

Handläggare
Isabelle Lindbäck
Telefon 08-508 27 103**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Godkännande av förslag till detaljplan för Östermalm 2:118 i stadsdelen Östermalm (Torg, gata)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan.
2. Förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder
Bitr avdelningschefMaria Sahlstrand
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för uppförande av restaurang- och kioskbyggnad med tillhörande funktioner inom allmän platsmark. Byggnadernas utformning och placering ska ske med hänsyn till att torgets kulturhistoriska värden omhändertas samt främja en öppen och flexibel yta med folklivet i fokus. Planen syftar även till att fastställa användningen av Östermalmstorg som salutorg och befintliga tunnelbaneanläggningars nuvarande utformning.

Hela markområdet ägs av Stockholms stad förutom en mindre del där det inte finns någon lagfaren ägare men där Stockholms stad är taxerad ägare. 3D-utrymme för Krejaren 2 är upplåten med tomträtt till Deamatrix Förvaltning AB. Planförslaget ger stöd för uppförande av två nya byggnader på Östermalmstorg i form av en restaurang och kiosk med tillhörande funktioner inom allmänplatsmark. En byggnad för restaurangverksamhet om 85 m² i den nordöstra delen av torget och en byggnad om 31 m² för kioskverksamhet i den sydvästra delen av torget.

Plansamråd pågick mellan den 16 januari och 16 februari 2024. Under samrådet inkom 98 yttranden. Yttranden under samrådet berörde framförallt Östermalmsgrillen, kulturmiljö, arkitektur, planläggning av befintliga tunnelbaneanläggningar samt Östermalmstorgs utformning.

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

*Bilagor: Plankarta (2024-09-05), planbeskrivning (2024-09-05),
samrådsredogörelse (2024-03-22), granskningsutlåtande (2024-08-23).*

Granskning pågick mellan den 29 maj till 25 juni 2024. Under granskningen inkom 20 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget. De remissinstanser och privatpersoner som avstyrker förslaget framför synpunkter i sak som i huvudsak berör planläggning av restaurang- och kioskbyggnad på Östermalmstorg, utformning av Östermalmstorg, störningar för omgivningen, planläggning av befintliga tunnelbaneanläggningar och behov av avtal mellan trafikförvaltningen och staden (fastighetskontoret) kopplat till planläggningen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnadernas storlek, 85 respektive 31 m², för restaurang och kiosk är rimliga i förhållande till torgets yta samt för att bevara torgets kulturhistoriska värden och dess siktlinjer. Kontoret bedömer att Östermalms saluhall och torghandelns roll i stadsrummet samt allmänhetens tillgång till torget genom flexibla och öppna ytor bevaras genom planläggningen. Byggnadernas gestaltning bedöms förhålla sig till platsens historiska sammanhang och rumsliga kvaliteter samtidigt som de svarar mot dagens uttryck och behov.

Under planarbetet har frågor gällande påverkan på befintliga tunnelbaneanläggningar och planläggning av befintliga tunnelbaneanläggningar uppkommit. Kontoret har fört dialog med trafikförvaltningen i frågorna och bedömer att detaljplanen är tillräckligt reglerad för att säkra de befintliga tunnelbaneanläggningarna.

Stadsbyggnadskontoret är positiv till att planförslaget vidareutvecklar Östermalmstorg som mötesplats i enlighet med översiktsplanens övergripande mål att utveckla goda offentliga rum genom att tillföra stadskvaliteter i form av en restaurang och kiosk. Östermalmstorg med anor från 1600-talet har stora kulturhistoriska värden kopplat till torgets historiska roll i Stockholm. Kontoret ser därför positivt på att detaljplanen fastställer torgets funktion som salutorg och torgets fria siktlinje längs med torgets axel.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och att förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för uppförande av restaurang- och kioskbyggnad med tillhörande funktioner inom allmän

platsmark. Byggnadernas utformning och placering ska ske med hänsyn till att torgets kulturhistoriska värden omhändertaras samt främja en öppen och flexibel yta med folklivet i fokus. Planen syftar även till att fastställa användningen av Östermalmstorg som salutorg och fastställa befintliga tunnelbaneanläggningars nuvarande utformning.

Bakgrund

Plandata

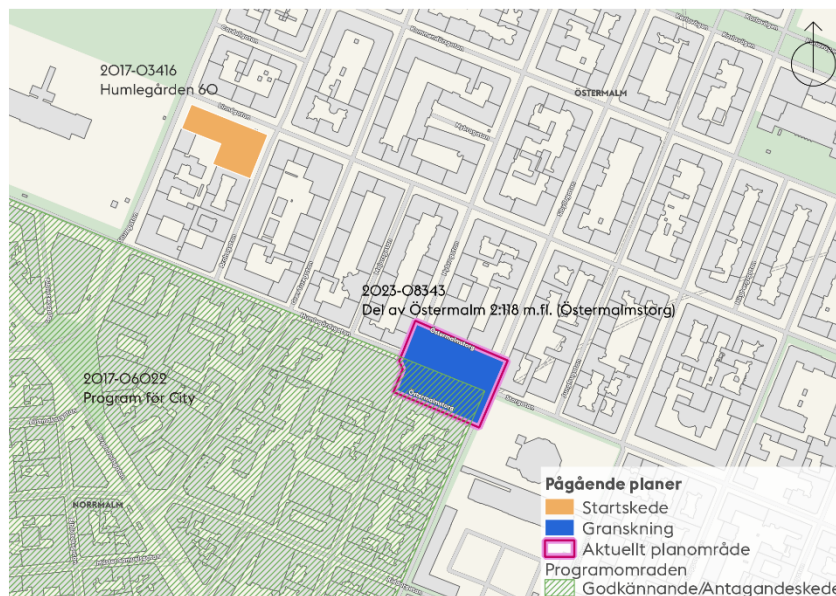
Planområdet ligger i stadsdelen Östermalms sydvästra del. Angränsande till området ligger bland annat Östermalms saluhall i väster och Hedvig Eleonora kyrka i öster. Planområdet omfattar cirka 6500 m² och innefattar Östermalmstorg sett som en yta som sträcker sig från fasad till fasad, det vill säga torgytan med omkringliggande gator.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

- Detaljplan för Humlegården 60, dnr 2017-03416, vilande - bostäder (ca 30 st.), centrum och kontor.



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

Gällande detaljplaner

- Stadsplan Pl 7526, fastställd 1976, är gällande för den huvudsakliga delen av planområdet. Enligt planen anges torget som gatumark utan byggrätt. Därmed saknas planstöd för att uppföra byggnader på torget.
- Stadsplan Pl 7729, fastställd 1979 reglerar gatumark.
- Ändring av detaljplan 2005-01046, laga kraft 2007. Reglerar 3D-utrymme under mark som "handel under mark" (H) inom allmän plats, för att möjliggöra direkt kontakt mellan fastighetens butiker och tunnelbanans förbindelsegång.
- Ändring av detaljplan, dnr 2015-19587, antagen 2017. Planen innefattar administrativa bestämmelser gällande att grundvattendrainerande ingrepp och begränsning av schaktdjup och borrhning inte gäller.

Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar fastigheterna Östermalm 2:35, 3D-utrymme för Krejaren 2 och del av fastigheten Östermalm 2:118. Fastigheten Östermalm 2:118 ägs av Stockholms kommun och utgör huvuddelen av planområdet. För fastigheten Östermalm 2:35 finns ingen lagfaren ägare men Stockholms kommun är taxerad ägare. För 3D-utrymmet under mark är Stockholms kommun lagfaren ägare med upplåten tomträtt till Deamatrix Förvaltning AB.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Planområdet är beläget inom riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115) som är skyddad enligt miljöbalken 3 kap 6§. Södra halvan om torgets huvudaxel är belägen inom fornlämningsområde. Fornlämningsbeteckning i Riksantikvarieämbetets kulturmiljöregister (KMR) är L2015:7789. Åtgärder i marken kräver tillstånd från länsstyrelsen enligt 2 kap kulturmiljölagen (1988:950).

Översiktsplan

Detaljplanens syfte bedöms stämma överens med översiktsplanens övergripande stadsbyggnadsmål att utveckla goda offentliga miljöer. I översiktsplanen beskrivs utvecklingen av offentliga rum som en central del i stadsbyggandet. Det för att skapa inbjudande och trygga platser som ska finnas tillgängliga för alla i ett demokratiskt och jämlikt samhälle. Detaljplanen för Östermalmstorg bedöms bidra till utvecklingen av offentliga platser i enlighet med stadens mål genom att skapa förutsättningar för ett rikt stadsliv som stärker stadens och stadsdelens identitet och attraktionskraft.

Stockholms byggnadsordning

Karaktären på Stockholms torg och platser har sin utgångspunkt i den tid och den ursprungliga funktion de byggdes för, men är också präglade av de förändringar som har skett under historien. Torgen har en särskild betydelse för stadslivet i och med att de används som marknadsplatser, för ceremonier, vardagliga möten och för offentliga händelser. Gestaltningen av Stockholms torg berättar om ideal och ambitioner i stadsbyggandet men också om stadens olika perioder av tillväxt och stagnation. Under detaljplanarbetet blir byggnadsordningens vägledning för gator och torg relevant avseende:

- Utveckla gator och torg utifrån människans behov. Stärka platsens identitet och skapa inbjudande och välfungerande mötesplatser. Beakta skala, väderstreck, siktlinjer samt gatans bredd eller torgets storlek i relation till den omgivande bebyggelsens höjder.
- Studera särskilt gaturummens och torgens mått och proportioner samt gatusektionens utformning för ett aktivt och upplevelserikt stadsliv.
- Utforma gator och torg så att vistelse och aktivitet uppmuntras över hela året.

- Möjliggör en flexibel användning för att möta framtida behov och förändringar av gatornas och torgens funktioner.

Program

Södra delen av Östermalmstorg ligger inom planprogramområdet för program för city. I program för city anges Östermalmstorg som ett av stadens äldsta torg med en lång bakgrund som salutorg. I programmet lyfts vikten av utvecklingen av stadens offentliga rum genom att tillföra nya stadskaviteter för att öka tryggheten och attraktiviteten.

Kommunala beslut i övrigt

Trafiknämnden fattade inriktningsbeslut för upprustning av Östermalmstorg 16 december 2021 och genomförandebeslut 15 december 2022. Kommunfullmäktige fattade genomförandebeslut i samma ärende 24 april 2023. Trafikkontoret påbörjade under hösten 2023 upprustningsarbetet av Östermalmstorg vilket planeras vara slutfört sommaren 2025.

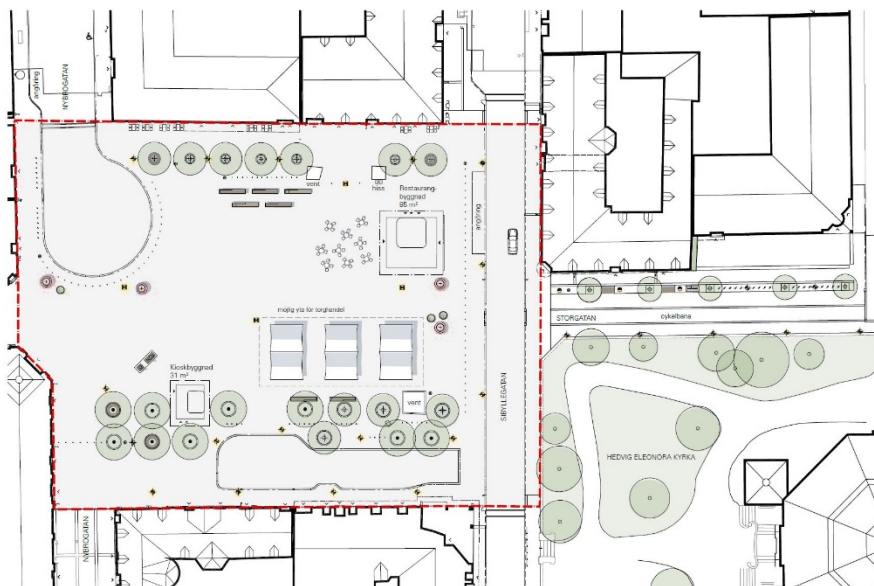
Nuvarande förhållanden

Trafikkontoret genomför upprustning och tillgänglighetsanpassning av Östermalmstorg som innebär att torget får en ny utformning och gestaltning när projektet är genomfört. Torgets nya utformning är en förutsättning i detaljplanarbetet.

Inom planområdet sträcker sig tunnelbanans röda linje diagonalt i nordöstlig riktning och innefattar större delen av området. Under delar av torget ligger också tunnelbanans biljetthall för station Östermalmstorg.

Planförslaget**Planens innehåll**

Detaljplanen möjliggör uppförande av två nya byggnader på Östermalmstorg inom allmän platsmark genom att ge stöd i bestämmelse om utformning av allmän platsmark. I den nordöstra delen av torget får en byggnad på maximalt 85 m² avsedd för restaurangändamål planstöd. I den sydvästra delen av torget inom den södra trädraden får en byggnad om maximalt 31 m² avsedd som kiosk planstöd.



Illustrationsplan av Östermalmstorg med byggnadernas placering och takutformning. Planområdets gräns markerad med röd streckad linje (Karavan landskap, 2024).



Översiktlig vy av förslaget från Hedvig Eleonora Kyrka kyrkpark (Karavan och DinellJohansson 2024).

Restaurangbyggnadens placering i den nordöstra delen av torget utgår från den tidigare restaurangbyggnadens placering på torget. Den nya restaurangen placeras något längre söderut, närmare torgets axel, i syfte att skapa en starkare koppling mellan verksamheten och de naturliga flödena längs mittstråket och torgets folkliv. Placeringen regleras så att byggnaden förhåller sig till att ligga i linje med Sibyllegatans och Storgatans fasadliv för att bevara torgets siktlinje.

Kioskbyggnadens placering i den sydöstra delen av torget utgår från Östermalmsgrillens tidigare placering. Den nya kioskbyggnaden placeras inom den södra trädraden vilket möjliggörs genom att det tredje trädet i trädraden tas bort. Trädet som föreslås tas bort har i tidigare utförd trädinventering bedömts ha måttlig vitalitet. Genom att ta ner ett träd bedöms det kunna skapas bättre förutsättningar för befintliga träd att frodas. Byggnadens indragna placering inom trädraden bedöms som gynnsam ur kulturmiljösynpunkt. Placeringen bedöms minska byggnadens uttryck och skymmer inte vyer över det öppna torget och mot saluhallen. Anslutningen till Nybrogatan och Humlegårdsgatan med stora folkflöden skapar också bättre förutsättningar för verksamheten.



Vy av förslaget från Storgatan (Karavan och DinellJohansson 2024).



Vy av förslaget Humlegårdsgatan (Karavan och DinellJohansson 2024).

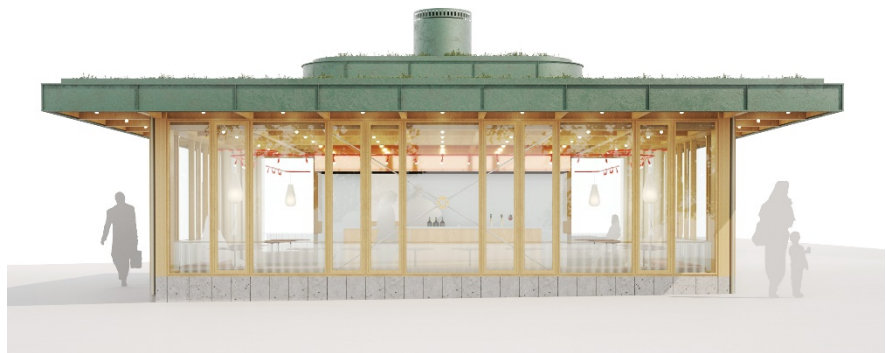


Vy av förslaget från Nybrogatan (Karavan och DinellJohansson 2024).

Arkitektonisk idé

Östermalmstorg har stora kulturhistoriska värden och dess funktion som salutorg är viktigt. Det är angeläget att gestaltningen av byggnaderna sker med respekt för platsens historiska sammanhang och rumsliga kvaliteter. Som nya inslag på torget är den arkitektoniska idén och kvalitén av stor vikt. Byggnaderna ska relatera till omgivningen genom en väl avvägd gestaltning och volymhantering. De ska bidra till att utveckla och stärka platsens identitet. Den nya bebyggelsen på torget ska utgöra sammanhållna tillägg där byggnaderna skapar ett gemensamt och enhetligt uttryck till varandra. Bebyggelsen ska inordna sig och samspela med den befintliga miljöns arkitektur och kulturvärden samtidigt som de svarar mot dagens uttryck och behov. Gestaltningen av byggnaderna ska vara sammanhållna och ha en enkel grundform med så få och enkla materialmöten som möjligt. Möten mellan sockel, fasad, glasparti och takfot ska vara välstuderade.

Byggnaderna utformas så att de inte har någon baksida och möter folklivet från alla håll. Byggnaderna utformas utifrån detta med en hög transparens för att möta torgets folkliv. För att harmonisera med omgivningen utgår båda byggnaderna från att ha ett enkelt och lätt uttryck med ett medvetet förhållande till skala, proportioner, tonalitet, sockelutformning och transparens. Förhållande mellan täta och uppglasade partier är avgörande för att uppnå den arkitektoniska idén.



Restaurangbyggnadens fasad mot söder och torgets mittstråk med stora uppglasade partier (DinellJohansson, 2024).



Kioskbyggnadens fasad mot norr och torgets mittstråk med stora fönsterpartier (DinellJohansson, 2024).

Planförslagets konsekvenser

En socialt sammanhållen stad

Planförslagets bidrar till Östermalmstorg som funktionsblandat offentligt rum. Genom blandade stadskvaliteter blir torget mångfunktionellt och kan attrahera en blandning av människor. Det bidrar till att befolka platsen längre tid av dygnet och året vilket skapar en naturlig övervakning av mänsklig närvaro som främjar vistelse i offentliga rum. Genom det främjas trygghet och jämställdhet såväl som integration mellan människor av olika härkomst och olika socioekonomisk bakgrund.

Byggnadernas volym, placering och utformning utgår från att motverka barriärer och mörka ogästvänliga baksidor och placeras utifrån att stärka folklivet, bevara siktlinjer och bibehålla interaktion mellan torgets olika ytor, verksamheter och omkringliggande butiker för en god offentlig miljö.

Kulturmiljö i en växande stad

Östermalmstorg med anor från 1600-talet har stora kulturhistoriska värden kopplat till torgets historiska roll i Stockholm och dess

funktion som salutorg. Kontoret ser därför positivt på att detaljplanen fastställer torgets historiskt bärande grundfunktion som salutorg och att torgets fria siktlinje längs med torgets axel bevaras.

Detaljplanen bedöms i stort medföra små negativa konsekvenser. De negativa konsekvenserna bedöms uppstå från restaurangbyggnadens något mer dominerande ställning på torget genom dess placering, storlek och takutformning.

Arkitektur och gestaltning

Östermalmstorg har stora kulturhistoriska värden och har en viktig funktion som salutorg varför det är angeläget att gestaltningen av byggnaderna sker med respekt för platsens historiska sammanhang och rumsliga kvaliteter.

Bebyggelsen bedöms relatera till sin omgivning, samspela med den befintliga miljöns arkitektur och kulturvärden samtidigt som det svarar mot dagens uttryck och behov.

Trafik och mobilitet

Planförslaget bedöms inte innebära några konsekvenser för något trafikslag utifrån att detaljplanen inte innebär ändrade förutsättningarna från torgets redan bestämda trafikförhållanden i trafikkontorets upprustning av Östermalmstorg.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte innebära förändrade förhållanden eller ökad översvämningsrisk. Andelen hårdgjord yta inom planområdet bedöms som oförändrad efter genomförandet av planförslaget, byggnadernas takyta bedöms som likvärdigt med torgets markbeläggning, och byggnaderna bedöms inte bidra till ökade eller förändrade flöden. För att inte få problem med flödande skyfallsvatten mot de nya byggnadernas fasader vid ett framtida 100-årsregn behöver höjdsättningen av torget justeras lokalt så att marken lutar ut från fasad runt byggnaderna.

Genomförande av planförslaget bedöms, utifrån resultat och slutsatser i framtagna dagvattenutredning, inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten för recipienten. Det gäller under förutsättning att föreslagna åtgärder genomförs och dagvatten fördröjs och renas innan avledning sker till det kommunala dagvattenledningsnätet. Dagvattnet leds till Henriksdals avloppsreningsverk och renas innan utlopp till recipienten.

Teknisk försörjning

Området är redan anslutet till befintligt vatten- och avloppsledningsnät samt elnät. Förslaget innebär att anslutningspunkter för vatten, avlopp och elnät behöver uppföras till kommande byggnader. Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att planförslaget innebär någon stor påverkan på den tekniska försörjningen.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Plansamråd genomfördes under perioden 16 januari till 16 februari 2024. Samrådsmöte, i form av öppet hus, hölls tisdagen den 30 januari 2024 i Tekniska nämndhuset, Fleminggatan 4, där cirka 30 personer närvarade. Reviderat planförslag skickades ut på granskning under perioden 29 maj till 25 juni 2024.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 24 augusti 2024 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Nästa tillfälle ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden var 25 april 2024 vid redovisning av plansamråd. Nämnden godkände redovisningen och beslutade om revidering av planförslaget och att det skulle ställas ut för granskning i enlighet med stadsbyggnadskontorets utlåtande.

Samlade synpunkter

Under granskningsperioden inkom det totalt 20 yttranden till stadsbyggnadskontoret. Dessa yttranden berörde framförallt planläggning av restaurang- och kioskbyggnad på Östermalmstorg, utformning av Östermalmstorg, störningar för omgivningen, planläggning av befintliga tunnelbaneanläggningar och behov av avtal mellan trafikförvaltningen och staden, genom fastighetskontoret, kopplat till planläggningen.

Från länsstyrelsen inkom inga synpunkter utifrån länsstyrelsens prövningsgrunder. Länsstyrelsen delade stadsbyggnadskontorets bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser. Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan planläggning av befintliga tunnelbaneanläggningar, att möjliggöra för restaurang-

och kioskbyggnad på Östermalmstorg och torgets värden som en flexibel och öppen allmän plats kunnat identifieras.

Med Östermalmstorgs historiska värden med anor från 1600-talet ser stadsbyggnadskontoret positivt på att detaljplanen fastställer torget historisk bärande grundfunktion som salutorg och torgets fria siktlinje längs med torgets axel.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnadernas storlek, 85 respektive 31 m², för restaurang och kiosk är rimliga i förhållande till torgets yta samt för att bevara torgets kulturhistoriska värden och dess siktlinjer. Kontoret bedömer att Östermalms saluhall och torghandelns roll i stadsrummet samt allmänhetens tillgång till torget genom flexibla och öppna ytor bevaras genom planläggningen. Byggnadernas gestaltning bedöms förhålla sig till platsens historiska sammanhang och rumsliga kvaliteter samtidigt som de svarar mot dagens uttryck och behov.

Under planarbetet har frågor gällande påverkan på befintliga tunnelbaneanläggningar och planläggning av befintliga tunnelbaneanläggningar uppkommit. Kontoret har fört dialog med trafikförvaltningen i frågorna och bedömer att detaljplanen är tillräckligt reglerad för att säkra de befintliga tunnelbaneanläggningarna.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har i samband med plansamråd beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behövde göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Östermalmstorg är idag en viktig målpunkt i stadsdelen och är ett av Stockholms innerstads mest utpräglade salutorg.

Stadsbyggnadskontoret bedömer utifrån Östermalmstorgs roll i Stockholms centrala läge, dess goda tillgång till allmänna kommunikationer och det höga flödet av människor, att torget har förutsättningar att utvecklas som målpunkt med nya stadskvaliteter både för boende i stadsdelen och för tillfälliga besökare. Kontoret ser därför positivt på att torget tillförs stadskvaliteter i form av en restaurang och en kiosk. Byggnadernas gestaltning bedöms förhålla sig till platsens historiska sammanhang och rumsliga kvaliteter samtidigt som de svarar mot dagens uttryck och behov genom en god bearbetad arkitektur. Kontoret bedömer att förslaget kan stärka ett rikare stadsliv, staden och stadsdelens identitet samt attraktionskraft i enlighet med stadens övergripande stadsbyggnadsmål att utveckla goda offentliga miljöer.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och att förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

SLUT