

Handläggare
Rebecca Kihlman
Telefon 08-508 27 519Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av fastigheten Riddaren 8 i stadsdelen Östermalm (bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Maria Sahlstrand

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av ett bostadshus inom fastigheten Riddaren 8. Planen syftar även till att bekräfta befintlig planstridig bebyggelse. Ett vidare syfte är att införa skydds- och varsamhetsbestämmelser som säkerställer den befintliga gatubyggnadens kulturhistoriska värden.

Planförslaget innehåller tio hyreslägenheter. Planområdet utgörs av fastigheten Riddaren 8 som är belägen på Humlegårdsgatan 5. Fastigheten Riddaren 8 ägs av MEAS fastigheter Marie Atmer.

Stadsbyggnadskontorets bedömer att planförslaget stämmer väl överens med stadens övergripande ambitioner att fortsätta stärka centrala Stockholm genom täta och attraktiva stadsdelar. Att fler bostäder kan tillskapas är en viktig del i strävan att skapa en trygg och levande stad i stadens centrala delar.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

UTLÅTANDE

Syfte

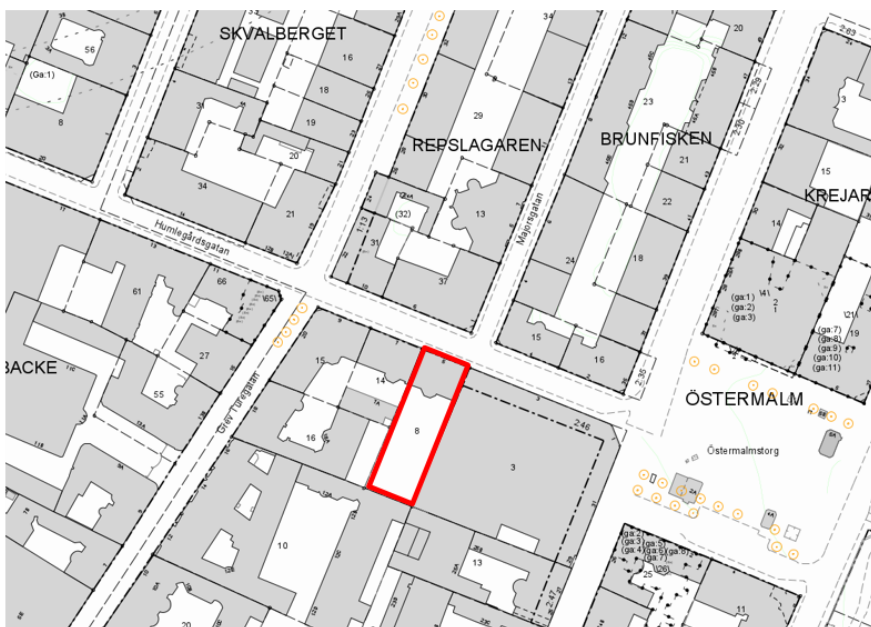
Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av ett bostadshus inom fastigheten Riddaren 8. Planen syftar även till att bekräfta befintlig planstridig bebyggelse. Den nya byggnaden föreslås uppföras på gården och nås via en portik i det befintliga gatuhuset. Planförslaget innebär att gården tillgängliggörs genom en publik användning i nybyggandens bottenvåning. Den föreslagna gårdsbyggnaden avses ansluta till rådande stadsbyggnadsprinciper, där gårdsbyggnaden underordnar sig gatuhusets volym.

Ett vidare syfte är att införa skydds-och varsamhetsbestämmelser som säkerställer den befintliga gatubyggnadens kulturhistoriska värden.

Bakgrund

Plandata

Planområdet utgörs av fastigheten Riddaren 8 som är belägen på Humlegårdsgatan 5. Angränsade fastigheter utgörs bland annat av Ingenjörsvetenskapsakademin i söder och Östermalms saluhall i öster.



Karta som visar planområdets avgränsning med omgivning. Fastigheten Riddaren 8 är markerat med rött.

Gällande detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan Pl 7729, som vann laga kraft 1978. Gathuset får användas för bostadsändamål och våning 1 och bottenvåning får användas för affärs-och kontorsändamål (Br).

Avsikten med gällande detaljplan var att befintlig bebyggelse i stora delar av kvarteret skulle rivas, till förmån för en typologi som bestod av gathus och friliggande lameller i kvarterets inre. Planen har delvis gjort att gatuhuset inom Riddaren 8 inte ryms inom byggrätten. Nuvarande kontorsanvändning är inte förenlig med gällande detaljplan.

