



STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Klas Groth
Tfn 08-508 273 74

DOKID: 25606

PLANSAMRÅD

2010-01-11

ANK TILL NORRMALMS
STADSDELSFÖRVALTNING

2010-01-13/

Dnr 1.5.3.-13/2010

Till
Remissinstanser enligt lista
Sakägare m.fl.
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter
och ersättare

Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för del av Orgelpipan 6 m.m, Citybanans huvuduppgång, i stadsdelen Norrmalm, S-TDp 2007-40306-54

Stadsbyggnadsnämnden tog den 5 november 2009 beslut om fortsatt planarbete för Orgelpipan 6, Citybanans huvuduppgång. Stadsbyggnadskontoret har nu upprättat ett förslag till tilläggsplan som innebär att en samlad stationslösning för Citybanans huvuduppgång kan komma till stånd inom Orgelpipan 6. Tilläggsplanen innebär ingen utökad byggrätt och genomförs med enkelt planförfarande

För utbyte av information och synpunkter inbjudes härmed till samråd enligt 5 kap 20 § PBL (Plan- och bygglagen).

Samrådsmöte kommer att hållas den 26 januari 2010 kl.14.00-15.00 i rum K2, 5:128, i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4.

Planförslaget visas under tiden 13 januari – 12 februari i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag - onsdag 9.00 – 16.00, torsdag 9.00 – 18.30, fredag 10.00 - 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Planförslaget visas även på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/sbk

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 12 februari 2010 ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Klas Groth

Information om behandling av personuppgifter (se sista sidan)

Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Sändlista

Länsstyrelsen i Stockholm, Planavdelningen
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Miljöförvaltningen
Norrmalms stadsdelsförvaltning
Trafikkontoret
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Storstockholms brandförsvär
Stadsbyggnadsnämndens handikappråd
Vägverket, Region Stockholm
Sakägare enligt fastighetsförteckning
AB Storstockholms Lokaltrafik
Skönhetsrådet
Stockholms Stadsmuseum

Interna instanser

Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnberedningen
Stadsmättningsavdelningen, Geodatasektionen
Stadsmättningsavdelningen, ärendeansvarig grundkarta
Stadsbyggnadsexpeditionen
Receptionen i Tekniska Nämndhuset

Information om behandling av personuppgifter

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret registreras för administration och uppföljning. Personuppgifter behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PuL). Handlingar och e-post som inkommer till stadsbyggnadskontoret blir allmänna handlingar och kan komma att lämnas ut enligt offentlighetsprincipen. Uppgifterna kan komma att läggas ut på vår webbplats.

Stadsbyggnadsnämnden är personuppgiftsansvarig för behandlingen av personuppgifter. Stadsbyggnadsnämnden är skyldig att till var och en som skriftligen ansöker om det, en gång per kalenderår, lämna besked om vilka personuppgifter om denne som behandlas. För eventuell rättelse av felaktiga uppgifter kontakta stadsbyggnadskontoret.



Förslag

Tilläggsplan för
del av Orgelpipan 6 m.m.
(Citybanans huvuduppgång)
i stadsdelen Norrmalm
i Stockholm
S-TDp 2007-40306-54

BAKGRUND

Förutsättningarna för en samlad stationslösning för Citybanans Station City har förändrats då tomträtten för Orgelpipan 6 överlåtits till Jernhusen Stockholm R AB. Gällande plan, Pl 5574 (fastställd 1960) för hotell Continental och TDp/Dp 2007-36070-54 för järnvägstunnel och Citybanan, ges ett tillägg som möjliggör en samlad stationslösning i Orgelpipan 6 med entréfunktioner mot Vasagatan, Klarabergsgatan och Klara Vattugränd.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tomträttshavaren Jernhusen har inkommit (2009-10-24) med en begäran om ändring av detaljplan i syfte att möjliggöra en ny samlad stationsuppgång inom fastigheten Orgelpipan 6.

Tidplan – enkelt förfarande

Remisstid	jan-feb 2010
Samrådsmöte	26 jan 2010
Ev. betänketid	feb 2010
Antagande SBN	mars 2010

Genomförandetid

Planens genomförandetid följer Citybanans genomförandetid som i sin detaljplan löper fram till 2023.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap för byggnationen och ansvarfördelningen mellan parterna Banverket, Jernhusen AB, Stockholm Stad och Stockholm Läns landsting klargörs i förhandlingar och fastläggs i avtal mellan dessa.

Avtal

Kompletterande genomförandeavtal mellan parterna för de förändringar som denna tilläggsplan innebär ska upprättas under första halvåret 2010.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Tilläggsplanen berör fastigheterna Orgelpipan 6, som är upplåten med tomträtt till Jernhusen Stockholm R AB och Norrmalm 6:1, del av Citybanan, som ägs av Banverket.

Fastighetsbildning

En tredimensionell fastighetsreglering krävs mellan Orgelpipan 6 och Norrmalm 6:1. En mindre del av nuvarande Orgelpipan 6 kommer att överlåtas till Banverket och överförs till trafikområde för att ingå i Norrmalm 6:1.

EKONOMISKA FRÅGOR

Avtalsparterna Banverket, landstinget och staden har genom tidigare uppräta- de avtal ett gemensamt ansvar för Citybanans finansiering. Finansieringen av den samlade stationslösningen avgörs i förhandling mellan parterna Banverket, landstinget, staden och Jernhusen.

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnadsordning

Citybanan planeras att tas i drift 2017. Tidplanen för byggnationen av det som denna tilläggsplan reglerar kommer helt att samordnas med övrig byggnation.

Genomförandeprocess

Genomförandet sker inom samma ramar och med samma krav och förutsätt- ningar som redan planerad byggnation i enlighet med övriga gällande planer för citybanans utbyggnad.

Ur Citybanans genomförandebeskrivning

Station City byggs via arbetstunnlar som mynnar inom bangårdsområdet vid Stockholms central samt i Vattugaraget. Stationen byggs helt i berg bortsett från anslutande entréhallar och delar av rulltrappsschakten till entréerna i markplanet vid Vasagatan och Klarabergsgatan som byggs i betong. Stations- tunnlar passerar under den blå tunnelbanan och anslutningar till röd/grön tunnelbana skall sprängas ut underifrån. Närheten till tunnelbana och närlig- gande fastigheters källarplan och en energitunnel innebär att stor försiktighet måste iaktas vid bergarbetena.

MEDVERKANDE

Denna genomförandebeskrivning har utarbetats av stadsbyggnadskontoret. Tilläggsplanen har upprättats med enkelt förfarande och med hjälp av plan- konsult, Marianne Dufva arkitektkontor AB.

Nina Åhman
planchef

Klas Groth
handläggare



STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Klas Groth
Tfn 08-508 27 374

PLANBESKRIVNING

2010-01-11

1(5)
S-TDp 2007-40306-54

Förslag
Detaljplan för
del av Orgelpipan 6 mm
(Citybanans huvuduppgång)
i stadsdelen Norrmalm
i Stockholm
S-TDp 2007-40306-54

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att ge möjlighet att förlägga Citybanans huvuduppgång, Station City, till Orgelpipan 6, Hotel Continental, och därigenom inom befintlig bebyggelse utöka utrymmet för Banverkets fastighet Norrmalm 6:1 genom en tredimensionell fastighetsreglering.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområde

Planområdet omfattar del av fastigheten Orgelpipan 6, hotell, samt del av fastigheten Norrmalm 6:1, järnvägstunnel. Dessa två fastigheter överlappar varandra i en tredimensionell fastighetsbildning.

Översiktsplan

Syftet med tilläggsplanen är förenlig med översiktsplanen. Tilläggsplanen ligger i anslutning till Stockholms centralstation där järnväg, tunnelbana och övriga trafikslag knyts samman. Området ansluter direkt till stadens och rikets administrativa och kommersiella centrum.

Gällande detaljplaner

Detaljplan för hotellet, Pl 5447, fastställd 1960, anger bestämmelsen R – af-färs-, kontors och liknande ändamål, däri inbegripet hotell. Särskilda föreskrifter ges också till skydd för tunnelbanan som passerar under fastigheten.

Detaljplan och järnvägsplan för Citybanan TDp/Dp 2007-36070-54, fastställd i december 2008, har inom tilläggsplanens område markanvändningsbestämmelse för järnvägstrafik i tunnel och att ytor kan tas i anspråk för entréfunktioner i källarplan och gatuplan i Orgelpipan 6. Även utrymmen inom Orgelpipan 5 medges för entréfunktioner. En tillbyggnad till Orgelpipan 6 medges på Klara Vattugränd för att möjliggöra rulltrappor, trappor och hiss till gatuplanet.

