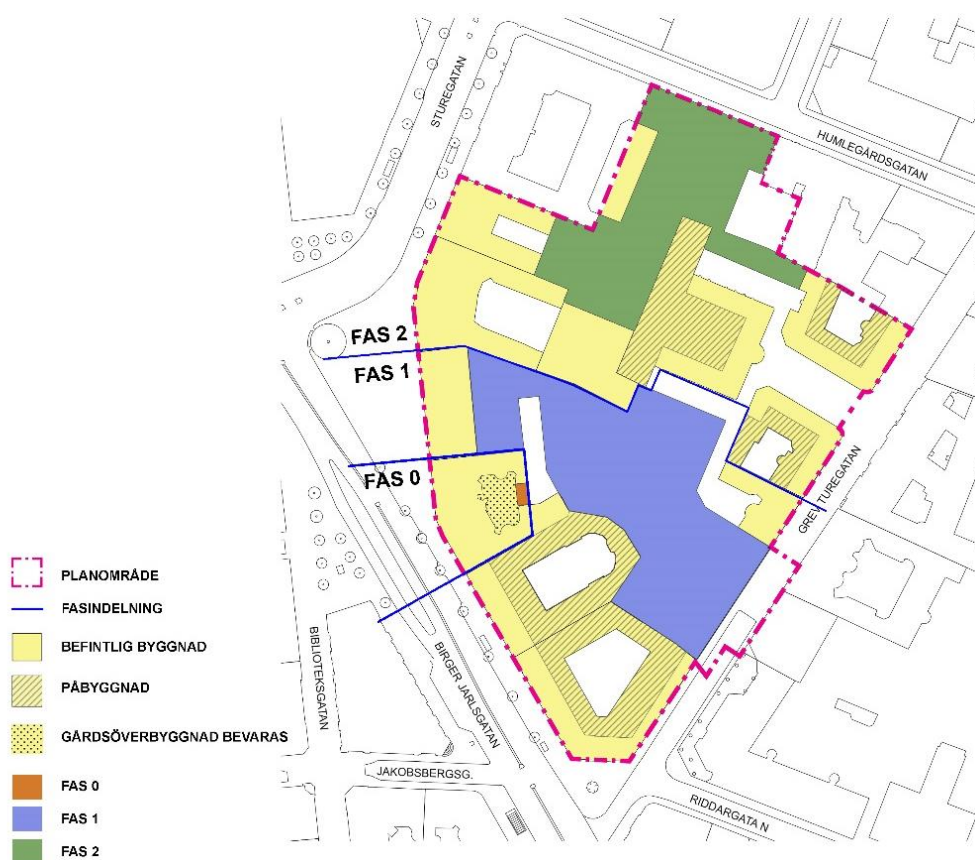
### Genomförande

En långtgående genomförandestrategi för projektet är under framtagande. Det innebär en tidig projektering där genomförandefrågor fördjupas. Fastighetsägarna har etablerat ett samarbete med ett byggföretag, i syfte att identifiera och minimera störningar under projektets genomförande. En vidare avsikt är även att forma en genomtänkt byggherre- och entreprenörsorganisation som förmår möta högt ställda krav till följd av projektets unika skala i kombination med dess komplexitet och kvarterets känsliga läge mellan Stureplan och trånga 1600-talsgator.

Rivning, byggnation och renovering planeras att genomföras i tre faser. Fasindelningen syftar till att handel och varuförsörjning ska kunna upprätthållas tillfredsställande under genomförandetiden.

Fas 0: Innefattar ombyggnad av byggnaden på Stureplan 2, den ska stå helt klar när fas 1 inleds. Syftet är att vissa verksamheter ska kunna flytta direkt in i sitt nya permanenta läge och vara i drift under hela genomförandetiden. Byggtiden beräknas till drygt ett år.

Under fas 0 kan även vissa förberedande arbeten göras under mark, till exempel för den nya tunnelbanekopplingen under Grev Turegatan.



*Genomförandets fasindelning.*

Fas 1: Omfattar den södra delen av kvarteret och innehåller Stureplan 4, Marmorhallarna, hörnhuset på Birger Jarlsgatan 16 samt de nya bygggrätter som ersätter parkeringshuset och Grev Turegatan 7. Vid genomförandet av denna södra del är nästan hela norra delen av kvarteret öppet, det vill säga den befintliga Sturegallerian. Byggtiden beräknas till cirka tre år.

När fas 1 står färdig öppnas denna del som då innehåller en helt ny galleriadel i gatuplan samt i plan -1. Även den nya tunnelbaneentrén i Marmorhallarna står då färdig.

Fas 2: Omfattar den norra delen av kvarteret och består av Sturebadet, Bångska palatset, Freys hyrverk samt bostadshusen mot Grev Turegatan och Humlegårdsgatan 17. Bevarandet av lastfaret innebär att dess funktion kan vara i drift under hela genomförandetiden. Byggtiden beräknas till cirka tre år.

När fas 2 är klar kan hela kvarteret och den nya Sturegallerian öppnas i sin helhet.

Genomförandestrategins utredningsområden:

- *Skedesplanering*  
En visualiseringsmodell tas fram för att underlätta dialog och förståelse för omgivningspåverkan och tidsrymd under projekterings- och genomförandeskedena.
- *Geoteknik och grundläggning*  
Omfattning, metodval samt omgivningspåverkan och risker bedöms för dessa tidskritiska aktiviteter.
- *Grundvattenpåverkan*  
Arbetena bedöms erfordra tillstånd för vattenverksamhet. Kontakt har initierats med Länsstyrelsen för fortsatt dialog.
- *Byggbarhet*  
Säkerhet och arbetsmiljö samt andra risker belyses.
- *Miljö- och klimataspekter*  
Hållbarhetsfrågorna fördjupas, bland annat utreds förutsättningarna för lämplig miljöcertifiering av projektet.

Genomförandestudien förväntas vara klar under våren 2019 och avses kunna redovisas under granskningsskedet.

#### *Rivning*

I samband med rivning ställs mycket höga krav på hantering och redovisning av avfalls- och rivningsmassor. Erfarenheter från andra projekt i Stockholm har visat att en återvinningsgrad på drygt 90 % av den totala mängden avfalls- och rivningsmassor kan uppnås. Den höga ambitionsnivån är en målsättning inom detta projekt.

#### Befintlig näringsverksamhet

Beträffande påverkan på befintliga näringsidkare, nöjesliv och restauranger skapar detaljplanen förutsättningar för verksamheterna genom att ange lämplig markanvändning. Avsikten är att befintliga verksamheter ska bibehållas och utvecklas inom kvarteret.

Ambitionen är att kvarteret ska hållas öppet under genomförandetiden. Tillfälliga strukturer uppförs under byggnationen i strävan att minimera de negativa effekterna för näringsidkarna. För ett antal av de befintliga näringsverksamheterna inom nöjesliv och restaurang kommer möjlighet ges att vara i drift under hela genomförandetiden.

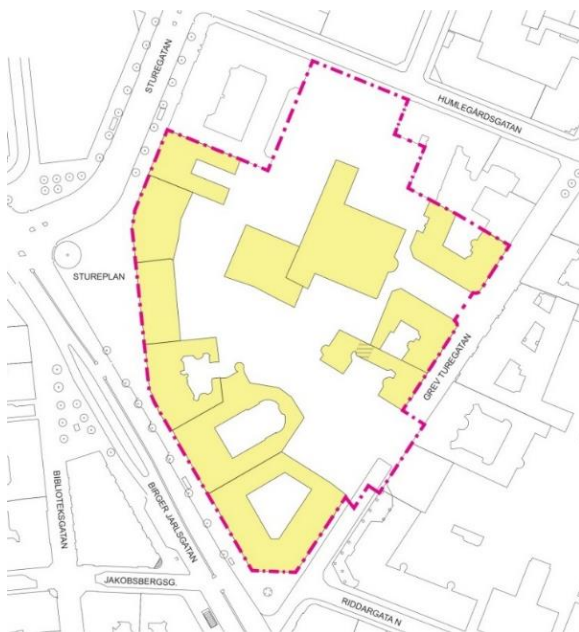
#### Tunnelbanan

Vad gäller öppettider för tunnelbanan kommer ett avtal som säkerställer tillgängligheten tecknas innan stadsbyggnadsnämnden föreslås godkänna detaljplanen.

