



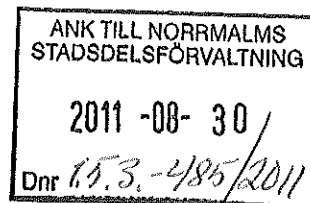
STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Arne Fredlund
Tfn 08-508 282 30

DOKID: 29914

PLANSAMRÅD

2011-08-19



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

Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för del av
kvarteret Hästen i stadsdelen Norrmalm i Stockholm
S-Dp 2010-10515-54

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i oktober 2010 att påbörja planarbete för fastigheterna Hästen 22, 23 och 24. Stadsbyggnadskontoret har nu upprättat ett detaljplaneförslag som innebär att befintlig byggnad rivs till Mäster Samuelsgatans nivå och ersätts av en ny kontorsbyggnad i 9-10 våningar.

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

Samrådsmöte i form av öppet hus kommer att hållas på Mäster Samuelsgatan 17 den 13 september 2011 kl. 16.00 – 18.00.

Planförslaget visas under tiden 30 aug 2011 – 11 okt 2011 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 Mäster Samuelsgatan 17 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/sbk

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 11 oktober 2011 ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Arne Fredlund

Information om behandling av personuppgifter (se nedan)

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

Sändlista

Länsstyrelsen i Stockholm, Planavdelningen
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Miljöförvaltningen
Trafikkontoret
Norrmalms stadsdelsförvaltning
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Stockholm Gas AB
Storstockholms Brandförsvär
Stadsbyggnadsnämndens handikappråd
Utbildningsförvaltningen
AB Storstockholms Lokaltrafik
Regionplanekontoret
Skönhetsrådet
Stockholms Stadsmuseum
Stokab
Skanova
Trafikverket
Stockholms handelskammare
BRF Sankta Katarina mindre 2
Tengbom arkitektkontor, Stellan Fryxell

Sakägare enligt fastighetsförteckning

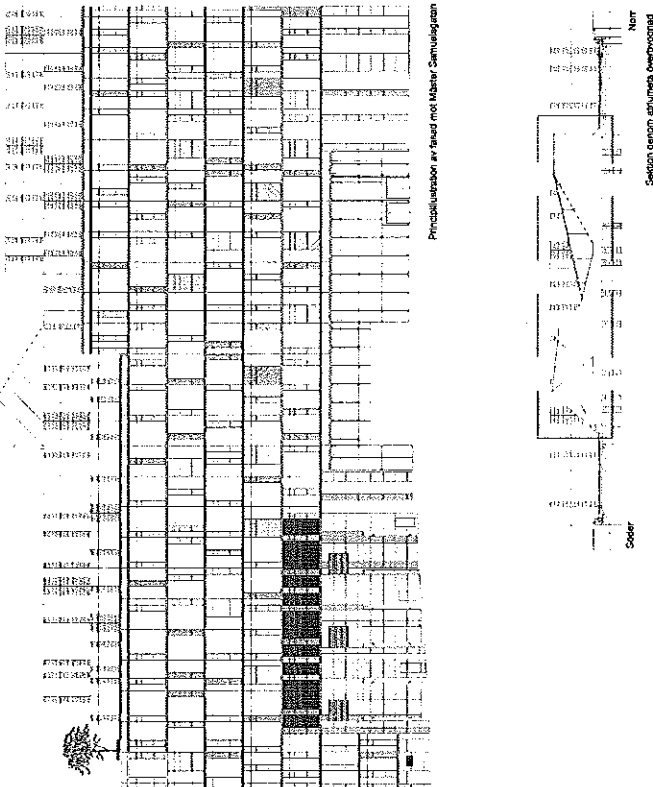
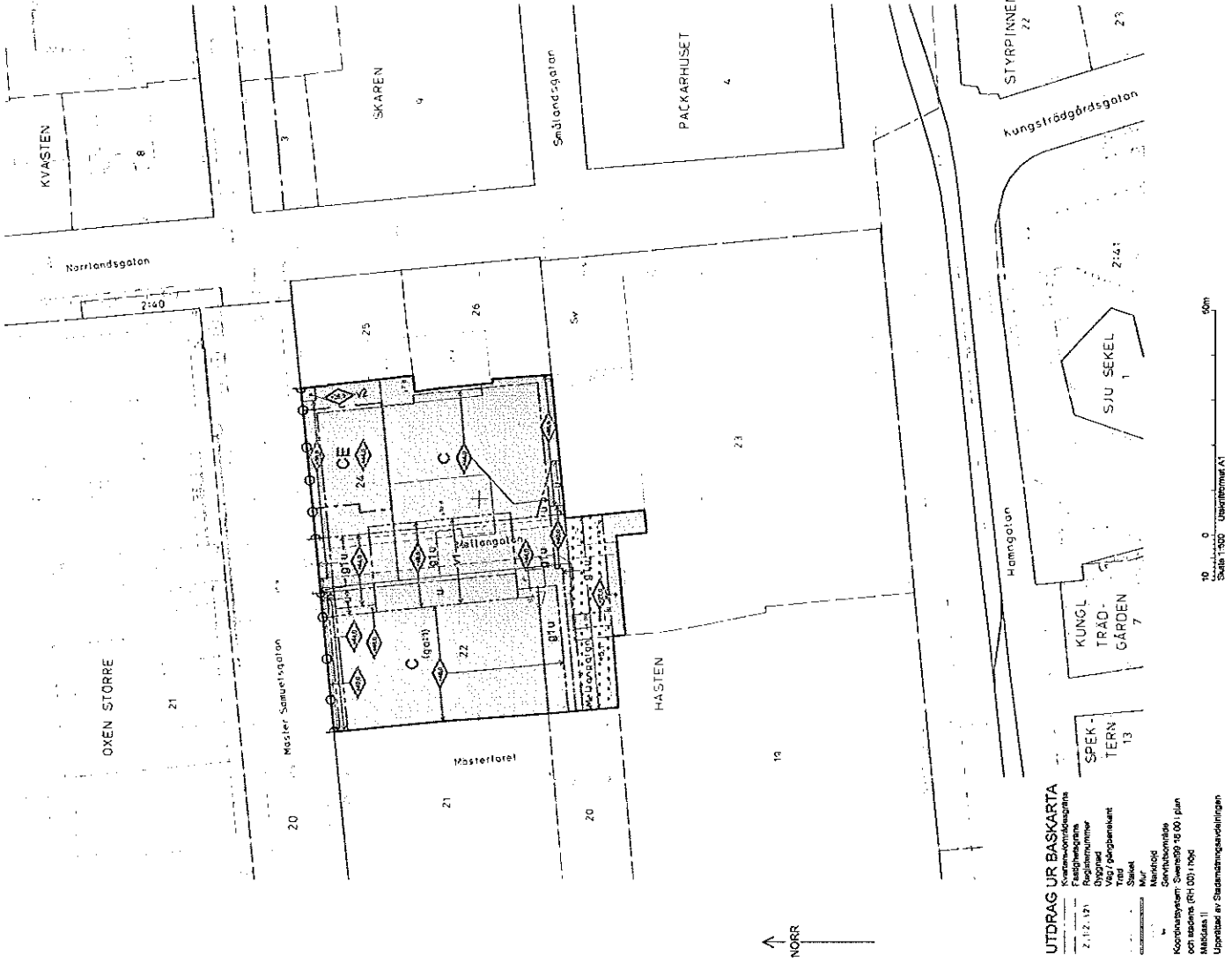
Interna instanser

Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnberedningen
Stadsmättningsavdelningen, Geodatasektionen
Stadsmättningsavdelningen, KLM Plangrupp
Stadsbyggnadsexpeditionen
Bygglövsavdelningen
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.



PLANBESTÄMMELSER
 Förordning gäller inom område med detaljplanens bestämmelser.
 Bestämmelser som beaktas gäller inom hela planområdet.
 Övrigt angivet användning och utformning är tillåtna.

- Gränsbeteckningar**
- Gräns för planområdet
 - Användningsgränns
 - Egenhetsgränns
- Användning av mark**
- Centrumkärna och trafiknoder
 - Centrumkärna

Boendeplanering av markens bebyggelse
 Marken ska vara tillgänglig för bostadsbebyggelse för ett flertal med en etage av högst 4,0 m och en ytbebyggelse högst 12 meter över marknivå. Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

Markens användning
 Marken är avsett för bostadsbebyggelse.

Korridorbebyggelse
 Korridorbebyggelse är tillåtna i form av bostadsbebyggelse.

Utkompling
 Utkompling är tillåtna i form av bostadsbebyggelse.

Övrigt
 Övrigt som inte omfattas av bestämmelserna i denna plan ska regleras i andra bestämmelser.

Övrigt
 Övrigt som inte omfattas av bestämmelserna i denna plan ska regleras i andra bestämmelser.

UPPLYSNINGAR

Planen består av:
 - plankarta med bestämmelser
 - planbeskrivning
 - planbeskrivning
 Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 1987:10).
 Planområdet ligger inom bebyggelse för bostadsbebyggelse med högst 12 meter över marknivå. Området är avsett för bostadsbebyggelse med högst 12 meter över marknivå.

SAMRÅDSHANDLING

Förslag
 Detaljplan för del av
kv Håsten
 i stadsdelen Normalm i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontoret
 Planavdelningen
 201-10515-11

Anna Fredriksson
 planerare

enheten av
 kv. Håsten

UTDRAG UR BASKARTA

Kvadratkod: S-10515-54
 Planområdesnummer: 201-10515-11
 Vår/objektnummer: 201-10515-11
 Skala: 1:1000
 Upprättad av: Stadsbyggnadskontoret



Arne Fredlund
Tfn 08-508 282 30

Till
Stadsbyggnadsnämnden

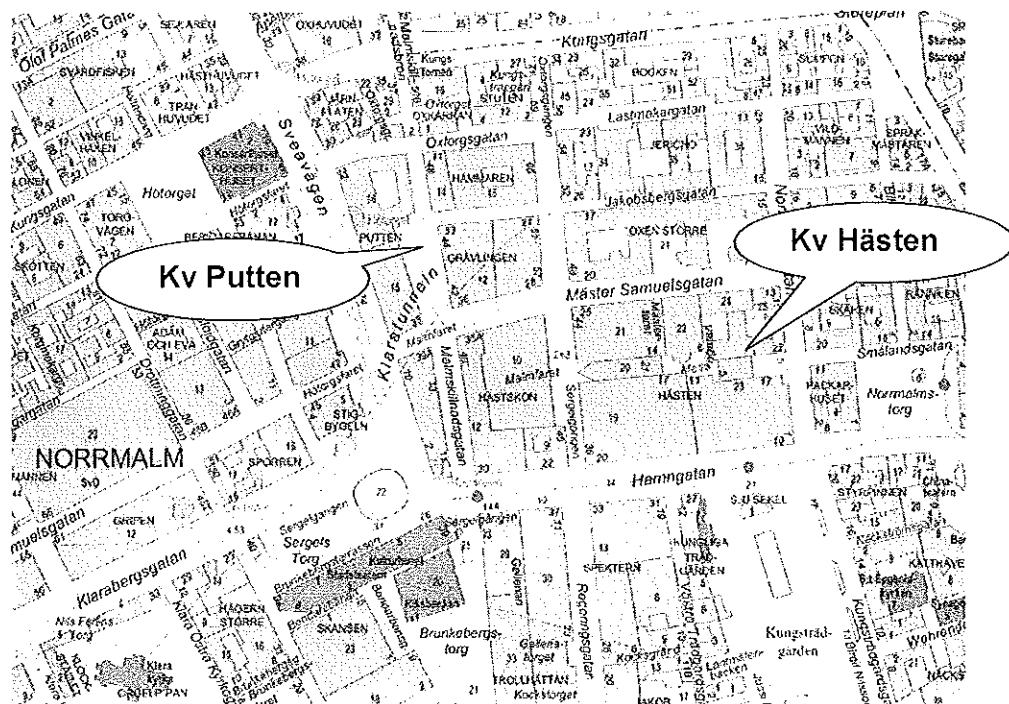
Redovisning av ändrade förutsättningar för planläggning för fastigheterna Hästen 22, 23 och 24 i stadsdelen Normalm (kontor)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet ska fortsätta med plansamråd för kontorsbebyggelsen och att en separat detaljplan upprättas för bostadsbebyggelse inom kvarteret Putten i enlighet med vad som framförs i detta tjänsteutlåtande.

Susanne Lindh

Torsten Malmberg





Sammanfattning

Förslaget till ny kontorsbyggnad inom kvarteret Hästen har gestaltats om, byggnaden har sänkts en våning och fasaderna har fått ett nytt uttryck. Istället för att integrera bostäder i den nya kontorsbyggnaden önskar tomträttshavaren som en del av projektet att uppföra ett nytt bostadshus inom kvarteret Putten. Planens syfte är att möjliggöra ett nytt kontorshus inom kvarteret Hästen.

Utlåtande

Bakgrund

Tomträttshavaren Pembroke Real Estates/ Fidelity International har ansökt om planändring för fastigheterna Hästen 22, 23 och 24. Ambitionen är att skapa en modern kontorsbyggnad av internationell klass. Befintlig elnätstation behålls i den nya byggnaden. I samband med nybyggnaden kan nya bostäder tillskapas vid Malmskillnadsgatan inom fastigheten Putten 15.

Syfte

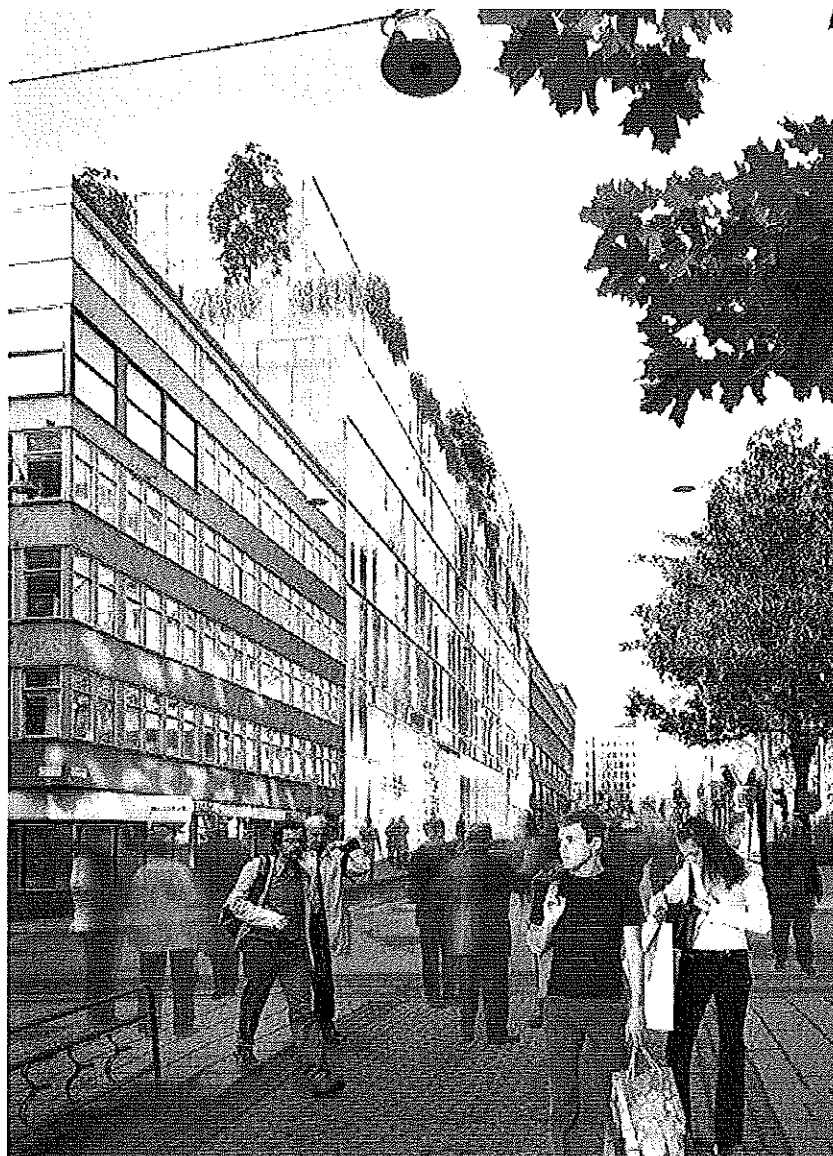
Planens syfte är att möjliggöra en ny modern och ändamålsenlig kontorsbyggnad för hyresgästens Nordeas behov genom att befintlig bebyggelse rivs ner till gatunivå och ersätts av ett nytt kontorshus i 10 våningar.

Läge

Planområdet är beläget utmed Mäster Samuelsgatan ca 400 meter väster om Östermalms tunnelbanestation och cirka 400 meter öster om Hötorget tunnelbanestation. Planområdet omfattar ca 4000 kvm.

Start-PM

Stadsbyggnadskontoret upprättade ett Start-PM för projektet 2010-06-29. I detta föreslogs en byggnad i 11 våningar räknat från Mäster Samuelsgatans nivå. De 7 nedersta våningarna föreslogs som fulla våningsplan. Över dessa föreslogs två indragna våningar samt en mindre byggnadsvolym i två våningar ovanför dessa i byggnadens västra del. Byggnaden föreslogs få en sammanhängande fasad mot norr och söder med en fasadbeklädnad uppbyggd av metallprofiler och generösa glaspartier med markiser/persienner som integreras med fasaden. Vägledande ord var transparens och tillgänglighet och ambitionen var att byggnaden skulle upplevas som öppen.



Föreslagen byggnad i Start-PM

Tidigare beslut

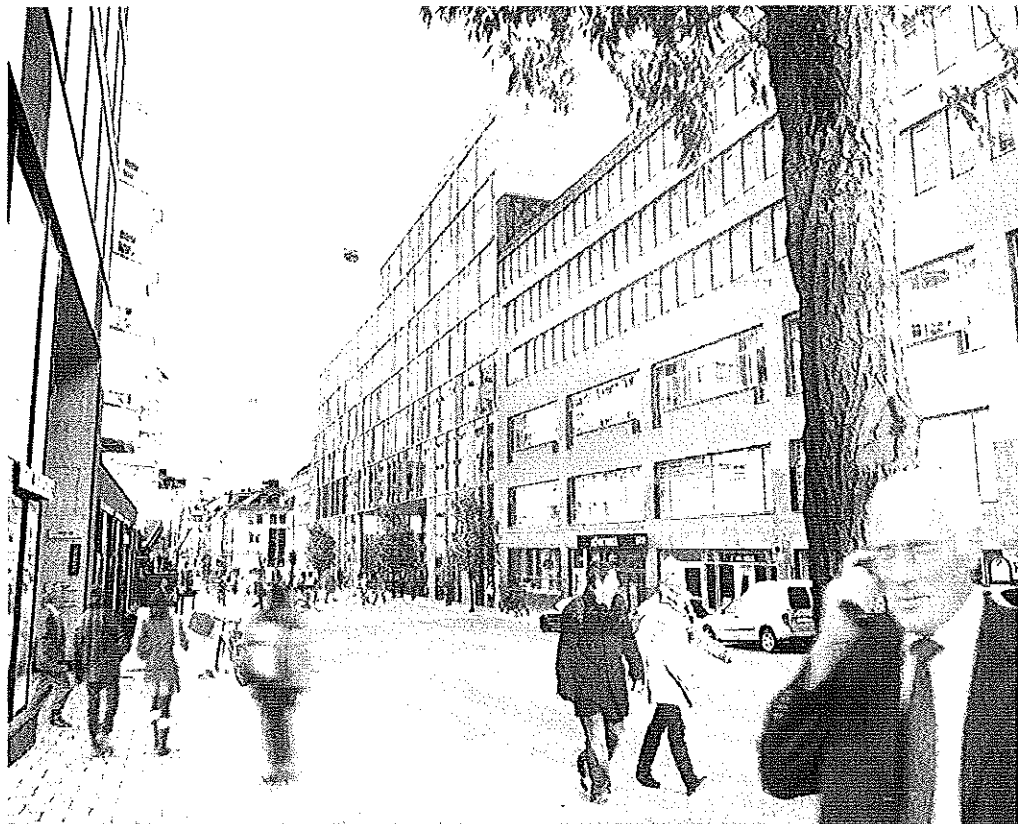
Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2010-10-21 att planarbete skulle påbörjas.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att i huvudsak bifalla kontorets förslag till beslut. Därutöver anfördes att: "Cityinitiativet innehåller ett krav på att bostäder skall planeras in som en naturlig del vid varje ny-, om- och tillbyggnad i city. Stadsbyggnadsnämnden ställer därför ett absolut krav på att fastighetsägaren tillskapar nya bostadslägenheter i city inom ramen för projektet. Detta bör i första hand ske inom kvarteret Hästen och i andra hand inom andra fastigheter i cityläge, exempelvis på Malmskillnadsgatan. Stadsbyggnadsnämnden står för den nära, integrerade, levande staden och att den tid då alla människor lämnade city klockan 18 är förbi".

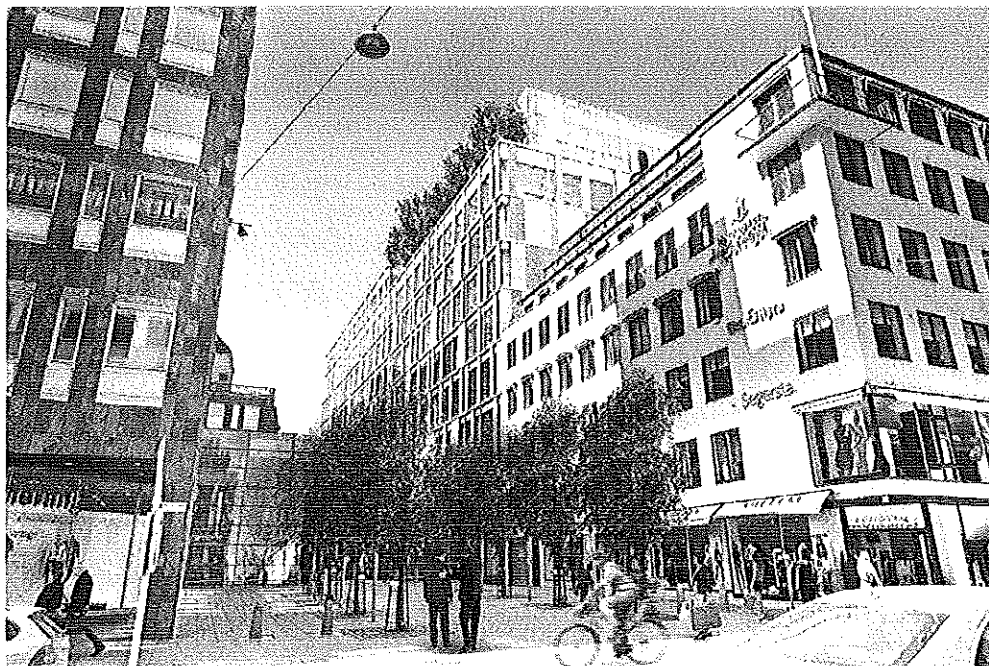
Ändrade förutsättningar

Med anledning av Stadsbyggnadsnämndens beslut prövade tomträttshavaren Pembroke Real Estates tillsammans med arkitektföretaget Tengbom, möjligheten att integrera bostäder i den nya kontorsbyggnaden i kvarteret Hästen. På grund av de höga säkerhetskrav som följer av att den nya kontorsbyggnaden kommer att fungera som huvudkontoret för Nordea (bankverksamhet) önskar tomträttshavaren inom ramen för projektet därför uppföra ett separat kontorshus inom kvarteret Hästen och ett separat bostadshus vid Malmskillnadsgatan inom kvarteret Putten. Bostadsbebyggelsen i kvarteret Putten behandlas i ett separat Start-PM, Dnr 2011-09743-54.

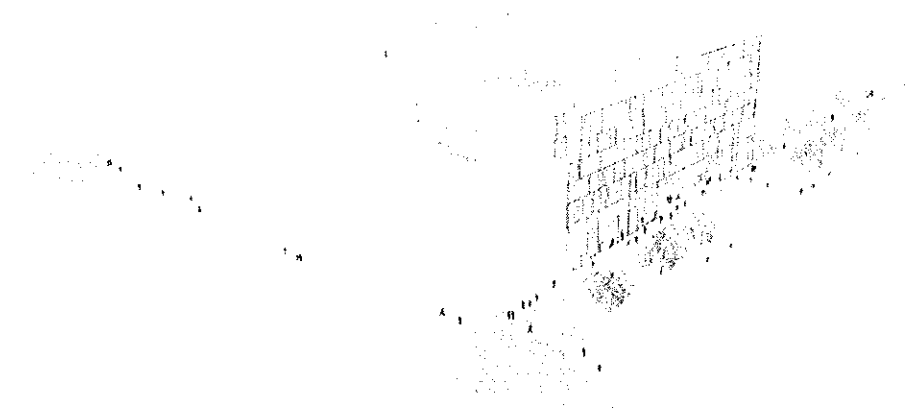
Sedan beslutet om att påbörja planarbetet för aktuell detaljplan har den föreslagna kontorsbyggnaden gestaltats om. Befintlig bebyggelse rivs och ersätts av ett nytt kontorshus. Byggnaden har sänkts en våning och fasaderna fått ett nytt uttryck. Fasaden föreslås delas upp i tre delar, en sockelvåning, ett mellanparti och en övre del och få en fasadbeklädnad uppbyggd av stålprofiler, täta partier och generösa glaspartier arrangerade i ett oregelbundet mönster. De täta partierna bekläds med granit från de nordiska länderna i varma toner som harmoniserar med kringliggande byggnader. De övre våningarna ges ett lättare intryck genom en större andel glas.



Vy från väster utmed Malmskillnadsgatan

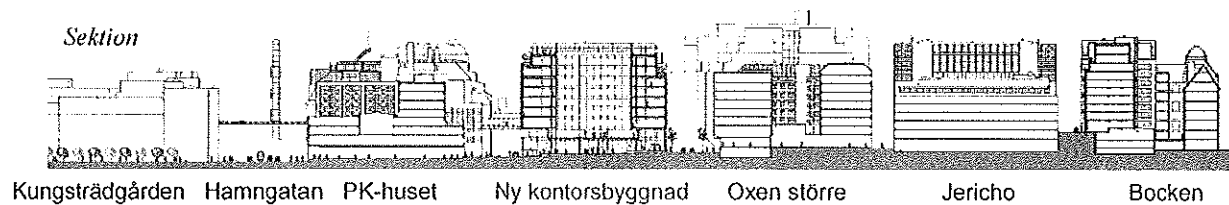


Vy från korsningen Smålandsgatan/Norrlandsgatan



Volymstudie

Sektion



Kungsträdgården Hamngatan PK-huset Ny kontorsbyggnad Oxen större Jericho Bocken



Byggnaden fasadliv förskjuts på samma sätt som tidigare från gatan stegvis ovanför den sjunde våningen med två indragna våningar och en mindre byggnadsvolym i en våning i byggnadens västra del. På detta sätt skapas flera terrasser med möjlighet till gröna planteringar. En större takterrass är tänkt att planteras med träd som skapar en grön koppling mot grönskan i Kungsträdgården.

Bottenvåningen är så långt möjligt uppglasad mot gatan för att uppnå en tryggare gatumiljö med undantag för den befintliga elnätstationen. Denna del av byggnaden måste av säkerhetsskäl vara sluten och föreslås få en ny fasad och kläs i granit i olika färger och former. På så sätt får hela den nya kontorsbyggnaden ett enhetligt uttryck mot Mäster Samuelsgatan

En viktig aspekt i förnyelsen av kvarteret är förslaget att förlänga Mellangatan med en passage söderut mot Hamngatan och Kungsträdgården. Från Mellangatan kan entréer till det nya kontoret och mer publika lokaler förläggas. Den nya kommunikationen genom kvarteret mellan Mäster Samuelsgatan och Hamngatan bidrar till att området norr om kvarteret Hästen kan vitaliseras. Tomträttshavaren har även för avsikt att starta samarbete med staden angående omgestaltning av Mäster Samuelsgatan med bland annat nya gångbanor och planteringar. För Mäster Samuelsgatan innebär den nya länken stora möjligheter till förnyelse, såväl socialt funktionellt som miljömässigt.

Tidplan

Den beräknade tidplanen är följande:

Samråd	2-3:e kvartalet 2011 (juni-augusti)
Utställning	4:e kvartalet 2011
Antagande	1:a kvartalet 2012

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret konstaterar att möjligheten till att integrera bostäder inom kvarteret Hästen saknas. Däremot anser kontoret och tomträttshavaren det fullt möjligt att uppföra ett bostadshus vid Malmskillnadsgatan inom fastigheten Putten 15 som en del av projektet. Vidare anser kontoret att en uppdelning av projektet i en kontorsdel och en bostadsdel ger staden en bättre möjlighet att vitalisera och befolka city än om bostäderna integreras i kontorsbyggnaden. Kontoret anser även att det sänkta och bearbetade förslaget på ny kontorsbyggnad på ett bättre sätt än tidigare bidrar till att skapa en mer livfull och ordnad gatumiljö med förbättrat serviceutbud. Dessutom anser kontoret att det nya förslaget arkitektoniskt utgör ett positivt och spännande tillskott till bebyggelsen i kvarteret och city utan att påverka riksintressets värden.

SLUT



Justerat den 22 juni 2011

Anslaget den 23 juni 2011

Regina Kevius

Hassan Said Mahamed

Närvarande

Ordföranden
Vice ordföranden
Ledamöterna

Regina Kevius (M)
Tomas Rudin (S)
Andrea Femrell (M)
Per Hagwall (M)
Björn Ljung (FP) §§ 1-13, 15-26, 28-30,
32-132
Christer Mellstrand (C) §§ 1-66, 68-132
Hassan Said Mahamed (S)
Elina Åberg (MP)
Maria Hannäs (V) §§ 1-13, 15-26, 28-30,
32-132

Tjänstgörande ersättare för

Johan Brege (M)
Erik Slottner (KD)
Erik Slottner (KD)
Karin Gustafsson (S)
Martin Hansson (MP)
Björn Ljung (FP)
Maria Hannäs (V)
Maria Hannäs (V)
Christer Mellstrand (C)

Arne Genschou (M)
Roland Bjurström (M) §§ 1-28
Tobias Sjö (M) §§ 29-132
Ulla Richter (S)
Ylva M Larsson (MP)
Anders Johnson (FP) §§ 14, 27, 31
Sebastian Wiklund (V) § 14
Tobias Olsson (MP) § 27, 31
Maria Elgstrand (M) § 67

Ersättarna

Tobias Sjö (M) §§ 3-28
Maria Elgstrand (M) §§ 7-66, 68-132
Anders Johnson (FP) §§ 1-13, 15-26,
28-30, 32-132
Sahar Almashta (FP)
Tobias Olsson (MP) §§ 1-22, 24-26,
28-30, 32-132
Sebastian Wiklund (V) §§ 1-13, 15-25

Dessutom närvarade stadsbyggnadsdirektören Susanne Lindh §§ 1-6, biträdande stadsbyggnadsdirektör Arne Fredlund §§ 7-132, samt stadsbyggnadskontorets avdelningschefer samt handläggande tjänstemän i de aktuella ärendena.

§ 22

Del av kv. Hästen, Mästersamuelsgatan / Hamngatan, Norrmalm,
Dnr 2010-10515-54

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar enligt stadsbyggnadskontorets förslag:

- 1 Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet ska fortsätta med plansamråd för kontorsbebyggelsen och att en separat detaljplan upprättas för bostadsbebyggelse inom kvarteret Putten i enlighet med vad som framförs i kontorets tjänsteutlåtande.

Handlingar i ärendet

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande från den 24 maj 2011. Bil § 22
Utlåtandet avser redovisning av ändrade förutsättningar för planläggning för Hästen 22, 23 och 24 i stadsdelen Norrmalm.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Regina Kevius (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.



STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen

Arne Fredlund
Tfn 08-508 282 30

PLANBESKRIVNING

2011-08-19

1(16)

S-Dp 2010-10515-54

Förslag

Detaljplan för del av
kvarteret Hästen
i stadsdelen Norrmalm
i Stockholm
S-Dp 2010-10515-54

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra en ny modern och ändamålsenlig kontorsbyggnad. 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. Befintlig elnätstation behålls i den nya byggnaden.

PLANDATA

Planområdet ligger utmed Mäster Samuelsgatan cirka 400 meter väster om Östermalms tunnelbanestation, cirka 400 meter öster om Hötorgets tunnelbanestation och ca 400 meter norr om Kungsträdgårdens tunnelbanestation. Planområdet omfattar cirka 4000 kvm.



Planområdets läge

Markägoförhållanden

Området omfattar fastigheterna Hästen 22, 23 och 24 som ägs Stockholms stad. Fastigheterna Hästen 22 och 23 upplåts med tomträtt till Nya Norscan AB och fastigheten Hästen 24 upplåts med tomträtt till Pembroke Real Estate. Nya Norscan AB och Pembroke Real Estates är Fidelity ägda företag. Nordea är hyresgäst.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Stockholm översiktsplan, ÖP 99, ingår kvarteret Hästen 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.

Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010 har överklagats och har därmed formellt inte vunnit laga kraft. Enligt denna ingår området som en del av den centrala stadens utveckling. Det övergripande målet är att vidareutveckla förnyelsen av city med fokus på intensiva stadsmiljöer, attraktiva huvudstråk och modern citybebyggelse. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Detaljplan

Planområdet omfattas av detaljplan, Dp 2000-02641, laga kraft 2004-07-07. I gällande plan är området angivet för kontorsändamål med handel i bottenvåningen och teknisk anläggning.

Program för planområdet

Inget program har upprättats för planområdet då planförslaget stämmer överens med översiktsplanen.

Riksintressen

Kvarteret ligger inom riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården, (riksintresse för kulturmiljövården). I värdetexten för riksintresset lyfts bl.a. 1600- och 1800-talets stadsplane-struktur, Stockholmsåsen, stadens

karaktärsdrag med broar, kyrkor och byggnader, dess silhuett och vyer samt dess front mot vattnet fram.

Fornlämningar

Kvarteret ligger inom fornlämning 103:1. Inom detta fornlämningsområde kan kulturlager och arkeologiska lämningar från medeltiden och framåt förekomma.

Stadsförnyelse City

Staden arbetar aktivt med Stockholms centrala delar i syfte att identifiera utvecklingsmöjligheter på kort och längre sikt för ett mer livfullt city och attraktivitet i det offentliga rummet. Detta innebär bl.a. att levande- och tillgängliggöra kvarter och bebyggelse, omvandla slutna bottenvåningar till publika lokaler för ökad trygghet och säkerhet, komplettera befintlig bebyggelse för både kontors- och bostadsändamål etc. Planerad omdaning av kvarteret Hästen är förenlig med dessa ambitioner.

Övriga kommunala beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i oktober 2010 att planarbete skulle påbörjas. Den 16 juni 2011 beslutades att plansamråd kan inledas.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bakgrund

Tomträttshavaren Pembroke Real Estates har ansökt om planändring för fastigheterna Hästen 22, 23 och 24 för att möjliggöra moderna, flexibla och effektiva kontorsytor och därmed en långsiktig och välfungerande användning av lokalerna för hyresgästen. Ambitionen är att skapa en modern kontorsbyggnad av internationell klass.

De befintliga byggnaderna är från början byggda för att rymma flera olika hyresgäster utan krav på inbördes samband. Genom en nybyggnad är flexibilitet i lokalutnyttjande, ytsammansättning och kommunikationsvägar möjlig. I samband med nybyggnaden kan nya bostäder tillskapas vid närliggande Malmskillnadsgatan inom fastigheten Putten 15.

Tomträttshavaren önskar även vitalisera Mäster Samuelsgatan genom att möjliggöra kommersiella lokaler samt skapa en passage mellan Hamngatan och Mäster Samuelsgatan. Det redovisade förslaget innebär möjligheter att förbättra och vitalisera den urbana strukturen i den aktuella delen av östra city.

Kulturmiljö och historisk bakgrund

Kvarteret

Nuvarande kvarteret Hästen har historiskt bestått av två kvarter. Mot Mäster Samuelsgatan låg det långsträckta kvarteret Torsken och mot Hamngatan låg kvarteret Hästen. Kvarteren delades tidigare i sydvästlig riktning av Smålandsgatan. Efter rivning av ett tidigare elektricitetsverk skapades en mindre gata som delade kvarteret Torsken i två mindre kvarter, benämnda Torsken Västra och Torsken Östra. Denna mellangata förband Mäster Samuelsgatan med Smålandsgatan och byggdes över i och med 1980-talets nybyggnationer i kvarteret. På 1970-talet slogs Hästen och Torsken ihop när NK lät uppföra en ny entré vid Regeringsgatan. Smålandsgatan blev nu en lokalgata inom kvarteret Hästen. Samma årtionde revs de äldre byggnaderna i fd kvarteret Torsken. Kvarteret är idag funktionsmässigt ett slutet kvarter men innehöll tidigare en allmän genomfart – Mellangatan - mellan Smålandsgatan

och Mäster Samuelsgatan och vidare till Klaratunneln. Denna togs bort 2006 i samband med att Nordeas huvudentré uppfördes vid Norrlandsgatan i Smålandsgatans förlängning.

Omkringliggande kvarter

Stora delar av bebyggelsen i omkringliggande kvarter revs i samband med cityregleringen och byggandet av Klaratunneln på 1960-70 talen. Som en del av stadsförnyelse city har det, det senaste decenniet genomförts flera ny- och ombyggnader i omkringliggande kvarter bland annat med ny bostadsbebyggelse i kvarteren Grävlingen och Bocken och nya kontor i kvarteren Jericho och Oxen större. Dessa ny- och ombyggnader har bland annat medfört att höjden på bebyggelsen har ökat något jämfört med tidigare samt vitaliserat gatumiljön.



Karta över Stockholm från 1733 med kvarteren Hästen och Torsken markerat

Befintliga byggnader

Byggnaden inom fastigheten Hästen 22 uppfördes 1986 och ritades av FFNS arkitekter med Ulf Gillberg som ansvarig arkitekt. Den är uppförd i sju våningar samt indragen takvåning. Byggnaden har gestaltats med tydliga internationella postmoderna influenser varvid natursten av polerad vit Ekebergsmarmor och horisontella band av polerad svart labrador har använts för fasad och i galleriagången. Fönster och glaspartier har bågar av metall i pistagegrön kulör. Arkitekturen är klassicistisk med våningsband, burspråk och antydda pilastrar. Några större förändringar av byggnaden har inte skett sedan uppförandet.



Fasad mot Mäster Samuelsgatan, fastigheten Hästen 22

Inom fastigheten Hästen 23 finns tre olika byggnader. I norr ligger hus nummer 1 och i söder mot Kungsträdgården ligger hus nummer 2 som utgörs av PK-huset. Dessa två byggnader förbinds av Nordeas entrébyggnad från 2007. Hus nummer 1 ritades av Coordinator arkitekter och uppfördes 1982. Byggnaden är uppförd i sex våningar med indragen takvåning. Den har sin huvudfasad mot Smålandsgatan. Fasaderna är klädda med plattor av beige Lemundasten medan bottenvåningen är glasad med partier av älvdalssandsten. Gestaltningen är enkel med fönsterband som ger byggnaden ett horisontellt uttryck.



Fasad mot söder, hus 1, samt entrébyggnad, fastigheten Hästen23

Byggnaden inom fastigheten Hästen 24 uppfördes 1981 och ritades av Rasmussens arkitekter. Fasaderna är klädda med rött tegel där våningarna delas av med horisontella band av betong. I bottenvåningen ligger en transformatorstation med tre stora betongportar i fasaden. Portarna är smyckade med konstverket "Välkommen". Spegelarna består av turkost kakel med omfattningar av guldfärgade kakellister. Dessa omges i sin tur av kakelplattor tryckta med fotografier av gula rosor med blad. Sedan uppförandet

har byggnaden byggts på med två våningar och bröstningen på burspråket har ersatts med glas.