NUVARANDE FÖRHÅLLANDEN

Ägoförhållanden

Området har en tredimensionell fastighetsindelning. Orgelpipan 6 med adresser Klara Vattugränd 2 och 4, Vasagatan 22 och Klarabergsgatan 39 ägs av staden och är upplåten med tomträtt åt Jernhusen Stockholm R AB. Största hyresgästen är Scandic Hotels som driver Hotel Continental. Norrmalm 6:1 som rymmer järnvägstunnel och stationsuppgångar ägs av Banverket.

Befintlig byggnad – Hotel Continental

Hotel Continental var ett av de första moderna hotellen som byggdes under regleringen av nedre Norrmalm. Hotellet ritades av Hjalmar Klemming och Erik Thelaus och stod klart 1963. Volymdispositionen är en kubisk byggnadskropp, högdal, på en tvåvånings terrassbyggnad, lågdal. Byggnadens fasader är av blåstrad vit ekebergsmarmor och med bronsdetaljer kring fönstren. Taket är belagt med kopparplåt. Byggnaden är gulklassad i stadsmuseets klassificering, dvs byggnaden är av positiv betydelse för stadsbilden och har visst kulturhistoriskt värde.

Entré till tunnelbanan

Mot Vasagatan finns en entré till tunnelbanan och några butiker.

Parkering - leveranser

Hotellens garage finns under Klarabergsgatan och under intilliggande kvarter med in- och utfart vid Mäster Samuelsgatan. Garaget har direktförbindelse med hotellet under markplanet. All varutillförsel till byggnaden sker under markplanet via garageinfarten.

Omgivande bebyggelse

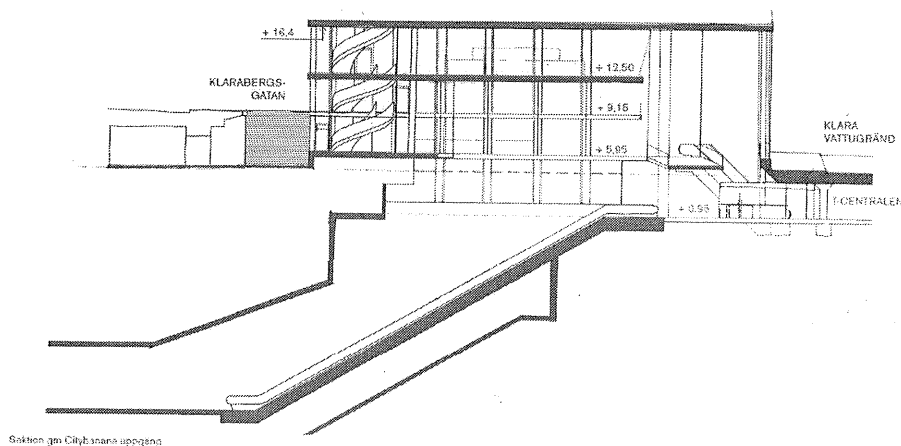
City har en bebyggelse som är relativt blandad med traditionella stenstadskvarter där genombrott sker av högre hus och inslag av kyrkor. Kring Hotel Continental på östra sidan Klara Västra Kyrkogata står Klara kyrka med sitt höga kyrktorn och ned mot Vasagatan på södra sidan Klara Vattugränd ligger Uggleborg 5 och 12 i ett stenstadskvarter. På andra sidan Vasagatan ligger Centralplan och Centralstationen och norr om Klarabergsgatan ligger Orgelpipan 7, ett kontorshus byggt på 1970-talet. Klara kyrka, Uggleborg 12 och Centralstationen är av byggnadsminnesklass, dvs blåklassade av stadsmuseet.

FÖRÄNDRINGAR

Citybanans huvuduppgång

Utbyggnaden av Citybanan innebär att delar av Hotel Continental, Orgelpipan 6, kommer att tas i anspråk för Station City. Tilläggsplanen medger att Station Citys entréfunktioner ryms inom Orgelpipan 6 och att Orgelpipan 5 inte behöver tas i anspråk. En stationslösning integreras i de fyra nedre våningarna av

hotellbyggnaden, med entréer mot såväl Vasagatan som mot Klarabergsgatan. Den lägre byggnadsdelen mot Vasagatan ger plats till rulltrappor och ett ljusinsläpp till stationen.



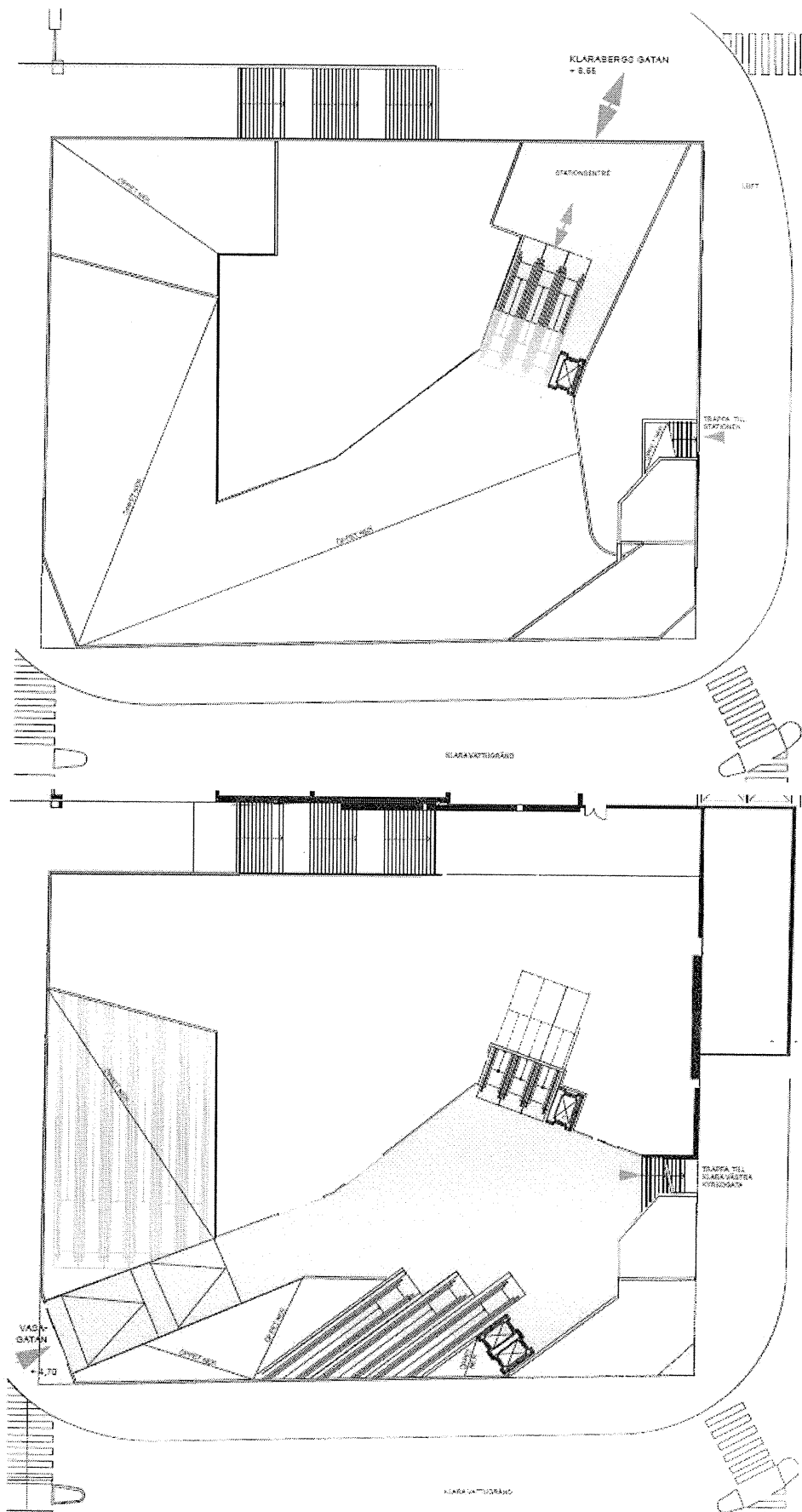
Sektion som visar de fyra våningsplan i hotellet som Station City kommer att använda delar av, källarplanet, samt trevåningsplan mot Vasagatan vilket också innebär två våningsplan mot Klarabergsgatan. (Strategisk Arkitektur)

En rymlig stationshall med publika verksamheter såsom resenärsservice medges i hotellets entré- och källarplan med kopplingar från Station Citys och tunnelbanans biljetthall under Klara Vattugränd till Klarabergsgatan och Vasagatan. Biljetthallen för röd-grön tunnelbana får en förbindelse upp till Klarabergsgatan. En visuell koppling och ett funktionellt samband skapas mellan Station City och Centralstationen.

