

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Orgelpipan 7 i stadsdelen

Norrmalm i Stockholm Dp 2017-02605

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund	2
Förslagets syfte och huvuddrag	2
Granskning	2
Synpunkter inkomna under granskning.....	3
Remissinstanser.....	3
Övriga.....	6
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej	
tillgodosetts	7
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande.....	8
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande.....	9

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för det befintliga kontors- och centrumändamålet att utvecklas genom en utökad byggnadsvolym inom fastigheten, planen medger även hotelländamål. Planförslaget innebär på- och tillbyggnader. Byggnadens exponerade läge innebär att förändringar ska ske med hänsyn till stadsbild och kulturmiljövärden, såväl på långt håll som på nära håll. Planförslaget skickades ut för granskning 1 den 30 mars till 3 maj 2022. På grund av en felaktig höjddangivelse i plankartan justerades kartan och skickades ut på granskning 2 den 22 juni till 26 juli 2022. Under granskning 1 och 2 har 19 yttranden inkommit. Av inkomna synpunkter från remissinstanser är cirka hälften negativa till planförslaget och cirka hälften har ingen erinran, men framför synpunkter i sak framför allt vad gäller påverkan på Citybanan och byggnadens höjd. De flesta övriga som framfört synpunkter önskar att ingen påbyggnad tillåts, att bostäder istället för kontor bör byggas, att befintlig byggnad bör

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

rivas och ersättas med något i äldre stil. Kontoret bedömer att de synpunkter som lämnats rörande påverkan på Citybanan kan hanteras i bygglovskedet.

Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av förslaget. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för det befintliga kontors- och centrumändamålet att utvecklas genom en utökad byggnadsvolym inom fastigheten, planen medger även hotelländamål. Planförslaget innebär på- och tillbyggnader. Byggnadens exponerade läge innebär att förändringar ska ske med hänsyn till stadsbild och kulturmiljövärden, såväl på långt håll som på nära håll.

Förslaget innebär att takfotshöjden mot Klarabergsgatan bibehålls vilket gör att byggnaden fortsatt inordnar sig i stadsväven. En påbyggnad i två våningar utförs där varje våning är in dragen från fasadliv på huvudvolymen. Den befintliga terrassen mot Mäster Samuelsgatan byggs på upp till befintlig takfot motsvarande fyra våningar. Befintliga fasader behålls på byggnadens huvudvolym. Nya fasader tillkommer för den inbyggda terrassen samt för de två påbyggda våningarna. Fasaderna utformas med hänsyn till den befintliga byggnadens senmodernistiska uttryck genom att ansluta i material och kulör. Den nya fasaden får en djupare relief och ett rikare skuggspel än befintlig fasad.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning 1 under perioden 30 mars till 3 maj 2022 och granskning 2 under perioden 22 juni till 27 juli 2022. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 30 mars 2022 samt 22 juni 2022. Annons för granskning 1 infördes även i lokaltidning Mitt i 2 april 2022 och 25 juni 2022. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, start.stockholm/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskning 1 och 2. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrund i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) att kommunen inte visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör riksintresse för kulturmiljövården. Planförslaget har justerats sedan samrådet men vidhåller att förslaget kommer leda till påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljövården. Länsstyrelsen anser att påbyggnadens höjd, volym och utformning är tydligt avvikande från byggnadens nuvarande karaktär. Länsstyrelsen instämmer inte i bedömningen i miljökonsekvensbeskrivningen att påbyggnaden ger en större likhet med grannen Åhléns utan anser tvärtom att påbyggnaden ger Orgelpipan 7 en avvikande karaktär mot Åhléns. Detta bidrar sammantaget till att enhetligheten på Klarabergsgatan går förlorad. Förändringen ger upphov till en irreversibel skada som är mer än obetydlig. Sammantaget menar Länsstyrelsen att planförslaget innebär påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård. Länsstyrelsen lägger till att en ombyggnad av den befintliga teknikvåningen till kontorsvåning skulle kunna vara möjlig men behöver studeras i en visuell analys.

