

Utlåtande 2004:197 RII (Dnr 311-4202/2004)

Förslag till detaljplan för del av Beridarebanan 13 inom stadsdelen Norrmalm, Dp 2000-06843-54

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande
Detaljplan för del av Beridarebanan 13 inom stadsdelen Norrmalm (Dp 2000-06843-54), antas.

Föredragande borgarrådet Kersti Py Börjeson anför följande.

Ärendets beredning

JM AB förvärvade fastigheterna kvarteret Adam och Eva 16 under år 2000 som då innehöll parkeringshus, kontor och butiksgalleria samt kvarteret Beridarebanan 13 som innehöll butiker i syfte att utveckla byggnaderna. JM AB begärde en ny detaljplan för en påbyggnad med kontor på parkeringshuset och en påbyggnad med bostäder på butikshuset.

Stadsbyggnadsnämnden godkände startpromemorian i september 2000 och därefter fördes projektet ut på programsamråd. I budget 2001 beslutades att parkeringshuset skulle ersättas med bostäder. Gatu- och fastighetskontorets utredning visade att kostnaden per lägenhet skulle överstiga 2 miljoner kronor. Gatu- och fastighetsnämnden avstyrkte bostäder i kvarteret Adam och Eva 16.

Ramsbury AB köpte fastigheterna under 2002. Kommunfullmäktige beslutade efter förslag av gatu- och fastighetsnämnden att ärendets inriktning skulle vara att parkeringshuset rivs och ersätts med kontor samt att Beridarebanan 13 byggs på med bostäder. Stadsbyggnadsnämnden gav i juni 2003 klartecken för upprättande av detaljplan med den av fullmäktige

beslutade inriktningen. Under 2004 genomfördes plansamråd och utställning av planförslaget.

Sammanfattning

Detaljplanen omfattar en ny byggnad som rymmer kontor och butik vid Slöjdgatan och påbyggnad med bostäder på den låga butiksbyggnaden mellan Slöjdgatan och Sergelgatan. Frågan om höjden på bebyggelsen med hänsyn till Hötorgscitys riksintresse för kulturminnesvården har prövats i planen, likaså minskningen av parkeringsplatser och om bostäder är möjliga med hänvisning till miljö kvalitetsnormer.

Bilagor

1. Samrådsredogörelse
2. Utställningsutlåtande
3. Planbeskrivning
4. Genomförandebeskrivning
5. Plankarta

Mina synpunkter

Jag anser att den föreslagna detaljplanen medför ett välkommet tillskott av bostäder i de centrala delarna av Stockholm.

Frågan om buller har hanterats nogsamt av stadsbyggnadskontoret. Genom att se över placeringen och utformningen av de tillkommande bostäderna har kontoret lyckats begränsa buller och partiklar inom de gällande gränsvärdena i området. Det är angeläget att finna placeringar för bostäder i centrala Stockholm, då cityområdet behöver befolkas även utanför kontors- och affärstid.

Ett parkeringshus försvinner vilket gagnar området genom att bullret minskar och luftmiljön förbättras i området. Förslaget medför ingen väsentlig minskning av möjligheterna till kundparkering i City.

Länsstyrelsen anförde att Hötorgscity är en del av innerstaden som är av riksintresse för kulturminnesvården. Länsstyrelsen anser att det skulle vara till skada för området om förhållandet mellan hög- och låghus förändrades, vilket sker med den föreslagna detaljplanen. Jag anser att stadsbyggnadsnämnden gör en korrekt bedömning. Vi ska givetvis ta hänsyn till kulturminnesvården och den fysiska miljön men det är också viktigt med andra hänsyn. För att skapa en levande stad måste vi få fler bostäder i City som ökar tryggheten, med närvaro av människor även efter kontors- och affärstid.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (båda m) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. delvis bifalla förslag till beslut
2. därutöver anför följande.

Stockholms City har under lång tid varit i behov av fler bostäder och det är nu positivt att arbetet som startades av den moderatledda majoriteten 1998-2002 nu fortsätts. Genom detaljplaner som denna kan city bli mer levande även efter kontorstid. Förutom en stor efterfrågan av nya bostäder finns också ett stort behov av ytterligare parkeringsplatser i city.

Att stadsbyggnadskontoret skriver i sitt tjänsteutlåtande att verksamheterna i denna del av city bör tåla en 14% minskning av parkeringsplatserna är uppseendeväckande. I och med att parkeringshuset tas bort och ersätts med kontor försvinner 450 parkeringsplatser och det tillkommer behov av ytterligare 150 parkeringsplatser. Den verkliga minskningen blir alltså 600 parkeringsplatser i området. Innan en så stor förändring görs av antalet parkeringsplatser måste en parkeringsutredning göras för området och konsekvenser för näringslivet redovisas.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Detaljplan för del av Beridarebanan 13 inom stadsdelen Norrmalm (Dp 2000-06843-54), antas.

Stockholm den 1 december 2004

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Kersti Py Börjeson

Anette Otteborn

Reservation anfördes av *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m) med hänvisning till reservationen av (m) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 14 oktober 2004 att godkänna förslaget till detaljplan för del av Beridarebanan 13 inom stadsdelen Norrmalm, Dp 2000-06843-54, och överlämna det till kommunfullmäktige med hemställan att fullmäktige måtte anta planförslaget.

Reservation anfördes av *Mats G. Nilsson* (m), *Ingvar Snees* (m) och *Regina Öholm* (m), enligt nedan.