Med denna disposition får trappschaktet, biljetthallens nedre och övre plan samt entréhallen direkt kontakt med kringliggande gator. Detta innebär att dessa livligt frekventerade utrymmen, i två våningars höjd, exponeras i stadsbilden längs merparten av fasaderna. Entréhallen, den övre hallen och trappschaktet kommer att få rikligt med dags- och solljus och de bildar tillsammans med den befintliga gångpassagen under Vasagatan en sekvens av rum som länkar samman det nedre planet på Stockholms central med Klarabergsgatan och City.



Hotellentré anordnas mot Vasagatan med sekundära entréer mot Klarabergsgatan. Funktionella och offentliga rörelsestråk som förbinder Vasagatan med Klarabergsgatan kan anordnas både genom och kring byggnaden. (Illustration, Strategisk Arkitektur)



Entrén från Vasagatan till vänster i bild och rulltrapporna diagonalt upp mot Klarabergsgatan ger ett diagonalt stråk genom byggnaden. (Strategisk Arkitektur)



Vy längs Klara Vattugränd (Illustration, Strategisk arkitektur)

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Miljöpåverkan - behovsbedömning

Detaljplanens genomförande kan inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget strider inte mot gällande översiktplan och verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. Partikelhalter (PM 10) och koldioxidhalter (NO₂) i och omkring planområdet ligger under gränsvärdena. En miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna är upprättade av stadsbyggnadskontoret i samarbete med exploateringskontoret, Banverket och Jernhusen. Detaljplanen har upprättats med enkelt förfarande och med hjälp av plankonsult, Marianne Dufva arkitektkontor AB.

Nina Åhman
planchef

Klas Groth
handläggare



Sammanträdesdag
2009-11-05
Kl 16:00 – 17:30

Justerat den 17 november 2009

Anslaget den 19 november 2009

Kristina Alvendal

Teres Lindberg

Anders Blom
(§ 25)

Närvarande

Ordföranden
Vice ordföranden
Ledamöterna

Kristina Alvendal (M), §§ 1-24, 26-81
Teres Lindberg (S)
Anders Blom (M)
Peter Jönsson (M)
Tomi Liljeqvist (M)
Abit Dundar (FP)
Göran Oljeqvist (KD)
Arhe Hamednaca (S)
Hasan Dölek (S)
Cecilia Obermüller (MP)
Maria Hannäs (V)

Tjänstgörande ersättarna för

Inger Koch (M)
Gunn Ekdahl (S)
Ordföranden Kristina Alvendal (M)

Arne Fredholm (M)
Kristoffer Hernbäck (S)
Per Hagwall (M), § 25

Ersättarna

Per Hagwall (M), §§ 1-24, 26-81
Anders Johnson (FP)
Lukas Forslund (C)
Katrín Nyström (S)
Martin Hansson (MP) §§ 1-6, 11-77

Dessutom närvarade stadsbyggnadsdirektören Susanne Lindh och stadsbyggnadskontorets avdelningschefer samt handläggande tjänstemän i de aktuella ärendena.

Hinder har anmälts av ledamöterna Inger Koch (M) och Gunn Ekdahl (S), samt av ledamöterna Maria Elstrand (M), Kristina Lutz (M), Katariina Güven (FP), Jan-Olof Gustavsson (S), Irja Thofvesson (S) och Anders Nordenskiöld (V).

§ 80

Orgelpipan 6, Vasagatan, Norrmalm, Dnr 2007-40306-54

Beslut

- 1 Stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisningen och ger kontoret i uppdrag att upprätta detaljplan i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Ärendets handlingar

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande, godkänt via e-signatur den 27 oktober 2009. Utlåtandet avser ställningstagande inför fortsatt planarbete för Orgelpipan 6, huvuduppgång för Citybanan, i stadsdelen Norrmalm. Bil § 80

Kontoret föreslår att (se beslutet).

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

Nämnden föreslår att (se beslutet)

Beslutsgång

Ordförande Kristina Alvendal (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.



Handläggare: Klas Groth
Tfn 08-508 27374

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Ställningstagande inför fortsatt planarbete för Orgelpipan 6 i stadsdelen Norrmalm (huvudupp- gång för Citybanan)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen och beslutar att förslag till detaljplan ska upprättas i enlighet med kontorets utlåtande.

Susanne Lindh

Torsten Malmberg
t.f

Nina Åhman

Sammanfattning

Citybanan utgör del av stadens övergripande infrastruktur försörjning och i gällande detaljplan för Citybanan planeras två uppgångar anordnas vid station City; en vid Klarabergsgatan (Orgelpipan 5) och den andra vid Vasagatan (Orgelpipan 6). Banverket har inlett projektering och ett genomförande av Citybanan inklusive stationsuppgångarna. Staden har tillsammans med berörda parter tidigare studerat möjligheterna till en samlad stationslösning enbart inom Orgelpipan 6 i syfte att förtydliga och förbättra stationsentréerna som del i stadens offentliga rum. Denna lösning har tidigare dock inte bedömts genomförbar. Förutsättningarna för en samlad stationslösning bedöms dock ha förändrats som konsekvens av nyligen genomförd överlåtelse av tomträtten till annan intressent, Jernhusen AB. Byggherren har inkommit med begäran om detaljplaneändring i syfte att på nytt pröva möjligheten till en samlad stationslösning inom Orgelpipan 6. Ur ett stadsbyggnadsperspektiv bedömer kontoret det som positivt med en samlad stationslösning i detta läge då den bidrar till dels stationen och dess entréer i sig, dels utvecklingen av staden i övrigt i och omkring platsen. Kontoret föreslår att användningsbestämmelsen för trafikändamål utökas till att omfatta hela fastighetens källar- och markplan. Den föreslagna lösningen innebär inte att man i dagsläget tar ställning till en bebyggelseutveckling i övrigt inom fastigheten. Föreslaget tillägg till detaljplan berör enbart ett begränsat antal parter inom fastigheten och innebär ingen ändrad byggrätt. Föreslaget tillägg bedöms inte innebära betydande miljö-

påverkan. Planen föreslås därav hanteras genom ett enkelt förfarande. Orgelpipan 5 utgår som del av stationslösningen som konsekvens av en samlad stationsentré inom Orgelpipan 6.

Utlåtande

Bakgrund

Citybanan utgör en av de större infrastruktursatsningarna i staden med bl.a. nya stationslägen för pendeltågstrafiken vid både Odenplan och City. Gällande detaljplan för Citybanans station City innebär att befintlig byggnad inom fastigheten Orgelpipan 5 (vid Klarabergsgatan/Nils Ferlins Torg) tas i anspråk för den nya uppgången. Orgelpipan 5 ägs för närvarande av staden men avses genom träffade avtal överlätas till Banverket i samband med ett genomförande av stationen. Kommunfullmäktige antog den 7 april 2008 detaljplan för Citybanan. Regeringen godkände den 4 december 2008 järnvägsplan och detaljplan som då vann laga kraft. Banverket har inlett projektering och ett genomförande av Citybanan inklusive stationsuppgångarna. Uppgångarna i markplan planeras att genomföras i ett senare skede men påverkar redan nu genomförandet av själva stationen i övrigt under mark.

Som komplement till planerad stationsuppgång inom Orgelpipan 5 samt som förbindelse från tunnelbanan till gatuplanet, medger gällande detaljplan för Citybanan även en entré till stationen från Vasagatan inom och intill Orgelpipan 6 (nuvarande Hotell Continental). Tomträttshavaren (Folksam) liksom hotelloperatören (Scandic) har tidigare haft synpunkter på denna lösning då den ansetts medföra för stora intrång i hotellverksamheten.

Mot denna bakgrund har staden gemensamt med berörda parter (Folksam, Scandic, Banverket, SL) tidigare genomfört studier för en alternativ lösning i syfte att erhålla en bättre och samlad stationsentré inom fastigheten Orgelpipan 6 samtidigt som hotellverksamhetens intressen tas tillvara. I samband med studier kring stationslösningen har förutsättningarna för en ny högre byggnadsvolym inom Orgelpipan 6 studerats som då skulle ersätta dagens lågdel mot Vasagatan. Denna tillbyggnad avsågs bl.a. kompensera för de hotellytor som måste utgå genom den nya stationslösningen. Som konsekvens av en samlad stationslösning inom Orgelpipan 6 skulle nuvarande fastslagen stationslösning inom Orgelpipan 5 därmed utgå.

De tidigare utredningarna omfattande bl.a. ett parallellt arkitektuppdrag som redovisades i nämnden januari 2009. Redovisningen pekade både på de möjligheter och begränsningar som en sådan högre bebyggelse kombinerat med en ny stationslösning innebär på platsen, bland annat utifrån stationsfunktionerna, förhållandet till Klara kyrka, samt när- och fjärrverkan på stadsbilden i övrigt. Under analys- och bedömningsarbetet med de parallella uppdragen som grund konstaterades att ett genomförande av den planerade högre bebyggelsen från ett stadsbildsmässigt och tekniskt perspektiv sannolikt inte var möjligt inom den tidsram som då stod till förfogande. Den planerade bebyggelsen uppskattades även vara

mycket kostsam. Tomträttshavaren har sedan valt att inte vidareutveckla ett färdigt förslag till ny bebyggelse inför ett samråd varför planarbetet avstannat.

Överlåtelse av tomträten

Tomträttshavaren Folksam har under sommaren 2009 sonderat möjligheterna till att överlåta tomträten till annan huvudman. Under oktober 2009 förvärvade Jernhusen AB tomträten i syfte att utveckla fastigheten bl.a. genom att samla Citybanans stationsuppgång till fastigheten.

Markägaren genom exploateringskontoret har under hand bekräftat att den nya tomträttshavarens föreslagna planeringsinriktning överensstämmer med stadens ambitioner med att utveckla det offentliga rummet i form av en attraktiv stationsfunktion inom fastigheten.

Den nya tomträttshavaren Jernhusen AB har efter överlåtelsen inkommit (2009-10-24) med en begäran om ändring av detaljplan i syfte att möjliggöra en ny samlad stationsuppgång inom fastigheten Orgelpipan 6.

Tillägg till detaljplan för en ny, samlad stationsfunktion

Gällande plan P1 5574 (fastställd 1960) anger att fastigheten får användas för affärs-, kontor- eller liknande ändamål, inklusive hotell. I planen regleras delar av fastighetens källarplan samt del av omgivande gatumark för att möjliggöra bl.a. allmän gångtrafik till tunnelbanan etc.

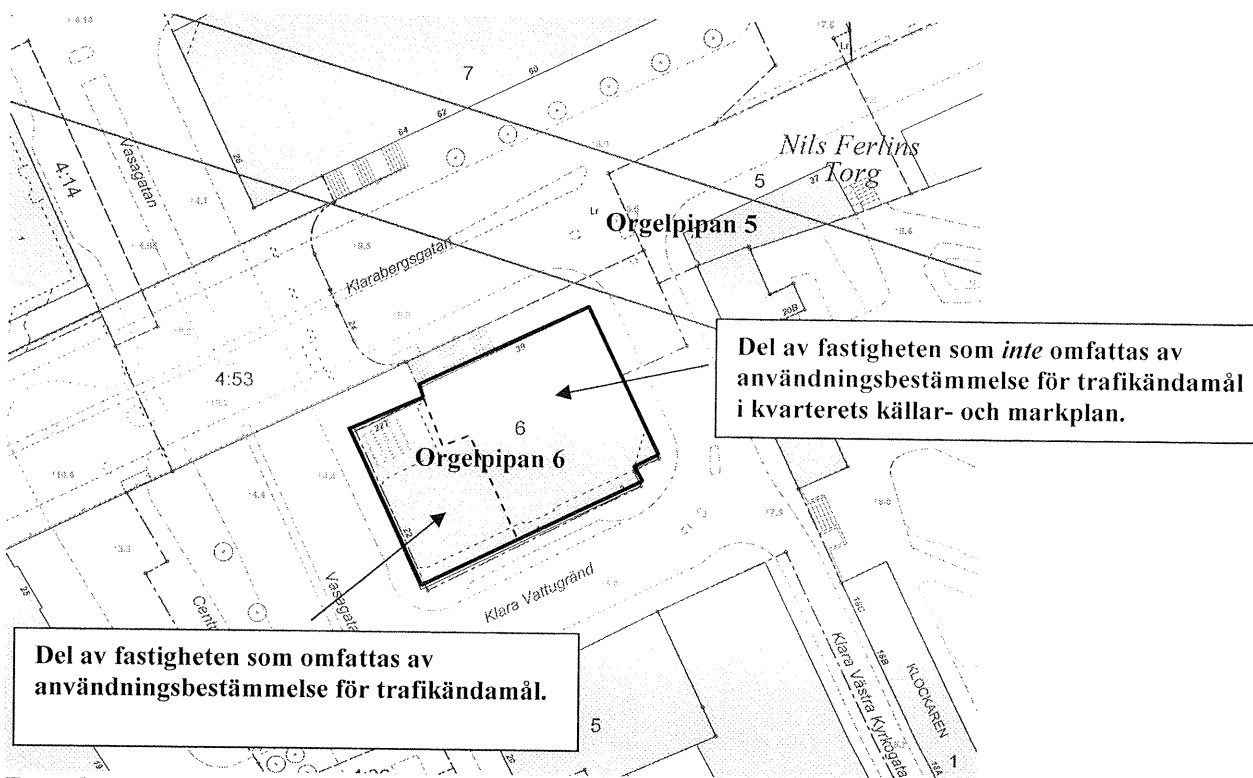
I tillägg till gällande planer, TDp/Dp 2007-36070-54 (Citybanan) anges att delar av fastighetens markplan samt nedre våningar skall vara tillgängliga för entréfunktioner till järnvägsanläggning och tunnelbana. Dessa bestämmelser omfattar fastighetens västra delar i huvudsak mot Vasagatan.

I syfte att möjliggöra en samlad stationslösning för Citybanan inom Orgelpipan 6 och för att ge utrymme att anordna funktionella stations- och entréfunktioner i hela fastighetens gatu- och källarplan föreslås ett tillägg av bestämmelserna för ett utökat trafikändamål. Se principskiss nedan.

Föreslagen ändring syftar till att utveckla stationen så att entréer mm kan anordnas dels mot Vasagatan dels mot Klarabergsgatan, att goda förbindelser och samband kan anordnas mellan Citybanans station och tunnelbanan, samt att den nya stationens uppgångar annonseras tydligt i stadsbilden. Samtidigt måste nuvarande hotellverksamhets funktioner säkerställas i den nya lösningen vilket avses studeras i detalj i den fortsatta planeringen. Föreslagen ändring av detaljplan innebär inte någon utökad byggrätt.

Banverket har inlett projektering av stationen med utgångspunkt från nu gällande lösning i Orgelpipan 5. I det fall en samlad lösning inom Orgelpipan 6 blir aktuell behöver Banverket stöd i detaljplan för att kunna projektera för denna lösning

istället. Orgelpipan 5 utgår som del av den totala stationslösningen vid en samlad station inom Orgelpipan 6.



Fastigheten Orgelpipan 6 samt preliminärt planområde. Illustrationen anger även ungefärligt område för trafikändamål inom fastigheten.



Foto av Orgelpipan 6 / Scandic Hotell från Vasagatan

Stadsbyggnadskontorets synpunkter

Staden har genomgående sett det som positivt att samla Citybanans stationsupp gång till ett och samma läge vid korsningspunkten Klarabergsgatan – Vasagatan. En sådan lösning bedöms bidra till en utveckling av det offentliga rummet och stadsbilden lokalt, men också till en tydlig annonsering av stationsfunktionerna i stadsrummet. En samling av stationsentréerna bedöms även ur ett flödes- och resenärsperspektiv vara positivt både i förhållande till centralstationen men även i förhållande till målpunkter i cityområdet i övrigt.

Den föreslagna lösningen innebär inte att man i dagsläget tar ställning till en bebyggelseutveckling i övrigt inom fastigheten. Detta är dock en trolig utveckling på sikt med tanke på dels tidigare utvecklingsidéer för fastigheten, dels en framtida utveckling generellt inom denna del av Cityområdet. Om en sådan utveckling blir aktuell bör studier ske samordnat med annan eventuell bebyggelseutveckling i korsningspunkten Vasagatan-Klarabergsgatan. I sådant fall föreslås dessa utvecklingsfrågor hanteras i särskilt ärende. Vid genomförandet av en samlad stationslösning inom Orgelpipan 6 bör därför en framtida utveckling av fastigheten i övrigt tas i beaktande.

Staden är för närvarande ägare till fastigheten Orgelpipan 5 och har i enlighet med träffade avtal för avsikt att överlåta fastigheten till Banverket i samband med ett genomförande av stationsentrén i detta läge. I det fall en samlad stationslösning kommer till stånd inom Orgelpipan 6 utgår den tidigare lösningen för Orgelpipan 5. I det fall staden fortsättningsvis förblir ägare till fastigheten finns möjlighet att utveckla alternativa funktioner inom denna fastighet.