Trafikverket

Trafikverket bedömde i samrådet att ytterligare fördjupade utredningar avseende påverkan på berget behövde göras och att en så kallad GK3-granskning behövdes för att säkerställa att riksintresset för kommunikation (Citybanan) inte påverkades. Fördjupad utredning och GK3-granskning är nu genomförd och Trafikverkets bedömning utifrån verkets intressen är att planen kan godtas förutsatt att ett bevakningsavtal med efterföljande kontrollprogram upprättas. Inom bevakningsavtalet och innan genomförandeavtal med exploitören träffas ska modeller finnas framtagna som ett kontrollprogram för byggskede och framtida underhåll finnas framtaget. En GK3-granskning ska göras även för byggskedet. Trafikverket menar att ett bevakningsavtal är minimum för att verket ska kunna godta detaljplanen.

Trafikverket lämnar även synpunkter i sak på plankartan.

Trafikförvaltningen

Region Stockholm kan inte ta ställning till hur föreslagen detaljplan påverkar regionens anläggning eftersom PM Berg inte har

uppdaterats enligt de synpunkter som lyftes fram i samrådsskedet. Region Stockholm kan därför inte utesluta att överklaga detaljplanen vid ett antagande.

Risikanalyser för grundläggningsarbeten och eventuell påverkan på spår/tunnel behöver granskas av regionens utsedda produktions- och samordnare innan den kan godtas av förvaltningen.

Trafikförvaltningen påminner om att det finns servitut för infästning av ledningar i fasad. Förvaltningen påminner även om att kontakt ska tas med regionens produktions- och samordnare och att överenskommelse ska ha träffats gällande bland annat risker och kontroller innan arbeten påbörjas.

Trafikförvaltningen menar att ordet ”järnvägsanläggning” på plankartan bör bytas till ”passerande spårfordon” eftersom flera spårtrafikslag finns i närheten av området. Trafikförvaltningen menar även att de skyddsbestämmelser som tidigare funnits på plankartan ska återinföras.

Ellevio

Ellevio lämnar upplysningar om anläggningar som kan komma att beröras av planförslaget och att kontakt ska tas med Ellevio innan arbeten påbörjas.

Kulturstrategiska staben, stadsutvecklingsenheten

Stadsutvecklingsenheten konstaterar att förslaget genomgått flera omarbetningar och att det aktuella förslaget är en mer varsam omarbetning jämfört med tidigare förslag. Det är positivt att totalhöjden sänkts. Enheten menar dock att förslaget fortfarande innebär en oönskad skalförskjutning i förhållande till Klarabergsgatans östra del och särskilt Åhléns. Enheten bedömer att en vånings påbyggnad kan vara möjlig. Stadsutvecklingsenheten menar att senare tiders påbyggnad på fastigheter i City givit en successiv förändring av höjdsplanen vilket gör det angeläget att bevara de stadsrum som fortfarande har en tydlig prägel av den moderna City från dess tillkomst.

Enheten menar att inbyggnaden av terrassen mot Mäster Samuelsgatan är möjlig, men beklagar detta då ett uttryck för den moderna Citys stadsbyggnadsideal försvinner.

Stadsbyggnadsenheten har ingen erinran av planförslaget i övrigt.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten lämnar synpunkter på plankartan. Lantmäteriet anser att planläggning med (z) är olämplig och bör ersättas med (GATA). Lantmäteriet menar att berörda områden är

en del av den huvudsakliga anläggningen (gata) samt att det är möjligt att planlägga som GATA med tredimensionell avgränsning av allmän plats eller kvartermark. Lantmäteriet menar vidare att planförslagets z-områden som medger funktioner (fordons-, cykel- och gångtrafik) som inte går att kombinera. Myndigheten menar att det finns en osäkerhet kring möjligheten att inrätta officialservitut. I planbeskrivningen bör framgå att tomträttshavare och staden är överens om hur rättigheten ska säkras.

Lantmäterimyndigheten lämnar även förslag på text till planbeskrivningen som tydliggör skrivningar om fastighetsrättsliga frågor.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inga synpunkter på förslaget.

Postnord

Postnord meddelar att kontakt behöver tas om postmottagningen förändras.

Statens fastighetsverk (SFV)

Statens fastighetsverk (SFV) yttrade sig i samrådsprocessen och var då kritisk till den föreslagna påbyggnaden som SFV menade var för hög och riskerade förta Centralposthusets monumentalitet. SFV menar att denna synpunkt kvarstår.

