

**Handläggare**  
Andrew Blank  
Telefon 08-508 27 226**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Diamanten 11 i stadsdelen Kungsholmen (hotell, kontor och bostäder)**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Monika Joelsson  
Tf. StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder      Karin Norlander  
Tf. Avdelningschef    Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Planförslaget syftar till att pröva möjligheten till hotellverksamhet samt bekräfta de befintliga markanvändningarna kontor och bostäder, samtidigt som byggnadens kulturhistoriska värden skyddas och tas tillvara.

Förslaget ger möjlighet till att omvandla befintliga kontorsytor till hotellverksamhet med cirka 50 hotellrum, med nya mötesplatser i entréplanet. De två befintliga bostadsvåningarna planläggs för bostadsanvändning. Förslaget innebär att byggnadsdelar av kulturhistoriskt värde skyddas och restaureras.

Planförslaget sändes ut för samråd 7 juni 2022 till 29 augusti 2022. Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan den nya entrén mot Kungsholmsgatan, tillgänglighet och att bevara husets befintliga utformning, samt skyfallshantering kunnat identifieras.

Att anordna en ny tillgänglig entré i en tidigare igensatt dörröppning är positiv sett till kulturmiljövärden, och väger tyngre än att bevara nuvarande fasad oförändrad. Avseende skyfall, berör detaljplanen

**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
start.stockholm*Bilaga: Samrådsredogörelse GDPR*

endast en fastighet och innebär inte förändringar på allmänplats, varför frågan inte kan hanteras inom ramen för detaljplanarbetet.

Efter samrådet har det efterfrågats om möjligheten att även planlägga för kulturverksamhet, vilket stadsbyggnadskontoret föreslår ska utredas och att planförslagets användningsbestämmelser justeras om det visar sig lämpligt.

Byggaktör är Cityfast, och fastigheten Diamanten 11 ägs av Fastighetsbolaget Sthlm 11 Diamanten AB.

Stadsbyggnadskontoret är positiv till planförslaget då det innebär en större funktionsblandning i området som tillsammans med en levande bottenvåning kan öka tryggheten i området. Förslaget möjliggör för en bredare användning inom fastigheten, vilket är ett gott exempel på en robust plan som är hållbar över tid, för eventuella framtida ändrade behov.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

## UTLÅTANDE

### Syfte

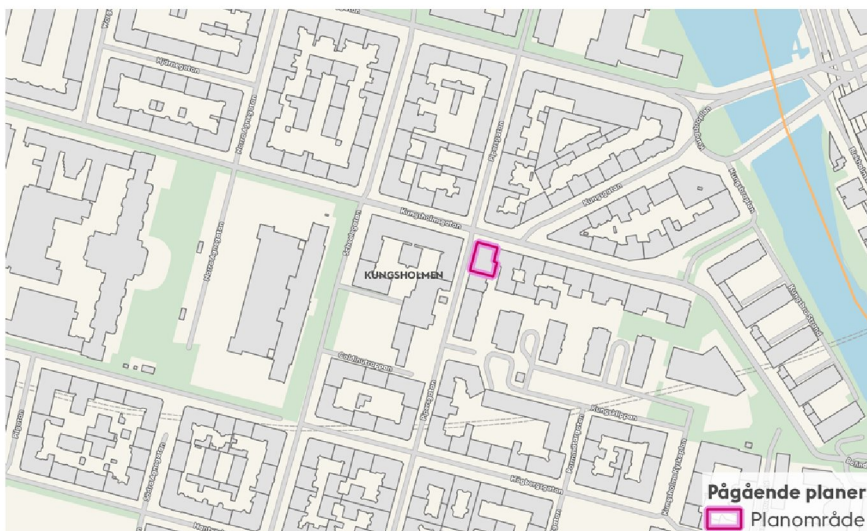
Planförslaget syftar till att pröva möjligheten till hotellverksamhet med cirka 50 rum samt bekräfta de befintliga markanvändningarna kontor och bostäder, samtidigt som byggnadens kulturhistoriska värden skyddas och tas tillvara.

Förslaget innebär en större funktionsblandning vilket kan bidra till att platsen blir en ny mötesplats, med ett aktivt innehåll i bottenvåning, vilket kan öka tryggheten i området. Förslaget innebär att byggnadsdelar av kulturhistoriskt värde skyddas och restaureras. Skydd av byggnadens kulturhistoriska värden regleras genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.

## Bakgrund

### Plandata

Planområdet är beläget på östra Kungsholmen, i korsningen Pipersgatan/Kungsholmsgatan. Planområdet är cirka 400 kvadratmeter stort och omfattar hela fastigheten Diamanten 11.



Karta som visar planområdets läge och avgränsning.

### Pågående detaljplaner i området

Det finns inte några pågående planarbeten i planområdets direkta närhet.

### Gällande detaljplaner

För fastigheten gäller fyra detaljplaner: PL1609A (LK 1935), PL1609A (LK 1935), PL 7654A (LK 1983) och PL 2003-11119 (LK 2007). Detaljplanerna medger i huvudsak markanvändningen bostadsändamål, med undantag för pågående verksamheter.

Befintlig bebyggelse inom fastigheten strider mot gällande detaljplaner avseende exempelvis bebyggelsens utbredning.

### Markägförhållanden

Fastigheten Diamanten 11 ägs av Fastighetsbolaget Sthlm 11 Diamanten AB.

### Relaterade beslut och styrande dokument

### Översiktsplan

Planområdet omfattas av översiktsplanens strategi om att fortsätta stärka centrala Stockholm, där kompletteringsprojekt som bidrar till

stadens övergripande mål och som tillskapar nya värden samt bidrar till stadskvaliteter ska möjliggöras.

I de lokala utvecklingsstrategierna för Kungsholmen är området kring korsningen Fleminggatan/Scheelegatan utpekat som möjligt att utveckla vidare som centrum för stadsdelen. Fastigheten Diamanten anses kunna bidra positivt till den utvecklingen, då den utgör en naturlig del av stråket från tunnelbanan och fram till det lokala centret.

### **Riksintressen**

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården för Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115).

### **Stockholms byggnadsordning**

Enligt byggnadsordningen karaktäriseras området av stenstadens bebyggelsekaraktär. I vägledningen står det bland annat att ny bebyggelse ska utformas så att stenstadens blandning av bostäder och verksamheter tas tillvara och utvecklas, samt att omvandling av befintliga lokaler i bottenvåningarna till bostäder ska undvikas. Vid ombyggnad och renovering ska karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt tas tillvara eller återskapas.

### **Nuvarande förhållanden**

Stenstaden Östra Kungsholmen karaktäriseras av 1800-talets stenstadsbebyggelse, struktur och planmönster.

Byggnaden inom fastigheten Diamanten 11 uppfördes mellan 1927 och 1928 för Lutherska Missionsförbundet. Byggnaden är grönklassad av Stadsmuseet. Byggnaden består av fem våningar med en vindsvåning och ett torn. Byggnaden innehöll från början två kyrksalar. De två övre våningarna har smålägenheter som var avsedda för församlingens sociala verksamhet. Efter att kyrkoverksamheten upphört inreddes de tidigare kyrksalarna till kontor på 1980-talet.





*Bebyggelsen inom fastigheten Diamanten 11 i korsningen  
Kungsholmsgatan/Pipersgatan.*

## **Planförslaget**

### **Planens innehåll**

Planförslaget möjliggör hotellverksamhet och bekräftar de befintliga markanvändningarna kontor och bostäder. Förslaget innebär att befintliga kontorsytor kan konverteras till hotell med ca 50 rum. Centrumändamål får finnas i byggnadens bottenvåning. Befintliga bostäder på våning fem och sex ska behållas. En tillgänglig entré möjliggörs genom att en igensatt dörröppning öppnas upp mot Kungsholmsgatan. Här öppnas även tidigare igensatta fönster upp.

#### FÖRESLAGEN ANVÄNDNING

- HOTELL PUBLIK YTA
- HOTELLRUM
- PRIVATBOSTÄDER



Längdsnitt - Ny Användning  
(Överlagrad på bygglov från 1926)



Tvärsnitt - Ny Användning  
(Överlagrad på bygglov från 1926)

*Principsektion med framtida användningar redovisat i respektive plan.*

#### Arkitektonisk idé

Byggnadens kulturhistoriska värden och karaktärsdrag ska tas tillvara, och samtidigt medge en funktionell användning av byggnaden och det lokala centrumet i denna del av Kungsholmen kan stärkas genom en ökad funktionsblandning.

Befintliga bebyggelsevolymen inom planområdet förses med rivningsförbud och förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser som omfattar byggnadens karaktärsbärande delar, både exteriört och interiört.

Skyddsbestämmelse finns om att byggnadens fasadutformning inte får ändras, utom för håltagningar i ursprungliga dörr- och fönsterlägen. Nya dörrar och fönster ska utformas för att samspela med fasadens övergripande karaktär.

Hotellrummen placeras runt den tidigare stora kyrksalen, vars volym och höjd ska kunna upplevas och vara synlig, vilket regleras med planbestämmelse. Ambitionen vid ombyggnation är att upplevelsen av stora salens tidigare volym ska förbättras. Skyddsbestämmelserna innebär även att ursprungliga interiöra delar som finns kvar idag värnas.



*Illustration (White): Hotellentré från Kungsholmsgatan, med återupptagna dörrar och fönster.*

### Förslag till ändringar inför granskning

Efter samrådet har fastighetsägaren efterfrågat möjlighet att planlägga även för kulturverksamhet. Tidsbegränsat bygglov har beviljats inom fastigheten för ett koreanskt kulturcenter och dess verksamhet. Kontoret föreslår att det i det fortsatta planarbetet utreds möjlighet till kulturverksamhet och att planförslagets användningsbestämmelser justeras om det visar sig lämpligt.

### Planförslagets konsekvenser

#### Bostadsförsörjning

Förslaget bekräftar befintliga bostäder i ett kollektivtrafikhärläge.

#### En socialt sammanhållen stad

Att ändra från kontor till hotell bedöms som positivt för den sociala hållbarheten, då en ökad funktionsblandning kan uppnås i området.

#### Trygghet

Att ändra från kontor till hotell innebär att Pipersgatan och miljön i anslutning till tunnelbaneentrén kan bli mer levande med ökad trygghet över dygnet.



**Jämställdhet**

En större funktionsblandning inom närområdet på östra Kungsholmen kan främja en mer aktiv livsstil, vilket är positivt för både kvinnor och män.

**Näringsliv och kompetensförsörjning**

Att möjliggöra för hotell och kulturverksamhet kan bidra till en större funktionsblandning på Kungsholmen. Blandade stadsmiljöer erbjuder urbana kvaliteter som många efterfrågar.

**Kulturmiljö i en växande stad**

Planförslagets påverkan på byggnadens kulturhistoriska karaktärsdrag och värden bedöms vara låg. Påverkan kan vara positiv för byggnadens kulturhistoriska värden genom att, exempelvis, tidigare öppningar i fasad tas upp samt att den stora förra detta kyrksalen och byggnadens yttre förses med skyddsbestämmelser.

**Arkitektur och gestaltning**

Byggnaden är i dag en synlig och karaktärgivande byggnad på platsen. Avsikten att restaurera byggnaden utifrån befintliga kulturmiljövärden är positivt för upplevelsen av byggnaden. Att byggnaden får en mer levande karaktär i bottenvåningen är positivt för det offentliga rummet.

**Trafik och mobilitet**

Fastigheten har mycket god tillgång till kollektivtrafik. Funktionsblandning främjar rörelse till fots och med cykel, vilket är positivt för klimat och framkomlighet. Angöring och tillgänglighet till verksamheten och angränsande fastigheter kan förbättras genom nya angoringsplatser. Området är välförsörjt med parkeringshus i närområdet.

**Klimat, miljö, hälsa och säkerhet**

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Då endast befintliga bostäder bekräftas och andel hårdgjorda ytor inte förändras bedöms ingen bullerutredning respektive dagvattenutredning behövas. Det finns inga misstankar om markföroreningar inom fastigheten.

**Teknisk försörjning**

Den befintliga byggnaden avses anslutas till befintliga tekniska system, vilket inte bedöms medföra några negativa konsekvenser.



## **Planprocess**

### **Process**

I planprocessen prövas om den tänkta användningen och utformningen är lämplig. Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 7 juni 2022 till 29 augusti 2022. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annonser om samråd publicerades i lokaltidningen.

### **Tidigare ställningstaganden i ärendet**

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 2021-10-21 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

### **Tidigare ställningstaganden i övrigt**

Tidsbegränsat bygglov beviljades för ändrad användning från kontor till kulturcenter 2022-01-14.

### **Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan den nya entrén mot Kungsholmsgatan, tillgänglighet och att bevara husets befintliga utformning, samt skyfallshantering kunnat identifieras.

Avseende den nya entrén behöver en tillgänglig entré till verksamheten skapas. Att det anordnas i en tidigare igensatt dörröppning är positivt sett till kulturmiljövärden, och väger tyngre än att bevara nuvarande fasad oförändrad. Avseende skyfall anser kontoret eftersom detaljplan berör endast en befintlig fastighet och inte innebär förändringar på allmänplats, kan inte frågan hanteras inom ramen för detaljplanarbetet.

De synpunkter som framförts under samrådet föranleder inga förändringar i förslaget.

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i

6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

### **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:

Granskning	december 2022
Antagande SBN	april 2023

### **Planavtal**

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

## **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Kontoret ställer sig positivt till en utveckling av fastigheten. Sammantaget bedöms förslaget och de föreslagna förändringarna ta tillvara bebyggelsens kulturhistoriska värden samtidigt som fastigheten får en bredare användning. Planen blir då mer robust och flexibel över tid.

Att utveckla hotell- eller kulturverksamhet på platsen ligger i linje med översiktsplanens stadsbyggnadsmål och utbyggnadsstrategi. Ett genomförande kan bidra till utvecklingen av ett lokalt centrum, bidra med en större funktionsblandning och ett mer levande och tryggare gaturum.

Från samrådet har intressekonflikter identifierats avseende framförallt tillgänglighet och ett bevarande av husets befintliga utformning. En ny entré anordnas i en tidigare igensatt dörröppning för att förbättra tillgängligheten, vilket väger tyngre än att bevara nuvarande fasad oförändrad.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

**SLUT**