Även om de planerade stationsfunktionerna berör ett större intresse (järnvägsanläggning mm), så är kontorets bedömning att föreslaget tillägg till detaljplanen kan ske med ett enkelt planförfarande då det inte innebär några förändrade byggrätter inom fastigheten. Åtgärderna berör enbart fastighetsägaren (stockholms stad), tomträttshavaren (Jernhusen AB) samt nyttjaren (SL) och hotelloperatören (Scandic).

Kontoret bedömer att föreslagen åtgärd inte innebär betydande miljöpåverkan.

SLUT



PROTOKOLLSUTDRAG

1/2009

Sammanträdesdag

2009-01-22

Kl. 16:00 – 18:00

Justerat den 3 februari 2009

Anslaget den 4 februari 2009

Kristina Alvendal

Gunni Ekdahl

Närvarande

Ordföranden
Ledamöterna

Kristina Alvendal (m)
Inger Koch (m)
Anders Blom (m)
Peter Jönsson (m)
Abit Dundar (fp), §1-6
Göran Oljeqvist (kd)
Arhe Hamednaca (s)
Gunni Ekdahl (s)
Hasan Dölek (s)
Cecilia Obermüller (mp)
Maria Hannäs (v)

Tjänstgörande ersättarna för
Vice ordföranden Teres Lindberg (s)
Tomi Liljeqvist (m)
Abit Dundar (fp)

Irja Thofvesson (s)
Kristina Lutz (m)
Katariina Güven (fp), §7-25
Anders Johnson (fp), §26-75

Ersättarna

Per Hagwall (m)
Katariina Güven (fp), §1-6, 26-75
Anders Johnson (fp), §1-25
Lukas Forslund (c)
Martin Hansson (mp)

Dessutom närvarade stadsbyggnadsdirektören Ingela Lindh och stadsbyggnadskontorets avdelningschefer samt handläggande tjänstemän i de aktuella ärendena.

Hinder har anmälts av vice ordföranden Teres Lindberg (s), ledamoten Tomi Liljeqvist (m), samt av ersättarna Maria Elgstrand (m), Arne Fredholm (m), Anette Höijer (s), Jan-Olof Gustavsson (s), Kristoffer Hernbäck (s) och Anders Nordenskiöld (v).

§ 26**Orgelpipan 6 m.m., Vasagatan 22, Norrmalm, Dnr 2007-40306-54****Beslut**

- 1 Stadsbyggnadsnämnden beslutade godkänna redovisningen av genomförda parallella uppdrag och uppdra åt kontoret att fortsätta planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Ärendets handlingar

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande från den 15 januari 2008. Utlåtandet avser redovisning av genomförda parallella uppdrag och ställningstagande inför fortsatt planarbete av Orgelpipan 6 m.m. i stadsdelen Norrmalm. Bil § 26

Kontoret föreslog att (se beslutet).

Nämndens behandling av ärendet**Framlagda förslag till beslut**

- 1) Ordföranden Kristina Alvendal (m), Anders Johnson (fp), Göran Oljeqvist (kd), Arhe Hamednaca (s) och Maria Hannäs (v), föreslog att stadsbyggnadsnämnden beslutar att avgöra ärendet i sin helhet vid dagens sammanträde.
- 2) Cecilia Obermüller (mp) föreslog att stadsbyggnadsnämnden beslutar att återremittera del av ärendet för bearbetning för att omarbota och sänka föreslagen entrétillbyggnad vid Vasagatan.

Omröstning

Ordföranden ställde förslagen emot varandra och nämnden beslutade att avgöra ärendet i sin helhet vid dagens sammanträde.

Därefter framlagda förslag till beslut

- 1) Ordföranden Kristina Alvendal (m), Anders Johnson (fp), Göran Oljeqvist (kd), Arhe Hamednaca (s) och Maria Hannäs (v) föreslog att stadsbyggnadsnämnden (se beslutet).
- 2) Cecilia Obermüller (mp) föreslog att stadsbyggnadsnämnden beslutar enligt följande:
 1. Godkänna redovisningen
 2. Bifalla att viss påbyggnad kan ske av lågdelen mot Vasagatan
 3. Arbeta vidare med del av projektet för stationsuppgång
 4. Genomföra programsamråd för del av projektet som berör högdelen
 5. Uppdra åt stadsbyggnadskontoret att skyndsamt ta fram en 3D-modell/visualisering över innerstadens stadslandskap/stadssiluett/skyline, samt att därutöver anföra följande:

De hastigt framtagna förslagen på skrapor påverkar Stockholms stadsbild och silhuett på ett mycket påtagligt och negativt sätt. Alla förslag slår mer eller mindre ihjäl Klara kyrka.

Stockholms stenstad är av riksintresse och behöver inte detta starka arkitektoniska uttryck för att hävda sig internationellt. Andra delar av Stockholms stad är betydligt mer lämpade för höga hus. Modern och spännande kvalitetsarkitektur behöver inte vara hög. Viss påbyggnad kan ske av lågdelen mot Vasagatan framför hotellhögdelen. Nybyggnaden bör dock begränsas till samma eller enkom marginellt högre än bakomvarande byggnadsdel.

Det går inte att fortsätta med ad hoc planering av höga hus i innerstaden på detta vis.

Det saknas fullständigt ett helhetsgrepp kring frågan, vilket måste åtgärdas skyndsamt.

Planen i den del avseende höghus strider definitivt mot gällande översiktsplan där byggnadsordningen är en del av översiktsplanen samt riksintressefråga. Givetvis skall program- och programsamråd genomföras. Miljökonsekvensbeskrivning är också nödvändigt.

Omröstning

Ordföranden ställde förslagen emot varandra och nämnden beslutade enligt Kristina Alvendals m.fl. förslag till beslut.

Reservation

Cecilia Obermüller (mp) reserverade sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag till delvis återremiss samt sitt förslag till beslut.

Särskilt uttalande

Särskilt uttalande gjordes av ordföranden Kristina Alvendal (m), Inger Koch (m), Anders Blom (m), Peter Jönsson (m), Kristina Lutz (m), Göran Oljeqvist (kd), Arhe Hamednaca (s), Gunni Ekdahl (s), Hasan Dölek (s) och Irja Thofvesson (s) enligt följande:

I denna del av staden pågår cityförnyelsen som bäst. Konferensanläggningar, kontor, bostäder och hotell lägger till en ny årsring och läker sår som legat öppna i decennier. Redovisningen av de parallella uppdragen som syftat till att utreda en ny, hög bebyggelse inom fastigheten Orgelpipan 6 visar tydligt att en sådan är realistisk och kan tillföra city stora kvaliteter. I detta möte mellan västra Norrmalms viktigaste gator är en manifestering av citybanans nya station en viktig symbol för ett modernt, bekvämt kollektivresande.

Stadsbyggnadsnämnden är mycket positiv till projektet, men vill understryka att det är av yttersta vikt att arkitekturen och materialvalen håller internationell toppklass. Fastigheten kommer att synas från stora delar av Stockholm och rätt utformad kan den accentuera och komplettera både Klara kyrka och omgivningarna. Denna centrala plats och den storlek på byggnationen som är aktuell kräver en märkesbyggnad. Ska Stockholm kalla sig The

Capital of Scandinavia måste staden också våga planera och bygga som det anstår en huvudstad och en världsstad.

Särskilt uttalande gjordes av Anders Johnson (fp) enligt följande:

Folkpartiet vill poängtera att vi inte är positiva till höga hus i city. Nya höghus i city passar inte in i den nuvarande stadsmiljön. Ett exempel på detta är fastigheten Orgelpipan. Dimensionerna på gator och torg är inte anpassade för höga bebyggelser.

Folkpartiets linje i stadsbyggnadsnämnden hittills har varit att riktigt höga hus innanför tullarna framför allt är intressant i större exploateringsområden såsom Värtahamnen, Norra Stationsområdet och västra Kungsholmen.

Särskilt uttalande gjordes av Cecilia Obermüller (mp) enligt följande:

Nämndens eftermäle bör helst inte bli ”de där politikerna som byggde sönder innerstaden helt planlöst i strid med byggnadsordning och riksintressefrågor”. Att blixtnabbt smälla upp nya landmärken som får stor påverkan på omgivningen utan att ens genomföra program- och programsamråd är absurt.

Förslagen känns som en förstärkning av Klararivningarna, våldtäkten på City fortsätter.

