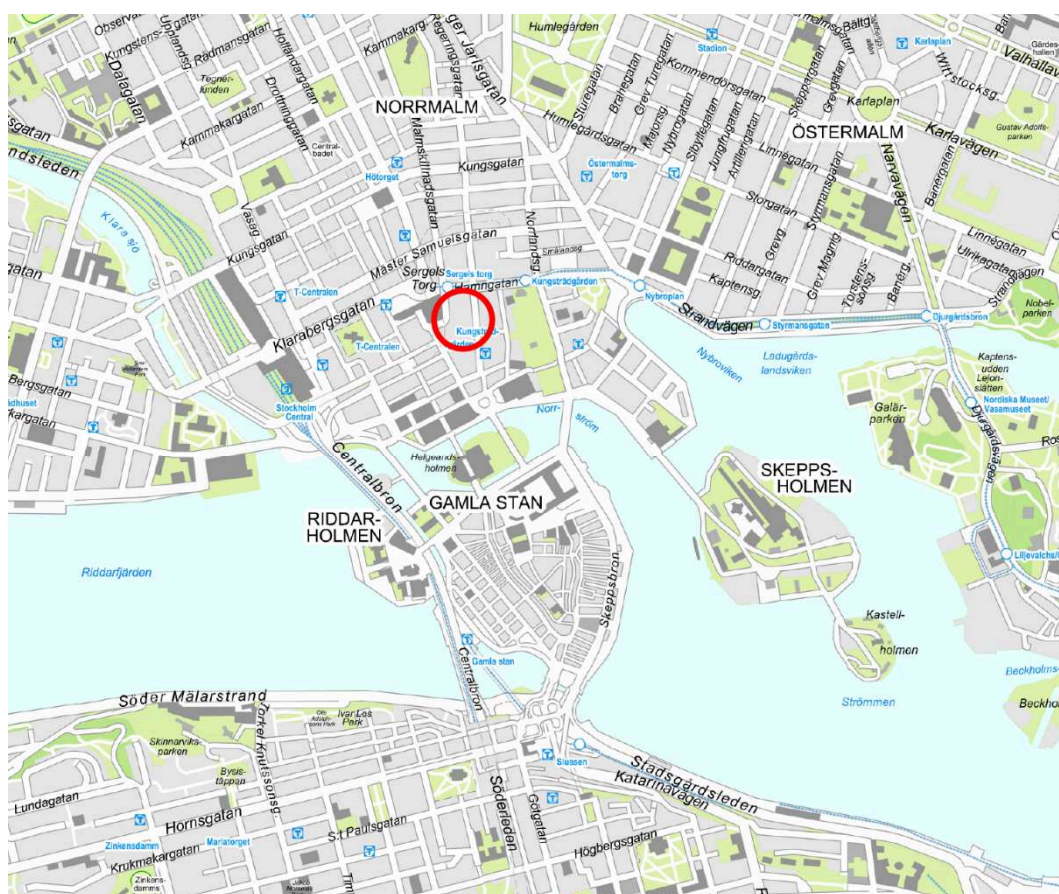


Planbeskrivning Detaljplan för Trollhättan 30 m fl i stadsdelen Norrmalm, S-Dp 2013-19825



Översiktsbild som visar planområdets placering.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Trollhättan 30, en av de fem fastigheterna inom Galleriankvarteret, är en av de mest centralt belägna fastigheterna i Stockholm stad, och representerar en del av 1960-talets omdaning av cityområdet. Fastigheten upplåts med tomträtt till AMF Pensionsförsäkring AB.

Detaljplanens syfte 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 för bostadsändamål.

Den nya bebyggelsen ska bidra till ett attraktivt och levande city/stadsrum, bl.a. genom att innehålla funktionsblandning, inrymma publika lokaler i byggnadernas bottenvåningar samt genom att möjliggöra och uppmuntra till nya rörelsemönster, både kring och genom berörda byggnader. Volymerna och det exponerade läget ställer krav på en mycket god arkitektonisk gestaltning och ett medvetet förhållningssätt till riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Höjder och gestaltning har därför studerats ingående under detaljplanprocessen.

Ny byggrätt för centrumändamål, handel och kontor skapas ovanför entrén mot Hamngatan mellan Trollhättan 29 och Trollhättan 30. Byggnadsvolymen utökas från 23 377 kvm ljus BTA i befintlig kontorsbyggnad till 44 000 kvm ljus BTA 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 lägenheter 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.

Miljöbedömning

Kontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsytas i PBL (2010:900) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljö-bedömning behöver göras. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella

riktlinjer, lagar eller förordningar. I huvudsak kvarstår användningen kontor och handel. I övrigt tillkommer användningen bostäder. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas under respektive rubrik i planbeskrivningen. De miljöaspekter som berörs och kräver djupare beskrivning är påverkan på kulturmiljö och stadsbild/landskapsbild. Konsekvenserna för kulturmiljö och landskaps/stadsbild har bedömts medföra en viss påverkan, dock ej påtaglig skada på riksintresset för Stockholms innerstad.

Tidplan

Samråd	kvartal 2 2015
Redovisning SBN	kvartal 4 2015
Granskning	kvartal 4 2015
Antagande SBN	kvartal 1 2016

Innehåll

Sammanfattning	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	3
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	7
Bakgrund	7
Tidigare ställningstaganden	8
Förutsättningar	11
Historik	11
Omgivande bebyggelse	12
Befintlig bebyggelse inom planområdet	13
Landskapsbild/stadsbild	14
Kultuhistoriskt värdefull miljö	15
Offentlig och kommersiell service	16
Gator och trafik	16
Störningar och risker	18
Geotekniska förhållanden och grundläggning	18
Hydrologiska förhållanden, dagvatten, dagvattenrecipient	19
Planförslag	21
Övergripande koncept	21
Ny byggnad för centrumändamål, handel och kontor	21
Ny länkbyggnad	24
Nytt bostadshus	24
Övergripande gestaltningsprinciper för kvarteret Trollhättan	27
Fem individer och fem gestaltningskoncept	27

Landskapet genom Brunkebergsåsen fortsatt urskiljbar.....	28
Det gestaltade taklandskapet.....	28
Förstärkt öst-västligt stråk genom Gallerian	28
Levande bottenvåningar och fler entréer mot omgivande gator	28
Gestaltungsprinciper för föreslagen bebyggelse.....	28
Vinterträdgårdar/ljusgårdar, planterade tak och takaltaner.....	30
Trafik	31
Teknisk försörjning	33
Konsekvenser	34
Behovsbedömning	34
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	34
Stadsbild/landskapsbild	36
Hållbarhetsperspektiv.....	37
Störningar och risker	37
Miljö kvalitetsnormer för vatten	39
Mark, grundläggning, geoteknik.....	40
Genomförandetid Dp 2012-13546	42
Genomförande	42
Organisatoriska frågor.....	42
Verkan på befintliga detaljplaner.....	43
Fastighetsrättsliga frågor	43
Ekonomiska frågor	46
Tekniska frågor	46
Genomförandetid	46

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Antikvarisk förundersökning och analys känslighet/tålighet Kv. Trollhättan 29-33 (Gallerian), Norrmalm, Stockholm (Nyréns Arkitektkontor, 2012-04-05)*
- *Kulturhistorisk konsekvensanalys Trollhättan 30 (Nyréns Arkitektkontor, 2015-04-24)*
- *Miljöfaktorer vid om- och nybyggnad – Ur ett livscykelperspektiv (IVL Svenska Miljöinstitutet, 2015-04-29)*
- *PM angående luftkvalitet vid fastighet Trollhättan 30 m.fl. (LVF, 2015-03-27)*
- *PM angående vind för fastighet Trollhättan 30 m.fl. (White arkitekter, 2015-04-08)*
- *PM angående sol- och skuggstudie för fastighet Trollhättan 30 m.fl. (White arkitekter, 2015-04-08)*
- *Solstudier bostäder Trollhättan 30 (Lundgaard & Tranberg Arkitekter, 2015-03-27) PM angående trafikutredning för fastighet Trollhättan 30 m.fl. (Sweco, 2015-04-08)*
- *PM angående buller och vibrationer för fastigheten Trollhättan 30 m.fl. (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2015-04-13)*
- *PM angående stomljud för fastighet Trollhättan 30 m.fl. (ÅF, 2015-04-16)*
- *PM Geoteknik för fastighet Trollhättan 30 med flera (ELU, 2015-04-09)*
- *PM angående tänkt konstruktion för bostadsdelen av fastighet Trollhättan 30 m.fl. (Konkret, 2015-02-24, rev. 2015-04-14)*
- *Miljöprogram Urban Escape Stockholm (AMF Fastigheter, 2015-03-27)*
- *PM angående dagvatten för fastighet Trollhättan 30 m.fl. (Sweco, 2015-03-27, rev. 2015-04-10)*
- *PM angående avfallsutredning för fastigheten Trollhättan 30 m.fl. (Ragnsells Miljökonsult, 2015-03-27)*

Medverkande

Planen är framtagen av Helena Thomann på stadsbyggnadskontoret i samarbete med Christina Norén och Karin Lindgren Gardby på exploateringskontoret. Medverkande plankonsult har varit Christine Markvi på White arkitekter AB. Karolina Larsson på lantmäterimyndigheten har ansvarat för de fastighetsrättsliga beskrivningarna.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte 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 för bostadsändamål.

Den nya bebyggelsen ska bidra till ett attraktivt och levande city/stadsrum, bl.a. genom att innehålla funktionsblandning, inrymma publika lokaler i byggnadernas bottenvåningar samt genom att möjliggöra och uppmuntra till nya rörelsemönster, både kring och genom berörda byggnader. Volymerna och det exponerade läget ställer krav på en mycket god arkitektonisk gestaltning och ett medvetet förhållningssätt till riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Höjder och gestaltning har därför studerats ingående under detaljplaneprocessen.

Ny byggrätt för centrumändamål, handel och kontor skapas ovanför entrén mot Hamngatan mellan Trollhättan 29 och Trollhättan 30. Byggnadsvolymen utökas från 23 377 kvm ljus BTA i befintlig kontorsbyggnad till 44 000 kvm ljus BTA i den planerade byggnaden för centrumändamål, kontor och handel. Vidare tillskapas en byggrätt ovanför gallerigångens entré mot Regeringsgatan mellan Trollhättan 30 och Trollhättan 31 som möjliggör ett nytt bostadshus innehållande ca 28 lägenheter 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.

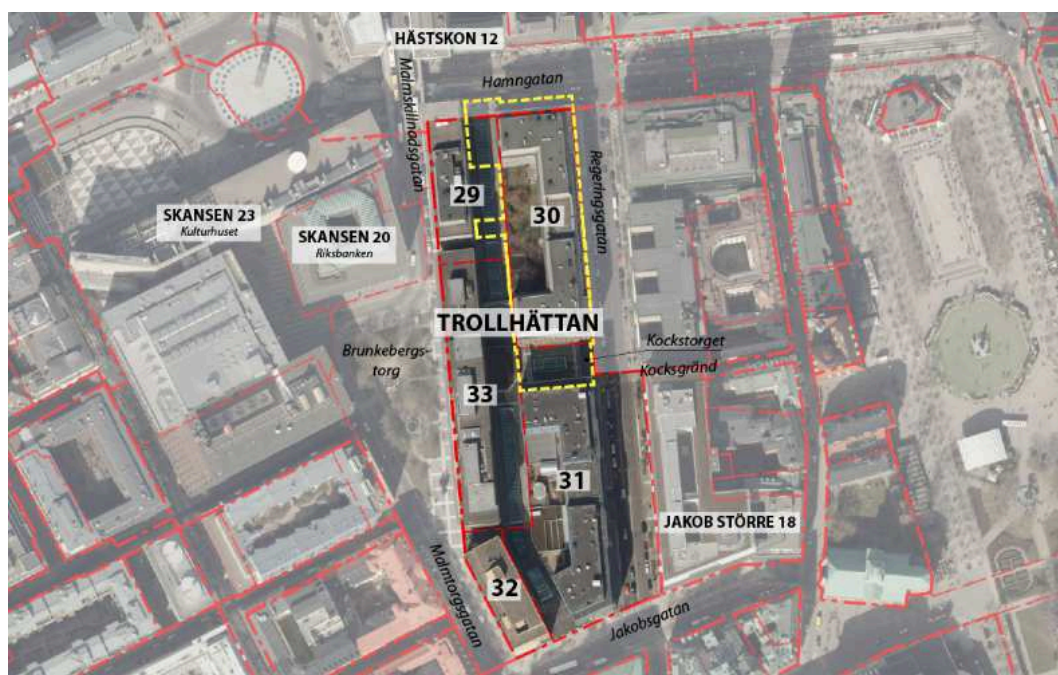
Detaljplanen förutsätter att befintlig byggnad inom Trollhättan 30 rivs och att delar av befintlig gallerigång inom Trollhättan 29 och 31 byggs över.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet avgränsas av Hamngatan i norr, Regeringsgatan i öster, fastigheterna Trollhättan 31 i söder samt Trollhättan 33 och Trollhättan 29 i väster.

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, vilka 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.



Ortofoto med planområdesgränser i gult och fastighetsgränser i rött. Illustration: SBK genom White arkitekter.

Bakgrund

Befintlig byggnad för kontor och handel inom fastigheten Trollhättan 30 är enligt tomträttshavaren i behov av en teknisk och funktionell upprustning. Vid tidpunkten för byggnadens uppförande, 1976, ställdes andra krav på våningshöjder än vad som är standard för nybyggnad av kontor i dagsläget, varför en ombyggnation och upprustning inte bedöms ge en tillfredställande lösning vid bibehållen användning. Genom att ersätta byggnaden med en ny ser tomträttshavaren en möjlighet att utveckla moderna lokaler för i huvudsak kontorsverksamhet, med handel och publika lokaler i nedre våningsplan, samt en möjlighet att införa bostäder i kvarteret.

Tidigare utgjorde fastigheten Trollhättan 30 en del av ett annat planärende, vars syfte var att möjliggöra en omdaning av hela kvarteret Trollhättan. En bankverksamhet har flyttat ut och en bredare, mer varierad verksamhet är på väg att flytta in. Planförslaget innebar en påbyggnad av 2-3 våningsplan inom hela kvarteret, säkerställande av handel i samtliga bottenvåningar, säkerställande av hotellverksamhet inom Trollhättan 33, samt förbättringar av stråket genom Gallerian, via Kocksgränd-Gallerian-Brunkebergstorg. Då det blev aktuellt att pröva en rivning av befintlig byggnad på Trollhättan 30 togs denna fastighet ur den detaljplanen, som nu har vunnit laga kraft.

För kvarteret Trollhättan har tomträttshavaren AMF Fastigheter AB (företrädare för AMF Pensionsförsäkring AB) utvecklat projektet Urban Escape, som innebär en stor förändring av kvarteret till att bli ett nytt stadsrum som skapar förutsättningar för innovation, tillväxt och samarbeten. Fastigheten Trollhättan 30 blir den sista fastigheten i kvarteret att förändras och avses bli en symbolbyggnad för projektet Urban Escape.

Inför fortsatt arbete med utformning av bebyggelsen inom Trollhättan 30 anordnade tomträttshavaren parallella arkitektuppdrag. Det utvalda förslaget, framtaget av Lundgaard & Tranberg arkitekter, ligger till grund för föreliggande planförslag.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Stadens översiktsplan pekar ut City som stadens viktigaste arbetsplatsområde och ett centralt offentligt rum för regionens invånare och besökare. Cityområdet är stadens och rikets administrativa, politiska och ekonomiska centrum, likaväl som nod för regionens och stadens kollektivtrafikförsörjning. Utöver infrastruktursatsningar för kollektivtrafiken och förbättrad framkomlighet, är strategin för Cityområdets förnyelse bl.a. att utveckla en intensiv stadsmiljö, attraktiva huvudstråk, kopplingar till omgivande områden, modern stadsbebyggelse som beaktar kulturhistoriska värden samt utökad vattenkontakt.

Detaljplan

Följande stads- och detaljplaner berörs av den föreslagna detaljplanen.

Dp 2002-05497 (laga kraft 2003-02-20)

Detaljplanen möjliggör kontor med handel i de nedersta våningarna för hela kvarteret Trollhättan.

PI 7180 (1970-10-29)

Detaljplanen möjliggör Hamngatan som kvartersmark och underbyggnad medges. Underbyggnaden planeras innehålla

utrymmen för allmän gångtrafik och allmänna ledningar samt kan för övrigt användas till lokaler.

TDp 93100 (laga kraft 1997-07-09)

Tillägg till detaljplan som möjliggör gemensamhetsanläggning för omkringliggande fastigheter.

PI 7376 (laga kraft 1972-12-19)

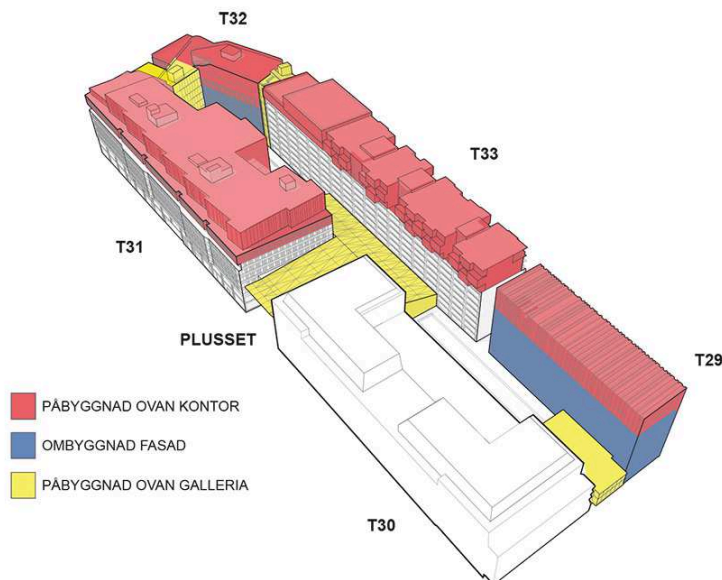
Den ursprungliga detaljplanen för Gallerian i kvarteret Trollhättan. Detaljplanen ingår i planområdet av plantekniska skäl.

PI 7275 (laga kraft 1972-11-30)

Detaljplanen möjliggör kommersiellt ändamål, parkering under mark samt kulturhistorisk bebyggelse för kvarteret Spektern mm. öster om Regeringsgatan. I planen ingår del av Regeringsgatan som kvartersmark.

Dp 2012-13546 (laga kraft 2014-02-21)

Detaljplanen möjliggör centrumändamål samt spårtrafik i tunnel under mark och gata samt gågata. Den berör de delar av detaljplanen som ligger inom fastigheten Trollhättan 29. Detaljplanens genomförandetid har ännu inte gått ut, se vidare under rubriken *Konsekvenser*.



Principskiss över förändringar av kvarteret Trollhättan i Dp 2012-13546, laga kraft 2014-02-21. Trollhättan 30 ingick inte i detaljplanen, varför illustrationen redovisar Trollhättan 30 med den byggnad som idag finns inom fastigheten i vit färg. Trollhättan 30 ryms inom nu aktuell detaljplan som denna beskrivning avser. Illustration: White arkitekter

Pågående utveckling i närheten

Dp 2014-09390-54, Skansen 18 m.fl.

Väster om planområdet tas detaljplan för Skansen 18 m.fl. fram. Planens syfte är att medge en påbyggnad av befintligt hotell med

två hotellvåningar samt en mindre teknikvåning. Användning medges även för kontor och centrumändamål.

Dp 2013-17586-54, Hästskon 12

Norr om planområdet tas detaljplan för Hästskon 12 fram. Planens syfte är att möjliggöra om- och tillbyggnad av befintliga byggnadsvolymer inom fastigheten för kontor och centrumändamål samt att uppföra bostäder.

Spårväg City

Spårväg City utgör en ny planerad spårvagnsförbindelse genom centrala Stockholm, från Ropsten till T-Centralen. För närvarande är sträckan Djurgården-Hamngatan färdigställd. En temporär ändhållplats finns i dagsläget längs Hamngatan i höjd med Malmskillnadsgatans bro. När pågående renovering av konstruktionen är utförd vid Sergels Torg och Klarabergsgatan är avsikten att Spårväg City förlängs och trafikeras till T-Centralen.

Kommunala beslut i övrigt

Startpromemoria

Startpromemoria behandlades i stadsbyggnadsnämnden 6 februari 2014 § 7. I beslutet att starta planarbetet ingick att pröva att uppföra bostäder inom planområdet.

Vision för City

Kommunfullmäktige har år 2012 antagit Vision för City. I linje med stadens översiktsplan pekar visionen ut City som ett utvecklings- och omvandlingsområde som fortsatt ska vara ett starkt nav för Sveriges politiska, kulturella och ekonomiska centrum. Inriktningen är att skapa en attraktiv, levande och trygg stadskärna bl.a. genom att city kompletteras med ett funktionsblandat och varierat innehåll, t.ex. fler bostäder, kultur, verksamheter mm. Det offentliga rummet i city spelar en central roll. Planeringen ska verka för fler levande bottenvåningar och en stadsmiljö med mänsklig skala. Den centrala stadens erkända kvaliteter och särdrag ska värnas, t.ex. vad avser den sammanhållna byggnadshöjden, siluetten, tydliga vattenfronter mot öppna vattenrum och besöksplatser och utsiktspunkter.

Riksintressen för kulturmiljö

Stockholms innerstad med Djurgården (AB115) är av riksintresse för kulturmiljövården. Där regleras att riksintresset ska skyddas mot påtaglig skada, d.v.s. att områdets kulturhistoriska värden ska bevaras och skyddas från åtgärder som medför påtaglig negativ kulturmiljöpåverkan. För vidare beskrivning av riksintresset, se bilaga Kulturhistorisk konsekvensanalys Trollhättan 30 (Nyréns Arkitektkontor, 2015-04-24). Riksintresset, som är utpekad med stöd av miljöbalken 3 kap § 6, ligger till grund för övervägandena i översiktsplanen Promenadstaden.

Förutsättningar

Historik

Området där kvarteret Trollhättan ligger idag bebyggdes under 1600-talet då Stadsholmen inte räckte till. I och med en stadsbrand 1640 påskyndades en realisering av en ny rutnätsplan. Nya huvudgator blev Drottninggatan och Regeringsgatan. Brunkebergstorg anlades under första hälften av 1800-talet och 1830 öppnade stadens första hotell här. Torget var stadens mittpunkt för handel och nöjesliv ända till Sergels Torg etablerades på 1950-talet. Norra Smedjegatan var vid denna tid en gata som förband Jakobsgatan och Hamngatan, dvs. Gallerians sträckning. Vid Malmskillnadsgatan 28-30 (Trollhättan 29) stod under perioden 1887-1952 ett högt telefontorn som länge var ett landmärke i stadsbilden.

Norrmalmsregleringarna

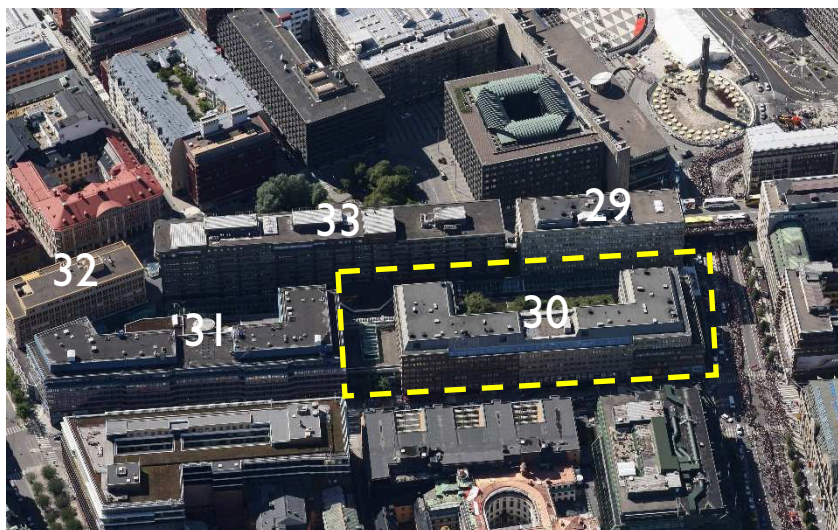
Från sent 1920-tal fram till tidigt 1970-tal pågick planering och genomförande av Norrmalmsregleringarna. Bakgrund och syfte till regleringarna var framförallt genomförande av tunnelbana och trafikregleringar för biltrafik men även sanering av äldre bebyggelse. Staden ville skapa en centrumbebyggelse som var modern och representativ för den välfärdsnation Sverige var på väg att bli. Norrmalmsregleringarna har varit hårt kritiserade för att en stor del av stadens historia har raderats ut.



Foto från ca 1974-75. Närmast i bild syns pågående byggnation av kvarteret Trollhättans två nedersta våningsplan under mark som bland annat innehåller garage och spärrhall till tunnelbanan. Kvarteret Spektern är under uppförande på andra sidan Regeringsgatan. Till vänster syns Nordiska Kompaniets byggnad vid Hamngatan. Fotografen är Lennart af Petersens. Källa: Stockholms stadsmuseum.

Gallerian

I slutet av 1920-talet presenterade Tage William-Olsson ett skissförslag på ett gångstråk mellan Gustav Adolfs torg och korsningen Hamngatan-Sveavägen i form av en övertäckt butiksgata i Norra Smedjegatans sträckning. Idén om Norra Smedjegatan som galleriagata fanns med i stadsplanen City 1946 och levde vidare till stadsplanen City 67 där fyra kvarter blivit till två med funktioner som kontorshus på de övre planen och butiker i bottenvåning, Norra Smedjegatan föreslogs omgjord till gågata. 1976 invigdes första etappen av Gallerian. Två större ombyggnader har skett sedan öppningen och idag har galleriagången ett helt annat uttryck än på 1970-talet. Entrén mot Hamngatan byggdes om i mitten av 1990-talet och 2004-05 fick Gallerians tak längsgående lanterniner, nya invändiga butiksfasader samt mer arbetade entrépartier.



Snedbild från öster över kvarteret Trollhättan, med planområdets läge markerat inom streckad linje. Illustration: SBK genom White arkitekter

Omgivande bebyggelse

Kvarteret Trollhättan ligger i brytpunkten mellan det moderna city och Normalms äldsta bebyggelseområden. I norr gränsar kvarteret till det moderna city med bebyggelse från huvudsakligen 1960- och 1970-tal såsom Hötorgshusen, Kulturhuset, Riksbanken, kvarteret Hästskon, kvarteret Skansen och kvarteret Spektern. Bebyggelsens material karaktäriseras av stål, glas och sten. Tongivande byggnader utgörs framförallt av Hötorgshusen, Riksbanken och Kulturhuset. Sammantaget består kvarteret Trollhättan och Gallerian av den sista stora byggstenen i det nya City och tillskrivs stora samhällshistoriska värden.

Även miljöer och stadsrum inom närområdet vittnar om det äldre Stockholm, bl.a. Regeringsgatan med dess nord-sydliga riktning och delar av den ursprungliga höjden av Hamngatan samt en del byggnader som t.ex. Ferdinand Bobergs NK. Den angränsande

gatukorsningen Hamngatan/Regeringsgatan, mellan Hästskon 9 och Hästen 19 (NK), är en rest av Regeringsgatans äldre gatubredd.

Befintlig bebyggelse inom planområdet

Befintlig byggnad inom den aktuella fastigheten färdigställdes 1976 efter ritningar av VBB. 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 7 våningsplan över gatunivån samt en indragen teknikvåning.



Trollhättan 30 idag, fasad längs Hamngatan. Foto ovan: Nyréns Arkitekter och Foto nedan: Lennart Johansson, stadsbyggnadskontoret



Byggnadshöjden är ca ett våningsplan lägre än intilliggande byggnader inom grannfastigheterna Trollhättan 33 och Trollhättan 29, ett exempel på hur volymhanteringen/stadsbilden vid den tidigare omdaning av City användes för att förstärka stadens topografi, i det här fallet Brunkebergsåsen. Byggnadshöjden anpassades även till övrig bebyggelse längs Hamngatan.

Fasaden är uppdelad i tre delar, vilka har något olika utformning, men ansluter samtidigt till varandra varför byggnaden ändå uppfattas som en sammanhållen volym. De tre fasaddelarna svarar mot varandra med mörkare och ljusare plåtpartier i champagne och ljusbrons. Bottenvåningen mot Hamngatan inrymmer en arkad över gångbanan och har helglasade skyltfönster i två våningar.



Trollhättan 30 idag. Till vänster syns den tredelade fasaden mot Regeringsgatan. Till höger i bilden syns fasaden mot Hamngatan samt nuvarande fasad till Trollhättan 29. Foto: Bo Wintzell

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

Bebyggelsens karaktärsdrag i volym, utformning och fasadmaterial består i huvudsak, även om delar av byggnaden över tid har genomgått ett antal mindre förändringar, som till exempel en igenbyggd arkad längs Regeringsgatan.

Trots senare tids ombyggnader, har byggnaden sammantaget ett kulturhistoriskt värde som en del av det moderna City, se vidare rubrik *Kulturhistoriskt värdefull miljö*.

Landskapsbild/stadsbild

Kvarteret Trollhättan ligger omgivet av stadsgator samt Brunkebergstorg. Kvarterets bebyggelse är idag till stor del inte synligt från långt håll då det döljs av omgivande bebyggelse. Befintlig bebyggelse från öster, väster och norr utgör en del av

stadsbebyggelsen på Norrmalm. Från sydväst, som Södermälarsstrand, Skinnarviksberget och Mariaberget framträder Trollhättan 33 som ett tydligt element i stadsbilden.

Kvarteret Trollhättan är under omvandling. För fastigheterna 29 samt 31-33 har en ny detaljplan tagits fram (Dp 2012-13546, laga kraft 2014-02-21). Den möjliggör bland annat en påbyggnad med 2-3 våningsplan på befintlig bebyggelse.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fornlämningar

Fastigheten ligger inom fornlämning 103 i Stockholm, där kulturlager och bebyggelse lämningar från medeltid och senare tid kan påträffas. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen mm. omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Bebyggelse

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. I en antikvarisk förundersökning (Nyréns, 2012-04-05) framgår det att Trollhättan 30 besitter ett kulturhistoriskt värde i sin funktion som en del av Gallerians affärsstråk och dess byggnadsvolym bedöms som känslig. Byggnaden uppfördes med begränsad arkitektonisk ambition och dess fasader bedöms som tåliga. I en kulturhistorisk konsekvensanalys av planförslaget (Nyréns, 2015-04-24) bedöms en rivning av byggnaden som acceptabel under förutsättning att den befintliga byggnadsvolymen tas som utgångspunkt för nygestaltningen.

Omgivande bebyggelse

En sammanställning av kvarterets kulturhistoriska klassning återfinns i den antikvariska förundersökningen. (Nyréns Arkitektkontor, 2012-04-05).

Byggnader som omger kvarteret Trollhättan består till stor del av blåklassade byggnader, dvs. med mycket högt kulturhistoriskt värde. Även omgivande torg och gaturum som Hamngatan, Regeringsgatan, Malmskillnadsgatan, Brunkebergstorg och Sergels Torg samt närliggande Gustav Adolfs torg och Kungsträdgården har stor betydelse för Stockholm ur ett historiskt, politiskt och kulturellt perspektiv.



Illustration: SBK genom White arkitekter

1. Skansen 18, Sergel Plaza, 1969-71, Malmquist o Skoogh Arkitektkontor AB, grön.
2. Skansen 20, Riksbanken, 1969-73, P Celsings Arkitektkontor, blå
3. Skansen 23, Stadsteatern, 1969-71, P Celsing, blå.
4. Skansen 23, Kulturhuset, 1969-72, P Celsing Arkitektkontor, blå
5. Hästskon 12, S-huset, 1962-70, Kjell Ödeen, grön.
6. Hästskon 12, H-huset, M-huset, 1962-70, Kjell Ödeen, grön
7. Hästskon 9, HM, 1930-35, Knut Danning, grön.
8. Hästen 19, Nordiska Kompaniet, Ferdinand Boberg, blå.
9. Spektern 13, Sparbankshuset, 1973-82, Carl Nyrén Arkitektkontor AB, blå.
10. Jakob Större 18, Skandiahuset, 1972-81, Boijesen & Efvergren Arkitektkontor AB, grön. Påbyggnad 2010, White Arkitekter.
11. Jakob Mindre 11, 1912-14, Isak Gustaf Clason, grön.
12. Vinstocken 1, Skandinaviska Kreditaktiebolaget, 1915-18, Erik Josephson, blå.
13. Johannes Större, information saknas om upphovsman, blå.
14. Brunkhuvudet 1, Ernst Stenhammar, blå
15. Brunkhalsen 9, information saknas om upphovsman, grön
16. Wahrenberg 11, 1971-73, Boijesen & Efvergren, gul
17. Trollhättan 29, 1974, Malmquist o Skoogh Arkitektkontor AB, gul
18. Trollhättan 30, 1974, VBB, gul
19. Trollhättan 31, 1975, Malmquist o Skoogh Arkitektkontor AB, grön
20. Trollhättan 32, 1975-1982, Boijesen & Efvergren Arkitektkontor AB, gul
21. Trollhättan 33, 197, Boijesen & Efvergren Arkitektkontor AB, grön

Offentlig och kommersiell service

I närheten av planområdet finns serviceverksamheter samt skolor och förskolor. Även service i form av butiker/handel finns i området.

Gator och trafik

Gatunät och trafikflöden

Omgivande gator utgörs av Hamngatan och Regeringsgatan,. Hamngatan har intensiv blandtrafik och utgör en viktig länk mellan östra och västra city. Regeringsgatan har stora trafikflöden men med en lugnare karaktär än Hamngatan.

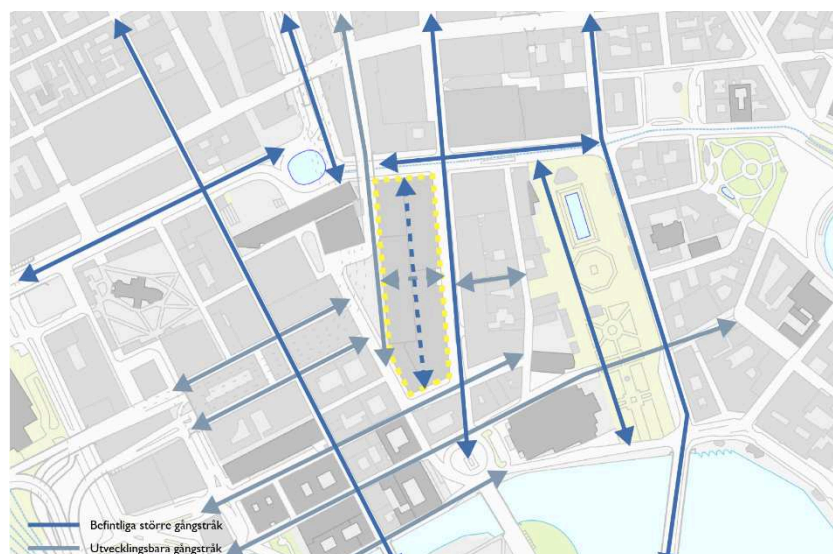
Trafikflöden på omgivande gator redovisas nedan. Hastighetsbegränsningen är 30 km/h på alla gator. Den nuvarande trafikallstringen för bil för planområdet beräknas vara cirka 1000 fordonrörelser/dygn (Sweco, 2015-04-08)

- Hamngatan (mellan Sergels torg och Regeringsgatan), april 2012: 12 100 fordon/dygn, varav tung trafik 11 %.
- Regeringsgatan (vid Kocksgård), nov 2013: 8300 fordon/dygn, varav 9 % tung trafik.
- Jakobsgatan (mellan Regeringsgatan och Malm Morgsgatan), nov 2013: 7100 fordon/dygn, varav 11 % tung trafik.

Gång- och cykeltrafik

De flesta som besöker och vistas i kvarteret Trollhättan gör det som gående. Gallerians gata (butiker, caféer, restauranger) har idag 55 000 besökare/dag. Omgivande kvarter har starka gångtrafikflöden, genom gågatorna Drottninggatan, Sergelgatan, Sergelgången, Biblioteksgatan samt med blandtrafik som Hamngatan, Regeringsgatan och Malmskillnadsgatan.

Idag finns ett flertal entréer till Gallerians gågata men pga. höjdskillnader och entréernas placering är kopplingarna till Brunkebergstorg och Malmskillnadsgatan svaga. I den pågående ombyggnaden av resten av kvarteret Trollhättan skapas bl.a. 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.



Befintliga och framtida gångstråk i city enligt cityplaneringen. Kvarteret Trollhättan markerat med gul streckad linje. Illustration: SBK genom White arkitekter

Regeringsgatan utgör i stadens cykelplan, vilken antogs av kommunfullmäktige i februari 2013, en av innerstadens prioriterade huvudstråk.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 200 meter från T-Centralen och 500 meter från Centralstationen (fjärrtåg). I direkt anslutning till kvarteret finns spårvagnslinje 7 som idag trafikerar Sergels Torg-Djurgården. Hamngatan, Jakobsgatan och Regeringsgatan trafikerar även av bussar.

I Gallerians södra ända finns en ingång till Kungsträdgårdens tunnelbanestation, blå linje.

Parkering, angöring, tillgänglighet

Fastigheten angörs via kringliggande gator. Hela kvarteret försörjs med lastning, avfallshantering och parkering mm. genom ett sammanhängande lastfar under byggnaden, vilket knyter samman fastigheterna inom kvarteret. En av dess fyra infarter ligger på Regeringsgatan inom Trollhättan 31. Tillgänglighet i form av lutningar till entréer mm. på befintliga intilliggande gator samt gång- och cykelvägar uppfyller stadens krav.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

I området förekommer elektromagnetiska fält från tunnelbanan.

Förorenad mark

Enligt inventeringar av länsstyrelsen i Stockholm har det funnits verksamheter inom fastigheten Trollhättan 30 där tungmetaller och lösningsmedel kan ha förekommit, som kan leda till föroreningar i mark och vatten.

Luft, lukt

Miljö kvalitetsnormer anger föroreningsnivåer som inte får eller inte bör överskridas. Dessa gäller för utomhusluft med undantag av väg- och tunnelbanetunnlar.

Hamngatan och Regeringsgatan har värden som överskrider gränsvärdet för PM10. Regeringsgatan har värden som överskrider gränsvärdet för kvävedioxid.

Buller, vibrationer

I området förekommer buller och vibrationer framförallt från vägtrafik och spårbunden trafik i form av spårvagn.

Geotekniska förhållanden och grundläggning

Marknivån vid Brunkebergstorg är ca +15 meter och vid Regeringsgatan ca +9 meter. Under kvarteret finns ett garage med golvnivå ca +2,1 meter. Tunnelbanans blå linje passerar under kvarteret i öst-västlig riktning. Bergtunnlarnas hjässor har

nivå ca -28 meter. Kvarteret Trollhättan är huvudsakligen beläget ovan Stockholmsåsen. Åsmaterialet utgörs i huvudsak av växelvisa lager av silt, sand, grus, sten och block. Lagringstätheten varierar från lös till fast lagring. Bergnivåer inom fastigheten Trollhättan 30 bedöms variera mellan ca -1 meter till ca -15 meter (RH00). Inom tunnelbanans skyddszon under planområdet bedöms att bergnivån är som lägst ca -10 meter.

Befintliga byggnader är grundlagda med utbredda plattor på packad friktionsjord av åsmaterial på nivå ca ±0 meter (RH00). Inom några områden har bergschakt gjorts. För vissa plattor har även pliggpålning utförts.

Enligt Trafikförvaltningen är tunnelbanans skyddszon 9 meter över tunnelns hjässa vilket i detta fall motsvarar nivå ca 19 meter under nollplanet. Skyddszonens utbredning i sidled från tunnelvägg är 9 meter. Ingrepp i skyddszonerna tillåts endast i särskilda fall och under vissa förutsättningar. I detaljplanen för resten av kvarteret Trollhättan bestäms lägsta byggnadstekniska ingrepp till 17,5 meter under nollplanet, vilket motsvarar ett större skyddsavstånd än 9 meter. (ELU, 2015-04-09)

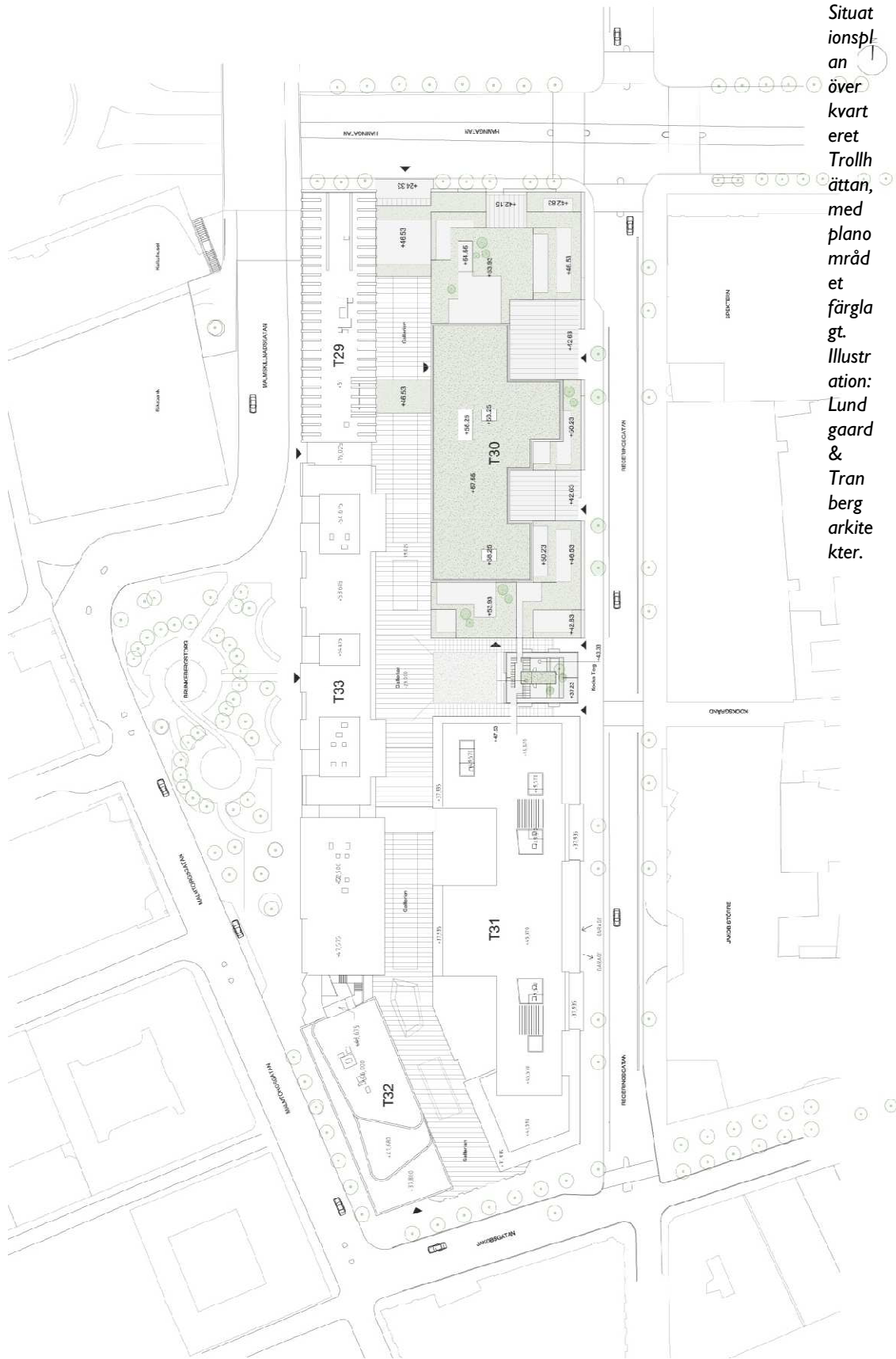
Hydrologiska förhållanden, dagvatten, dagvattenrecipient

Planområdet är helt bebyggt men innergården som tillhör Trollhättan 30 och 31 har en befintlig underbyggd planerad innergård. Grundvattennivån inom kvarteret är ca -0,5 (RH00) (ELU, 2015-04-09).

Idag avvattnas planområdet från taket till dagvattenledningar i omkringliggande gator. Det är idag problem med att avleda dagvattnet vid stora regn, vilket troligtvis beror på kapacitetsbrist i dagvattenledningen i gata och/eller i de interna ledningarna. (Sweco, 2015-03-27, rev. 2015-04-10)

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800). Strömmen mynnar ut i Östersjön via Lilla Värtan. Strömmen klassas som ett kraftigt modifierat vatten. Enligt VISS, april 2015, är den ekologiska statusen idag klassad till "måttligt ekologisk potential" med målet att "god ekologisk potential" ska uppnås till år 2021 för kategorierna övergödning och morfologiska förändringar. Den kemiska statusen, exklusive kvicksilver, är idag klassad som "ej god" och målet är att till år 2015 uppnå "god kemisk ytvattenstatus". (Sweco, 2015-03-27, rev. 2015-04-10)

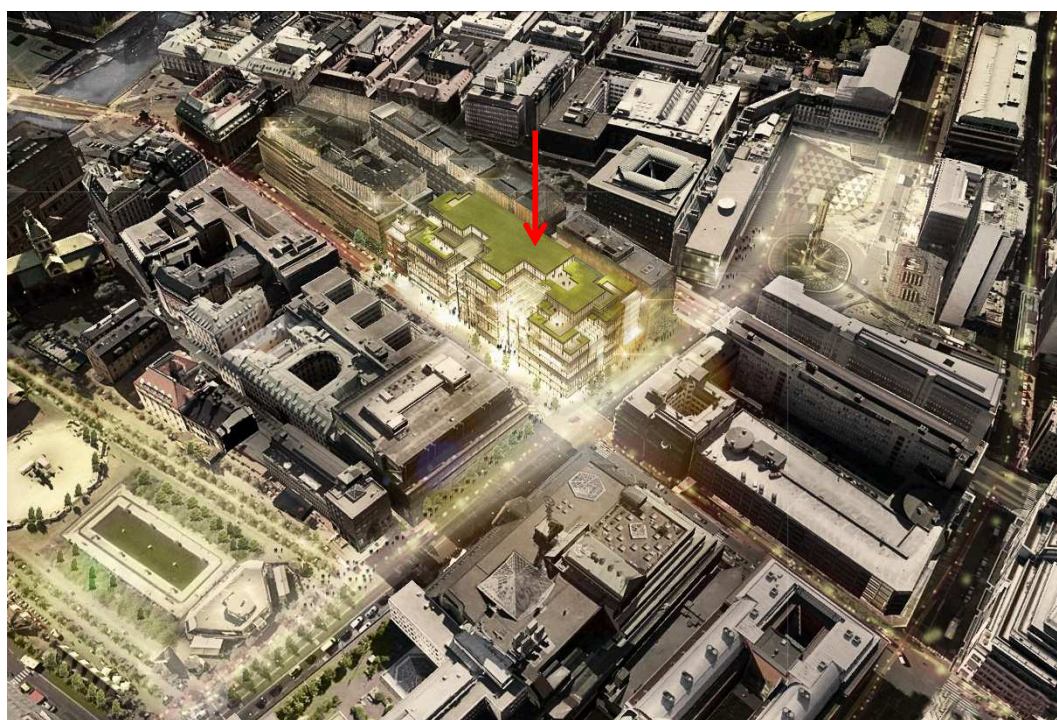


Situationsplan över kvartret Trollhättan, med planområdet färglagt. Illustration: Lundgaard & Tranberg arkitekter.

Planförslag

Övergripande koncept

Förslaget syftar till att öppna upp fastigheten mot staden, synliggöra ny arkitektur i stadsbilden, öka kvarterets densitet och möjliggöra en varierad skala i närmiljön. Förslaget ger 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.

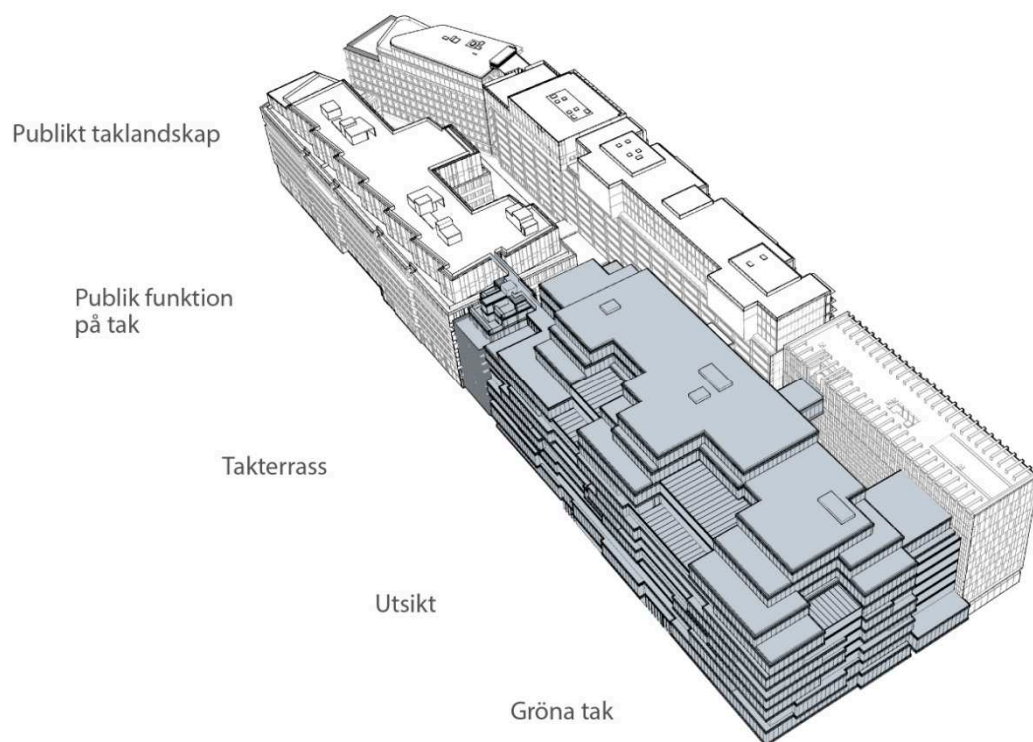


Konceptskiss över planförslaget samspel med sin omgivning. Planområdet är beläget under den röda pilen. Illustration: Lundgaard & Tranberg arkitekter

Ny byggnad för centrumändamål, handel och kontor

Det tidigare U-formade huset rivs ned till gatuplan, vänds ut och in och innergården ersätts med nya vinterträdgårdar som placeras ut mot Regeringsgatan och Hamngatan. Vinterträdgårdarna utgör den moderna stadens nya landskap, där människor kan mötas året runt. I en inbjudande gest mot staden öppnar den nya byggnaden upp mot gatan. Förslaget tar sin utgångspunkt i interaktionen med staden och dess invånare för att skapa en arkitektur som är social och ekonomisk hållbar över tid.

Byggnadens öppenhet vill bidra med att ge något tillbaka till staden och ge goda förutsättningar för aktiva bottenvåningar mot Regeringsgatan, Hamngatan och Gallerian. Två nya entréer mot Regeringsgatan möjliggör nya rörelsemönster i kvarteret och ger den nya byggnaden en inbjudande framtoning som ersättning för den befintliga byggnadens introverta uttryck.



Principskiss över kvarteret Trollhättan med föreslagen förändring inom planområdet markerat i grått.
Illustration: Lundgaard & Tranberg arkitekter



Illustration från Hamngatan, förslaget markerat med röd pil. Till höger om planförslaget, markerad i brunt, redovisas den ännu ej genomförda byggnadsvolymen inom Trollhättan 29 enligt gällande dp 2012-13546. Illustration: Lundgaard & Tranberg arkitekter



*Illustration över utformning av bottenvåning mot Regeringsgatan, med nya entréer och vinterträdgårdar.
Illustration: Lundgaard & Tranberg arkitekter*

De två nedersta planen från gatunivå utgörs huvudsakligen av handel, med större, väl exponerade butiker i bottenplan. I gatuplan mot Regeringsgatan avses även ett flertal serveringar att anordnas. Vid hörnet Regeringsgatan/Hamngatan och längs Hamngatan avses butiker anordnas i tre plan. Genom vinterträdgårdarnas, reglerade som ljusgårdar i planbestämmelserna, sammanflätande funktion kopplas handelsvåningsplanen samman med de ovanliggande kontorsarbetsplatserna. Runt vinterträdgårdarna, och i gränzonen mellan handel och kontor, skapas ytor för servicefunktioner, utställning, konferens och liknande. I de översta våningsplanen, vilka nås via hissar från passagen vid Kockstorget, skapas plats för utställningar och arrangemang.

Det nya stadsrummet på taken planeras innehålla funktioner som kultur, rekreation, träning och social samvaro. Byggherrens ambition är att bjuda in staden för att ta del av det nya taklandskapet och utsiktspunkter från takaltanerna. Funktionerna avses dock inte uppföras och driftas av staden, varför de inte regleras med x-bestämmelse.

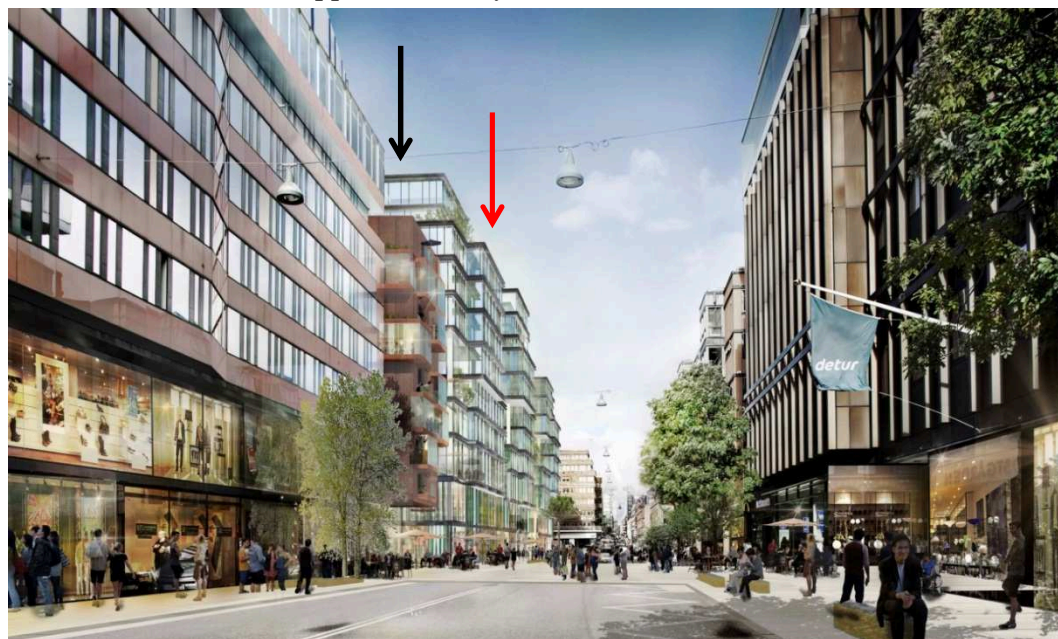
Taket på Trollhättan 30 knyts ihop med angränsande byggnaders takträdgårdar och takvåningar, för att på så sätt möjliggöra nya rörelsemönster över taken mellan Regeringsgatan-Kockstorget-Brunkebergstorg. Möjlighet till förbindelse till Trollhättan 29 skapas via två nya förbindelsegångar på plan 7 och 11. Möjlighet till förbindelse till Trollhättan 31 skapas via en gångbro ovan bostadshuset. Dessa förbindelser regleras med planbestämmelser.

Ny länkbyggnad

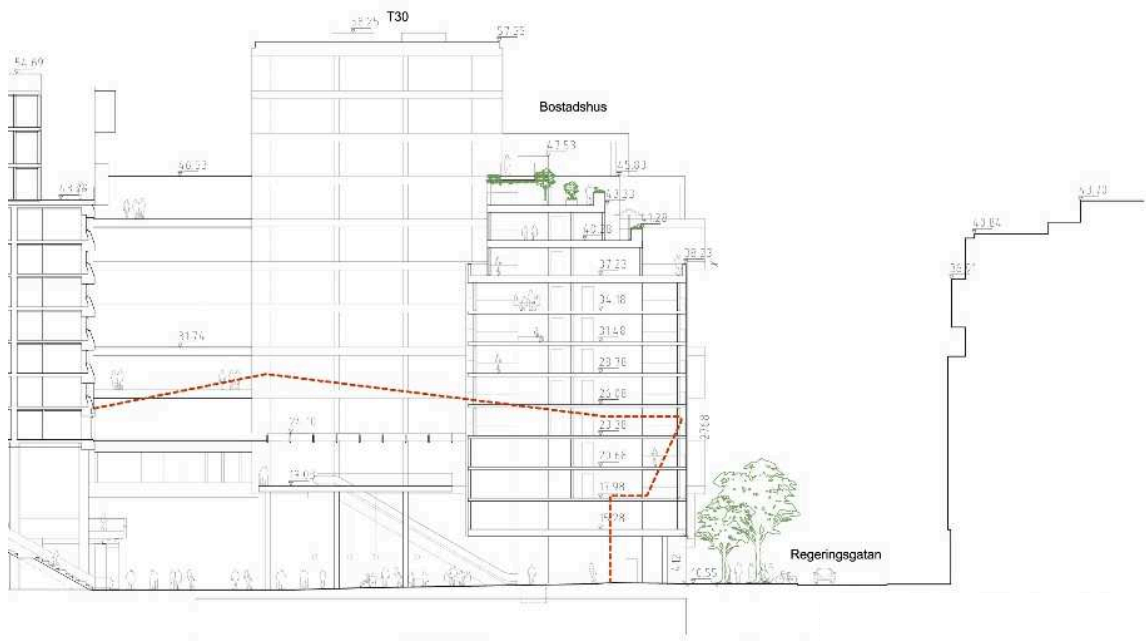
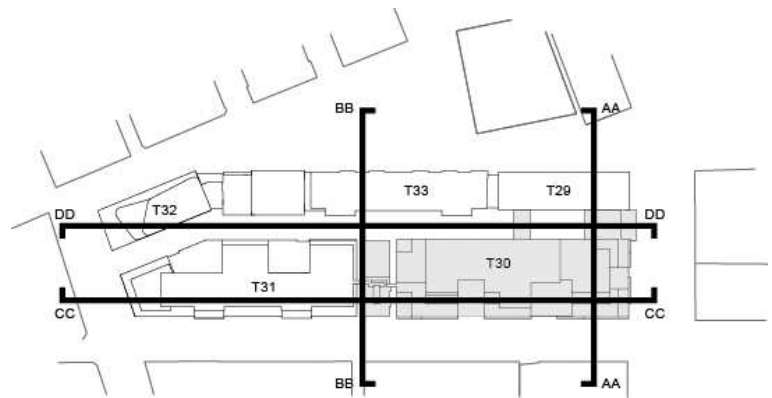
Ovan huvudentrén till Gallerian vid Hamngatan skapas en länkbyggnad till angränsande Trollhättan 29, där plan 5 är ett nytt kvartersövergripande fördelningsplan med kopplingar till såväl övriga byggnader i kvarteret, som till omgivande gator, torg och stråk. Länkbyggnaden utformas med en lägre, indragen takfotshöjd i förhållande till anslutande bebyggelse. Entrétaket ges samma formspråk som den nya byggnaden inom Trollhättan 30.

Nytt bostadshus

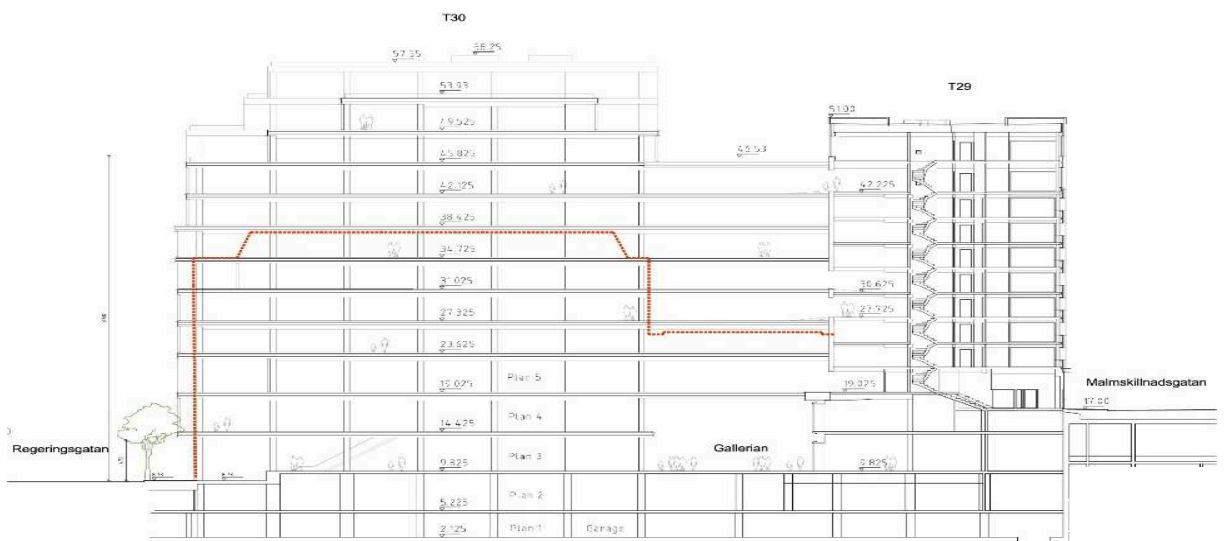
I fonden av Kocksgränd, ovan galleriagångens entré mot Kockstorget, föreslås ett nytt bostadshus. Genom sin skala, som är mindre än de omkringliggande byggnaderna, skapas en anpassning till den mera småskaliga bebyggelsen i kvarteren ned mot Kungsträdgården och omkring Kocksgränd. Bostadshuset avser i sin utformning stärka upplevelsen av och ytterligare accentuera den nya passagen genom kvarteret till Brunkebergstorg. Bostadshusets karaktär avviker från sina större grannbyggnader och framträder med sitt eget uttryck. Fasaden förses med skärmar som ger de boende möjlighet att reglera graden av privathet vilket även ger fasaden ett varierat uttryck och en högre grad av kropp/soliditet. Bostadshuset föreslås bli 12 våningar över markplan Regeringsgatan. Fördelat på 9-10 våningar innehåller huset ca 28 st 1-2-rumslägenheter, vilka avses upplåtas med hyresrätt.



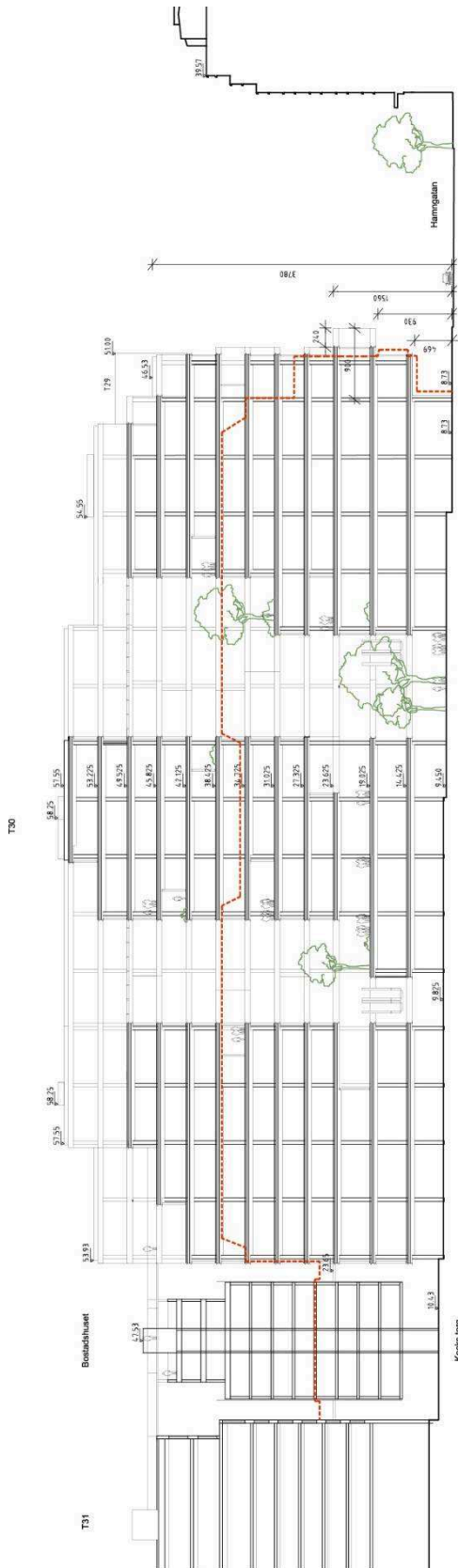
Vy från Regeringsgatan. Närmast i bild till vänster syns Trollhättan 31, vars om- och påbyggnad enligt gällande dp 2012-13546 ännu inte har genomförts. Till höger om Trollhättan 31 syns det nya bostadshuset (svart pil) och därefter den nya byggnaden för centrumändamål, handel och kontor (röd pil). Illustration: Lundgaard & Tranberg arkitekter



Sektion AA genom Kockstorget, bostadshuset och galleriågången, sedd i riktning mot norr. Befintlig byggnad inom Trollhättan 30 markerad med röd streckad linje. Illustration: Lundgaard & Tranberg arkitekter



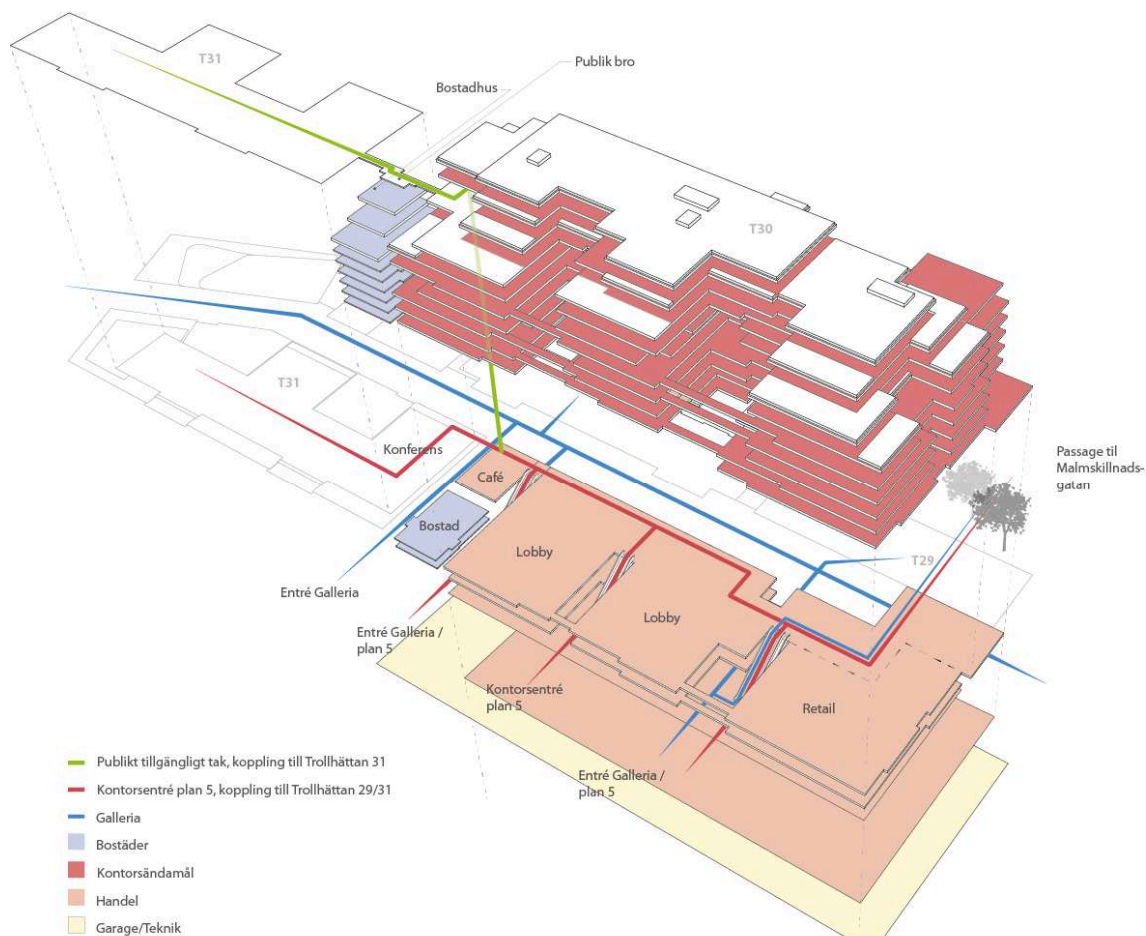
Sektion BB genom huvudbyggnaden och länkbyggnaden vid Hamngatan, sedd mot söder. Befintlig byggnad inom Trollhättan 30 markerad med röd streckad linje. Illustration: Lundgaard & Tranberg arkitekter



Sektion CC genom huvudbyggnaden och bostadshuset vid Regeringsgatan, sedd mot väster. Befintlig byggnad inom Trollhättan 30 markerad med röd streckad linje. Illustration: Lundgaard & Tranberg arkitekter



Sektion DD genom innergården, sedd mot öster. Befintlig byggnad inom Trollhättan 30 markerad med röd streckad linje. Illustration: Lundgaard & Tranberg arkitekter



Axonometri över funktionsindelning. Illustration: Lundgaard & Tranberg arkitekter

Övergripande gestaltungsprinciper för kvarteret Trollhättan

I samband med planprocessen för övriga fastigheter i kvarteret (Dp 2012-13546) togs i ett tidigt skede fem gestaltungsprinciper fram för hela kvarteret Trollhättan. Gestaltungsprinciperna tydliggör bakgrunden till kvarterets utformning och förhållandet till befintlig och omgivande stadsmiljö. Principerna ingick redan i samrådsförslaget, då även fastigheten Trollhättan 30 fanns med i planen. Principerna nedan fortsätter därför att gälla även i föreliggande detaljplan.

Fem individer och fem gestaltungs-koncept

Kvarteret Trollhättan utgör ett stort kvarter i Stockholms innerstad. Dess omgivande gator och gaturum har skilda karaktärer. I syfte att bibehålla och förstärka dessa karaktärer är det viktigt att kvarteret även fortsättningsvis består av fem individuella byggnader. Byggnadernas gestaltungsprinciper tar sin utgångspunkt i stadsrummets funktion, befintlig byggnad, ljusförhållanden och gångtrafikflöden snarare än det faktum att det ingår i Galleriankvarteret. Utgångspunkt för gestaltung av de enskilda byggnaderna är också byggnadens historik, konstruktion och framtida användning. En ökning av exploateringsgraden, samt sammankoppling av kvarterets funktioner gör det angeläget att bevara de enskilda byggnadernas läsbarhet i syfte att bibehålla stadsrummets karaktär och skala.

Landskapet genom Brunkebergsåsen fortsatt urskiljbar
Brunkebergsåsens riktning och form ska vara fortsatt tydligt
urskiljbar från vyer på långt håll. Kvarteret Trollhättan ligger
längs med åsens höjdrygg och en höjning av bebyggelsen längs
med Malmskillnadsgatan ansluter, och till viss del accentuerar,
stadslandskapets form. Mot Regeringsgatan gestaltas
byggnaderna med indragen övre våning i syfte att bibehålla
anslutning till byggnadshöjder öster om åsen samt uppnå goda
ljusförhållanden eftermiddagstid på Regeringsgatan.

Det gestaltade taklandskapet

Påbyggda våningsplan inom kvarteret Trollhättan kommer att bli
synliga från vissa vyer på nära och på långt håll.
Modellstudier visar att ett väl gestaltat taklandskap är viktigt i
syfte att inte dominera stadsbilden då omgivande bebyggelse i
planområdets södra del i huvudsak har ett klassiskt utformat
taklandskap med tak med modellerad form och en hög
detaljeringsgrad. I norr gränsar planområdet till områden med
mer modernistisk arkitektur som har ett mer storskaligt uttryck.

Förstärkt öst-västligt stråk genom Gallerian

I samband med att Trollhättan 33 byggs om till hotell byggs även
en ny entré till Gallerian från Brunkebergstorg. Nya trappor
anordnas från Gallerians nuvarande mittpunkt (aktivitetstorget).
Dessa förändringar förbättrar förutsättningar för ökade
gångflöden i öst-västlig riktning genom city. En koppling skapas
mellan Kungsträdgården - Regeringsgatan - Kockstorget -
Gallerian - Brunkebergstorg - Drottninggatan.

Levande bottenvåningar och fler entréer mot omgivande gator

I enlighet med Cityvisionen ska kvarteret som helhet ha levande
bottenvåningar med handel eller verksamheter. Det är särskilt
viktigt längs Jakobsgatan, Malmtorgsgatan, Brunkebergstorg och
Malmskillnadsgatan där det idag inte finns verksamheter i
bottenvåningarna.

Gestaltungsprinciper för föreslagen bebyggelse

Utvändig gestaltning och material

Gestaltningen för kvarteret som helhet tar avstamp i platsens
topografi. Särskild vikt har lagts vid att bearbeta de tillkommande
volymernas höjder, med en ambition att berika snarare än
dominera stadsbilden, både sett på distans och i närmiljön.

Som helhet trappas kvarteret gradvis upp från Regeringsgatan
och avslutas på sin västra sida med de mera skarpskurna
byggnadskropparna mot Malmskillnadsgatan och
Brunkebergstorg. På så sätt anspelar förslaget på
Brunkebergsåsens läge och riktning. På distans avses förslaget
utgöra ett synligt tillägg till stadsbilden, men med respekt för
riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården och för den

helhet som byggnaden ingår i. I det nära stadsrummet är målsättningen att bryta ner storskaligheten, monotonin och slutenheten som präglar delar av kvarteret idag. De översta våningsplanen är indragna från gatan både mot Hamngatan och mot Regeringsgatan, vilket gör att byggnaden framträder med en lägre takfotshöjd när man rör sig i dess närhet. Taklandskapets höjder har att förhålla sig till stadssiluetten och till det historiska och modernistiska stadsrummet och har således reglerats med planbestämmelser för varje enskilt plan.



Konceptskiss. Illustration: Lundgaard & Tranberg arkitekter

Det arkitektoniska huvudgreppet understöds i fasaderna där vinterträdgårdarna framträder tydligt, och mellan dessa kontorsytorna. Motivet med stammar och trädkronor markeras i fasad genom att pelare och bjälklagskanter artikuleras med markant profilering. Spelet mellan framskjutande och tillbakaskjutna byggnadsdelar (planbestämmelse v1-v2) präglar fasaden mot de omgivande gatorna och åstadkommer ett varierande ljus- och skuggspel över dygnets och årstidernas skiftningar.



Referens; SEB huvudkontor Köpenhamn av Lundgaard & Tranberg arkitekter – reflektion och nyansskiftningar i varierande ljus. Foto: Lundgaard & Tranberg arkitekter

Fasaderna utgörs av våningshöga glaspartier med olika glastyper, omväxlande transparenta och isolerade fält som skapar liv och variation längs fasadbanden. Mellan glasfälten läggs lätta isolerade fält in i varierande omfattning, anpassat till behov av transparens, dagsljusinfall, utsyn och solskydd.



Fasad mot Hamngatan. Längst till höger i bilden syns Trollhättan 29, därefter länkbyggnaden mellan Trollhättan 30 och 29 och den nya byggnaden för centrumändamål, handel och kontor. Illustration: Lundgaard & Tranberg arkitekter

För att minska negativ påverkan på omgivningen införs en planbestämmelse om att fasadytor på våningsplan ovanför +46 meter ovan nollplanet ska utformas med minst 65 % icke transparent och icke ljusreflekterande material. Andelen glas ökar gradvis neråt till 100 % i gatuplan. Bjälklagskanter och karmprofiler markeras med tydliga profiler som bryter glasplanets släta yta och ger fasaden en rytm och relief. I visst ljus kommer det vara en markant skillnad mellan transparenta och icke transparenta fält medan det i vissa förhållanden är svårt att urskilja vad som är vad. Liksom med modelleringen av byggnadens huvudvolym, och bearbetningen av fasadytan med olika profilering, är utgångspunkten för förslaget att byggnaden skall leva, förändras och pulsera genom dygnets timmar och årstidernas växlingar.

Vinterträdgårdar/ljuskäddor, planterade tak och takaltaner

Trädplanteringar på omgivande gator vidareförs i vinterträdgårdarna, som på så sätt bildar en naturlig koppling från det exteriöra rummet och in i huset. På gatunivå i ljuskäddorna planteras träd med lätta, skira bladverk i planteringskar och träden förs vidare upp 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.

På de övre planen etableras takaltaner och gröna tak i olika nivåer som även dessa anknyter till den genomgående landskapstanken med planteringar, beläggningar och detaljering i släktskap med gatans och interiörens gröna bearbetning. 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 fl i plankartan). Konstruktionshöjder för en substrattjocklek av 60-100 mm ryms inom de i detaljplanen angivna nockhöjderna.

Trafik

Biltrafik

Framtagna trafikprognoser visar att föreliggande planförslag genererar cirka 2100 fordonsrörelser/dygn (Sweco, 2015-04-08).

Planområdet trafikmatas via befintlig garagedfart som är belägen vid Regeringsgatan i Trollhättan 31. Varumottagning kommer att fortsätta att ske liksom för befintlig anläggning.

Parallellt med aktuellt planarbete pågår ett projekt för Regeringsgatan. Projektet är ett samarbete mellan flera förvaltningar inom Stockholms stad tillsammans med flera fastighetsägare längs med gatan. Syftet med arbetet är att ta fram förslag på förändringar av gestaltning, trafik och funktioner på Regeringsgatan. I Regeringsgatans utformning måste angöring till bostäderna möjliggöras.

Gång- och cykeltrafik

Cykeltrafik och behovet av cykelparkering förväntas öka genom att fler nya hyresgäster etableras i kvarteret. Reglering av gångtrafik i form av övergångsställen, gångfartsgator, orienterbarhet mm. hanteras av trafikkontoret och stadsdelens befintliga verksamhet. En ny bostadsentré skapas ut mot Regeringsgatan.

Då trottoarerna mot Regeringsgatan och Hamngatan är över- och underbyggda regleras de i planen som centrumändamål och allmänhetens tillgänglighet säkras genom planbestämmelsen x1-x5.

Gatunät

Den gatunät som berörs kommer inte att förändras vad gäller trafikföring, placering av övergångsställen mm. som en följd av detaljplanen. Dessa frågor styrs av trafikkontoret och stadsdelsförvaltningens ordinarie verksamhet.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär inga förändringar för närliggande kollektivtrafik, utöver att planen möjliggör fastighetsbildning för tunnelbanan genom planbestämmelse T. Tunneln skyddas genom bestämmelse om lägsta schaktnivå.

Parkering

Bil

I Stockholms innerstad gäller flexibla parkeringstal för bil vilket innebär att antalet bilparkeringsplatser som ska finnas vid nybyggnation bedöms utifrån förutsättningarna på platsen. Enligt trafikutredningen (Sweco, 2015-04-08) bedöms bilparkeringsbehovet för bostäderna inom planområdet vara minst 0,15–0,2 parkeringsplatser per lägenhet. Parkeringsplatser för kontor föreslås utgöras av minst 5 platser per 1000 kvm kontor och för handel föreslås 1,6 parkeringsplatser per 1000 kvm.

Parkering försörjs inom det befintliga parkeringsgaraget. Redan idag sker ett högt samutnyttjande av parkeringsplatser mellan de olika hyresgästerna i kvarteret Trollhättan samt mellan handel och kontor. De tillkommande bostäderna kan även de samutnyttja parkeringsplatserna med kontor då bostädernas parkeringsbehov liknar det för handeln, dvs. behov under kvällar och helger.

Cykel

Stockholms stads gällande cykelparkeringstal, beslutade i stadsbyggnadsnämnden 2015-03-26, är för bostäder minst 25-40 platser per 1000 kvm BTA. För kontor gäller 0,2 platser per anställd alternativt 10-20 platser per 1000 kvm BTA samt för handel/centrumverksamhet gäller 20-30 platser per 1000 kvm BTA. Cykelparkeringsplatserna föreslås huvudsakligen anordnas i garageplanet, men för besökare bör det även finnas lättillgängliga cykelparkeringsplatser i nära anslutning till entréer till bostäder, kontor och butiksentréer. (Sweco, 2015-04-08)

Tillgänglighet

Planområdet ska utformas med god tillgänglighet för personer med funktionshinder och för barnvagnar enligt stadens riktlinjer för tillgänglighet. Tillgänglighet i form av lutningar till entréer mm. på intilliggande gator samt gång- och cykelvägar förändras inte i och med planförslagets genomförande. Boendeparkering avses ske i garage som nås via hiss till garageplanet samt att det finns möjlighet att anordna parkeringsplats för rörelsehindrade inom 20 meter från entré på Regeringsgatan. Även takaltaner är tillgängliga via hiss. Hushålls- och grovsopor med möjlighet till källsortering lämnas i soprum i bostadshuset, vilket är tillgängligt via bl.a. hiss.

Teknisk försörjning

Dagvatten, vattenförsörjning, spillvatten, el, tele, opto, energi
Taken planeras att avvattnas med invändiga stuprör via serviser till en dagvattenledning i Regeringsgatan. I dagsläget finns problem med kapacitet och dämning i dagvattensystemet. En lösning kan vara att backventiler sätts på serviserna samt att antal och dimensionering av stuprör ses över. Resultatet i dagvattenutredningen visar att för att dagvattenflödena inte ska öka efter exploatering krävs att delar av taket på den nya byggnaden anläggs som grönt tak, dvs. en större andel grönt tak än den befintliga underbyggda gröna gården. Flödesberäkningar visar att 30-70% (med klimatfaktor 1,2 gäller 50-100%) av den föreslagna takytan bör anläggas som grönt tak för att inte dagvattenflödena ska öka efter exploatering, beroende på vilket substratdjup som används. (Sweco, 2015-03-27, rev. 2015-04-10)

Övrig teknisk infrastruktur såsom el, tele och opto försörjs via befintligt nät och anläggningar. Planen medger ökade byggrätter men leder också till möjlighet till energieffektivisering inom kvarteret. I framtaget miljöprogram framgår att energianvändningen för kontor ska vara högst 50 kWh/kvm och år, för handel 90 kWh/kvm och år och för bostäder 65 kWh/kvm och år. (AMF Fastigheter, 2015-03-27).

Avfallshantering

Avfallshantering kommer att öka mot bakgrund av att planområdet kommer att innehålla ett större antal hyresgäster än tidigare och eventuellt fler restauranger och caféer. Vidare tillkommer det bostäder inom planområdet. Lastning och avfallshantering sker i garageplanet och den ombyggnad som planeras av avfallscentret bedöms även kunna hantera tillkommande avfall från aktuellt planområde. I bostadshuset kommer det finnas plats för källsortering av hushålls- och grovsopor (Ragnsells Miljökonsult, 2015-03-27).

Räddningstjänst

Stora flöden av gångtrafikanter och fler evenemang i city ger upphov till folksamlingar. Angöringsplatser och vägar för räddningstjänst behöver ses över kontinuerligt i dialog mellan staden, tomträttshavaren och berörda myndigheter.

Grundläggning

Exploateringen bedöms som möjlig om vissa av de befintliga plattgrundlagda fundamenten grundförstärks. För bostadshuset föreslås att nya pålgrundlagda fundament utförs. Pålarna och grundförstärkning föreslås utföras med borrade stålkärnepålar som borrar in i berg. Där pålar riskerar att hamna inom SLs skyddszon för tunnelbanan ska bergets nivå fastställas i syfte att säkerställa att pålarna hamnar utanför skyddszonen.

Kompletterande geotekniska undersökningar föreslås.
Kontrollprogram föreslås upprättas för att övervaka
sättningsrörelser före, under och efter grundlägningsarbetena.
(ELU, 2015-04-09 och Konkret, 2015-02-24, rev. 2015-04-14)

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010:900) 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. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

I huvudsak kvarstår användningen kontor och handel. I övrigt tillkommer användningen bostäder. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas under respektive rubrik i planbeskrivningen. De miljöaspekter som berörs och kräver djupare beskrivning är påverkan på kulturmiljö och stadsbild/landskapsbild.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget innebär att en gulklassad byggnad rivs och ersätts av en ny byggnad, samt att två gatt 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 (Nyréns, 2015-04-24) som acceptabel under förutsättning att den befintliga byggnadsvolymen tas som utgångspunkt för nygestaltningen. Gatten 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 galleriatrak. Värdet av Kockstorget som en offentlig platsbildning bedöms i stort sett redan vara borta, då det 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.



Planförslaget (beläget under röd pil) i en vy från Skeppsholmen. Denna och ytterligare 8 st vyer bedöms i den kulturhistoriska konsekvensanalysen (Nyréns, 2015-04-24). Foto och 3D-modell: stadsbyggnadskontoret. Illustration av Lundgaard & Tranberg arkitekter.



Planförslaget (beläget under röd pil) i en vy från Sergels Torg. Till höger om planförslaget, markerad i brunt, redovisas den ännu ej genomförda byggnadsvolymen inom Trollhättan 29 enligt gällande dp 2012-13546. Denna och ytterligare 8 st vyer bedöms i den kulturhistoriska konsekvensanalysen (Nyréns, 2015-04-24). Foto och 3D-modell: stadsbyggnadskontoret. Illustration av Lundgaard & Tranberg arkitekter.

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 (Nyréns, 2015-04-24) studeras förslagets påverkan på kulturmiljön sett på distans och i det nära stadsrummet.

Sett på distans resulterar höjningen av fastigheten Trollhättans 30:s volym i 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 de horisontaler som finns i 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 drivs upp ytterligare. Sett från Hamngatan bedöms Trollhättan 30 genom sin höjd att 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, under förutsättning att den arkitektoniska verkshöjden hålls hög under såväl planering som projektering och utförande.

Sammantaget bedömer kontoret att det bidrag som valdes ut i de parallella uppdragen och som ligger till grund för planförslaget, utgår från en hög arkitektonisk kvalitet. Särskild vikt har även lagts vid att bearbeta de tillkommande volymernas höjder, med en ambition att berika snarare än dominera stadsbilden, både sett på distans och i närmiljön. I det nära stadsrummet är målsättningen att bryta ner storskaligheten, monotonin och slutenheten som präglar delar av kvarteret idag. Konsekvenserna för kulturmiljö och landskaps/stadsbild har bedömts medföra en viss påverkan, dock ej påtaglig skada på riksintresset för Stockholms innerstad. Planen bedöms gå i linje med många av de strategier som omnämns i Stockholm stads översiktsplan, bl.a. att utveckla en intensiv stadsmiljö med funktionsblandat och varierat innehåll, attraktiva huvudstråk, kopplingar till omgivande områden och en modern stadsbebyggelse som beaktar kulturhistoriska värden.

Hållbarhetsperspektiv

En livscykelanalys har tagits fram för planförslaget som undersökt koldioxidutsläpp förknippade med energianvändning, byggnadsmaterial samt förtätning (IVL Svenska miljöinstitutet, 2015-04-29). Rivning och nybyggnation medför klimatgasutsläpp från framställning av byggnadsmaterial och hantering av rivningsmassor. Ett nybyggt hus är energieffektivare än det befintliga, men enligt utredningen tar det ca 140 år innan energibesparingen kompenserar för de utsläpp som är förknippade med nybyggnation. För att minska klimatpåverkan från en nybyggnation är det angeläget att i det fortsatta arbetet utreda möjligheter till materialåtervinning. Återvinning av material vid rivning och nyproduktion medför att jungfrulig materialproduktion undviks, vilket kan spara lika mycket klimatgasutsläpp som motsvarar ungefär 40 års klimatgasbesparingar för drift av nytt hus jämfört med ett gammalt.

Enligt analysen är det tveksamt om det baserat på enkom miljömässiga motiv går att motivera att riva och uppföra ett nytt byggnadsverk jämfört med att behålla en befintlig byggnad. Vissa delar av en nybyggnation kan dock sägas ge en viss miljönytta. Klimatpåverkan från uppvärmning under driftskedet är förhållandevis litet, så länge byggnaden försörjs med energi med hög andel förnybart bränsle. De planerade byggnaderna tar ingen ny mark i anspråk då de uppförs på en befintlig galleria. Planförslaget innebär en högre yteffektivitet, den s.k. förtätningseffekten, som är i samma storleksordning som besparingen av klimatpåverkan för energiåtgången i driftsfasen. Fler kontorsplatser tillskapas i kollektivtrafiknära läge, vilket kan ge möjlighet att minska personbilsbehov till fastigheten. Planförslaget utökar inte heller bilparkeringsplatser i befintligt garageplan, men antalet cykelparkeringsplatser utökas för att uppmuntra färdmedel med mindre koldioxidutsläpp i enlighet med stadens nya cykelparkeringsnorm för nyproduktion. Andelen yta grönt tak planeras att utökas i och med planförslaget, vilket ökar möjligheterna för positiv påverkan för biologisk mångfald och mikroklimat.

Störningar och risker

Trafiksäkerhet

Framtagna trafikprognoser visar att föreliggande planförslag genererar cirka 2100 fordonsrörelser/dygn, vilket innebär en fördubbling jämfört med dagsläget. Planområdet är beläget på ett av de bästa lägena i Sverige i avseende till närhet till kollektivtrafik, centrum och handel. Förutsättningarna är goda för att en hög andel av resorna sker till fots, med cykel eller med kollektivtrafik. Den tillkommande trafiken som är måttlig och bedöms inte påverka trafiksäkerheten i någon större utsträckning.

I trafikutredningen framgår det vidare att trafikmängderna bedöms förbli relativt konstanta framåt i tiden, pga. ökat kollektivresande och ökat antal cyklister i innerstaden. Därmed antas trafikmängderna för år 2030 ligga på samma nivå som när de föreslagna byggnaderna är uppförda. (Sweco, 2015-04-08)

Trafikbuller

I bullerutredningen har beräkningar gjorts med trafikflöden för år 2030. Det framgår att riksdagens riktvärde om 55 dB(A) för dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad, från väg- och spårtrafik, överskrids. De planerade bostäderna utsätts för höga bullernivåer från trafiken på Regeringsgatan. Vid fasaden mot gatan blir ekvivalentnivån upp mot 65 dB(A). Genom rätt lägenhetsutformning får samtliga lägenheter högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen och kraven i avstegsfall B, enligt Länsstyrelsen i Stockholms län, innehålls.

Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats på bostadshusets takterrass med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2015-04-13)

Externt industribuller

För bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap gäller Naturvårdsverkets övergångsvägleddning. Värdena avser endast utomhusvärden och gäller vid fasad. Det externa industribuller, som kan förekomma inom det aktuella området, är ljud från ventilationsanläggningar på och i angränsande kontorsbyggnader. Ljudnivåerna bedöms utgående från platsbesök vara måttliga men i den fortsatta projekteringen kommer dessa bullerkällor att kartläggas och eventuella åtgärder att dimensioneras så att aktuella riktvärden innehålls. (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2015-04-13) Byggherren och Staden upprättar avtal om eventuella bullerskyddsåtgärder.

Vibrationer och stomljud

Utredningar gällande stomljud och komfortvibrationer orsakade av spårvagnen längs Hamngatan och tunnelbanans blå linje samt gatutrafik har tagits fram (ÅF, 2015-04-16 och Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2015-04-13). Den tar även hänsyn till prognoser för Spårväg City år 2030.

För bedömning av komfortvägda vibrationer används riktvärdena som återfinns i SS 460 48 61 där det lägsta riktvärdet är 0,4 mm/s vägd RMS 1s. I utredningarna framgår det att de komfortvägda vibrationerna blir lägre än 0,1 mm/s vägd RMS 1s med byggnader i tung stomme. Om lätta byggsystem väljs bedöms att vibrationerna blir högst ca 0,3 mm/s.

Vidare framgår det i bullerutredningen att stomljudsnivåerna från trafiken inte överskrider Trafikförvaltningens riktvärde om 30 dB(A) maximalnivå med tidsvägning slow i de planerade bostäderna.

Elektromagnetiska fält

Bostäderna planeras 18 meter ovanför nollplanet. Elnätstationer planeras i garageplanet som är beläget 5 meter ovanför nollplanet. Tunnelbanan ligger 28 meter under nollplanet. Med sådana avstånd väntas medelvärdena för elektromagnetiska fält understiga Socialstyrelsens gränsvärde på 0,4 µT.

Luftkvalitet

I luftutredningen framgår att planförslaget med ökad byggnadshöjd i ett slutet dubbelsidigt gaturum medför förändrade ventilationsförhållanden, och risk finns för försämrade utvädring av förorenad luft och högre luftföroreningshalter i gaturummet (LVF, 2015-03-27). Beräkningarna visar dock att de nya byggnaderna orsakar en marginell ökning av dygnsmedelhalten av PM10 och NO₂, med som mest ca 1 µg/m³ år 2020 jämfört med ett nollalternativ år 2020 med dagens bebyggelse. Vidare fram till år 2020 förväntas en förbättring vad gäller luftkvalitetssituationen genom en renare fordonspark och restriktioner för dubbdäck.

I det föreslagna bostadshuset planeras lägenheter på ca 8-34 meters höjd över gatunivå. Halten luftföroreningar är högst i gatunivå och avtar sedan med höjden ovan mark. Då bostadshusets lägenheter inte ligger i gatunivå beräknas halten vara något lägre vid nedersta lägenheten, 8 meter ovan mark, än halterna i gatunivå. Miljökvalitetsnormen klaras även i taknivå på bostadshuset.

Markföroreningar

Enligt inventeringar av länsstyrelsen i Stockholm har det funnits verksamheter inom fastigheten Trollhättan 30 där tungmetaller och lösningsmedel förekommit. Då befintlig grundläggande konstruktion och pelarsystem bibehålls är markföroreningar inget hinder för exploatering. Vid eventuella markarbeten ska dock marken undersökas, riskbedömas, samt vid behov saneras. Om markföroreningar upptäcks ska en anmälan göras till miljöförvaltningen enligt 10 kap miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten bedöms inte påverkas negativt som en följd av planens genomförande, förutsatt att nedanstående beaktas.

Beroende på val av tak- och fasadmateriäl kan dagvattenhanteringen behöva utformas med åtgärder för rening för att miljökvalitetsnormerna för vatten ska kunna följas.

Planförslaget innebär att befintlig gård bebyggs och underbyggd grön yta tas bort. Resultatet i dagvattenutredningen visar att för att dagvattenflödena inte ska öka efter exploatering krävs att delar av taket på den nya byggnaden anläggs som grönt tak, och det gröna taket måste ha en större yta än den befintliga underbyggda gröna gården. Beroende på vilken tjocklek på substratet som används så påverkas avrinningen olika mycket, ett grönt tak med större substrattjocklek kräver mindre yta grönt tak för att uppnå samma reduktion av dagvattenflödena. (Sweco, 2015-03-27, rev. 2015-04-10). I projektet bedöms minst 2000 kvm kunna anläggas som gröna tak, vilket motsvarar cirka en fördubbling av grönyta mot dagsläget. Exakt placering och omfattning av ytorna är under utredning.

Mark, grundläggning, geoteknik

Vissa grundförstärkningar kommer att erfordras i vissa delar. Detta ska dock inte påverka de geotekniska förhållandena i området.

Lokalklimat

Vindförhållanden

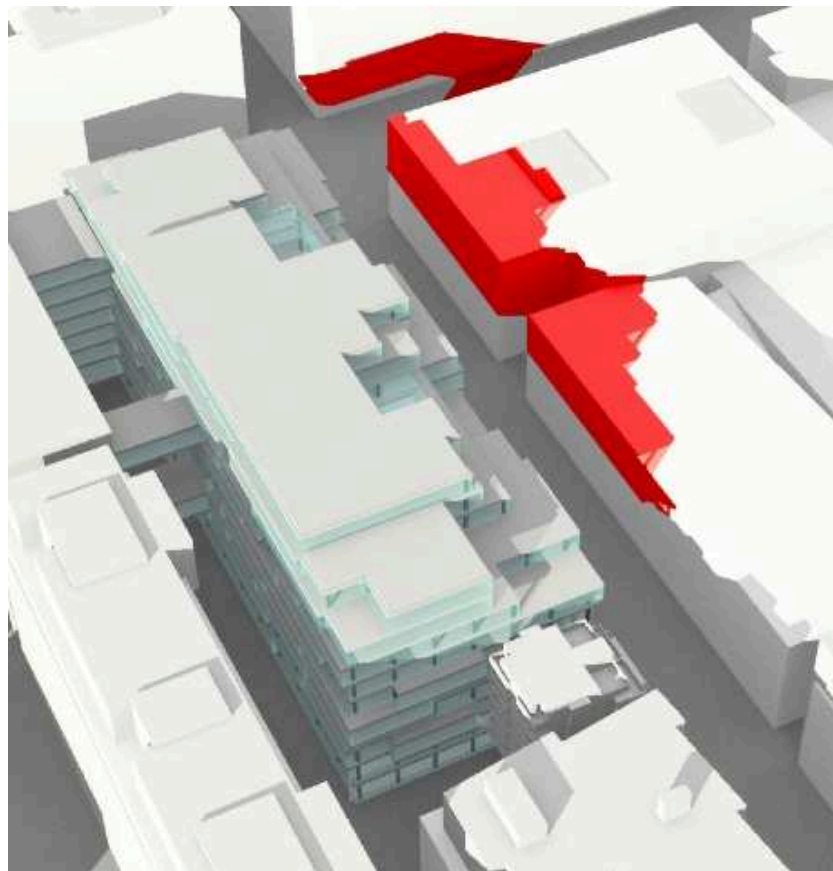
Utifrån framtagna vindstudier (White arkitekter, 2015-04-08) framgår det att föreliggande planförslag bidrar till att vindsituationen i gatunivå ökar med 1 m/s. Generellt är vindsituationen runt kvarteret Trollhättan god både vid sydvästliga och sydliga vindar.

