

Utlåtande 2004:74 RII (Dnr 311-4236/2003)

Förslag till detaljplan för del av kv. Hästen inom stadsdelen Norrmalm, Dp 2000-02641-54

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande
Förslag till detaljplan för del av kv. Hästen inom stadsdelen
Norrmalm, Dp 2000-02641-54, antas.

Föredragande borgarrådet Kersti Py Börjeson anför följande.

Ärendets bakgrund

Nordbanken Fastigheter, som har tomträtt till fastigheterna Hästen 27 och Hästen 23, beställde i mars 2000 ny detaljplan för att kunna bygga till dessa fastigheter med kontor och företagslägenheter. Byggnaden som föreslås är 10 våningar hög och belägen på Smålandsgatan. Den är försedd med bankentré i bottenvåningen och företagslägenheter i de tre översta våningarna.

Ärendets beredning

Under arbetet med detaljplanen har plansamråd och utställning skett i vederbörlig ordning. Svaren redovisas i ärendet.

Mina synpunkter

Jag tillstyrker den föreslagna detaljplanen och delar gatu- och fastighetsnämndens åsikter om att trafiken åsamkas försumbara konsekvenser av den nya byggnaden. De frågor som väcktes i samband med planarbetet har

funnit svar under arbetet. Däremot vill jag peka på behovet av att återbefolka de centrala delarna av Stockholms city. Under detaljplanearbetet pekade länsstyrelsen på behovet av en så kallad tyst sida på bostäderna då riktvärdet på 55 dBA (dygnsekvivalentvärde utanför fasad) överskrids. Därför kommer bostäderna enbart att användas som företagslägenheter. Jag hoppas och arbetar för att den av regeringen tillsatta utredningen rörande bullernivåer och bostäder i storstäder fortskrider skyndsamt och att resultatet gör det möjligt att förtäta även i innerstaden.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande

Detaljplan för del av kv. Hästen inom stadsdelen Norrmalm, Dp 2000-02641-54, antas.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Kristina Axén Olin* (m) och *Jan Björklund* (fp) enligt följande.

Vi föreslår borgarrådsberedningen föreslå kommunstyrelsen besluta att

1. återremittera ärendet
2. därutöver anföras.

De gällande bullernormerna som Stockholm har att rätta sig efter innebär stora problem för cityförnyelsen. I praktiken betyder dagens bullerregler att nya bostäder i centrala Stockholm, och andra storstäder, blir omöjliga eller mycket sällsynta. Den aktuella detaljplanen, där bostäderna enbart kommer att användas som företagslägenheter, är ett tydligt exempel på detta. Det är anmärkningsvärt att den sittande majoriteten inte tydligare agerat gentemot statsmakterna och länsstyrelsen i bullerfrågan. Om Stockholm skall utvecklas som storstad måste det också vara möjligt att bygga bostäder i city.

Den aktuella detaljplanen innebär tyvärr att trafiksituationen i området försämras och försvåras avsevärt. Den avstängning som planeras av Smålandsgatan och Mellangatan kommer att innebära en stor försämring för trafiken till Klaratunneln och kommer ytterligare att belasta trafiken på Hamngatan och i korsningen Mäster Samuelsgatan och Norrlandsgatan. I ett läge där majoriteten trafik- och parkeringspolitik helt utgår från att försvåra, försämra och fördyra för stadens bilister är det olyckligt att dessa avstängningar genomförs. I sammanhanget förtjänar att nämnas att gatu- och fastighetsborgarrådet Mogert givit gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att studera ytterligare trafikavstängningar i närområdet, Östra city.

En ansvarsfull utveckling av city kräver att trafiksituationen hanteras genomtänkt och långsiktigt. De avstängningar som den aktuella detaljplanen innebär rimmar därför illa med en cityförnyelse där trafiken flyter och där rimliga förutsättningar skapas för

medborgare och näringsliv. Av den anledningen bör ärendet återremitteras för att trafikfrågorna skall kunna behandlas bättre. En lösning där överbyggnad sker först från och med våning tre skulle betyda att nybyggnationen kan genomföras samtidigt som trafiken även fortsättningsvis kan passera under huset.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Förslag till detaljplan för del av kv. Hästen inom stadsdelen Norrmalm, Dp 2000-02641-54, antas.

Stockholm den 26 maj 2004

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Kersti Py Börjeson

Anette Otteborn

Reservation anfördes av *Kristina Axén Olin*, *Kristina Alvendal* och *Rolf Könberg* (alla m), *Lotta Edholm* och *Ann-Katrin Åslund* (båda fp) och *Ewa Samuelsson* (kd) med hänvisning till reservationen av (m) och (fp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 27 november 2003 att godkänna förslaget till detaljplan för del av kvarteret Hästen inom stadsdelen Norrmalm, Dp 2000-02641-54, och överlämna det till kommunfullmäktige med hemställan att fullmäktige måtte anta planförslaget.

