

MED E-POST OCH POST
(stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)

Stockholm den 10 juli 2017

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 STOCKHOLM

Diarienummer 2014-00404

Yttrande vid samråd rörande förslag till ny detaljplan för del av kvarteret Sperlingens Backe i stadsdelen Östermalm, S-Dp 2014-00404

Nordstjernan AB ("Nordstjernan") får inkomma med följande yttrande under pågående samråd rörande förslag till ny detaljplan för kvarteret Sperlingens Backe.

Inställning

Nordstjernan välkomnar allmänt utveckling och förnyelse av det aktuella planområdet. Däremot motsätter sig Nordstjernan ett genomförande av planprojektet i dess nuvarande utformning. Samrådsunderlaget bekräftar att den föreslagna planen förutsätter såväl otillåtna som olämpliga ingrepp i vitala enskilda intressen. Till det kommer att samrådsunderlaget i sig uppvisar betydande brister.

De föreslagna omfattande rivningarna av kvarterets bebyggelse och ödeläggandet av Sturegallerian äventyrar stora arkitektur- och kulturvärden. De planerade byggnadshöjderna är fortfarande alltför höga och volymmässigt kompakta. De geotekniska riskerna är omfattande och alltför ofullständigt utredda. Den befintliga analysen av effekterna för stadsliv och handel är ofullständig, bland annat genom att den inte beaktar de enormt snabba förändringar som den ökade e-handeln orsakar. Det föreligger sammantaget stor risk för att planprojektet medför påtaglig negativ inverkan på Nordstjernans fastighet och verksamhet, liksom för övriga berörda fastighetsägare och de aktörer som bedriver verksamhet på dessa fastigheter. Och detta såväl under som efter byggtiden.

Vad gäller arkitektur- och kulturvärden ansluter sig Nordstjernan i allt väsentligt till vad Samfundet S:t Erik anför i sitt yttrande av den 29 juni 2017 i detta planärende. För en närmare redogörelse för Nordstjernans inställning i övriga delar hänvisas till den följande framställningen.

I detta skede av processen begär Nordstjernan bland annat att ansvarig instans för planprojektet:

- tar fram en mer ingående geoteknisk utredning avseende förutsättningar för och genomförande av planprojektet i dess helhet samt initierar en tillståndsprovning avseende vattenverksamhet för projektet,
- genomför de besiktningar, mätningar och kontroller, samt i övrigt vidtar de åtgärder, som är erforderliga för att säkerställa att Nordstjernans fastighet inte påverkas avseende grundvattennivå, sättningar eller sprickbildning samt
- tillser att det genomförs en mer ingående och bättre underbyggd analys av projektets inverkan på stadsliv och handel i det aktuella området.

Nordstjernan förbehåller sig rätten att senare ta slutlig ställning till aktuellt planprojekts lovlighet och genomförbarhet.

Bakgrund

Nordstjernan är, sedan 1916, lagfaren ägare till den till planområdet närbelägna grannfastigheten Språkmästaren 5. Språkmästaren 5 är belägen vid Stureplan, mellan Biblioteksgatan och Birger Jarlsgatan och åtskiljs från det aktuella planområdet av Birger Jarlsgatan. Det hänvisas till bifogade handlingar för närmare lokalisering av fastighetens läge i förhållande till aktuellt planområde, se bifogad översiktskarta ([bilaga 1](#)) och stadsvy med kvarteret Sperlingens Backe centrerat och fastigheten Språkmästaren 5 inringad ([bilaga 2](#)).

På Språkmästaren 5 är en flervåningsbyggnad belägen, uppförd 1898. Byggnaden tillhör den typ av äldre stadsbebyggelse som finns i området, den så kallade stenstaden, med tids- och stiltypiska kvarter. Fastigheten utgör i sig ett utmärkande exempel av bevaransvärd bebyggelse i området, med högt skyddsvärde. Byggnaden på fastigheten Språkmästaren 5 är enligt Stockholms stadsmuseum grönklassad, vilket innebär att den har bedömts ha ett särskilt kulturhistoriskt värde, som ska respekteras.

Nordstjernan bedriver sedan lång tid tillbaka sin verksamhet, med lång etablering och tradition inom svensk industri och näringsliv, med bolagets huvudkontor i byggnaden på Språkmästaren 5. I byggnaden bedriver också flera väl etablerade lokalhyresgäster sin verksamhet. I gatuplanet, med front mot Stureplan såväl som Birger Jarlsgatan och Biblioteksgatan, bedrivs butiksverksamhet av exklusiv karaktär.

Utveckling av bolagets inställning

Grundvatten- och sättningsproblematik

Byggnaden på Nordstjernans fastighet Språkmästaren 5 är pågrundlagd. Huset har en blandad grundläggning med träpålar från 1897-1898 och är grundförstärkt med tryckta betongpålar 1960-1961 för delar av byggnaden. Pålarna har installerats genom lera ned till morän och pållängderna varierar mellan 7 och 14 meter. På träpålskallarna återfinns en rustbädd av träplank som grundmurarna vilar på. Grundläggningen är mycket känslig för grundvattenpåverkan då en stor del utgörs av trä, där det kan uppkomma rötskador vid kontakt med luft, samt att rörelser i leran innebär tillskottslaster på pålelementen som i sin tur genererar sättningar.

Det komplicerade grundläggningssättet och förutsättningarna i övrigt gör således fastigheten ytterst känslig för grundvattenpåverkan och vibrationer och det föreligger en konkret risk för att fastigheten och byggnaden ska påverkas negativt av de omfattande och ingripande byggnads-, schakt- och rivningsarbetena samt av byggtransporter och andra aktiviteter under byggtiden. Nordstjernan oroas över de negativa konsekvenser projektets genomförande skulle kunna medföra för den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden där företaget har bedrivit sin verksamhet sedan 1916.

I samrådsunderlaget uppges att avsikten är att inte påverka befintliga grundvattennivåer. Denna avsikt framstår dock som svagt underbyggd. Ett så omfattande och i marknivå ingripande projekt som det aktuella medför, oavsett tillvägagångssätt och metoder, en påtaglig risk för grundvattenpåverkan. Många installationer och anläggningar som är en del av projektets genomförande, exempelvis hissgröpar, ledningskulvertar, teknikutrymmen och djupa bergsschakt, torde komma att påverka grundvattnet. Att anlägga nya konstruktioner som är täta är i sig inte svårt, däremot är tätning av anslutningar mot befintliga konstruktioner och omgivningen i övrigt ett komplicerat förfarande. Av i samrådsunderlaget ingående plankarta, utvisande färdiga golvnivåer, framgår att man för att uppnå planerade golvnivåer, därtill hissgröpar som ligger ännu lägre, kommer att behöva göra omfattande schaktarbeten under grundvattennivån. Det rör sig om djupa bergsschakt som ansluter till befintliga lerområden och det torde vara både svårt och kostsamt att inte påverka befintligt grundvattentryck och nivåer. Även borrhning för pålning under befintliga hus riskerar att påverka grundvattennivåerna. Skyddsinfiltration, som anförs som ett sätt att hantera eventuell påverkan, är i sig komplicerat.

Det erfordras mer ingående utredning avseende förutsättningar och genomförande i geotekniskt hänseende än vad som ingår i, eller framgår av, samrådsunderlaget. Nordstjernan begär att, för det fall att ytterligare utredning finns, få ta del av den för att kunna ta ställning. Av samrådsunderlaget framgår inte ifall man har för avsikt att initiera tillståndsprovning avseende vattenverksamhet för projektet. Att så sker är enligt

Nordstjernans uppfattning en förutsättning för projektets genomförande. Den risk för grundvattenpåverkan som genomförande av planförslaget skulle medföra, med stor risk för negativ påverkan på omkringliggande fastigheter, medför enligt tillämpning av på området gällande lagstiftning att en tillståndsprövning måste genomföras.

Dessutom vill Nordstjernan framhålla att inom samma tidsperiod planeras vid sidan av det aktuella planprojektet flera andra projekt som riskerar att påverka grundvatten- och markförhållandena i Stockholms innerstad, bland dem anläggandet av tunnel för starkströmskabel under hela innerstaden, benämnd "City Link", genomförandet av planerad tunnelbaneutvidgning, samt uppförande av Nobel Center längs vattenlinjen längst ut på Blasieholmen. Den samverkande effekten av dessa projekt, vilken kan vara större än summan av de enskilda projekten var för sig, måste utredas i erforderlig omfattning. Även om projekten var för sig inte bedöms ha någon påverkan, skulle den samverkande effekten kunna bli omfattande.