Det finns i dag ett stort behov av ytterligare parkeringsplatser i city. Att stadsbyggnadskontoret skriver i sitt tjänsteutlåtande att verksamheterna i denna del av city bör tåla en 14% minskning av parkeringsplatserna är uppseendeväckande. I och med att parkeringshuset tas bort och ersätts med kontor försvinner 450 parkeringsplatser och det tillkommer behov av ytterligare 150 parkeringsplatser. Den verkliga minskningen blir alltså 600 parkeringsplatser i området. Innan en så stor förändring görs av antalet parkeringsplatser måste en parkeringsutredning göras för området och konsekvenser för näringslivet redovisas.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande av den 27 september 2004 har följande lydelse.

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan för ett nytt kontors/butikshus i stället för parkeringshuset vid Slöjdgatan och för påbyggnad med bostäder på den låga butiksbyggnaden mellan Slöjdgatan och Sergelgatan i enlighet med ett program som tidigare godkänts av stadsbyggnadsnämnden. Bland de större frågor som dryftats i samrådet var dels att Hötorgscity är av riksintresse för kulturminnesvården och att den ursprungliga höjdstrukturen borde bibehållas, dels huruvida det är lämpligt att minska parkeringsmöjligheterna i denna del av city, dels att det måste klargöras huruvida bostäder kan vara möjliga med hänsyn till miljönormer för buller och luftkvalitet. Stadsbyggnadskontoret anser att frågan om bostäder och därmed sammanhängande socialt liv i cityområdet väger tyngre än bibehållande av höjdstrukturen av byggnadshistoriska och andra skäl. Likaså anser kontoret att verksamheterna i denna del av city bör tåla den minskning av cityparkeringen med endast 14% som blir följden av att parkeringshuset utgår. Projektets bostadslägenheter har utformats så att en acceptabel bullermiljö uppnås i synnerhet som luft- och bullermiljön förbättras när parkeringshustrafiken försvinner. Stadsbyggnadskontoret föreslår därför att Nämnden antar planförslaget.

Bilagor

? *Planförslag med beskrivning och genomförandebeskrivning*

? *Utställningsutlåtande med samrådsredogörelse*

UTLÅTANDE

JM AB förvärvade år 2000 fastigheterna Adam och Eva 16 (parkeringshus, kontor och butiker) och Beridarebanan 13 (butiker) i syfte att utveckla byggnaderna och begärde ny detaljplan för ett projekt, som innebar att parkeringshuset skulle byggas på med kontor och butikshuset med bostäder. En promemoria med presentation av projektet blev föremål för programsamråd enligt beslut av stadsbyggnadsnämnden i september 2000. I de flesta av de inkomna skrivelserna sågs positivt på att det ordnas bostäder i cityområdet. Andra synpunkter gällde dels att Hötorgscity är riksintresse för kulturminnesvärden varför den ursprungliga höjdstrukturen måste bibehållas, dels att buller och luftkvalitet måste utredas för att se om projektet skulle kunna genomföras med hänsyn till miljönormer, dels om det är lämpligt att reducera parkeringen i denna del av staden.

I stadens budget för år 2001 fanns en passus om att parkeringshuset skulle ersättas med bostäder. En ekonomisk utredning gjordes därför av gatu- och fastighetskontoret, vilken visade att bostäder i stället för p-hus inte skulle kunna finansieras utan stora underskott för kommunen. Dessa skulle bli mer än 2 mkr per lägenhet, vilket skulle vida överstiga vad som ansetts acceptabelt av gatu- och fastighetsnämnden i andra projekt av liknande karaktär. Gatu- och fastighetskontoret avstyrkte därför bostäder i Adam och Eva 16.

Fastigheterna bytte ägare under 2002 och den nya ägaren, Ramsbury AB, ville gå vidare med ett projekt som innebär att både parkeringshuset och kontorshuset i kv. Adam och Eva rivs och ersätts med ett nytt kontorshus med butiker i bottenvåningen. En påbyggnad med bostäder (35 lägenheter) på Beridarebanan 13 ingick liksom tidigare i projektet. Gatu- och fastighetsnämnden förde ärendet till kommunfullmäktige, som beslutade att ärendets inriktning skulle vara att parkeringshuset skulle rivas och ersättas med kontor samt att Beridarebanan 13 skulle byggas på med bostäder. Stadsbyggnadsnämnden gav i juni 2003 klartecken för upprättande av detaljplan för ett sådant projekt.

Samråd och utställning

Stadsbyggnadskontoret har under 2004 bedrivit plansamråd och ställt ut planförslaget. Plansamråds- och utställningsförslagen var i huvudsak lika och följer förslaget från fastighetsägaren Ramsbury AB.

I plansamrådet återkom synpunkterna om att den befintliga strukturen med höga och låga byggnader i Hötorgscity borde bibehållas och påbyggnaden med bostäder därför utgå eller bli lägre. Vidare vidhölls argumentet att det är olämpligt att minska parkeringen i denna del av city och efterlystes bullerutredningar som visar att bostäder kan klara rådande krav.