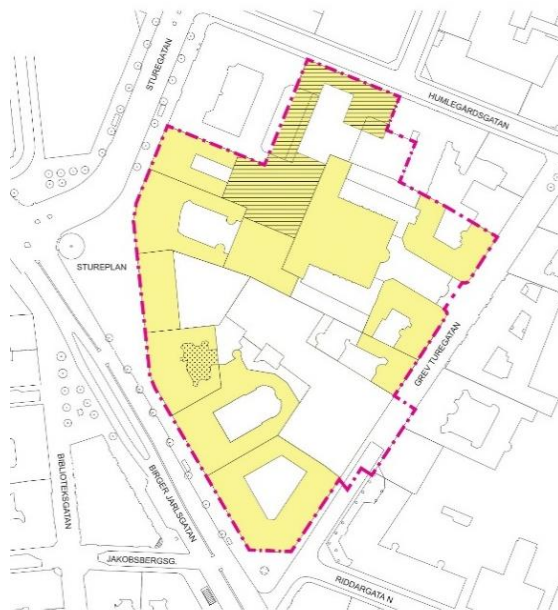
## Förslag till riktlinjer för fortsatt arbete

### Ökat bevarande

- Bångska palatsets flyglar bevaras och rekonstrueras.
- Gårdsöverbyggnaden inom Stureplan 2 bevaras.
- Lastfar och varuförsörjning i plan -1 mot Humlegårdsgatan 17 bevaras.
- Inom Freys hyrverk bevaras den inre strukturen och den föreslagna glaslanterninen tas bort.



Föreslaget bevarande, samråd.

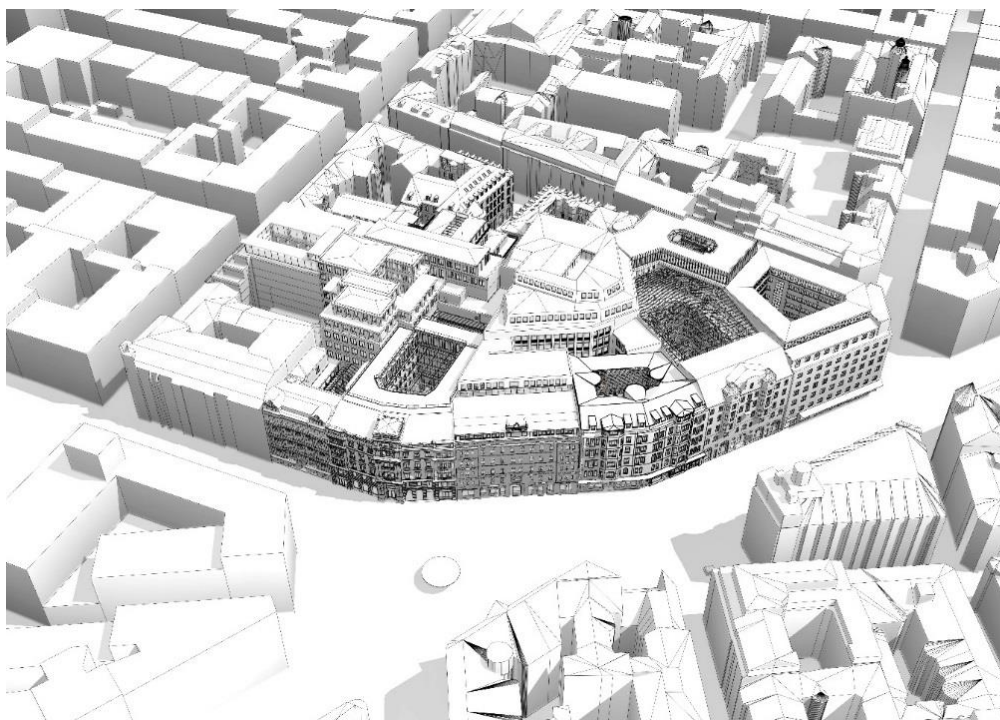


Föreslaget bevarande, inför granskning. Skrafferad yta visar bevarat lastfar samt restaurangkök

### Gestaltning och anpassning till stadsmiljö- och kulturmiljövården

- Kvarterets taklandskap anpassas till stenstadens traditionella taklandskap, så att det upplevs varierat, uppbrutet och mörkt. Det innebär att tak som är synliga i stadsbilden ska utföras i en mörk kulör i ett icke ljusreflekterande material. Fönster ska underordna sig det mörka taket.
- Tillkommande volymer utförs mot det inre av kvarteret, så att de ger så liten negativ påverkan som möjligt i gatumiljön. Våningar som uppförs ovan takfot ska utföras mer indragna från fasadliv i syfte att minimera den negativa påverkan på stadsbilden.
- De föreslagna takpåbyggnaderna om två våningar inom Stureplan 2 tas bort.
- Fullständiga fasadrekonstruktioner på Bångska palatset och Stureplan 2 föreslås.





