

**Handläggare**  
Anna Duarte  
Telefon 08-508 27 524**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## Startpromemoria för planläggning av Guldfisken 26 i stadsdelen Östermalm (hotell)

### Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz  
Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder  
Bitr avdelningschef

Maria Sahlstrand  
Enhetschef

### SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra påbyggnad med ytterligare en indragen våning på taket, vilket innebär en ökning med cirka 45 hotellrum, samt en tillbyggnad för lokaler på det underbyggda gårdsbjälklaget. Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget då det bidrar till utveckling av hotellverksamhet i ett kollektivnära läge på Östermalm. Fastigheten Guldfisken 26 ägs av Fastighetsbolaget Fastighets AB Gusto.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planens syfte stämmer överens med översiktsplanens mål att upprätthålla områdets funktionsblandade karaktär. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är möjligt att pröva en påbyggnad på fastigheten med ytterligare en indragen våning. I planarbetet ska hänsyn tas till byggnadens och kvarterets karaktärsdrag samt påverkan på stadsbilden.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

#### Stadsbyggnadskontoret

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

## UTLÅTANDE

### Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra påbyggnad med ytterligare en indragen våning på taket och en tillbyggnad för lokaler på det underbyggda gårdsbjälklaget.

### Bakgrund

#### Plandata

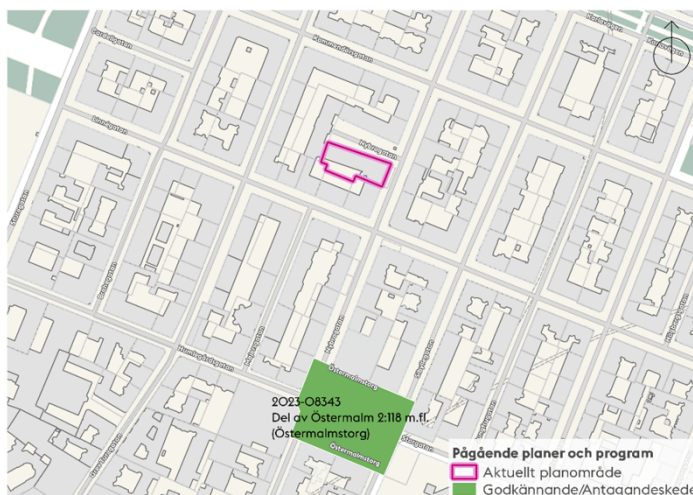
Planområdet utgörs av hörnfastigheten Guldfisken 26 som ligger på Nybrogatan 53 på Östermalm. Den totala arean för planområdet är cirka 1200 kvadratmeter.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

### Pågående detaljplaner i området

- Detaljplan för Del av Östermalm 2:118 m.fl (Östermalmstorg), dnr 2023-08343, skede antagande, reglera restaurang- och kioskbyggnad inom allmän plats.



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

**Gällande detaljplaner**

- Ändring av stadsplan för del av kvarteret Guldfisken P1. 3907A fastställd 1952. Planen reglerar bygggrätten gällande våningsantal och bebyggelse på gård. Planen reglerar att maximalt sex våningar får byggas, med maximal hushöjd 19,5 meter. Utöver detta får vindsvåning inredas för bostadsändamål. Lokaler kan anordnas under gårdsbjälklag, annars får gård inte bebyggas. Tak och byggnad ovan inredd vindsvåning regleras till högst 30 grader. Planen reglerar inte markens användning.
- PL 7575A, fastställd 1979, tillägg till gällande plan som reglerar kvartersmarkens användning. Tillägget reglerar att enbart bostadsbebyggelse får uppföras om ny bebyggelse ska ersätta befintlig bebyggelse inom berörda delar.

Ingen genomförandetid återstår för ovanstående planer.

**Markägoförhållanden**

Fastigheten Guldfisken 26 ägs av Fastighetsaktiebolaget Fastighets AB Gusto.

**Riksintressen**

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövård (enligt 3 kap miljöbalken), Stockholms innerstad med Djurgården.