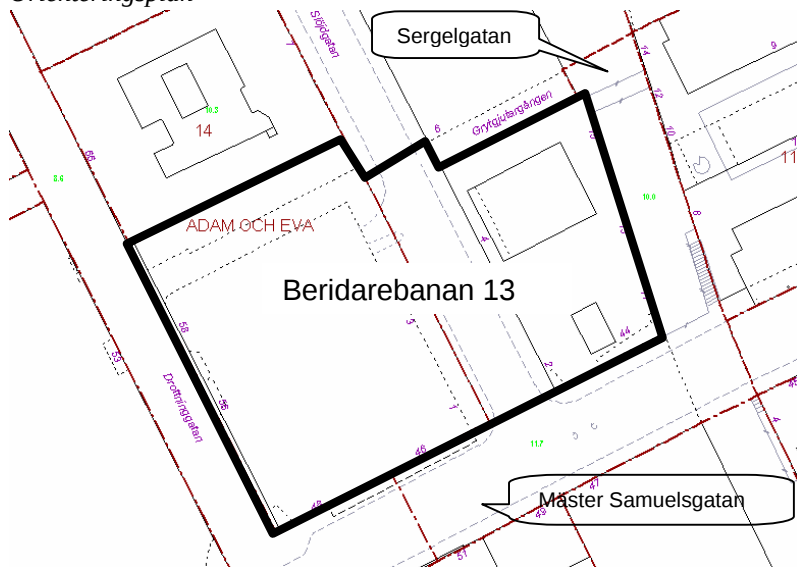
Dessa synpunkter återkom i skrivelser under utställningstiden. Dessutom restes farhågor om att byggnationen blir störande för hotellet vid Slöjdgatan samt önskemål om att trafiksituationen vid hotellet borde förbättras genom att trafik tillåts över Hötorget, mellan Kungsgatan och Slöjdgatan. Även frågor om tillgänglighet berördes.

Stadsbyggnadskontoret anser sammanfattningsvis att frågan om bostäder och därmed sammanhängande socialt liv i cityområdet väger tyngre än bibehållande av höjdstrukturen av byggnadshistoriska och andra skäl. Likaså anser kontoret att verksamheterna i denna del av city bör tåla den minskning av cityparkeringen med endast 14% som blir följden av att parkeringshuset utgår. Projektets bostadslägenheter har utformats så att en acceptabel bullermiljö uppnås. Luft- och bullermiljön förbättras i och med eliminerandet av parkeringshustrafiken. Hotellet måste leva med den begränsning av trafiktillgängligheten som man har i denna fotgängartäta del av city. Att öppna Hötorget för trafik ligger dels utanför det aktuella planförslagets räckvidd dels skulle åtgärden vara till stor nackdel för stadslivet på torget.

Synpunkter inkomna under samråd och utställning samt stadsbyggnadskontorets ställningstagande framgår mer utförligt av bifogat utställningsutlåtande.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att detaljplanen antas utan ytterligare bearbetning.

Orienteringsplan



Illustration



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Innerstadsavdelningen
Leif Blomquist
Tfn 50826433

2004-06-10

Dp 2000-06843-54

Detaljplan för
Del av Beridarebanan 13
i stadsdelen Norrmalm
i Stockholm
Dp 2000-06843-54

INNEHÅLL

1. Sammanfattning av synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande
2. Bakgrund till planärendet
3. Hur samrådet bedrivits
4. Inkomna synpunkter i sammandrag
 - 4.1 Länsstyrelsen
 - 4.2 Lantmäterimyndigheten
 - 4.3 Sakägare
 - 4.4 Remissinstanser
 - 4.5 Övriga

1. Sammanfattning av synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan redovisade synpunkter har inkommit i programsamråd och/eller plansamråd. De inkomna synpunkterna och önskemålen har, med undantag av nedanstående, beaktats. Följande synpunkter har inte tillgodosetts:

HÖTORGSCITYS HÖJDSTRUKTUR

Länsstyrelsen m.fl. anförde att Hötorgscity är en del av innerstaden som är riksintresse för kulturminnesvården och ansåg att det skulle vara till skada för detta om höjdrelationen mellan höghus och lågdel väsentligen förändras genom påbyggnad av lågdelen. Ej heller borde byggnaden Adam och Eva 16 byggas på, för att inte höja sig över den befintliga bebyggelsen.

Stadsbyggnadskontoret anser att bedömningen i detta sammanhang inte enbart kan fokuseras på kulturminnesvård och på den fysiska miljön. Bilden måste kompletteras med andra hänsyn, som de humanitära, sociala, funktionella, ekonomiska, m.fl. Det är för det sociala stadslivet viktigt att citybebyggelsen kompletteras med bostäder, i

synnerhet på de få ställen där detta är möjligt. Både i stadens översiktsplan och i skrifter från EU och Boverket har framhållits att stadsplaneringen åter borde syfta till en blandad bebyggelse, med bostäder som väsentligt inslag. Integration av bostäder i cityområdet är en förutsättning för långsiktigt hållbar utveckling och riksdagens mål om en god bebyggelsemiljö.

I samband med byggandet av Filmstaden förändrades höjdförhållandet mellan bebyggelsen på Sergelgatans båda sidor utan att höghusens dominans minskade. Sergelgatan tål, enligt kontorets uppfattning, att även Beridarebanan 13 byggs på, i synnerhet om det görs med terrassering som i det presenterade projektet. Med den terrasserade formen får man även fortsättningsvis ett bra ljusinfall på Sergelgatan. Kontrasterna mellan högt och lågt kan även fortsättningsvis upplevas i bebyggelsen mellan Sergelgatan och Sveavägen samt i ett vidare perspektiv i stadsbilden eftersom höghusen reser sig högt över sin omgivning.

Kontoret delar däremot uppfattningen att byggnaden i f.d. Adam och Eva 16 inte bör bli för hög – en byggnad med butiksvåning och 6 kontorsvåningar torde vara lämplig.

