

Handläggare
Sofia Regnell
Telefon: 08-508 09 021**Till**
Östermalms stadsdelsnämnd
2017-06-15

Detaljplan för del av kvarteret Sperlingens Backe mm i stadsdelen Östermalm

Remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr 2014-00404

Förvaltningens förslag till beslut

Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande

Christina Klang
stadsdelsdirektör

Britt Mattsson
avdelningschef

Sammanfattning

Huvudsyftet med detaljplanen är att stärka innerstadens konkurrenskraft gentemot andra kraftigt expanderade delar av regionen. Det är därför angeläget att tillåta förändringar för att stödja områdets kommersiella och sociala betydelse och på samma gång värna och skydda den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

Östermalms stadsdelsnämnd lämnade ett yttrande på förslaget på program för del av kvarteret Sperlingens backe i oktober 2015. Stadsdelsnämnden var då i stort positiv till förslaget men framhöll att det är viktigt att hänsyn tas till byggnadernas historiska värde, att utredning av möjligheter till ytterligare nya bostäder i kvarteret bör fortsätta samt att det i förslaget bör ses över vilka möjligheter som finns för att öka de gröna värdena i kvarteret. I det omarbetade förslaget har det tagits hänsyn till samtliga av dessa synpunkter. Detaljplaneförslaget innebär även att färre av de befintliga byggnaderna rivs och en sänkning av högst tillåten byggnadshöjd på den nya bebyggelsen.

Förvaltningen anser att de synpunkter de lämnade i programsamrådet har tagits omhand på ett bra sätt och är fortsatt positiv till förslaget.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Östermalms stadsdelsnämnd till samråd om förslag till detaljplan för del av kvarteret Sperlingens Backe mm i stadsdelen Östermalm. Stadsdelsnämnden lämnade ett yttrande på programmet för del av kvarteret Sperlingens backe i oktober 2015. Förslaget har omarbetats inför plansamrådet utifrån de synpunkter som kom in under programsamrådet.

Eventuella synpunkter på detaljplanen ska ha inkommit till stadsbyggnadskontoret senast den 27 juni.

Ärendet

Planens syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att stärka innerstadens konkurrenskraft gentemot andra kraftigt expanderade delar av regionen. Det är därför angeläget att tillåta förändringar för att stödja områdets kommersiella och sociala betydelse och på samma gång värna och skydda den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Målet är att vitalisera kvarteret genom ett mer funktionsblandat innehåll med fler bostäder, kontorsarbetsplatser, hotell och centrumändamål såsom handel. Med en utökad galleria etableras en överskådlig och rationell struktur som ger en bättre orienterbarhet i kvarterets inre. En del av planens syfte är att stärka kvarterets kopplingar till den omkringliggande staden och att öka flödet genom kvarteret.

Tunnelbanans entré till station Östermalmstorg flyttas från Birger Jarlsgatan 16 till Marmorhallarna, på så sätt kan tillgängligheten öka. Under mark tillåts en parkeringsanläggning med lastkaj och varuförsörjning i syfte att avlasta omkringliggande gator från distributionstrafik. Anläggningen kan vid behov avgränsas som en egen fastighet.

Kvarterets exponerade läge innebär att anpassning är nödvändig för att minska påverkan på stadsmiljön, såväl på långt som på nära håll. En gestaltningsprincip är att byggnaderna trappas av mot omgivande byggnader samt att takfoten markeras och ansluter till intilliggande bebyggelse. Byggnaderna ska vara tydligt avläsbara som enskilda objekt och taken anpassas till den stockholmska stadssilhuetten. De nya gatubyggnadernas fasadlängd ska knyta an till den småskaliga fastighetsindelning som tidigare var rådande. Även fasaderna utformas med hänsyn till stenstadsbebyggelsens grammatik och

ges en markerad sockelvåning, symmetrisk komposition och anpassad materialbehandling.

Den föreslagna utökade gallerian knyter an till kvarterets särdrag där idén om en inomhusgalleria introducerades redan vid Sturebadets uppförande 1885 och som utvecklats sedan dess. Den nya gallerian förutsätter rivningar i ett kvarter med stora bevarandevärden och det är viktigt att karaktären i kvarteret kan bibehållas. Sammanhängande stråk genom gårdar och äldre byggnader ersätts med nya sekvenser av rum. Högre torg med glastak förbinds med passager genom byggnader. Galleria och passager ges ett sammanhållande arkitektoniskt tema som representerar stenstadens uttryck.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010:900) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. En miljökonsekvensbeskrivning, MKB, har därför upprättats under detaljplanarbetet. I så kallat tidigt samråd med länsstyrelsen den 9 november 2016 har MKB:s omfattning begränsats till att omfatta förslaget påverkan på kulturmiljön.

Plandata

Läge

Planområdet ligger i stadsdelen Östermalm och avgränsas av Sturegatan, Stureplan/Birger Jarlsgatan, Grev Turegatan samt Humlegårdsgatan. Planområdet omfattar ca 19 000 kvm.

Ägoförhållanden

Planområdet omfattar följande fastigheter

- Sperlingens Backe 45, ägs av Vasakronan Fastigheter AB
- Sperlingens Backe 47, ägs av Fastighet AB Skjutsgossen nr 8 & Co K/B, som i sin tur ägs av Vasakronan.
- Sperlingens Backe 55, ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Sturegallerian AB som i sin tur ägs av Abu Dhabi Investment Authority (ADIA).
- Sperlingens Backe 56, ägs av Sturegallerian AB som i sin tur ägs av ADIA.
- Del av Sperlingens Backe 61, ägs av Franska Reformerta Församlingen här i staden.
- Östermalm 1:56, ägs av Stockholms stad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Stockholm

Enligt stadens översiktsplan har området beteckningen innerstadsbebyggelse. Det övergripande målet är att skapa en tät, mångsidig och levande stad. Kompletteringsbebyggelse och förändringar ska prioriteras till goda kollektivtrafiklägen för ett effektivt markutnyttjande. Ny bebyggelse ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en attraktiv helhet.

Riksintresse, fornlämning och kulturmiljö

Kvarteret Sperlingens Backe ligger inom området Stockholms innerstad med Djurgården som är utpekad som Riksintresse för kulturmiljövården. Hela kvarteret ligger inom fornlämning RAÄ 103.

Vision för City

Planområdet ingår i det geografiska området för City och omfattas av strategierna i Vision för City, antaget av KF i oktober 2012. I linje med stadens översiktsplan pekar visionen ut city som ett utvecklings- och omvandlingsområde. Syftet är att skapa en attraktiv, levande och trygg stadskärna. Syftet uppnås bland annat genom att City kompletteras för att få ett mer funktionsblandat och varierat innehåll med attraktiva offentliga rum.

Förutsättningar

Befintlig markanvändning

Kvarteret Sperlingens Backe är för de flesta idag mest känt som Sturegallerian med flertalet butiker och serveringar, restaurangen Sturehof, nattklubben Sturecompagniet, Sturebadet och Hedengrens bokhandel. En stor del av kvarteret utgörs av kontor men det finns även inslag av bostäder, vilka främst är placerade mot Grev Turegatan. Merparten av bottenvåningarna rymmer lokaler för publika ändamål som butiker och restauranger. Parkering sker i garage under markplan samt i parkeringshuset på Grev Turegatan. En för kvarteret gemensam in- och utlastningscentral nås från Humlegårdsgatan. I kvarteret ryms även en utav entréerna till tunnelbanestationen Östermalmstorg.

Kulturarhistoriskt värdefull miljö

Riksintresse enligt Miljöbalken

Med utgångspunkt från hur riksintresset är definierat bedöms följande aspekter vara relevanta med avseende på kvarteret

Sperlingens Backe

- 1600-talets starkt expansiva stad, med stadsplanestruktur, de offentliga rummen och bebyggelsen.
- Det stora reglerings- och utbyggnadsområdet på malmarna, med planstruktur, kyrkor, offentliga byggnader och bostäder.
- Det sena 1800-talets stadsbyggande med esplanadsystemet och gator av olika bredd och karaktär, och byggnader i bestämda hushöjder.
- Den täta och enhetliga stenstadsbebyggelsen.
- Kungsgatan som återspeglar stadsplanering och bebyggelseutvecklingen under 1900-talets inledande årtionden.
- Kontor, bankpalats, försäkringsbolag, varuhus och andra handels- och näringslivsbyggnader.

Stockholmska särdrag viktiga för kvarteret

- Vyerna från viktiga utsiktspunkter, blickfång.
- De tydligt avläsbara "årsringarna" i stadsväxten.
- Stadssilhuetten med den begränsade hushöjden där i stort sett bara kyrktorn och offentliga byggnader tillåts höja sig över mängden.

Fornlämningar

Hela kvarteret ligger inom fornlämning RAÄ 103. Före schaktning, grävning och andra ingrepp i mark krävs tillstånd från länsstyrelsen enligt 2 kap. 12§ kulturminneslagen.

Byggnadsminnet Sturebadet

Sturebadet är sedan 1986 byggnadsminne enligt Kulturminneslagen. Byggnadsminnet omfattar både gathuset från 1885 och den rekonstruerade simhallen från 1990.

Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering

Enligt Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering är Sturebadet särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt (blå). Stureplan 2 och 6 har positiv betydelse för stadsbilden och/eller ett visst kulturhistoriskt värde (gul). Övriga byggnader i kvarteret är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt (grön).



Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering.

Känslighet/Tålighetsanalys

En känslig-/tålighetsanalys togs fram inför programsamrådet för kvarteret Sörlingens backe. Analysen avsåg bedöma hur känslig bebyggelsen är i förhållande till ändring i struktur och enskilda byggnader avseende rivning, tillbyggnad, påbyggnad och anslutande exploatering. Analysen av begreppet känslig-/tålighet utgår från nivåerna; hög känslighet (röd), känslig (lila) och tålig (brun).



Analys av känslighet/tålighet exteriört (Nyréns Arkitektkontor, 2015-04-30).

Planförslag

Bebyggelsen inom kvarteret Sperlingens backe planeras genomgå omfattande förändringar. Utgångspunkt för den föreslagna förändringen är att den sammanhållna och karaktäristiska bebyggelsefronten mot Birger Jarlsgatan och Stureplan bibehålls och att rivning och nybyggnad sker i kvarterets inre delar samt mot omgivande gator.

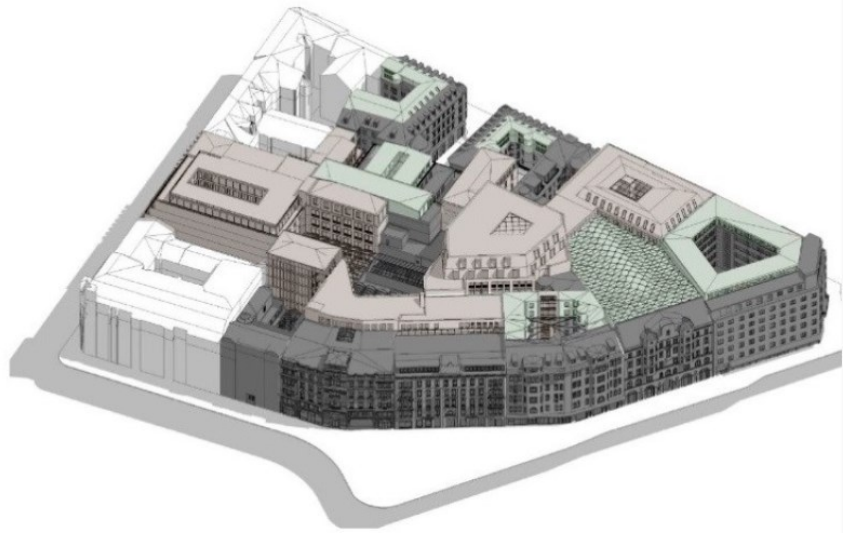


Kvarteret Sperlingens backe, den befintliga bebyggelsefronten mot Stureplan bevarad.

I kvarterets källarplan etableras en ny handelsvåning. Tunnelbaneentrén till station Östermalmstorg flyttas in i Marmorhallarna och möjliggör en direkt koppling mellan kollektivtrafiken och den nya gallerian.

Arkitekturen kring Stureplan har vuxit fram ur en europeisk stadsbyggnadstradition. I denna tradition manifesterar sig den enskilda byggnaden i stadsrummet samtidigt som den ingår i en större bebyggelseensemble där förhållandet mellan enskildheter och helhet är väl avvägd och harmonisk i syfte att skapa ett offentligt rum. Stadsrummet präglas således av en sammanhållen men varierad bebyggelse. Vid förnyelsen inom kvarteret Sperlingens backe är det angeläget att upprätthålla karaktären såväl stadsbyggnadsmässigt som arkitektoniskt genom att ansluta till denna rådande stadsbyggnadstradition.

Kvarterets ovanligt stora format och säregna hustypologier har tillsammans med det unika läget i skärningspunkten mellan två betydelsefulla gatustråk sin egen särart. Stenstadens gängse principer där gatuhusen är högre än gårdsbebyggelsen gäller inte här, varför högre volymer i kvarterets inre fortsatt medges.



Axonometri över planförslaget, mörkgrå färg avser befintlig byggnad, grön avser påbyggnad och ljusgrå avser nybyggnad.

De nya föreslagna byggnaderna tillåts uppföras något högre, drygt 3 meter, än nuvarande hushöjder. Dessa högre volymer har dock en större utbredning än de befintliga och med kvarterets exponerade läge, särskilt från Kungsgatan och Birger Jarlsgatan, innebär det att anpassning av volymerna är nödvändig. Detaljplanen reglerar därför takens utformning, dess material och i viss mån takvinkel i syfte att säkerställa kontinuitet i stenstadens taklandskap, så att det upplevs varierat, uppbrutet och mörkt.

Rivning

Planförslaget möjliggör rivning av delar av kvarteret för att ge utrymme för fler och mer ändamålsenliga byggrätter. Genom att riva byggnader skapas möjligheten att etablera en utökad galleria med en mer överskådlig och orienterbar struktur i kvarterets inre. Rivning av byggnader i kvarteret möjliggör även ett etablerande av en handelsvåning under mark, plan -1.



Kvarteret Sperlingens backe befintlig bebyggelse.



Kvarteret Sperlingens backe bebyggelse som föreslås rivas.

Planen medger rivning av följande byggnader; gathus och gårdshus på Humlegårdsgatan 17 (1980-tal), gårdsbyggnaderna inom Stureplan 6 (1880-tal) och Stureplan 4 (1980-tal), parkeringshuset på Grev Turegatan 3-5 (1930-tal) samt en mindre inre del (år 1900) liksom en mezzaninvåning (1980-tal) i Marmorhallarna på Birger Jarlsgatan 18 och flyglarna för Freys Hyrverk (år 1900) samt glasvolymen (1980-tal) på den f.d. Privatgatan mot Grev Turegatan.

Markanvändning

Planförslaget innebär en utökning av byggrätten inom planområdet från ca 111 100 kvm till ca 124 500 kvm. Av denna utgör kontor ca 55 700 kvm, bostäder ca 7 300 kvm, hotell ca 7 900 kvm, centrumändamål ca 28 900 kvm. Resterande ytor utgörs av galleria och passager, teknik och parkering. Totalt medger detaljplanen en ökning med ca 12 500 kvm, varav 4800 kvm är över mark och 7700 kvm är placerade under marknivå.

Detaljplanen medger en ökning av antalet lägenheter i kvarteret med cirka 75 till 100 lägenheter. För del av byggnad på Grev Turegatan 5 medges dubbelanvändning för både bostäder och kontor. I det fall bostäder etableras ökar BTA för bostäder till 9 700 kvm och motsvarande siffra minskar för kontor.

Den parkeringsanläggning som föreslås placeras under mark med infart från Humlegårdsgatan rymmer även en lastkaj som avser serva kvarteret. Parkeringsanläggningen kan vid behov avstyckas som en egen fastighet. Den befintliga gemensamhetsanläggningen avses bibehållas och säkras i detaljplanen.

Ny bebyggelse

Sturegallerian

Den utvidgade gallerian i kvarterets inre utformas som en serie av rum i ett kontinuerligt stråk. Högre rum – galleria med glastak - är kompositionens stomme, däremellan löper sammanlänkande passager. En omväxlande rundgång bildas, som nås av medvetet placerade entréer från omgivande gator.

Galleria och passager präglas av en offentlig karaktär och utformas som generösa torgrum och med stående proportion. Ett genomgående tema för Sturegallerian är en medveten fasadkomposition och materialval, som natursten och puts, som knyter an till stenstaden. Sockelns tvåvåningshöga motiv är samordnade i uttryck genom hela gallerian. Skyltfönstret ska underordna sig arkitekturen så att sockeln ges en solid attityd.

Verksamheterna på entréplanet består av centrumändamål såsom handel, restaurang och café. Även på plan 1 medges centrumändamål samt inom hela Freys Hyrverk. Mot Humlegårdsgatan utgör hotellets lobby liksom Sturebadets gatuhus del av Sturegallerian.

Detaljplanen möjliggör etablering av en handelsvåning under marknivå. Denna är förbunden med tunnelbanan och Marmorhallarna samt Sturegallerians huvudentré vid Stureplan.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Miljöbedömningen avser planförslagets påverkan på den kulturhistoriska miljön och Riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. En miljökonsekvensbeskrivning har därför genomförts.

Den sammanvägda bedömningen från MKB:n är att föreslagna nya byggnader volymmässigt och i kombination med föreslagna fasadrenoveringar gör att planförslaget, under vissa förutsättningar specificerat i MKB:n, är förenligt med PBL och med det uttryck som kvarteret Sperlingens backe och Stureplan representerar i riksintresset.

Kulturmiljö och stadsbild

Den klassiska stenstaden

Under förutsättning att ändringar utförs med hög arkitektonisk kvalitet vad gäller gestaltning, materialval och utförande och att utpekade värdebärande byggnadsdelar och karaktärsdrag för

övrigt beaktas bedöms planförslaget vara förenligt med de kulturhistoriska värden som befintliga byggnader från den klassiska stenstaden representerar i kvarteret.

Den moderna staden

Föreslagna åtgärder innebär att möjligheten att avläsa och uppleva det tidslager som den moderna staden representeras bevaras men försvagas. Förslaget bedöms inte påverka riksintresset men medför negativa konsekvenser för kulturhistoriska värden på lokal nivå.

Den postmoderna staden

Föreslagna åtgärder innebär att möjligheten att avläsa och uppleva det tidslager som den postmoderna staden representerar kraftigt reduceras. Åtgärden bedöms inte påverka riksintresset men medför negativa konsekvenser för kulturhistoriska värden på lokal nivå.

Konsekvensbeskrivning stadsmiljö

Stadsmiljö – Kungsgatan

Sammantaget bedöms föreslagna byggnader volymmässigt och i kombination med föreslagen omgestaltning av Bångskas fasad vara förenliga med kulturhistoriska värden på lokal nivå och med det uttryck som Kungsgatan representerar i riksintresset.

Stadsmiljö - Birger Jarlsgatan/Stureplan

Sammantaget bedöms föreslagna nya byggnader volymmässigt och i kombination med föreslagna fasadåtgärder på gathusen vara förenliga med kulturhistoriska värden på lokal nivå och med det uttryck som Birger Jarlsgatan/Stureplan representerar i riksintresset.

Konsekvensbeskrivning Stockholms särdrag

Viktiga vyer

Planförslaget skymtar i tre av de längre vyerna och har ingen påverkan på övriga vyer. Förslaget bedöms medföra marginell påverkan på vyer, blickfång och stadssilhuett.

Fornlämningar

Etablering av nya lägre golvnivåer inom plan -1 och plan -2 kan innebära ingrepp i fornlämning och kräver tillstånd från Länsstyrelsen.

Stadsliv

Ur ett stadslivsperspektiv har Sturegallerian ambition att skapa genomströmning genom kvarteren och fånga upp och knyta samman flöden från t ex Kungsgatan och tunnelbanan, vilket stärker handeln och göra hela stadsdelen mer attraktiv. Den tidigare

något introverta Sturegallerian kommer att bli mer öppen och inbjudande genom att gallerian ges tydligare och fler entréer. Detta gör att kvarteret kommer att bli mer extrovert och interagerar bättre med omgivningen än idag, vilket är positivt ur ett stadslivsperspektiv.

Upprustningen och kommersialiseringen av flertalet tunnelbanemiljöer har på ett positivt sätt ökat den upplevda känslan av trygghet och säkerhet för resenärerna. Att flytta entrén till en inomhusmiljö med verksamheter bedöms ge positiva effekter i ett område som kvällstid kan upplevas som otryggt.

Utvecklingen av Sturegallerian innebär således en stor potential för både staden och fastighetsägarna. Med en ökad attraktivitet, som plats och destination, kan fler gatustråk och kvarter i området utvecklas från bakgator till attraktiva stråk av ”framsideskaraktär”. En ökad potential, som dock kräver åtgärder och samordning mellan fastighetsägare och andra aktörer, för att realiseras fullt ut.

Mark och vegetation

På markplan finns viss möjlighet att anlägga grönska i form av trädplantering och genomsläpplig markbeläggning. Möjligheten till anläggande av gröna ytor på tak är begränsad eftersom takutformningen till största del är lutande. På ett antal horisontella tak finns dock möjlighet att anlägga grönska i form av t.ex. sedumörter, samt takterrasser med varierande gröna inslag. Växtlighet i urbana miljöer bidrar positivt till temperaturutjämning och minskar risken för lokala värmeöar. Med trädplantering på f.d. Privatgatan/Freys Torg skapas värdefull grönska i en annars hårdgjord miljö.

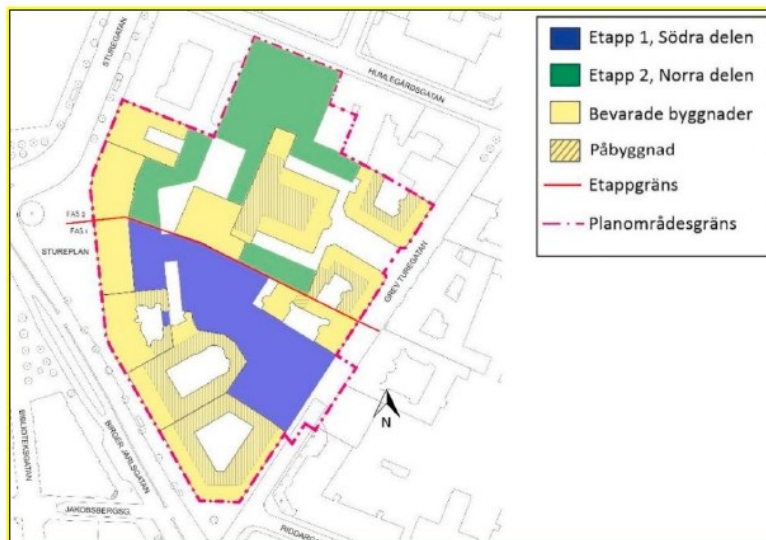
Genomförande

Etappindelning

Byggnation och renovering inom kvarteret planeras genomföras i två huvudetapper. Etappindelningen syftar till att handel och varuförsörjning ska kunna upprätthållas tillfredsställande under byggtiden. I etapp 1 börjar arbetena i den södra delen med renovering, rivning och nybyggnation. Verksamheterna i den norra delen planeras fortsätta som normalt. I slutet av etapp 1 etableras ett provisoriskt lastområde som försörjer kvarteret med varor då nuvarande lastkaj vid Humlegårdsgatan stängs och byggs om. I etapp 2 genomförs rivning och nybyggnation samt renovering av de fastigheter som ska bevaras.

Byggtiden för respektive etapp uppskattas till cirka tre och ett

halvt år. Totalt uppskattas byggtiden till cirka sju år.



Etappindelning av ombyggnation (Genomförandebeskrivning, Red Management, 2017).

Buller och störningar under byggtiden

Byggbuller och stömljud kommer påverka befintliga byggnader inom kvarteret. För att minimera störningsrisken mot främst bostäder och arbetslokaler begränsas arbetstiden till 07:00-17:00. Under kortare perioder kan dock högre nivåer accepteras. Bullerskärmar upprättas för att skydda ytterligare mot störningar vid behov. Kringliggande byggnader är av äldre karaktär och saknar i många fall moderna isolerglasfönster, därför bedöms de vara särskilt känsliga för förhöjda ljudnivåer från byggarbete.

Målet är att klara Naturvårdverkets riktvärden avseende buller inomhus för respektive tidsperiod. Rivning av befintlig bebyggelse kommer att göras varsamt inifrån kvarteret, och fasaderna rivs sist. Bullerskärmar runt respektive byggområde minimerar störningsrisken. Vad gäller tillkommande byggtransporter under byggskedet av detta projekt utgör transporterna uppskattningsvis mindre än 3 % av nuvarande trafik och bedöms därmed inte påverka framkomligheten på vägnätet i stort. Lokalt på Grev Turegatan och Humlegårdsgatan kommer det att bli en ökning av mängden tung trafik under byggskedet. Mängden biltrafik kommer däremot att minska då garagen inom planområdet stängs.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Östermalms stadsdelsnämnd lämnade ett yttrande på förslaget på program för del av kvarteret Sperlingens backe i oktober 2015. Stadsdelsnämnden var då i stort positiv till förslaget men framhöll att det är viktigt att hänsyn tas till byggnadernas historiska värde, att

utredning av möjligheter till ytterligare nya bostäder i kvarteret bör fortsätta samt att det i förslaget bör ses över vilka möjligheter som finns för att öka de gröna värdena i kvarteret.

I omarbetningen av förslaget har det tagits hänsyn till samtliga av dessa synpunkter. Antal bostäder har ökat från 27 stycken i programförslaget till 25-100 i detaljplaneförslaget. I detaljplaneförslaget finns även ett förslag på hur man skulle kunna anlägga gröna tak och få in mer grönska i den nya gallerian. Detaljplaneförslaget innebär även att färre av de befintliga byggnaderna rivs och en sänkning av högst tillåten byggnadshöjd på den nya bebyggelsen. Förvaltningen anser att de synpunkter de lämnade i programsamrådet har tagits omhand på ett bra sätt och är fortsatt positiv till förslaget.

Bilagor

1. Plankarta
2. Planbeskrivning

Övriga planhandlingar finns att läsa på stadsbyggnadskontorets webbplats:

<http://insynsbk.stockholm.se/Byggochplantjansten/Pagaende-planarbete/PagaendePlanarbete/Planarende/?JournalNumber=2014-00404>