*Axonometri som visar bearbetat förslag inför granskning, vy mot öster. Kvarterets tak utformas för att ansluta till stenstadens traditionella taklandskap.*

#### Reviderad planstruktur

- En revidering av den inre strukturen föreslås, som syftar till att förankra kvarteret topografiskt i staden och skapa en galleria som präglas av klarhet, kontinuitet och stadens skala.
- Gårdshuset på Grev Turegatan 7 rivs.
- Sturegallerian ges en egen och tydlig entré mot Humlegårdsgatan.
- Byggrätten på Humlegårdsgatan 17 dras tillbaka från fastighetsgränsen mot Sperlingens backe 30.

#### Fördjupad genomförandestudie

- En långtgående genomförandestrategi som syftar till att identifiera och minimera störningar under projektets genomförande avses redovisas under granskningsskedet. Ett mål i genomförandestrategin är att hitta lösningar för att säkerställa att befintliga verksamheter kan vara i drift under genomförandet.

#### Tillgänglighet till tunnelbanan

- Ett avtal gällande tillgänglighet till tunnelbana ska vara tecknat innan stadsbyggnadsnämnden föreslås godkänna detaljplanen.

#### Oförändrat gentemot plansamrådsförslaget

- Outnyttjade byggrätter, om fyra våningars påbyggnad i kvarterets södra del, inom nu gällande detaljplan tas bort.

- Nytt inre sammankopplande stråk etableras genom kvarteret på gatuplan, den nya Sturegallerian.
- Rivning prövas av gårdsbebyggelse inom Stureplan 4.
- Tunnelbanan kopplas tydligare till kvarteret, från Östermalms tunnelbanehall på plan -1, under Grev Turegatan och in i gallerian.
- Ny tunnelbaneentré etableras i Marmorhallarna.
- Rivning prövas för parkeringshuset, Grev Turegatan 3-5.

Mot Grev Turegatan föreslås en ny kontorsbyggnad ersätta det befintliga parkeringshuset. Byggnadens takfot ansluter i höjd till intilliggande byggnad i syfte att upprätthålla stenstadens skala. Ovan takfot utformas volymerna indragna mot kvarterets inre för att inte påverka stadsbilden negativt.



*Mot Grev Turegatan delas byggnaden arkitektoniskt i två olika fasaduttryck. Bild från samrådet.*

För att återskapa den tidigare fastighetsindelningen och en mer småskalig rytmisering av Grev Turegatans traditionella karaktär föreslås kontorshuset arkitektoniskt delas i två byggnader med olika fasaduttryck. Fasadernas gestaltas var för sig utifrån stenstadens grammatik med en tredelad fasadkomposition.

- Rivning prövas för byggnader ovan mark inom Humlegårdsgatan 17.



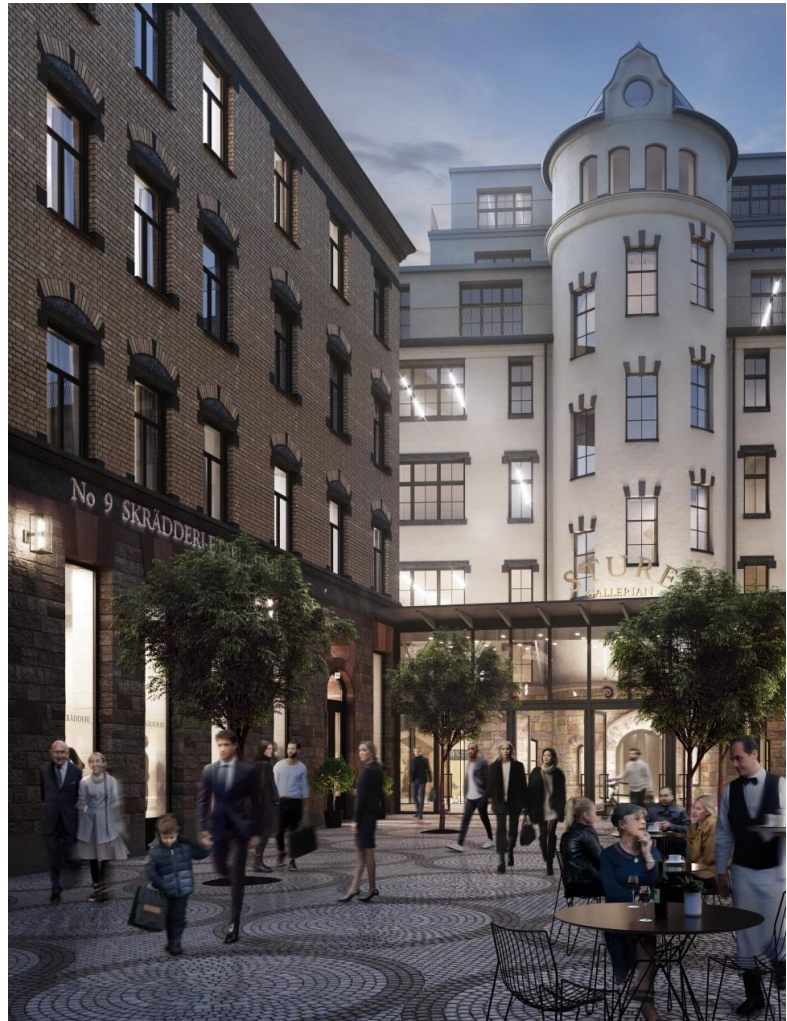
*Humlegårdsgatan med föreslaget hotell, vy mot Sturegatan. Bild från samrådet.*