Av planförslaget framgår inte heller tillvägagångssätt av omgivningspåverkande åtgärder i samband med jord- och bergschaktning, till exempel om sprängning kommer att ske.

Nordstjernan begär att ansvarig instans för planprojektet genomför de besiktningar, mätningar och kontroller, samt i övrigt vidtar de åtgärder, som är erforderliga för att säkerställa att Nordstjernans fastighet inte påverkas avseende grundvattennivå, sättningar eller sprickbildning. Erforderliga mätningar och kontroller bör ske före, under och efter eventuellt genomförande av projektet. Detta för att i möjligaste mån säkerställa att påverkan inte sker.

Störningar under byggtiden

Ett genomförande av det aktuella planprojektet, oavsett slutlig utformning, torde komma att innebära omfattande störningar under byggtiden och därmed sammanhängande negativ påverkan på de på Nordstjernans fastighet bedrivna verksamheterna, såväl den egna verksamheten som lokalhyresgästernas. Störningar kommer att förevara i form av buller och andra ljudstörningar, vibrationer, tunga transporter, damm och nedsmutsning med mera och det är av stor vikt att alla till buds stående åtgärder vidtas för att i möjligaste mån begränsa störningarna, och minimera byggtiden. Frågan om hur miljön i området, under byggtiden ska hållas attraktiv och funktionell för de verksamheter som där bedrivs är viktig, avseende såväl kontors- som butiksverksamheterna.

Det ska framhållas att Nordstjernan är en av de grannfastigheter på vilken det bedrivs känslig verksamhet med höga krav på koncentration som omnämns i samrådsunderlaget.

Förutom bedrivandet av Nordstjernans egen verksamhet, etablerad sedan lång tid tillbaka, ingår bland hyresgästerna flera investeringsbolag och konsultbolag i fastighetsbranschen samt i markplanet flera exklusiva butikslokaler. Nordstjernan har

under årens lopp vinnlagt sig om att i möjligaste mån värna den gamla vackra byggnaden på sin fastighet. Exempelvis har man valt att i huvudsak behålla de för byggnaden tidstypiska tvåglasfönstren, vilket gör lokalerna extra känsliga för störning.

Att som föreslås i samrådsunderlaget behålla befintlig fasadskärm ut mot Stureplan/Birger Jarlsgatan torde vara bra ur bullerhänseende. Dock måste ytterligare åtgärder vidtas, som uppsättande av bullerskärmar vid arbeten som alstrar buller mot detta håll.

Ingen utforsling av rivningsmassor bör ske genom byggnaderna ut mot Birger Jarlsgatan. Av samrådsunderlaget framgår inte hur de omfattande rivningsmassorna ska tas ut från rivningsplatsen och hur bortforsling ska ske. Nordstjernan har dålig erfarenhet av de rivningar som har skett på fastigheten Vildmannen 7 på Biblioteksgatan. Där har rivningsmassorna tagits ut med hjälp av sopsug genom den kvarvarande befintliga fasaden, vilket har upplevts som mycket störande för verksamheterna i Nordstjernans fastighet.

Av samrådsunderlaget anges Birger Jarlsgatan som en av de möjliga vägarna att använda för transporter under byggtiden. Nordstjernan motsätter sig att Birger Jarlsgatan används som transportväg under byggtiden, då det skulle innebära mycket störande tung trafik, med medföljande buller, vibrationer, damm och nedsmutsning. Just vibrationer alstrade av tung, frekvent lastbilstrafik torde kunna bli förödande för den vibrationskänsliga byggnaden på Nordstjernans fastighet. Anledningen till att Nordstjernan ser risker är att det utanför bolagets fastighet tidigare fanns ett farthinder vilket gav upphov till vibrationer i byggnaden. Stockholms stad fick ta bort farthindret då vibrationerna översteg gränsvärden för störning för de som vistades i byggnaden.

Transporter bör generellt ske på mindre intensiva tider vad gäller trafik och övriga verksamheter i området. Nordstjernan motsätter sig av det skälet det provisoriska lastfar som enligt samrådsunderlaget planeras anläggas i södra delen av etapp 1-området, vilket Nordstjernan uppfattar är någonstans runt korsningen Birger Jarlsgatan/Grev Turegatan, för användning under planprojektets etapp 2. Detta skulle medföra stora onödiga störningar för inte bara Nordstjernan utan även för samtliga omkringliggande fastigheter längs aktuellt stråk av Birger Jarlsgatan. Det provisoriska lastfaret måste placeras på annat, mer lämpligt och undanskymt ställe.

Planförslagets påverkan på höjder och volymer, samt utsiktsförhållanden från Nordstjernans fastighet

Vi noterar att höjder och volymer, så som de framställs enligt samrådsunderlaget, har modifierats och fått en lämpligare utformning jämfört med det tidigare programförslaget. Nordstjernan anser dock att även det nu aktuella planförslaget innebär alltför höga höjder samt alltför kompakta och påträngande volymer.

Det anføres i samrådsunderlaget att planförslaget höjdmässigt inte innebär någon drastisk skillnad jämfört med befintlig utformning; befintliga höjder i kvarteret anges till +26-37 meter, och planförslagets anges uppgå till +26-41,5 meter. Det ska då noteras att höjdskillnaden mellan befintligt och planerat således ändå uppgår till hela 4,5 meter. Den stora skillnaden i upplevelse utgörs dessutom inte av höjderna i sig utan av den volym som i höjddet bygger på de nu befintliga taknivåerna.

Nordstjernan har från arkitekt låtit inhämta ny höjd- och volymstudie, baserad på uppgifterna i samrådsunderlaget. Av bifogad studie, i vilken jämförelse kan göras mellan nuvarande vy sedd från takvåningen på Nordstjernans fastighet, och förslaget enligt samrådsunderlaget, framgår att planerade höjd- och volymförändringar fortfarande är för dominerande och illa anpassade till befintliga omgivningar samt påverkar upplevelsen av taklandskapet negativt, se bifogad visualisering (bilagor 3-4).

Ett genomförande av planförslaget i dess nuvarande utformning skulle således medföra påtaglig negativ inverkan då de föreslagna, fortfarande höga byggnadsvolymer i planområdets inre delar skulle ändra proportionerna och förta intrycket av den befintliga stenstadsfronten, som idag utgör den karaktäristiska vyn och siktlinjerna över stadssiluetten för Östermalm. Hittills har i det avseendet rått en väl avvägd balans genom de samstämmiga byggnadshöjder som traditionellt karaktäriserar området.

Vad gäller de allmänna förutsättningarna för genomförande av ny bebyggelse på aktuell plats samt planförslagets, vad gäller de fortsatt för höga byggnadshöjderna, inverkan på allmänna intressen, hänvisas till Nordstjernans yttrande av den 16 november 2015 i samband med då pågående programsamråd.

Enligt i samrådsunderlaget ingående skuggstudie ska planerad byggnation enligt nu lagt planförslag inte innebära någon påverkan alls på Nordstjernans fastighet vad gäller skuggbildning; Nordstjernan utgår från att detta är korrekta uppgifter som kommer att kontrolleras mot faktisk verklighet efter ett eventuellt plangenomförande. I det fall det ej stämmer kommer Nordstjernan begära ersättning.

Påverkan på stadsliv och handel i området

Den stadslivsanalys som analys- och teknikkonsultföretaget WSP har levererat på uppdrag av Stadsbyggnadskontoret har påtagliga brister. Den hänvisar till forskning, men redovisar inga forskningsreferenser. Den utgår från en analysmodell som är WSP:s egen utan någon diskussion om varför denna modell är att föredra framför andra. Den definition av stadsliv som WSP utgår ifrån innebär huvudsakligen att intensitet i form av antalet närvarande människor och antalet ekonomiska transaktioner är ett mått på framgång. Däremot beskriver och analyserar WSP inte de intressekonflikter som i regel finns mellan olika grupper i staden, exempelvis lokalbefolkning, dagbefolkning, besökare från närområdet och turister, samt hur dessa motstående intressen ska tillgodoses och

balanseras vis-à-vis varandra när stadslivet ska utvecklas. Det saknas till exempel en ordentlig analys av riskerna för likriktning av det kommersiella utbudet samt av vilka effekter som omvandlingen kan komma att få för den sociala och ekonomiska variationen i området. Det framstår som orimligt att fatta så långtgående planbeslut, som är fråga om i det aktuella fallet, utifrån en analys som inte tillnärmelsevis fångar komplexiteten i de aktuella frågorna.

Ännu mer bekymmersamt är att WSP:s rapport inte tar upp de snabba strukturella förändringar som handeln är inne i just nu som en effekt av digitaliseringen, inte minst e-handels utbredning. I USA sker nu snabba förändringar av den fysiska handeln – till exempel annonserades stängning av 3 500 butiker i mars 2017, se artikel ur Forbes (bilaga 5).

Mycket talar för att det bara är en tidsfråga innan vi kommer att få se större förändringar i det fysiska butikslandskapet även i Sverige. Till exempel visar en färsk rapport från Handels utredningsinstitut (HUI) att e-handeln förväntas öka med 17 procent under 2017 jämfört med 2016, rapporten bifogas (bilaga 6).

Frågan är om handeln någonsin i historien varit utsatt för en snabbare strukturomvandling än den som pågår just nu. Det är inte bara digitaliseringen i sig som försvårar framtidsprognoser för handeln utan också nya konsumentbeteenden. För de större butiks kedjorna förkortas livslängden för nya format dramatiskt. Idag måste format förnyas vart fjärde år, vilket ska jämföras med vart åttonde till tionde år i början av 1980-talet, se bifogat diagram, källa konsultföretaget McKinsey & Company (bilaga 7).

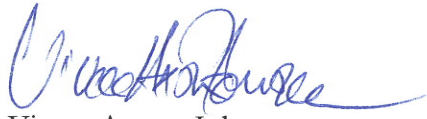
Mot denna bakgrund förfaller det mycket vanskligt att planera för en galleria som ska stå klar först om sju år. Det är i själva verket omöjligt att med tillräcklig säkerhet förutsäga vilken väg handeln i Stockholms innerstad kommer att gå under den tiden. Det framstår som orimligt att låta så pass osäkra prognoser om en positiv utveckling av handeln i området motivera en omfattande rivning av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i Sperlingens Backe.

Sammantaget bör det genomföras en mer ingående och bättre underbyggd analys av projektets inverkan på stadsliv och handel i det aktuella området innan planärendet kan fullt ut bedömas.

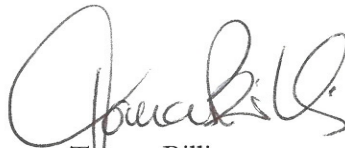
Samråds-/planhandlingar

Enligt samrådsunderlaget ska de formellt antagna planhandlingarna för en ny detaljplan för området bestå av planbeskrivning, plankarta, MKB och gestaltningsprogram. Det är viktigt att detta säkerställs vid ett eventuellt antagande av en ny plan, bland annat för säkerställande av att den estetiska utformning som har aviserats under planprocessen garanteras under det faktiska genomförandet.

Stockholm som ovan



Viveca Ax:son Johnson
Styrelseordförande



Tomas Billing
Verkställande direktör

Bilagor:

1. Översiktskarta utvisande Nordstjernans fastighet Språkmästaren 5:s läge i relation till planområdet
2. Stadsvy utvisande Nordstjernans fastighet Språkmästaren 5:s läge i relation till planområdet
3. A-B Visualisering av planförslagets effekter sedd från Nordstjernans fastighet Språkmästaren 5; utgångspunkt 1
4. A-B Visualisering av planförslagets effekter sedd från Nordstjernans fastighet Språkmästaren 5; utgångspunkt 2
5. Artikel Forbes:
<https://www.forbes.com/sites/walterloeb/2017/03/20/these-21-retailers-are-closing-3591-stores-who-is-next/#49b7c2514854>
6. E-barometern helårsrapport 2016:
<http://www.hui.se/statistik-rapporter/index-och-barometrar/e-barometern>
7. Diagram, källa McKinsey & Company