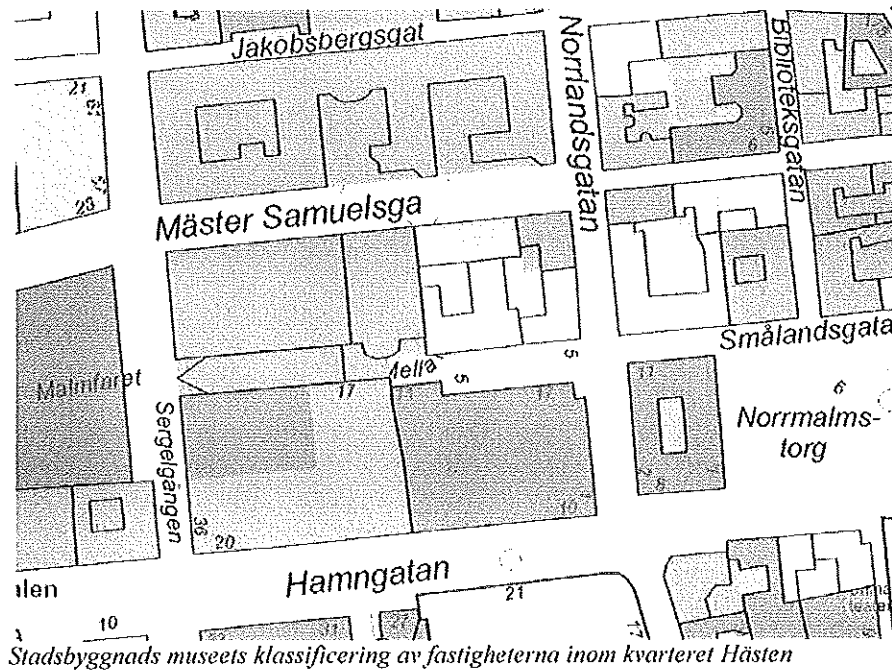
Fasad mot Mäster Samuelsgatan, fastigheten Hästen 24

Angränsande till planområdet men inom kvarteret Hästen finns flera intressanta byggnader. Bland dessa bör nämnas Hästen 25/Byggnadsföreningen från 1937 av Sven Markelius, Hästen 19/NK från 1915 av Ferdinand Boberg, tillbyggd av Hans Asplund 1963, Hästen 20/ NK:s entré vid Regeringsgatan av Bengt Lindroos 1973 samt påbyggd av Coordinator 1986, Hästen 21 av Bengt Lindroos 1974 samt Hästen 23/PK-banken av Backström & Reinius 1974.

Kulturhistorisk klassificering

Byggnaden inom fastigheten Hästen 22 är grönklassad enligt Stockholms Stadsmuseum vilket innebär att byggnaden bedöms äga ett särskilt kulturhistoriskt värde. Viktigt för värdet är byggnadens överglasade galleriagång som löper genom huset och den arkitektoniska formen och byggnadens välarbetade och tidstypiska karaktär.

Byggnaderna inom fastigheterna Hästen 23 och 24 är gulklassade enligt Stockholms Stadsmuseum klassificering vilket innebär att den har positiv betydelse för stadsbilden och/eller visst kulturhistoriskt värde.

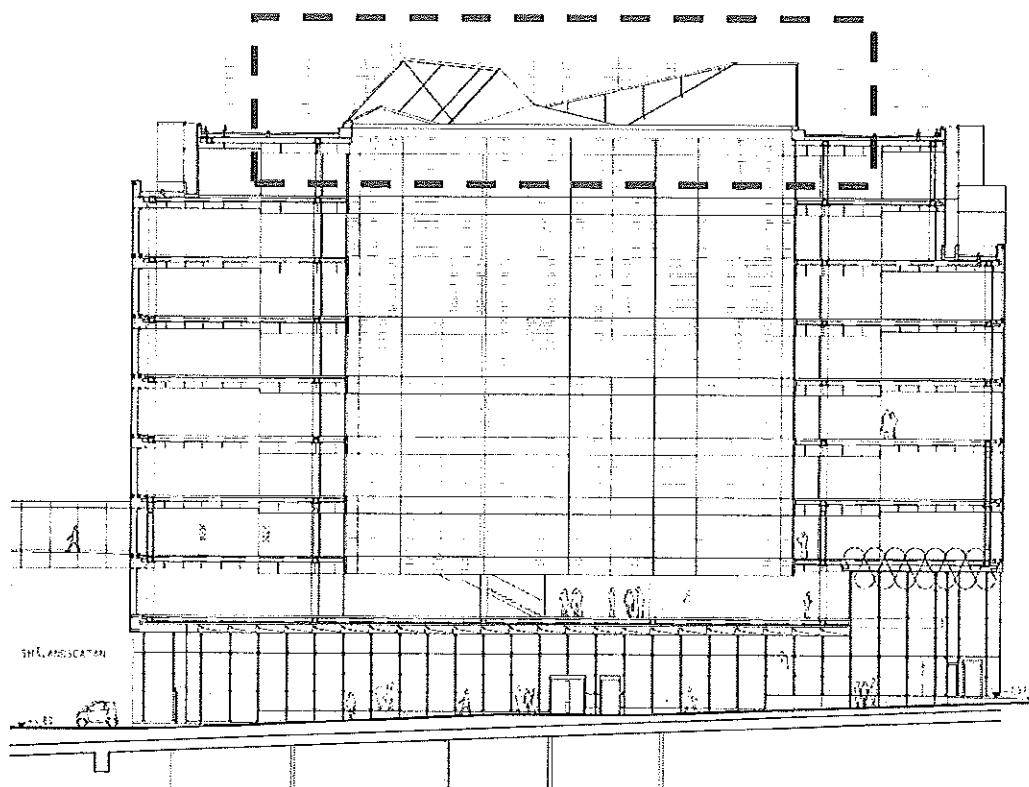


FÖRÄNDRINGAR

Planförslag

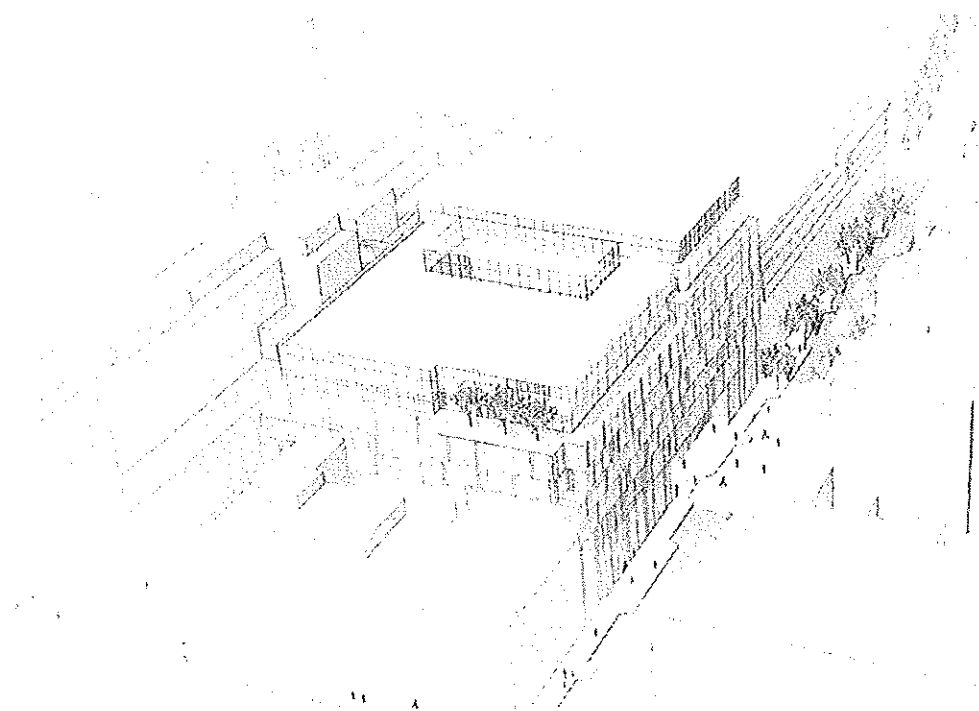
Planförslaget innebär att befintlig bebyggelse inom fastigheterna Hästen 22, 24 och norra delen av 23 rivs ner till gatunivån och ersätts av en ny byggnad för kontor med möjlighet till kommersiella lokaler i. Ambitionen är att skapa en modern och ändamålsenlig kontorsbyggnad för hyresgästen. Den nya byggnaden föreslås inrymma ca 37 500 m² kontorsyta inklusive cirka 5 500 m² yta för butiker, restauranger, caféer och konferenslokaler. Under gatunivån behålls befintlig byggnad.

Planförslaget medger en byggnad i 9-10 våningar räknat från Mäster Samuelsgatans mark nivå. De 6-7 nedersta våningarna utförs som hela våningsplan. Över dessa huvudvåningar föreslås två indragna våningar samt en mindre byggnadsvolym ovanför dessa indragna våningar i byggnadens västra del. Därtill medges att atriumet får överbyggas med en huvudsakligen genomsliktig konstruktion, se alternativ utformning i bild nedan till en nivå något över den översta våningen. Dessutom får tekniska installationer som trapphus för utrymning och ventilationshuvar får uppföras 2,95 meter ovanför högsta totalhöjd.



Sektion genom byggnaden som visar möjlig utformning av atriumets överbyggnad

Den stegvisa förskjutningen av byggnadens fasadliv ovan sjätte/sjunde våningen från gatan skapar flera terrasser med möjlighet till gröna planteringar. En större takterrass är tänkt att planteras och därigenom återkoppla mot grönskan i Kungsträdgården.