SFV anser att bedömningen i miljökonsekvensbeskrivningen att stadssiluetten, som är ett uttryck för riksintresset för kulturmiljövärden, inte påverkas kan ifrågasättas. SFV menar att det är svårt att se att en höjning av byggnader kring Klarabergsgatan och Vasagatan inte medför förändring av stadssiluetten vilket skulle innebära att de egenskaper som utgör motiv för riksintresset skadas och även att kumulativa effekter uppstår.

SFV menar att trots att planförslaget ändrats i volym och utformning så påverkas gaturum och Centralposthusets monumentalitet negativt genom byggnadens förändrade höjd. SFV anser inte att de synpunkter som lämnades i samrådet omhändertagits till fullo.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet (Skönhetsrådet)

Skönhetsrådet lämnade synpunkter i samrådet att förslaget behövde sänkas och bättre anpassas till den befintliga byggnaden, samt att terrassen mot Mäster Samuelsgatan inte skulle byggas in. Rådet menade att påbyggnaden maximalt kunde vara två våningar och att fasadens chamottesten skulle behållas.

Flera av Rådets synpunkter har arbetats in i planförslaget. Skönhetsrådet menar att påbyggnaden som den presenteras i

granskningsförslaget är stiligt gestaltad men menar att de tekniska installationerna på taket behöver sänkas eller helst flyttas för att inte förta påbyggnadens stringenta tillägg. Rådet finner att Mäster Samuelsgatans gaturum blir mindre intressant i och med inbyggnad av terrassen.

Skönhetsrådet tillstyrker förslaget med erinran om att taktekniken måste sänkas/flyttas samt att byggnadens terrass mot Mäster Samuelsgatan inte bör byggas in.

Stockholm exergi

Stockholm exergi meddelar att fjärrvärme- och/eller fjärrkylaledningar samt undermarksanläggningar finns inom planområdet. Information och samråd ska ske med Stockholm exergi innan arbeten som kan påverka anläggningarna påbörjas. Stockholm exergi lämnar även namn på kontaktpersoner för Stockholm exergi Distribution och Stockholm exergi Tunnel.

Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA), avfall

SVOA avfall ser positivt på att en avfallsutredning tagits fram och har i övrigt inga synpunkter utöver de som lämnades i samrådet.

Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA), dagvatten

SVOA dagvatten noterar att PM Dagvatten fortfarande saknar delar i stadens checklista. SVOA har i övrigt inga synpunkter.

Storstockholms brandförsvaret (SSBF)

SSBF noterar att tidigare givna synpunkter beaktats och har intet att erinra mot planläggningen.

Övriga

Hyresgästföreningen Norrmalm

Hyresgästföreningen menar att en utveckling av City med fler kontor inte gör City mer tryggt och levande. Hyresgästföreningen menar att ökad mängd kontor, hotell m.m. inom Orgelpipan 7 förtar effekten av de bostäder som byggts inom grannkvarteret kv. Blåmannen. Menar vidare att det är fel att bygga på hus i innerstan där det redan är mörkt på gatorna och att staden istället ska växa utåt.

Norrmalms hembygdsförening

Norrmalms hembygdsförening menar att befintlig byggnad inte kan sägas hålla den kvalitet som bebyggelse uppförd före andra världskriget och under 1980-90-talen. Hembygdsföreningen hänvisar till Program för City som talar om Klarabergsgatans horisontalitet och menar att befintlig byggnad snarare är vertikal i sitt uttryck vad gäller fönstersättningen. Föreningen vänder sig mot skrivningar i miljökonsekvensbeskrivningen om att påbyggnaden

kopplar till grannbyggnaderna Scandic Hotel Continental och Radisson Royal Viking Hotel och menar att en påbyggnad urholkar riktlinjen om horisontalitet.

Vidare påpekar Hembygdsföreningen att skrivningen att befintlig takfotshöjd behålls inte stämmer då befintlig takfotshöjd enligt gällande plan är ca 1 meter lägre än takfotshöjd i planförslaget. Föreningen menar vidare att förslaget fortfarande, trots de justeringar som gjorts sedan samrådet, är ett störande avbrott i Klarabergsgatans gaturum.

