



### **Förslag**

Detaljplan för  
**Oxen större 21**  
i stadsdelen Norrmalm  
i Stockholm  
**S-Dp 2008-01903-54**

### **HANDLINGAR**

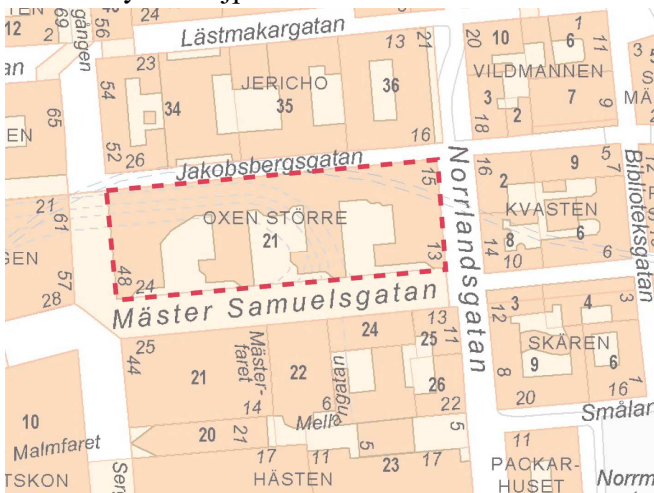
Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning och en genomförandebeskrivning. Därutöver finns en bilagd trafikutredning för Klaratunneln, (Trafikutredning kv, Oxen Större, (2008-05-12) samt ett gestaltungsprogram.

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

AMF Pension Fastighet har inkommit med en planbeställning för ändring av detaljplan för fastigheten Oxen Större 21 (Salénhuset). Ändringen avser en om- och tillbyggnad av kvarteret för kontor och kommersiella lokaler.

Aktuellt planförslag syftar till att förbättra kvarterets närmiljö, främst mot Mäster Samuelsgatan, genom att skapa mer innerstadsmässiga gaturum. Detta bidrar till en tryggare stad och en mer levande stadsbild.

Planförslaget innebär en utökad byggrätt och mindre byggnadsjusteringar. I övrigt överförs bestämmelser från nu gällande plan och gällande tilläggsplaner, till den nya detaljplanen.



Översiktskarta, planområdets läge, (kartago 2004)

## PLANDATA

### Planområde

Planområdet är beläget mellan Regeringsgatan, Jakobsbergsgatan, Norrlandsgatan och Mäster Samuelsgatan.

### Markägoförhållanden

Fastighetsägare är Salénhuset KB, ett dotterbolag till AMF Pension Fastighet.

Oxen Större 21 och 20 ingår i en gemensamhetsanläggning för parkeringsgarage. Staden innehar rätten till biltunnel, ventilationskanaler mm, allmän gångtrafik och trafikändamål genom avtalsservitut.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I Stockholm översiktsplan, ÖP 99, ingår kvarteret Oxen Större 21 som en del av "stenstaden". Till stenstaden räknas den rutnätsindelade, täta och slutna delen av innerstaden samt City. Inom detta område bör en varierad markanvändning bibehållas. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

### Detaljplan

Gällande detaljplan P17700 fastställdes 1975-08-07. Till planen hör även två tilläggsplaner, TDP 96002, laga kraft 1996-07-20 och TDP 199-02410-54 som vann laga kraft 1999-12-20.

Gällande detaljplan P17700 tillåter användning för kommersiellt ändamål d v s affärs-, kontors- och liknande ändamål och medger 38 000 m<sup>2</sup> våningsyta. Därutöver anges områden för allmänt trafikändamål (biltunnel), arkader, portiker samt gångbroar.

Tilläggsplan TDP 96002 upphäver de allmänna gångutrymmena inom kvartersmark med undantag av arkaderna utmed Regeringsgatan och Norrlandsgatan. Gångbroarna och de allmänna gångytorna togs bort. Ytterligare 200 m<sup>2</sup> byggrätt tillskapades.

Tilläggsplan TDP 1999-02410-54 har möjliggjort rätten att bygga igen arkadgången mot Regeringsgatan. 400 m<sup>2</sup> ny byggrätt tillskapades.

### Stadsförnyelse City

I samverkan mellan staden och fastighetsägare pågår ett stadsutvecklingsprogram för stadsförnyelse i City. Målsättningen är att utveckla det offentliga rummet i City, där kvarteret Oxen Större är ett av delområdena. Här framgår bl a att Mäster Samuelsgatan bör ges ett modernt och stadsmässigt uttryck i syfte att skapa förutsättningar för ett välfrekventerat gångstråk. En omarbetning av Klaratunnelns mynning bör studeras och ny fasadbelysning bör utformas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Bakgrund

Kv Oxen Större, även kallad Salénhuset, är centralt placerad på Nedre Norrmalm. Byggnaden uppfördes av Salénrederierna AB åren 1975-1982 och

ritades av Coordinator arkitekter AB, genom Allan Westerman, Gunnar Landberg och Ragnar Uppman.

Stadsmuseet har 2006-2007 inventerat Salénhuset och ”grönklassat” kvarteret, vilket innebär att byggnaden är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. I värderingen anges att anläggningen utgör en betydelsefull representant för 1970-talets ideal inom stadsbyggandet och har ett samhällshistoriskt värde. (*Bebyggelseregistret, Riksantikvarieämbetet, inventeringsperiod 2006-2007.*)



*Flygfoto, kvarteret Oxen Större*

### **Befintliga förhållanden**

Salénhuset är huvudsakligen en kontorsfastighet och består av fyra huskroppar, som i norr är hoplänkade genom tre södervända gårdsrum. Gårdarna är öppna mot Mäster Samuelsgatan och karaktärsskapande för kvarteret. Del av södra kvarteret är underbyggt med bl a garage. I gatunivå finns en in- och utfart till Klaratunneln, som leder till Tegelbacken.

Fasaderna har olika uttryck beroende på hur de äldre husen runtomkring är formade. Material av tegel, puts, natursten och koppar har använts.

En genomgående butiksgalleria finns i öst-västlig riktning, innehållande handel, restauranger och konferensavdelning. Butiksgallerian nås via två huvudentréer, placerade på Regeringsgatan respektive Norrlandsgatan. Kvarterets övre våningsplan inrymmer kontor. De ursprungliga indragna arkaderna vid Regeringsgatan och västra delen av Jakobsbergsgatan är idag inbyggda till butiker. Sockelvåningen mot Mäster Samuelsgatan och Jakobsbergsgatan upplevs däremot som slutna med få entréer och butiker. Befintligt bebyggelse inklusive garage upptar cirka 70 000 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA).

Bebyggelsen varierar i antal våningar då omgivande gator har olika marknivåer. Regeringsgatan och de västra delarna av Jakobsbergsgatan och Mäster Samuelsgatan är uppförda i sex våningsplan med indragen takvåning. Mot Norrlandsgatan, östra delarna av Jakobsbergsgatan och Mäster Samuelsgatan har byggnaden sju våningar med två indragna takvåningar.

### **Förslag**

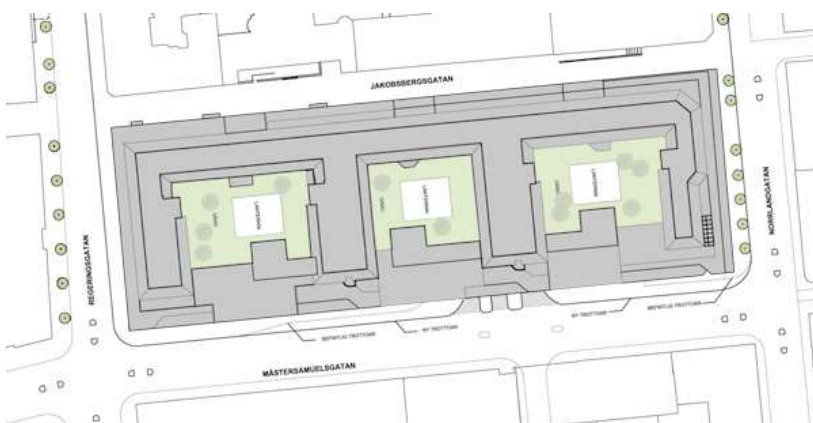
Salénhuset är idag till funktion och form i flera avseenden ett slutet kvarter. Planförslaget syftar till att förbättra kvarterets närmiljö. Hela kvarteret får en öppen och publik bottenvåning. Förändringen avser främst att förbättra kvarterets närmiljö mot Mäster Samuelsgatan. Salénhuset byggs till med tre nya kontorsbyggnader och en ny publik sockelvåning med centrumfunktioner rymmande exempelvis butiker, caféer och restauranger. De nya byggnaderna

bidrar till att befintliga gårdar sluts mot söder och bildar en kvartersstruktur på samma sätt som omgivande delar av city. En tydligare innerstadsmässig gatumiljö skapas. Gårdarna däckas över i ett våningsplan med ett planterbart bjälklag. Överbyggnaden innebär att bättre flöden kan skapas inne i byggnaden. Ljusintag till underliggande lokaler kan ske genom lanterniner, som får uppta högst 25 % av respektive gårdsyta.

De nya kontorsbyggnaderna infogas mellan flyglarna mot Mäster Samuelsgatan och ges en modern arkitektur med släta glasade fasader med integrerad solavskärmning. De nya byggnadsdelarna uppförs i sju våningar med en byggnadshöjd på 36 meter över nollplanet. Detta motsvarar en byggnadshöjd inom ett intervall mellan 25,5 och 32 meter över omgivande gator. Planförslaget innebär en ökad bygggrätt om cirka 12 000 m<sup>2</sup>, varav 9 000 m<sup>2</sup> av dessa är kontor och 3 000 m<sup>2</sup> är handel.

De tre tillbyggnaderna på Mäster Samuelsgatan får varsin entré från gatan. Entréerna vid korsningen Norrlandsgatan/Mäster Samuelsgatan och Regeringsgatan/Mäster Samuelsgatan byggs om och fasaderna får glaspartier som annonserar gallerian.

Användningsbestämmelsen (*C<sub>1</sub>*) anger centrumändamål såsom butiker, service, kontor, bio, bibliotek, teater, kyrka, föreningslokaler, restauranger, hotell etc. I gatuplan får endast handel eller liknande publika verksamheter inrymmas.



*Situationsplan*



*Korsningen Regeringsgatan/ Mäster Samuelsgatan idag*

*Korsningen Regeringsgatan/Mäster Samuelsgatan med ny entréutformning till gallerian samt nya tillbyggnader och butiker längs Mäster Samuelsgatan.*



*Mäster Samuelsgatans sockelvåning får fasader med glaspartier samt entréer och butiker. Klaratunnelns mynning minskas.*