PARKERINGSHUSET

Borttagande av parkeringshuset är till gagn för en bättre buller- och luftmiljö på Slöjdgatan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att projektet kan bidra till att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid och partiklar lättare klaras på omgivande gator genom att parkeringshuset utgår. Genomluftningen av gatan förändras inte märkbart av de nya föreslagna byggnaderna. Beträffande mängden parkeringsplatser kan nämnas att cityområdet fanns som mest omkring 7500 bilplatser i parkeringshus, källargarage och på gatan. Vid ombyggnaden av kv. Wahrenberg försvann 150 platser och vid rivning av Elefanten 550. Under Brunkebergstorg har tillkommit 100 platser. Föreliggande projekt innebär att ytterligare 450 platser utgår. Den totala minskningen i cityområdet blir 1050 platser vilket motsvarar 14% av cityparkeringen. 86 % återstår således. Merparten av platserna i parkeringshuset i kv. Adam och Eva har under senare tid hyrts av företag för sin personal och således inte fungerat som kundparkering. Borttagande av parkeringshuset är således till nackdel för kontorsföretagen men inte väsentligen för handeln i omgivningen. I närheten finns parkering i Hötorgsgaraget och i Åhlénsgaraget. Det bör även framhållas att de aktuella kvarteren ingår i det område i staden som är bäst försörjt med kollektivtrafik.

BOSTÄDER I STÄLLET FÖR PARKERINGSHUS

Stadsmuseinämnden hänvisade till ett fullmäktigebeslut om stadens budget som angav att parkeringshuset skulle rivas eller bygas om för att ge plats för i huvudsak bostäder men också kontor och butiker. Utredningar i denna fråga har visat att det inte är ekonomiskt rimligt att byta ut parkeringshuset mot bostäder. Både gatu- och fastighetsnämnden och kommunfullmäktige har behandlat frågan enligt nedan.

Grytgjutargången

Önskemålet att Grytgjutargången även fortsättningsvis ska hållas öppen som allmän passage har inte tillgodosetts. X-området i planen har utgått. Passager genom kvarteret kommer att hållas öppna så länge som lokaler intill håller öppet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att behovet av passager genom kvarteret inte är så stort nattetid att det motiverar att de måste bibehållas med kommunen som ansvarig för deras öppethållande och skötsel.

2. Bakgrund till planärendet

JM AB förvärvade år 2000 fastigheterna Adam och Eva 16 (parkeringshus, kontor och butiker) och Beridarebanan 13 (butiker) i syfte att utveckla byggnaderna och beställde ny detaljplan för ett projekt som innebar att parkeringshuset skulle byggas på med kontor och butikshuset med bostäder. En promemoria (program för planläggning) med presentation av projektet remissbehandlades. I stadens budget hade införts en passus om att parkeringshuset skulle ersättas med bostäder. En ekonomisk utredning, som gjordes av gatu- och fastighetskontoret, visade att bostäder i stället för p-hus inte skulle kunna finansieras utan stora underskott för kommunen. Dessa skulle bli mer än 2 mkr per lägenhet, vilket skulle vara överstiga vad som ansetts acceptabelt av gatu- och fastighetsnämnden i andra projekt av liknande karaktär. Gatu- och fastighetskontoret avstyrkte därför bostäder i Adam och Eva 16. De i projektet ingående fastigheterna bytte ägare under 2002 och den nya ägaren, Ramsbury AB, avsåg gå vidare med ett projekt som innebar att både parkeringshuset och kontorshuset rivs och ersätts med ett nytt kontorshus med butiker i bottenvåningen. Även bostäder (ca 40 lägenheter) på Beridarebanan 13 ingår i projektet. Gatu- och fastighetsnämnden förde ärendet vidare till kommunfullmäktige, som beslutade att inriktningen på om- och tillbyggnaden av fastigheterna skulle vara att parkeringshuset rivs och ersätts med kontor samt att Beridarebanan 13 byggs på med bostäder. Stadsbyggnadsnämnden godkände i juni 2003 program för planering med samma innebörd.

Adam och Eva 16 har genom fastighetsreglering har förts över till Beridarebanan 13 och båda byggnaderna går således under nu det senare namnet.

3. Hur samrådet bedrivits

Förslag till program i form av en startpromemoria sändes ut för samråd som pågick 3 månader under hösten 2000. Förslag till detaljplan upprättades och sändes för samråd. Via annonser i dagspressen kallades till samrådsmöte som ägde rum den 19 februari 2004. Samrådet pågick till den 4 april 2004.

4. Inkomna synpunkter i sammandrag

4.1 Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anförde att planområdet ingår Stockholms innerstad som utgör riksintresse för kulturminnesvården. Hötorgscity är en del i detta. De fem höghusen har blivit en viktig del av stadens siluett och höjrelationen till omgivande bebyggelse är karaktärsbildande. Tanken i planeringen av Hötorgscity var att markera stadens nya centrum och skapa friytor med mycket ljus och luft mellan huskropparna. De låga husen med platta tak skulle brukas som lunchparker. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att behålla balansen mellan höghus och lågdelarna och anser därför att påbyggnaden på Beridarebanan 13 inte bör komma till. Den föreslagna påbyggnaden på Adam och Eva 16 bör med sitt läge mellan Slöjdgatan och Drottninggatan inte höja sig över den befintliga bebyggelsen och således inte utföras med den höjd som redovisats i programmet. Länsstyrelsen delar uppfattningen att det vore positivt med nya bostäder i City men i den fortsatta planeringen bör dock hänsyn tas till riksintresset. Det bör även visas att bebyggelsen blir lämplig för sitt ändamål med hänsyn till buller från trafiken på intilliggande gator samt ur luftkvalitetssynpunkt.

4.2 Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten frågade hur det är tänkt att varuförsörjning och parkering ska fungera tills dess att gemensamhetsanläggning har bildats. När planen vunnit laga kraft gäller utfartsförbud från båda byggnaderna på Slöjdgatan. Om det kan bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning bör det omnämnas i planhandlingarna.

4.3 Sakägare

Stockholm Parkering, hyresgäst i fastigheten, anförde att planförslagets genomförande medför att 450 parkeringsplatser försvinner och ett nytt behov av ytterligare 150 platser tillkommer. Detta medför att ett behov av 600 platser ska tillgodoses i Hötorgsgaraget som redan är välbelagt. En bristsituation kommer att uppstå med stigande priser som följd. I övrigt påminns om att parkeringen i city minskats med 700 platser genom rivning av parkeringshuset i kv. Elefanten och ombyggnad av kv. Wahrenberg. Enda tillskottet i området är 100 platser under Brunkebergstorg.

Vasakronan, ägare till fyra av höghusen längs Sergelgatan, påtalade att höghusens fria läge med lägre omgivande volymer är en del av bebyggelsens attraktivitet. Vasakronan avsåg att planmaterialet inte belyst vilken påverkan bostadsbyggnaden kommer att få på Hötorgshuset och efterlyste mer illustrationsmaterial om denna fråga.

4.4 Remissinstanser

Gatu och fastighetsnämnden överlämnade och åberopade sin förvaltnings utlåtande som svar på remissen. **Gatu och fastighetskontoret** tillstyrkte planförslaget och ansåg att projektet är positivt för stadsmiljön. Det förutsattes att Hötorgsfarets funktion inte försämras av förslaget samt att staden och tomträttshavaren, innan detaljplan förs fram till antagande, är överens om de förändringar i tomträttsavtalet som blir följden av planändring. Det framfördes även att det är negativt att parkeringshuset minskas i volym i ett så attraktivt läge samtidigt som nya kontor och framför allt bostäder välkomnas i området.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrkte planförslaget under förutsättning att trafikbullret från Mäster Samuelsgatan skärmas så att ekvivalentnivån vid fasad utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet inte överstiger 55 dBA och att miljökonsekvensbeskrivningen kompletteras med hur de i tjänsteutlåtandet angivna miljöfrågorna beaktas. **Miljöförvaltningen** ansåg att miljökonsekvenserna varit summariskt behandlade. Luftmiljön borde ha belysts tydligare och den utförda bullerutredningens slutsatser borde ha inarbetats i miljökonsekvensbeskrivningen. Förvaltningen bedömer dock att planförslaget inte medverkar till att gällande miljökvalitetsnormer beträffande kvävedioxider och partiklar överskrids. Bostäder måste utformas så att bullerstörningarna från gatutrafik och gångtrafik skärmas och nedbringas till acceptabla nivåer i bostäderna och på de i projektet föreslagna terrasserna. Förvaltningen efterlyste redovisning av buller från tekniska anläggningar som fläkt- och kylanläggningar och påpekade att frånluft från eventuella restauranger i bostadsbyggnaden ska placeras så att olägenheter inte uppstår på grund av lukt.

Stadsmuseinämnden biföll sin förvaltnings förslag att avstyrka påbyggnad av den låga butiksbyggnaden och i övrigt inte erinra mot planförslaget

Stadsmuseiförvaltningen motsatte sig inte att parkeringshuset ersätts med annan byggnad men avstyrkte bestämt påbyggnaden av den låga butikbyggnaden vid Sergelgatan. Påbyggnad strider mot strukturen i riksintresset Hötorgscity och skulle innebära grav och oacceptabel förvanskning av arkitektur- och kulturhistoriska värden. Kontrasten mellan höghusen, "trumpetstötarna" och den låga byggnaden är nämligen väsentlig för upplevelsen av området. riksintresseområde. Kontrasten mellan de höga "trumpetstötarna" och de låga butiksbyggnaderna är väsentlig för upplevelsen av området. Denna höjdskillnad har tidigare påverkats av Filmstadsbyggnaden men trots denna anser museet att det är av största vikt att den föreslagna påbyggnaden inte genomförs. Kontors- och parkeringshuset Adam och eva 16 är ännu inte klassificerat av museet men anses ha intresse som exempel på 1960-talets arkitektur, särskilt bilrampen mot Drottninggatan.

Norrmalms stadsdelsnämnd anförde att det är väsentlig att kontorsytorna i city inte ökar och att det är viktigt att city blir mer levande efter stängningsdags genom att boendet ökar. Därför ansåg nämnden att byggnaden mellan Slöjdgatan och Drottninggatan skulle disponeras med butiker och kontor i de nedre tre våningsplanen och bostäder i de fyra övre. Förbindelsegången mellan gatorna skulle hållas öppen som

för närvarande. I övrigt instämde nämnden i sin förvaltnings yttrande. **Stadsdelsförvaltningen** ställde sig positiv till nya bostäder i city ansåg att de presenterade bostäderna skulle bli ett positivt tillskott. Dessa skulle med böljande lummiga terrasser ovanför Sergelgatan vara positivt för stadsbilden. Storleken och höjden på bostadsbyggnaden ansågs rimlig. Förvaltningen efterlyste analys av konsekvenserna för näringslivet av minskning av antalet parkeringsplatser. Bebyggelsestillskottet vid parkeringshuset borde inte vara kontor utan endast bostäder. En inklädnad av parkeringshuset vore positivt i stadsbilden. Inklädnad i likhet med parkeringshuset i kv. Wahrenberg borde studeras. En viss påbyggnad på höjden är möjlig men inte så mycket som visats i programmet utan snarare som i det intilliggande kv. Blåmannen. Även parkeringssituationen i området bör studeras. Byggprojekt bör samordnads i tiden för att minska störningar under byggtiden. Hissförbindelse måste ordnas till alla våningsnivåer. Trappan mellan Mäster Samuelsgatan och Sergelgatan måste förses med ledstänger på bägge sidor och få avvikande material och färg på det första och sista trappsteget. Förvaltningen påtalade att det är problem med renhållning mm i Grytgjutargången och att det kunde vara till fördel att den hålls stängd nattetid. Stadens offentliga rum reduceras genom denna typ av förändringar och förvaltningen önskade ett principiellt resonemang om denna fråga.

Handikapprådet påtalade behovet av att alla lägenheter och terrasser ska vara tillgängliga och användbara för funktionshindrade personer. Handikappparkering i garage ska vara placerade vid de hissar som betjänar projektets byggnader. Ramper får inte ha större lutning än 1:20. Rådet befarade att boende och gästparkering skulle bli så kostsam att personer med funktionshinder inte kommer att ha råd att nyttja den tekniska tillgänglighet som skapas. Avgiftssystemet måste utformas så att avgifterna inte utgör ett hinder för personer med funktionshinder att utnyttja parkeringsplatserna. På varje bostadsplan behövs sopnedkast och utrymmen för övrigt sorterat avfall måste kunna nås via inomhusförbindelse utan nivå- eller andra hinder. Alla bostadskomplement måste vara tillgängliga och användbara också för personer med funktionshinder.

Skönhetsrådet avstyrkte bestämt planförslaget. Både påbyggnaden vid Sergelgatan och nybyggnaden mellan Slöjdgatan och Drottninggatan påverkar stadsmiljön på ett negativt sätt och bör inte komma till stånd. En påbyggnad av den låga byggnaden vid Sergelgatan skulle slå ut kontrasten mellan högt och lågt i Hötorgscity och fördärva kompositionen med höga skivhus omspolade av ljus och luft och låga planterade terrasser som tillät solen att nå ner på Sergelgatan. Områdets centrala motiv med markanta skillnader mellan högt och lågt samt mellan horisontalitet och vertikalitet skulle utslätas och gå om intet med den föreslagna påbyggnaden. Rådet återopade och stödde ett beslut i kommunfullmäktige om att parkeringshuset i kvarteret bör ersättas med bostäder, vilket skulle överensstämma med Drottninggatans traditionella funktion som bostadsgata med kommersiella lokaler i gatuplanet. En ny byggnads höjd måste anpassas till Drottninggatans skala. Den arkitektoniska gestaltningen måste ägnas mer omsorg och eftertanke. Glasfasader är uteslutna i denna miljö och en anonymisering av det arkitektoniska uttrycket måste undvikas. Här krävs en bra arkitektur utan

pastischliknande uttryck med fasader tydligt visande byggnadens innehåll med artikulering och med lämpligt material. Rådet anser att planförslagets byggnadsvolymer är överstora och oacceptabla och anser att det är bättre att nuvarande bebyggelse med kontors- och parkeringshus blir kvar.

Stockholm Vatten upplyste om befintliga va-ledningar och påtalade att servitutsavtal måste tecknas för att säkra rätten att nedlägga, underhålla och bibehålla ledningar för vatten och avlopp. Alternativt kan rätten säkras genom bildande av ledningsrätt vid förättning enligt ledningsrättslagen.

Birka Energi, numera **Fortum**, meddelade att det behövs en ny nätstation för projektet för att klara lastökningen. Lämplig plats är i Beridarebanan 13. En elnätstation finns under Mäster Samuelsgatan i anslutning till berörd fastighet, med entré och ventilation via fastighetens garage. Dessa funktioner måste säkras i plan och med servitut. . Möjlighet finns att ansluta till befintligt fjärrvärme- och -kyla

Stockholms näringslivskontor AB påtalade att rivning av ett parkeringshus med 450 parkeringsplatser ger konsekvenser för företag och butiker. Två tredjedelar av platserna är förhyrda av företag i och resten används för besökare. En noggrann konsekvensanalys för berörda företag och butiker samt för tillkommande lokalytor om 22000 kvm och 30 bostäder måste tillföras planförslaget innan beslut fattas.

4.5 Övriga

Stockholms Handelskammare påtalade att om parkeringshuset tas bort och ersätts med kontor försvinner 450 parkeringsplatser och tillkommer behov av ytterligare 150 parkeringsplatser, dvs en minskning med 600 platser. Minskning av antalet parkeringsplatser får en negativ inverkan på handeln och på möjligheten att hyra ut kontor i cityområdet. Handelskammaren åberopade en punkt i ett av finansborgarrådet presenterat program för ökad tillväxt i Stockholm. Enligt denna skulle konsekvenser för näringslivet redovisas i detaljplaner och en parkeringsutredning göras för city. Kammaren ansåg att båda dessa måste genomföras innan en så stor förändring av parkeringssituationen genomförs.

Skanova (Telia) hade inget att erinra.

Henrik Mellin, landskapsarkitekt, såg positivt på intentionerna i programförslaget men ansåg att den illustrerade arkitekturen är bristfällig med karga kalla fasader och efterlyste sådana med detaljrikedom som inte blir tråkiga efter ett besök. Bostadsterrasserna vid Sergelgatan ansågs vara löjeväckande, liknande semesterortsgetto vid Medelhavet och främmande för den stockholmska stadsbyggnadstraditionen. Området behöver mjukas upp och bli varmare. Inspiration borde hämtas från arkitekturen från 1600-talet fram till 1920, med flexibel användning med bostäder och kontor.

UTSTÄLLNINGSLÅTANDE

Innerstadsavdelningen
Leif Blomquist
Tfn 50826433

2004-09-03

Dp 2000-06843-54

Detaljplan för del av
Beridarebanan 13
i stadsdelen Norrmalm
i Stockholm
Dp 2000-06843-54

UTSTÄLLNING

Detaljplaneförslaget har under tiden 12 juli-13 augusti 2004 varit utställt i Tekniska Nämndhuset. Planförslaget har även visats på internet. Förutom kända sakägare har berörda intressenter, som under samrådet skriftligen framfört synpunkter, fått underrättelse om utställningen i brev. Övriga har informerats genom annons i dagspressen.

SYNUNKTER INKOMNA UNDER UTSTÄLLNINGEN

Stokab och Gatu- och fastighetskontoret hade inget att erinra mot förslaget.

Vasakronan hade inget att erinra mot att byggnaden närmast höghusen byggs på med bostäder men ansåg att påbyggnaden inte skulle bli högre än 3 våningar för att inte bli högre än de omgivande byggnaderna norr, väster och söder om byggnaden.

Frälsningsarmén förlags AB, ägare till grannfastigheten innehållande Rica City Hotell, framförde önskemål om förbättrade möjligheter för trafik till hotellet både under byggtiden för den i planen föreslagna bebyggelsen och därefter.

Rica City hotels ansåg att utformningen av den med bostäder påbyggda delen får en negativ effekt på Slöjdgatans karaktär. Bostadsfasaderna hänger ut över gatan och försämrar solinfallet i gatan. Det är positivt med bostäder för en levande gatumiljö, men fasaderna måste dras in innanför befintlig fasadlinje. Grytgjutargången bör hållas öppen för allmän passage mellan klockan 6.30 och 22. Fläkt och kylanläggningar måste avstöras för att inte störa nattsömnen för hotellgästerna. I övrigt framfördes önskemål om åtgärder för att minska trafikstörningar vid hotellet och föreslogs att passage öppnas för trafik mellan Kungsgatan och Slöjdgatan, över Hötorget.

**SYNPUNKTER INKOMNA UNDER SAMRÅDET ELLER UTSTÄLLNINGEN SOM EJ
TILLGODOSETTS SAMT STADSBYGGNADSKONTORETS STÄLLNINGSTAGANDE**

Trafiken på Slöjdgatan

Att parkeringshuset byts ut mot kontor och butiker torde minska biltrafiken på Slöjdgatan och bidra till den förbättring av trafikmiljön som efterlysts. Varuförsörjning till de nya byggnaderna kommer att ordnas via Hötorgsfaret. Att öppna Hötorget för trafik ligger utanför det aktuella planförslagets räckvidd och åtgärden skulle enligt stadsbyggnadskontorets uppfattning kanske förenkla trafikflödet men vara till stor nackdel för stadslivet på torget.

Byggnadshöjd och - utformning

Stadsbyggnadskontoret anser inte att påbyggnaden med bostäder är överdrivet hög. Byggnaderna är högre i flera av de omgivande kvarteren. Till yttermera visso är det bra med så mycket bostäder som möjligt i cityområdet. Av samma anledning bör överhänget över gatan accepteras. Minskningen av solinfall på gatan är marginell och drabbar hotellbyggnaden i liten utsträckning.

SYNPUNKTER INKOMNA I PLANSAMRÅDET

Övriga frågor och synpunkter inkomna i plansamrådet och stadsbyggnadskontorets ställningstagande redovisas i bifogad samrådsredogörelse.

Bilaga:

Samrådsredogörelse

PLANBESKRIVNING

Innerstadsavdelningen

2004-06-29

Dp2000-06843-54

Förslag till detaljplan för
Del av Beridarebanan 13
i stadsdelen Norrmalm
i Stockholm
Dp 2000-06843-54

PLANHANDLINGAR

Planens handlingar utgörs av en plankarta med bestämmelser, denna planbeskrivning och en genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Den nya detaljplanen avses möjliggöra genomförande av ett projekt, genom vilket en kontors- och parkeringshusbyggnad i f.d. Adam och Eva 16 ersätts med en ny kontor- och butiksbyggnad och den låga byggnad, som ursprungligen var betecknad Beridarebanan 13, byggs på med bostäder.

PLANOMRÅDETS OMFATTNING OCH INNEHÅLL

Planen omfattar del av Beridarebanan 13. Genom fastighetsreglering har den fastighet, som tidigare varit betecknad Adam och Eva 16, överförs till Beridarebanan 13.

NUVARANDE FÖRHÅLLANDEN

Befintlig bebyggelse och gällande plan

F.d . Adam och Eva 16 innehåller ett parkeringshus med butiker i bottenvåningen samt ett kontorshus. Beridarebanan 13 innehåller en byggnad med butiker i bottenvåningen samt kontor. Gällande planer, Pl. 5550 och Pl. 6006, innehåller byggrätter för befintlig bebyggelse, u-områden för allmänna ledningar, bestämmelser avseende allmän gatutrafik i Slöjdgatan och gångtrafik i Grytgjutargången och en trappförbindelse mellan Mäster Samuelsgatan och Sergelgatan.

Gator och trafik

Fastigheten gränsar till Drottninggatan och Sergelgatan som är gågator samt till Mäster Samuelsgatan och Slöjdgatan. Den senare är avsedd som tillfart till berörda

fastigheter. Förbud mot utfart och lastning och lossning råder mot nämnda gator, utom vid garageinfarten till parkeringshuset. Bebyggelsen försörjs via lastfar och parkering under mark.

PLANFÖRSLAGET

Användning

Planförslaget innehåller byggrätt för ett kontorshus med butiker i bottenvåningen i f.d. Adam och Eva 16 och en byggnad med butiker och bostäder i Beridarebanan 13. Byggnaderna har beteckningen centrumändamål med vilket avses butiker, service, kontor, samlings- och föreningslokaler, restauranger hotell samt tillhörande parkering under mark.

Utformning av byggnader

Den nya kontorsbyggnaden har en höjd av sju våningar plus teknikutrymmen på taket. Byggnaden i den ursprungliga fastigheten Beridarebanan 13 har två butiksvåningar och tre respektive fyra våningar med bostäder. Byggnaden avtrappas med terrasser mot Sergelgatan.

Byggnadernas utformning framgår av bifogade illustrationer

Grytgjutargången

Grytgjutargången utgår som passage för allmän gångtrafik och ersätts med passager och utrymmen som kommer att vara öppna under tider som intilliggande lokaler håller öppet.

Ledningsområden

Ett u-område för ledningar finns i Slöjdgatan

Angöring, parkering och varuförsörjning

Byggnaderna sammanhänger med Hötorgsfaret och Hötorgsgaraget som avses betjäna byggnaderna beträffande varuförsörjning och parkering. Slöjdgatan och Mäster Samuelsgatan avses användas för angöring.

Tillgänglighet

Byggnaderna nås med bil från Slöjdgatan och Mäster Samuelsgatan. På den senare finns kantstensparkering.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden för planen slutar fem år efter att planen vunnit laga kraft

MILJÖKONSEKVENSER

Stadsmiljö

Ett parkeringshus ersätts med en kontorsbyggnad. Den synliga spiralrampen mot Drottninggatan ersätts med en kontorsfasad. Garageinfarten vid Slöjdgatan ersätts med en butiksfasad. Dessa förändringar bedöms vara till fördel för den visuella miljön. Lågdelen i Beridarebanan 13 byggs på med ett antal bostadsvåningar vilket förändrar balansen mellan de höga och de låga byggnaderna längs Sergelgatan. Bostadsbebyggelsen skuggar av gatorna från för- respektive eftermiddagssol, en effekt som mildras genom att byggnaden är terrassformad. Bostäder i denna del av city är till fördel för den sociala miljön i och med att boende bidrar till att området är befolkat även efter att butiker och kontor stängt för dagen.

Miljö av teknisk natur

Den lokala luftmiljön och bullersituationen förbättras genom att parkeringshuset och trafiken till detta bortfaller. Bullernivåerna vid intilliggande gator är likväl så höga att bullerdämpande åtgärder måste vidtas för att få acceptabel ljudnivå inomhus i bostadsbyggnaden. Föreslagen åtgärd är att bostadsfasaderna förses med burspråk i de delar som ligger närmast Mäster Samuelsgatan.(Ingemansson Technology AB. Rapport S-14335-r-E)

Övrigt

Frågor om teknisk försörjning behandlas i genomförandebeskrivningen.

Illustrationer

Projektets utformning, som legat till grund för planförslaget, framgår av bifogad illustrationsbilaga.

Arne Fredlund
Planchef

Leif Blomquist
Handläggare

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Innerstadsavdelningen

2004-06-29

Dp 2000-06843-54

Förslag till detaljplan för
Del av Beridarebanan 13
i stadsdelen Norrmalm
i Stockholm
S-Dp 2000-06843-54

BAKGRUND

Tomträttshavaren till Beridarebanan 13 har ansökt om ny detaljplan för att kunna ersätta kontorshus och parkeringshus i f.d. Adam och Eva 16 med ny kontorsbebyggelse samt för att kunna bygga på en butiksbyggnad med bostäder.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms kommun och är upplåten med tomträtt till Ramsbury AB.

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär ingen förändring i fastighetsindelningen.

Rätten att nyttja u-, x- och z-områdena för avsedda ändamål kan säkras med ledningsrätt respektive servitut.

Gemensamhetsanläggning avseende Hötorgsfaret och Hötorgsgaraget avses bildas där fastigheten Beridarebanan 13 kommer att ingå.

Avtal

Mellan Ramsbury AB och gatu- och fastighetsnämnden skall upprättas överenskommelse om exploatering.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ramsbury AB svarar för alla kostnader i samband med ny- och ombyggnader inom Beridarebanan 13.

Stadens intäkter utgörs av tomträttsavgälden, som kommer att öka i och med det nya projektet.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen upprättas med s.k. normalt förfarande. Samråd har ägt rum om program. Detaljplaneförslaget blir föremål för samråd under första kvartalet 2004 och bedöms kunna vara färdig för antagande i stadsbyggnadsnämnden och vinna laga kraft under tredje kvartalet 2004. Byggnadsarbetena beräknas kunna påbörjas under hösten 2004 och vara avslutade under hösten 2006.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Den nya bebyggelsen avses kunna anslutas till befintliga system för teknisk försörjning i kvarteret

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid är 5 år efter att planen vunnit laga kraft.

Arne Fredlund
Planchef

Leif Blomquist
Handläggare