Hembygdsföreningen menar att nya kontor i City inte bör byggas då efterfrågan på kontor minskar och det är brist på bostäder. Vidare menar föreningen att stadsbyggnadskontoret inte tagit till sig länsstyrelsens synpunkter på volymen, att riktlinjen i Program för City om horisontalitet skjuts i sank. Ett bibehållande av byggnaden som den är medför minst skada på årsringen som länsstyrelsen menar är viktig att behålla.

Kirsi Heplahin? (KH)

Vill inte att huset byggs på med två våningar och att kontor och centrumändmål utökas.

Martin Nilsson (MN)

Menar att förslaget ser väldigt dåligt ut. Det modernistiska huset är inte särskilt tilltalande i sig och att lägga på ytterligare två våningar förvanskar huset och gör det ännu mindre tilltalande. Hänvisar till fula byggnader på Jakobsgatan. Menar att stockholmarna är värda något bättre.

Konrad Wróblewski (KW)

Menar att både aktuell byggnad och Hotell Continental bör rivras och ersättas med byggnader i stil med de som stod där tidigare. Aktuell hus bör rivras omedelbart och ersättas med något annat. Menar att det tidigare förslaget med ljus sten var bättre även om det inte var bra. Menar vidare att det finns gott om modernistisk arkitektur på nedre Norrmalm av högre kvalitet än aktuell byggnad som av den anledningen inte behöver bevaras.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Planarbetet avslutas.
- Befintlig byggnad rivs och ersätts med byggnad liknande de som stod där före norrmalmsregleringen.
- Påbyggnader minskas i höjd.
- Endast en vånings påbyggnad bör tillåtas.
- Terrass mot Mäster Samuelsgatan behålls.
- Nya kontor bör inte byggas i City utan bostäder istället.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

I granskningen har i huvudsak synpunkter lämnats rörande påverkan på riksintresse för kulturmiljövården och påverkan på Citybanan. Vad gäller Citybanan så har under planarbetet uträkningar och beräkningar tagits fram som visar att planens genomförande inte påverkar riksintresset Citybanan. I kommande skede måste dialogen fortsätta med berörda parter och kontrollprogram tas fram. För att säkerställa detta önskar Trafikverket teckna ett bevakningsavtal med staden. Bevakningsavtalet ger Trafikverket möjlighet att tillsätta resurser för fortsatt dialog under byggtiden.

Riksintresse för kulturmiljövården

Den kritik som riktats mot förslaget rör påverkan på riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. Länsstyrelsen vidhåller tidigare kritik mot förslagets påbyggnad vars höjd, volym och utformning är tydligt avvikande från byggnadens nuvarande karaktär. Den föreslagna utformningen bidrar till att enhetligheten på Klarabergsgatan går förlorad. Länsstyrelsen menar, liksom andra remissinstanser som lyft fram förslagets negativa påverkan på kulturmiljöintresset, att en ombyggnad av teknikvåningen till kontorsvåning skulle kunna vara möjlig. De påbyggnader av fastigheter i City som skett under senare år har successivt ändrat höjdskalet i City vilket gör det angeläget att bevara de stadsrum som fortfarande har en tydlig prägel av det modernistiska City från dess tillkomst.

Stadsbyggnadskontoret menar att förslaget under planprocessen utvecklats med hänsyn till synpunkter rörande påverkan på kulturmiljövården. Kontoret menar att en rimlig balans mellan byggaktörens enskilda intresse av att utveckla sin fastighet och det allmänna intresset kulturmiljövården i City har uppnåtts i planförslaget. Förslaget är förenligt med översiktsplanens utvecklingsmål för City och Program för City. Planförslaget möjliggör en breddning av funktioner inom fastigheten. Stadsbyggnadskontoret instämmer inte i synpunkter att förslaget förtar Klarabergsgatans modernistiska kvaliteter och att dess tydliga horisontalitet kvarstår.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att de utredningar och avvägningar som gjorts i framtagandet av planförslaget, tillsammans med de bearbetningar som gjorts efter samrådet visar att planförslaget är möjligt att genomföra och att förslaget är förenligt med riksintresset för kulturmiljövården.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Maria Sahlstrand
planchef

Anastasiia Borodiienko
stadsplanerare