Reservation anfördes av vice ordföranden *Lotta Edholm* (fp), *David Wästberg* (fp), *Mats G. Nilsson* (m), *Joakim Larsson* (m), *Ingvar Snees* (m) och *Kerstin Rossipal* (kd), som hänvisade till *Edholms* m.fl. yrkande enligt följande.

Att stadens centrala delar utvecklas och förändras är naturligt och positivt. Det är dock angeläget att detta inte medför en avstängning av Smålandsgatan och Mellangatan. Avstängningen innebär en stor försämring för trafiken till Klaratunneln och kommer att ytterligare belasta trafiken på Hamngatan och i korsningen Mäster Samuelsgatan och Norrlandsgatan. Överbyggnaden får därför endast ske från och med våning tre så att trafiken även fortsättningsvis kan passera under nybyggnaden.

Stadsbyggnadskontoret anför i tjänsteutlåtande av den 29 oktober 2003 följande.

Sammanfattning

Nordbanken Fastigheter, som är tomträttshavare till fastigheterna Hästen 27 och 23, beställde i mars 2000 ny detaljplan för att kunna bygga till dessa fastigheter med kontor och företagslägenheter. Föreslagen byggnad ligger på Smålandsgatan, är 10 våningar hög, har bankentré i bottenvåningen och företagslägenheter i de tre översta våningarna. Förslag till detaljplan har varit föremål för samråd. Några frågor föranledde invändningar eller farhågor. Skulle den nya byggnaden bli störande i stadsbilden, i synnerhet sedd från Kungsträdgården och kvällstid? Skulle projektet kunna innehålla nya parkeringsplatser som kompensation för parkeringar som försvinner på andra håll i city? Hur påverkas den lokala luftmiljön av projektet och kan bostäder accepteras med hänsyn till immissioner. En fråga som gjorde att ärendet har dragit ut på tiden gällde att trafikkapaciteten skulle minska genom att Mellangatan stängs för allmän trafik och denna hänvisas till korsningen mellan Norrlandsgatan och Mäster Samuelsgatan. Gatu- och fastighetsnämnden beslöt i januari 2003 att detta inte var till större nackdel att det kunde accepteras. Ägaren till fastigheten Hästen 25 har ansökt om att få byggrätt för en tillbyggnad mot gården. Projektet har reviderats för att tillgodose en del av önskemålen. Ett bearbetat planförslag hölls utställt för formell granskning. Under utställningstiden inkom Länsstyrelsen med utställningsyttrande med begäran att det skulle noggrannare visas att bostäderna inte blir olämpliga ur luftkvalitets- och bullersynpunkt. För att tillgodose länsstyrelsens synpunkter beträffande buller har planförslaget reviderats med bestämmelse för att inskränka

reviderats med bestämmelse för att inskränka bostädernas användning till boende av tillfällig karaktär. Park- och gatubyrån begärde att en hörnavskärning skulle bibehållas. Hufvudstaden ville försäkra sig om bibehållande av tillträde till NK-varuhuset från Smålandsgatan även efter att den omvandlats till gemensamhetsanläggning. Dessa frågor bör lösas i avtal som tecknas för planens genomförande, vilket tillfogats genomförandebeskrivningen. De som är berörda av revideringarna av planförslaget har godkänt dessa. Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden beslutar godkänna det föreliggande planförslaget och överlämnar det till fullmäktige för antagande.

Bilagor:

1. Planförslag med karta, beskrivning och genomförandebeskrivning
2. Utställningsutlåtande med samrådsredogörelse

Utlåtande

Planbeställning

Nordbanken Fastigheter, som är tomträttshavare till fastigheterna Hästen 27 och 23 belägna på ömse sidor om Smålandsgatan, beställde i mars 2000 ny detaljplan för att kunna förbinda byggnaderna med en ny, tio våningar hög byggnad innehållande kontorslokaler, företagslägenheter och en ny huvudentré till banken. Byggnaden var placerad på Smålandsgatan och stänger således denna.

Start-PM och stadsbyggnadsnämndens beslut

En startpromemoria med presentation av beställningen redovisades i december 2001 för stadsbyggnadsnämnden, som i godkände att planarbete skulle påbörjas

Plansamråd

Ett förslag till detaljplan upprättades och blev föremål för samråd. Via dagspress kallades till samrådsmöte den 6 februari 2002. Planförslaget fanns även tillgängligt på internet. Samrådet pågick till den 2 april. Inkomna synpunkter finns sammanfattade i bifogad samrådsredogörelse.

Förändring av planen inför utställning

- ? Projektet som var underlag för planen bearbetades för att tillgodose önskemål om en mera sluten fasadutformning på bostadsdelen och om borttagande av en krönlanternin. Planen anpassades till denna bearbetning.
- ? Byggrätt lades till för en befintlig förbindelsegång mellan Hästen 27 och Hästen 27.
- ? Byggrätt lades till för en tillbyggnad mot gården på Hästen 25.

Utställning

Planförslaget hölls utställt för formell granskning under tiden 7 juli till och med 17 augusti 2003.

Under utställningstiden har skrivelser inkommit från:

- ? Länsstyrelsen, som i utställningsyttrande begärde att det måste regleras i plan att hälften av boningsrummen ska orienteras mot tyst sida för att avstegsmodellen beträffande buller i bostäderna ska kunna tillämpas.
Beträffande miljökvalitetsnorm för partiklar borde mera detaljerade beräkningar göras så att det kan uteslutas att bostäderna inte blir olämpliga med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa.
- ? Park- och gatubyrån på gatu- och fastighetskontoret, som ansåg att en hörnavskärning måste finnas kvar i korsningen mellan Mellangatan och Mäster Samuelsgatan.
- ? Sandiskgömet/Handelskompaniet/Hufvudstaden, som efterlyste förtydliganden beträffande den gemensamhetsanläggning som nämnts i planen och påtalade att varuhuset har anordningar för nödutrymning mm som även fortsättningsvis måste vara tillgängliga.
- ? Söokab, som inte hade något att erinra.
- ? Skönhetsrådet som hänvisade till sitt tidigare remissvar.
- ? Svensk Handel, som motsatte sig att Mellangatan stängs för allmän trafik eftersom man befarar att trafiken härigenom ökar på Hamngatan som är belastad till kapacitetstaket.
- ? Stockholms handelskammare, som motsatte sig stängningen av Mellangatan eftersom trafiken skulle öka i korsningen mellan Norrlandsgatan och Mäster Samuelsgatan, som har kapacitetsproblem redan i dag.

Synpunkter inkomna under samråd och utställning och som ej tillgodosetts samt stadsbyggnadskontorets ställningstagande

De flesta av önskemålen som framförts i de inkomna skrivelserna har tillgodosetts. Efterfrågade redovisningar av planens miljökonsekvenser har tillfogats. Eftersom trafiken på intilliggande gator ger en högre bullernivå riksdagens riktvärde 55 dBA (dygnsekvivalentvärde utanför fasad) har planbestämmelser införts om att bostäderna endast ska användas för tillfälligt boende. Med bostäder för tillfälligt boende avses företagslägenheter, som är avsedda för tidsbegränsad användning. Beträffande den av länsstyrelsen befarade risken för att bostäderna skulle bli osunda på grund av partikelhalten i cityluften kan nämnas att luftintag i projektet kommer att placeras vid taket och inomhusluften filtreras. Synpunkter och önskemål som inte gäller planens utformning har vidarebefordrats till dem som är berörda av dessa. De som berörts av att planförslaget revideras har godkänt ändringarna.

Synpunkter som inte har tillgodosetts:

Länsstyrelsens med fleras önskan att byggnaden skulle minskas med ett antal våningar för inte synas från Kungsträdgården och passa bättre i stadsbilden har inte tillgodosetts. Byggnaden kommer att synas från Kungsträdgården och förändra

setts. Byggnaden kommer att synas från Kungsträdgården och förändra stadssiluetten något och bryta det långa horisontella taklandskap som tillkom i samband med cityomvandlingen. Stadsbyggnadskontoret anser inte att detta är störande utan snarare till fördel. Byggnaden är inte högre än det intilliggande NK- husets högsta delar och inför alltså inte någon ny höjdskala i området. Utformningen av byggnadens översta våningar har förändrats för att ge en mindre iögonenfallande nattljuseffekt. Fasaderna är mer slutna och en taklanternin har utgått. Stadsbyggnadskontoret anser att det är av stort socialt värde att bostäder återkommer i cityområdet och att det är bra om dessa syns i stadsbilden.

Stadsdelsnämndens önskemål om att i föreliggande projekt bygga parkeringsplatser som kompensation för sådana som försvinner i andra projekt i city har inte tillgodosetts. Kvarteret innehåller redan parkeringsplatser i garage och att utöka dessa ryms inte inom ramen för föreliggande projekt utöver någon enstaka plats för handikappfordon.

Frågor kring tillgänglighet till NK-varuhuset och bibehållande av fri sikt i korsningen mellan Mellangatan och Mäster Samuelsgatan avses lösas avtalsvägen.

Önskemålen om att bibehålla trafiken på Smålandsgatan och Mellangatan för att inte ytterligare belasta Hamngatan eller korsningen mellan Mäster Samuelsgatan och Norrlandsgatan är oförenligt med planförslaget. Smålandsgatan är i redan gällande plan vid Kv. Hästen avsedd för gångtrafik och som lastgata. Mellangatan är avsedd som tillfart till Mästerfaret. Planen har inte genomförts beträffande sådan trafik utan gatorna har använts för allmän trafik och som tillfart till Klaratunneln. Enligt det nu aktuella planförslaget fullföljs genomförande av den gällande detaljplanen. Frågan har behandlats av Gatu- och fastighetskontoret, kommunens huvudman för trafikplaneringen, som behandlat en utredning med två alternativ för utformning av gatukorsningen mellan Norrlandsgatan och Mäster Samuelsgatan. Det ena alternativet skulle innebära att korsningen byggs om för att bibehålla kapaciteten för biltrafiken när Smålandsgatan och Mellangatan stängs för allmän trafik. Detta alternativ skulle innebära försämringar för gång- och cykeltrafiken. I ett andra alternativ skulle kapaciteten för gång- och cykeltrafik bibehållas och korsningen bibehålla den nuvarande utformningen. Kapaciteten för biltrafiken skulle minska i detta alternativ. Gatu- och fastighetsnämnden förordade det senare alternativet.

Fördelen med förslaget är sammanfattningsvis att det medför förbättring och upprustning av stadsmiljön i denna del av cityområdet. Det har länge varit avsikten att trafiken till Klaratunneln genom kv. Hästen skulle upphöra på grund av dess negativa konsekvenser för stadsmiljön. Nackdelen med förslaget är att trafiken på omgivande gator ökar i viss utsträckning. Konsekvenserna är dock inte allvarligare än att de accepterats av gatu- och fastighetsnämnden.

Från Länsstyrelsen har uttryckts oro för att platsen inte är lämplig för bostäder beroende på buller och luftföroreningar. Staden har ändå i översiktsplanen valt en policy som innebär nya bostäder även i cityområdet. Projektet har utformats med en indragning från Norrlandsgatan och har särskilt ventilationssystem för att bemästra

miljöproblemen. Därtill har planförslaget bostädernas användning inskränkts till att vara för tillfälligt boende.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget innebär en bra avvägning mellan olika intressen och föreslår att planförslaget godkänns av nämnden.

Synpunkter inkomna i plansamrådet

Synpunkter inkomna i plansamrådet redovisas i bifogad samrådsredogörelse.

Miljöbedömningar

Stadsmiljö

Gatubilden i vyn mot Smålandsgatans avslutning mot mästerfaret förbättras med den nya byggnaden som fond. Den nya byggnaden är 11 våningar hög vilket är högre än de näraliggande byggnaderna, men är lika hög som de översta våningarna i NK-huset beläget i samma kvarter. Byggnadens översta partier kommer att synas från Kungsträdgårdens södra del, men kommer inte att på negativt sätt påverka stadssiluetten. Byggnaden kommer att innehålla bostäder vilket förbättrar den sociala miljön genom att området blir befolkat även efter att kontor och butiker stängt för dagen.

Ljusförhållanden

Den nya byggnaden vid Smålandsgatan kommer att skugga av angränsande kontorsbyggnader. Fastigheten Hästen 26 får minskad solexponering på eftermiddagen. (Solstudie har utförts av White)

Buller

Bullerutredning (Ingemansson Technology AB: Rapport 31-01541-A) visar att trafikbullret från omgivande gator överstiger riksdagens riktvärde för utomhusbuller vid bostäder. På grund av planförsättningsarna är det inte möjligt att åstadkomma genomgående lägenheter med tyst sida. I stället har planbestämmelsen ändrats för att endast tillåta boende av tillfällig karaktär, i detta fall företagslägenheter. Därigenom kan rådande kvalitetsmål för bullerstörningar vid bostäder uppfyllas.

Luftkvalitet

Utredning av luftkvalitet (LFV rapport 2003:11) visar att miljökvalitetsnorm för NO₂-halt kan uppfyllas. Beträffande inandningsbara partiklar, PM₁₀, överskrids på Norrlandsgatan miljökvalitetsnormen redan i nuläget och kommer med stor sannolikhet att göra så även fortsättningsvis om inte utsläppsminskande åtgärder vidtas i staden. Utredningen visar att luftomsättningen kommer att bli något mindre på platsen om Smålandsgatan byggs igen och utspädningen och ventilation av förorenad luft försvåras. Genom att nybyggnaden dragits in 25 meter från Norrlandsgatan blir dock påverkan marginell. Samtidigt innebär åtgärden att den sämst ventilerade delen av Smålandsgatan inte längre blir tillgänglig för allmän biltrafik och att Mellangatan, som kan antas ha särskilt höga partikelhalter på grund av inneslutningen, får förbättrade förhållanden. För att inte komma i konflikt med luftkvalitetsnormer

För att inte komma i konflikt med luftkvalitetsnormer kommer bostads- och kontorslokalerna att ha ventilationsanläggning i vilken inomhusluften renas.

Trafik

Stängning av Mellangatan för allmän trafik ger fler bilar i korsningen Mäster Samuelsgatan/Norrlandsgatan. Gångtrafiken över Mäster Samuelsgatan och Norrlandsgatan får ökade restriktioner men gångtrafiken längs kvarteren blir mindre hämmad av korsande biltrafik.

Tillgänglighetsfrågor

Alla entréer kan nås med bil. Parkeringsplats för handikappad kan ordnas dels på mark i kvarterets inre dels i garagevåningen under kvarteret.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Planen innehåller ny byggrätt på stadens mark vilket inkomster för tomträttsupplåtelse. Planen medför inga kostnader av betydelse för staden. Vissa följdkostnader utanför planområdet uppkommer dock i samband med ombyggnadsarbeten inom angränsande gator.

Illustrationer

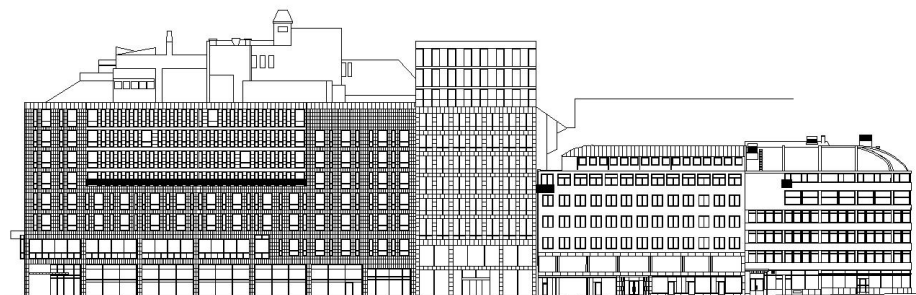
Gatubilden nu



och med det nya projektet



fasader mot Norrlandsgatan



Plankarta infogas av KF/KS- kansli

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Innerstadsavdelningen

2003-06-26

Dp 2000-02641-54

Reviderad 2003-10-29

Detaljplan för

Del av kv. Hästen

inom stadsdelen Norrmalm

i Stockholm

Dp 2000-02641-54

ALLMÄNT

Bakgrund och syfte

Förslaget är ett led i arbetet med att vitalisera och förnya den östra delen av cityområdet. Syftet med planförslaget är att förbättra sambandet mellan två befintliga byggnader inom del av kvarteret Hästen genom att uppföra en ny byggnad på fastigheten Hästen 27. Den nya byggnaden ska inrymma kontorslokaler, företagslägenheter samt en ny entré för Nordea- koncernens huvudkontor som är beläget i kvarteret. Ett annat syfte är att anpassa detaljplanen till befintliga förhållanden i kvarterets byggnader.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ägandeförhållanden

Detaljplaneförslaget berör fastigheterna Hästen 22, 23 samt 27 som är upplåtna med tomträtt till Nordea Fastigheter AB. Planförslaget berör vidare Hästen 24 som är upplåten med tomträtt till Fastighets AB Skjutsgossen nr 8 & Co KB, Hästen 25, som ägs av Stockholms Byggnadsförening, Hästen 19 som ägs av Nordiska Kompaniet AB samt Hästen 20, upplåten med tomträtt till Nordiska Kompaniet AB.

Initiativet till planändringen har tagits av Nordea Fastigheter AB.

Avtal och ekonomi

Tillägg till tomträttsavtalen avseende Hästen 22, 23, 24 och 27 kommer att upprättas mellan bolaget och staden genom gatu- och fastighetskontoret. Planen medför inga kostnader av betydelse för staden. Vissa följdkostnader utanför planområdet uppkommer dock i samband med ombyggnadsarbeten inom angränsande gator.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Några äldre fastighetsplaner (tomtindelningar) upphör att gälla. Ny fastighetsplan bedöms ej nödvändig för detaljplanens genomförande.

Fastighetsbildning

Föreslagen nybyggnad inom Hästen 27 innebär att fastigheterna Hästen 23 och 27 sammanlägges. Alternativt att Hästen 23 överförs till Hästen 27 genom fastighetsreglering.

I samband med plangenomförandet ska Mellangatan utgå som allmän gata. Mellangatan, som utgör del av fastigheterna Hästen 24 och nuvarande Hästen 23, ska istället upplåtas till gemensamhetsanläggningen för Mästerfaret, Hästen ga:1. Gemensamhetsanläggningen utökas genom omprövning av gällande anläggningsbeslut vid lantmäteriförrättning. Överenskommelse om utökningen avses träffas mellan berörda parter.

Den del av Smålandsgatan som är belägen inom planområdet ska likaledes utgå som allmän gata. Denna del av Smålandsgatan utgör del av Hästen 22 och Hästen 27. Detta betyder att servitut för tillfart till Hästen 26 ska bildas inom Hästen 27. Likaså ska servitut bildas för säkerställande av fortsatt tillgänglighet till Hästen 19 och 20 för ändamålen nödutrymning, brandskydd, varutransporter, personalentréer och för tillgänglighet med kranbil vid bygg- och underhållsarbeten. Servitut för Hästen 19 och 20 upplåtes därmed i delar av Hästen 24 och nuvarande Hästen 23, såvitt avser Mellangatan, samt i Hästen 22 och Hästen 27 såvitt avser aktuell del av Smålandsgatan. Gemensamhetsanläggningen avses även utökas med den del av Smålandsgatan som ligger väster om den planerade nya byggnaden. Överenskommelse avses träffas mellan berörda parter.

Rätten att nyttja u-områden för underjordiska ledningar kan säkras med servitut eller ledningsrätt.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med så normalt förfarande men utan särskilt program, som inte bedöms nödvändigt i detta fall.

Efter utställning presenteras planen för godkännande i stadsbyggnadsnämnden och för antagande i kommunfullmäktige vilket beräknas kunna ske under fjärde kvartalet 2003.

Teknisk försörjning

Den nya bebyggelsen avses anslutas till befintliga system för teknisk försörjning i kvarteret.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Arne Fredlund
planchef

Leif Blomqvist
handläggare

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Innerstadsavdelningen
Leif Blomquist
Tfn 5082 6433
Fax 5082 7332

2003-06-26

S-Dp 2000-02641-54

Detaljplan för
Del av Kv. Hästen
inom stadsdelen Norrmalm
i Stockholm
S-Dp 2000-02641-54

Innehåll

1. Sammanfattning av synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande
2. Bakgrund till planarbetet
3. Hur samrådet bedrivits
4. Inkomna synpunkter
 - 4.1 Länsstyrelsen
 - 4.2 Lantmäterimyndigheten
 - 4.3 Sakägare
 - 4.4 Remissinstanser
5. Illustrationer

1. Sammanfattning av synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

De flesta av önskemålen som framförts i de inkomna skrivelserna har tillgodosetts. Efterfrågade redovisningar av planens miljökonsekvenser har tillfogats. Synpunkter och önskemål som inte gäller planens utformning har vidarebefordrats till dem som är berörda av dessa.

Synpunkter som inte har tillgodosetts:

Länsstyrelsens med fleras önskan att byggnaden skulle minskas med ett antal våningar för inte synas från Kungsträdgården och passa bättre i stadsbilden har inte tillgodosetts. Byggnaden kommer att synas från Kungsträdgården och förändra stadssiluetten något och bryta det långa horisontella taklandskap som tillkom i samband med cityomvandlingen. Stadsbyggnadskontoret anser inte att detta är störande utan snarare till fördel. Byggnaden är inte högre än det intilliggande NK-husets högsta delar och inför alltså inte någon ny höjdskala i området. Utformningen av byggnadens översta våningar har förändrats för att ge en mindre iögonenfallande nattljuseffekt. Fasaderna är mer slutna och en taklanternin har utgått (se illustrationer nedan, sid.5). Stadsbyggnadskontoret anser att det är av stort socialt värde att bostäder

nadskontoret anser att det är av stort socialt värde att bostäder återkommer i cityområdet och att det är bra om dessa syns i stadsbilden.

Stadsdelsnämndens önskemål om att i föreliggande projekt bygga parkeringsplatser som kompensation för sådana som försvinner i andra projekt i city har inte tillgodosetts. Kvarteret innehåller redan parkeringsplatser i garage och att utöka dessa ryms inte inom ramen för föreliggande projekt utöver någon enstaka plats för handikappfordon.

2. Bakgrund till planarbetet

Nordbanken Fastigheter beställde i mars 2000 ny detaljplan för att kunna uppföra ett kontorshus på Smålandsgatan i kv. Hästen. En startpromemoria innehållande projektskisser presenterades för stadsbyggnadsnämnden, som i december 2001 gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag påbörja arbetet med ny detaljplan med normalt förfarande. Eftersom ärendet gällde ett preciserat projekt bedömdes en särskild programfas inte vara nödvändig

3. Hur samrådet bedrivits

Förslag till detaljplan upprättades och remitterades. Via dagspressen kallades till samrådsmöte, som ägde rum den 6 februari 2002. Samrådet pågick till den 2 april 2002.

4. Inkomna synpunkter

4.1 Länsstyrelsen

Länsstyrelsen såg positivt på kommunens ambitioner att komplettera cityområdet med bostäder men att det borde kunna utläsas av planhandlingarna om bostäder är lämpliga för sitt ändamål med avseende på miljöstörningar från trafiken med buller och luftföroreningar. Vidare meddelades att kvarteret Hästen är beläget inom riksintresse för kulturminnesvården, Stockholms innerstad. Ett av uttrycken för riksintresset är stadssiluetten med den begränsade byggnadshöjden där i stort sett bara kyrktorn och offentliga byggnader tillåts höja sig över mängden. Det kan ifrågasättas det lämpliga i att hushöjder i stora delar av innerstaden höjs. Länsstyrelsen hade dock inget att invända mot att ny bebyggelse kommer till inom kvarteret men fann att bebyggelse av föreslagen höjd skulle synas från riksintresset Kungsträdgården, vilket sannolikt skulle upplevas som störande både från kulturmiljö- och stadsbildssynpunkt. Byggnadens höjd borde därför nog övervägas.

4.2 Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten begärde att plankartan skulle kompletteras med bestämmelse om att marken skulle vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet samt att

vissa fastighetsrättsliga avtal skulle vara tecknade innan detaljplanen fördes till godkännande.

4.3 Sakägare

Hyresgästföreningen har inte svarat. Däremot har ens skrivelse inkommit från det av Hyresgästföreningen ägda **Fastighets AB Norrlandsgatan nr 7**, ägare till fastigheten Hästen 26, vilken är berörd av planförslaget. Bolaget såg positivt på att området vitaliseras bland annat genom nya bostäder. I skrivelsen framfördes i övrigt att fastigheten har en nedfart till ett garage som även fungerar för leveranser och sophämtning. Garaget måste vara tillgängligt utan inskränkningar även fortsättningsvis och staden måste svara för snöröjning och halkbekämpning på samma sätt som på angränsande gatunät. Vidare önskades förtydliganden beträffande byggnadshöjder och miljökonsekvenser beträffande avskuggning och vindförhållanden. Det ansågs att den föreslagna nybyggnaden borde vara 2-3 våningar lägre för att passa bättre i stadsbilden och få en bättre anslutning till omgivande byggnader. Det konstaterades att våningsantalet för bostäder därvid skulle bli mindre. Det borde dock finnas fler bostäder i centralt läge och staden borde ta socialt ansvar för sådana genom att i plan skriva in begränsningar av bostadsstorlekar och att bostäderna endast får upplåtas med hyra. **Storstockholms Byggnadsförening**, ägare till fastigheten Hästen 25, förutsatte att tillgängligheten till denna fastighet inte skulle komma att försämras på grund av planändringen samt hemställde om att planändringen även skulle ge möjlighet till en tillbyggnad på fastighetens gård. Till skrivelsen bifogades intyg från berörda grannar, vilka inte hade något att erinra mot tillbyggnaden.

4.4 Remissinstanser

Gatu- och fastighetsnämnden godkände i huvudsak sitt kontors förslag till beslut och beslöt i enlighet med ett alternativ i kontorets tjänsteutlåtande, som innebar att gatukorsningen mellan Mäster Samuelsgatan och Norrlandsgatan ska ha kvar samma utformning som i dag med oförändrad kapacitet för fotgängare och cyklister. **Gatu- och fastighetskontoret** ansåg att den föreslagna byggnationen skulle medföra stadsbildsmässiga förbättringar av Smålandsgatans fond i kvarteret. Kontoret hade utrett två alternativ för utformning av gatukorsningen mellan Norrlandsgatan och Mäster Samuelsgatan. Det ena alternativet, benämnt "prioritering av buss och biltrafik" skulle innebära att korsningen byggs om för att bibehålla kapaciteten för biltrafiken när Smålandsgatan stängs för allmän trafik. Alternativet skulle innebära försämringar för gång- och cykeltrafiken. I ett andra alternativ, benämnt "prioritering av cykel- och gångtrafik", skulle kapaciteten för gång- och cykeltrafik bibehållas och korsningen bibehålla den nuvarande utformningen. Kapaciteten för biltrafiken skulle minska i detta alternativ. Kontoret förordade det förra alternativet. (Nämnden förordade dock det senare enligt ovan).

Norrmalms Stadsdelsnämnd besvarade remissen med sin förvaltnings tjänsteutlåtande och ställde sig bakom de synpunkter som framförts i detta. **Norrmalms stadsdelsförvaltning** ansåg att förslaget skulle innebära en positiv förändring av miljön på Smålandsgatan. Den föreslagna nya torgbildningen mot Norrlandsgatan skulle bli ett trevligt inslag i miljön men ansvaret för drift och underhåll av platsen måste läggas på fastighetsägaren. Bostäder skulle vara ett välkommet inslag. Parkeringsplatser borde inrymmas i projektet som kompensation för att parkeringshus i city byggs om till bostäder och kontor. Förvaltningen ansåg detaljplanen inte borde genomföras om det inte går att skapa en hållbar trafiklösning för ~~Miljöförvaltnings~~ **Miljöförvaltnings** ~~och~~ **hälsoskyddsnämnden** tillstyrkte planförslaget under förutsättning att det görs en fördjupad analys av luftföroreningssituationen, en bullerutredning och att övriga synpunkter i förvaltningens tjänsteutlåtande beaktas. **Miljöförvaltningen** ansåg att en utredning måste göras för att fastställa behovet av bullerskyddande åtgärder för att det av kommunfullmäktige fastställda miljöprogrammet ska uppfyllas. Enligt detta får ekvivalent ljudnivå inte överskrida 55 dBA utanför hälften av boningsrummen per lägenhet och 65 dBA för övriga bostadsutrymmen. Ekvivalentnivå dygn inomhus får inte överskrida 30 dBA och maxnivån inne mellan kl. 19 - 07 får inte vara högre än 45 dBA. Om planförslaget genomförs kommer trafiken i korsningen mellan Mäster Samuelsgatan och Norrlandsgatan att öka. Det är troligt att luftkvaliteten kommer att påverkas negativt. Planområdet ligger nära gator där det år 2006 kan bli svårt att klara uppställda normer och mål för miljö kvalitet för kvävedioxid. Planläggning får enligt plan- och bygglagen inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken överträds. En fördjupad analys bör göras av hur kvävedioxidhalten kommer att påverkas, med beräkningar av vad planen innebär för kvävedioxidhalten på Norrlandsgatan. I övrigt ansåg förvaltningen att alla möjligheter bör beaktas till ett miljöanpassat och resurseffektivt byggande innebärande att anslutning till fjärrkyla, lämpliga system för fastighetsnära källsortering av avfall, miljöanpassade konstruktioner och material, energisnåla lösningar m.m. bör studeras.

Stockholm Vatten informerade om befintliga ledningar och ledningskulvertar, om önskade ledningsområden och om lägsta vattentryck och dess konsekvenser för installationer i fastigheten.

Birka energi hade inget att erinra beträffande produktions- och distributionsanläggningar för el, gas, fjärrvärme och fjärrkyla. Bolaget upplyste om att det erfordras servitut för befintlig fjärrvärme och fjärrkylaledning i området.

Stockholms brandförsvär tillstyrkte planförslaget under förutsättning att åtkomligheten för brandförsvarets stegfordon beaktas för lägenheter som har fönster med karmunderstycken eller balkongräcken belägna högre än 11 meter över mark. Alternativt godtas att trapphus utförs brandsäkra och att åtkomlighet av fasad och tak beaktas för räddningsinsatser. Behovet av erforderliga brandvägar måste beaktas. Det förutsattes att projektering av projektet sker i samråd med brandförsvaret.

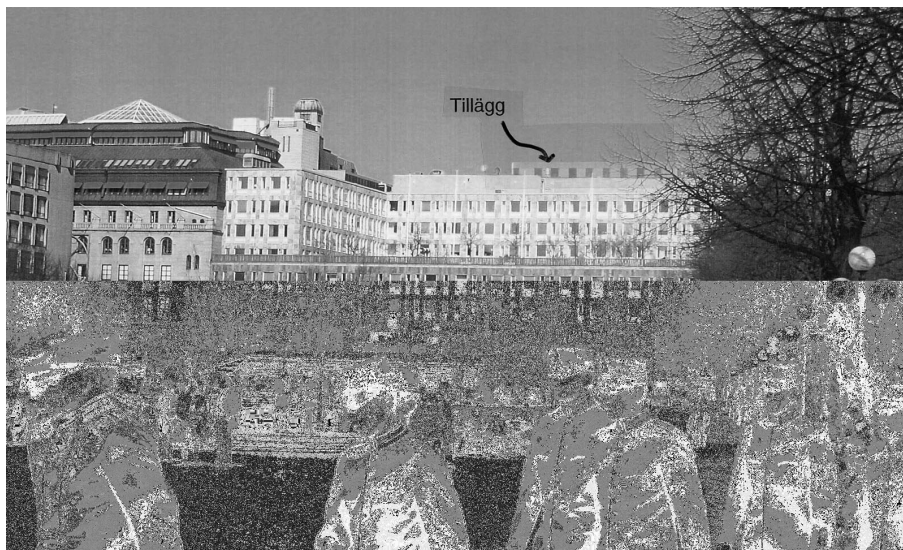
Stadsmuseiförvaltningens kulturmiljöavdelning framförde att den redan genomförda sammanslagningen av kvarteren Hästen och Torsken, varit olycklig ur stadsbyggnadshistorisk synvinkel men att ett återställande av det ursprungliga gatunätet torde vara realistiskt. Med hänsyn därtill kunde förvaltningen acceptera en

vara orealistiskt. Med hänsyn därtill kunde förvaltningen acceptera en nybyggnad på den föreslagna platsen. Byggnadens höjd och utformning med glasade fasader kunde dock komma att upplevas störande från Kungsträdgården varför byggnadens höjd borde minskas. Fastigheten Hästen 25 har enligt förvaltningens klassificering stort kulturhistoriskt värde och borde förses med skyddsbestämmelser i plan för skydd av exteriör och interiör.

Skönhetsrådet hade inget att erinra mot att en byggnad uppförs med placering enligt planförslaget men ansåg att byggnadens utformning måste omarbetas på ett antal punkter. De tre översta, glasade, våningarna har en utformning som inte överensstämmer med byggnaden i övrigt och är främmande i stadsbilden. Helglasning är olämpligt för små bostäder och de oregelbundet upplysta våningarna skulle nattetid bli ett mycket splittrat och arkitektoniskt inslag i stadslandskapet. Rådet ansåg att det pyramidformade krönet borde utgå och att ett utförande av byggnaden borde prövas med ytterligare en stensatt våningsplan och över dessa två avtrappande våningar av samma slag som på det näraliggande Citypalatset.

Handikapprådet anförde att stadens utemiljöprogram skall följas beträffande parkering och entréer samt krävde takhöjder tillåtande handikappfordon, tillgängliga utrymningsvägar och handikapparkeringsplatser intill hissar.

5. Illustrationer



Vy från Kungsträdgården



Nattvy sedd från Normalmstorg