För att återskapa en ursprunglig rytmisering i gaturummet utformas den nya byggnaden med en medveten uppdelad fasadkomposition. Byggnadens höjd ansluter till stenstadens skala. Ovan takfot utformas volymerna indragna mot kvarterets inre för att inte påverka stadsbilden negativt. Byggnadens indrag utgörs av terrasser och på taket medges en takterrass.

Mot gatan ges Sturegallerian en egen tydligt entré som betonas arkitektoniskt i sockelvåningen, även det nya hotellet ges en entré som annonserar sig i gaturummet. I denna byggnad inryms lastfaret med kvarterets varuförsörjning, som avses bevaras.



- Glasöverbyggnaden på den fd Privatgatan, mot Grev Turegatan rivs.



*Mot Grev Turegatan etableras ett nytt torgrum med grönska och uteserveringar.  
Bild från samrådet.*

När glasöverbyggnaden på den f.d. Privatgatan rivs kan en plats etableras i anslutning till Grev Turegatans gågata. Torget som utgör entréplats till Sturegallerian ska vara tillgänglig för allmänheten och fungera som ett socialt rum, en mötesplats med kvaliteter som kompletterar de intensiva citykvarterens offentliga rum. Torgbildningen gestaltas med träd och en inbjudande markbehandling och rymmer plats för uteservering.

- Marmorhallarnas främre delar och inre gårdsrum ska bevaras. Rivning prövas för Marmorhallarnas senare tillkomna mezzaninvåning. Fasaden mot Birger Jarlsgatan och innergården rekonstrueras.



*Entré till Marmorhallarna och tunnelbanan från Birger Jarlsgatan. Bild från samrådet.*

- Huvudbyggnaden på Freys hyrverk bevaras. Huvudbyggnadens bakstycke byggs på med en våning. De två översta våningarna breddas, men förändras inte i höjd. Båda flyglarna föreslås rivas. Föreslaget inför granskning innebär att de gårdsrum som ursprungligen fanns mellan huvudbyggnad och flyglar, som idag är förbyggda, återskapas.

Den norra flygeln uppförs i samma höjd som den befintliga flygelbyggnaden. Den nya flygeln ges dock en något bredare volym än den befintliga, för att öka dess effektivitet.

Den södra flygeln föreslås inför granskning att inkorporeras med den kontorsbyggnad som föreslås uppföras strax söder om södra flygeln.

- Byggnaden på Birger Jarlsgatan 16 bevaras och byggs på med en indragen våning. Det nya våningsplanets fasad utförs något lutad för att minska dess påverkan på stadsbilden. Mot Grev Turegatan och mot gården justeras de befintliga indragna våningarna något i höjdlid, för att effektivisera användningen. När tunnelbaneentrén flyttas till Marmorhallarna kan sockelvåningen mot Birger Jarlsgatan rekonstrueras till ett mer ursprungligt uttryck och butiker med entréer etableras mot gatan.





*Birger Jarlsgatan 16, fasad mot söder. Sockelvåningen återställs till ursprunglig karaktär när tunnelbaneentrén flyttas in i Marmorhallarna. Bild från samrådet.*

### **Tidplan**

Granskning: juni 2019

Godkännande stadsbyggnadsnämnden: september 2019

Antagande kommunfullmäktige: november 2019

### **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 första steg i förnyelsen av den medeltida gytriga 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.



*Den restaurerade Marmorhallarna med den nya tunnelbaneentrén till höger i bilden.  
Bild från samrådet.*

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