**Översiktsplan**

I översiktsplanen är en av utbyggnadsstrategierna att möjliggöra värdeskapande kompletteringar som bidrar till stadens övergripande mål och skapa nya värden i stadens alla delar. Det betonas att varje byggprojekt ska bidra till att stärka upplevelsen som helhet och förbättra den gemensamma stadsmiljön och i detta fall upprätthålla områdets funktionsblandade karaktär. Ny bebyggelse, ändringar och tillägg i befintliga miljöer ska utföras omsorgsfullt med konsekventa karaktärsdrag och genomarbetade detaljer, grundade på en gedigen analys.

**Stockholms byggnadsordning**

Planområdet ligger inom Östermalms stenstadsbebyggelse. Ett viktigt karaktärsdrag är de enhetliga gaturummen med bebyggelse som följer gatulinjen, kvarter med individuellt utformade byggnader inordnade i en medvetet gestaltad helhet. Platsen är ett exempel på funktionalism inom stenstadens rutnät, där äldre bebyggelse ersatts av enstaka funktionalistiska byggnader runt ett indraget gårdsrum.

Konsekvenserna för siktlinjer och påverkan på offentliga rum behöver beaktas. Nya byggnader, som läggs till i befintliga strukturer, utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar. Ta tillvara, utveckla och aktivera stenstadens torg och parker för att möta behovet av rekreativa mötesplatser.

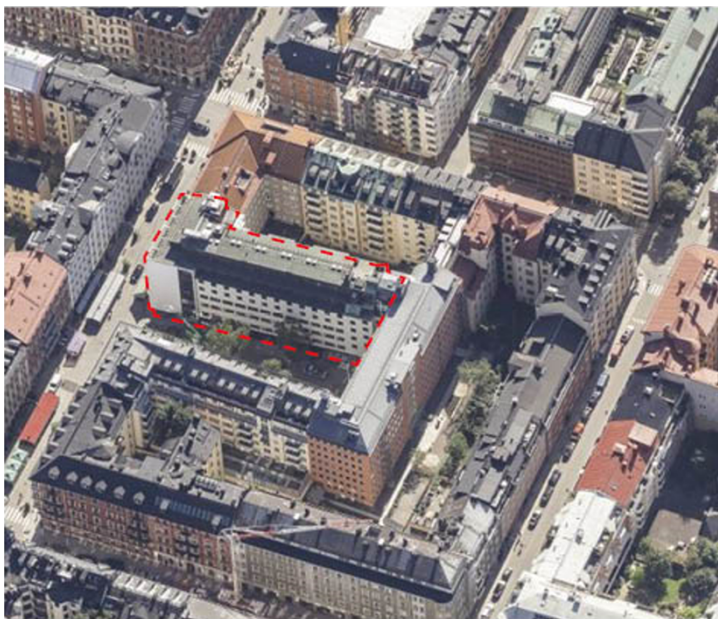
## Nuvarande förhållanden

### Markanvändning

Planområdet används idag för hotellverksamhet med gemensamma ytor i bottenvåningen som lobby, konferensrum och matsal. I källaren finns ett parkeringsgarage för hotellgäster.

### Stadsbild och karaktär

Kvarteret är ett exempel på där funktionalism är insprängd i den äldre stenstadens kvartersstruktur. På platsen har äldre bebyggelse ersatts av enstaka funktionalistiska byggnader i ett i övrigt enhetligt gaturum. En torgbildning har skapats mellan tre byggnader med planerad, men aldrig genomförd, parkstruktur. Torgbildningen har idag funktionen återvändsgata och fungerar som angöring för hotellets garage, ett allmänt garage samt entréer för omkringsliggande byggnader. Här finns också parkeringsplatser, en återvinningsstation för avfall och tre större träd. Marken ägs av staden. En korvkiosk är placerad med sin front mot trottoaren på Nybrogatan intill grannfastigheten Guldfisken 18.