När staden och staten ska genomföra en ny tågtunnel av mycket stor betydelse för hela riket kan det väl ändock inte vara så att man från stadens sida låter sig tvingas av missnöjda fastighetsägare att hastigt och lustigt smälla upp kompensatoriska höghus? Förfarande är inte acceptabelt.

Huset kommer inte heller att rymma bostäder varken för våra hemlösa eller studenter, det blir nog bara kontor och hotellrum som vanlig.

Särskilt uttalande gjordes av Maria Hannäs (v) enligt följande:

Vänsterpartiet godkänner att planarbete fortsätter avseende ny stationsuppgång för citybanan men vi anser inte att kontoret skall arbeta vidare med ett högt hus om ca 20-30 våningar.

I det fortsatta planarbetet anser vi att den högre byggnaden skall utgå och att en vacker byggnad med ungefärlig höjd som den nuvarande Orgelpipan 6 med ca 11 våningar är att föredra. Kontorsdelen skall utgå. Även en stationsuppgång från station Klara vore lämplig vid Nils Ferlins Torg/ Klarabergsgatan och borde finnas med som ett förslag.

Ersättaryttrande

Ersättaryttrande lämnades av Lukas Forslund (c) enligt följande:

Det är mycket glädjande att kontoret låtit ta fram spännande förslag på hög bebyggelse i ett mycket strategiskt läge. Att platsen ska markeras med ett rejält högt hus är för oss centerpartier en självklarhet. Citybanans nya station kommer att bli en central knutpunkt i staden och byggnaden blir en ny ledstjärna att navigera efter i Stockholmsgeografin.

Orgelpipan bör dock också ses i ett större perspektiv, som ett strategiskt vägval. Ska Stockholm ta klivet in i framtiden, våga utvecklas och förnyas eller ska Stockholm vara en arkitektoniskt utslätad stad? I Centerpartiet vill vi inte att Stockholm ska ses som ett "Europas Gävle" utan som en stad som vågar sticka ut och förändras. Därför är det hög tid att vi bygger en centralt belägen märkesbyggnad och att även vår tids arkitekter får sätta spektakulära avtryck i Stockholmsbilden.



Handläggare: Klas Groth
Tfn 08-508 27374

Till
Stadsbyggnadsnämnden

REDOVISNING AV GENOMFÖRDA PARALLELLA UPPDRAG OCH STÄLLNINGSTAGANDE INFÖR FORTSATT PLANARBETE FÖR FASTIGHETEN ORGELPIPAN 6 MM I STADSDELEN VASASTADEN (HUVUDENTRÉ TILL CITYBANAN, HOTELL, KONTOR)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner denna redovisning samt att planarbetet fortsätter för ny bebyggelse i kvarteret.

Ingela Lindh

Arne Fredlund

Tomas Enqvist

Sammanfattning

Parallella uppdrag har genomförts i syfte att utreda förutsättningarna för en ny, högre bebyggelse inom fastigheten Orgelpipan 6 samordnat med en alternativ stationslösning för Citybanan. Platsens strategiska betydelse i staden och läge i anslutning till den framtida kommunikationslösningen motiverar att ny bebyggelse prövas. Platsen ställer dock krav på en mycket hög stadsbyggnadsmässig och arkitektonisk kvalitet. Uppdragen har sammantaget visat på två huvudsakliga förhållningssätt till ny högre bebyggelse, samt illustrerat möjligheter till samordning med de förutsättningar som Citybanans station ställer. Byggherren har i nuläget funnit att ett högre hus är genomförbart under vissa ekonomiska förutsättningar. Kontoret kan konstatera att hittills genomförda studier inte kunnat styrka att en högre bebyggelse i tillräcklig omfattning når upp till de stadsbyggnadsmässiga krav som måste ställas. Utredningarna har dock visat på möjligheten att tillskapa ett attraktivt offentlig rum lokalt genom anordnandet av stationsuppgången samt entréer till hotellet i bebyggelsens bottenvåningar. Kontoret anser att fortsatta studier behöver göras av ny bebyggelse på platsen. För att kunna hålla tidplanen för Citybanan är det viktigt att planmässigt säkerställa stationens funktioner inom fastigheten. Kontoret ser därvid en möjlighet att stationsuppgången bryts loss som ett eget ärende och drivs parallellt med studierna av en högre byggnad på platsen.

Utlåtande

Bakgrund

Citybanan utgör en av de större och mer komplexa infrastruktursatsningarna i staden. Planering har pågått under en längre tid under vilken ett flertal alternativa lösningar har studerats under arbetets gång, inte minst vad gäller stationsentréer i Cityområdet.

Kommunfullmäktige antog den 7 april 2008 detaljplan för Citybanan. Detaljplanen innehåller en lösning för Citybanans huvudentré som innebär att byggnaden inom Orgelpipan 5 (vid Klarabergsgatan/Nils Ferlins Torg) tas i anspråk för den nya uppgången. Orgelpipan 5 ägs av staden. Banverkets järnvägsplan har i maj 2008 fastställts med denna lösning. Regeringen godkände järnvägsplanen och detaljplanen vann laga kraft den 4 december, 2008.

Som ett komplement till planerad uppgång inom Orgelpipan 5 samt som förbindelse från tunnelbanan till gatuplanet, medger detaljplanen även en entré från Vasagatan inom och intill Orgelpipan 6 (Hotell Continental). Tomträttsshavaren (Folksam) liksom hotelloperatören (Scandic) har haft synpunkter på denna lösning då man anser att det blir för stora intrång för hotellverksamheten.

Mot denna bakgrund har staden gemensamt med Folksam, Scandic, Banverket och SL studerat en alternativ lösning som tillhandahåller en bättre och samlad stationsentré inom fastigheten Orgelpipan 6. Tidigare föreslagen uppgång inom Orgelpipan 5 skulle därmed ersättas av denna lösning. Parallellt har även förutsättningarna för ett utbyggt hotell studerats genom en ny högre byggnadskropp som ersätter delar av befintlig bebyggelse och som kompenserar för de hotellytor som måste utgå genom den nya stationslösningen.

Projektets genomförande förutsätter att avtal träffas mellan Stockholms Stad, Banverket och Folksam. Nu gällande principöverenskommelse behöver ersättas av ett avtal om projektets genomförande senast 1 april 2009. Projektets genomförande bedöms då kunna inordnas i Citybanans övergripande tidplan som inte får försenas.

Startpromemoria

De övergripande förutsättningarna för en sådan alternativ lösning redovisades i stadsbyggnadsnämnden den 12 juni 2008. I startpromemorian redogjordes även för de delvis komplicerade planeringsförutsättningarna, både vad gäller nya stationsentréer som högre bebyggelse på platsen. I nämndens beslut underströks att en ny bebyggelse på platsen är intressant att pröva, samtidigt som en eventuell högre byggnad måste vara av *extremt hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis i material, volym och utförande*.

Parallella Uppdrag

Med startpromemorian som utgångspunkt har ett s.k. parallellt uppdrag på beställning av byggherren genomförts med fyra arkitektkontor under tiden juni-september 2008. Uppdragen har genomförts i samverkan med staden, Banverket, SL och htellooperatören. Uppdragen omfattar förslag från;

1. A1 Arkitekter, 2. White Arkitekter, 3. C.F. Möller Arkitekter, 4. Wingårdhs Arkitekter. Förslagen illustreras i slutet av detta tjänsteutlåtande.

Uppdragen har utgjort underlag för en första bedömning av förutsättningarna för att uppföra en högre byggnad på platsen, samt vilka konsekvenser en sådan bebyggelse medför bl.a. från en stadsbildsmässig och arkitektonisk utgångspunkt. Övergripande analyser har även genomförts ur tekniskt, funktionellt och ekonomiskt hänseende i syfte att klargöra förutsättningarna för ett genomförande.

Under det pågående bedömningsarbetet konstaterade byggherren tidigt att ett genomförande sannolikt innebär större kostnader än vad som ursprungligen beräknats för. Två av förslagen, från C.F Möller och White Arkitekter, har under bedömningsarbetet därför studerats ytterligare primärt i syfte att förtydliga de ekonomiska och tekniska förutsättningarna. Kontorets synpunkter på förutsättningarna för föreslagen bebyggelse samt fortsatt planarbete sammanfattas nedan.