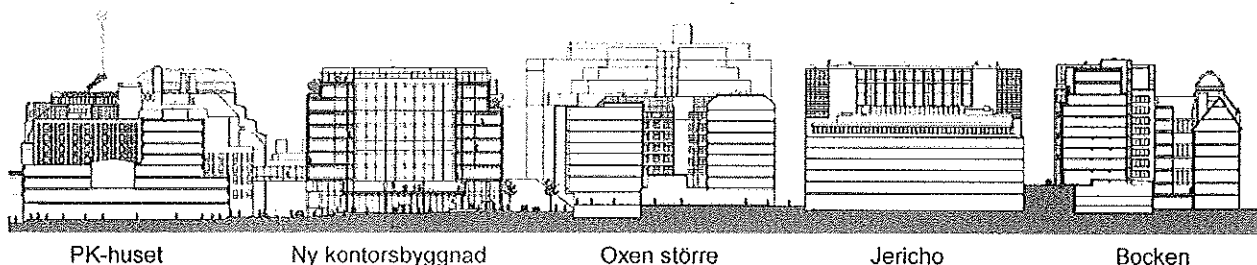


Axiometri över den nya byggnaden

Planen medger en högsta totalhöjd på + 48,5 meter över nollplanet. Denna höjd ligger i nivå med NK huset som har en högsta höjd på +48,08 m över nollplanet och lägre än bebyggelsen i kvarteret Grävlingen på norra sidan

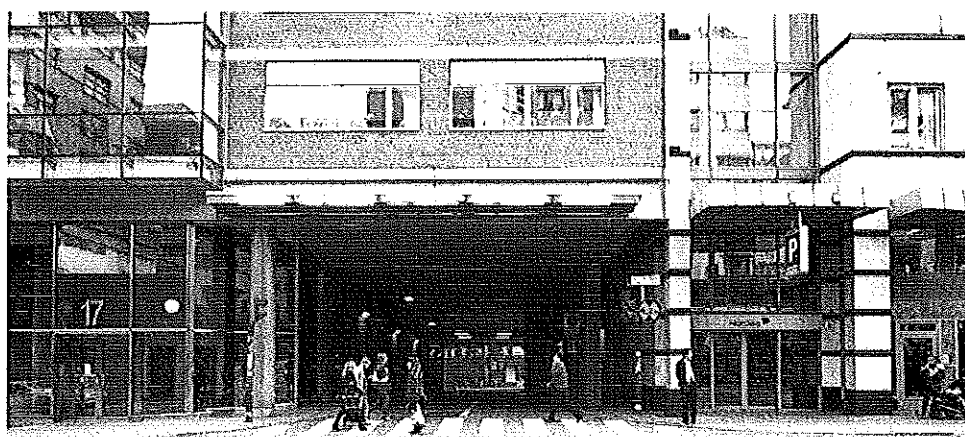
Mäster Samuelsgatan vilken har en högsta höjd på drygt +52,0 m över nollplanet. Den föreslagna byggnaden ligger även i nivå eller något under nivån hos bebyggelsen i de nyligen ombyggda kvarteren Jericho och Bocken.

Sektion genom kvarteren Hästen, Oxen större, Jericho och Bocken

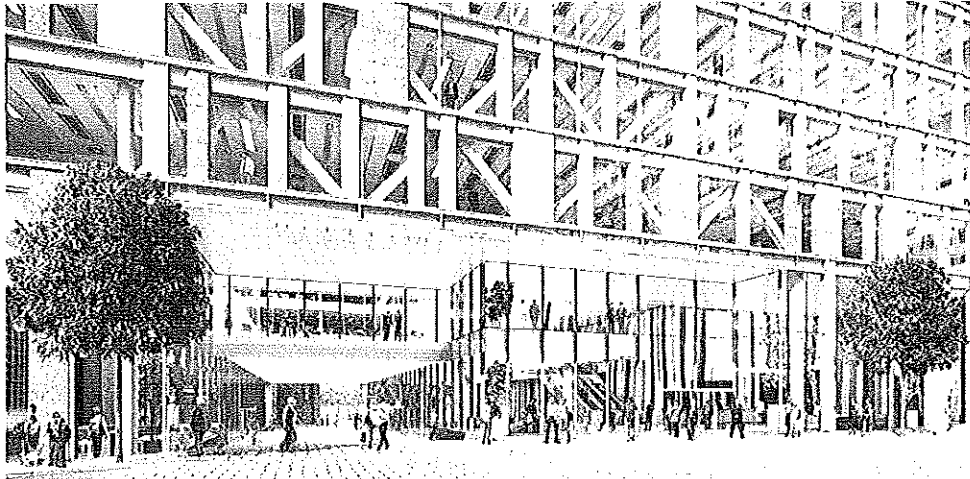


Nedre delen av byggnaden inom fastigheten Hästen 24 innehåller en större elnätstation. Denna kommer att vara i drift under hela byggtiden och byggas in i den nya byggnaden.

En viktig aspekt i förnyelsen av kvarteret är förslaget att förlänga Mellangatan med en passage söderut mot Hamngatan och Kungsträdgården. Från Mellangatan kan entréer till det nya kontoret och mer publika lokaler förläggas. Den nya kommunikationen genom kvarteret mellan Mäster Samuelsgatan och Hamngatan bidrar till att området norr om kvarteret Hästen kan vitaliseras. Tomträttshavaren har även för avsikt att starta samarbete med staden angående omgestaltning av Mäster Samuelsgatan med bland annat ny gångbaneläggning och planteringar. För Mäster Samuelsgatan innebär den nya länken stora möjligheter till förnyelse, såväl socialt, funktionellt som miljömässigt.



Befintlig utformning av passagen

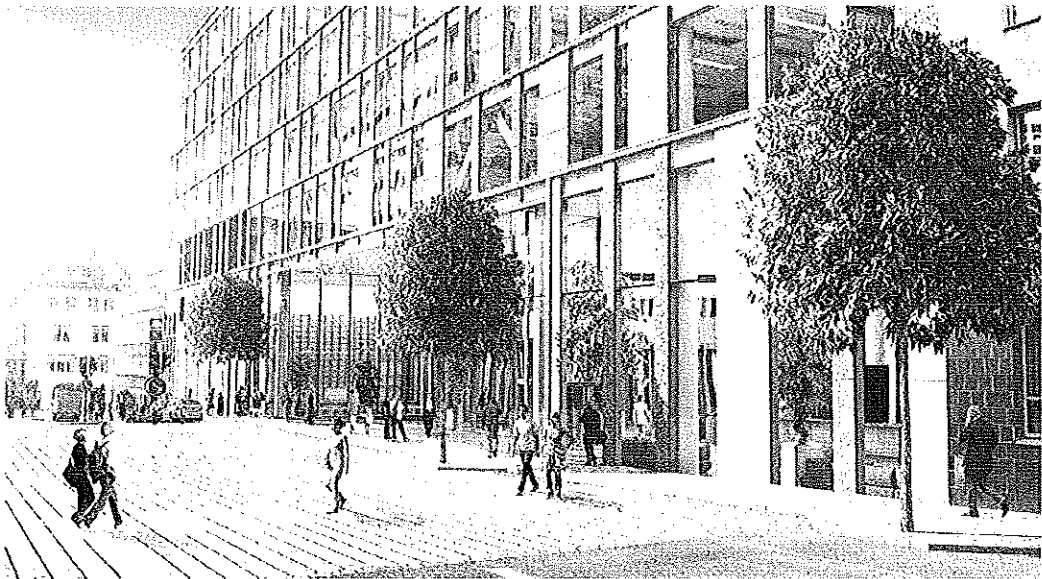


Föreslagen utformning av passagen, sedd från Mäster Samuelsgatan

Gestaltning

Den nya byggnaden föreslås få en fasadbeklädnad uppbyggd av täta partier, stålprofiler och generösa glaspartier arrangerade ett upplevelsemässigt oregelbundet mönster. De täta partierna bekläds med granit från de nordiska länderna i varma toner som harmoniserar med kringliggande byggnader. Bottenvåningen är, med undantag av den befintliga elnätstationen, så långt möjligt uppglasad mot gatan för att uppnå en tryggare gatumiljö. Denna del av byggnaden måste av säkerhetsskäl vara sluten och föreslås få en ny fasad och kläs i granit i olika färger och former. På så sätt får hela den nya kontorsbyggnaden ett enhetligt uttryck mot Mäster Samuelsgatan.

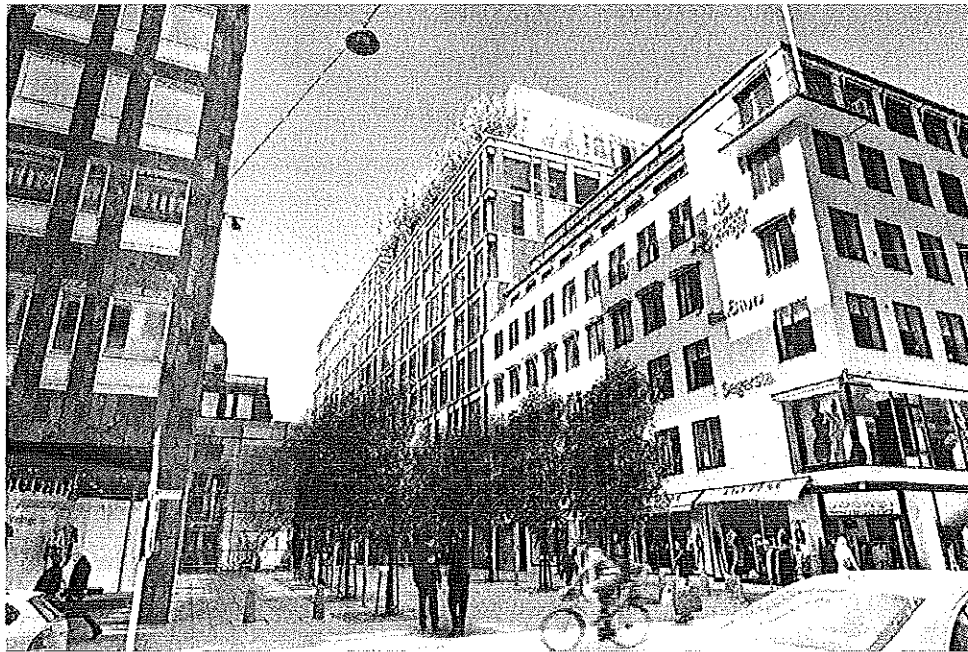
Ambitionen med byggnadens utformning är att respektera historiska och estetiska motiv i omgivningen och finna inspiration i bland annat växtlighet och markbeläggning i Kungsträdgården, Skeppsbrons granitbeläggning samt i de varierande och terrasserade byggnadsvolymer som finns i den angränsande bebyggelsen.



Föreslagen utformning fasaden mot Mäster Samuelsgatan



Den nya byggnaden sedd från väster mot gata



Den nya byggnaden sedd från korsningen Smålandsgatan-Norrlandsgatan

Trafik, angöring och parkering

Planförslaget reglerar att in- och utfart mot Mäster Samuelsgatan endast får ske via Mellangatan. Den nya kontorsbyggnaden beräknas inte ge någon ökad trafik till området jämfört med idag.

För den nya kontorsbyggnaden kan cirka 275 parkeringsplatser anordnas i befintligt garage under kvarteret vilket ger cirka 7,5 platser per 1000 m². Även

cirka 300 parkeringsplatser för cyklar kommer att anordnas inom fastigheten. Detta ger ett parkeringstal för cykelparkering på 8 cykelplatser per 1000 m² vilket väl uppfyller trafikkontorets parkeringstal på 0,1/anställd eller 25 kvm kontorsyta.

Varuförsörjning och transporter till kontors- och handelslokalerna samt angöring till parkeringsgaraget som är gemensamt för den nya kontorsbyggnaden och för omkringliggande fastigheter nås via Mellangatan och Mästerfaret.

Kollektivtrafik

Området har god tillgång till kollektivtrafik. Tunnelbanestationerna Östermalmstorg, Hötorget och Kungsträdgården ligger inom ca 400 meter från planområdet. Dessutom trafikeras Hamngatan av spårvagn och bussar.

Tillgänglighet

Kontorshuset utformas så att god tillgänglighet för funktionshindrade uppnås.

Teknisk försörjning

Elnätstation

Befintlig elnätstation behålls och byggs in i den nya byggnaden.

VA, el och fjärrvärme

Den nya byggnaden ansluts till befintligt ledningsnät för el, vatten och avlopp samt till befintligt nät för fjärrvärme och fjärrkyla. Befintliga allmänna ledningar och kablage inom fastigheten bibehålles.

Ventilationsschakt

Befintligt ventilationsschakt för tunnelbana och garage avses byggas in i den nya byggnaden.

Dagvatten

Fastigheten är helt bebyggd eller underbyggd varför ingen infiltration är möjlig. Regnvatten kommer att samlas upp och användas för bevattning.

Avfallshantering

Från Mellangatan nås soprum och rum för källsortering. Två lastbilar har möjlighet att backa in till lastkaj inne i byggnaden/lastfaret vilket innebär att backrörelser undviks över trottoar och på gata.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning

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.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget strider inte mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten medför inte någon väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas nedan. Dessa bedöms vara kulturmiljö, stadsbild, buller och luftkvalitet.

Kulturmiljö och stadsbild

En antikvarisk konsekvensbeskrivning har upprättats av Tengbom i juni 2011. Nedan återges en sammanfattning av de i rapporten redovisade konsekvenserna av förslaget. I övrigt hänvisas till rapporten i sin helhet på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/sbk.

Konsekvenser för kulturmiljön av föreslagen rivning

Hästen 22 har idag ett kulturhistoriskt värde genom att ha en genomarbetad arkitektur med omsorgsfullt utformade detaljer och vara byggd med kvalitativa material i postmodernistisk stil. Dessa värden försvinner i och med rivningen av befintlig bebyggelse.

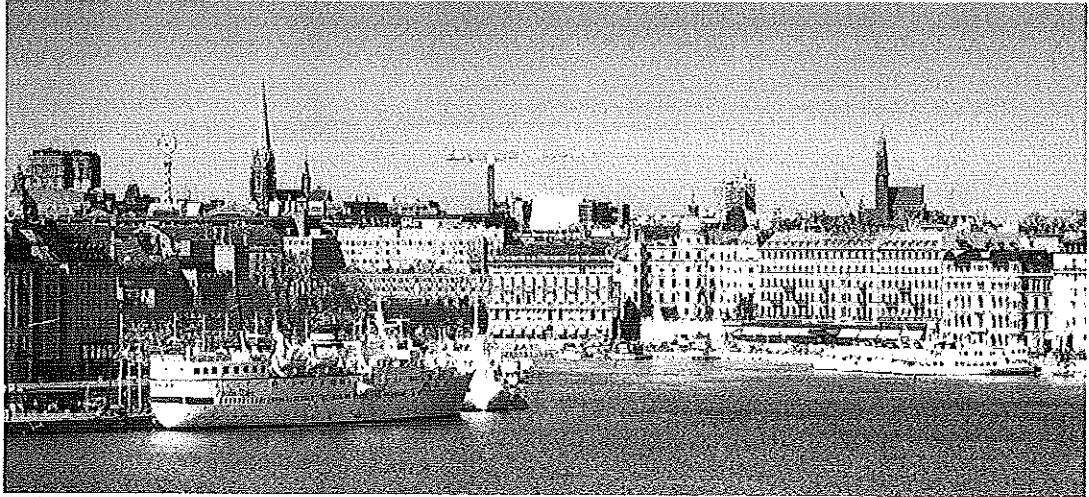
Konsekvenser för riksintresset av föreslagen nybyggnation

Stenstadens har tidigare karaktäriserats av jämnhöga kvarter i fem våningar och cirka 18 m breda gator. Från 1970-talet har den småskaliga bebyggelsen i kvarteret förskjutits i skala. Den föreslagna bebyggelsen ökar skalan ytterligare då fyra fasader blir tre och höjden ökar. Föreslagna stenpartier och våningsband anknyter till stenstaden, medan den stora andelen glasfaser kontrasterar.

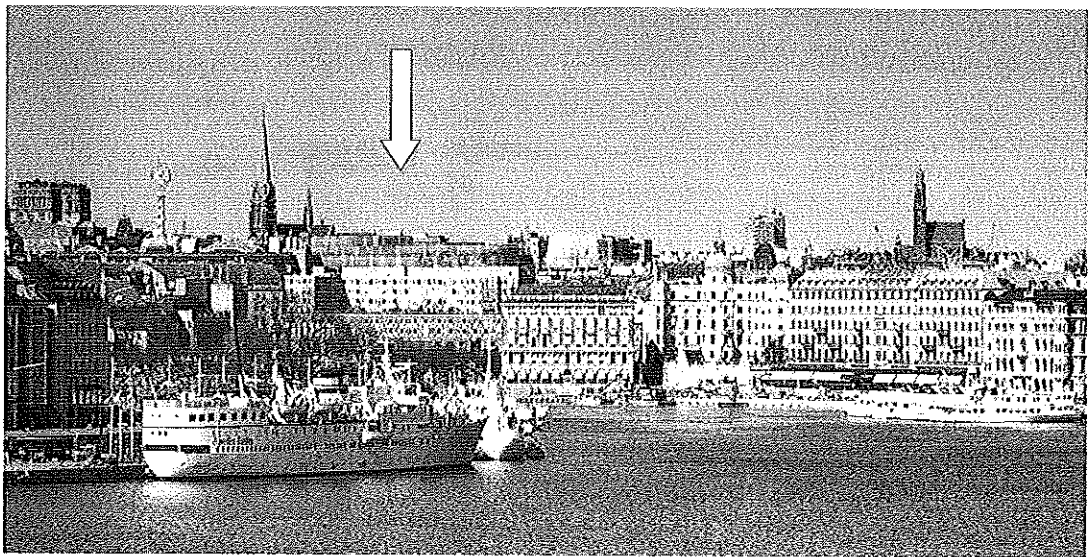
NK-husets kulturhistoriska värde kommer inte att påverkas av planförslaget. PK-husets läge i fonden av Kungsträdgården är viktigt ur stadsbildssynpunkt. Den föreslagna bebyggelsen kommer att höja sig över PK-huset och upplevas som en del av fonden mot Kungsträdgården, särskilt från långt håll. De översta våningarnas glaspartier kan upplevas främmande bland omgivande sten- och putsfasader.

Stockholms front mot vattnet och stadens siluett

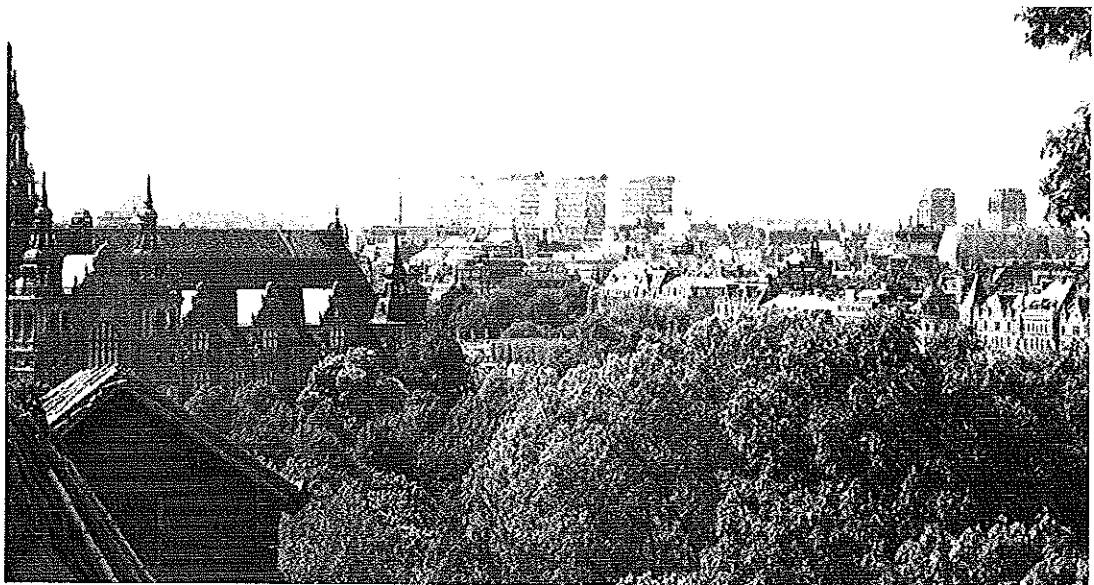
Stockholms front mot vattnet och stadens siluett får i den nya byggnaden ett tydligt avläsbart tillägg från vår tid med typisk gestaltning och tidstypiska material. Byggnaden är i nivå med bakomliggande bebyggelse och påverkar inte stadens siluett. Den långsträckt byggnaden och glaspartierna kan dock bli ett tydligt inslag i vyn mot Norrmalm liksom i stadens front mot vattnet. Johannes kyrka skymms inte av byggnaden från utsiktspunkten Fjällgatan, och höjdmässigt konkurrerar inte byggnaden med Hötorgsskraporna eller stör siktlinjerna mot Kungstornen.



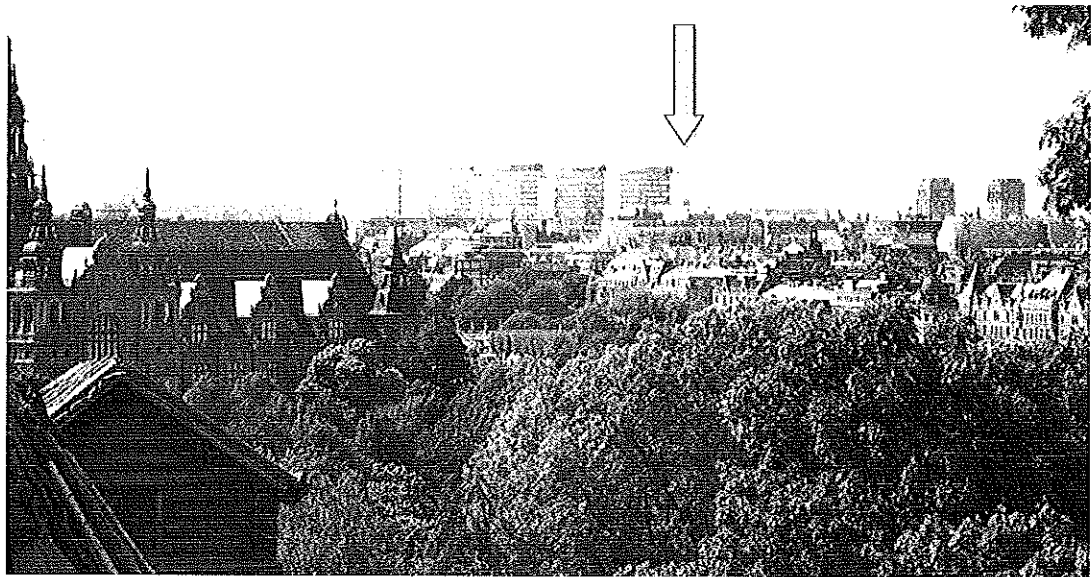
Befintlig vy från Katarinavägen mot planområdet



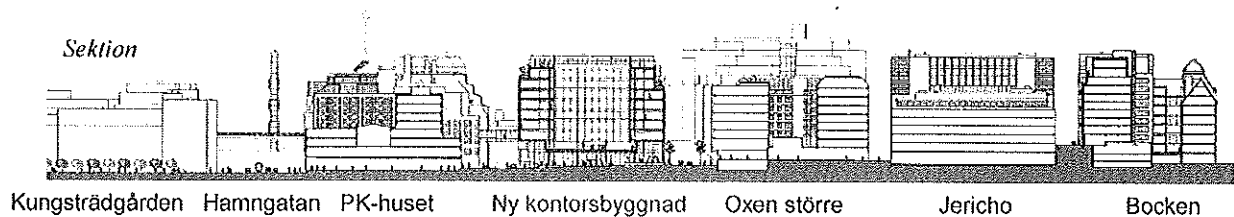
Den nya byggnaden sedd från Katarinavägen



Befintlig vy från Skansen mot planområdet



Den nya byggnaden sedd från Skansen



Konsekvenser på fornlämningsområdet

Med anledning av att den nya byggnaden kommer att återanvända de nedersta våningarna av befintlig bebyggelse kommer ingen påverkan på fornlämningsområdet att ske.

Buller

Fläktar och ventilationsinstallationer placeras och utformas så att Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller uppfylls.

Luftkvalitet

I Miljöbalken 5 Kap finns föreskrifter om miljökvalitetsnormer för luftkvalitet. Miljökvalitetsnorm för dygnsmedelvärde av kvävedioxid i luft är $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ och för partiklar PM10 $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Kvävedioxider

I dagsläget klaras miljökvalitetsnormen för NO₂ utmed Mäster Samuelsgatan.

Partiklar

Utanför Klaratunnelns mynning överskrider nivåerna av partiklar miljökvalitetsnormerna för PM10. Byggnaden utformas så att friskluftsintag placeras mot gården.

Miljöklassificering

Tomträttshavaren avser att miljöklassificera den nya kontorsbyggnaden enligt LEED-systemet. LEED är ett etablerat internationella miljöcertifieringssystem som administreras av USGreen Building Council. Ambitionen är att uppnå den högsta möjliga certifieringen inom LEED-systemet, vilket här innebär att byggnaden kommer att klassas enligt LEED N.C.3.0 med ambition att uppnå platina nivå, dvs. den högsta nivån. Byggnaden förses med solfångare på taket och en grönskande takterrass. Byggnadens energiförbrukning beräknas bli cirka 55 kWh/m² och år, dvs 50% lägre än gällande normer (BBR 2011) . Regnvatten kommer att återvinnas och användas för bevattning. Naturliga material med återvunnet innehåll kommer att prioriteras. Byggnadens läge i centrala Stockholm uppmuntrar användning av kollektiva kommunikationsmedel, gång och cykeltrafik till och från byggnaden.

Övrigt

Vid en rivning av befintliga byggnader måste kvicksilversanering ske av avloppsrören med anledning av att en tandläkarmottagning tidigare funnits i byggnaden. Anmälan om detta ska skickas till miljöförvaltningen.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har utarbetats av WSP Stadsutveckling genom Tony Andersson och Malin Lindqvist i samarbete med Arne Fredlund Stadsbyggnadskontoret. Bebyggelseförslaget, illustrationerna och antikvarisk konsekvensbeskrivning har utarbetats av Tengbom.



STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Arne Fredlund
Tfn 08-508 282 30

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1(3)

2011-08-19

S-Dp 2010-10515-54

Förslag

Detaljplan för del av
kvarteret Hästen
i stadsdelen Norrmalm
i Stockholm
S-Dp 2010-10515-54

BAKGRUND

Tomträttshavaren Pembroke Real Estates har ansökt om planändring för fastigheterna Hästen 22, 23 och 24 för att möjliggöra moderna och flexibla kontorsytor och därmed en långsiktig och välfungerande användning av lokalerna för hyresgästen. Ambitionen är att skapa en modern kontorsbyggnad av internationell klass.

De befintliga byggnaderna är från början byggda för att rymma flera olika hyresgäster utan krav på inbördes samband. Genom en nybyggnad är flexibilitet i lokalutnyttjande, ytsammansättning och kommunikationsvägar möjlig.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd	augusti-oktober 2011
Utställning	november-december 2011
Antagande	februari 2012

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan bygglov beviljas och fastighetsbildning ske.

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Avtal

Genomförandefrågorna kommer att regleras i avtal mellan Stockholms stad, och tomträttshavarna samt andra berörda parter.

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar 5 år efter att planen vunnit laga kraft. Detta motiveras av att planområdet är beläget i Stockholm city där det för närvarande pågår en omfattande förnyelseprocess av bebyggelsen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**Ägoförhållanden**

Området omfattar fastigheterna Hästen 22, 23 och 24 som ägs Stockholms stad. Fastigheterna Hästen 22 och 23 upplåts med tomträtt till Nya Norscan AB och fastigheten Hästen 24 upplåts med tomträtt till Pembroke Real Estate. Nya Norscan AB och Pembroke Real Estates är Fidility ägda företag. Nordea är hyresgäst.

Fastighetsplan

Gällande fastighetsplaner upphör att gälla, nya fastighetsplaner erfordras ej.

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering kan en ny fastighet bildas för den nya byggnaden. Inom planområdet ska möjlighet finnas att bilda 3-dimensionella fastigheter för exempelvis transformatorstationen och garage.

Gemensamhetsanläggning, servitut och ledningsrätt

Befintliga gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter behålls eller ombildas genom ny förrättning. Dessa säkras genom g eller u på plankartan.

Rätten till parkeringsplatser i garage säkerställs genom inrättande av gemensamhetsanläggning alternativt servitut för berörda fastigheter.

Varuförsörjning och transporter till kontors- och handelslokalerna samt angöring till parkeringsgaraget som är gemensamt för den nya kontorsbyggnaden och för omkringliggande fastigheter säkras genom en gemensamhetsanläggning.

Befintligt ventilationsschakt för tunnelbana och garage avses byggas in i den nya byggnaden. Detta kan säkras genom servitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaderna för planläggningen regleras genom planavtal mellan tomträtthavaren och staden.

TEKNISKA FRÅGOR**Elnätstation**

Befintlig elnätstation som ägs av Fortum bibehålls och byggs in i den nya byggnaden.

Ledningar

Fastigheten är ansluten till befintliga nät för el och fjärrvärme samt till stadens vatten- och avloppsnät. Inom fastigheten finns ventilationsschakt för gemensamt garage och tunnelbana. Ombyggnationer som påverkar anslutningar till kommunala vatten eller andra ledningsnät svarar byggherren för.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med stadens dagvattenstrategi som innebär att vid nybyggnad ska dagvattnet i första hand omhändertas på tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera, får dagvatten efter fördröjning avledas från fastigheten enligt VA-huvudmannens anvisningar. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Energi

Tomträttshavaren 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/m² och år, dvs 50% lägre än gällande normer (BBR 2011). Dagvatten kommer att samlas upp och användas för bevattning. Naturliga material med återvunnet innehåll kommer att prioriteras.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har utarbetats av WSP Stadsutveckling genom Tony Andersson och Malin Lindqvist i samarbete med Arne Fredlund på Stadsbyggnadskontoret.