

Handläggare
Leila Massih
Telefon: 08-508 09 306

Till
Norrmalms stadsdelsnämnd
2015-12-17

Detaljplan för Hästskon 12 m.fl. – svar på remiss från stadsbyggnadskonoret

Förvaltningens förslag till beslut

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

Johanna Engman
stadsdelsdirektör

Britt Mattsson
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskonoret har bjudit in till samråd om förslag till detaljplan för fastigheten Hästskon 12 med flera på Malmskillnadsgatan mellan Hamngatan och Mäster Samuelsgatan. Syftet med planförslaget är att möjliggöra en om- och tillbyggnad av befintliga byggnadsvolymer inom Hästskon 12 och främja en mer differentierad användning inom fastigheten med centrum, kontor, hotell och bostäder.

Förvaltningen är positiv till planens intentioner om att bidra till attraktiva och levande stadsrum genom att öppna upp bottenvåningarna med publika lokaler samt tillskapa bostäder. Enligt förvaltningen är det bra att trygghet och tillgänglighet förbättras i och med nya utvändiga och invändiga trapp- och hissförbindelser. I och med att gatorna inom planområdet ligger på olika nivåer vill förvaltning understryka vikten av att framkomligheten för personer med funktionsnedsättning beaktas i den fortsatta planeringen av området. Vidare anser förvaltningen att det i den fortsatta planeringen, i enlighet med Vision för City, bör planeras för ett grönare City och fler miljöer för barn och ungdomar.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in till samråd om förslag till detaljplan för fastigheten Hästskon 12 med flera på Malmskillnadsgatan mellan Hamngatan och Mäster Samuelsgatan. Eventuella synpunkter på detaljplanen ska ha kommit in till stadsbyggnadskontoret senast den 18 december 2015.

Planförslaget visas under tiden den 9 november till den 18 december i Fyrkanten i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida www.stockholm.se/detaljplaner. En sammanfattning av planförslaget visas under samrådstiden i ett skyltfönster på Malmskillnadsgatan 36. Samrådsmöte hålls den 30 november kl. 17 i Tekniska nämndhuset.

Ärendet

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en om- och tillbyggnad av befintliga byggnadsvolymer inom Hästskon 12 och främja en mer differentierad användning inom fastigheten med centrum, kontor, hotell och bostäder.



Fastigheten Hästskon 12 avgränsas enligt heldragen röd linje. Röda fyllda ytor markerar ungefärlig avgränsning av detaljplanen (två delområden), i huvudsak motsvarande befintliga byggnader ovan mark.

Befintliga förhållanden

Hästskon 12 är en av de mest centralt belägna fastigheterna i Stockholms stad och representerar en del av 1960-talets omdaning av cityområdet. Befintlig bebyggelse används idag i huvudsak för kontorsändamål.

Fastigheten Hästskon 12 omfattar såväl bebyggelse ovan och under mark, som delar av Sveavägen/Sergels torg, Hamngatan, Malmskillnadsgatan och Mäster Samuelsgatan. Planen omfattar delar av fastigheten Hästskon 12 samt en mindre del av Grävlingen 12. Planområdet är ca 2,4 ha. Fastigheten Hästskon 12 ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Vasakronan AB. Staden har efter överenskommelse med tomträttshavaren bedömt att planarbete kan påbörjas i syfte att möjliggöra en om- och tillbyggnad av bebyggelsen inom fastigheten. Grävlingen 12 ägs av City Cronan Fastighets Kommanditbolag (c/o AMF Fastigheter).

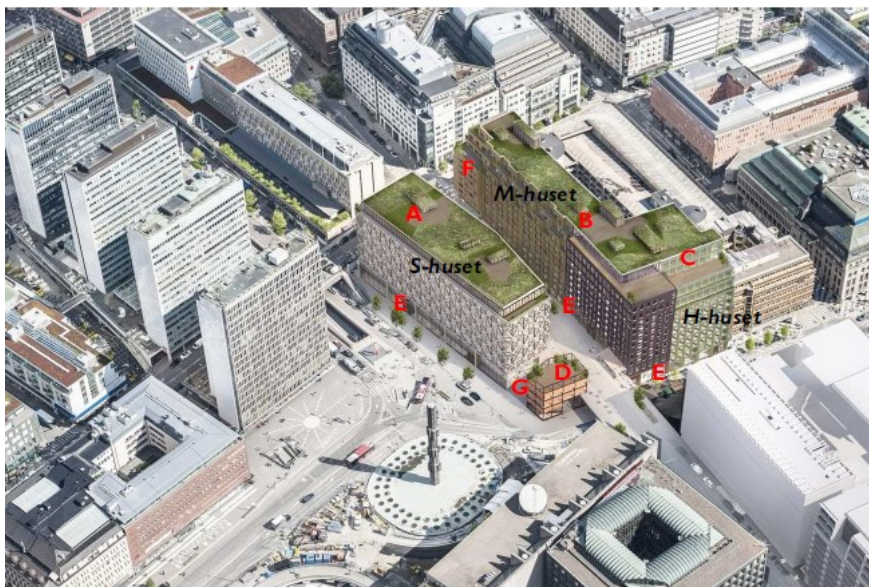
Fastigheten Hästskon 12 ligger inom område utpekad som Riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. Detta innebär att planeringen måste ta hänsyn till stadens kulturhistoriska värden, dess skönhet och karaktär. Av vikt är också stadens topografi och siluett samt stadens front och möte med vattnet. I riksintresset ingår även enskilda miljöer som på olika sätt vittnar om stadens utveckling, som Hötorgscity, Kungsgatan med Kungstornen, Hamngatan m.fl. Enligt Stockholms stadsmuseum är samtliga tre byggnadskroppar inom Hästskon 12 grönklassade med kulturhistoriska kvaliteter som benämns ”särskilt värdefulla”.