Stadsbyggnadskontorets synpunkter

ALLMÄNT

Högre bebyggelse i Stockholms innerstad är inte en självklarhet utan behöver betraktas i stadsbilden både utifrån en helhet likaväl som i detalj. Genom ny bebyggelse i skärningspunkten mellan Klarabergsgatan och Vasagatan kan platsens strategiska betydelse i staden förstärkas som del av en större kommunikations- och infrastrukturlösning, dvs Citybanan, tunnelbanan och Centralstationen. Platsen bedöms ha stor potential att i högre utsträckning utgöra en nod mellan dessa två huvudgator som sammanbinder dels Sergels Torg med Klara-platsen dels Norra Bantorget med Tegelbacken, samtidigt som nuvarande nivå-separering genom ny bebyggelse kan få en bättre funktionell lösning. Genom Citybanans tillkomst samt den planerade utvecklingen av Västra City bedöms gatorna få en viktigare roll som kommunikations- och rörelsestråk. Klarabergsgatan bedöms i detta sammanhang utgöra en viktig huvudaxel mellan det traditionella City och nya citys utvecklingsområde. Ny bebyggelse kan visuellt manifestera platsen som del av infrastruktur- och kommunikationsanläggningen.

City innehåller de viktigaste centrala offentliga rummen för många av regionens och stadens invånare och besökare. Stockholms stad har sedan 1990-talet verkat för en förnyelse av city, med fokus på att skapa attraktiva gatmiljöer, moderna och funktionella kommersiella lokaler och i viss mån ett tillskott av bostäder. Cityförnyelsen ger även möjligheter till symbolprojekt och starka arkitektoniska uttryck i delar av området. Nya tillägg ska samtidigt bidra attraktiva stråk och offentliga rum med levande bottenvåningar. Det offentliga rummet ska hålla en

mycket hög klass. De parallella uppdragen har från detta sammanhang behandlat en solitär högre byggnad på platsen.

STADSBILD OCH GESTALTNING

Stockholms City präglas idag främst av de stadsplaneideal och den moderna bebyggelse som tillkom under 1960-, 70- och 80-talet i samband med att den äldre bebyggelsen revs. Byggnadstraditionen och kvartersbebyggelsens taklandskap i Stockholms innerstad har i hög grad bidragit till att både City och stenstadsbebyggelsen på malmarna har en sammanhållen och homogen stadssiluett, samtidigt som bebyggelsen i sig är relativt blandad. Enstaka genombrott sker av högre hus, inslag av kyrkor och moderna byggnadsvolymer upp till ca 20 våningars höjd.

De parallella uppdragen redovisar en bebyggelse om ca 30 våningar vilket kommer att utgöra ett tydligt landmärke i stadssiluetten och som i höjd ansluter till Klara Kyrkas höjd om ca 105 meter över nollplanet. Den nya byggnadens gestaltning och riktning har även betydelse för det rumsliga förhållandet till kyrkan.

Genomförda uppdrag illustrerar hur en högre byggnad kan uppföras på platsen. Förslagen kan grupperas i två huvudsakliga förhållningssätt. Det ena bygger på ett analogt förhållningssätt som i volym och gestaltning ansluter till Stockholms höghustradition med smala och spänstiga lameller (t.ex. Hötorgshuset eller Wenner Gren center). Förslag från A1 och White Arkitekter ansluter till detta förhållningssätt där den nya bebyggelsen understryker Vasagatans längdriktning. Det andra förhållningssättet bygger på en mer kontrasterande verkan där den nya bebyggelsen utgör en egen sort som i volym och form tydligt avviker från annan höghusbebyggelse men också byggnadstraditionen i övrigt, tex Globen eller gamla Skatteskrapan. Till detta förhållningssätt ansluter förslag från C.F Möller Arkitekter och Wingårdhs Arkitekter.

Kontoret anser att båda förhållningssätten i sig kan motiveras och ligga till grund för en högre byggnad på platsen, bl.a. för att visuellt manifesteras den framtida kommunikations- och infrastrukturanläggningen likaväl som platsen ur ett city-förnyelseperspektiv.

Ambitionen om en hög stadsbyggnadsmässig och arkitektonisk kvalitet måste beaktas från ett stadsbildssammanhang, det lokala offentliga rummet likaväl som i detalj. Den föreslagna bebyggelsen innebär att en ikonbyggnad tillförs stadslandskapet och som genom sin volym och kontrasterande verkan måste kunna representera sig själv samt kunna motiveras i förhållande till omgivningen. Genomförda studier har tydligt illustrerat platsens svårigheter och komplexa förutsättningar för en högre bebyggelse, dels i förhållande till stadsbilden i stort, dels till Klara Kyrka, likaväl som det känsliga förhållandet mellan den nya högre byggnadskroppen och den del av befintlig fastighet som avses bevaras. Kontoret anser att hittills genomförda studier inte i tillräcklig omfattning kunnat påvisa att förslagen med en högre bebyggelse når upp till de ambitioner som behöver ställas för att genomföra ett nytt landmärke i City. Uppdragen har t.ex. inte inneburit möjlighet till en verklig vägning av den inverkan i siluetten som en sådan högre byggnad skulle få från ett antal strategiska punkter i staden. Utredningarna har dock visat

på möjligheten att tillskapa ett attraktivt offentlig rum lokalt genom anordnandet av en stationshall samt entréer till hotellet i bebyggelsens bottenvåningar. Temat med en offentlig stationshall som avgörande utgångspunkt för omvandlingen av kvarteret kan vara intressant att utveckla ytterligare.

CITYBANANS STATIONSUPPGÅNG, TRAFIK- OCH KOMMUNIKATION

Uppdragen har programenligt visat på möjligheten att inordna en ny, attraktiv och välannonserad entré till Citybanan inom fastigheten. Utöver de funktionella aspekterna (flöden, spärrar och biljetthall, rulltrappor etc) har även andra aspekter som ljusinsläpp, annonsering av entré etc belysts. Grundläggning av den nya bebyggelsen behöver även samordnas med Citybanans konstruktion.

Hotellentré anordnas längs Vasagatan med sekundära entréer längs Klarabergsgatan. Funktionella och offentliga rörelsestråk som förbinder Vasagatan med Klarabergsgatan kan anordnas både genom och kring byggnaden. Varu- och gods-försörjning till den nya bebyggelsen planeras som idag ske via Orgelpipan 7 under Klarabergsgatan. Den nya bebyggelsen bedöms kunna samordnas med stadens vision om Klarabergsgatans framtida utformning.

BEBYGGELSENS INNEHÅLL

Uppdragen har på olika sätt visat på bebyggelsens användning och innehåll. I huvudsak inrymmer den nya bebyggelsen hotell- och kontorsrelaterad verksamhet (ca 20 000 kvm), men även alternativ användning med bostäder har redovisats. Den del av fastigheten som föreslås bevaras (befintlig högdal om ca 10 000 kvm) föreslås fortsättningsvis inrymma hotellverksamhet. Kontoret anser att ett inslag av bostadsbebyggelse kan vara intressant att studera vidare, men bedömer att platsens förutsättningar i nuläget gör det svårt att innehålla t.ex. gällande riktlinjer för buller.

BEFINTLIG FASTIGHET

Under processen har möjligheten diskuterats att genom rivning ersätta all bebyggelse inom fastigheten för att uppnå en bra stadsbyggnadsmässig och rationell helhetslösning. Ett sådant alternativ för den nya bebyggelsen har dock bedömts innebära avsevärt högre kostnader och har av byggherren inte bedömts som ekonomiskt rimligt.

Genomförda studier har därför utgått från att befintlig högdal bevaras (ca 11 vån) för fortsatt hotellrelaterad verksamhet. Denna del av fastigheten skulle dock kunna klara en påbyggnad om 2-3 våningar för hotell eller bostadsanvändning. Delar av befintlig fastighets bärande delar måste troligen ersättas i samband med ett genomförande.

GENOMFÖRANDE OCH EKONOMI

Ett genomförande av föreslagen bebyggelse förutsätter en hög grad av samordning, i synnerhet vad gäller grundläggning och konstruktion, med Citybanans stationslösning likaväl som med den del av bebyggelsen som avses bevaras. En högre byggnad om ca 30 våningar ställer i sig även särskilda krav på dess grundläggning, konstruktion och bärande system. Baserat på de fyra förslagen fann

byggherren i en första analys av de ekonomiska förutsättningarna att projektet är förenat med mycket höga kostnader. Projektets genomförande innebär även att nuvarande hotellverksamhet under en tidsperiod behöver stängas ner.

Baserat på genomförd bearbetning med förslag från C.F Möller samt White arkitekter som grund har byggherren sedan funnit att en högre bebyggelse är genomförbar ur ekonomiskt hänseende, samt att tidsperioden under vilken nuvarande hotellverksamhet behöver vara stängd kan hållas nere till en rimlig nivå.

FÖRSLAG TILL FORTSATT ARBETE

Staden ställer särskilda krav på att ny högre bebyggelse på platsen får en hög stadsbyggnadsmässig och arkitektonisk kvalitet. Genomförda studier har pekat på de komplexa förutsättningarna att uppföra en högre byggnad i förhållande till stadsbilden i stort, men även möjligheten att åstadkomma ett bebyggelsetillägg som ur gestaltningssynpunkt på ett acceptabelt sätt kan samordnas med ett bevarande av befintlig byggnads högdel. Utredningarna har även pekat på behovet av att identifiera tekniska, konstruktiva och funktionella lösningar som möjliggör en bra stationslösning för Citybanan. Under arbetet har konstaterats att förutsättningarna för att uppnå en hög stadsbyggnadsmässig och arkitektonisk ambition förenat med de tekniskt komplicerade förutsättningarna gör detta till ett projekt med troligen mycket höga kostnader.

Baserat på genomförda utredningar kan kontoret konstatera att ställda stadsbyggnadsmässiga ambitioner inte fullt ut har kunnat infrias och känner därför en risk att genomförandet av ett 30 våningars höghus på platsen utan tillräckliga kvaliteter kan bli negativt för förnyelsen av City. Kontoret anser att förslag behöver tas fram som i högre omfattning tillgodoser kravet om stadsbyggnadsmässig och arkitektonisk kvalitet motsvarande en byggnad av högsta internationella klass. De eftersträvade höga arkitektoniska kvaliteterna måste både avse byggnadens siluett- och fjärrverkan samt annonsering av den stora stationen i gatunivån.

Ett av syftena med ny bebyggelse inom Orgelpipan 6 är att i detta läge anordna en bättre stationslösning för Citybanan. Detta alternativ förutsätter dock en nära samordning med genomförandet av Citybanan både i tid och ur tekniskt hänseende. Banverket behöver senast den 1 april, 2009 genom avtal ta ställning till vilken stationsuppgång som skall projekteras och genomföras. För att kunna innehålla Citybanans tidplan kan det vara viktigt att redan nu planmässigt säkerställa den nya stationens funktioner inom fastigheten. En möjlighet kan då vara att ge stationsuppgången planmässigt stöd och bryta loss den som ett eget ärende parallellt med fortsatta studier kring en högre byggnad på platsen. En sådan detaljplan bedöms kunna genomföras med enkelt förfarande och samrådas kring under våren 2009 med sikte på ett antagande direkt efter sommaren 2009. Detaljplanen innebär i praktiken ingen ändrad byggrätt men utökar användningsbestämmelsen för entréfunktioner för järnvägsanläggning och tunnelbana i de nedre våningarna av fastigheten. Ett sådant förfarande förutsätter att en överenskommelse träffas mellan Folksam, Banverket och staden.

MILJÖFRÅGOR - BEHOVSBEDÖMNING

Planförslaget strider inte mot gällande översiktsplan. En byggnad i en höjdskala som påtagligt ändrar innerstadens stadssiluett kan behöva bedömas i förhållande till innerstadens karaktär som bebyggelsemiljö av riksintresse för kulturminnesvården. Kontoret har inlett samråd med berörda parter kring en behovsbedömning för att kunna ta ställning till huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I ett fortsatt planarbete avser kontoret klargöra förslagets väsentliga konsekvenser i en miljökonsekvensbeskrivning avseende bl.a. kulturmiljö, buller, partiklar.

TIDPLAN

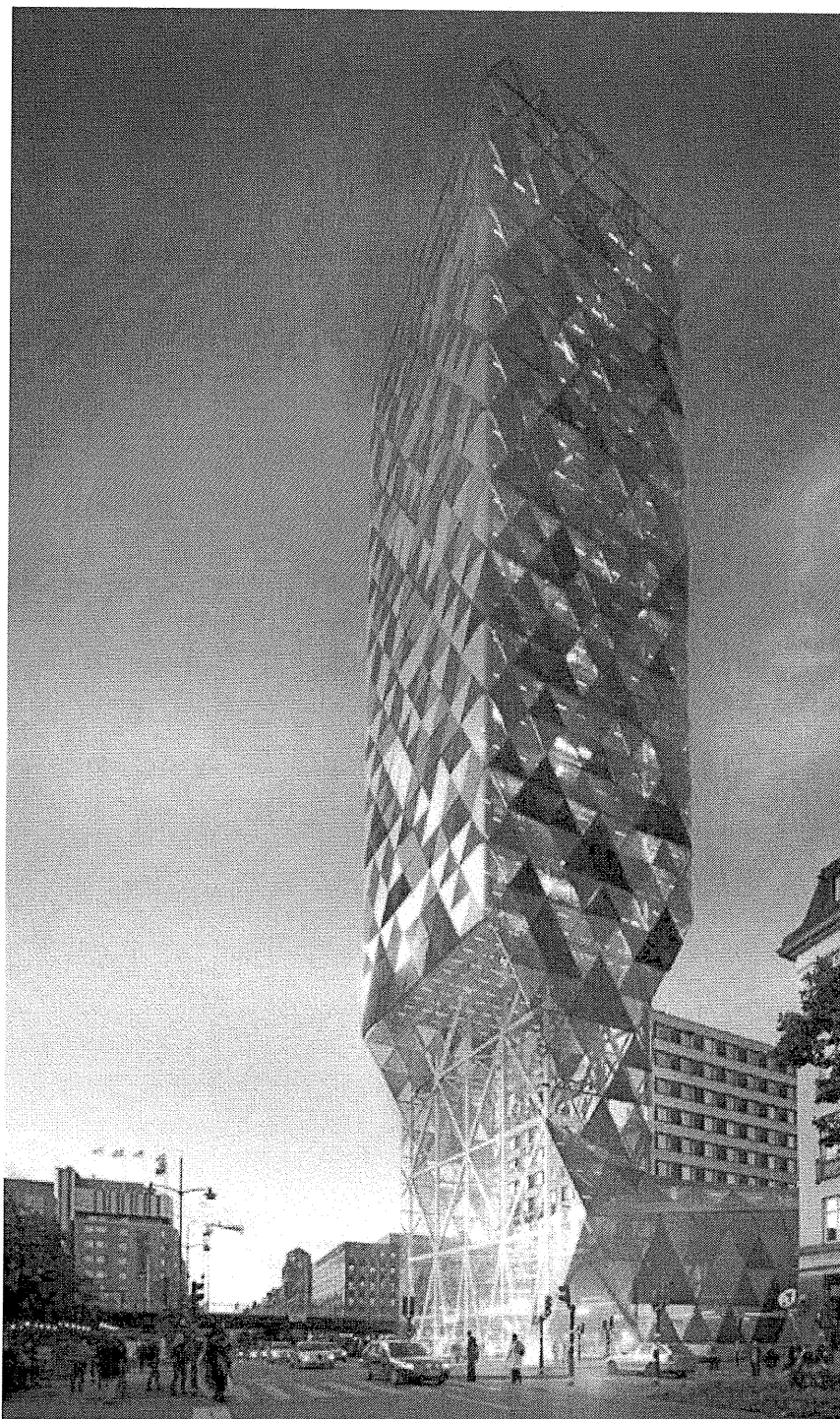
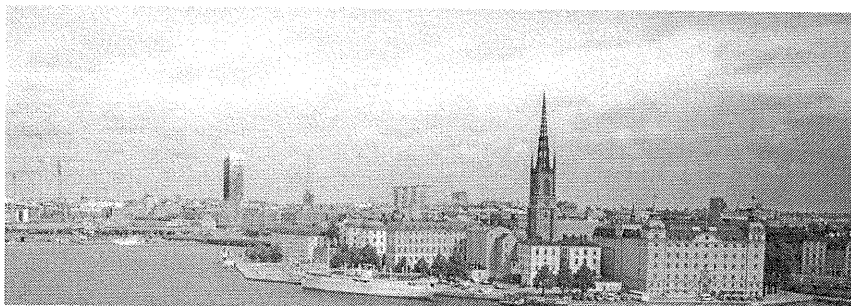
Följande tidplan kan antas gälla under förutsättning att planeringsförutsättningarna klargörs och erforderliga handlingar tas fram. I tidplanen beaktas inte tid för eventuella överklaganden.

Plansamråd	1a kv / 2a kv 2009
Redovisning av plansamråd i SBN	2a kv 2009
Utställning	3e kv 2009
Godkännande i SBN	4e kv 2009
Antagande KF	4e kv 2009 / 1a kv 2010

Illustrationer A1 Arkitekter



Illustrationer White Arkitekter



Illustrationer C.F. Möller Arkitekter



Illustrationer Wingårdhs Arkitekter

