

Handläggare
Hajir Latifi
Telefon 08-508 271 02

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Blasieholmen 54 i stadsdelen Norrmalm (för hotell- och kontorsverksamhet)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder
Tf. avdelningschef

Maria Sahlstrand
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Ett tidsbegränsat bygglov har beviljats i januari 2023 för en tillbyggnad i form av en paviljong för restaurangverksamhet på fastigheten Blasieholmen 54. Det tidsbegränsade bygglovet löper ut december 2025. Syftet med planarbetet är att pröva förutsättningarna för att bekräfta paviljongen som uppförts på prickmark. I samband med detta ska hänsyn tas till kulturhistoriska och arkitektoniska värden på huvudbyggnaden på fastigheten. Restaurangverksamheten bidrar till att stärka och levandegöra stadsrummet i enlighet med ett av översiktsplanens stadsbyggnadsmål ”God offentlig miljö”, och följer även stadens kajstrategi genom att bidra till ett tillgängligt och aktivt kajstråk.

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 pröva förutsättningarna för att bekräfta paviljongen som uppförts på prickmark och med utgångspunkt i att hänsyn tas till kulturhistoriska och arkitektoniska värden på huvudbyggnaden på fastigheten.

Bakgrund

Plandata

Planområdet ligger i stadsdelen Norrmalm och omfattar en yta på 270 kvm. Största delen av planområdet tillhör fastigheten Blasieholmen 54. En yta på 0,25 kvm av planområdet ingår i fastigheten Norrmalm 3:43 som är allmän platsmark och omger större delen av planområdet.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

- Detaljplan inför samråd för fastigheten Norrström 2 m.m., Dnr 2018-00426, berör till- och ombyggnad av Kungliga Operan.



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

Gällande detaljplaner

Planområdet berör följande detaljplaner:

- Dp 2003-00890, som vann laga kraft år 2003 och ersatte en tidigare plan från 1948. Den nuvarande planens genomförandetid gick ut 2008. Syftet med gällande plan är skydda den befintliga bebyggelses kulturvärden, ange markanvändning för kontorsverksamhet samt ge möjlighet till att riva gårdsbebyggelse och ersätta med ny för att möjliggöra bättre kommunikationer inom befintlig bebyggelse. Detaljplanen har bidragit till att befintliga byggnader inom planområdet har reglerats med skyddsbestämmelse q.
- Detaljplan ÄDp/Dp 2014-18909-54 vann laga kraft 2019-09-16 och tillåter tunnelbyggnad under gatumarknivå.

Markägförhållanden

Största delen av detaljplaneområdet omfattas av fastigheten Blasieholmen 54 som ägs av Blasieholmen 54 KB. En liten del av av byggnaden, 0,25 kvm, har placerats på fastigheten Norrmalm 3:43 som ägs av Stockholms kommun.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresset för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115) som är skyddat enligt miljöbalken 3 kap 6§. I värdebeskrivningen för riksintresset framgår att området berörs dels av övergripande aspekter som stadens front mot vattnet och stadens siluett, dels av specifika drag och miljöer som uttryck för stadens historiska utveckling och Stockholms funktion som huvudstad. Planområdet ligger i anslutning till värdekärnor inom riksintresset, bland annat Kungsträdgården och Gamla stan med Kungliga slottet.

Översiktsplan

De förhållningssätt till riksintresset som anges i översiktsplanens riksintressebilaga innebär att stadsbilden i den äldre stenstaden är känslig för skalförskjutning och att en utgångspunkt ska vara att bibehålla möjligheten att utläsa de äldre byggnadsepokerna. Projekt av stort allmänt intresse och med särskilt hög arkitektonisk kvalitet och relevans kan prövas med fokus på förbättrad helhetsverkan och omgivande stadsmiljö.

Program för City

Planområdet ingår i programområdet för program för City. Enligt Program för City ingår planområdet i stenstaden. Förändringar längs stenstadens fronter mot vattnet ska inordnas i den sammanhållna stenstadsfronten. Kajstråk och offentliga platser längs vattnet bör utvecklas.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet ingår i stadsbyggnadskaraktären stenstaden som omfattar Vasastaden, Norrmalm, Östermalm, östra Kungsholmen och Södermalm. Planområdet ligger i City som är den mest föränderliga stadsdelen i stenstaden. Citys attraktionskraft som ekonomiskt och kulturellt nav innebär ett stort förändringstryck och under 2000-talet har flera modernistiska byggnader byggts på. Ett antal byggnader från 1970- och 1980-talen har rivits eller byggts om och nya byggnader har tillkommit. Det modernistiska City förhåller sig till stenstadens takfotshöjd men avviker med sina ofta större byggnadsvolymer samt horisontella fasaduttryck.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Enligt gällande detaljplan berörs planområdet av bestämmelsen mark som inte får bebyggas. Intilliggande byggnad placerad på den

nordöstra delen om planområdet är reglerat med bestämmelsen K (kontorsverksamhet) och används för hotellverksamhet.