Föreslagen plan

Förslaget innebär att byggnaden längs Sveavägen (sk S-huset) byggs om och till genom ett tillägg på tre våningar från befintlig takfot. Den översta våningen görs indragen från fasadliv liksom delar av våningen under mot Malmskillnadsgatan. Nuvarande fasadliv, som idag är indraget över de nedre våningarna, flyttas fram till Sveavägen och byggnaden får en helt ny gestaltning. Genomförd tillbyggnad på 1990-talet rivs och ersätts av en trappförbindelse upp till Malmskillnadsgatan och en ny byggnad i hörnet Sveavägen/Hamngatan i tre våningar med publikt innehåll. I syfte att utveckla moderna kontorslokaler såväl som att möjliggöra funktionella och levande bottenvåningar för handel, föreslås en breddning av S-huset som innebär att Malmskillnadsgatan delvis smalnas av, jämfört med dagens situation.

Byggnaden på andra sidan Malmskillnadsgatan (sk M-huset) föreslås byggas på med tre våningar från befintlig takfot, varav en till två våningar något indragna, för kontor och hotell. I den norra delen i hörnet Mäster Samuelsgatan/ Malmskillnadsgatan föreslås bostäder, 25-30 lägenheter. Byggnaden längs Hamngatan (sk H-huset) föreslås rivas och ersättas med ett modernt och funktionellt

kontorshus med kommersiella lokaler i gatuplan. Bebyggelsen inrymmer även, i våningar under markplan, utrymmen för parkering, teknik och andra installationer. Dessa planeras att bevaras och nyttjas för den nya bebyggelsens behov.



Fotomontage som visar förslagets huvuddrag.

Planförslaget innebär att ytorna utökas från idag ca 40 000 kvm ovan mark (ljus BTA) till ca 56 500 kvm. Ytorna fördelas på kontor ca 34 800 kvm, handel/service ca 6600 kvm, hotell ca 13 000 kvm (ca 300-400 rum) och bostäder ca 2300 kvm (25-30 lgh).

Offentliga rum och flöden, stadsliv

Genom attraktiva och funktionella stråk och samband, både genom och omkring bebyggelsen, kan områdets nivåskillnader överbryggas. Nya kopplingar föreslås i strategiskt viktiga lägen för att tillgängliggöra gatunätet och uppmuntra till förändrade flöden i staden. Genom publika och tillgängliga bottenvåningar med öppna fasader ges stöd för detta, samtidigt som en genomströmning av människor i bebyggelsen kan uppnås. Det stora nya tillskottet blir den trappa som förbinder Sveavägen med Malmskillnadsgatan i fastighetens södra del. Denna ska vara allmänt tillgänglig vilket säkerställs genom planbestämmelse (x1). Utöver att trappan innebär en ny kommunikation mellan de skilda gatunivåerna bedöms den kunna fungera som samlingsplats med sittmöjligheter i ett soligt läge, och på det sättet bidra till ett förstärkt stadsliv i den delen av Sergels torg. Även invändigt möjliggörs nya kopplingar genom bebyggelsen, tillgängliga under verksamheternas öppettider. Genomgående utvecklas publika lokaler med transparenta fasader för handel och service längs bebyggelsens bottenvåningar mot

Hamngatan, Sveavägen, Malmskillnadsgatan och Mäster Samuelsgatan.

I hörnet Sveavägen/Hamngatan finns idag en koppling mellan gatunivå och ett undre plan (anslutning till Sergelgången). Kopplingen bibehålls, men byggs om för en tryggare utformning och en bättre anslutning till Hamngatan. Att den är fortsatt allmänt tillgänglig säkerställs genom planbestämmelse (x2).

Malmskillnadsgatan i sin helhet har idag en förhållandevis lugn atmosfär och en variation i stadsrum och fasaduttryck. Gatan har potential att utvecklas som en del av ett rekreativt stråk från Johannes kyrka till Gustaf Adolfs torg. Genom föreslagen omvandling av Hästskon 12 kan en sekvens av gatan, som idag med sina inaktiva, ensartade fasader skapar en monoton och otrygg miljö, utvecklas och förstärka ett sådant stråk.

