

**Utlåtande 2012:64 RIII (Dnr 311-588/2012)**

**Detaljplan för kvarteret Hästen i stadsdelen Norrmalm,  
Dp 2010-10515-54**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.  
Detaljplanen för kvarteret Hästen i stadsdelen Norrmalm, Dp 2010-10515-54, antas.

**Föredragande borgarrådet Regina Kevius** anför följande.

*Ärendet*

Planen innebär att befintlig bebyggelse inom fastigheterna Hästen 22, 24 och norra delen av Hästen 23 rivs ner till gatunivå och ersätts av ett nytt kontorshus i 9-10 våningar. Ambitionen är att skapa en kontorsbyggnad av internationell klass med publika verksamheter i markplan.

*Beredning*

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsnämnden.

*Mina synpunkter*

En av Stockholms absoluta paradgator när det gäller handel och folkliv är Hamngatan. Välkända mål som NK, Gallerian och PK-huset – för att nämna några – drar tusentals stockholmare och besökare till sig varje dag.

På parallellgatan Mäster Samuelsgatan var kontrasten tills för bara några månader sedan slående; de dominerande öppningarna för bilvägar och få eller inga publika verksamheter i bottenvåningarna gav en känsla av mörk, otrygg och delvis ödslig bakgata, trots den geografiska placeringen mitt i hjärtat av Stockholms kontors- och handelshjärta.

I och med detaljplanen för kvarteret Hästen tar vi ännu ett steg för att skapa liv i citys ödsliga delar. I den nya byggnaden kommer Nordea att få nya lokaler som passar en internationell affärsbank. Fasaden utformas med omväxlande glas och granitpartier där glaspartierna successivt blir fler på de högre våningsplanen. På taket kommer solfångare och en grönskande takterrass att finnas. I markplan öppnas en passage mot NK och PK-huset där människor kan röra sig mellan kvarteren. Bottenvåningarna fylls av butiker, restauranger, caféer och konferenslokaler som skapar liv, rörelse och ökad trygghetskänsla.

I slutet av mars slog en ny galleria upp portarna på Mäster Samuelsgatans norra sida. I och med denna detaljplan banar vi väg för att också den södra sidan ska fyllas med folkliv och bidra till ett än mer myllrande city.

Jag föreslår att kommunfullmäktige antar detaljplanen.

#### *Bilagor*

1. Reservationer m.m.
2. Plankarta
3. Planbeskrivning
4. Genomförandebeskrivning
5. Samrådsredogörelse
6. Utställningsutlåtande

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarrådet *Daniel Helldén* (MP) enligt följande.

Det atrium som föreslås på taket stör PK-husets siluett och bör lyftas ut från det fortsatta arbetet.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplanen för kvarteret Hästen i stadsdelen Norrmalm, Dp 2010-10515-54, antas.

Stockholm den 25 april 2012

På kommunstyrelsens vägnar:  
STEN NORDIN

Regina Kevius

*Ylva Tengblad*

**Särskilt uttalande** gjordes av *Åsa Jernberg* och *Stefan Nilsson* (båda MP) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (MP) i borgarrådsberedningen.

## ÄRENDET

Planen innebär att befintlig bebyggelse inom fastigheterna Hästen 22, 24 och norra delen av Hästen 23 rivs ner till gatunivå och ersätts av ett nytt kontorshus i 9-10 våningar. Ambitionen är att skapa en kontorsbyggnad av internationell klass med publika verksamheter i markplan.

## Stadsbyggnadsnämnden

**Stadsbyggnadsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 29 mars 2012 att godkänna förslaget till detaljplan, överlämna det till kommunfullmäktige för antagande och att omedelbart justera beslutet.

*Särskilt uttalande* gjordes av Daniel Helldén m.fl. (MP), *bilaga 1*.

**Stadsbyggnadskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 16 mars 2012 har i huvudsak följande lydelse.



Planområdet ligger vid Mäster Samuelsgatan i kvarteret Hästen, mellan Norrlandsgatan och Regeringsgatan. Mitt för planområdet på andra sidan gatan finns Klaratunnelns mynning.

## Syfte

Planens syfte är att möjliggöra en modern och ändamålsenlig kontorsbyggnad av internationell klass. Området har bra läge i en del av Stockholms city som för närvarande utvecklas snabbt. Inom cirka 400 meter finns tre tunnelbanestationer.

Genomförandet av förslaget kan bidra till den pågående upprustningen av stadsmiljön kring Mäster Samuelsgatan. Gatumiljön påverkas negativt av in- och utfarternas till Klaratunneln och bristen på övergångsställen i anslutning till tunnelmynningen. Ett annat problem är att bottenvåningarna tidigare varit relativt slutna med få entréer och skyltfönster. En omvandling av stadsmiljön är önskvärd och åtgärder enligt planförslaget kan samverka positivt med den pågående ombyggnaden av fastigheten Oxen Större på andra sidan gatan. Genomförandet skapar också möjligheter att behålla en av storbankerna (Nordea) i Stockholms city.

## Läge och areal

Planområdet ligger vid Mäster Samuelsgatan och omfattar fastigheterna Hästen 22 och Hästen 24 samt del av Hästen 23. Den totala markytan är cirka 4000 kvm.

Marken ägs av staden och är upplåten med tomträtt till Pembroke Real Estates. Den nya byggnaden utformas av Tengbom Arkitekter.



*Planområdet omfattar fastigheterna Hästen 22 och Hästen 24 samt del av Hästen 23.*

## Planförslaget

Planförslaget innebär att byggrätten utökas med 2-3 våningar. Huvudanvändningen anges som "centrumändamål", vilket är en flexibel bestämmelse som ger möjlighet för kontor och handel samt andra liknande verksamheter. Byggherrens avsikt är att disponera byggrätten om ca 37 500 m<sup>2</sup> kontorsyta genom att avsätta cirka 5 500 m<sup>2</sup> yta för publik användning i form av butiker, restauranger, caféer och konferenslokaler.

Planförslaget medger en byggnad i 9-10 våningar räknat från Mäster Samuelsgatans marknivå. De översta våningarna görs något indragna från gatan. Den nya byggnaden blir högre än närmast intilliggande byggnader. Den nya höjden motsvarar andra påbyggnader som nyligen genomförts i flera omgivande kvarter i denna del av city. Den stegvisa förskjutningen av byggnadens fasadliv med början vid östra hörnet på våning 5 innebär en anpassning och övergång från de omkringliggande byggnadernas lägre höjder till den nya byggnadens högre nivå. Dessa förskjutningar skapar även flera terrasser med möjlighet till gröna planteringar. En större takterrass är tänkt att planteras och därigenom återkoppla mot grönskan i Kungsträdgården. Takutformningens olika höjder och indragningar är avsedd att skapa ett varierat taklandskap och undvika att taket på längre håll ger ett storskaligt och monotont intryck.



*Fasad mot Mäster Samuelsgatan*



*Illustration från Mäster Samuelsgatan (Tengbom Arkitekter)*

Två viktiga förutsättningar är att det finns en befintlig transformatorstation i byggnadens bottenvåning samt ventilationsanordningar för tunnelbanan. Båda är nödvändiga att behålla. En annan förutsättning är att varutransporter till kvarteret, inklusive NK, måste kunna ske genom en körbar förbindelse genom byggnadens bottenvåning.

I en separat plan för samma byggherre utreds möjligheterna att åstadkomma fler bostäder i city intill kvarteret Putten vid Malmskillnadsgatan.

### **Den nya byggnadens utformning**

Byggherrens ambitioner beträffande byggnadens arkitektur och material är högt ställd. Planförslaget kommer att förverkligas genom att befintlig bebyggelse inom fastigheterna Hästen 22, 24 och norra delen av 23 rivs ner till gatunivån och ersätts av en ny byggnad för kontor och kommersiella lokaler. Under gatunivån behålls befintlig byggnad.

Den nya byggnaden utformas som ett kontorspalats med en generös öppenhet mot gatan. Fasaden får en markerad, två våningar hög entrézon. Tunneln för Mellangatan ersätts med en ny passage med uppglasade fasader, entréer till det nya kontoret, publika lokaler och markbeläggning av natursten i stället för befintlig asfalt. Utformningen av passagen och bottenvåningen bidrar till att vitalisera området och ger Mäster Samuelsgatan en ökad stadsmässighet. En viktig aspekt i förnyelsen av kvarteret är avsikten att förlänga passagen söderut med en gångförbindelse genom kvarteret till Hamngatan

och Kungsträdgården.



*Illustration av den nya kontorsentrén vid Mäster Samuelsgatan*

Byggnadens fasad utformas med omväxlande öppna och slutna partier av glas och granit. Våningarna får successivt en mer öppen karaktär. De översta våningarna görs indragna och med dubbelglasfasad och en behandling som hindrar störande solreflexer för omgivningen.

Byggherren avser att miljöklassificera den nya kontorsbyggnaden enligt LEED-systemet. Byggnaden förses med solfångare på taket och en grönskande takterrass. Byggnadens energiförbrukning beräknas bli cirka 55 kWh/m<sup>2</sup> och år, dvs. 50 % lägre än gällande normer (BBR 2011). Dagvatten kommer att samlas upp och användas för bevattning.

### **Konsekvenser för miljön**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och avser särskilt kulturmiljö, stadsbild, buller och luftkvalitet (se vidare planbeskrivningen).





*Den nya passagen som eventuellt förlängs genom PK huset till Hamngatan*



*Axiometri över den nya byggnaden*

## **Ekonomiska konsekvenser**

Kostnaderna för planläggningen regleras genom planavtal mellan tomträtthavaren och staden.

## **Inkomna synpunkter**

### *Samråd*

Under samrådstiden inkom 18 yttranden.

*Lantmäterimyndigheten, Trafikverket, TeliaSonera Skanova Access AB, Storstockholms brandförsvaret och Nina Hjerpe m.fl.* hade inget att erinra mot förslaget.

Länsstyrelsen, Stadsmuseet, Stockholms byggnadsförening, Hufvudstaden och Rådet till skydd för Stockholms skönhet framförde synpunkter gällande Stockholms siluett. Länsstyrelsen, Stockholms byggnadsförening, Hufvudstaden, Rådet till skydd för Stockholms skönhet och Bostadsrättsföreningen Sankta Katarina Mindre 2 framförde synpunkter gällande stadsbild. Länsstyrelsen och Miljö och hälsoskydds nämnden framförde synpunkter gällande miljö och hälsa. Rådet till skydd för Stockholms skönhet framförde synpunkter gällande hållbarhet. Stockholms byggnadsförening, Norrmalms stadsdelsnämnd och Exploateringskontoret framförde synpunkter gällande bostäder. Fortum Distribution AB och Storstockholms lokaltrafik framförde synpunkter gällande tekniska anläggningar.

Förslaget justerades efter samrådet där planbeskrivningen förtydligades avseende konsekvenser för riksintresset och närliggande bebyggelse, byggnadens gestaltning och inverkan på stadsbilden. En takplan, fasadelevation och vyer från olika platser i staden redovisades och en bildbilaga bilades planhandlingarna. På plankartan infördes en bestämmelse t1 som anger att utrymme för ventilationsschakt för tunnelbana ska finnas.

### *Utställning*

Under utställningstiden inkom 7 yttranden.

Länsstyrelsen framförde att den föreslagna bebyggelsen inte innebär påtaglig skada för riksintresset. Storstockholms Lokaltrafik framförde synpunkter gällande tekniska anläggningar och djupbyggnadsbegränsningar. Fastighets AB Norrlandsgatan nr 7 och Stockholms byggmästarförening framförde att en eventuell framtida påbyggnad av grannfastigheterna inte får försvåras eller omöjliggöras. Fortum Värme och Fortum distribution AB framförde synpunkter gällande tekniska anläggningar. Fortum distribution AB framförde även synpunkter gällande elektromagnetisk strålning.

Förslaget justerades efter utställningen genom att planbeskrivningen kompletterades med en bild som visar transformatorstationens utbredning. Genomförandebeskrivningen kompletterades med uppgifter om avtal under rubriken fastighetsrättsliga åtgärder. På plankartan har u-området i anslutning till transformatorstationen utökats för att säkerställa dess funktion.

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret anser att den föreslagna byggnaden bidrar till ett mer attraktivt och levande city genom dess arkitektur och möjlighet till att skapa ändamålsriktiga och funktionsmässiga kontorslokaler som är av stor vikt för att möjliggöra attraktiva arbetsplatser i Stockholms city.

Stadsbyggnadskontoret föreslår stadsbyggnadsnämnden att anta detaljplaneförslaget.

RESERVATIONER M.M.

**Stadsbyggnadsnämnden**

*Särskilt uttalande* gjordes av Daniel Helldén m.fl. (MP) enligt följande.

Det atrium som föreslås på taket stör PK-husets siluett och bör lyftas ut från det fortsatta arbetet.