*Bilden visar flygvy över fastigheten Guldfisken 26, markerad med röd streckad linje. I bilden syns fasad mot norr vilken sträcker sig längst med en långsmal återvändsgata, innesluten av funktionalistisk arkitektur (Stadsbyggnadskontoret).*





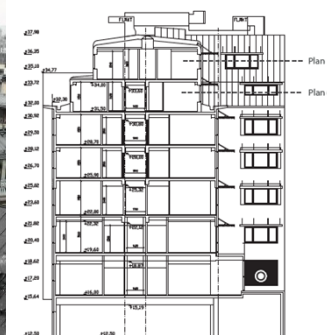
*Bilden visar kvarterets inbördes relation kring en långsmal återvändsgata. Guldfsiken 26 till vänster och Guldfsiken 18 till höger i bild. I förgrunden syns korvkiosken (Stadsbyggnadskontoret).*

Den aktuella byggnaden uppfördes mellan 1954 och 1958. Byggnaden har två olika uttryck, en marmorklädd mot Nybrogatan och mer anspråkslös fasad i puts mot återvändsgatan, med ett enhetligt tak i koppar. Hörnpartiet, fasaden mot Nybrogatan, är klädd med gråvita marmorplattor och fasaden mot återvändsgatan är utförd i gråvit puts. Bottenvåningen är genomgående utförd i svart konststen.



*Bilden visar Fastigheten Guldfsiken 26, markerad med röd streckad linje, sedd från Nybrogatan. Gavelfasad klädd i gråvita marmorplattor och karaktäristiska takraster som avslut mot himlen (Stadsbyggnadskontoret).*

Byggnaderna runt återvändsgatan har i sitt grundutförande samma hushöjd. Guldfisken 26 har en indragen vindsvåning i grundutförandet. En påbyggnad på taket uppfördes under 1980-talet, vilket medför att det idag finns två indragna våningar. En takpåbyggnad utfördes 2013 på Guldfisken 18, vilket har ökat byggnadens totalhöjd och förändrat byggnadernas relation kring torgrummet.



*Bilden till vänster visar befintligt takstruktur på Guldfisken 26 i relation till intilliggande Guldfisken 18. Bild till höger visar befintlig sektion av Guldfisken 26, med takets två indragna våningar mot gata och gård (Nyréns Arkitektkontor).*

Innergårdens fasad är utförd i grå slätputs. Kvarteret Guldfisken har olika nivåer på gårdarna. Gårdsbjälklaget för Guldfisken 26 är underbyggt med lokaler.



*Bilden visar innergård för kvarteret Guldfisken, sedd från Guldfisken 3, med vilken Guldfisken 26 har samma höjd på sitt gårdsbjälklag. Gårdsbjälklaget för Guldfisken 26 är underbyggt med lokaler (Nyréns arkitektkontor).*

### Kulturmiljö

Planområdet ingår i en kulturhistorisk värdefull miljö och är del av riksintresset för kulturmiljö. Byggnaden har en sparsmakad funktionalistisk stil. Byggnadens värdebärande karaktärsdrag är bland annat takets strama avslut, marmorfasaderna på delen mot

Nybrogatan med hörnparti samt fasaden i puts mot återvändsgatan, de baldakinförsedda entréerna och fönstersättning i strama horisontella band. Guldfisken 26 är i Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering grönklassad, vilket betyder att fastigheten är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag samt tillvarata byggnadens kulturhistoriska värden.

#### Trafik och kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik med tunnelbana inom 200 meter vid Östermalmstorg. Ett antal busshållplatser finns längs med Karlavägen, cirka 200 meter från planområdet. Sommartid är Nybrogatan sommargåata och då angörs Guldfisken 26 via återvändsgatan. Härifrån nås också hotellets port till det egna parkeringsgaraget i källaren. Angöring för hotellgäster sker huvudsakligen från Nybrogatan och via en sekundär entré längs med återvändsgatan. Nybrogatan utgörs av trottoarer på båda sidor av gatan för fotgängare, med parkering längs med dessa. Cykel- och biltrafik samnyttjar gatan.

#### Miljö

Planområdet avvattnas via ett kombinerat ledningssystem, både spillvatten och dagvatten avleds i samma ledningar till Henriksdals reningsverk. Dagvattnet leds därefter till recipienten Strömmen. Recipienten är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

#### Störningar och risker

Den delen av byggnaden som sträcker sig längs med återvändsgatan har låga nivåer av trafikbuller. På återvändsgatan finns en återvinningsstation avsedd för allmänheten, vars tömning kan bidra till störningar. Korvkiosken intill Nybrogatan har fläktar på taket med risk för eventuella störningar för hotellrummen.

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet i dagsläget, enligt stadens luftföroreningskarta för år 2020. Halten av partiklar PM<sub>10</sub> är 20-25 µg/m<sup>3</sup> (dygnsmedelvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50 µg/m<sup>3</sup>. Halten av kvävedioxid är 24-36 µg/m<sup>3</sup> (dygnsmedelvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 60 µg/m<sup>3</sup>.

Det finns koppartak på fastigheten idag, vilket medför att koppar korroderar och korrosionsprodukterna rinner med dagvattenflödet i det kombinerade avloppssystemet.

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag riskerar att samlas vatten på några platser i anslutning till återvändsgatan vid ett kraftigt skyfall. Det går flödesvägar med skyfall in på återvändsgatan.

Länsstyrelsens karta över potentiellt förorenade områden visar att det finns risk för markföroreningar i planområdet. I planområdets närhet har det bedrivits verksamheter i form av kemtvättar, grafisk verksamhet samt verkstadsindustri. Dessa verksamheter använder sig av tungmetaller, halogenerad- och klorerade lösningsmedel som är svårnedbrytbara och därmed kan leda till omfattande påverkan under en längre tid.

Aktuell utformning och höjd av byggnaden av Guldfisken 26 är noga avvägd för att belysningsförhållanden mot intilliggande fastigheter och återvändsgata ska vara av god beskaffenhet.

Planområdet består till största del av en hårdgjord innerstadsmiljö som absorberar och lagrar värme. Intill planområdet, vid återvändsgatan, växer tre stora lövträd. Träden möjliggör en viss svalka inom området.

#### **Teknisk försörjning**

Planområdet är anslutet till relevanta nät så som el, fiber, vatten och avlopp etc.

#### **Planförslaget**

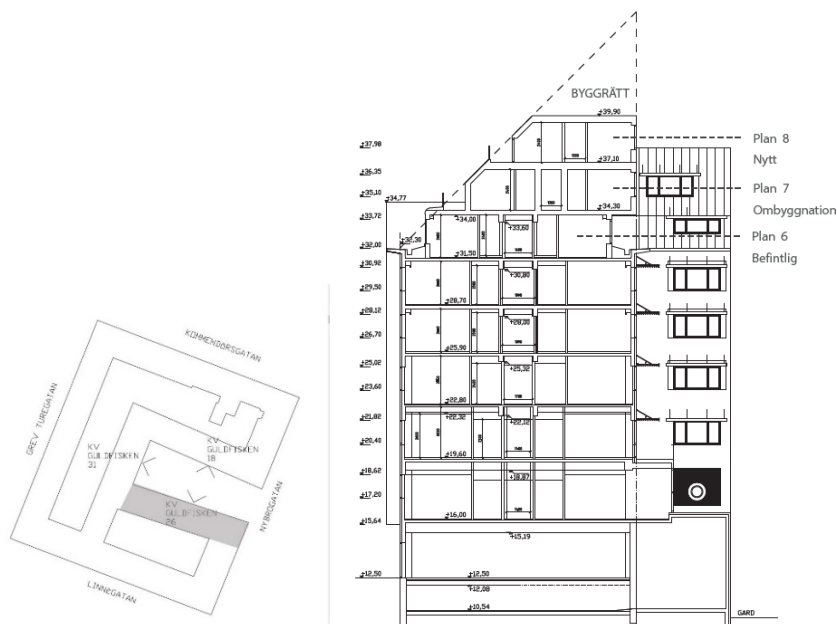
##### **Förslag som ligger till grund för detaljplanen**

I planarbetet kommer lämpligheten med en påbyggnad att prövas. Det innebär en kapacitetsökning med cirka 45 hotellrum. Utvändiga fläktar på tak avses rivas och funktionen flyttas ned i källaren där hotellet har sitt garage. Föreslagen byggnadshöjd till takfot är oförändrad. Förslaget medför upp till tre indragna våningar över befintlig takfot från dagens två indragna våningar.

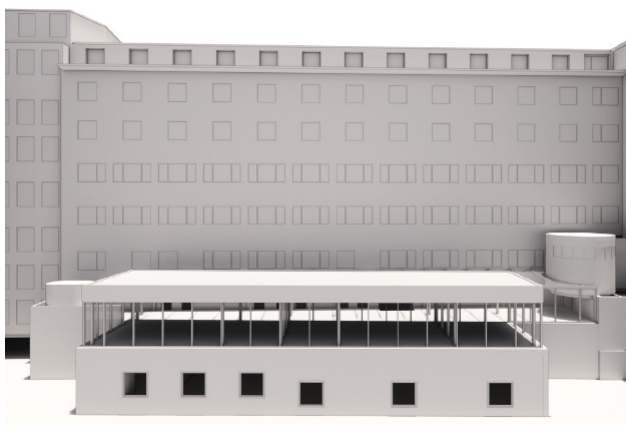
Utöver en påbyggnad föreslås en tillbyggnad på gården på befintligt gårdsbjälklag. Där planeras för en konferensverksamhet i en våning vilken ansluter till befintlig matsal och lobby.

Markanvändningen föreslås vara hotellverksamhet.





*Bild till vänster visar situationsplan för kvarteret Guldfisken, Guldfisken 26 markerat med grått. Bild till höger visar sektion genom byggnaden och över takets föreslagna ombyggnad och tillbyggnad (Nyréns arkitektkontor).*



*Bilden visar fasad mot söder med enkel volymstudie av föreslagen tillbyggnad på innergårdens underbyggda gårdsbjälklag. Inglasade volymen är föreslagna tillägget (Nyréns Arkitektkontor.)*

### Arkitektonisk idé

Konsekvenserna för siktlinjer och påverkan på offentliga rum behöver beaktas i utformningen av påbyggnadens volym. För att bibehålla kvartersbebyggelsens karaktär kring torgbildningen, blir samspelet med intilliggande taklandskap viktig att studera. Stor hänsyn ska tas till stadens skala och intilliggande byggnader för att knyta samman byggnadsmassan till en sammanhållen och stillsam struktur. Nytt och befintligt behöver samverka och stärka varandra.

## Planförslagets konsekvenser

### En socialt sammanhållen stad

En blandning av verksamheter, bostäder kultur och service stödjer en socialt sammanhängande stad. Ett tillskott av hotellrum i ett attraktivt läge med mycket goda kommunikationer motiverar en utbyggnad av hotellverksamheten.

### Näringsliv och kompetensförsörjning

Tillskottet av hotellrum och konferensyta bidrar till ökat utbud av hotell- och konferensnätter i ett centralt och kollektivnära läge, vilket bidrar till en positiv utveckling för näringslivet. För att bibehålla områdets funktionsblandade karaktär är det viktigt att kvarteret fortsatt har inslag av andra funktioner än bostäder.

### Kulturmiljö i en växande stad

Planförslagets påbyggnad skapar ett förändrat taklandskap som nogsamt bör studeras och anpassas efter byggnaden och platsens kulturhistoriska värden. Tillbyggnaden på gården behöver studeras i relation till grannfastigheternas bostäder avseende ökad insyn från förslagets uppglasade volym.

### Arkitektur och gestaltning

En förutsättning i planarbetet är att påbyggnadens påverkan på både taklandskap och kvarterets karaktärsdrag hanteras varsamt och där stor vikt ska läggas på gestaltning. Komplettering på gården påverkar inte upplevelsen av den offentliga miljön men en eventuell skuggning av gården ska studeras. Gårdsbyggnadens utformning och gestaltning ska förhålla till omkringliggande bebyggelse och hur den ansluter till befintlig byggnad. Fasadens utformning ska studeras.

### Trafik och mobilitet

Allmänhetens tillgång till bil-och cykelparkering bedöms inte påverkas av planförslaget. Angöring kommer fortsatt ske från Nybrogatan och återvändsgatan. Förslaget omfattar enbart kvartersmark och innebär ingen förändring av gator. Planförslaget kan påverka några av de befintliga parkeringsplatserna i hotellets garage i källaren.

### Grön och vattennära stad

Verksamhetens huvudsakliga fasad sträcker sig längs med ett öppet gårdsrum vars huvudsakliga funktion är återvändsgata. Återvändsgatan ägs av staden. Vid påbyggnadens utformning och gårdens tillbyggnad ska åtgärder för att hantera klimatförändringar

beaktas. I planarbetet ska omhändertagande av dagvatten studeras i samspel med exempelvis gröna tak och terrasser.

### Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget påverkar allmänhetens tillgång till kultur och idrott positivt. Med utökat antal hotellrum kan antalet hotellnätter utökas, vilka i sin tur bidrar till ökat besök vid idrott- och kulturevenemang i staden.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

För hotell finns inga riktvärden avseende trafikbuller vid fasad. Hotell omfattas inte heller av bullerkraven i Boverkets byggregler.

Föreslagen byggnation kommer inte att medföra att miljö kvalitetsnormerna för luftföroreningar överskrids. Bedömningen grundas på låga luftföroreningshalter inom området.

I planarbetet ska en dagvattenutredning tas fram som visar att planen skapar förutsättningar för en hållbar dagvattenhantering. Det innebär att så mycket dagvatten som möjligt bör omhändertas lokalt inom planområdet. Vid uppförandet av ny påbyggnad bör koppar undvikas som takmaterial. Om koppartaket bibehålls ska möjligheten att rena dagvattnet från koppar studeras.

Vid markarbeten ska en miljöteknisk markundersökning utföras för att utreda eventuell förekomst av förhöjda halter föroreningar inom planområdet. Även om det inte kommer att ske markarbeten så ska risken för flyktiga föroreningar undersökas i befintliga byggnader.

I planarbetet med Guldfisken 26 ska påbyggnadens takutformning studeras för att påverkan på dagsljusförhållanden för omkringliggande byggnader och gaturum ska minska.

Byggnaden kan komma att överskrida en byggnadshöjd på 24 meter vilket kräver stigarledning i byggnaden av brandsynpunkt.

### Teknisk försörjning

Planförslaget bedöms inte påverka den tekniska försörjningen utöver den nödvändiga utbyggnaden för försörjning av föreslagen bebyggelse.

## Planprocess

### Process

Planprocessen innebär en prövning av den tänkta användningen och om utformningen är lämplig.

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

### **Tidplan**

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Start-PM	december 2024
Samråd	november 2025
Granskning	maj 2026
Antagande SBN	november 2026

### **Planavtal**

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

## **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Kontoret ser positivt på planförslaget vilket bidrar till utvecklingen av hotellverksamhet i ett kollektivnära läge på Östermalm. Planens syfte stämmer överens med målet att upprätthålla områdets funktionsblandade karaktär. Genom att möjliggöra för fler hotellrum i ett centralt och kollektivnära läge är planförslaget positivt för stadslivet och en del i att uppnå översiktsplanens intentioner.

Stor hänsyn ska tas till stadens skala och för att knyta samman kvarterets taklandskap kring torgbildningen samt skapa en sammanhållen och stillsam byggnadsmassa med hög kvalitet. Samtidigt ska påbyggnadens påverkan på stadsbilden beaktas i ett större perspektiv. Utformningen av takets tillbyggnad ska inte nämnvärt försämra ljusförhållandet för intilliggande fastigheter eller påverka återvändsgatans solljusförhållande negativt vid en eventuell



framtida omvandling till parkstruktur. Det ska även studeras om påbyggnaden ska vara indragen på gårdssidan utifrån upplevelsen av gårdsrummet och eventuell skuggning av denna.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT