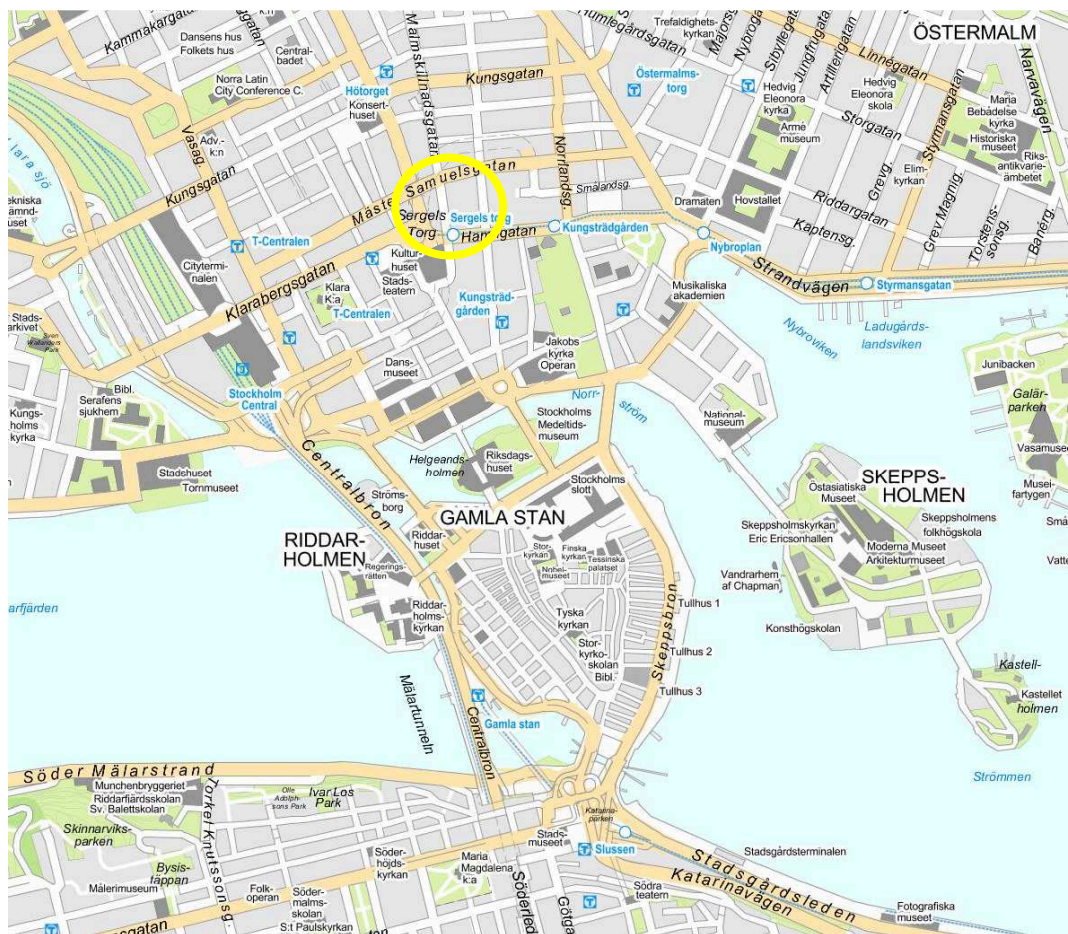


Planbeskrivning

Detaljplan för delar av Hästskon 12 m fl i stadsdelen Normalm, S-Dp 2013-17586



Översiktbild som visar planområdets placering.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till 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.

Projektet ska genom föreslagna åtgärder bidra till attraktiva och levande stadsrum. En del av City som idag har utmaningar vad gäller trygghet och tillgänglighet får nya förbindelser som väver ihop områdets olika gatunivåer. Genom att öppna upp bottenvåningarna med publika lokaler förbättras områdets trygghet, trivsel och service betydligt, inte minst längs berörd del av Malmskillnadsgatan. Det centrala och mycket exponerade läget innebär att mycket höga krav måste ställas på bebyggelsens arkitektoniska gestaltning, som också behöver förhålla sig medvetet till det modernistiska sammanhanget kring Sergels torg.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. 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 stads- och landskapsbild. Konsekvenserna för kulturmiljö och stads-/landskapsbild har bedömts medföra en viss påverkan, dock ej påtaglig skada på riksintresset för Stockholms innerstad.

Tidplan

Samråd	november/december 2015
Redovisning SBN	kvartal 1 2016
Granskning	kvartal 2/3 2016
Godkännande /Antagande	kvartal 3/4 2016

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	9
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	9
Befintlig bebyggelse	10
Kulturhistoriskt värdefull miljö	12
Offentlig och kommersiell service	13
Gator och trafik	14
Störningar och risker	15
Planförslag	15
Ny bebyggelse	15
Karakter och gestaltning	19
Offentliga rum och flöden/Stadsliv	21
Gator och trafik	23
Teknisk försörjning	25
Konsekvenser	26
Behovsbedömning	26
Sammanvägd bedömning	26
Miljökvalitetsnormer för vatten	27
Kulturhistoriskt värdefull miljö och stadsbild	27
Störningar och risker	31
Ljusförhållanden och lokalklimat	34
Tidplan	35
Genomförande	35
Organisatoriska frågor	35
Verkan på befintliga detaljplaner	36
Fastighetsrättsliga frågor	36
Ekonomiska frågor	37
Tekniska frågor	38
Genomförandetid	39

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar och bilagor

- *Hästskon 12, Illustrationsbilaga* (Vasakronan AB/ Marge Arkitekter, 2015-10-22)
Beskrivning av tänkt karaktär på den förändrade bebyggelsen, genom illustrerande exempel på gestaltningsidéer.
Gestaltningen kommer att utvecklas och preciseras i det fortsatta planarbetet.
- *Kulturhistorisk konsekvensanalys, Hästskon 12* (Nyréns, 2015-11-02)
Underlag för bedömning av påverkan på olika aspekter av kulturmiljön.
- *Byggnadsantikvarisk förstudie, Hästskon 12* (Reichmann antikvarier AB, 2015-05-27)
Sammanställning av kulturhistoriskt underlagsmaterial och analys av befintliga byggnaders kulturhistoriska värde.
- *PM Kulturmiljön och samrådsförslaget, Hästskon 12* (Tyréns, 2015-10-20)
Underlag för att belysa kulturhistoriska aspekter, som stöd för utvecklingen av planförslaget.
- *PM Trafiktekniskt underlag för Hästskon 12, version 2_7* (Ramböll, 2015-10-19)
Beskrivning av förslagets trafiktekniska utformning och konsekvenser.
- *Akustikutredning, Hästskon 12* (ÅF Infrastructure AB, 2015-10-01)
Beskrivning av påverkan av buller, stömljud och vibrationer från vägtrafik, spårtrafik och ventilationsaggregat samt buller under byggtiden, främst med avseende på föreslagna bostäder.
- *PM Bedömning av luftkvaliteten vid Kv Hästskon 12* (SLB-analys, 2015-08-11)
Bedömning av luftföroreningssituationen vid genomfört planförslag.
- *Flödesprognos 2030* (Spacecape, 2015-05-28)
Analys av framtida gångflöden.

- *Ett stadslivsperspektiv, PM för Hästskon 12* (Gehl Architects, 2015-10-21)
Analys av hur planförslaget kan bidra till ett mer aktivt stadsliv.
- *Brukarperspektivet, Nuläge – Kv. Hästskon 12* (Transformator Design, 2014-07-02)
Undersökning av medborgarnas upplevelser av miljön kring Hästskon 12 i nuläget.

Medverkande

Planen är framtagen av Klas Groth och Stefan Modig på stadsbyggnadskontoret i samarbete med Christina Norén och Karin Lindgren Gardby på exploateringskontoret. Medverkande plankonsult har varit Malin Olsson på Tengbom. Från trafikkontoret har Per-Åke Tjärnberg och Kristina Menyes Nyman deltagit. Sara Engström Askelin på lantmäterimyndigheten har ansvarat för de fastighetsrättsliga beskrivningarna. Från Vasakronan har Eva Philipson deltagit och arkitekter bakom förslaget är Marge Arkitekter genom Pye Aurell Ehrström och Katarina Grundsell. Byggnadsantikvarie Martin Lagergren från Tyréns har bistått med kompetens i kulturmiljöfrågor.

Planens syfte och huvuddrag

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 och planförslaget innebär en om- och tillbyggnad av befintliga byggnadsvolymer och en mer differentierad användning inom fastigheten. Projektet ska genom föreslagna åtgärder bidra till attraktiva och levande stadrum, genom bl.a. publika lokaler i bebyggelsens bottenvåningar och uppmuntran till nya flöden både omkring och genom fastigheten.

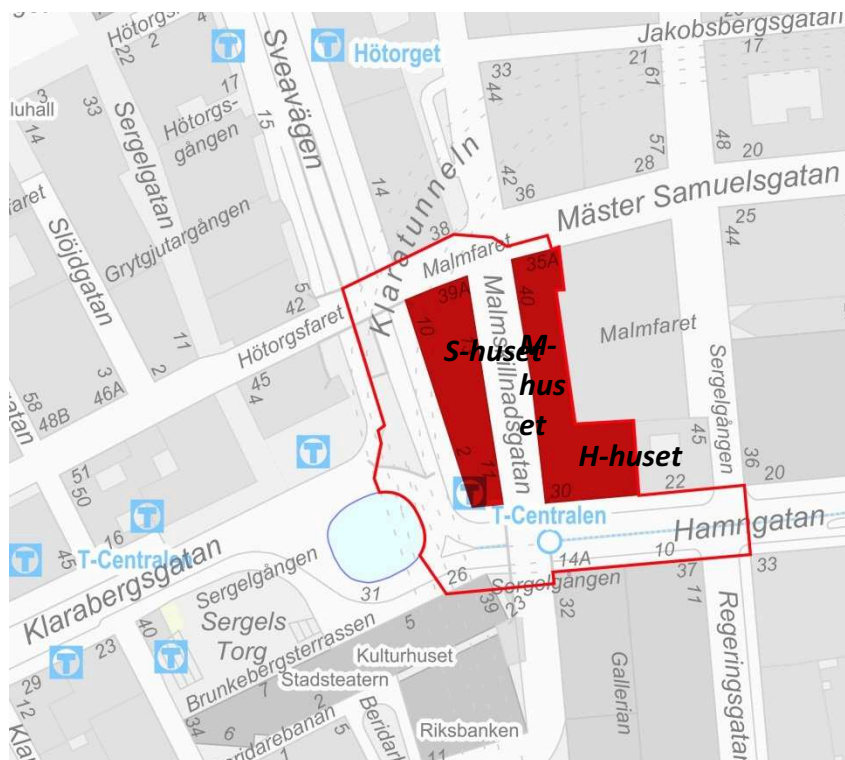
Förslaget innebär ett tillägg om två till tre våningar på byggnaderna på var sida om Malmskillnadsgatan. En byggnad från 60-talet längs Hamngatan rivs och ersätts med ett nytt kontorshus. I hörnet Sveavägen/Hamngatan föreslås att en tillbyggnad från 1990-talet rivs och ersätts med en generös trappa upp till Malmskillnadsgatan och en lägre hörnbyggnad med publikt innehåll. Förslaget omfattar även en avsmalning av Malmskillnadsgatan i syfte att utveckla såväl moderna kontorslokaler som funktionella och levande bottenvåningar för handel. I hörnet Malmskillnadsgatan/ Mäster Samuelsgatan föreslås bostäder, ca 25-30 lägenheter. Detta är ett viktigt bidrag till att utöka antalet bostäder i City.

Projektet ska genom föreslagna åtgärder bidra till attraktiva och levande stadsrum. 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 längs denna del av Malmskillnadsgatan. Det centrala och mycket exponerade läget innebär att mycket höga krav måste ställas på bebyggelsens arkitektoniska gestaltning, som också behöver förhålla sig medvetet till det modernistiska sammanhanget kring Sergels torg.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

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, se ungefärlig avgränsning i karta nedan. Planområdet är ca 2,4 ha.



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.

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).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen pekas City ut 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 med attraktiva huvudstråk. Inriktningen innebär att cityfunktionerna och kopplingarna till omgivande områden stärks; att huvudstråk, offentliga platser och kontakt med vattnet vidareutvecklas, samt att omvandlingen till en modern citybebyggelse och levande stadsmiljö ska hålla en hög klass och beakta kulturhistoriska värden.

Gällande detaljplaner

Stadsplan 6015 (fastslagen 620918)

Stadsplanen syftar till att inom kvartersmark möjliggöra ny bebyggelse för affärs-, kontors- och liknande ändamål, inklusive hotell. Planen omfattar, utöver befintliga byggnader inom Hästskon 12, del av Sergels Torg, Regeringsgatan, Mäster Samuelsgatan och Hamngatan. Planen medger till stora delar en underbyggnadsrätt.

Tilläggsplan 93100 (laga kraft 970709)

Planen upprättades i syfte att möjliggöra upprustning och stadsförnyelse av området kring Sergels Torg inför Kulturhuvudstadsåret. Berör Hästskon 12 i de undre delarna samt hörnet Hamngatan – Sveavägen.

Tilläggsplan 96056 (laga kraft 970709)

Planen upprättades i syfte att möjliggöra om- och tillbyggnad av del av fastigheten mot Sveavägen/ Sergels Torg.

Kommunala beslut i övrigt

Vision för City 2030

Kommunfullmäktige har antagit en Vision för City (2012-10-03). I linje med stadens översiktsplan pekar visionen ut City som ett utvecklings- och omvandlingsområde. Inriktningen är att skapa en attraktiv, levande och trygg stadskärna bl.a. genom att City kompletteras med ett funktionsblandat och varierat innehåll i form av fler bostäder, kultur och verksamheter. Det offentliga rummet i City spelar en central roll, och 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, besöksplatser och utkikspunkter. Mer lokalt ska omvandling av bebyggelse relatera till stadens ljusförhållanden – såväl himmelsljus som direkt solinfall vid platser och längs gator.

Markanvisning

Exploateringsnämnden har 2014-04-10 anvisat marken till Vasakronan för kontor, handel, hotell och bostäder.

Pågående utveckling i närheten

Dp 2012-13546-54, Trollhättan 29, 31-33, Skansen 25 mm
Detaljplanen vann laga kraft 2014-02-21 och möjliggör att byggnaderna inom kvarteret byggs på med ca 2-3 våningar. Utöver detta möjliggörs bland annat bebyggelse på gårdarna inom Trollhättan 31 samt tillbyggnader mellan Trollhättan 30 och 29 mot Hamngatan.

Dp 2013-19825-54, Trollhättan 30 mfl.

Söder om planområdet pågår detaljplanearbete för Trollhättan 30 mfl. Planens syfte är att möjliggöra en ny byggnad för centrumändamål, handel och kontor samt en ny byggnad för bostadsändamål.

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

Sydväst 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.

Spårväg City

Spårväg City utgör en ny planerad spårvagnsförbindelse genom centrala Stockholm, från Ropsten till T-Centralen. För närvarande är sträckan Djurgården- Hamngatan färdigställd. När pågående renovering av bjälklagskonstruktionen vid Sergels torg och Klarabergsgatan är utförd är avsikten att Spårväg City

förlängs och trafikeras till T-Centralen. Planförslaget påverkar inte Spårväg Citys föreslagna spårsträckning.

Riksintresse för kulturmiljö

Fastigheten Hästskon 12 ligger inom område utpekat 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. För vidare beskrivning av riksintresset, se bilaga Kulturhistorisk konsekvensanalys Hästskon 12 (Nyréns, 2015).

Förutsättningar

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Kvarteret är idag helt underbyggt. Enligt jordartskartan förekommer främst sten, grus och sand men även viss lera. Inom området finns också sprickzon och krosszon (Brunkebergsåsen).

Hydrologiska förhållanden

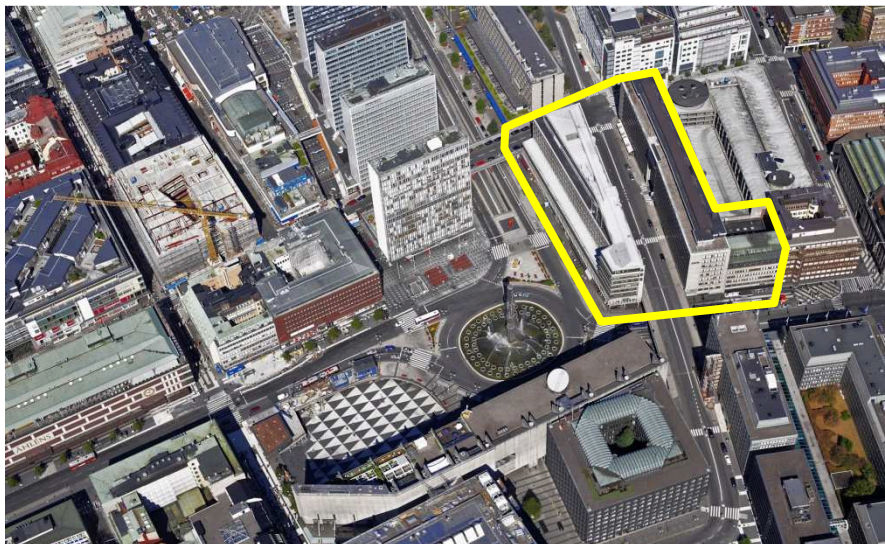
Miljökvalitetsnormer för vatten

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, oktober 2015, har Strömmen måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk potential 2021 för kategorierna övergödning och morfologiska förändringar och god kemisk ytvattenstatus 2015, med tidsfrist till 2021 för tributyltennföreningar.

Dagvatten

Dagvatten genereras från byggnadens takytor. Den totala mängden takyta inom Hästskon 12 är ca 4800 kvm. Idag sker ingen fördröjning alls, utan allt takvatten leds direkt till avledning i stadens nät.

Befintlig bebyggelse



Snedbild över området kring Sergels torg, med S-huset som fondmotiv i stadsrummet sett från Klarabergsgatan. Område för förändringar är avgränsat med gul linje. Malmskillnadsgatan ingår dock ej i planområdet.

Fastigheten är belägen i mötet mellan några av stadens större och mer betydelsefulla gator, Sveavägen, Klarabergsgatan och Hamngatan. Sergels Torg definierar detta möte och platsen tillsammans med övrig närmiljö representerar på olika sätt framväxten av det moderna Stockholm. Kring Sergels Torg finns några av de mer betydelsefulla inslagen av 1950- och 60-talens cityförnyelse, bl.a. i form av Hötorgshuset, Kulturhuset och själva Sergels Torg. Hästskon 12 ingår i detta sammanhang. Samtidigt finns miljöer och stadsrum som vittnar om det äldre Stockholm, bl.a. Malmskillnadsgatan med dess sträckning på Brunkebergsåsen i nord-sydlig riktning. Malmskillnadsgatan binder i sin förlängning söderut (Malmtorgsgatan) samman Brunkebergstorg med Gustaf Adolfs Torg och Norrström och skär igenom fastigheten Hästskon 12 i sin sträckning norrut mot Kungstornen och Johannes kyrka. Längs Malmskillnadsgatans något brokiga stadsrum kan avläsas olika miljöer som vittnar om Stockholms framväxt. Bebyggelsen i södra Klara och omkring den aktuella fastigheten vittnar till stora delar om 1950- och 1960-talens stadsbyggnadsideal. Fastigheterna utformades (till fotavtryck och volym) för en eller ett fåtal verksamheter, med till stora delar slutna bottenvåningar och som konsekvens ett fåtal entréer och händelser i stadsrummen. Cityförnyelsen bidrog även till att ett nytt stadslandskap och topografi skapades i området, där nya broar längs Malmskillnadsgatan och Mäster Samuelsgatan förbinder City över Sveavägens och Hamngatans lägre nivåer. Det är idag en höjdskillnad på

ca 4,5 till 6 meter mellan Sveavägens och Malmskillnadsgatans nivåer.

Befintlig bebyggelse inom den aktuella fastigheten färdigställdes 1965 efter ritningar av arkitekten Kjell Ödeen. Bebyggelsen anpassades efter Skandinaviska Bankens verksamhet och än idag hyr banken SEB stora delar av lokalerna för sin verksamhet. Ett visst inslag av handel finns i bottenvåningarna.

Bebyggelsen inom Hästskon 12 består av tre tydliga byggnads-volymer som binds samman av en större anläggning och lastfar under mark. Bebyggelsens undre våningar står även i förbindelse med Sergelgången som under mark sammanbinder T-Centralen med NK-huset. S-huset har en framskjuten placering genom sitt exponerade läge vid Sveavägen och Sergels Torg. M-huset har en något tillbakadragen men ändå påtaglig närvaro i stadsmiljön genom sin position på Brunkebergsåsen längs Malmskillnadsgatan. H-huset längs Hamngatan är inordnat mellan M-huset och Hästskon 9, det så kallade Hästskopalatset.

Bebyggelsens karaktärsdrag i volym, utformning och fasadmateri- al är i huvudsak bibehållna, även om delar av bebyggelsen över tid har förändrats. S-huset mot Sveavägen utformades ursprung- ligen med en mot Sergels Torg lägre terrassbyggnad motsvarande ca två våningar på vilken en byggnadskropp om fem våningar uppfördes. Terrassbyggnadens tak gjordes tillgängligt för allmän- heten genom trappförbindelser från Malmskillnadsgatan och Mäster Samuelsgatan. I hörnet Sveavägen-Hamngatan utvidgades terrassens tak. Terrassen stängdes helt för allmänheten redan efter några år på grund av problem med otrygghet. Det fanns även en trappa integrerad i byggnaden från Sveavägens/ Hamngatans nivå till Malmskillnadsgatan. Mot Malmskillnadsgatan reste sig bygg- naden ursprungligen sex våningar. Under 1990-talet utfördes en inglasning av terrassen, en tillbyggnad på terrassen i byggnadens södra del samt en påbyggnad om en våning på del av taket. Idag formar byggnadens södra del ett tydligt motiv mot såväl Sergels Torg och Sveavägen som längs Hamngatan.

Bebyggelsen (S-huset) höjer sig idag ca 8 våningar (som högst +40,3) mot Sveavägen, och ingår som en del av Sergels Torgs inramning. M-huset längs Malmskillnadsgatan höjer sig ytterli- gare någon våning (+43) och är ett exempel på hur volymhante- ringen vid den tiden användes för att förstärka stadens topografi, i det här fallet längs Brunkebergsåsen. H-huset inordnar sig i höjd

och utbredning som en i raden av byggnader med individuell karaktär längs Hamngatan.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Enligt Stockholms stadsmuseum är samtliga tre byggnadskroppar inom Hästskon 12 grönklassade med kulturhistoriska kvaliteter som benämns ”särskilt värdefulla”. En antikvarisk förstudie har tagits fram för att analysera byggnadernas kulturhistoriska värde (Reichman, 2015). Av analysen framkommer ett antal kärnvärden av särskild betydelse. Fastigheten utgör en betydelsefull del av stadsplanen och platsbildningen som ritades av arkitekt David Helldén och stadsplanedirektör Sven Markelius. Byggnaden vid Sveavägen utgör en viktig komponent i det modernistiska stadsrum som bildas runt Sergels torg. Här finns stora samhällshistoriska, arkitekturhistoriska och konstnärliga värden samlade.

Det tidigare tydliga och betydelsefulla samspelet mellan S-husets ljusa, långsträckta och låga fasad och M-husets höga mörka fasad försvann efter tillbyggnaden 1999. Då försvann även terrasserna mot Sveavägen (ursprungligen allmänna ytor med tillträde från flera håll).



Hästskon 12 i ursprungligt utförande, där den tillbakadragna gaveln i S-huset låter M-huset synas från Sergels Torg. Foto: Stockholmskällan från ca 1974-79.



1. Beridarebanan 11, 3:e och 4:e Hötorgshuset, 1960-62, Sven Markelius respektive Lars-Erik Lallerstedt, blå
2. Putten 15, Göteborgs bank, 1964-68, Anders Tengbom, grön
3. Grävlingen 12, ännu ej klassificerad
4. Oxen Större 21, 1975-82, Allan Westerman, Gunnar Landberg, Ragnar Uppman, grön
5. Sporren 16, 1960-69, Bengt Gate, grön
6. Stigbygeln 5, 5:e Hötorgshuset, 1961-65, Backström & Reinius, blå
7. Hästskon 12, S-huset, 1962-70, Kjell Ödeen, grön
8. Hästskon 12, H-huset, M-huset, 1962-70, Kjell Ödeen, grön
9. Hästskon 9, HM, 1930-35, Knut Danning, grön
10. Hästskon 10, Parkaden, 1962-69, Hans Asplund, blå
11. Hästen 21, del av NK, 1970-71, Bengt Lindroos, grön
12. Hästen 20, del av NK, 1970-76, Bengt Lindroos, grön
13. Hästen 19, Nordiska Kompaniet, Ferdinand Boberg, blå
14. Skansen 23, Kulturhuset, 1969-72, P Celsing Arkitektkontor, blå
15. Skansen 20, Riksbanken, 1969-73, P Celsing Arkitektkontor, blå
16. Trollhättan 29, 1974, Malmquist o Skoogh Arkitektkontor AB, gul (ombyggnad pågår)
17. Trollhättan 30, 1974, VBB, gul
18. Spektern 13, Sparbankshuset, 1973-82, Carl Nyrén Arkitektkontor AB, blå

Fornlämningar

Fastigheten ligger inom fornlämning 103 i Stockholm, där kultur- lager 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.

Offentlig och kommersiell service

Fastigheten har ett mycket centralt läge i staden med närhet till serviceverksamheter samt skolor och förskolor. Även service i form av butiker/handel finns i närområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Sveavägen och Hamngatan är de två större huvudgatorna med biltrafikflöden på 7000-8000 fordon/dygn. Mäster Samuelsgatan och Malmskillnadsgatan har flöden på 4000-6000 fordon/dygn.

Gång- och cykeltrafik

De stora gångtrafikströmmarna sker främst i öst-västlig riktning längs Hamngatan och Sergelgången. Det finns ett tydligt flöde av gående på Mäster Samuelsgatan som korsar Malmskillnadsgatan i östlig riktning under förmiddagen och som återkommer på eftermiddagen i västlig riktning. Gångflödena i nord-sydlig riktning sker främst längs Regeringsgatan, i mindre utsträckning längs Sveavägen och minst längs Malmskillnadsgatan. Gångförbindelserna mellan det övre planet bestående av Malmskillnadsgatan och Mäster Samuelsgatan och det undre bestående av Sveavägen och Hamngatan är i dag få och svårorienterade.

Cykling sker enkelriktat på cykelbanor på ömse sidor om Hamngatan. Sveavägen har cykelfält i båda riktningarna norr om Sergels torg. På Malmskillnadsgatan och Mäster Samuelsgatan sker cykling i blandtrafik.

Kollektivtrafik

Planområdet är mycket väl försörjt med kollektiva färdmedel. Avståndet till Centralstationen (fjärrtåg och pendeltåg) är ca 500 meter och till T-Centralen (alla tunnelbanelinjer) ca 200 meter. Spårvagnslinje 7 trafikerar idag Kungsträdgården (Hamngatan)-Djurgården med närmaste hållplats ca 200 meter från Hästskon 12. Hamngatan och Sveavägen trafikeras även av bussar.

Tillgänglighet, parkering och angöring

Fastigheten angörs via kringliggande gator. Hela kvarteret Hästskon försörjs med lastning, parkering mm via ett sammanhängande far under bebyggelsen som knyter samman fastigheterna inom kvarteret. Åtkomst till lastfaret finns från Regeringsgatan samt från Sveavägen under Mäster Samuelsgatans bro-del. Fastigheten är under mark sammankopplad med Sergelgången, med en trappuppgång i hörnet Sveavägen-Hamngatan.

I anslutning till planområdet finns parkeringshuset Parkaden som ligger i kvarteret mellan Malmskillnadsgatan och Regeringsgatan. Parkaden har ca 800 parkeringsplatser med in- och utfart på Malmskillnadsgatan respektive Regeringsgatan.

Tillgänglighet till entréer mm från intilliggande gator uppfyller stadens krav. Dock ligger Malmskillnadsgatan/ Mäster Samuelsgatan respektive Hamngatan/Sveavägen på olika nivåer och kopplas idag samman via en trappförbindelse från Sveavägen upp till Mäster Samuelsgatans bro över Sveavägen.

Störningar och risker

Luft, miljö kvalitetsnormer PM10 och NO₂

Halten luftföroreningar varierar på olika nivåer i området. Vanligtvis är halten störst nära marken och avtar med höjden. De stora källorna till luftföroreningar inom området är i nuläget trafiken längs Sveavägen, Hamngatan och Klarabergsgatan, samt Klaratunnelns mynning på Sveavägen. Planområdet ligger delvis på en förhöjd nivå relativt dessa vägar. För att miljö kvalitetsnormen till skydd för människors hälsa ska klaras får halterna av PM10 och NO₂ inte överstiga 50 µg/m³ respektive 60 µg/m³.

Buller, stomljud, vibrationer

Föreslagen placering av bostäder är i det sydöstra hörnet av korsningen Malmskillnadsgatan – Mäster Samuelsgatan. Bostäderna får fasader mot dessa två gator. Bullerbidraget domineras av trafiken på och omkring Malmskillnadsgatan och Mäster Samuelsgatan (se vidare under rubriken konsekvenser).

Risk för stomljud och vibrationer har utretts för vägtrafik i Klaratunneln, tunnelbana och spårvagn (se vidare under rubriken konsekvenser).

Planförslag

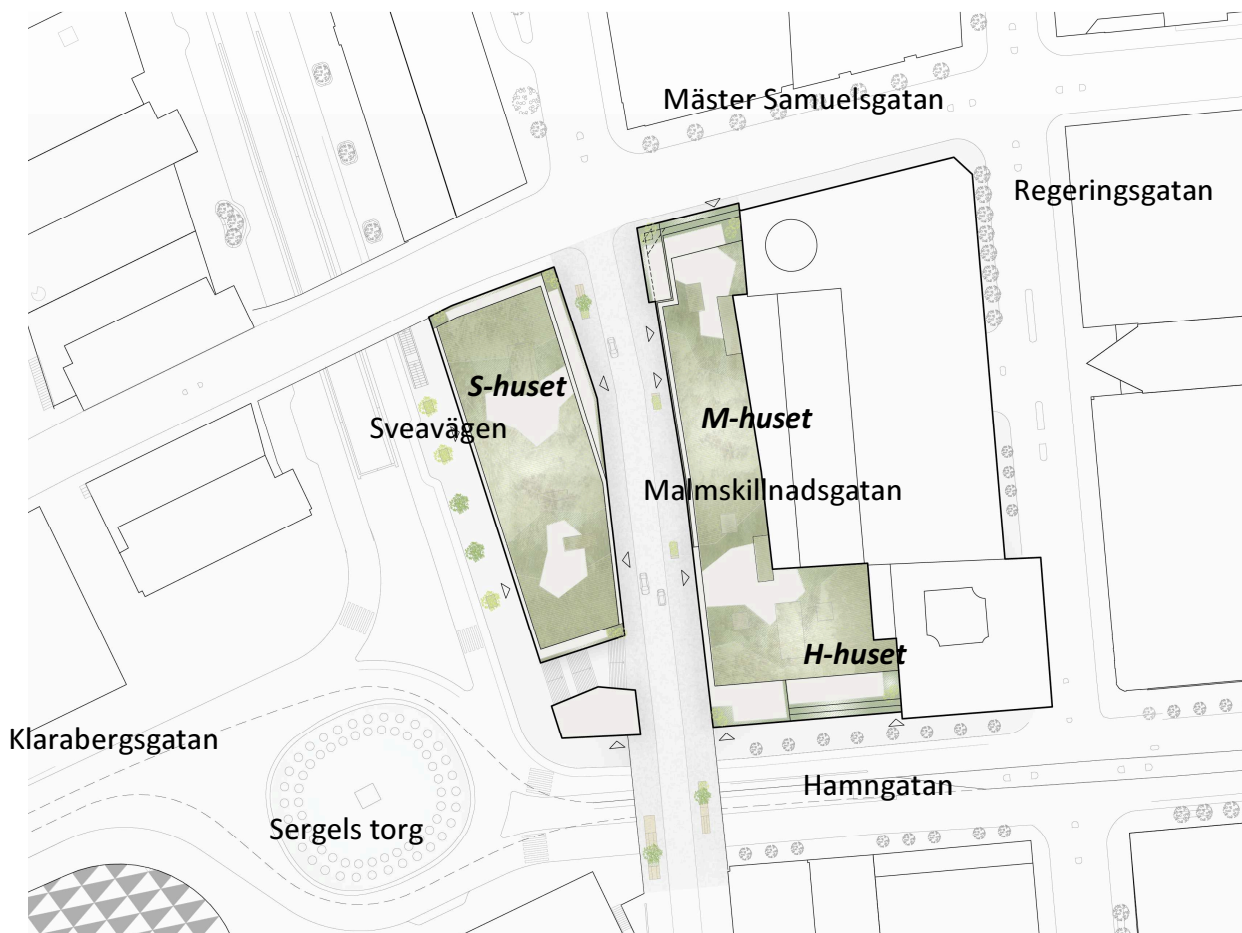
Ny bebyggelse

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.

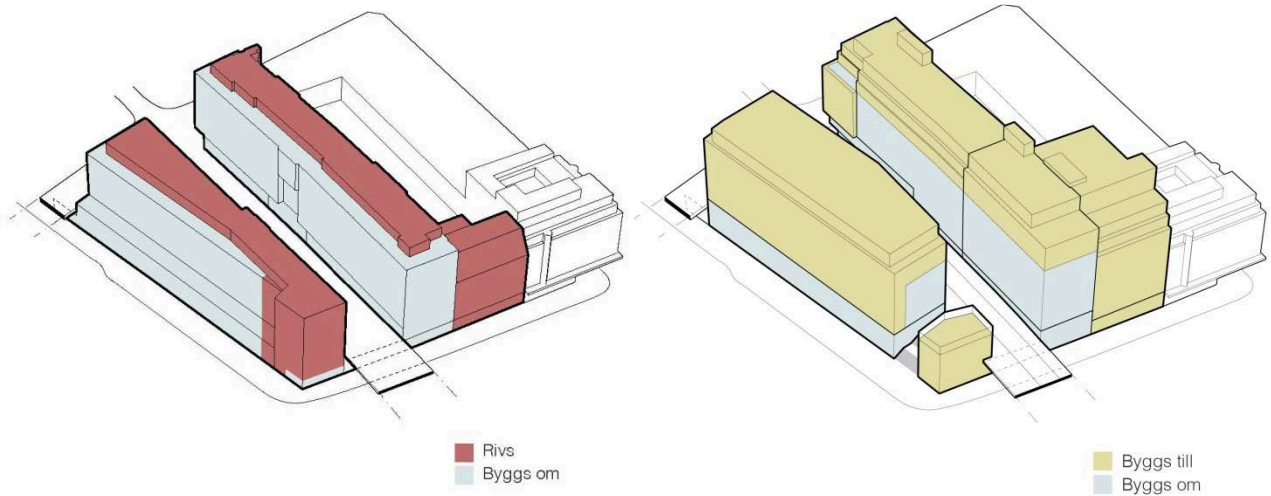
Byggnaden på andra sidan Malmskillnadsgatan (sk M-huset) föreslås byggas på med tre våningar från befintlig takfot, varav en till två våningar något indragna, för kontor och hotell. I den norra delen i hörnet Mäster Samuelsgatan/ Malmskillnadsgatan föreslås bostäder, 25-30 lägenheter. Byggnaden längs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

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).

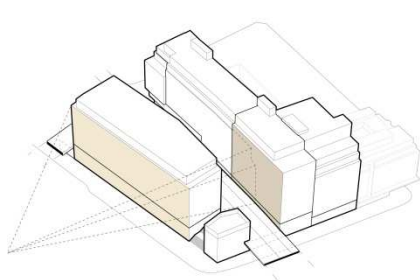


Situationsplan (Vasakronan/Marge)

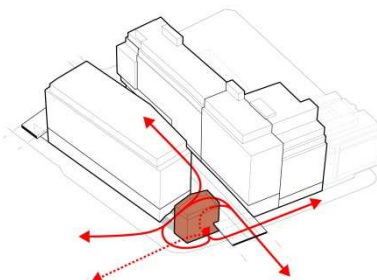


Byggnadsdelar som rivs är markerade i rött, dessa är genomgående i dåligt tekniskt skick. Grå markering representerar byggnadsdelar som byggs om och till.

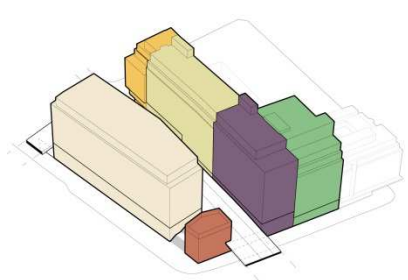
Tillkommande byggnadsdelar är markerade i grönt. Grå markering representerar byggnadsdelar som bevaras men byggs om.



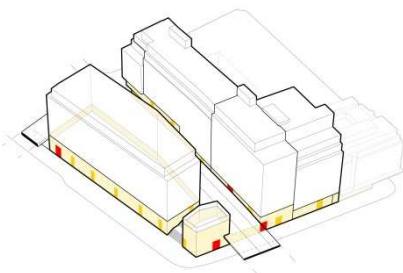
FONDVERKAN



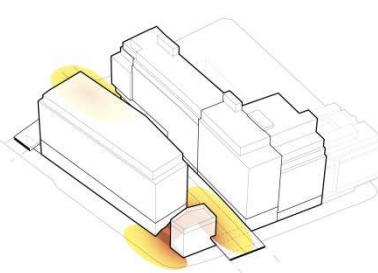
AKTIVT HÖRN
OCH BINDA SAMMAN STRÄK



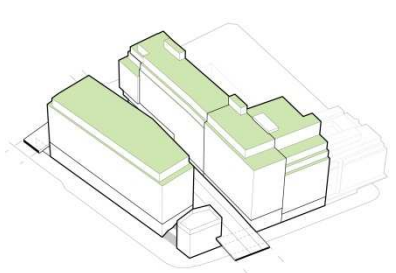
DIFFERENTIERING



AKTIVA BOTTENVÅNINGAR

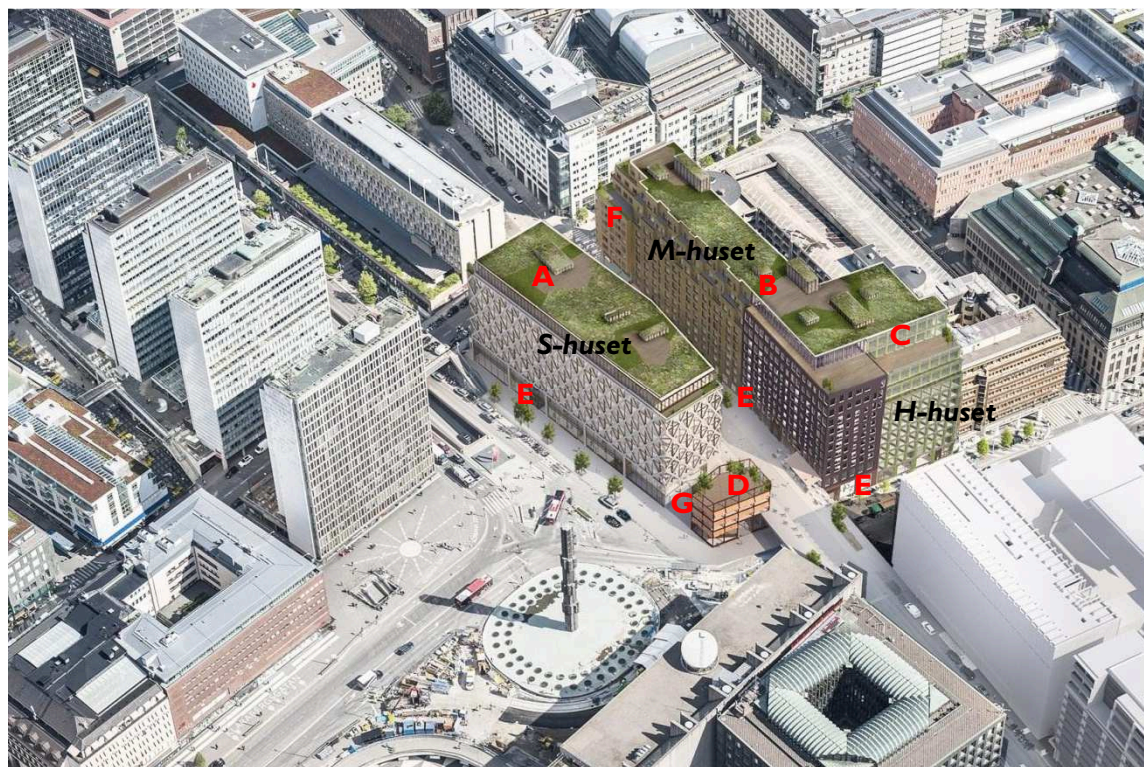


NYA MÖTESPLATSER



AKTIVA OCH GRÖNA TAK

Grundläggande principer för förslaget (Vasakronan/Marge)



Fotomontage som visar förslagens huvuddrag. (Vasakronan/Marge)

(A) S-huset byggs på med tre våningar från befintlig takfot (den översta våningen görs indragen från fasadliv samt mot Malmskillnadsgatan även delar av våningen under) och ges ny fasadgestaltning. Hela fasaden mot Sveavägen (utom den indragna takvåningen) läggs i gatuliv. Fasaden mot Malmskillnadsgatan flyttas delvis ut i gaturummet.

(B) M-huset byggs på med tre våningar från befintlig takfot (varav en till två något indragna) och ges ny fasadgestaltning.

(C) H-huset rivs och ersätts med ny kontorsbyggnad.

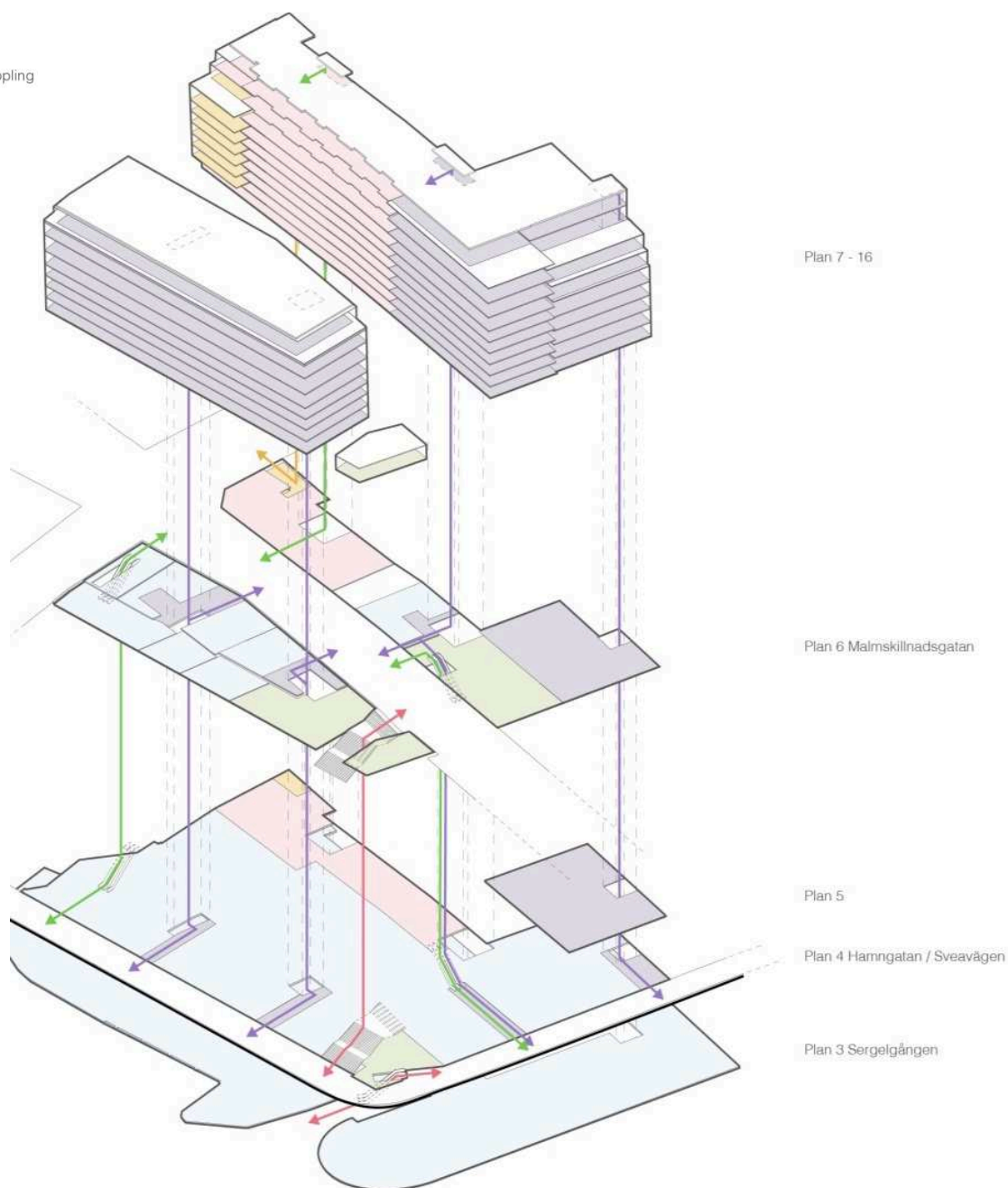
(D) Befintlig tillbyggnad i S-husets södra del rivs och ersätts med ett hörnhus med publikt innehåll.

(E) Publika bottenvåningar anordnas runt hela bebyggelsen i alla byggnadskroppar.

(F) Bostäder föreslås i hörnet mot Mäster Samuelsgatan.

(G) En bred trappa anläggs för att förbinda Sveavägen med Malmskillnadsgatan.

- Bostadsentré
- Tillgänglig interiör koppling
- Offentlig koppling
- Kontorsentré
- Butiker
- Hotell
- Bostäder
- Restauranger
- Kontor



Sprängskiss genom bebyggelsen som visar hur de olika planen hänger samman samt uppdelningen mellan olika verksamheter. (Vasakronan/Marge)

Karaktär och gestaltning

Gestaltningen av byggnaderna kommer att studeras vidare i fortsatt planarbete. Illustrationerna i samrådsförslaget beskriver en ambitionsnivå för gestaltningen, som i det fortsatta arbetet kan komma att ges olika uttryck. Viktigt är hur byggnadsvolymer avslutas uppåt, för att säkerställa proportionen mot gatan och himmelsljuset. I syfte att säkerställa detta finns därför

utformningsbestämmelser på plankartan om indragna takvolymer (f_1 respektive f_2).

Principen för gestaltningen är att ge byggnaderna olika karaktärer utifrån vilken uppgift de har i stadsrummet. Byggnaden mot Hamngatan (sk H-huset) gestaltas med egen identitet, som ansluter till en i raden av karaktärsfulla byggnader längs med Hamngatan. Byggnaden längs Malmskillnadsgatan (sk M-huset) delas in i olika sektioner som speglar dess innehåll, ett bostadshus, ett hotell och ett kontorshus. Varje del behandlas som en egen individ med en egen gestaltning, vilket ger en variation i upplevelser längs gatan. Det tillbyggda huset längs Sveavägen (sk S-huset) ska kunna fungera som fond på långt avstånd och samtidigt vara upplevelserikt på nära håll, vilket ställer krav på en fasadgestaltning som kan hantera dessa olika skalor. Ur kulturhistoriskt perspektiv är det viktigt att byggnaden uppfattas som en sammanhållen helhet och fond på långt håll, varför delen mellan bottenvåning och takvåning är illustrerad som en volym. Projektet innebär en utbyggnad ovanpå en biltunnel och konstruktionen kräver ett tvåvåningshøgt fackverk, vilket också kan avspeglas i fasaden.



Vy från Sergels Torg. (foto Johan Fowelin, montage Vasakronan/Marge)

Samtliga byggnader har öppna och aktiva bottenvåningar samt indragna takvåningar. För att ytterligare framhäva sockelmotivet öppnas delar av bebyggelsen upp med en i hög grad glasad fasad i dubbel våningshöjd, främst mot Sveavägen och Sergels torg. Detta säkerställs genom utformningsbestämmelse på plankartan

(f4). Den mindre byggnaden i hörnet Sveavägen/ Hamngatan har till uppgift att sammanföra de olika skalorna och aktivera hörnet. Den kan gestaltas på olika sätt, vilket kommer att studeras i fortsatt arbete. Syftet är att tillskapa en byggnad med höga arkitektoniska ambitioner som tillför nya kvaliteter i det modernistiska sammanhanget.



Projektet syftar till att uppnå öppna och aktiva bottenvåningar runt om kvarteret. Till vänster vy från hörnet Malmskillnadsgatan/ Mäster Samuelsgatan, bostäder ovan hotellentré, och till höger vy längs Malmskillnadsgatan söderut vid gatans smalaste avsnitt, med förslaget hotell i blickpunkten.

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).

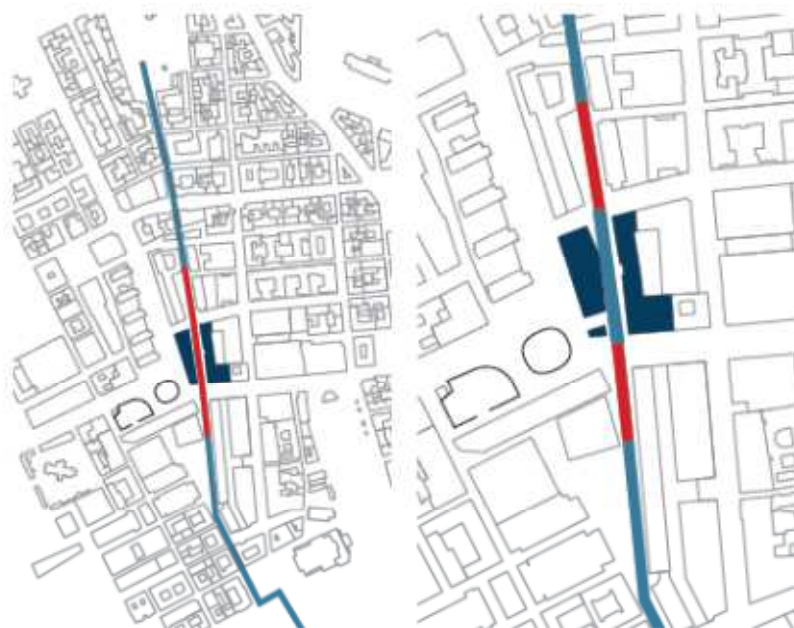


Kopplingar och flöden. Den nya trappförbindelsen öppnar för nya rörelsemönster och genare passager mellan Sveavägen/Hamngatan och Malmskillnadsgatan. (Vasakronan/Marge)

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.



Vy från norr längs med Malmkillnadsgatan, korsningen med Mäster Samuelsgatan i förgrunden. Föreslagna bostäder till vänster i bild. (Vasakronan/Marge)



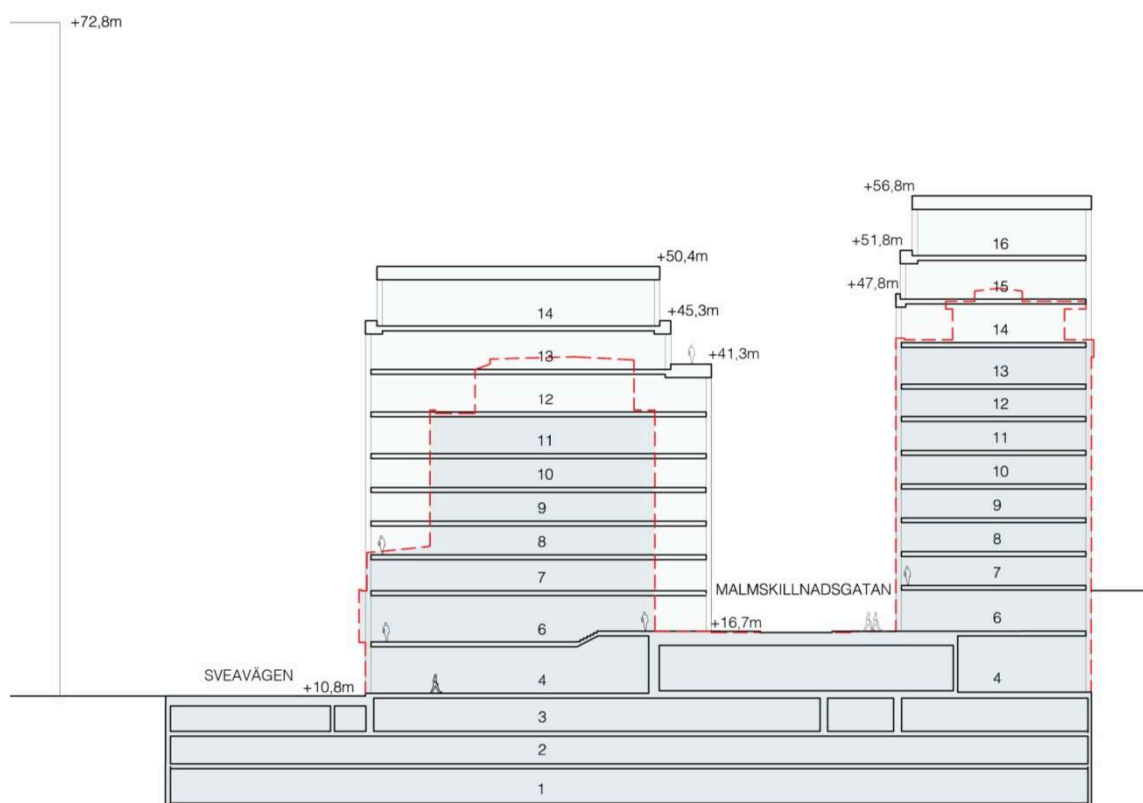
I vänstra bilden rödmarkerad del av Malmkillnadsgatan visar den sekvens som upplevs sluten och otrygg, inte minst kvälls- och nattetid. Högra bilden (inzoomad) visar hur dessa delar kan minskas genom projektet för Hästskon 12. (Gehl Architects, 2015)

Gator och trafik

Gatunät

Planens genomförande påverkar inte huvudstrukturen för gatunätet. För Malmkillnadsgatan föreslås dock en förändring i

sektionen. Idag varierar sektionen mellan 22 meter närmast Mäster Samuelsgatan och 20 meter närmast bron över Hamngatan. Förslaget innebär att gatusektionen smalnas av genom att S-husets fasader vinklas ut till en brytpunkt, där sektionen blir som minst 17 meter. Detta för att åstadkomma goda möjligheter att levandegöra stadsmiljön genom bland annat butiks- och verksamhetslokaler i byggnadens bottenvåning samt att möjliggöra fler entréer.



Sektion genom smalaste snittet på Malmkillnadsgatan, 17 meter mellan fasaderna. Streckad röd linje visar dagens bebyggelse. (Vasakronan/Marge)

Biltrafik

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 (Ramböll, 2015). 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 Malmkillnadsgatans östra sida i riktning mot Mäster Samuelsgatan tas bort.

Ca 100 parkeringsplatser kan inrymmas i fastighetens källare och angöras via befintligt lastfar.

Gång- och cykeltrafik

Gångtrafikflödena i området förväntas öka genom en ökad mängd arbetsplatser och butiker i området. Möjligheten att röra sig mellan olika gatunivåer i området ökar vid ett genomförande av planförslaget, genom nya utvändiga och invändiga trapp- och hissförbindelser.

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.

Kollektivtrafik

Idag går spårvagnslinje 7 till hållplats Kungsträdgården på Hamngatan. Spårvägen kommer att förlängas till Sergels torg/T-Centralen på Klarabergsgatan och därmed nå det centrala navet i Stockholms kollektivtrafik. Linjen kommer också att förlängas till Ropsten och anslutas till Lidingöbanan. Planens genomförande påverkar inte planering eller utformning av förlängd spårväg.

Tillgänglighet

Angöring till kontor, butiker, hotell och bostäder sker från befintliga omgivande gator, vilka uppfyller stadens krav. Malm-skillnadsgatan/ Mäster Samuelsgatan respektive Hamngatan/ Sveavägen ligger dock på olika nivåer vilka förbinds med trappor på grund av de stora nivåskillnaderna. Invändigt möjliggörs nya kopplingar genom bebyggelsen, som även innehåller hiss/ rulltrappa. Dessa är tillgängliga under verksamheternas öppettider.

Teknisk försörjning

Teknisk infrastruktur

Byggnaderna ansluts till befintliga nät och infrastruktur vad gäller vatten och avlopp, el/tele och uppvärmning.

Energitekniska lösningar

För att optimera byggnadernas energiprestanda utreds möjligheten att utnyttja ett naturligt grundvattenmagasin – ett så kallat akvifärlager – i Brunkebergsåsen under husen. Akvifärlagret bidrar till byggnadernas kylning sommartid och uppvärmning

vintertid. Anläggningen kommer att hanteras i en särskild tillståndsprövning. Fastighetens befintliga ventilationsvåningar på taket omlokaliseras ned till källare vilket ytterligare bidrar positivt vid värmeåtervinning och användande av akvifärlager.

Avfallshantering

Avfallshantering sker i huvudsak via befintligt lastfar under kvarteret.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 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.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Samråd om behovsbedömningen har skett med länsstyrelsen, som delar stadsbyggnadskontorets bedömning.

Sammanvägd bedömning

Planförslagets konsekvenser bedöms 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 kulturmiljö- vården 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 medför dock stora förtjänster för Stockholm City, vilket motiverar en förändring av kvarteret.

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.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen.

I dag leds allt dagvatten från fastigheten direkt till allmänt ledningsnät. Planförslaget innebär att mer grönska tillkommer genom gröna tak och fördröjning av dagvatten blir möjlig. Detta säkerställs genom en utformningsbestämmelse på plankartan (f₃). I och med ombyggnaden bedöms den totala belastningen av dagvatten från fastigheten minska. Föroreningar i dagvatten ska, enligt Stockholms stads dagvattenstrategi, i första hand begränsas genom att användande av miljöfarliga ämnen i den yttre miljön undviks och att deras spridning till dagvattnet begränsas. Det innebär att byggherren, genom val av byggnadsmaterial, inte ska förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Kulturhistoriskt värdefull miljö och stadsbild

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö värden Stockholms innerstad med Djurgården. I bilaga Kulturhistorisk konsekvensanalys (Nyréns, 2015) beskrivs projektets påverkan på riksintresset, kulturmiljön i övrigt och stadsbilden. Fler vyer med jämförelse mellan dagens situation och planförslaget, än vad som visas nedan, finns i bilagan.

Påverkan på miljön i det nära stadsrummet

Förslaget har stor påverkan på kulturmiljön vid det samhällshistoriskt viktiga Sergels torg och Hötorgscity som också utgör värdekärnor inom riksintresset för kulturmiljö värden, AB115,

Stockholms innerstad med Djurgården. Genom att byggnadens terrassering längs Sveavägen tas bort försvagas den medvetna modellering av bebyggelsen som framhäver Brunkebergsåsens topografi. Ett uttryck för den ursprungliga tredimensionella stadsplaneringen försvinner också med terrasseringen. S-husets högre skala och minskade horisontella prägel påverkar den idag tydliga kontrasten mellan vertikalt och horisontellt betonade byggnader runt Sergels torg. Det finns risk att S-huset genom skala och fasadbehandling dominerar över Kulturhuset.



Vy längs Sveavägen söderut, befintlig situation. (Nyréns, 2015)



Vy längs Sveavägen söderut med planförslaget inlagt. (Nyréns, 2015)

Förslagets positiva sidor är en anpassning till den modernistiska miljön med rätvinkliga volymer och repetitiva fasader, en markerad sockelvåning som skapar horisontell uppdelning, en återupprättad och förbättrad kommunikation mellan Sergels torg och Malmskillnadsgatan, ett återupprättande av M-huset som del av Sergels torgs väggar och fond till S-huset samt en vidgad vy mot Hamngatan. Trappan upp till Malmskillnadsgatan tydliggör

stadens topografi och återupprättar den ursprungliga förbindelsen mellan de två nivåerna.

Kulturmiljön vid Hamngatan påverkas i viss mån genom en skalförskjutning i gaturummet som lika mycket påverkas av vad som händer i kvarteret Trollhättan. H-husets volym riskerar att läsas samman med M-huset vilket kan försvaga dess roll som markör för Brunkebergsåsen.



Vy längs Hamngatan västerut, Sergels torg i fonden, befintlig situation. (Nyréns, 2015)



Vy längs Hamngatan västerut, Sergels torg i fonden, med planförslaget inlagt. I bilden har även blivande volymer på Trollhättan 29 respektive föreslagna volymer på Trollhättan 30 lagts in (samrådsförslag). (Nyréns, 2015)

Positivt är att förslaget bygger vidare på karaktären där individuella byggnader framträder utan att dominera, samt att M-husets volym tillsammans med Trollhättan 29 markerar Brunkebergsåsens läge.

Förslaget innebär stor negativ påverkan på den modernistiska miljön vid Malmskillnadsgatan, men den miljön är en mindre framträdande del av det moderna City och var tidigt föremål för stark kritik.

Påverkan på kulturmiljön sett på distans

En övergripande konsekvens är att Hästskon 12 som volym kommer att ta mer plats i stadens siluett än idag. Ett uppbrutet taklandskap ger en siluett som snarast påminner om en naturformation och på ett positivt sätt kan fungera som en artikulation av Brunkebergsåsen i stadslandskapet.

Störst negativ påverkan får förslaget sett från Skeppsholmen, då hälften av de fem Hötorgsskraporna till stor del skymms. Tillsammans med den fastslagna höjningen av Trollhättan 29 m fl blir endast det tredje höghuset tydligt i siluetten och med föreslagen volymförändring av Trollhättan 30 kommer endast toppen av höghusen att synas. Deras roll som annonsörer av stadens moderna centrum försvinner därmed, från Skeppsholmen sett.



Vy från Skeppsholmen, befintlig situation. (Nyréns, 2015. Bilden är inzoomad och beskuren.)



Vy från Skeppsholmen. I bilden visas planerade påbyggnader i kvarteret Trollhättan i grått. Föreslagen nybyggnad på Trollhättan 30 (samrådsförslag) är halvtransparent grön. Föreslagen volym för Hästskon 12 är brun. (Nyréns, 2015. Bilden är inzoomad och beskuren.)

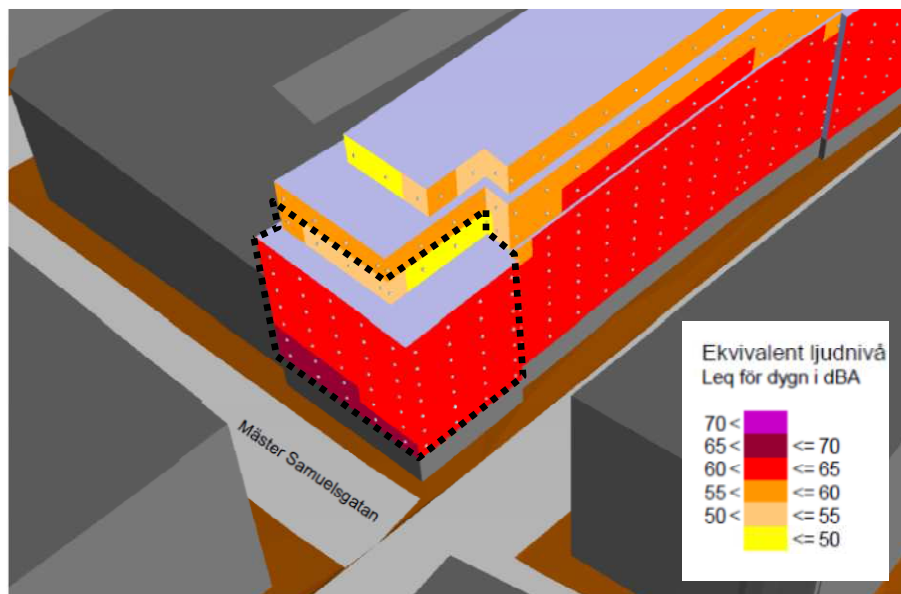
Störningar och risker

Buller

Trafikbuller

Den del av fasaden där bostäder föreslås har trafikbullernivåer på ca 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. Maximala ljudnivåer från trafik kan vid den mest utsatta bostadsfasaden uppgå till 79 dB(A). För samtliga lägenheter föreslås delvis inglasade balkonger. Samtliga sovrum och vardagsrum ges fönster och/eller fönsterdörr mot balkong. Med 75% inglasning samt ljudabsorbent på en eller flera väggar och i taket kan högst 55 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå erhållas vid fasad utanför öppningsbart fönster. Riktvärden enligt avstegsfall B uppnås i förslaget. Beräknade bullernivåer vid gemensam uteplats på takterrass understiger 55 dB(A) ekvivalent nivå respektive 70 dB(A) maximal ljudnivå. Riktvärden på uteplats innehålls därmed. På plankartan införs bestämmelser om att minst hälften av boningsrummen får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför fönster.

Vid nybyggnad av lokaler för kontor, handel och hotell finns inga riktvärden för trafikbuller utomhus vid fasad, men byggnadens fasad måste ha erforderlig ljudisolering med avseende på riktvärdena för buller inomhus.



Karta ur Akustikutredning (ÅF, 2015) som visar bullernivåer på fasad som innehåller bostäder (ungefärligen avgränsad med svartprickad linje). I byggnadens två nedersta våningar tillåts inte bostadsanvändning enligt planförslaget.

Externt industribuller

Buller från den egna byggnadens och kringliggande byggnaders ventilationsaggregat klassas normalt som externt industribuller, för vilka särskilda ljudkrav gäller. Uppmätta bullernivåer nattetid ligger något över Naturvårdsverkets riktlinjer. Med den balkonglösning som föreslås för bostäderna ges god dämpning till öppningsbara fönster mot balkongerna, vilket möjliggör en god inomhusmiljö med avseende på buller från ventilationsaggregat. (ÅF, 2015)

Stomljud

Mätningar har utförts av stomljud från fordonstrafik i Klaratunneln och tåg på tunnelbanans röda linje. Vid mätningarna utförda ett våningsplan under de föreslagna bostäderna kunde inga stomljuds nivåer registreras. Bedömningen är att riktvärden kan innehållas och inga åtgärder behövs för att dämpa stomljud. Vibrationer från spårvagn har inte kunnat mätas då den för närvarande är under ombyggnad. (ÅF, 2015)

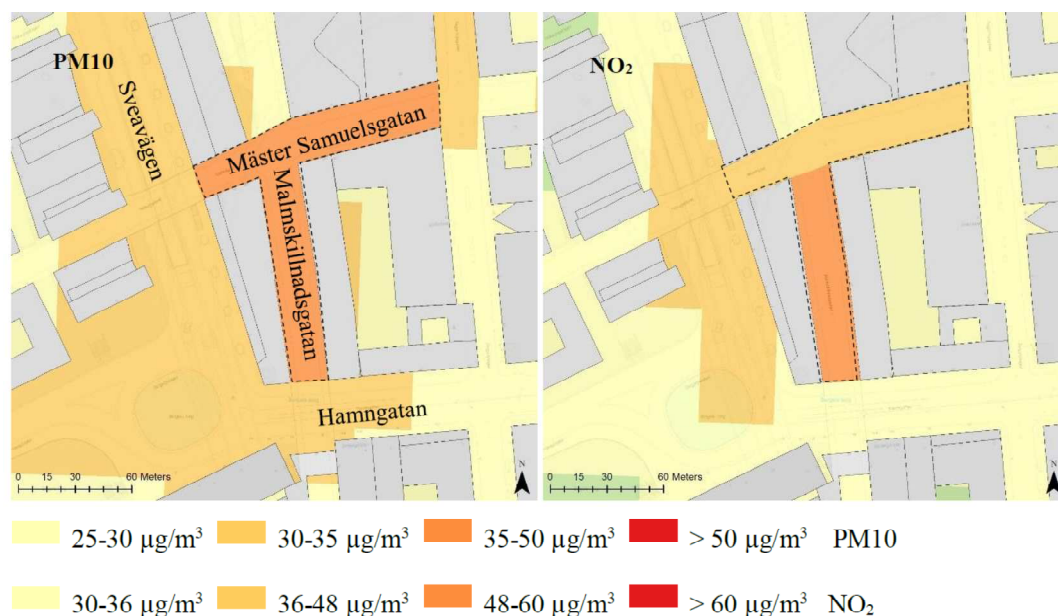
Vibrationer

Mätningar av komfortvibrationer har genomförts med avseende på fordonstrafiken i Klaratunneln och tåg på tunnelbanans röda linje. Uppmätta värden klarar med god marginal riktvärdena. Vibrationer från spårvagn har inte kunnat mätas då den för närvarande är under ombyggnad. Tidigare utredningar visar dock

att mätresultaten ligger under riktvärden och risken för störningar bedöms som liten. (ÅF, 2015)

Miljökvalitetsnormer för luft

Beräkningar har gjorts av luftföroreningshalter, kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10) vid ett genomförande av planförslaget (SLB, 2015). Beräkningarna, som förutsätter att Malmskillnadsgatan är avsmalnad enligt planförslaget, visar att halten i gaturum inom planområdet når höga nivåer, men under miljökvalitetsnormen för både PM10 och NO₂. De högsta halterna av både PM10 och NO₂ påträffas längs Malmskillnadsgatans västra sida och beräknas uppgå till 48 µg/m³ respektive 53 µg/m³ och innebär en ökning av halterna relativt ett nollalternativ med 7 µg/m³ respektive 4 µg/m³. Halterna längs Hamngatan och Sveavägen bedöms inte nämnvärt påverkas av föreslagen bebyggelse. Det är dock relativt höga halter av luftföroreningar i gaturummen inom planområdet, även om miljökvalitetsnormerna underskrids. Baserat på beräkningarna är det därför olämpligt med bostäder i de nedersta våningarna på fastigheterna. Planen innehåller därför hotell/verksamhetslokaler i de två nedersta våningarna i bostadsdelen.



Kartor ur PM Bedömning av luftkvaliteten vid Kv Hästskon 12 (SLB-analys, 2015). Beräknade halter av PM10 och NO₂, två meter över marknivå år 2020, med förslaget genomfört. I beräkningarna ingår att Malmskillnadsgatan är avsmalnad, även om det inte framgår i kartorna ovan. Normvärde som inte får överskridas har röd färgmarkering i legenden.

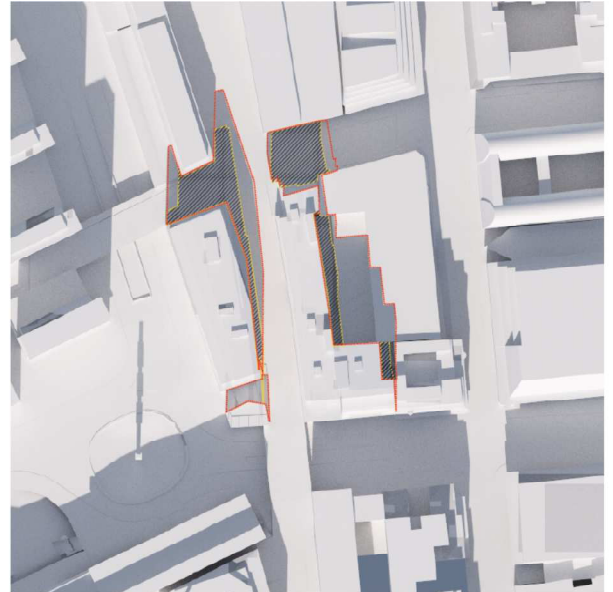
Ljusförhållanden och lokalklimat

Solstudier

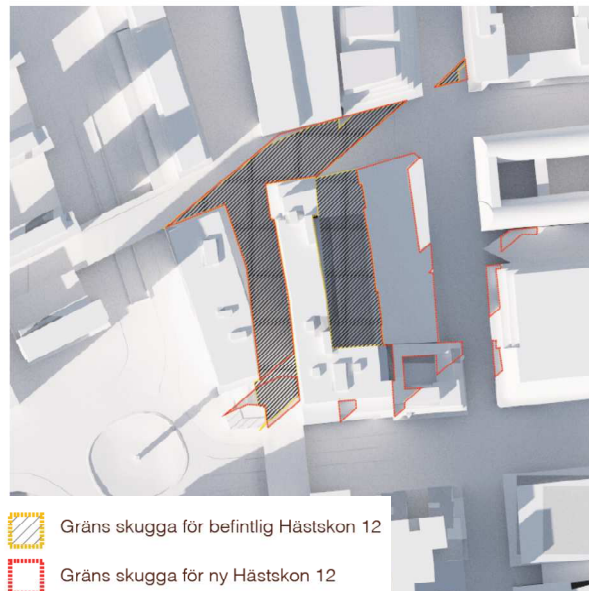
Solstudier har tagits fram för projektet. I solstudierna har fastställda byggnadshöjder inom Trollhättan 29 samt föreslagna höjder (samrådsförslag) på Trollhättan 30 tagits med. Genom påbyggnaden förlängs skuggningen norr och öster om kvarteret.



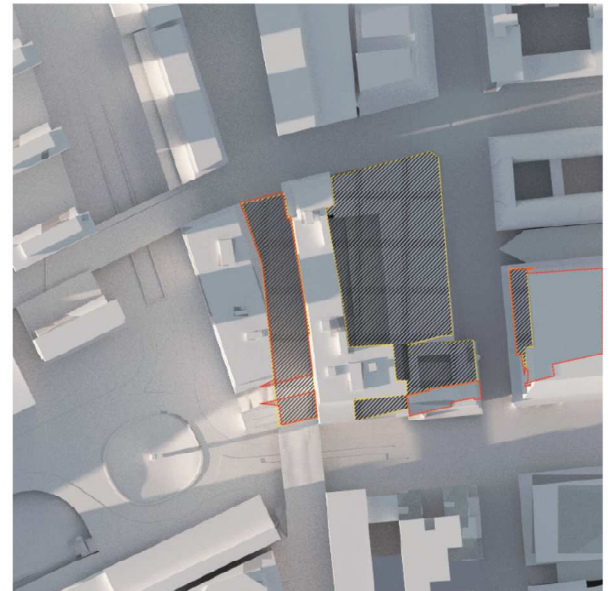
20 MARS / SEPTEMBER KL 09:00



20 MARS / SEPTEMBER KL 12:00



20 MARS / SEPTEMBER KL 15:00



20 MARS / SEPTEMBER KL 17:00

Solstudier, vår- och höstdagjämning. Skrafferad yta med gul ram visar skugga från befintlig bebyggelse inom planområdet och röd ram visar planförslagets skugga. (Marge)

Vind

Relationen mellan byggnadernas höjd och gatans bredd är de faktorer som främst påverkar hur vinden rör sig. Andra förhållanden såsom gatans längd, hur gatan möter dominerade vindar och byggnadernas djup, är andra viktiga faktorer som också påverkar vindförhållandena. Dominerande vindriktningar är väst, sydväst och i viss mån syd. Den genomsnittliga vindhastigheten är 3,7 m/s. En bedömning av hur en förändring av fastighetens byggnadsvolym påverkar vindförhållandena har gjorts.

Förslaget innebär att Malmskillnadsgatan smalnas av och får en midja, vilket ökar vindhastigheten på gatan. Hastigheten bedöms dock inte, vid genomsnittliga förhållanden, överskrida det branschvedertagna gränsvärdet på 5 m/s. Då S-huset förkortas bildar M-huset en skiva som styr in vinden mellan husen. Trappan från Sergels torg leder upp vind på Malmskillnadsgatan. Även Sveavägen och Hamngatan är utsatta för vindexponering. Exempel på åtgärder att minska vindhastigheten och förbättra mikroklimatet på gatorna är trädplantering/vegetation samt noggrann utformning av fasader med till exempel skärmtak.

Tidplan

Samråd	november/december 2015
Redovisning SBN	kvartal 1 2016
Granskning	kvartal 2/3 2016
Godkännande /Antagande	kvartal 3/4 2016

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_1 respektive x_2 på plankartan.

Avtal

Markanvisningsavtal och Överenskommelse om exploatering, som innehåller överenskommelse om ny tomträttsavgäld för den föreslagna tillbyggnaden, ska träffas mellan Staden och tomrättshavaren Vasakronan AB senast före detaljplanens antagande. Tillägg till befintliga tomträttsavtal kan behöva tecknas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig stadsplan 6015 och tilläggsplanerna 93100 och 96056 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Marken inom planområdet utgörs av del av fastigheten Hästskon 12 samt en mindre del av Grävlingen 12. Hästskon 12 ägs av Stockholm stad och är upplåten med tomträtt till Vasakronan AB. Grävlingen 12 ägs av City Cronan Fastighets Kommanditbolag (c/o AMF Fastigheter).

Användning av mark

All mark i planförslaget avsätts som kvartersmark. Planförslaget medger användningarna centrum, handel, kontor, hotell samt bostäder.

Fastighetsbildning

Planförslaget begränsar inte att fastigheten Hästskon 12 kan delas på olika sätt till flera fastigheter. Hur en uppdelning kan göras prövas, efter ansökan, i en lantmäteriförrättning. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning kan finnas i vissa delar.

Ny byggrätt ovan Mäster Samuelsgatan bör ingå i samma fastighet som resterande del av angränsande byggrätt, dvs Hästskon 12. Detta kan ske genom fastighetsreglering av befintlig tvådimensionell gräns så att markområdet överförs från Grävlingen 12 till Hästskon 12 eller genom att ett

tredimensionellt fastighetsutrymme överförs från Grävlingen 12 till Hästskon 12.

Planen avses att genomföras genom att bostadsdelen avstyckas som en egen tredimensionell fastighet. Hästskon 12 är upplåten med tomträtt. Det ska inte vara olika upplåtelseformer i samma byggnadsverk (äganderätt/tomträtt), vilket kan utgöra ett hinder för att bilda en lämplig tredimensionell fastighet. Frågan om lämplig avstyckning prövas, efter ansökan, i lantmäteriförrättning.

Område för vägtunnel (T) kan genomföras genom bildande av servitut eller att separera äganderätten genom tredimensionell fastighetsbildning. Prövning av lämplig fastighetsbildning görs i lantmäteriförrättning. Denna plan berör bara en del av vägtunneln och genomförandefrågan löses lämpligen genom att se den i hela sitt sammanhang.

Gemensamhetsanläggningar

Om Hästskon 12 delas upp i flera fastigheter kan behov av gemensamhetsanläggningar finnas.

Ledningsrätter

Det bedöms inte behövas några ledningsrätter inom planområdet.

Servitut

Markreservat för allmän gångtrafik (x) kan säkras genom att bilda servitut till förmån för kommunägd fastighet.

Om Hästskon 12 delas upp i flera fastigheter kan behov av servitut och/eller upprättande av gemensamhetsanläggningar finnas. Vid bildande av tredimensionella fastigheter krävs oftast att ett flertal servitut bildas inom byggnaden. Officialservitut kan inte bildas i byggnad som är upplåten med tomträtt. Uppstår sådan situation kan behovet endast lösas med avtalsservitut.

Ekonomiska frågor

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Tomträttshavaren betalar tomträttsavgäld enligt avtal med Staden.

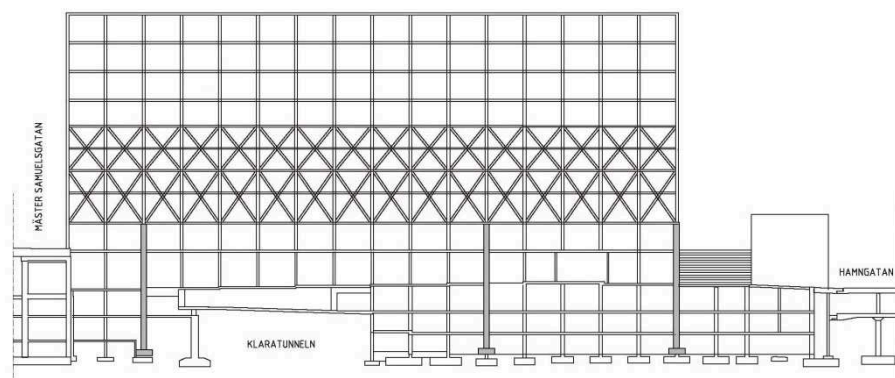
Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten genomför eventuella fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Tekniska frågor

Konstruktion – förstärkt grundläggning S-huset

Eftersom S-huset byggs till mot Sveavägen behöver grundläggningen förstärkas. Ett nytt fackverk i stål byggs i det nya fasadlivet för S-huset mot Sveavägen, dels för att spänna över den långa spännvidd som skapas av att Klaratunneln sneddar genom husets källarvåningar, dels för att ge så få nya grundläggningspunkter som möjligt. Fackverket grundläggs i tre punkter. Två av dessa kommer helt och hållet vara inom Vasakronans lokaler. En tredje punkt kommer att befinna sig i Klaratunnelns tilluftskanal. Vasakronan har inventerat på plats tillsammans med personal från Stockholms stad, trafikkontoret. Luftströmmen bedöms inte påverkas av den nya grundläggningen. Det beror på att utrymmet där luften tas in är så stort jämfört med den lilla volym som det nya fundamentet kommer att uppta. Den nya grundläggningen kommer att göras med borrade stålkärnepålar och betongfundament i källaren. Arbetet med pålningen kan göras från våningen ovanför, inom Vasakronans egna lokaler. Inga pålningsmaskiner behöver därför komma in i stadens utrymmen.



Princip för förstärkt grundläggning mot Sveavägen. (Vasakronan/Tyréns)

Vatten och avlopp mm

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

Dagvatten

Då planområdet endast utgörs av byggnader och omges av hårdgjorda ytor i gata finns inte förutsättningar för infiltration av dagvatten. Inom planområdet hanteras dagvatten därför genom att det fördröjs i så stor utsträckning som möjligt. Fördröjningen sker på vegetationsbeklädda tak och överskottsvatten leds vidare till stadens dagvattennät.

Enligt ombyggnadsförslaget ökas takytan med 850 kvm till totalt ca 5650 kvm. Så stor del som möjligt ska utföras som gröna ytor, vilket uppskattas till ca 3950 kvm. Övriga ytor utgörs av mer eller mindre hårdgjorda ytor såsom terrasser och olika tekniska anläggningar på taken. På plankartan finns bestämmelse om att taken ska utföras med växtlighet (f₃).

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.