Intilliggande byggnad placerad på nordvästra delen om planområdet, är reglerad med bestämmelsen Rh och används för hotell, kontor eller liknande ändamål.

Stadsbild och karaktär

Fastigheten ligger intill Blasieholmens vattenrum och några av Stockholms arkitektoniska landmärken, som Kungliga slottet och Operan. Vattenrummet är på sommarhalvåret livligt trafikerat av skärgårds- och turistbåtar. Under hela året är kajen ett väl frekventerat stråk för rekreation och besök till stadens museer. Burmanska huset som står på den aktuella fastigheten uppfördes 1909-1911 som bostadshus med stora paradvåningar. Under slutet av 1930-talet byggdes bostadshuset om till kontor för Svenska Arbetsgivarföreningen.

2004 förvärvades byggnaden av Grand hotell då byggnaden genom fastighetsreglering slogs samman med Grand hotells övriga byggnader med fastighetsbeteckning Blasieholmen 54. Under åren 2004-2006 byggdes Burmanska huset om för hotell- och konferensverksamhet.

Enligt detaljplanen från 1938 är förgårdsmarken prickmarkerad, vilket innebär att den inte får bebyggas. Syftet med planen var troligen att skydda den planterade, grönskande förgården som en ambition att bevara den ursprungliga miljön. Under årens lopp har förgårdsmarken och dess växtlighet förändrats gradvis, planteringar har minskat och ytan har blivit mer hårdgjord. Förgårdens prickmarkering kvarstår i den senaste detaljplanen från 2003.



Foto på "Burmanska huset" från 1915, hämtat från gestaltningsbilaga vid ansökan om tillfälligt bygglov 2022, framtagen av Per Kallstenius och Tengboms arkitekter.

Miljö

Miljöförvaltningen bedömer att aktuella miljö- och hälsofrågor i detaljplanen är av sådan art att de kan utredas och hanteras inom ordinarie detaljplanearbete. Viktigaste miljö- och hälsofrågorna som behöver utredas är frågan om dagvatten och översvämningsrisker samt markföroreningar. Miljö- och hälsofrågor som behöver beaktas berör ljud från eventuella installationer. Planförslaget bedöms dock ha förutsättningar att uppfylla lagstiftning och riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningsrisker, markföroreningar och luftkvalitet.

Förvaltningen bedömer, utifrån nuvarande kunskapsunderlag, att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen och miljöbalken.

Kulturmiljö

Byggnaden är grönklassad på Stadsmuseets klassificeringsskala. Det betyder att fastigheten med bebyggelsen är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Byggnaden utgör del av stadens front mot vattenrummet

Stadsmuseet har i remissvar daterad 2024-12-02 gjort bedömningen att föreslagen paviljong är ovarsam och förvanskande av fastighetens kulturhistoriska värden. Husets ovanliga utformning med den starkt utskjutande mittkroppen, som i sin tur skapar ett varierat gaturum, blir svårare att uppleva och avläsa. Stadsmuseet bedömer att paviljongbyggnaden kommer att skymma den ursprungliga gestaltningen. Stadsmuseet anser inte att föreslagen detaljplan skulle innebära en så betydande miljöpåverkan att en MKB behöver göras ur kulturmiljösynpunkt.

Planarbetet ska pröva förutsättningarna att ge planstöd för den tillbyggnad, i form av en paviljong, som uppfördes på prickmark med tidsbegränsat bygglov 2023. Planarbetet ska även säkerställa att den äldre bebyggelsens kulturvärden bevaras samt att fasaden inte förvanskas även om tillbyggnaden skulle rivas.

Arkitektonisk idé



Blasieholmen 54 utan tillbyggnad 2022.



Paviljongen med restaurangen Grand Soleil exteriört kväll sommaren 2023.

Tillbyggnaden utgör en väderskyddad serveringsyta i form av två paviljonger som är placerade på förgårdsmarken på var sida om byggandens monumentala portal mot Södra Blasieholmshamnen.



Paviljongbyggnaden kvällstid. Tillbyggnaden är gestaltad för att synliggöra och framhäva den befintliga fasaden.

Paviljongerna ger ett enhetlig och symmetrisk intryck. Fasaden på paviljongerna består av glaspartier. Sammanlänkningsen av de två glaspaviljongerna sker genom en inglasning av den utskjutande portalen där glaspartierna placeras innanför portalens höga öppna valv för att minimera synliga profiler och bevara valven i sina fria former.

Planförslagets konsekvenser

En socialt sammanhållen stad

Paviljongerna fungerar som en fristående restaurang och levandegör gatumiljön i området. De kompletterar hotellets befintliga restauranger. Glaspartierna i paviljongerna är öppningsbara och skapar under vår- och sommarhalvår kontakt med och utsikt mot platsens grönska och närheten till kajen.

Under vinterhalvåret bidrar de upplysta paviljongerna med ljus till kajstråket. Detta är i linje med kommunens kajstrategi, vilket identifierar Blasieholmskajen som ett viktigt område för verksamheter som lockar människor året runt.

Detaljplanen bidrar till att öka social interaktion och gemenskap genom möjliggörande av platser där människor kan mötas. Planförslaget bidrar även till att utveckla tryggare offentliga rum som är lättillgängliga för alla.

Det är viktigt att utveckla och levandegöra platser av hög kvalitet vid de centrala gaturummen. Genom belysning och växtlighet kan dessa utrymmen bli både trygga, attraktiva och mer hållbara. Tillsammans bidrar dessa insatser till att skapa en mer inkluderande och levande stad där invånare kan engagera sig och känna sig trygga, vilket i sin tur ökar livskvaliteten för de som vistas i området.

Arkitektur och gestaltning

Paviljongen vid det Burmanska huset utgör ett modernt tillägg till den historiska bebyggelsen. Gestaltningen är avsedd att vara ett tydligt, men samtidigt respektfullt, komplement till huvudbyggnaden. Arkitekturen strävar efter att skapa en visuell harmoni genom att använda smala profiler och material som anknyter till huvudbyggnadens detaljer. Paviljongens ljussättning bidrar till att huvudbyggnaden blir mer synlig även kvällstid och under årets mörkare perioder. Belysningen möjliggör en förstärkning av huvudbyggnadens arkitektoniska uttryck och den transparenta konstruktionen av paviljongen gör att huvudbyggnadens karaktär kan lyftas fram.

Planprocess

Process

Planprocessen innebär en prövning av om den tänkta användningen är lämplig på platsen samt hur väl utformningen av paviljongbyggnaden och den klassiska huvudbyggnaden samspelar, utifrån varsamhet gällande huvudbyggnadens kulturvärden. Planarbetet avses att bedrivas som en ändring av del av gällande detaljplan. Nästa tillfälle som ärendet föreslås redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamråd.

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	januari 2025
Samråd	Q 3 2025
Granskning	Q 4 2025
Antagande SBN	Q 1 2026

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att pröva möjligheten för ändring av detaljplan för del av fastigheten Blasieholmen 54 för att permanenta den befintliga tillbyggnaden, samtidigt som kulturhistoriska värden och den arkitektoniska kvaliteten hos huvudbyggnaden bibehålls. Detaljplanen bedöms bidra till att öka områdets attraktivitet samt till att stärka Blasieholmens koppling mellan city, vattnet och Skeppsholmen. Restaurangen bidrar till att skapa en naturlig mötesplats för både stockholmare och turister. Att möjliggöra en permanent utbyggnad med restaurang- och hotellverksamhet inom fastigheten är i linje med stadens planeringsstrategi att stärka de offentliga rummen och levandegöra staden under stora delar av dygnet.

I planarbetet kommer en kulturmiljöanalys genomföras för att utreda konsekvenser på huvudbyggnaden och för dess omgivning på land och från vattnet. Det är av stort värde att befintliga byggnader inom fastigheten inte förvanskas och att hänsyn tas till de kulturhistoriska värdena. Viktiga avvägningar kommer att göras mellan bevarandet av kulturhistoriska värden, den arkitektoniska kvaliteten och paviljongens roll som ett levande inslag i stadsbilden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT