

**Handläggare**

Leila Massih  
Telefon: 08-508 09 306

**Till**

Norrmalms stadsdelsnämnd  
2015-08-27

## **Detaljplan för Trollhättan 30 m.fl. (del av Galleriankvarteret) - svar på remiss från stadsbyggnadskontoret**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Johanna Engman  
stadsdelsdirektör

Britt Mattsson  
avdelningschef

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in till samråd om förslag till detaljplan för fastigheteten Trollhättan 30 m.fl., belägen inom Galleriankvarteret i City. Syftet med planen är att möjliggöra en utveckling av fastigheten genom att pröva omfattning och utformning av en ny byggnad för centrumändamål, handel och kontor med tillhörande länkbyggnad, samt en ny byggnad med bostäder.

Förvaltningen anser att föreslagen detaljplan går i linje med Stockholms översiktplan och *Vision för City*. Förvaltningen välkomnar de nya lägenheterna som tillkommer i och med förslaget, men anser att det i enlighet med Cityvisionen är angeläget att utreda möjligheterna att skapa fler bostäder. Enligt förvaltningen är det positivt att bebyggelsen inom kvarteret förses med bland annat vinterträdgårdar och gröna tak och anser att de i så stor utsträckning som möjligt ska göras tillgänglig för allmänheten. Förvaltning vill understryka vikten av att framkomligheten för funktionsnedsatta beaktas i den fortsatta planeringen.

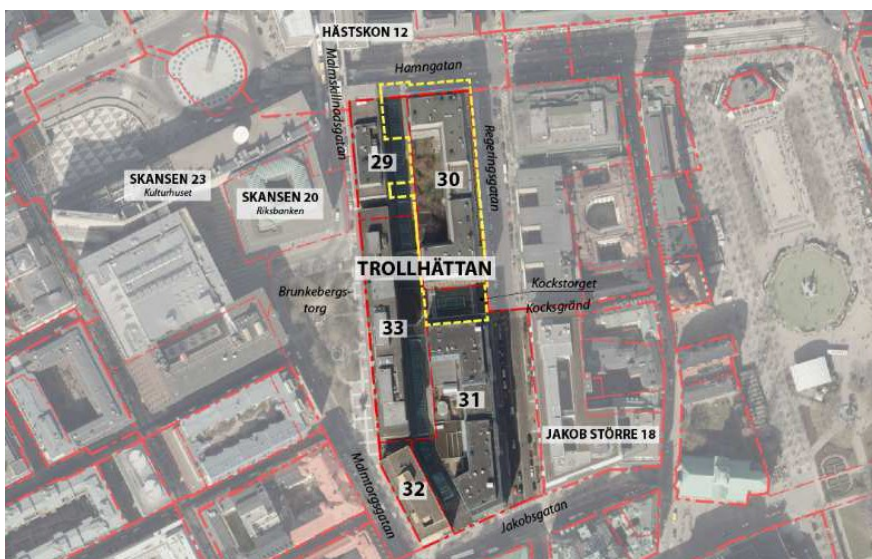
## Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in till samråd om förslag till detaljplan för fastigheteten Trollhättan 30 m.fl., belägen inom Galleriankvarteret i City. Eventuella synpunkter på detaljplanen ska ha kommit in till stadsbyggnadskontoret senast den 14 augusti 2015. Stadsdelsnämnden har fått förlängd remisstid till den 28 augusti 2015.

Planförslaget visas under tiden den 2 juni till den 14 augusti 2015 i Fyrkanten i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Samrådsmöte hölls den 17 juni 2015.

## Ärendet

Syftet med föreslagen plan är att möjliggöra en utveckling av fastigheten Trollhättan 30 m.fl. genom att pröva omfattning och utformning av en ny byggnad för centrumändamål, handel och kontor med tillhörande länkbyggnad, samt en ny byggnad med bostäder.



Flygbild över planområdet, som markerats med gul ram (se planbeskrivningen för bild med bättre upplösning).

## Befintliga förhållanden

Planområdet avgränsas av Hamngatan i norr, Regeringsgatan i öster. Detaljplanen berör fastigheterna Trollhättan 30 samt delar av Trollhättan 29, 31 och 33, vilka ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till AMF Pensionsförsäkring AB. Även delar av fastigheterna Spektern 13 och Hästskon 12, som ägs av Stockholms stad och är upplåtna med tomträtt till Fastighets AB Skjutsgossen Nr 8 & Co K/B (c/o Vasakronan AB) respektive Vasakronan AB, berörs av planförslaget. Planområdet omfattar ca 5800 kvm.

### *Befintlig bebyggelse inom planområdet*

Fastigheten Trollhättan 30 är en del av Galleriankvarteret. Befintlig byggnad inom den aktuella fastigheten färdigställdes 1976 efter ritningar av VBB (AB Vattenbyggnadsbyrån). Byggnaden inrymmer till stor del kontor. De två nedre våningarna mot gata samt våningsplanen därunder inrymmer handel. Byggnaden består av en sammanhållen massiv byggnadsvolym med en stor öppen gård mot väster från plan 5 och uppåt. Sammantaget inrymmer byggnaden sju våningsplan över gatunivån samt en indragen teknikvåning.

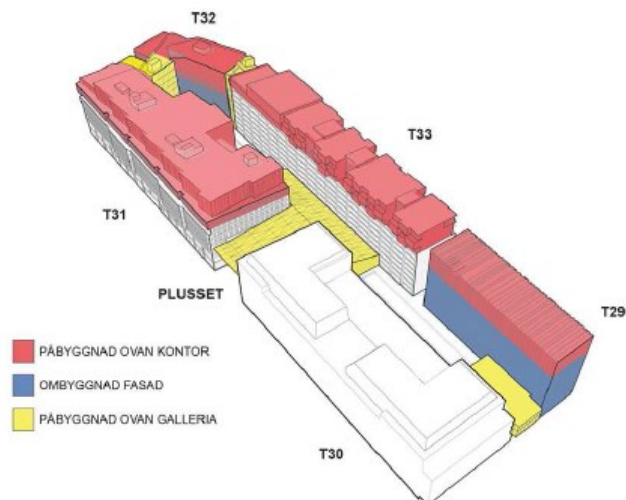
Bebyggelsens volym, utformning och fasadmaterial har i huvudsak kvar sina ursprungliga karaktärsdrag, även om delar av byggnaden över tid har genomgått ett antal mindre förändringar. Trots senare tids ombyggnader, har byggnaden sammantaget ett kulturhistoriskt värde som en del av det moderna City. Bebyggelsen inom fastigheten Trollhättan 30 är gulklassad enligt stadsmuseets klassificeringssystem, vilket innebär att den är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Övrig berörd bebyggelse inom planområdet består av en inglasad galleriagång inom Trollhättan 29 respektive 31.

### *Kvarteret Trollhättan*

Hela kvarteret Trollhättan är under omvandling. För fastigheterna 29, 31-33 har en detaljplan som bland annat möjliggör påbyggnader med 2-3 våningsplan vunnit laga kraft. Detaljplanen för Trollhättan 30 ingick tidigare i samma planarbete men fastigheten bröts ur i ett senare skede för att möjliggöra en prövning av en eventuell rivning utan att processen för de övriga delarna av kvarteret skulle påverkas. Förfarandet innebar att ändringarna avseende Trollhättan 30 har kunnat utredas i annan takt men också att de förändringar som diskuterats avseende det övriga kvarteret inte beretts med information om att den tidigare lägsta delen av kvarteret nu blir den högsta.

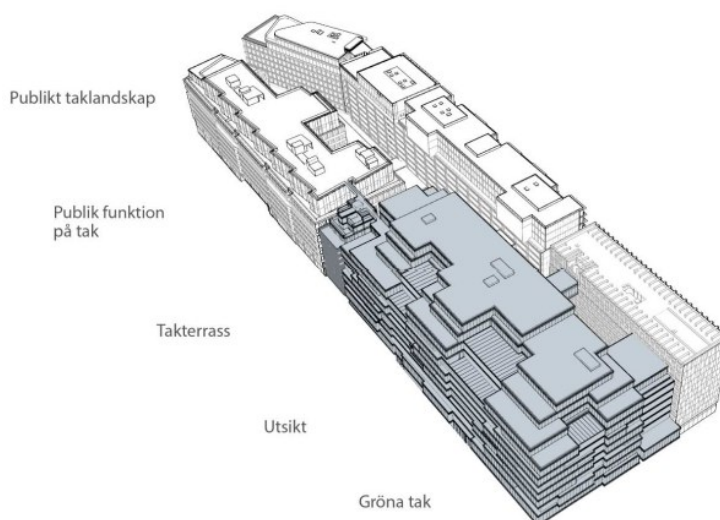
Sammantaget består kvarteret Trollhättan och Gallerian av den sista stora byggstenen i det nya City och tillskrivs stora samhällshistoriska värden.



*Principskiss över förändringar inom fastigheten Trollhättan. Färglagda delar ingår i laga kraft vunnen detaljplan 2014-02-21. Trollhättan 30 i vitt och i sin nuvarande utformning.*

### Föreslagen plan

Det övergripande konceptet med planförslaget har syftet att öppna upp fastigheten mot staden, synliggöra ny arkitektur i stadsbilden, öka kvarterets densitet och möjliggöra en varierad skala i närmiljön. Förslaget ska ge möjlighet att skapa framtidens arbetsmiljö i samspel med ett vitalt stadsliv. Förslaget rymmer förutsättningar för en intressant blandning av arbetsliv och stadsliv med shopping, möten och rekreation. Förslaget bidrar också till stadsliv och trygghet i City, genom fler kopplingar genom kvarteret och genom införandet av bostäder.



*Principskiss över Trollhättan 30 med föreslagna förändringar i grått.*

### *Ny bebyggelse*

Föreslagen detaljplan medger att ny byggrätt för centrumändamål, handel och kontor skapas ovanför entrén mot Hamngatan mellan Trollhättan 29 och Trollhättan 30. Planen innebär att byggnadsvolymen utökas med ca 20 000 kvm i den planerade byggnaden för centrumändamål, kontor och handel. Vidare tillskapas en byggrätt ovanför galleriagångens entré mot Regeringsgatan mellan Trollhättan 30 och Trollhättan 31 som möjliggör ett nytt bostadshus innehållande ca 28 hyreslägenheter och med en BTA om cirka 1900 kvm. Bostadshuset får sin entré mot Regeringsgatan. Förbindelsegångar möjliggörs på våning 7 och 11 mellan Trollhättan 30 och 29, samt på bostadshusets tak mellan Trollhättan 30 och 31.

Detaljplanen förutsätter att befintlig byggnad inom Trollhättan 30 rivs och att delar av befintlig galleriagång inom Trollhättan 29 och 31 byggs över.

### *Vinterträdgårdar/ljusgårdar, planterade tak och takaltaner*

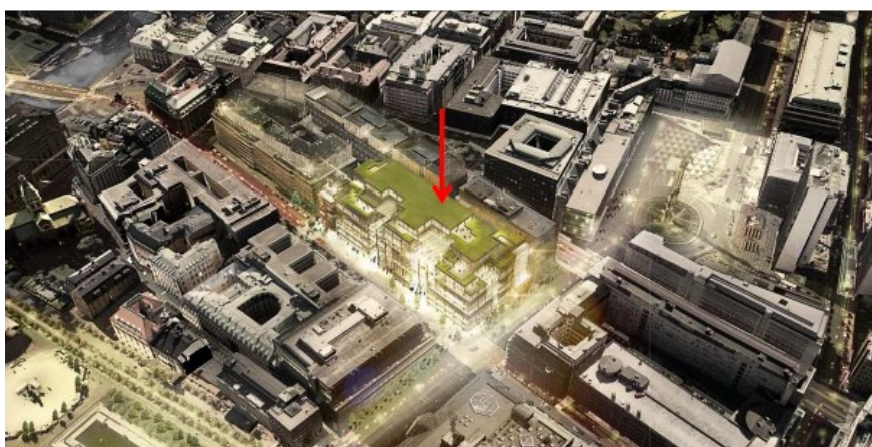
Mot Hamngatan och Regeringsgatan planeras så kallade vinterträdgårdar. Trädplanteringar på omgivande gator är tänkta att föras vidare till vinterträdgårdarna, som på så sätt ska bilda en koppling från utomhusmiljön och in i huset. På gatunivå i ljusgårdarna planteras träd i planteringskar och träden återkommer i huset på olika nivåer omkring vinterträdgårdarna. På bjälklagskanter, takaltaner och invändiga balkonger planteras hängande växter, lätta buskar och mossor som anknyter till de stora träden i de lägre nivåerna och skapar en intim stämning omkring arbetsplatserna.



*Illustration över utformning av bottenvåningar mot Regeringsgatan, med nya entréer och vinterträdgårdar.*



På de övre planen etableras takaltaner och gröna tak i olika nivåer, som även dessa anknyter till den genomgående landskapstanken med planteringar och gröna beläggningar som knyter an till gatans och interiörens gröna anpassning. Sammanlagt bedöms ca 2000 kvm takyta kunna anläggas som gröna tak. De taktytor som avses planteras finns ovan galleriagången i anslutning till bostadshuset, på bostadshusets tak, på Trollhättan 30:s takaltaner och dess översta takplan, på entrétaket vid Hamngatan samt på förbindelsegången över till Trollhättan 29 (angivna med f1 i plankartan).



*Visionsbild. Planområdet Trollhättan 30 beläget under den röda pilen.*

### *Gångstråk och kopplingar*

I planförslaget ingår att möjliggöra ett ökat stadsliv och trygghet i City genom fler kopplingar genom kvarteret och bostäder.

I den pågående ombyggnaden av resten av kvarteret Trollhättan skapas bland annat en ny entré till Gallerian från Brunkebergstorg. Nya trappor anordnas från Gallerians nuvarande mittpunkt. Dessa förändringar är tänkt att förbättra förutsättningarna för ökade gångflöden i öst-västlig riktning genom city och bidra till att en koppling skapas mellan Kungsträdgården-Regeringsgatan-Kockstorget-Gallerian-Brunkebergstorg-Drottninggatan.

### **Konsekvenser för miljön**

Enligt stadsbyggnadskontoret innebär genomförandet av planförslaget inte någon betydande miljöpåverkan i miljöbalkens mening. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och den bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra någon väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

och stadsbild/landskapsbild de miljöaspekter som kräver djupare beskrivning. Dessa presenteras nedan. Övriga konsekvenser som belyses och finns i planbeskrivningen är: hållbarhetsperspektiv, störningar och risker, miljökvalitetsnormer för vatten, lokalklimat samt mark, grundläggning och geoteknik.

#### *Kulturhistoriskt värdefull miljö*

Planförslaget innebär att en gulklassad byggnad rivs och ersätts av en ny byggnad, samt att två mellanrum mellan Trollhättan 30 och 31 respektive Trollhättan 30 och 29, tas i anspråk för ny bebyggelse. En rivning av den befintliga gulklassade byggnaden bedöms enligt den kulturhistoriska konsekvensanalysen som acceptabel under förutsättning att den befintliga byggnadsvolymen tas som utgångspunkt för nygestaltningen.

Mellanrummen mellan befintliga byggnader, som utgör en del i den strukturella uppbyggnaden av kvarteret på 1960- och 70-talet när fyra äldre stenstadskvarter ersattes med fem moderna kontorsbyggnader, kan till viss del bedömas som svårlästa rester då de i dagsläget delvis byggts över med galleriatak. Värdet av Kockstorget som en offentlig platsbildning bedöms i stort sett redan vara borta, då torget sedan tidigare till två tredjedelar ingår i Gallerian.

Enligt den kulturhistoriska konsekvensanalysen bedöms den föreslagna byggnadskroppen för centrumändamål behöva bearbetas ytterligare för att minska risken för negativ påverkan på kulturmiljön. Även bostadshuset bedöms kunna minska det kulturhistoriska värdet, dock anses det samtidigt kunna bidra till en variation i gaturummet. Dess i viss mån avvikande arkitektur, den lägre byggnadshöjden och släppen mot Trollhättan 30 och 31 gör att strukturen fortsatt bedöms vara avläsbar.

#### *Stadsbild/landskapsbild*

En övergripande konsekvens av planförslaget är att den nya byggnadsvolymen inom fastigheten Trollhättan 30 kommer att synas betydligt mer än i dag. I den kulturhistoriska konsekvensanalysen studeras förslagets påverkan på kulturmiljön sett på distans och i det nära stadsrummet.

Sett på distans resulterar höjningen av fastigheten Trollhättans 30 att flera viktiga märkesbyggnader visuellt minskar i betydelse. Förslaget innebär att förhållandet mellan den samlade byggnadsvolymen i staden, dess topografiska former och hur den möter vattenrummet förskjuts något. Den samlade bilden av

påverkan utifrån vyerna är, enligt den kulturhistoriska konsekvensanalysen, att förslaget medför att riksintressets kulturhistoriska värde minskar.

Sett från nära stadsrum såsom Kungsträdgården, Regeringsgatan norrut och Hamngatan västerut, bedöms byggnadens gestaltning bryta mot befintliga byggnaders fasadarkitektur som ger en enhetlighet till gaturummen. Den historiska miljö som Kungsträdgårdens parkrum och den småskaliga bebyggelsen utgör, bedöms påverkas negativt av att byggnadsskalan i närområdet blir högre. Sett från Hamngatan bedöms nya Trollhättan 30 avvika från gaturummets relativt sammanhållna utformning och dominera över den modernistiska märkesbyggnaden Spektern 13. Från Sergels torg och sett från Regeringsgatan söderut, bedöms nybyggnadens volym som rimlig.

Sammantaget bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslaget utgår från en hög arkitektonisk kvalitet. I det nära stadsrummet är målsättningen att bryta ner storskaligheten, monotonin och slutenheten som präglar delar av kvarteret idag.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att konsekvenserna för kulturmiljö och landskaps-/stadsbild medför en viss påverkan, men inte påtaglig skada på riksintresset för Stockholms innerstad. Planen bedöms gå i linje med många av de strategier som omnämns i Stockholm stads översiktsplan, bland annat att utveckla en intensiv stadsmiljö med funktionsblandat och varierat innehåll, attraktiva huvudstråk, kopplingar till omgivande områden och en modern stadsbebyggelse som beaktar kulturhistoriska värden.

#### Tidplan för detaljplanen

Samråd: kvartal 2 2015

Redovisning SBN: kvartal 4 2015

Granskning: kvartal 4 2015

Antagande SBN: kvartal 1 2016

#### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av parkmiljöavdelningen norra innerstaden.

#### **Förvaltningens synpunkter**

Förvaltningen anser att föreslagen detaljplan för Trollhättan 30 går i linje med Stockholms översiktsplan och *Vision för City*, då planen bland annat har som syfte att utveckla en intensiv stadsmiljö med attraktiva huvudstråk och kopplingar till omgivande områden. Planen får också stöd av Cityvisionens mål om att området ska kunna kompletteras med ett funktionsblandat och varierat innehåll,



som skapar en levande stadsmiljö. Däremot anser förvaltningen att det kan diskuteras om förslaget uppfyller översiktsplanens inriktning om att beakta kulturhistoriska värden i City och Cityvisionens skrivning om en stadsmiljö i mänsklig skala. Förslaget innebär att bebyggelsen får större volym och enligt genomförd kulturhistorisk konsekvensanalys har förslaget stor inverkan på både kulturmiljö och stadsbild.

Förvaltningen välkomnar de 28 nya lägenheterna som tillkommer i och med förslaget, men anser att det i enlighet med Cityvisionen är angeläget att utreda möjligheterna att skapa fler bostäder.

Förvaltningen är positiv till att bebyggelsen inom kvarteret förses med bland annat vinterträdgårdar och gröna tak, vilket överensstämmer med de mål och riktlinjer som finns i *Den gröna promenadstaden – En strategi för utveckling av Stockholms parker och natur*. Enligt förvaltningen är det viktigt att vinterträdgårdar, gröna tak och terrasser i så stor utsträckning som möjligt görs tillgänglig för allmänheten. Förvaltningen anser att inslaget av öppna och allmänna gröna platser bör kunna förstärkas ytterligare, både inom och intill planområdet. Enligt förvaltningen bör arbetet med utvecklingen av intilliggande Brunkebergstorg prioriteras och samordnas i samband med förändringarna runt om platsen. I enlighet med *Vision för City* anser förvaltningen också att fler miljöer för barn och ungdomar bör prioriteras i utvecklingen av hela området.

I linje med översiktsplanen och *Vision för City* innebär förslaget att det skapas nya entréer och stråk genom kvarteren, för att skapa bättre förbindelser och tillgänglighet mellan platser. Förvaltning är positiv till detta och vill understryka vikten av att framkomligheten för funktionsnedsatta beaktas i den fortsatta planeringen.

### **Bilagor**

1. Samrådsbrev
2. Planbeskrivning
3. Plankarta

Följande planhandlingar finns att läsa på stadsbyggnadskontorets webbplats [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner): avfallsutredning, PM angående stomljud, PM dagvatten, PM angående buller och vibrationer, kulturhistorisk konsekvensanalys, PM geoteknik, PM luftkvalitet, konstruktionsbeskrivning, miljöfaktorer vid om- och nybyggnad, PM angående vind, sol- och skuggastudier samt antikvarisk förundersökning.