Detaljplanen har en byggrätt för ett gårdshus som får uppföras i fyra våningar och inrymma bostäder (Be). Denna byggrätt har aldrig utnyttjats.



Utdrag ur stadens planmosaik för gällande detaljplaner. Fastigheten Riddaren 8 markerad med rött.

Markägoförhållanden

Fastigheten Riddaren 8 ägs av MEAS fastigheter Marie Atmer.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplanen

Fastigheten är belägen i det område som benämns som City i översiktsplanen. Översiktsplanen anger att City är ett stadsutvecklingsområde med blandad stadsbebyggelse där en omfattande komplettering föreslås. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Ett tätare City med en intensiv stadsmiljö kan enligt översiktsplanen åstadkommas genom förändringar i befintlig bebyggelse samt genom utveckling av de offentliga rummen. Denna

utveckling ska ske utan att skada riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården.

Riksintressen och fornlämning

Planområdet är beläget inom riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115) som är skyddad enligt miljöbalken 3 kap 6§ samt inom fornlämning RAÄ 103.

Riksintressebilagan till översiktsplanen pekar ut fastigheten som del av den klassiska stenstaden. Ett övergripande intresse är att slå vakt om den klassiska stenstadens särprägel, historiska karaktär och attraktivitet som bostads- och stadsmiljö. Stadsbilden i stenstaden är känslig för skalförskjutning och en utgångspunkt för förändring ska vara att bibehålla möjligheten att utläsa de äldre byggnadsepokerna.

Kulturhistorisk klassificering

I Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta är fastigheten markerad med grönt. Det innebär att byggnaden har ett högt kulturvärde och att den är särskilt värdefull från historiskt, kulturhistoriskt, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Program för City

Enligt Program för City är fastigheten belägen inom den klassiska stenstaden och gränsar mot den äldre stenstaden. Programmet uttalar att stenstaden tål vissa förändringar under förutsättning att dessa görs med utgångspunkt i bebyggelsens och stadsmiljöns kulturhistoriska värden. Tillbyggnader är möjliga om bebyggelsens skala bibehålls till höjd och bredd samt att den enhetliga takfotshöjden värnas. Programmet uttalar även ambitionen att motverka ensidiga funktioner. Som en del i strategin att öka funktionsblandningen i City planerar staden för ett större inslag av bostäder. Programmet för City håller för närvarande på att revideras. Syftet är att utveckla City till en mer grönskande, levande och trygg stads- och gatumiljö över dygnets alla timmar.