Ljusförhållanden

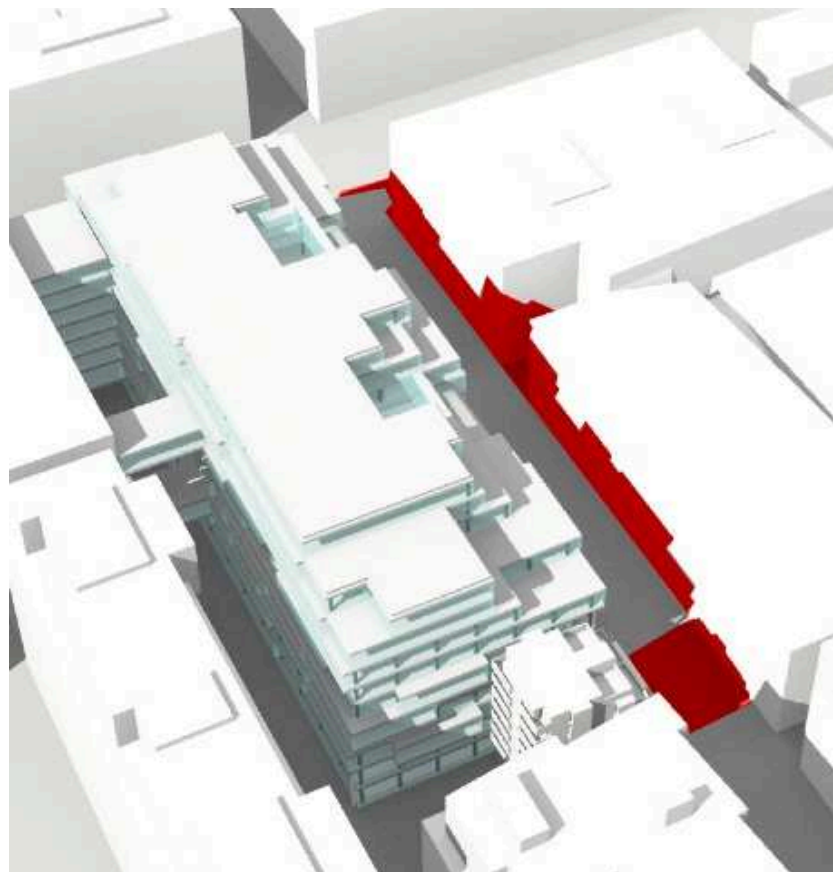
En sol- och skuggstudie har tagits fram för att studera hur skuggor från de nya byggnaderna påverkar sin omgivning samt hur det nya bostadshuset påverkas av omgivande byggnader (White, 2015-04-08 och Lundgaard & Tranberg Arkitekter, 2015-03-27).

Studierna visar att de nya byggnaderna kommer att kasta nya tillkommande skuggor på sin omgivning. Skuggorna är mer märkbara under vinterhalvåret, då solen står lägre. Under sommaren och månader med högre stående sol, är skillnaderna mot dagens situation mindre märkbara.

Kvarteret Trollhättan orienterar sig nästan helt i nord-sydlig riktning vilket gör att solen i princip flödar rakt in längs Regeringsgatan under lunchtid. Under månader med lägre stående sol, märks skillnaderna i skuggning av byggnaderna på andra sidan Regeringsgatan främst på tidig eftermiddag. Mitt på sommaren är skillnaderna i skuggning märkbara under hela eftermiddagen jämfört med dagens situation.



Sol- och skuggstudier som visar de nya byggnadernas påverkan på omgivningen den 20 mars kl. 15 (ovan) och den 21 juni kl. 15 (nedan). De röda fälten visar den tillkommande skuggan som planförslaget genererar. Mer bildmaterial finns att tillgå i utredningarna. Illustrationer: White arkitekter.



Skuggor på Hamngatan och byggnader på andra sidan av Hamngatan påverkas främst under vinterhalvåret där skuggorna finns under hela dagen. Mindre skuggor tillkommer också på Hamngatan före lunchtid under sommaren.

Det planerade bostadshuset får vid vår- och höstdagjämning stor solexponering i lägenheterna mot Regeringsgatan. Från lunch och framåt eftermiddagen finns sol på de översta lägenheterna samt takterrassen mot gården. Vid sommarsolståndet är solexponeringen mycket god för lägenheterna mot Regeringsgatan under morgonen och framåt lunchtid. Efter lunch och framåt sen eftermiddag har lägenheterna och takterrassen mot gården en mycket god solexponering.

Genomförandetid Dp 2012-13546

Föreliggande detaljplaneförslag berör detaljplanen Dp 2012-13546 (se beskrivning s.9) i delarna där galleriagången föreslås byggas över med ett nytt bostadshus vid Regeringsgatan (mellan Trollhättan 30 och 31) samt med en ny länkbyggnad vid Hamngatan (mellan Trollhättan 30 och 29).

Dp 2012-13546 innebär en stor omvandling av kvarteret Trollhättan, där många verksamheter flyttar ut och omfattande ombyggnationer genomförs. För att klara genomförandet utan att medverka till en allt för stor negativ påverkan på pågående verksamheter och handel, sattes detaljplanens genomförandetid på tomträttshavarens önskemål till 8 år (t.o.m. 2022-02-21). Under planprocessen för föreliggande planförslag har det framkommit politiska önskemål att möjliggöra bostäder inom kvarteret samt logistiska önskemål att kunna koppla samman kvarterets olika byggnader. Då det är samma tomträttshavare vars fastigheter berörs har en helhetslösning för hela kvarteret studerats. Denna har resulterat i ett bebyggelseförslag där Trollhättan 30 och 29 kan länkas samman och där ett bostadshus kan uppföras som en fristående byggnad. Staden och tomträttshavaren har gemensamt gjort bedömningen att låta pröva planförslaget i ett samråd.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Tomträttshavaren ansvarar för genomförandet av alla åtgärder inom kvartersmark i samband med planens genomförande. Staden, genom exploateringskontoret, ansvarar för framtagande av erforderliga avtal. Genomförandet av detaljplanen regleras genom överenskommelse om exploatering mellan staden och tomträttshavaren.

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän plats. Inom planområdet finns ingen allmän platsmark, men staden ansvarar för de områden som markerats med x.

Avtal

Markanvisningsavtal och Överenskommelse om exploatering, som innehåller överenskommelse om ny tomträttsavgäld för den föreslagna tillbyggnaden, ska träffas mellan Staden och Tomträttshavaren AMF Pensionsförsäkringar AB senast före detaljplanens antagande. Tillägg till befintliga tomträttsavtal kan behöva tecknas. Då den föreslagna ombyggnationen sker rakt ovanför tunnelbanan kan avtal avseende ansvarsfördelning mellan Staden, Tomträttshavaren och Trafikförvaltningen (SLL) komma att bli aktuella.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 7376 (laga kraft 1972-12-19) och Dp 2002-05497 (laga kraft 2003-02-20) upphör helt att gälla. I övrigt påverkas även Pl 7180 (laga kraft 1970-10-29), Pl 7275 (laga kraft 1972-11-30) samt tilläggsplanen 93100 (laga kraft 1997-07-09) och Dp 2012-13546 (laga kraft 2014-02-21).

Fastighetsrättsliga frågor

Kvarteret Trollhättan består av 5 fastigheter av vilka en (1) helt ligger inom den aktuella detaljplanen. Varje fastighet innehåller en större byggnad. Gallerians gågata ligger på de olika fastigheterna och ingår i gemensamhetsanläggningen Trollhättan ga:1. I dagsläget är all mark inom planområdet planlagd som kvartersmark, förutom mindre delar av allmän plats (GÅGATA mot Regeringsgatan och GATA mot Hamngatan).

Fastigheter och ägoförhållanden

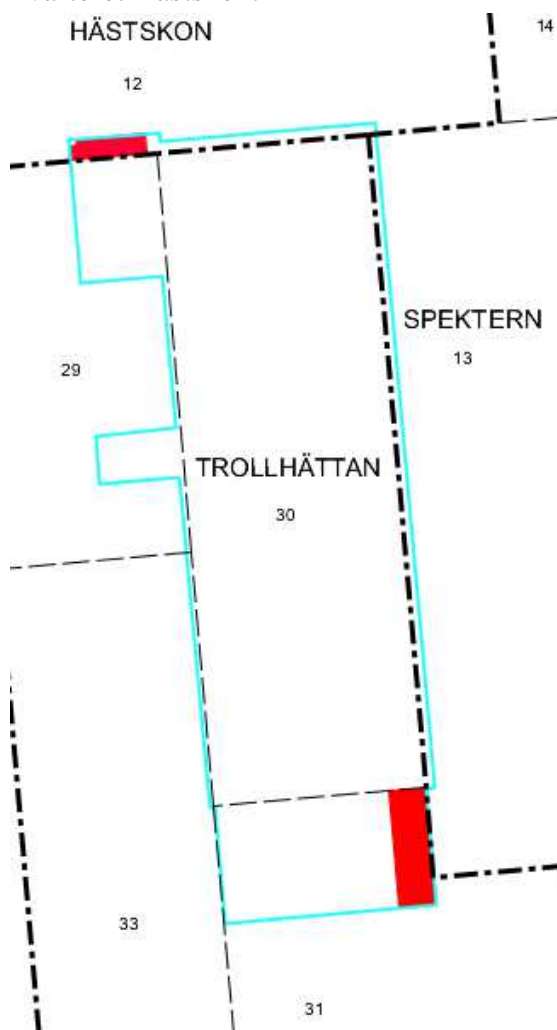
Detaljplanen berör fastigheterna Trollhättan 30 samt delar av Trollhättan 29, 31 och 33, vilka ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till AMF Pensionsförsäkrings AB. Även delar av fastigheterna Spektern 13 och Hästskon 12 berörs av planförslaget, vilka ägs av Stockholms stad och är upplåtna med tomträtt till Fastighets AB Skjutgossen Nr 8 O Co KB (c/o Vasakronan AB) respektive Vasakronan Fastigheter AB.

Användning av mark

All mark i planförslaget avsätts som kvartersmark. I huvudsak kvarstår användningen kontor och handel. Planen möjliggör även bostäder samt spårtrafik i tunnel.

Fastighetsbildning

De delar som i gällande plan är planlagda som allmän platsmark, och som genom planförslaget ändras till kvartersmark, ska ingå i angränsande fastigheter i kvarteret Trollhättan respektive kvarteret Hästskon.



Figuren illustrerar de markområden där användningen i markplan ändras från allmän platsmark till kvartersmark. Illustration: Lantmäterimyndigheten

Ny byggrätt för bostäder inom Trollhättan 31 samt inom Trollhättan 29 bör ingå i samma fastighet som resterande del av angränsande byggrätt, dvs. Trollhättan 30. Detta kan ske genom reglering av befintlig tvådimensionellt avgränsad gräns eller genom tillskapande av tredimensionellt avgränsat utrymme som tillförs Trollhättan 30. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns även i andra delar, bland annat för avskiljande av bostäder respektive spårtrafik.

Rättigheter

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några nya rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande. Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

Gemensamhetsanläggningar

Kvarteret Trollhättan innefattar ett flertal gemensamhetsanläggningar som reglerar kvarterets gemensamma funktioner: gågata, varuförsörjning, garage med parkeringsplatser inkl. cykel, värmeförsörjning, avloppshantering, värme- och kylsystem samt inlastning/avfallshantering. Inom kvarteret Trollhättan finns ga:1 (galleriagången, över mark), ga:2 (parkering, under mark), ga:4 (fjärrvärme, under mark), ga:5 (pumpgröpar, under mark) och ga:6 (varuförsörjning, under mark).

Inom fastighet Hästskon 12 finns ga:1 (gång- och förbindelsestråk, över mark).

Markreservat för gemensam galleriagång har avsatts (g1). Befintlig gemensamhetsanläggning Trollhättan ga:1 behöver omprövas avseende utbredning samt andelstal, för att överensstämma med nya planbestämmelser. Lämplighetsbestämmelser mm. prövas vid lantmäteriförrättning.

Ledningsrätter

Det finns inga befintliga ledningsrätter inom planområdet.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatt (u). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

Servitut

Ett flertal befintliga servitut finns inom planområdet bl.a. servitut belastande Trollhättan 31 och Spektern 13 för tunnelbanan och dess skyddsområde. Dessa fortsätter att gälla och påverkas inte av planens genomförande. Tunnelbanan säkras även i planen genom användningen T (spårtrafik i tunnel).

Markreservat för allmän gångtrafik har avsatts (x). Bl.a. trottoarerna mot Regeringsgatan och Hamngatan är över- och underbyggda och regleras därför i planen som centrumändamål och allmänhetens tillgänglighet säkras genom planbestämmelsen x1- x5. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Eventuell intern tryckstegring för vattenledningar bekostas av exploatören.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Tomträttshavaren betalar tomträttsavgäld enligt avtal med Staden.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten genomför eventuella fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp mm.

Nya byggnader ansluts till befintliga nät och infrastruktur vad gäller vatten och avlopp, el och uppvärmning.

Dagvatten

Dagvattnet ansluts efter eventuell rening till befintligt nät.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 8 år från dess att detaljplanen vinner laga kraft.

Martin Schröder
planchef

Helena Thomann
stadsplanerare