Trafik och tillgänglighet

Trafiken i området bedöms inte komma att öka, det finns snarare en tendens till minskade trafikflöden. Trafiken på gatorna inom området bedöms därför även fortsättningsvis ha ungefär samma trafikmängder som de har i dag. Angöring och inlastning för distributionstrafik och för hyresgäster sker i huvudsak via befintligt lastfar under kvarteret. Lastfaret har också kapacitet att klara ett ökat antal hyresgäster och tillkommande kommersiell yta. Den befintliga lastzonen på Malmskillnadsgatans östra sida i riktning mot Mäster Samuelsgatan tas bort. Angöring till kontor, butiker, hotell och bostäder sker också från befintliga omgivande gator, vilka uppfyller stadens krav. Ca 100 parkeringsplatser kan inrymmas i fastighetens källare och angöras via befintligt lastfar.

Möjligheten att röra sig mellan olika gatunivåer i området ökar vid ett genomförande av planförslaget, genom nya utvändiga och invändiga trapp- och hissförbindelser. Invändiga förbindelser är tillgängliga under verksamheternas öppettider. Generösa utrymmen för cykelparkering, ca 800 cykelplatser och utrymmen för omklädning, anordnas främst i fastighetens källarplan. För bostäderna kommer cykelparkering lösas i cykelrum i källare ansluten till bostadsentrén.

Konsekvenser för miljön

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen (PBL) eller Miljöbalken (MB) att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som har studerats

särskilt under planarbetet är miljö kvalitetsnormer för vatten, kulturhistoriskt värdefull miljö och stadsbild, störningar och risker, ljusförhållanden och lokalklimat.

Sammanvägd bedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslagets konsekvenser framför allt handla om förändring av kulturhistoriskt värdefull miljö, tillskapande av nya bostäder i Stockholm City samt skapande av en attraktiv, levande och trygg miljö i enlighet med Visionen för City 2030.

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövarlden Stockholms innerstad med Djurgården. Föreslagna påbyggnader kommer bli synliga i Stockholms stadssilhuett från vissa platser. Mest påtaglig blir förändringen i vyn från Skeppsholmen. Befintlig bebyggelse inom Hästskon 12 har stora kulturhistoriska värden som en del av den modernistiska kompositionen runt Sergels torg, vilket kommer att påverkas vid om- och tillbyggnad. Planförslaget bedöms dock medföra stora förtjänster för Stockholm City, vilket motiverar en förändring av kvarteret.

Vidare anser stadsbyggnadskontoret att en del av City som idag har utmaningar vad gäller trygghet och tillgänglighet får nya förbindelser som väver ihop områdets olika gatunivåer och genom att öppna upp bottenvåningarna med publika lokaler förbättras områdets trygghet, trivsel och service betydligt, inte minst längs berörd del av Malmskillnadsgatan.

Att tillskapa bostäder i City innebär utmaningar vad gäller riktvärden för buller och miljö kvalitetsnormer för luft, men är av stort värde för att aktivera och befolka City under en större del av dygnet. Planförslaget föreskriver verksamhetslokaler i de två nedre våningarna och genom tekniska lösningar uppnås gällande riktvärden.

Tidplan för detaljplanen

Samråd november/december 2015

Redovisning SBN kvartal 1 2016

Granskning kvartal 2/3 2016

Godkännande/antagande kvartal 3/4 2016

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av parkmiljöavdelningen norra innerstaden i samråd med förskola- och fritidsavdelningen.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen är positiv till planens intentioner om att bidra till attraktiva och levande stadsrum genom att öppna upp bottenvåningarna med publika lokaler samt tillskapa bostäder. Enligt förvaltningen är det bra att trygghet och tillgänglighet förbättras i och med nya utvändiga och invändiga trapp- och hissförbindelser. I och med att gatorna inom planområdet ligger på olika nivåer vill förvaltning understryka vikten av att framkomligheten för personer med funktionsnedsättning beaktas i den fortsatta planeringen av området. Enligt förvaltningen är det även angeläget att tillgängligheten och framkomligheten fungerar under byggtiden, både invändigt och utvändigt.

Vidare anser förvaltningen att det i den fortsatta planeringen, i enlighet med Vision för City, bör planeras för ett grönare City och fler miljöer för barn och ungdomar. Förvaltningen är positiv till att bebyggelsen inom kvarteret förses med gröna tak, vilket överensstämmer med de mål och riktlinjer som finns i *Den gröna promenadstaden – En strategi för utveckling av Stockholms parker och natur*. Förvaltningen ser gärna att gröna tak och terrasser i så stor utsträckning som möjligt görs tillgänglig för allmänheten.

Förvaltningen ser inte att de 25-30 lägenheter som ska byggas kommer att generera ett behov av förskoleplatser. Kommer det att byggas fler bostäder och behovet av förskola i området ökar, kan ett intresse av en etablering finnas.

Bilagor

1. Samrådsbrev
2. Planbeskrivning
3. Plankarta

Följande bilagor finns att läsa på stadsbyggnadskontorets webbplats www.stockholm.se/detaljplaner: brukarperspektiv nuläge, flödesprognos 2030, illustrationsbilaga, kulturhistorisk konsekvensanalys, luftkvalitet, PM kulturmiljön och samrådsförslaget, PM stadslivsperspektivet, trafiktekniskt underlag, akustikutredning samt byggnadsantikvarisk förstudie.