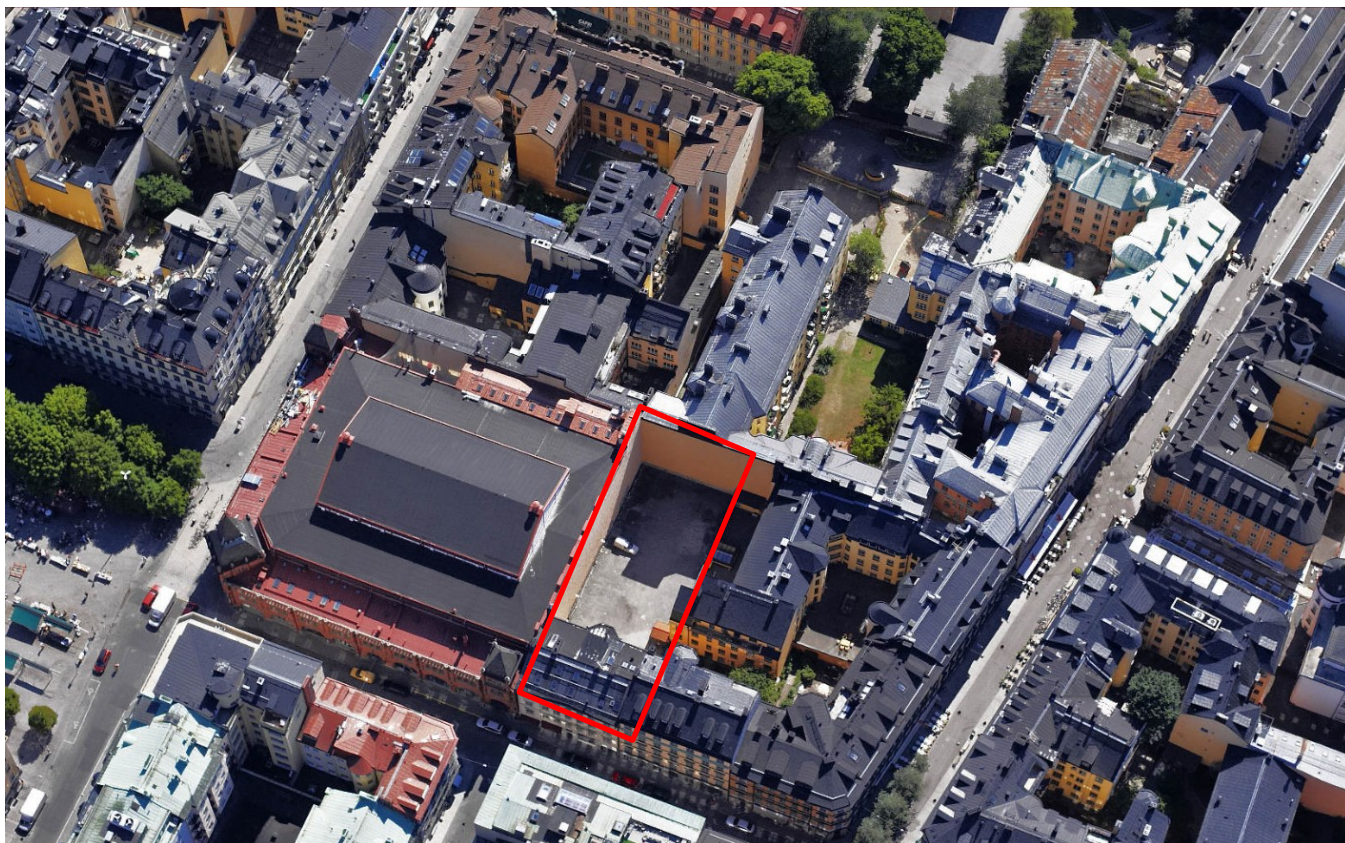
Nuvarande förhållanden

Stadsbild och kulturmiljö

Kvarteret Riddaren sträcker sig från Riddargatan i söder till Östermalmstorg i norr och avgränsas av Nybrogatan, Grev Turegatan och Humlegårdsgatan. Gatorna härstammar från den rutnätsplan som lades ut på malmarna i mitten av 1600-talet.

Kvarteret Riddaren är ett av de största innerstadskvarteren. Genom dess ovanliga storlek inryms utöver sedvanliga bostadsfastigheter även kommersiella lokaler som Östermalms saluhall och inrättningar som det judiska utbildnings- och kulturcentret.

Den aktuella fastigheten ligger vid Humlegårdsgatan som i anslutning till kvarteret Riddaren i senare tid permanentats som gågata. Förändringen har inneburit en större tillgänglighet och ett bättre trafikflöde för gående och cyklister. Gågatan bidrar också till en mer attraktiv stadsmiljö med möjlighet för uteserveringar i anslutning till den nyrenoverade Östermalmshallen. Även gatorna Nybrogatan och Grev Turegatan utgörs av gågator i anslutning till kvarteret Riddaren.



Flygfoto mot söder, fastigheten Riddaren 8 markerat med rött.

Den aktuella byggnaden på Humlegårdsgatan 5 ritades av arkitekten Emil Hawander och uppfördes 1862. Hawander ritade även de två byggnaderna på Humlegårdsgatan 7 respektive 9 som uppfördes ungefär vid samma tid. De slätputsade fasaderna med enkla gesimser och markerad sockel äger en symmetrisk komposition. Byggnadernas höjd har anpassats till Humlegårdsgatans smala gatusektion vilket senare blev en stadsbyggnadsprincip som fastslogs i 1874 års byggnadsstadga. Det har givit en för staden karaktäristisk och sammanhållen stadsbild.



Humlegårdsgatan 5-9 vy mot sydväst.

Gatuhuset inom Riddaren 8 är uppfört i fyra våningar och smygmentoriserades på 1980-talet. Bottenvåningen inrymmer kommersiella lokaler. Huvudentrén till byggnaden nås från gården via en portik från gatan.

På gården uppfördes en brädgård år 1896 som fanns kvar ända in till sent 1900-tal. Innan brädgårdens uppförande fungerade gården som uppställningsplats för kärror till Östermalms saluhall. Här fanns även en planterad trädgård med fruktträd och rosor. Idag utgörs gården av en asfaltyta för bil-och cykelparkering samt ett miljöhus. Från gården finns en förbindelse till Östermalms saluhall.



Bild till vänster: Vy mot söder, gård inom Riddaren 8 med Östermalms saluhalls brandvägg och förbindelsegång till vänster. Bild till höger: Vy mot norr, gatuhusets gårdsfasad med portik till Humlegårdsgatan.

Trafik och kollektivtrafik

Det befintliga gatunätet i Stockholms innerstad kring fastigheten är idag hårt belastat och saknar utrymme för ökade trafikvolymer. Humlegårdsgatan, Nybrogatan och Grev Turegatan är idag gågator.

Området är mycket välförsett med kollektivtrafik. I kvarteret Riddaren och vid Östermalmstorg finns nedgång till tunnelbanans röda linje och på Birger Jarlsgatan trafikerar flera busslinjer.

Risk

Krav på möjlighet till utrymning vid brandförsvarets insatser behöver uppfyllas, vilket innebär att utrymning upp till 11 meter kan utföras med bärbara stegar. Alternativt ska bostaden utformas med ett säkert trapphus (Tr-2).

Miljö, hälsa och vibrationer

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras inom planområdet.

Planområdet utsätts för trafikbuller från Humlegårdsgatan. Riktvärdena för trafikbuller klaras på gården men det kan finnas buller från fläktar eller andra bullerkällor inom kvarteret. Nya bostäder behöver anpassas till bullersituationen i området.

Marken inom planområdet utgörs av lera. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk att passerande trafik kan orsaka vibrationer i byggnaden. Detta kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Den planerade bostadsbebyggelsens konstruktion behöver anpassas till markförutsättningar.

Vattenfrågor

Planområdet ingår i Strömmens tillrinningsområde, vars ekologisk status idag är otillfredsställande. Enligt miljö kvalitetsnormen för Strömmen ska måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus uppnås 2027.

Dagvattnet från planområdet leds idag i kombinerade avloppsledningar till Henriksdals reningsverk. Tillförsel av dagvatten till det kombinerade systemet bör begränsas, eftersom reningseffekten försämras och stora mängder dagvatten kan medföra överbelastning.

Planförslaget

Planförslaget innebär att ett bostadshus med en publik bottenvåning uppförs på gården. Byggnaden nås via en befintlig portik i gatuhuset. Nybyggnadsförslaget rymmer cirka tio lägenheter.

Byggnaden förslås placeras i gårdens sydöstra hörn mot grannfastigheternas brandmurar. Byggnadens placering och skala

anpassas till det rådande stenstadskvarterets grammatik, där gårdsbebyggelsen underordnar sig gatubyggnaden. Även arkitektoniskt föreslås nybyggnaden utformas i samklang med den omgivande bebyggelsen.

Gården kan komma att tillgängliggöras när en publik verksamhet etableras i gårdsbyggnaden. Gårdsrummet föreslås få en ny mer gestaltad utformning med ny markbeläggning och grönska.

Planförslaget innebär också att det befintliga gatuhusets planstridiga byggnadsvolym bekräftas. Kontor- och bostadsanvändningen föreslås i gatuhuset i den nya detaljplanen. Den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden föreslås skyddas genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planen förväntas till att bidra till stadens mål om en blandad stadsmiljö med balans mellan olika funktioner. Bostäderna kompletterar ett område som innehåller en stor andel kontor.

Kulturmiljö i en växande stad

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planarbetet behöver säkerställa att nytillkommen volym placeras och utformas med hänsyn till områdets kulturvärden.

En sammanhängande stad

Trygghet

Stadsmiljön ska upplevas trygg för alla. En funktionsblandad stadsdel tillåter vardagslivets olika delar att vävas samman, det ger förutsättningar för möten och samspel mellan människor, vilket bidrar till trygghet.

Jämställdhet

Planens utformning med närhet till lokal service, handel och kollektivtrafik medverkar till att kvinnor och män på ett likvärdigt sätt kan förena omsorg om barnen, arbetet och fritid.

Planprocess

Undersökning om 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

Planen hanteras med standardförfarande enligt planerad tidplan:

Start-PM	oktober 2020
Plansamråd	april-maj 2021
Ställningstagande inför granskning	augusti 2021
Granskning	december 2021-januari 2022
Antagande	april 2022

Nästa tillfälle som ärendet kommer redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamråd.

Planavtal

Planavtal har tecknats med GA Fastigheter AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget, en gårdsbyggnad med bostäder och publik bottenvåning, inom fastigheten Riddaren 8 stämmer väl överens med stadens övergripande ambitioner att fortsätta stärka centrala Stockholm genom täta och attraktiva stadsdelar. Att fler bostäder kan tillskapas är en viktig del i strävan att skapa en trygg och levande stad i stadens centrala delar. Vidare är en blandad användning väsentlig för stadsmiljöns attraktiva och varierande karaktär.

Kontoret bedömer det angeläget att utreda hur den nya byggnaden kan utformas i samklang med den omgivande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och på samma gång bidra till mervärden i stadslandskapet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT