

## **Samrådsredogörelse**

### **Detaljplan för fastigheten Riddaren 8 i stadsdelen Östermalm, S-Dp 2020-05832**

## **Innehåll**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>1</b>
<b>Bakgrund .....</b>	<b>2</b>
Förslagets syfte och huvuddrag .....	2
Hur samrådet bedrivits .....	2
<b>Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande .....</b>	<b>3</b>
Statliga och regionala myndigheter och förbund .....	3
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar .....	7
Övriga remissinstanser .....	14
Sakägare enligt fastighetsförteckning .....	19
Övriga, ej sakägare .....	24
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>27</b>
Föreslagna förändringar .....	27

## **Sammanfattning**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av ett gårdshus med bostäder och lokaler för kommersiell verksamhet, inom fastigheten Riddaren 8. Planen syftar även till att bekräfta det befintliga gathusets byggnad samt jämte bostadsanvändning medge pågående planstridig kontorsanvändning. Ett vidare syfte är att införa skydds- och varsamhetsbestämmelser som säkerställer att gathusets kulturhistoriska värden bevaras.

Planförslaget innehåller cirka tio bostäder som avses upplåtas med hyresrätt. Marken ägs av MEAS fastigheter.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 12 oktober - 22 november 2021. Under samrådet inkom 24 stycken yttranden varav 13 utan erinran.

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller miljökvalitetsnorm för vatten, markföroreningar, buller, parkering och avfallshantering. En remissinstans framför invändningar gällande gårdshusets placering och avstyrker planförslaget i sin helhet. Sakägare och övriga som framfört synpunkter menar att förslaget riskerar att innebära försämrade boendekvaliteter.

Till granskningen föreslås att planförslaget ändras så att kontorsanvändning i gathuset medges jämte bostadsanvändning. Tekniska utredningar beträffande miljökvalitetsnorm för vatten samt markföroreningar behöver kompletteras.

Stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet. Planförslaget stämmer enligt kontoret väl överens med stadens övergripande ambitioner att fortsatt stärka centrala Stockholm genom täta och attraktiva stadsdelar.

## **Bakgrund**

### **Förslagets syfte och huvuddrag**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av ett gårdshus med bostäder och lokaler för kommersiell verksamhet, inom fastigheten Riddaren 8. Förslaget ansluter därmed till en tradition där stenstadskvarteret består av gathus och gårdshus. Enligt den rådande principen underordnar sig gårdshuset gathuset genom en lägre byggnadshöjd. Gårdshusets fasader knyter an till gathusets putskaraktär men utförs mindre dekorativa. Taket utförs varierat, uppbrutet och mörkt i syfte att ansluta till stenstadens taklandskap.

Gårdshusets bottenvåning ges en kommersiell användning och gården gestaltas för att erbjuda en attraktiv mötesplats. Med en förfinad markbehandling och grönska kan gården komma att utgöra ett litet komplement till stadens offentliga rum.

Planen syftar även till att bekräfta det befintliga gathusets byggnad samt jämte bostadanvändning medge pågående planstridig kontorsanvändning. Ett vidare syfte är att införa skydds- och varsamhetsbestämmelser som säkerställer att gathusets kulturhistoriska värden bevaras.

### **Hur samrådet bedrivits**

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 12 oktober – 22 november 2021. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda

sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Annonser om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i Östermalm lördag 16 oktober 2021.

På grund av pågående pandemi har inget offentligt samrådsmöte hållits under samrådstiden. Möjligheten att kontakta ansvariga stadsplanerare för att ställa frågor har funnits under samrådstiden.

### **Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för projekt dnr 2020-05832. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje grupp av synpunkter.

### **Statliga och regionala myndigheter och förbund**

Länsstyrelsen

#### *Länsstyrelsens bedömning*

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten och förorenade områden.

Kommunen behöver visa att miljö kvalitetsnormer för vatten kan följas och säkerställa att risk för människors hälsa avseende markföroreningar kan undvikas.

Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till kulturmiljö och översvämning samt en genomförandefråga som berör fornlämningar.

#### *Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL*

##### *Miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN)*

Dagvattenutredningen anger att 14,7 m<sup>3</sup> dagvatten behöver renas och fördröjas i enlighet med Stockholms åtgärdsnivå. Länsstyrelsen konstaterar dock att endast hårdgjorda ytor är inräknade, inte gröna tak eller gröna områden. Eftersom dagvatten och avrinning uppstår även på gröna tak och gröna områden så ska åtgärdsnivån appliceras på hela planområdet och inte enbart på hårdgjorda ytor. Kommunen behöver därför förtydliga dimensionen av det gröna taket och dess fördröjningsförmåga, dimensioner på regnbäddarna och avsättningsmagasinet samt hur stor del av dagvattnet som förs igenom regnbäddarna.

I plankartan ska så långt som möjligt dagvattenhantering säkerställas med antingen avsatt yta eller med planbestämmelser.

#### *Hälsa och säkerhet, förorenade områden*

I planbeskrivningen anges att det på grannfastigheter till planområdet finns objekt med risk för markföroreningar som är utpekade av Länsstyrelsen. Enligt Länsstyrelsens databas över förorenade områden (EBH-stödet) misstänks föroreningarna innehålla klorerade lösningsmedel. Länsstyrelsen har inte kännedom om att något av objekten undersökts, varför vi drar slutsatsen att föroreningssituationen är okänd. Länsstyrelsen kan inte på nuvarande underlag avgöra om den planerade kontroll, som kommunen enligt planbeskrivningen avser att göra, är tillräcklig för att bedöma markens lämplighet ur ett föroreningsperspektiv.

Klorerade lösningsmedel är cancerframkallande vid långtidsexponering. De är både vattenlösliga och flyktiga och kan transporteras med grundvattnet, avgå i gasform från förorenad jord och/eller förorenat grundvatten och transporteras in i byggnader där de utgör en risk för människors hälsa då de andas in. De kan dessutom vara både tidskrävande och komplicerade att utreda och åtgärda. Det är därför viktigt att utreda föroreningssituationen för dessa ämnen i tidigt skede.

Inför granskningen avser kommunen att utföra kontroll av klorerade lösningsmedel i befintliga källarutrymmen. Det är otydligt vilka källarutrymmen som avses och hur kommunen bedömt att denna provtagning är tillräcklig för att undersöka föroreningssituationen i mark och grundvatten. Kommunen behöver utföra undersökningar som är tillräckliga för att bedöma om området är förorenat av klorerade lösningsmedel. Om förorening påträffas behöver kommunen bedöma om den utgör en hälsorisk vid den planerade markanvändningen och i så fall åtgärda denna så att marken blir lämplig för sitt ändamål.

Enligt planbeskrivningen har provtagning i två provpunkter inom planområdet visat på förhöjda halter av metaller och PAH i fyllning. Kommunen anger att jord med överskridande "tillämpliga riktvärden" ska omhändertas i samband med schakt och grundläggningsarbeten. Kommunen behöver precisera vilket åtgärdsområde som avses och var eventuella avhjälpandeåtgärder kommer att utföras. Om kommunen lämnar åtgärd av förorenad fyllning till genomförandeskedet så behöver detta regleras med en planbestämmelse som anger åtgärdsområde samt vilket område som avses.

*Råd om tillämpning av 2 kap. PBL**Kulturmiljö och gestaltning*

Länsstyrelsen anser att det är positivt att gathuset föreslås få skydds- och varsamhetsbestämmelser så att byggnadens kulturhistoriska värden kan tillvaratas för framtiden.

Varsamhetsbestämmelsen har en ordalydelse om ”tidstypisk kulör” som Länsstyrelsen anser kan revideras, eftersom den kan vara svår att följa upp i genomförandeskedet.

*Översvämning*

Kommunen planerar att leda vatten som idag ansamlas på innergården ut genom portiken mot Humlegårdsgatan. Detta innebär att avrinningen till omgivningen ökar och att mer vatten leds till redan översvämningsdrabbade områden runt bland annat Stureplan. Länsstyrelsen bedömer att tillskottet från det aktuella planområdet inte är avgörande för översvämningsriskerna i intilliggande områden. Men även om bidraget från varje enskilt område kan tolereras så kan ökade volymer från flera områden sammantaget leda till stora risker. Kommunen bör därför se över översvämningsrisken för området i sin helhet och vid behov vidta åtgärder för att minska risken.

*Övriga synpunkter av betydelse för planens genomförbarhet**Fornlämningar*

Detaljplaneområdet ligger inom fornlämningen L2015:7789 (f.d. RAÄ-nr Stockholm 103:1), som utgörs av ett stadslager. Därför är åtgärderna tillståndspliktiga. Ansökan om tillstånd ska skickas till Länsstyrelsens enhet för investeringsstöd och kulturmiljö i god tid före planerad start för arbetet. Ansökan prövas och beslutas normalt inte innan detaljplanen är beslutad.

*Undersökning om betydande miljöpåverkan*

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

*Storstockholms Brandförsvär**Hantering av olycksrisker*

SSBF har tidigare yttrat sig i detta ärende i behovsbedömningen (2020-09-08). Utifrån riskidentifieringen som gjordes då fann SSBF inga riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedömdes kunna medföra förhöjda risknivåer. Risker såsom översvämningar samt ras och skred är också av vikt att utreda och hantera men ligger utanför SSBF:s kompetensområde.

*Möjlighet till räddningsinsatser*

Utifrån tillgängligt underlag har SSBF i detta skede inga anmärkningar på planerad bebyggelse ur ett räddningsinsatsperspektiv. Framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till brandvatten vid händelse av en räddningsinsats måste beaktas i det fortsatta planarbetet och i projekteringen.

#### *Stegutrymning/Åtkomlighet*

Då utrymning från den nya byggnaden kommer att ske via Tr2 trapphus och utrymning från angränsande byggnad enligt brandskyddsbeskrivningen inte kommer att påverkas, har SSBF inget att erinra mot planförslaget.

#### *Övrigt*

SSBF rekommenderar fortsatt samverkan kring frågorna om det finns osäkerhet i hur ovanstående yttrande ska beaktas i resterande del av planprocessen.

#### *Trafikverket*

Trafikverket har inget att erinra i ärendet.

#### *Trafikförvaltningen SLL*

Fastigheten är placerad i närheten av tunnelbanans tunnlar (ca 35 meter) och därför är det viktigt att exploitören i god tid innan byggnationerna påbörjas fyller i "Blankett för anmälan av aktiviteter som påverkar kollektivtrafiken" och sedan skickar in den till trafikförvaltningen. Denna går att finna på [www.sll.se/bygga](http://www.sll.se/bygga). Innan arbeten påbörjas skall samordning ha skett med trafikförvaltningens utsedda produktionssamordnare och överenskommelser träffats gällande omhändertagande av risker, fastställande av kontroller och kravställning samt begränsningar. SL:s föreskrifter ska följas. Alla kostnader som uppstår för trafikförvaltningen på grund av intrånget ska bäras av exploitören.

#### *Luftfartsverket*

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

#### *Stadsbyggnadskontorets ställningstagande*

*För att säkerställa miljö kvalitetsnorm (MKN) för vatten kommer dagvattenutredningen att kompletteras med beräkningar av vilken volym dagvatten som behöver renas och fördröjas när Stockholms*

*åtgärdsnivå tillämpas för hela planområdet, inte bara hårdgjorda ytor.*

*Stadsbyggnadskontoret avser komplettera genomförd geoteknisk och miljöteknisk utredning med undersökningar av eventuell förekomst av klorerade lösningsmedel i området.*

*Planhandlingarna kommer att preciseras gällande åtgärds mål och eventuella åtgärder för förhöjda halter av metaller och PAH i fyllning.*

*Stadsbyggnadskontoret bedömer att varsamhetsbestämmelsens formulering om tidstypisk kulör är tillräcklig.*

*Kontoret noterar länsstyrelsens synpunkter avseende risk för översvämning.*

### **Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar**

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra i ärendet.

Stadsdelsnämnden

Östermalms stadsdelsnämnd är positiv till tillskottet av bostäder och kommersiella lokaler i denna del av den täta stenstaden som förslaget innebär, vilket också är förenligt med Stockholms översiktsplan och bidrar till en levande och blandad stadsmiljö. Förvaltningen är också positiv till säkerställandet av bevarande av det befintliga gathusets kulturhistoriska värden samt den förbättring av dagvattenhantering på platsen som planen innebär.

Planen kommer dock ha en negativ påverkan på dagljusförhållandena i de befintliga bostäderna i fastigheten och förvaltningen vill påpeka att stadsdelsnämnden besvarat flera detaljplanremisser de senaste åren som innebär påbyggnader och tillbyggnader, av till exempel gårdshus, i denna del av Östermalm. Enligt förvaltningen behövs det ett helhetstänk och en strategi för denna utveckling som visar hur till exempel friytetillgången påverkas i och med att bostadsgårdar bebyggs i denna del av stadsdelsområdet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljöförvaltningen fattar detta beslut enligt delegation från miljö- och hälsoskyddsnämnden. Nämnden yttrar sig i detta ärende i egenskap av facknämnd för miljöfrågor och inte som tillsynsmyndighet.

**Beslut**



Miljö- och hälsoskyddsnämnden har följande synpunkt på planförslaget: Planhandlingarna behöver kompletteras med en undersökning av förekomsten av klorerade lösningsmedel.

#### *Motivering*

I det miljö- och hälsounderlag som miljöförvaltningen tagit fram för planen lyftes markföroreningar, dagvatten och skyfall samt buller från fläktar och dylikt som de viktigaste miljö- och hälsofrågorna för planen.

MHN anser att dagvatten, skyfall samt buller har utretts tillfredställande i planarbetet. Markföroreningsfrågan behöver enligt MHN utredas vidare.

#### *Markföroreningar*

MHN saknar en undersökning av förekomsten av klorerade lösningsmedel. MHN efterfrågar detta då det i planområdets närhet finns av länsstyrelsen utpekade objekt med risk för markföroreningar som klorerade lösningsmedel. I planhandlingarna framgår att en sådan undersökning ska tas fram till granskningen och MHN vill lyfta vikten av att detta genomförs.

Då markföroreningar över tillämpliga riktvärden har påträffats inom planområdet så ska det skickas in en underrättelse om förorenad mark till miljöförvaltningen.

#### *Övriga synpunkter*

I dagvattenutredningen beskrivs växtbäddar som ett möjligt hanteringssystem innan avsättningsmagasinet. Växtbäddar möjliggör för fler ekosystemtjänster än dagvattenhantering, varför MHN förespråkar att dessa genomförs.

MHN ser gärna att plankartan kompletteras med planbestämmelsen nedan som nu eller i framtiden möjliggör tekniska anläggningar för lokal energiförsörjning på tak: ”Tekniska anläggningar för lokal energiförsörjning, såsom solpaneler och solfångare, får uppföras fristående på tak och får överskrida den högsta totalhöjden med som mest 2 meter”.

#### *Upplysningar*

Om markföroreningar upptäcks ska blanketten ”Underrättelse om förorenad mark eller fastighet” fyllas i och skickas till miljöförvaltningen. Om marken ska saneras ska blanketten ”Efterbehandling av fastighet/förorenat område” fyllas i och skickas till miljöförvaltningen senast 6 veckor innan saneringsarbetet påbörjas, enligt 10 kap miljöbalken respektive 28 § i förordningen



om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Blankett finns på <https://tillstand.stockholm/tillstand-regler-och-tillsyn/mark--och-gatuarbeten/forerenad-mark/>

Trafikkontoret

#### *Parkering*

Trafikkontoret ser positivt på att ambitiösa mobilitetsåtgärder planeras. Dock uppfylls inte stadens parkeringsnorm för bil. Kontoret anser att det är problematiskt att 28 parkeringsplatser utgår då beläggningen på gatorna är mycket hög.

#### *Angöring*

Gatorna kring Östermalms Saluhall består av gågator och leveranssituationen till saluhallen är ansträngd. Vissa mindre leveranser till saluhallen sker idag via gården. Om leveransmöjligheten på gården försvinner försämras situationen ytterligare.

Avstånden mellan lastplatsen och miljöhuset uppges till cirka 50 meter vilket är för långt ur arbetsmiljöhänseende. Högst tio meters avstånd rekommenderas. Avstämning bör ske med SVOA.

Det måste också vara möjligt att angöra med färdtjänstfordon inom tio meter från entré. I planbeskrivningen beskrivs endast möjligheten att angöra med personbil.

Kulturförvaltningen – Stadsmuseet

#### *Synpunkter i sammanfattning*

Stadsutvecklingsenheten gör bedömningen att föreslagen detaljplan inte medför någon negativ påverkan på gårdens eller närområdets kulturhistoriska värden. Den samlade bedömningen är att föreslagen detaljplan kan tillstyrkas ur kulturmiljösynpunkt.

#### *Historik och kulturhistoriskt värde*

Riddaren 8 ligger i stadsdelen Östermalm och gränsar till Humlegårdsgatan i norr och Östermalms Saluhall i öst. Gathuset på fastigheten uppfördes som bostadshus 1863 efter ritningar av Emil Hawerman som även var både byggherre och byggmästare. Fastigheten omgärdas av byggnader med höga brandmurar i fastighetsgräns mot söder och öster. Angränsade fastigheter mot väster är delvis omgärdade av byggnader, lägre murar och mindre öppna gårdar. Innergården tillkom i samband med att nuvarande byggnad på Riddaren 8 och 14 uppfördes.

Idag innehåller gathuset butiker i gatuplan och kontor i övriga våningsplan. Gårdsutrymmet används som cykel- och bilparkering och här finns ett mindre miljöhus. En förbindelse till saluhallen

finns via gården. Gården är synlig genom inkörsporten från Humlegårdsgatan.

Fastigheten är markerad med grönt på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Det betyder att fastigheten med bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Gathuset har byggnadshistoriska och arkitekturhistoriska värden då det är tidstypiskt och relativt välbevarat. Tillsammans med grannfastigheterna västerut bildar byggnaderna en idag välbevarad miljö som var vanlig i stenstaden under andra halvan av 1800-talet

#### *Synpunkter på förslaget*

Stadsutvecklingsenheten gör bedömningen att föreslagen detaljplan inte medför någon negativ påverkan på gårdens eller närområdets kulturhistoriska värden. Gården har inte kvar sin ursprungliga utformning som en gemensam större gård tillhörandes de angränsande fastigheterna riddaren 14 och riddaren 15-16. Den har avdelats med murar och omgestaltats genom åren och används idag som parkering, varför det stadsplanehistoriska värdet för gårdsmiljön kan sägas vara svagt.

Föreslagen gårdsbyggnad blir inte synlig i stadsbilden då den förhåller sig lägre till gatubyggnaderna. Inom fastigheten är det framförallt gathuset som representerar de väsentliga kulturhistoriska värdebärarna och det berörs inte av den föreslagna gårdsbyggnaden. Skydds- och varsamhetsbestämmelserna bedöms som tillräckliga för ett långsiktigt bevarande av fastighetens kulturhistoriska värden. Det är också positivt med den utökade lovplikten för underhållsarbeten på gathuset.

Den samlade bedömningen är att föreslagen detaljplan kan tillstyrkas ur kulturmiljösynpunkt.

#### **Rådet till skydd för Stockholms skönhet**

Skönhetsrådet avstyrker förslag till detaljplan i föreliggande form.

Skönhetsrådet har under senare år behandlat ett större antal nybyggnadsförslag för gårdshus på stadens malmar. Rådet har en principiell hållning när det gäller gårdsbebyggelse som tar sin utgångspunkt från de planer som ligger till grund för innerstadens gatu- och fastighetsstruktur. Strukturen har i sig ett värde och skapar en ram för den attraktivitet som relationen mellan bebyggd och obebyggd yta skapar. De viktigaste reglerna (från Lindhagenplanen 1866 och byggnadsstadgan 1874) är relationerna mellan gatubredd och byggnadshöjd och för hur stor del av en fastighet som får bebyggas. För den aktuella fastigheten gäller att en

tredjedel av ytan måste lämnas som obebyggd gård. Gårdsbyggnad kan antingen byggas som s.k. halvhus med ryggen i tomtgräns eller som hel byggnad på fastigheten och vara en våning lägre än gathuset.

Rådet anser att den befintliga byggrätten på gården bättre motsvarar intentionerna bakom stadens grundläggande struktur än det föreslagna gårdshuset som presenterar sig som ett halvhus men i full byggnadsbredd. Förslaget ger därmed såväl enkelsidiga lägenheter som en minimal gårdsstrimma som dessa är vända mot. Rådet motsätter sig inte att ett gårdshus uppförs men kan inte se den föreslagna byggnadskroppen som annat än en överexploatering av fastigheten. För att rådet ska acceptera en ny byggnad på gården krävs en bearbetning där den tillkommande volymen läggs i den befintliga byggrättens läge och där den maximalt upptar fyra våningar.

Rådet ställer sig vidare positivt till att den befintliga byggnaden får planstöd och skyddsbestämmelser, men anser att kontoriseringen bör avvecklas och byggnaden i och med planarbetet återfå sin bostadsfunktion.

#### Fastighetskontoret

Granne med Riddaren 8 ligger Östermalms Saluhall. Saluhallen har genom sin närvaro på Östermalmstorg varit en del av stadsbilden och stockholmarnas liv i 130 år. År 2020 återöppnades hallen efter en fyra år lång renovering. Byggnaden har återfått sin forna glans samtidigt som den moderniserats och blivit en hållbar och funktionell handelsplats. Listan på de olika delar som åtgärdats är lång och behöver inte nämnas i detta sammanhang. Betydelse har dock de helt nya ventilationsanläggningar som monterats i byggnaden. En del av fläktaggregaten är placerat på Östermalmsshallens tak, i direkt anslutning till det planerade bostadshuset. Fläktsystemen (ventilation och luftflöden) kan orsaka såväl buller som annat obehag. Övrigt buller från verksamheten kan också förekomma.

Det är en absolut förutsättning för bostadsprojektet att man är medveten om detta och att erforderliga bullermätningar som visar faktiska förutsättningar, tagits fram. Det är helt otänkbart att det nya bostadshusets önskemål om komfort, i framtiden ska få påverka och i värsta fall, begränsa Östermalmsshallens verksamhet, vilken är igång större delen av dygnets timmar.

Östermalmshallen är blåklassad enligt stadens eget klassificeringssystem. Blått är den högsta klassen och omfattar bebyggelse som bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska

värden. Hur dagvatten och skyfallsproblematiken hanteras i den planerade detaljplanen är därför av största vikt. Under inga omständigheter får vatten stanna på innergården eller tränga in i byggnaden och därmed riskera skada Östermalmshallens fasad, andra byggnadsdelar och/eller funktioner inne i byggnaden.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Gällande stadsdelsnämndens yttrande om negativ påverkan på dagljusförhållandena i befintliga bostäder, konstateras i genomförda sol- och dagsljusstudier att den föreslagna byggnaden skulle innebära en liten förändring med avseende på direkt soltillgång samt diffust dagsljus för befintligt gathus på Riddaren 8 och angränsande fastighet Riddaren 14. För den angränsande fastigheten Riddaren 16 är tillgången till direkt sol i stort sett oförändrad medan dagsljusstillgången försämras något. För Riddaren 16 kan nybyggnationen resultera i en stark ökning av antalet rum med en dagsljusfaktor lägre än 1,0 %.*

*Enligt Plan- och bygglagen (2 kap. 9 § PBL) får planläggning av mark, lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.*

*Förhållanden som ska beaktas är exempelvis olägenheter för grannar i form av skymd sikt eller sämre ljusförhållanden. Vid bedömning av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet ska hänsyn även tas till områdets karaktär och förhållandena på orten. Toleransnivån måste således vara högre i vissa fall. I Boverkets byggregler anges att rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt ljus är möjlig. Av Boverkets allmänna råd till denna bestämmelse framgår att standarden är uppfylld om den beräknade dagsljusfaktorn uppgår till cirka en procent.*

*Stadsbyggnadskontoret konstaterar att Boverkets allmänna råd är att se som en rekommendation, det vill säga vägledande men inte bindande. Kontoret bedömer att dagsljusförhållandena motsvarar den som gäller för flera befintliga bostäder i kvarteret och stenstaden i stort. Reglering om att fasaden ska vara ljus görs för att ge förutsättningar att skapa goda ljusförhållanden i omgivande bostäder.*

*Stadsbyggnadskontoret bedömer sammantaget att de förändringar i boendemiljön som förslaget innebär för de kringliggande bostäderna – minskat avstånd till grannar, minskat sol- och*

*dagsljus, ökad skuggverkan – är acceptabla med hänsyn till det centrala läget i Stockholms innerstad.*

*Stadsbyggnadskontoret avser komplettera genomförd geoteknisk och miljöteknisk utredning med undersökningar av eventuell förekomst av klorerade lösningsmedel i området.*

*Kontoret noterar Miljö- och hälsoskyddsnämndens synpunkter avseende växtbäddar.*

*Beträffande Miljö- och hälsoskyddsnämndens önskemål om att plankartan kompletteras med planbestämmelse som möjliggör till exempel solpaneler och solfångare på tak, anser stadsbyggnadskontoret att detta inte är lämpligt med tanke på den känsliga kulturmiljön. Takets utformning är av kulturmiljöskäl reglerad med planbestämmelse om plåt i mörk kulör. Taklandskapet är en viktig del av stenstadens karaktär och uppstickande installationer bedöms inte lämpliga.*

*Gällande Trafikkontorets synpunkt att det är problematiskt att befintliga parkeringsplatser på gården tas bort, menar Stadsbyggnadskontoret att dessa vid behov kan ersättas med förhyrning av parkeringsplatser i närområdet. Gården är inte heller enligt gällande detaljplan avsedd för parkering utan innehåller en ej utnyttjad byggrätt. För tillkommande boende och verksamheter föreslår kontoret ett parkeringstal om 0. Detta med utgångspunkt i kvarterets centrala läge i staden och på Östermalm, ett högt cykelparkeringstal, direkt tillgång till kollektivtrafik samt ett ambitiöst mobilitetspaket.*

*Beträffande leveranser till Östermalms Saluhall finns enligt uppgift från fastighetsägare inga avtal. Det bedöms heller inte kunna åligga privata fastighetsägare att säkerställa leveranser till verksamheten.*

*Planbeskrivningen förtydligas efter avstämning med SVOA gällande avstånd mellan lastplats för avfallsfordon och miljöhus vid gårdshus. Planbeskrivningen förtydligas också gällande möjligheter till angöring för färdtjänstfordon.*

*Beträffande Skönhetsrådets synpunkter att nytt gårdshus ska uppföras enligt byggrätt i gällande detaljplan vill stadsbyggnadskontoret framföra att gällande byggrätter är utformade med avsikten att den befintliga bebyggelsen till stor del skulle rivas och ersättas av gathus och friliggande lameller i kvarterets inre, vilket inte skett. Föreslagen ny byggnad följer*

*istället ett befintligt mönster av vinkelställda gårdshus. Med sina fyra våningar och vindsvåning underordnar den sig gathuset och följer rådande stadsbyggnadsprinciper. Reglering av högsta nockhöjd säkerställer att den nya byggnaden inte blir högre än gathuset, medan föreslagen högsta byggnadshöjd endast medger fyra fullhöga våningar under en vindsvåning.*

*Beträffande Skönhetsrådets synpunkt att gathusets kontorisering bör avvecklas och byggnaden återfå sin bostadsfunktion, konstaterar stadsbyggnadskontoret att byggnaden använts som kontor i åtskilliga decennier och föreslår att denna etablerade användning nu ges planstöd. Stadsbyggnadskontoret konstaterar vidare att gällande detaljplan PL7729 anger bostadsändamål men tillåter affärs- eller kontorsanvändning i byggnadens bottenvåning, samt att kontor och verksamheter är vanligt förekommande i närområdet. Användningen bedöms inte heller skada områdets kulturhistoriska värden. Gathusets huvudanvändning föreslås fortsatt vara bostäder. Stadsbyggnadskontoret menar att denna dubbelanvändning kan accepteras då den befintliga kontorsverksamheten kan fortsätta samtidigt som bostadsanvändningen bibehålls. Detaljplanen medger således en flexibilitet över tid. Eftersom byggnaden varit kontor under lång tid, anser Stadsbyggnadskontoret att förslaget inte i sig bidrar till en kontorisering av centrala staden. Tvärtom möjliggörs cirka tio nya bostäder i gårdshuset.*

*Gällande Fastighetskontorets synpunkter angående påverkan på Östermalms Saluhall, framför Stadsbyggnadskontoret att markhöjderna inom planområdet regleras i plankartan så att ytligt vatten rinner norrut, mot porten. Tillsammans med föreslagna dagvattenåtgärder minskas risken för skador på den egna och intilliggande fastigheter vid skyfall (100-årsregn) och översvämning. Stadsbyggnadskontoret kontrollerar vidare att saluhallens nuvarande ventilationsanläggningar ingår i genomförd bullerberäkning och förtydligar detta i planhandlingarna. Vid behov kompletteras utredningen med nya mätningar för att säkerställa att planförslaget inte har negativ påverkan på saluhallens verksamhet.*

### **Övriga remissinstanser**

Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA)

#### **VA-försörjning**

Det förutsätts att befintliga servisledningar till fastigheten för vatten och kombinerat avlopps- vatten kommer att användas. Vid omdaning av fastigheten ska spill- och dagvattenledningarna vara



åtskilda fram till förbindelsepunkt för att möjliggöra en eventuell framtida separering till duplikat ledningsnät i allmän gata.

### *Dagvattenhantering*

Det är bra att sedumtak föreslås på miljöhuset. Önskvärt är att även den nya gårdsbyggnaden utformas med sedumtak för att få ett minskat dagvattenflöde från fastigheten jämfört med nuläget. Det är också bra att man ser över höjdsättningen inom fastigheten för att undvika översvämning vid skyfall.

### *Avfall*

- Transportvägen från miljöhuset till sopbilens angöringsplats ska vara hårdgjord och plan, lutning bör inte överstiga 1:20.
- Avståndet mellan hämtfordon och miljöhuset ska vara så kort som möjlig. 10 m rekommenderas.
- Dörrbredd 110 cm ytterkarm för kärthantering. Om grovavfall samlas in i rummet bör dörrbredden vid ytterkarm vara 120 cm.
- Arbetsutrymme för hämtpersonal framför avfallsbehållare bör vara minst 1,5 m.
- Fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar rekommenderas alltid vid nybyggnation. Det är i enlighet med stadens avfallsplan, god service till hushållen, det minskar restavfallet samt ökar återvinningsgraden och därmed även miljönyttan. På nationell nivå håller även lagstiftningen på att ses över vilken pekar mot fastighetsnära insamling av förpackningar.
- År 2023 blir det obligatoriskt för hushåll att sortera ut matavfall varför detta ska inrymmas i miljöhuset.
- Fastighetsägaren ska i enlighet med stadens lokala avfallföreskrifter möjliggöra omhändertagande av grovavfall, antingen via soprum eller uppställningsplats för container.

Fullständiga mått och övriga riktlinjer för kärthantering framgår av stadens riktlinjer *Projektera och bygg för god avfallsplanering*.

### *Övrigt*

Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +50 m vilket vid normalt anordnande av installationen kan innebära att intern tryckstegring erfordras för tappställen över nivån +30 m. Sådan tryckstegring bekostas ej av Stockholm Vatten och Avfall.

Skanova (Telia Company) AB

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.



Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Om Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

#### Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen tar sin utgångspunkt i situationen som råder på bostadsmarknaden där många människor står utan eget hem och unga bor kvar i föräldrahemmet utan att kunna bilda familj. Andra tvingas flytta runt och betala höga hyror utan kontrakt eller genom tidsbegränsade andrahandskontrakt. När fastighetsägare vill uppföra nya byggnader med hyreslägenheter välkomnar

Hyresgästföreningen detta.

Hyresgästföreningen är mycket positiv till att nya hyreslägenheter tillkommer, förutsatt att lägenheterna som hyrs ut ger bostadssökanden tillsvidarekontrakt som garanterar dem ett hem att bosätta sig i.

Hyresgästföreningen stödjer inte det som går under benämningen hotellifiering, dvs när ett antal lägenheter i en fastighet hyrs ut med korttidskontrakt och fördubblad hyra, eftersom den typen av hyreslägenheter inte utgör möjlig permanent bosättning och hyran sätts utan förhandling och transparens. Bristen på bostäder att hyra för permanent boende är idag bostadsmarknadens akuta problem, särskilt i storstäderna.

Remissärendets detaljplan dnr 2020-05832 uppger två syften:

Att möjliggöra uppförandet av ett bostadshus

Att bekräfta planstridig bebyggelse

Hyresgästföreningen Östermalm har bland annat tagit fast på Program för City:s ambition att motverka ensidiga funktioner och som i en del i strategin för att öka funktionsblandningen i City planerar staden för ett större inslag av bostäder. Detta ser Hyresgästföreningen Östermalm positivt på.

Emellertid ser föreningen med stor tveksamhet på det aktuella ärendets syfte med den nya detaljplan, att möjliggöra uppförandet av ett bostadshus med 9-10 bostäder, eftersom planen innebär mindre yta för bostäder än för kommersiella lokaler. Gårdshuset beräknas omfatta 1500 kvm varav 600 kvm planeras för bostäder och 660 kvm planeras för kommersiellt ändamål. Det betyder en mindre andel yta för bostäder som är små till ytan och en större yta avsedd för lokaler för kommersiella ändamål. I den nu gällande

detaljplanen från 1978 medges byggrätt för uppförande av gårdshus med 4 våningar och avser bostäder.

Uppförandet av en gårdsbyggnad som ska inhysa kommersiella lokaler på en större yta än bostäder, bidrar marginellt till City:s plan för ett större inslag av bostäder. Med tanke på dagsljusets betydelse för välmåendet har den planerade förtätningen tveksamt värde för boende i det planerade gårdshuset, eftersom dagsljuset blir begränsat. Den planerade byggnaden skymmer dessutom solljus olika tider på dygnet för boende i grannhusen i Riddaren 16.

Riskerna med ett uppförande av en gårdsbyggnad är inte klarlagda vad det gäller markföroreningar i grannfastigheterna (grafisk industri och kemtvätt).

All inpassering sker via gatubyggnadens portik vilket kommer att gälla för det planerade gårdshusets boende och besökare. Hyresgästföreningen ifrågasätter säkerheten vid olyckstillbud. Detaljplanen gör det inte troligt att byggnaden primärt önskas uppföras för att skapa bostäder för permanent boende och Hyresgästföreningen avstyrker därför densamma.

Angående ärendets andra syfte, bekräftelse av planstridig bebyggelse

Gatubyggnaden uppfördes som bostadshus 1862. Fastigheten har som nämnts i remissärendets bakgrundsbeskrivning, smykontoriserats under 1980-talet. Det har således skett efter att den nu gällande detaljplanen började gälla 1978.

Gällande detaljplan Pl 7729 (1978) medger att gathuset på Humlegårdsgatan 5 används för bostadsändamål medan vån 1 och bottenvåningen medges för affärs och kontorsändamål. En bekräftelse av planstridig bebyggelse skulle bekräfta smykontoriseringen som skett på bekostnad av bostäder.

Byggnaden i gatuplanet har grönklassats i enlighet med Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta, vilket betyder att byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden ligger dessutom inom ett fornlämningsområde. I detta perspektiv synes önskemålen från fastighetsägarens sida om att bekräfta smykontoriseringen som skett på bekostnad av antal bostäder varken gynna boende och inte heller ambitionen att värna de kulturhistoriska värden som finns.

Hyresgästföreningen Östermalm avstyrker även planärendets andra syfte om bekräftelse av planstridig bebyggelse.

#### Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Svenska kraftnät vill informera Stockholms stad om att vi håller på med ett kabel-projekt, City Link etapp 2: bergtunnelanläggning som är en del av projekt Stockholms Ström. Det är en kabel förlagt i en tunnel ca 50 meter öster om det planerade bostadshuset.

#### Ellevio

Ellevio har inget att erinra i ärendet.

#### Stockholm Exergi

Stockholm Exergi anför följande till remissens besvarande:

Fjärrvärme/Fjärrkyla Distribution: Ingen erinran.

Undermarksanläggningar: Ingen erinran.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret noterar SVOA:s synpunkter gällande utformning av spill- och dagvattenledningar samt riktlinjer för avfallshantering.*

*Gällande SVOA:s önskemål om att också den nya gårdsbyggnaden utformas med sedumtak för minska fastighetens dagvattenflöde, framhåller Stadsbyggnadskontoret att föreslagen utformning med plåttak i mörk kulör är viktig för att byggnaden ska inordna sig i sin kulturhistoriskt värdefulla omgivning. Takets utformning regleras därför med planbestämmelse i plankartan.*

*Samrådsförslaget kräver centrumändamål (C1) i den nya byggnadens bottenvåning och tillåter det i källarvåning samt våning 1. Stadsbyggnadskontoret ska ytterligare studera omfattningen av användningsbestämmelsen inför granskningen.*

*Beträffande synpunkter på dags- och solljusförhållanden samt reglering av kontorsändamål i gathuset, se Stadsbyggnadskontorets ställningstagande under Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar ovan.*

*Hyresgästföreningens synpunkter angående upplåtelseform noteras. Upplåtelseform regleras inte i detaljplan.*

### **Sakägare enligt fastighetsförteckning**

Brf Riddaren 14 genom advokat DZR, Lexlaw Advokatbyrå AB  
På uppdrag av boende samt fastighetsägare till Riddaren 14 (Se förteckning nederst), nedan ”Grannar” inkommer jag med deras samstämmiga yttrande över samrådsförslaget.

#### **1. Planens syfte och föreslagna byggrätt**

Av samrådshandlingarna framgår att planens syfte är att uppföra ett nytt bostadshus, bekräfta planstridig bebyggelse samt införa skydds- och varsamhetsbestämmelser.

#### **2. Nybyggnad gårdshus**

Av handlingarna framgår att ett större gårdshus avses att uppföras i vinkel med minsta avstånd från fasad till Riddarens 14 bostadshus om 6 meter. På fasaden får dessutom balkonger uppföras vilket innebära att byggnaden kan komma att placeras 4, 5 meter från befintligt bostadshus.

Av planförslaget framgår att gårdshusets bottenvåning och plan 1 samt källare ska var publik med en användningsbestämmelse som anger centrumändamål. Planförslaget innebär även att ”gården tillgängliggörs genom en publik användning i byggnadens bottenvåning” tillika samma publika användning som ges gathuset.

Centrumändamål utgör den mest omfattande blandande användningsbestämmelsen och omfattar enligt Boverket ”till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biografer, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjurskliniker, hantverk, och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. Även polisstation, häkten och liknande kan lokaliseras inom Centrum [...]”

Planbeskrivningen anger vidare att gårdsbyggnaden utgörs av ca 1500 kvm av vilka utgör 600 kvm bostäder samt 660 kvm utgörs av kommersiellt ändamål.

Därtill redovisas en byggnads och nockhöjd och av planbeskrivningens illustrationer framgår att byggnaden har 5 våningar (jmf PBF 1 kap 4 §).

Befintlig gällande detaljplan anger att ett gårdshus får uppföras i fyra våningar med bostadsanvändning.

#### **3. Fastighetens förutsättningar**

Av planbeskrivningen framgår att gathusets nuvarande användning som kontor inte är förenlig med gällande detaljplan. Vidare framgår av planbeskrivningen att kvarteret Riddaren är ett av innerstadens största kvarter och att kvarteret inrymmer byggnader med höga kulturvärden, bl.a. Östermalmshallen, och flertalet övriga grönklassade byggnader. Kvarteret ingår vidare i riksintresset Stockholms innerstad med djurgården.

Byggnaden på Riddaren 8 är ritad av samma arkitekt som ritat byggnaderna på grannfastigheten Riddaren 14 och 15 vid ungefär samma tidpunkt vilket medfört att byggnaderna (Riddaren 8, 14 och 15) utgör en sammanhållen helhet som komponerats av en och samma upphovsman, Emil Hawerman, en omständighet som av förvaltningen bedömts som ovanligt och därmed ger byggnaderna ett särskilt arkitektonisk värde.

#### **4. Konsekvenser för grannar**

Förslaget kommer utifrån gårdshusets volym och användningssätt tillsammans med placering och närhet till grannars bostadsutrymmen att innebära en betydande olägenhet, en påtaglig insyn utifrån gårdshusets närhet till befintlig bebyggelse. Förslaget är därför inte förenligt med plan- och bygglagens krav på den hänsyn som ska tas till omgivningen. Det osedvanligt korta avståndet mellan byggnaderna och gårdsbyggnadens volym i förhållande till gårdsytan kan inte anses utgöra en sådan förtätning som kan förväntas eller behöva tålas, ens i den täta staden. Det är vidare orimligt att på så sätt som planförslaget möjliggör, blanda bostadsbebyggelse med den mycket omfattande användningen som ska kunna tillåtas inom ramen för den tillåtna centrumanvändningen i källare, BV samt våning 1. Den tillåtna användningen riskerar medföra olägenheter i form av ljud, buller och dofter från verksamheter som kan förväntas pågå en stor del av dygnets alla timmar. All den användning som ryms i centrumändamål kan inte anses vara lämplig användning fem meter från ett bostadshus i ett mycket begränsat gårdsutrymme varför åtgärden strider mot PBL.

I tillägg till ovanstående användning ska även beaktas den ökade trafik verksamheterna kan komma medföra, både i form av transporter på hjul för varor och personer samt gångtrafik. De tillkommande verksamheterna och bostäderna kommer inte att tillgång till några parkeringsplatser varför åtgärden ytterligare kommer att belasta gatumiljön i ett område där det redan råder platsbrist på p-platser. Således motsätter sig Grannarna att fastigheten bebyggs med ett gårdshus enligt samrådsförslaget då det sammantaget kommer att på olika sätt försämma boendemiljön på ett

oacceptabelt sätt samt medföra en betydande olägenhet av sådan grad att det inte ska behöva tålas.

## **5. Konsekvenser i övrigt**

Av underlagen framgår att både bebyggelseområdet samt enskilda byggnader besitter höga kulturvärden och att området i ett kulturhistoriskt perspektiv visar samhällshistoriska värden betydelsefulla för avläsbarheten av områdets bebyggelseutveckling.

Av utredningsmaterialet framgår att kvarteret har flera värden, både vad avser bebyggelseområdet, dess avläsbarhet samtidigt som kvarteret är en del av riksintresset stenstaden. Grannarna invänder även att åtgärden inte beaktat 2 kap PBL i flera avseenden, bl.a. vad avser bebyggelseområdets historiska, kulturhistoriska och konstnärliga värden 2 kap 6 § första och tredje st.

Grannarna invänder att åtgärden inte är förenlig med riksintresset och byggnadsordningens förhållningssätt till hur kulturvärden ska beaktas och att åtgärden utgör en förvanskning av bebyggelseområdet.

Vidare framgår det att planen syftar till att ”bekräfta befintlig planstridig bebyggelse”. Befintlig byggnad på fastigheten ska enligt underlagen ha smykontoriserats på 1980-talet. Vidare synes ett omfattande taklyft mot gården ha skett utan att något bygglov redovisas i kommunens diarium.

Det synes olämpligt att en tillsynsmyndighet som har ansvaret för att säkerställa att plan- och bygglagens bestämmelser följs, väljer att i ett planarbete istället ”bekräfta” dessa åtgärder, åtgärder vilka utförts, så vitt kan förstås, olovligen.

Det framstår som orimligt att tillåta förslagna åtgärder för att tillskapa nya bostäder, genom en ny byggnadsvolym, till stor olägenhet för grannar, när staden istället borde säkerställa att befintligt bostadshus används i enlighet med nu gällande detaljplans bestämmelser. Genom att förelägga smykontoriseringen upphör och att bostadsanvändning återförs torde motsvarande bostadsyta uppnås som tillförs genom den nya gårdsbyggnaden.

Upplysningsvis så borde staden således utreda förutsättningarna för att med stöd att 11 kap 20 § PBL sammantaget med övergångsbestämmelser tillämpa möjligheten att förelägga om rättelse då preskription inte inträder för olovlig smykontorisering av bostäder utförd efter utgången av 1979, (SFS 1989:1049 m övergångsbestämmelser samt Didón PBL 11:20 s. 6 jmf Didón

ÄPBL s. 10:63). Syftet med lagändringen 1989 var att komma tillrätta med smygkontoriseringen och det orimligt att begära att nuvarande boende ska behöva tåla både insyn och buller och andra störningar för att genom en nybyggnad medge en smygkontoriserad fastighet ytterligare byggrätt i en plan som avser att just bekräfta den olagliga åtgärden.

Sammantaget motsätter sig berörda Grannar planförslaget i sin helhet.

Lista över Grannar som står bakom ovanstående samrådsyttrande.

1. BR
2. DR
3. AM
4. LR
5. DF
6. BRF Riddaren 14, fastighetsägare

Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA)

Kung. Ingenjörsvetenskapsakademins Stiftelse, IVA äger fastigheten Riddaren 10, byggnaderna på fastigheten är delvis Q-märkta i blå klass enligt nu gällande klassning.

Under ett antal år har flera större byggnadsprojekt pågått i kvarteret/närområdet, såsom Grev Turegatan 8, Oscar Properties, Humlegården, Axfast, Judaica, Östermalmshallen med tillhörande hotellprojekt. Nu pågår Sturegallerians mångåriga ombyggnad. Alla dessa projekt har i olika grad påverkat våra hyresgäster och vår verksamhet. Vi är därför bekymrade över planerna på nybyggnation på kvarteret Riddaren 8. Vi har under alla dessa projekt haft återkommande påstötningar från våra hyresgäster angående störningar/buller.

Vi har under alla dessa projekt upplevt stora problem i dialogen med byggherrarna om våra hyresgästers rätt till ersättning för olägenheter och störningar. Det är inte rimligt att IVA som hyresvärd måste ersätta sina hyresgäster för störningar/olägenheter som orsakas av andra. Varför frågan om rätt till ersättning måste lösas, där antingen byggherren eller Staden garanterar våra hyresgästers rätt till ersättning.

IVAs byggnad är delvis pålad med träpålar, detta innebär en risk om grundvattnet påverkas av den planerade byggnationen. Detta måste av byggherren säkerställas/garanteras att så ej sker, lika gäller risker för sättningsskador i samband med schakt och sprängningsarbeten.



Den tilltänka byggnationen får inte påverka IVA:s möjligheter till fortsatt utvecklig och framtida underhåll av våra byggnader. Redan idag utgör fläktljud i kvarteret olägenheter i form av buller för våra hyresgäster, därför är det av yttersta vikt att det säkerställs att eventuella nytillkommande installationer inte ytterligare påverkar ljudmiljön i kvarteret negativt.

IVA motsätter sig inte utvecklig av staden men finner det orimligt att inte få till stånd en överenskommelse om rätt till ersättning för olägenheter/störningar och eller skador på fastighet/byggnad innan projektet påbörjas.

Företagarföreningen Östermalms Saluhall, via ordförande UE  
Vi är hyresgäst i fjärde generation sedan 1926 i Östermalms Saluhall. Vi har 90 anställda i Lisa Elmqvist, Husmans Deli och Lisagruppen, omsättning närmare 100 milj kr. Vi tillhör de 1,7% av alla Sveriges företag som har AAA-rating. Vi är Kunglig Hovleverantör. Vi är också hyresgäst på Humlegårdsgatan 5, 2 tr där vi har vårt kontor sedan 2005. Relationen med GA-Fastigheter är mycket bra genom åren!

Vi är inte emot byggnaden på gården men har följande synpunkter;  
1. Saluhallen är nyligen renoverad och ett Hotell har byggts. Sammantaget för en kostnad av 1,5 Miljarder. Humlegårdsgatans del framför Saluhallen har blivit gågata. På Nybrogatan är det förbjuden fordonstrafik efter kl. 11:00 om dagarna. Till Östermalms Saluhall saknas lastintag i form av lastfar som t ex Sturegallerian, NK, Hamngatan gallerian, Hötorgshallen och Söderhallarna som möjliggör in- och uttransporter hela dygnet. Större transporter försöker vi planera till före kl. 11:00 medan vi får köra på gågatan Nybrogatan.

Mindre transporter i form av hemleveranser, leveranser till samarbetspartners och vissa leverantörer som sker under hela dagarna sker från innergården där vi har en access till Saluhallens källarplan. Vi förstår att det inte är planerat för någon parkering-/lastningsplats inne på gården. Det kommer att medföra att Huvudentrén till Saluhallen kommer att användas då det är den enda angöringsplatsen för bil och utan trappsteg in i Saluhallen. Det är från Stadens och Saluhallens sida inte meningen att använda huvudentrén för transporter.

Staden försökte på ett tidigt stadium att förvärva gården för att införliva behov som inte ryms i Saluhallen och dess kringområde. Där kunde Staden och GA Fastigheter komma överens. Det behövs några platser på gården för att avlasta Huvudentré med kommande vändzonen på Nybrogatan.

2. Vi ser i Trafiksituationens beskrivning att det hänvisas för boende till gatuparkering och parkeringsgarage.

Parkeringsmöjligheter i närområde skulle kunna beskrivas som i stort sett obefintliga. Det finns ett parkeringsgarage på Sibyllegatan för 60 kr/ tim. Två smågarage på Brahegatan. Att visionen om att kunder och besökare helst ska vara billösa är en idé. Men att vi som företagsidkare kan inte bedriva verksamhet utan fordon. Bara i vårt fall gäller det två platser för dessa bilar. I närområdet finns inga lediga garage eller parkeringsmöjligheter. Med dagens svåra parkeringssituation ser vi en utmaning om inte kommande detaljplan omfattar en parkeringslösning.

Detta är de två viktigaste synpunkterna för att vi fortsatt ska kunna bedriva vår verksamhet. Vi ser fram mot en återkoppling för att se hur vi kan hitta en lösning i detaljplanen.

### **Övriga, ej sakägare**

Privatperson KW

Fantastiskt! Bygg gärna här och även på flera stora, döda innergårdar (stadens sjukaste måste nog vara det enorma hålet i kvarteret vid Fridhemsplan samt den alltför stora innergården i kvarteret mellan Birger Jarlsgatan, Frejgatan och Valhallavägen. Bebygg!). Det behövs fler bostäder i innerstaden och Östermalm bör återfå det folkliv som många av dess gator berövades av när bostadshus revs i mängder för att ersättas av kontorshus på 60 och 70 talet. Bra projekt!

Privatperson, JK

Personen som inkommit med yttrande har utsikt mot Riddaren 8 och Östermalmshallen och anför följande:

Eftersom jag bor högst upp med utsikt mot Östermalmshallen kommer bygget att påverka det yttre rummet och min utsikt mot Östermalmshallen. Den tänkta huskroppen kommer att komma närmare in på mig och mitt boende och känslan av rymd påverkas negativt. Den tänkta nya byggnaden med balkonger och fönster i östlig riktning påverkar min utsikt och riskerar att leda till insyn från dessa in i vår våning och terrass vilket är störande. Byggnaden kommer att minska min vånings attraktivitet på marknaden och därmed värdet negativt. Det hus som planeras att byggas kommer minska utrymmet till den fastighet jag bor i och tränger sig märkbart in i/på mitt boende.

Jag är även mycket orolig för buller och andra störningar under uppförande/byggtiden liksom trafik och andra störningar på

Humlegårdsgatan. Med fler boende i området ökar även trycket på de få parkeringsplatser som finns i området för boende som måste ökas.

#### BRF Brunfiskén

Brf Brunfiskén 23 som äger fastigheten Brunfiskén 23, utmed Majorsgatan 8-12 samt Nybrogatan 45-47, lämnar härmed synpunkter på förslaget till detaljplan för Riddaren 8. Detta eftersom vi är berörda av de föreslagna förändringarna då de påverkar trafiksituationen på Majorsgatan, vilken gränsar till vår fastighet.

Majorsgatan är redan hårt trafikerad. Dels av varutransporter till affärsverksamheter i området. Dels av genomfartstrafik från Sturegatan som via Humlegårdsgatan ska vidare till de övre delarna av Östermalm. Genomfartstrafiken behöver då ta Majorsgatan eftersom Humlegårdsgatan gjorts om till gågata den sista biten upp mot Östermalmstorg.

Enligt Brf Brunfiskén 23 kommer planförslaget för Riddaren 8 ytterligare öka trafiken på Majorsgatan om inga förändringar görs av trafikplaneringen. Vår ståndpunkt är att maxgränsen för trafik sedan länge är uppnådd på Majorsgatan.

Brf Brunfiskén föreslår att Stockholm Stad förlänger/utökar sträckan för gågata på Humlegårdsgatan till att sträcka sig från Östermalmstorg ner till Grev Turegatan och samtidigt endast tillåter behörig trafik till fastigheterna på Majorsgatan. Dessutom att begränsade tider införs för varutransporter.

Om så sker har Brf Brunfiskén inga andra synpunkter på planförslaget för Riddaren 8. I annat fall ser vi oss tvingade att avstyrka planförslaget.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Beträffande synpunkter gällande närhet till grannar, dags- och solljusförhållanden, reglering av kontorsändamål i gathuset och bedömning av parkeringssituationen, se stadsbyggnadskontorets ställningstagande under Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar ovan.*

*Användningen C1-Centrumändamål innefattar, precis som sakägare konstaterar, ett brett spektrum av verksamheter. Bestämmelsen är enligt Boverkets riktlinjer lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Den är därför vanlig i stadsmiljöer liknande den*

*aktuella planen och stadsbyggnadskontoret bedömer att bestämmelsen är lämplig i det här fallet. Kontoret vill poängtera att både ny bebyggelse och ändrad användning prövas i bygglov där det enligt Plan- och bygglagen ska säkerställas att det inte uppkommer betydande olägenheter för omgivningen.*

*Gällande ökad trafik på grund av nya verksamheter, bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslagets avsaknad av parkeringsplatser innebär att motortrafiken inte kommer att öka jämfört med dagens situation med parkeringsplatser på gården. Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkter gällande trafik på Majorsgatan.*

*De kulturhistoriskt värdebärande delarna för Riddaren 8 är främst gathusets fasad mot Humlegårdsgatan och huvudtrapphuset mot gården, vilka säkerställs genom rivningsförbud, skydds- och bevarandebestämmelser i detaljplanen. Hur den nya bebyggelsen utformas är i hög grad avgörande för att bevara den täta och enhetliga stenstadsbebyggelsens och kvarterets karaktäristiska särdrag. Detaljplanens reglering av den nya byggnadens volym och utformning säkerställer därför att gårdshuset underordnar sig det befintliga gathuset och inordnas i stadsstrukturen. Förslagets olika användningar följer också stenstadens karaktäristiska blandning av bostäder och verksamheter, som i byggnadsordningen lyfts fram som något att ta tillvara och utveckla. Enligt byggnadsordningen ska utveckling av stenstaden ske med utgångspunkt i det sena 1800-talets struktur och nya byggnader utformas utifrån platsens förutsättningar. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget inte påverkar områdets kulturhistoriska värden negativt och att det följer byggnadsordningens vägledning för stenstaden.*

*Beträffande Kungliga Vetenskapsakademiens synpunkter gällande ersättning för störningar och olägenheter till följd av byggprojekt i närområdet, konstaterar stadsbyggnadskontoret att detta är en fråga mellan berörda fastighetsägare.*

*Synpunkter gällande transporter och områdets trafik-och parkeringssituation från verksamheter i Östermalms Saluhall noteras. Stadsbyggnadskontoret är medveten om saluhallens stora betydelse men hänvisar till att det enligt fastighetsägare inte finns några avtal gällande transporter från gården. För bemötande av synpunkter angående trafik och parkering, se stadsbyggnadskontorets ställningstagande under Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar ovan.*

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Stadsbyggnadskontorets bedömer att planförslaget stämmer väl överens med stadens övergripande ambitioner att fortsatt stärka centrala Stockholm genom täta och attraktiva stadsdelar. Att fler bostäder kan tillskapas är en viktig del i strävan att skapa ett tryggt och levande City. Den blandade användningen med bostäder, kontor och handel innebär också att stadsmiljöns funktionsblandade karaktär kan bibehållas och utvecklas.

Stadsbyggnadskontoret menar ett uppförande av ett gårdshus inom fastigheten ansluter till stenstadens rådande stadsbyggnadstradition. Planförslagets ambition att både utveckla och bibehålla stenstadens bostadskaraktär och arkitektoniska särart stämmer väl överens med stadens intention att säkerställa områdets kulturhistoriska värde. Planens genomförande kan stödja en positiv utveckling av City som levande stadsdel och kulturmiljö.

Vad gäller påverkan på omgivande bostäder menar stadsbyggnadskontoret att dessa påverkas men att förändringen inte är så omfattande att det innebär en betydande olägenhet i lagens mening. Bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet utgår bland annat från områdets karaktär och förhållandena på orten. Kvarteret Riddaren ligger mycket centralt i Stockholm och att det finns anledning att räkna med förtätning av bebyggelse i nära anslutning till befintlig bebyggelse.

Det befintliga gathuset rymmer idag kontor som inte har stöd i gällande detaljplan. Det är ett önskemål från fastighetsägaren att i det nya planförslaget medge kontorsanvändning jämte bostäder. Stadsbyggnadskontoret menar att denna dubbelanvändning kan accepteras då den befintliga kontorsverksamheten kan fortsätta samtidigt som bostadsanvändningen bibehålls. Detaljplanen medger således en flexibilitet över tid.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

### **Föreslagna förändringar**

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare:

- Hantering av dagvatten i syfte att säkerställa miljökvalitetsnorm för vatten samt minimera risken för översvämning.
- Markföroreningar
- Buller
- Omfattning av användningsbestämmelsen C1-Centrumändamål

Kontoret föreslår följande ändringar:

- Användningsbestämmelse K-Kontor läggs för befintligt gathus, i tillägg till gällande användning bostäder och centrumändamål.
- Byggrätten för komplementbyggnad avsedd för miljöhus och förråd utökas.
- Planbeskrivningen förtydligas gällande avfallshantering och angöring med färdtjänstfordon.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Maria Sahlstrand  
planchef

Rebecca Kihlman  
stadsplanerare