*Förslag till ny fasad mot Norrlandsgatan*



*Mäster Samuelsgatan idag*



*Norrlandsgatan idag*



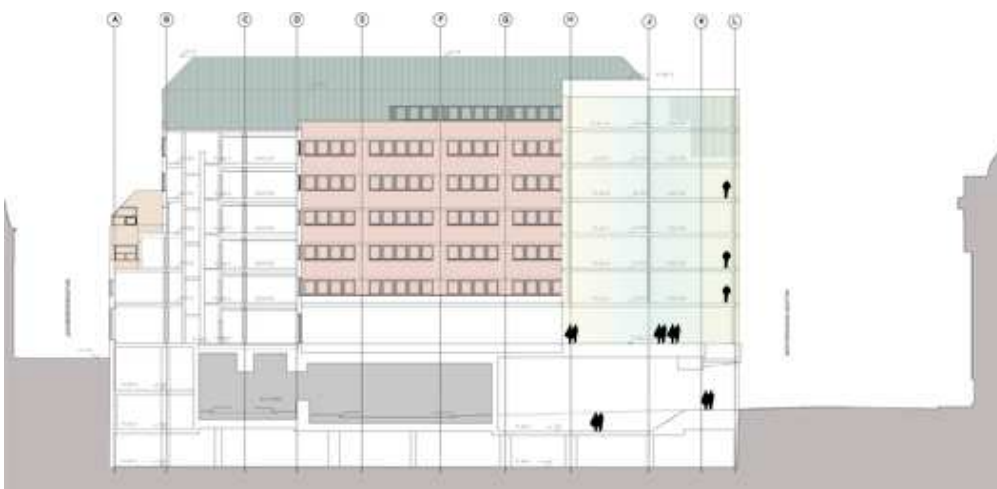
*Liten bild: Regeringsgatan idag*



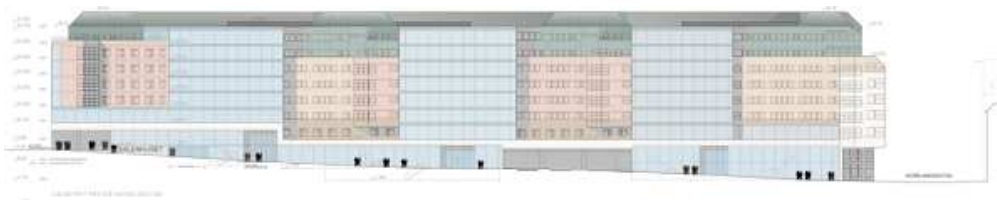
*Stor bild: Regeringsgatans sockelvåning får nya glaspartier och butiker mot gatan*



*Befintlig bebyggelse, sektion genom Regeringsgatan*



*Sektion, till- och påbyggnad vid Mäster Samuelsgatan*



*Elevation över Mäster Samuelsgatan*

### **Gestaltning**

Kvarteret Oxen Större är enligt Stadsmuseets bedömning grönklassat. Befintliga fasader består av tegel, puts, natursten och koppar. De nya byggnaderna adderar ytterligare ett material, glas, men anpassas till den befintliga fasaden på Mäster Samuelsgatan genom att skapa en tydlig horisontallitet på liknande sätt som den ursprungliga fasaden.

### Gestaltningssprinciper:

- Att skapa en mer öppen sockelvåning med en ny glasfasad som sträcker sig runt hela kvarteret
- Att nya byggnader ska ha en slät enkel glasfasad
- Inga synliga byggnadselement ska hänga utanpå fasaden
- En tydlig horisontallitet genom markerade bjälklagsband
- Att de nya byggnaderna uppförs i samma höjd som omgivande kvarteret för att smälta in
- Att de överbyggda gårdarna ska vara generöst planterade



Bilden visar viktiga gestaltningssprinciper

### Friytor och rekreation

Inga allmänna rekreativa ytor kommer att påverkas av planförslaget eftersom planen inte omfattar parkmark. En del av gårdsrummet och dess vegetation tas i anspråk för de nya byggnaderna.

### Gator, trafik och parkering

Enligt trafikberäkningar som genomförts i mars 2008 uppgår trafikmängden på Mäster Samuelsgatan mellan Regeringsgatan och Klaratunneln till cirka 9 300 fordon/dygn. Trafikmängden på Mäster Samuelsgatan mellan Klaratunneln och Norrlandsgatan uppmättes till cirka 16 000 fordon/dygn. Jakobsbergsgatan är idag en gågata.

#### Mäster Samuelsgatan

Mäster Samuelsgatan ska utformas till en stadsmässig gata med en attraktiv miljö för fotgängare. En cirka 4,5 meter bred gångbana anordnas på norra sidan som idag saknar trottoar. Passagen förbi tunnelmynningen ska utformas med hänsyn till tunnelns trafikflöden och tillhörande säkerhetskrav. Vid Klaratunnelns in- och utfart anläggs ett övergångsställe och tunnelmynningen föreslås minskas. Den nya gångbanan får ett attraktivt södervänt läge med entréer till butiker. Att skapa en stadsmässig gata med ett frekvent gångstråk sammanfaller med pågående programarbete för förnyelse i City.



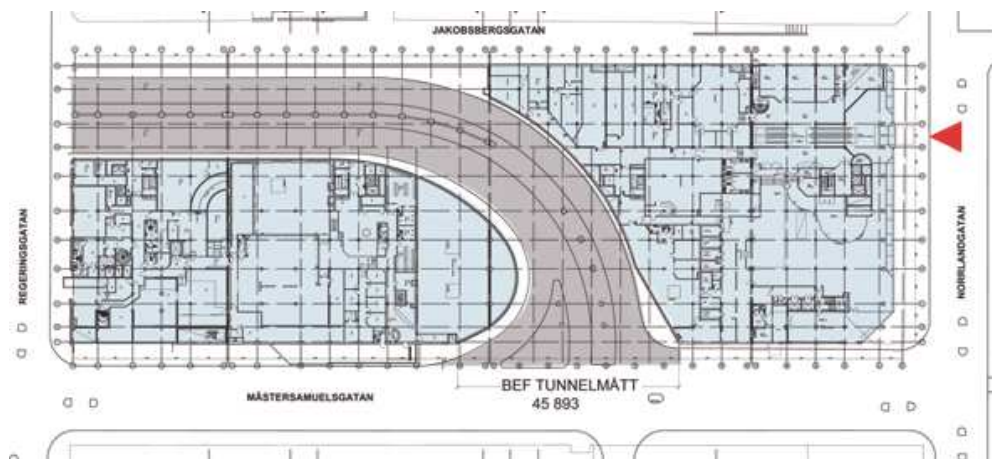
*Åtgärder Mäster Samulels gatan*

Konsekvenserna för trafiken vid Klaratunneln har studerats i en trafikutredning, Trafikutredning kv, Oxen Större, Ramböll, 2008-05-12, se bilaga.

I och med att tunnelmynningen yttersta del minskas från 46 meter till 27 meter kommer kapaciteten att minska med mellan fem och 10 procent under eftermiddagens maxtimme. Detta medför i stort inga framkomlighetsförändringar. Idag är båda infarterna, öster och väster ifrån, separatreglerade. Ett övergångsställe framför tunnelmynningen minskar tunnelns kapacitet. Reglering av garageutfarten mitt emot tunnelmynningen eller ”slussning” av fotgängarna på det tillkommande övergångsstället bör övervägas för att kunna lösa gångtrafiken och samtidigt få en acceptabel påverkan på Klaratunnelns kapacitet.

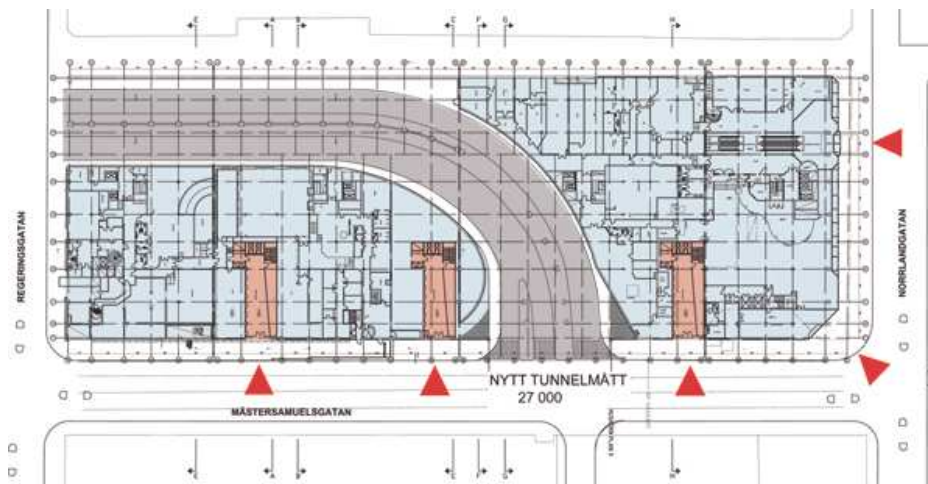


*Klaratunneln idag*



*Tunnelmynningens utformning idag*





Ny utformning för tunnelmynningen

#### *Parkering och inlastning:*

Fastigheten innehåller underjordisktgarage Mästerfaret, i två plan med infart från Mäster Samuelsgatan. Totalt inryms 220 parkeringsplatser.

Garageanläggningen sköts och administreras av AMF Pension Fastighet.

Parkeringarna är i sin helhet avsatta för husets hyresgäster. Uthyrningsläget och tillgängligheten är god. Behovet av parkering för nya kontorslokaler kan inrymmas inom befintligt garage. All inlastning till fastigheten sker i dagsläget från Mästerfaret via en lastgata under marken, se planbestämmelsen lastgata.

#### **Tillgänglighet**

Planförslaget ska uppfylla stadens tillgänglighetskrav.

#### **Teknisk försörjning**

Planförslaget kommer inte att påverka några tekniska försörjningssystem.

#### **Buller**

Gällande riktvärden för buller inomhus ska uppfyllas.

### **KONSEKVENSER FÖR MILJÖN**

#### **Behovsbedömning**

Enligt förordningen om ändring i förordningen (1998:905) om Miljökonsekvensbeskrivning, SFS 2005:356” (bilaga 2 och 4) har stadsbyggnadskontoret gjort en behovsbedömning av planprojektet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18 § eller MB 6 kap 11 § att miljöbedömningen behöver göras.

Planförslaget strider inte mot gällande översiktsplan eller det pågående staadsutvecklingsprogrammet för stadsförnyelse i City. Planförslaget bedöms heller inte strida mot några andra kommunala eller nationella, gemenskaps- eller internationella skyddsstatus. Verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Miljöförvaltningen har lämnat underlag för behovsbedömning och bedömer att detaljplanen inte kan antas innebära en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap 18 § PBL och 6 kap 11 § MB. Miljöförvaltningen grundar sin

bedömning på kriterierna i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar bilaga 4 och i förekommande fall bilaga 2.

Stadsmuseet har 2008-05-06 inkommit med underlag för behovsbedömning och bedömer att den föreslagna förändringen och tillbyggnaden av kvarteret innebär en mycket stor påverkan på miljön och det kulturhistoriska värdet. Stadsmuseet bedömer dock att ingen MKB behöver göras. En konsekvensanalys av den föreslagna bebyggelsens påverkan på det kulturhistoriska värdet måste dock tas fram.

### **Konsekvenser för kulturmiljön**

Konsekvenserna utifrån de punkter som Stadsmuseet angivit som värdefulla i Bebyggelseregistret (Riksantikvarieämbetet, inventeringsperiod 2006-2007).

1. *Anpassningen av det modernistiska formspråket till det omgivande stadsrummet.*
  - Detaljplanen tillåter att den ursprungliga byggnadens oregelbundna form med olikformade volymer förändras. Tillbyggnaderna mot Mäster Samuelsgatan medför att den ursprungligen nedbrutna byggnadskroppen utökas till en större och mer kompakt volym. Mot Regerings- och Norrlandsgatan ändras fasaduttrycket endast i bottenvåningen.
  - Anpassningen av material till omgivande kvarter bibehålls i relativt stor utsträckning. Tillbyggnaden i glas följer inte det ursprungliga mönstret i fråga om materialval.
  
2. *Innergårdarna.*
  - Genom överdäckningen av gårdarna försvinner den visuella kontakten mellan Mäster Samuelsgatan och träden på gårdarna.
  - Om öppningar byggs för och överdäckning sker minskar möjligheten för någon omfattande vegetation på gårdarna.
  
3. *Spåren av 1970-talets brukarinflytande och uttrycken för 1970-talets vision om stadsplanering*
  - Parkeringsgarage med lastfart kvarstår oförändrat under marken. Möjligheter för allmänheten att passera kvarteret via arkader, gångbroar, passager och rulltrappor har redan tagits bort i tidigare tilläggsplaner.
  - Kvarteret ges möjlighet att kompletteras med fler publika och kommersiella lokaler än vad kvarteret var försett med från början.
  
4. *Byggnadens bevarade yttre*
  - Tillbyggnaderna i glas tydliggör skillnaden mellan ursprungliga och tillbyggda partier.
  - De nya glasfasaderna anknyter till de ursprungliga fasaderna genom att låta de konsekvent förekommande bjälklagsbanden mellan våningsplanen återkomma även i de glasade tilläggen.
  - Detaljplanen innebär endast begränsade ändringar av befintliga byggnadsdelar. Glaskroppar mot Mäster Samuelsgatan, vilka tillåts skjuta ut från befintligt fasadliv, medför att de ursprungliga byggnadsvolymer förlorar sin egenskap av flygelbyggnader. De omvandlas istället till en bakåtskjuten fond till de nya glasfasaderna.

- Det uppglasade hörnet och första våningens glasade väggar medför förändring av det befintliga fasaduttrycket.
- De tidstypiska arkaderna i bottenvåningen försvinner genom inglasning och ombyggnad av kvarterets nedersta del.

Sammanfattningsvis innebär förslaget till om- och tillbyggnader en förändring av exteriör och till en del av vissa kvarvarande funktioner. Gångpassagerna via gångbroar, passager och rulltrappor fick emellertid aldrig avsedd användning eller har ens kunnat möta grundläggande krav avseende trivsel och säkerhet i denna del av City. Dessa har därför tidigare tagits bort. Gårdarna tillgänglighet och betydelse för allmänheten har redan avsevärt reducerats i och med att det publika gångsystemet i stort har tagits bort. Kvarterets i idag mångt och mycket slutna fasader i gatuplan utgör en brist i gatulivet. Dessa brister kan nu åtgärdas på ett önskvärt och positivt sätt genom att en redan tidigare påbörjad förändring av kvarteret kan avslutas. Aktuellt planförslag syftar till att förbättra kvarterets närmiljö, främst mot Mäster Samuelsgatan, genom att skapa mer innerstadsmässiga gaturum. Detta bidrar till en tryggare stad och en mer levande stadsbild.

### **Sociala konsekvenser**

Gångstråk kopplas samman och rörelsemönster för fotgängare och cyklister förbättras. Tryggheten för fotgängare ökar också i och med den nya gatubelysningen och publika lokaler i gatuplan.

Kvarteret inbjuder till vistelse genom ett varierat utbud av service och handel samt att utveckla kvarteret till en levande stadsmiljö.

### **Luftkvalitet**

Mäster Samuelsgatan är en stadsgata med relativt hög bebyggelse på bägge sidor av gatan. Gatan har sämre ventilation än mer öppna ytor.

En SLB-analys upprättades i maj 2008. Denna visar att miljökvalitetsnormens gränsvärde för luft på  $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$  kvävedioxid ( $\text{NO}_2$ ) inte klaras vid Klaratunnelns mynning. Öster om tunneln ligger halterna strax under normen.

Gränsvärdet för inandningsbara partiklar, på  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  PM10 klaras inte vid tunnelmynningen och öster där om.

Planförslaget innebär att Mäster Samuelsgatan sluts ytterligare då gårdarna byggs igen. Detta försämrar möjligheten till utvädring i gaturummet, samtidigt som föroreningsituationen på innergårdarna förbättras. På Norrlandsgatan och Regeringsgatan är förändringarna av mindre betydelse. I och med genomförandet av planen bedöms miljökvalitetsnormens gränsvärden för luft för kvävedioxid ( $\text{NO}_2$ ) och inandningsbara partiklar PM10 överskridas på samma gatusträckor som i nuläget.

### **Ljusförhållanden**

En solstudie har tagits fram, studien visar att gårdarna under höst- och vårdagjämning kommer att ligga i skugga. Under sommarsolstånd är cirka 60 procent av gården i skugga under för- och eftermiddagen. Mitt på dagen påverkas gården marginellt.

**MEDVERKANDE**

Planhandlingarna har upprättats av stadsbyggnadskontoret genom Stellan Fryxell, Soon Hammarström, Amelie Oscarsson och Anna Reutersvärd, Tengbom Stockholm, i samråd med Per Söderberg stadsbyggnadskontoret. Illustrationer och ritningsunderlag samt ett gestaltungsprogram är framtaget av White Arkitekter genom Thomas Rudin.

Tomas Enqvist  
Sektionschef