



STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN

Susanna Stenfelt

Tfn 08-508 26 142

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DNR 2013-09412-54

SID 1 (29)

2013-07-11

Samrådsredogörelse Detaljplan för Riddaren 18 i stadsdelen Östermalm, Dp 2013-09412-54

Innehåll

Samrådsredogörelse Detaljplan för Riddaren 18 i stadsdelen Östermalm, Dp 2013-09412-54	1
Sammanfattning	1
Bakgrund	2
Samrådsförslagets syfte och huvuddrag.....	2
Hur samrådet bedrivits	2
Efter samrådet	2
Inkomna synpunkter.....	2
Kulturmiljö	2
Påverkan på omgivning	4
Gator och trafik	5
Teknisk försörjning.....	6
Hälsa och säkerhet.....	6
Övriga frågor	7
Stadsbyggnadskontorets ställningstaganden.....	8
Riktlinjer för fortsatt planarbete, nytt förslag.....	10
Inkomna synpunkter.....	11
Statliga och regionala myndigheter och förbund.....	11
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	15
Övriga remissinstanser	20
Sakägare enligt fastighetsförteckning.....	21
Övriga, ej sakägare	27

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra bostäder, kontor och skola. Planförslaget sändes ut på samråd 2012-03-23 - 2012-05-04. Under samrådet har ca 60 yttranden inkommit varav 3 utan erinran. Flertalet remissinstanser är negativa till planförslaget och framför synpunkter främst gällande kulturmiljö, det finns även synpunkter gällande trafik och teknisk försörjning. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att planförslaget revideras så att påverkan på omgivande fastigheter minskar.

Sammantaget ger samrådsprocessen tydligt besked om att större hänsyn måste tas till bevarandenaspekterna i det fortsatta planarbetet och att ett bättre samspel med den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön bör eftersträvas i för-

nyelseprocessen. Med utgångspunkt i plansamrådet har ett nytt förslag tagits fram i syfte att bättre tillgodose synpunkterna, främst beträffande kulturmiljö och påverkan på omgivande bebyggelse.

Bakgrund

Samrådsförslagets syfte och huvuddrag

Planförslaget innebar en utveckling av den redan etablerade judiska skol- och kulturverksamheten i kvarteret samt etablering av nya bostäder och kontorsarbetsplatser. Ett vidare syfte med planen var att stärka stadsdelens urbana karaktär med ett utökat kulturellt utbud i kombination med ytterligare bostäder och arbetsplatser.

Samrådsförslaget förutsatte att gårdsflygeln inom Riddaren 6 revs och ersattes med en större volym för skola och förskola. Inom Riddaren 5 och 18 innebar förslaget rivning och återbyggnad av byggnadernas inre, för bostäder respektive kontor, emedan fasaderna bibehålls. Den tillkommande kontorsvolymen inom Riddaren 18 föreslogs höja sig två våningar över den befintliga byggnadens höjd. Den befintliga skolbyggnaden inom Riddaren 5 föreslogs höjas med en och en halv våning, planförslaget rymde cirka 40 lägenheter.

Hur samrådet bedrivits

I september 2011 uppdrog stadsbyggnadsnämnden åt kontoret att påbörja planarbetet med att ta fram ett förslag till detaljplan. Samrådshandlingar sändes i mars 2012 ut till länsstyrelsen, till respektive remissinstanser inom staden samt till berörda fastighetsägare med begäran om synpunkter. Remisstiden gick ut den 4 maj.

Samrådsmöte hölls 28 mars kl. 18.00 – 20.00 i Hörsalen i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4. Inbjudan till allmänheten hade gått ut via annons i pressen.

Planförslaget fanns under perioden 23 mars- 4 maj utställt i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4. Planförslaget visades även stadsbyggnadskontorets hemsida.

Efter samrådet

Efter samrådet delades planområdet i två separata detaljplaner, en för Stiftelsen Judaica, som rymmer det judiska kulturcentret med skola (Riddaren 6) och bostäder (Riddaren 5), samt en för Humlegården Fastigheter (Riddaren 18). Samrådet för Riddaren 5 och 6 har tidigare redovisats och godkänts av stadsbyggnadsnämnden. Föreliggande samrådsredogörelse redovisar ställningstagande med avseende på Riddaren 18.

Inkomna synpunkter

Nedan redovisas ämnesvis de synpunkter som inkom under samrådet.

Kulturmiljö

Skönhetsrådet vill meddela att de blivit kontaktade av AIX arkitektkontor AB som ansett sig tvingade att meddela att de inte ställer sig bakom de sammanfat-

tande slutsatserna kring kulturmiljö i dokument bilagt planhandlingarna. Rådet finner det anmärkningsvärt att fastighetsägaren låtit det framstå som om slutsatserna i dokumenten överensstämmer med de bedömningar AIX gjort.

Kulturförvaltningen uppger i remissvaret, som ligger till grund för Kulturnämndens beslut, att "Antikvarisk konsekvensbeskrivning har utgått då AIX Arkitekter meddelat att de inte kan ställa sig bakom det godtyckligt sammanfattande utdrag som bilagts ärendet (se bilaga)."

Fornlämningar

Länsstyrelsen uppger om att tillstånd krävs för alla schaktningsarbeten inom planområdet med anledning av fornlämningsområdet.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Sakägaren *Kungliga Ingenjörssakademien*, ägare av Riddaren 10 anser att planförslaget kan komma att medföra indirekt konsekvenser för sin fastighet som är blåklassad.

Riddaren 5

Länsstyrelsen anser att planbestämmelser bör säkra de bevarandeambitioner som beskrivs i planbeskrivningen.

Skönhetsrådet anser att förslaget att riva allting bakom fasaden för att sedan uppföra ett nytt bostadshus är mycket tveksamt ur såväl arkitektonisk som kulturhistorisk synvinkel. Enligt rådet måste huset vid gränden underordna sig gathusets höjd och inte, som i förslaget, ligga i jämnhöjd med gathusets gavelkrön.

Kulturnämnden anser att omdaning av fasaden är ovarsam och att den inte bör förses med balkonger. *Kulturnämnden* är även kritisk till påbyggnadens höjd och uttryck.

Även kringboende framför kritik mot att skolbyggnaden höjs och menar att den ska harmoniera med omkringliggande bebyggelse.

Riddaren 6

Skönhetsrådet saknar en ordentlig redovisning av byggnaden och dess kulturhistoriska värde i underlaget. En rivning av den befintliga gårdsflygeln innebär enligt *Skönhetsrådets* bedömning en mycket stor skada, varför rådet helt avstyrker denna del av planförslaget.

Kulturnämnden anser att en ny skolbyggnad kan uppföras inom gården på Riddaren 6, dock inte på bekostnad av den ursprungliga gårdsflygeln. *Samfundet S:t Erik* anser att stadsmuseets klassning är i underkant och att ingenting bör rivas.

F.d. Riddaren 17

Skönhetsrådet och *Kulturnämnden* anser att gårdsflygeln i f.d. Riddaren 17 måste bevaras. Även *Länsstyrelsen* och *Samfundet S:t Erik* påpekar gårdsflygelns blåklassning och att den inte bör rivas.

Riddaren 18

Länsstyrelsen befarar påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården i den del planförslaget avser den nya kontorsbyggnaden på Riddaren 18. *Länsstyrelsen* framhåller en byggnads dokumentvärde som viktigt för kulturmiljövården. Biografen Astoria bör dokumenteras om den rivs. *Länsstyrelsen* anser att en antikvarisk konsekvensbeskrivning bör tillföras ärendet och ligga till grund för stadens lämplighetsbedömning. Planbestämmelser bör säkra de ambitioner som beskrivs i planbeskrivningen.

Skönhetsrådet anser att förändringar kan diskuteras men att det i dagsläget inte är berett att tillstyrka rivningar då rådet inte fått ta del av någon teknisk undersökning som ger stöd åt att byggnadens konstruktion är uttjänt. *Samfundet S:t Erik* anser att den tekniska undersökning som presenterats inte är tillräcklig för att huset ska kallas ”tekniskt slut”. *Skönhetsrådet* efterfrågar även en värderande beskrivning av Biograf Astoria i planhandlingarna. Om byggnaden inte kan räddas anser *Skönhetsrådet* att man i första hand ska försöka bevara biografens foajé samt baldakinen över entrén. *Kulturnämnden* ser det som positivt om Astorias skärmtak kan bevaras. Blir bedömningen att en rivning av hela den bakomliggande strukturen är nödvändig ställer sig *Skönhetsrådet* mycket tveksamt till att det tekniskt kommer gå att säkra de befintliga fasaderna.

Skönhetsrådet avstyrker även höjningen av byggnadsvolymen som planförslaget medger och ställer sig mycket negativt till den föreslagna lösningen med glasade partier och lameller. *Skönhetsrådet* menar att etableringen av en ny byggnadshöjd utanför stadskärnan kommer att bli prejudicerande för framtida byggnadsprojekt i innerstaden. Även *Kulturnämnden* avstyrker påbyggnaden med glastak som de anser kommer utgöra en påtagligt främmande inslag i stadsbilden

Samfundet S:t Erik anser att stadsmuseets klassning av Riddaren 18 är i underkant och att ingen rivning bör ske.

Stadsbild

Länsstyrelsen anser att ytterligare underlag krävs om byggnadens inverkan på stadsbilden för att det ska vara möjligt att bedöma planförslagets påverkan på riksintresset *Stockholms innerstad med Djurgården* med avseende på kulturmiljövården.

Flera boende längs Nybrogatan menar att de i planförslaget tillförda byggnadsvolymer och föreslagna rivningarna kommer påverka stadsbilden negativt.

Påverkan på omgivning

Förändrade ljusförhållanden

Boende på Nybrogatan mitt emot de planerade påbyggnaderna på Riddaren 5 och 18 framför att den ökade takvolymen och lösningen med glas bakom lameller kommer innebära förändrade ljusförhållanden vilket de anser innebära en försämrad boendemiljö för dem.

Kulturnämnden samt sakägare efterfrågar att stadsbildsstudien ska inbegripa hur ljustutsläppet som följd av påbyggnaden på Riddaren 18 påverkar stadsbilden kvällstid.

Brf Riddaren 12 framför att förändringarna inom Riddaren 5 kommer förändra ljusförhållandena för boende inom Riddaren 12 med fönster mot gården.

Sammanfogning med Riddaren 12

Sakägarna, bostadsrättsföreningen *Brf Riddaren 12* framför att de motsätter sig planförslaget mot bakgrund av förändringarna inom fastigheten Riddaren 5. Dels innebär förslaget att en tillbyggnad inom Riddaren 5 sammanfogas med befintlig byggnad inom Riddaren 12. Sammanfogningen skulle innebära att boende med fönster mot gården, inom Riddaren 12, skulle få förändrade ljusförhållanden. En av lägenheterna har ett fönster i den gavelfasad som föreslås sammanfogas med Riddaren 5. *Brf Riddaren 12* framför att de inte kommer att tillåta någon exteriör förändring av byggnaden inom Riddaren 12.

Område för gångtrafik och brandgata till Riddaren 10, 23 och 25 genom Riddaren 6

Svenska bostäder, tomrättsinnehavare till Riddaren 23, framför att de sedan år 1980 nyttjat ett område inom fastigheten Riddaren 6 för gångtrafik till och från gården inom Riddaren 23. *Svenska bostäder* yrkar att rätten till att fortsätta använda området inom Riddaren 6 för gångtrafik ska säkras i detaljplanen.

En boende inom bostadsrättsföreningen Riddaren 25 framför att bostadsrättsföreningen har ansökt om servitut för att fortsätta nyttja området inom Riddaren 6 för gångtrafik. Det framgår även att förslaget att nyttja andra entréer till Riddaren 23/25 skulle innebära stora problem för de boende.

Kungliga ingenjörsakademin, ägare av Riddaren 10, samt en boende inom Riddaren 25 framför att brandgatan som går från deras fastigheter genom Riddaren 6 bör finnas kvar. En boende i Riddaren 25 påpekar även att en nödutgång från Östermalms tunnelbanestation mynnar ut på gården inom Riddaren 23. Denna nödutgång kan inte, enligt kontakt mellan boende inom Riddaren 25 och Jens Lind, SL, att stängas. I kontakt mellan samma boende inom Riddaren 25 och Peter Nilsson, Briab framförs att den brandgenomgång som gjordes inte har tagit hänsyn till tunnelbanans nödutgång vilket då kan komma att ändra synen på utrymningsvägar.

Gator och trafik

Parkering och garage

Trafikkontoret framför att de tillförda parkeringsplatserna i relation med de tillkommande arbetsplatserna, bostäderna och eleverna innebär att parkeringsnormen inte uppfylls.

Flera boende på Nybrogatan är kritiska till att anlägga en garageinfart på Nybrogatan, främst pga. att det kan leda till ökad trafik på en gågata.

Gång- och cykeltrafik

Trafikkontoret vill meddela att ett projekt för upprustning av Nybrogatans gågatudel som passerar utanför planområdet pågår.

Tillgänglighet

Trafikkontoret påpekar att det saknas eget garage till bostäderna inom Riddaren 5 och att det därför måste bara möjligt att anordna handikappsparkeringsplats

inom 10 meter från bostadsentré, vilket idag inte tillåts i planbeskrivningen. Även färdtjänstfordon ska kunna angöra inom 10 meter från entré.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Stockholm vatten framför att vattenanslutning sker till befintlig servisledning i Riddargatan för Riddaren 6 medan Riddaren 5 resp. 18 har befintliga servisledningar i Nybrogatan. Stockholm vatten bekostar ej eventuella tryckstegringar som följer av planförslaget.

Dag- och grundvatten

Sakägaren *Kungliga Ingenjörssakademin* som äger fastigheten Riddaren 10 anser att dagvattenproblem på Judiska skolan bollplan måste lösas eftersom de idag har stora problem med vatteninträngning genom sin grundmur då det idag saknas dagvattenavledning från densamma.

De uttrycker även en oro över eventuell grundvattensänkning då delar av byggnaden inom Riddaren 10 är pålat med träpålar som ej får komma i kontakt med syre.

Stockholm vatten framför att man i första hand ska ta hand om dagvattnet inom fastigheten via infiltrationsanläggningar eller dylikt. I andra hand ska fördröjning av dagvattnet ske inom fastigheten innan avledning sker till den befintliga kombinerade avloppsledningen.

EI

Fortum distribution framför att nyetableringen kräver en ny elnätsstation för att klara strömförsörjningen. En yta om 10 x 5 meter erfordras inom planområdet och stadens EMF-policy samt åtkomst måste beaktas vid placering.

Energiförsörjning

Fortum värme framför att fjärrvärme- och fjärrkyla-ledningar måste beaktas och att vidare utredning får visa om behov av flytt finns. Det kan bli aktuellt för *Fortum värme* med servitut eller ledningsrätt.

Avfallshantering

Trafikkontoret framför att frågor kring hur avfallshantering ska ske i samtliga fastigheter. Inom Riddaren 5 och 6 handlar det främst om att avståndet från avfallshämbil stående på Riddargatan till hämtplats i den nya skolbyggnaden ser ut att överstiga 10 meter på plankartan. Inom Riddaren 18 ställer sig *Trafikkontoret* tveksamt till lösningen med sophämtning via bilhiss

Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Länsstyrelsen menar att bullerbestämmelser som anger att minst hälften av boningsrummen ska orienteras mot fasad med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå bör införas på plankartan.

SL påpekar att buller eller vibrationer från tunnelbanan vilket ska beaktas och att följande riktvärden från tunnelbanan ska innehållas i bostad och skrivas in i planbestämmelserna

- 0,3 mm/s avseende vibrationer.
- Max 30 dB(A) slow från tunnelbanan avseende stomljud i bostäderna.

Buller- och vibrationskrav bör även ställas på nya lokaler.

- SL föreslår att 55 dB(A) max Fast i butiker och 50 dB(A) max Fast i kontor avseende stomljud innehålls från tunnelbanan vid tågpassage.
- Vibrationsnivån i lokaler ska inte överstiga 0,4 mm/s från tunnelbanan

SL framför även att buller från schakt från tunnelbanan som mynnar i anslutning till gården inom Riddaren 23 inte kunnat mätas under vintern och att *SL* ska skyddas från kostnader från eventuella bullerreducerande åtgärder i avtal.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslår i remissvar att följande ska beaktas i det fortsatta planarbetet angående buller och vibrationer:

1. Det bör utredas om det är möjligt att utforma bostäder i huskroppen mot Nybrogatan på Kv Riddaren 5, så att kraven enligt Stockholmsmodellen för buller klaras. Om detta inte är möjligt bör planbestämmelsen för denna del ändras från bostäder/kontor till kontor. Om bostäder tillåts i denna del bör planbestämmelserna kompletteras med bestämmelse om buller enligt Stockholmsmodellen.
2. Det behöver tydliggöras i planbeskrivningen att det finns en konflikt vad gäller lämplig grundläggning när det gäller alstring av vibrationer och stomljud i byggnader, så att båda dessa störningar förebyggs genom lämpligt byggnadskonstruktion.

Övriga frågor

Skolan

Länsstyrelsen noterar att skolgården minskar och att det råder brist på andra friytor i området, men att det är kommunens angelägenhet att säkerställa en god miljö för skolbarnen.

Samfundet S:t Erik ställer sig positivt till skolverksamheten på platsen och att en tillbyggnad, för skoländamål eller bostäder, kan göras genom att sluta tvärgränden mot väster och ändå behålla större delen av gården.

Östermalms stadsdelsnämnd anser att det är positivt att en barnkonsekvensbeskrivning har tagits fram men att det är olyckligt att friytorna för barnen minskar. Skolgårdens minskade yta kan i längden leda till konflikter hur parker och grönområdet nyttjas.

Skönhetsrådet framför att det är berömvärt att en barnkonsekvensanalys genomförts men att det inte är acceptabelt att planförslaget, som det redovisade resultatet från barnkonsekvensanalysen visar, innebär en försämrad miljö för barnen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden framför i remissvar att den högre skolbyggandens tak bör utnyttjas för skol- och förskolebarn.

Överensstämmelse med Översiktsplanen

Boende på Nybrogatan anser att den tillförda kontorsytan i förhållande till tillförda bostäder inte överensstämmer med Översiktsplanen.

Kulturnämnden anser att planförslagets konsekvenser på Stockholms karaktärsdrag, historiska värden och skönhet inte överensstämmer med översiktsplanen Promenadstaden.

Markföroreningar

Länsstyrelsen upplyser om att på Nybrogatan 15 och 21 har potentiellt förorenande verksamheter bedrivits. Eventuella föroreningar bör avlägsnas till en acceptabel nivå.

Djupbyggnadsbegränsningar

SL anser att texten vid cirkelsegmentet för djupbyggnadsbegränsningen i planbestämmelserna bör ändras till: ”Tunnelområde, lägsta schaktningsnivå i meter över nollplanet för schaktning, sprängning, pålning, borrar eller andra ingrepp.”

Stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Under samrådet har krav ställts på ett bättre bevarande av befintliga fastigheter inom planområdet.

Efter samrådet delades planområdet i två separata detaljplaner, en för Stiftelsen Judaica, som rymmer det judiska kulturcentret med skola (Riddaren 6) och bostäder (Riddaren 5), samt en för Humlegården Fastigheter (Riddaren 18). Samrådet för Riddaren 5 och 6 har tidigare redovisats och godkänts av stadsbyggnadsnämnden. Föreliggande ställningstagande redovisas härmed med avseende på Riddaren 18.

Kulturmiljö

Skönhetsrådet, Kulturförvaltningen och AIX Arkitekter AB anser det anmärkningsvärt att Humlegården Fastigheter själva upprättat en antikvarisk konsekvensanalys och låtit den framstå som utförd av tillförlitlig antikvarisk expertis (AIX Arkitekter AB), i syfte att mildra planförslagets inverkan på det kulturhistoriska värdet. Stadsbyggnadskontoret har förståelse för de ovanstående synpunkterna och menar att det är oacceptabelt att en medverkande fastighetsägare inte tillhandahåller ett tillförlitligt beslutsunderlag. Kontoret anser att en fackmannamässig antikvarisk konsekvensanalys ska ingå i utställningshandlingarna och ingå i planförslagets helhetsbedömning.

Riddaren f.d. 17

Länsstyrelsens och Kulturnämndens påpekar att gårdsflygel är blåklassad och bör bevaras i sin helhet. Stadsbyggnadskontoret instämmer i kritiken och menar att det nya planförslaget utgår från att byggnaderna inom Riddaren f.d. 17 lämnas ograverade.

Riddaren 18

Med anledning av samrådsförslagets utformning och betydliga höjd befarade länsstyrelsen att påtaglig skada skulle ske på riksintresset för

kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården, om förslaget genomfördes. I det nya förslaget föreslås gatuhuset att bevaras och återställas från kontor till bostäder. I förslaget ingår även en takpåbyggnad vars utformning starkt avviker från omgivningen och som länsstyrelsen bedömer som främmande i taklandskapet. Stadsbyggnadskontoret anser att det finns förutsättningar att komplettera byggnadens tak men menar också att utformningen måste studeras noga innan detaljplaneförslaget ställs ut.

I och med att gatuhuset bevaras kan även biograf Astoria delvis bevaras. Biografens entré och foajé föreslås restaureras och utgöra entré till byggnadens kommersiella delar. Avsikten är att det karaktäristiska skärmtaket, baldakinen över entrén mot Nybrogatan, ska bevaras och återställas till ursprungligt utseende.

Beträffande rivningar av fastigheten har såväl Skönhetsrådet som Samfundet Sankt Erik efterlyst de tekniska undersökningar som verifierar att byggnaden är ”tekniskt slut”. Den tekniska rapport som efter samrådet tagits fram, genom stadsbyggnadskontorets försorg, visar att byggnaden är i dåligt skick men att det inte går att dra slutsatsen att byggnaderna har en pågående sättning som motiverar en rivning - med det underlag som föreligger för utlåtandet. Fastighetsägaren menar att den del av fastigheten som berörs av planförslaget är i dåligt skick, det gäller särskilt gårdshuset, och att kostnaderna är så betydande att ett bevarande av byggnaderna inte kan försvaras ur ekonomisk synpunkt.

Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande att en viktig del i riksintresset är att stadens byggnadsbestånd från olika tider finns rikligt representerade. Stadsbyggnadskontoret ansluter till den uppfattningen. Kontoret menar vidare att den aktuella byggnadens fasadarkitektur tillsammans med Sofi Almquists skola inom Riddaren 5, utgör en karaktärsfull och stark rumsbildning. En typisk representant för stadsarkitekturen under 1800-talets slut, som i sig är värd att bevara.

Gällande den kritik som handlar om nybyggnadsförslagets höjd, påpekar stadsbyggnadskontoret att det nya förslaget med en ny kontorsvolym är sänkt i jämförelse med samrådsförslaget med motsvarande cirka 3,5 meter. Den föreslagna kontorsbyggnaden bedöms dock alltför hög i relation till bebyggelsen i övrigt i kvarteret Riddaren. Kontoret anser att den höjd som byggherrens förslag medför kan verka menligt på ljusförhållandet för den skolgård som är placerad på taket inom Riddaren 6. Den nya kontorsbyggnadens definitiva höjd ska studeras noga inför utställningen.

Påverkan på omgivning

Samrådsförslagets innebar att takvåningarna utformades som en glasvolym, vilken befarades släppa ut ljus på ett sätt som kunde försämra boendemiljön och ge en förändrad stadsbild. Stadsbyggnadskontoret medger att det är en viktig aspekt och menar att det nya förslaget med bostäder mot gatan inte innebär samma risk med störande ljus. Även den föreslagna nya kontorsbyggnadens takutformning bör studeras utifrån detta hänseende.

Gator och trafik

Trafikkontoret framförde att parkeringsnormen inte uppfylls i samrådsförslaget. De närboende var kritiska till att det garage, med infart från Nybrogatan, som fanns med i samrådsförslaget innebar ökad trafik på gågatan. I det nya

förslaget som innebär ett bevarande av den befintliga gatubyggnaden utgår garaget, och parkeringsplatser för de boende liksom för arbetsplatserna avses att hyras externt.

Teknisk försörjning

Plats för en ny elnätsstation och eventuellt behov av flytt av ledningar utreds i det fortsatta planarbetet.

Hur avfallshanteringen ska lösas utreds vidare under det fortsatta arbetet.

Hälsa och säkerhet

SL:s förslag till planbestämmelser förs in i utställningshandlingarna.

Övriga frågor

Flera boende menar att samrådsförslagets ökade kontorisering står i konflikt med översiktsplanens intentioner. Stadsbyggnadskontoret poängterar att det nya förslaget innebär att gatuhuset konverteras till bostäder, cirka 20 lägenheter kan tillskapas inom den nya detaljplanen.

Texten vid cirkelsegmentet för djupbyggnadsbegränsningen i planbestämmelserna ändras enligt SL:s förslag.

Riktlinjer för fortsatt planarbete, nytt förslag

Det nya planförslagets ambition är att ta större kulturhistoriskt hänsyn inom den aktuella fastigheten. Det innebär att den blåklassade byggnaden inom Riddaren f.d. 17 bevaras och kommer att lämnas helt ograverad. Det befintliga gatuhuset mot Nybrogatan inom Riddaren 18 bevaras och återställs från kontor till bostadsändamål. Den byggnad som placerar sig längs den gränd som öppnar sig in i kvarteret förutsätts dock rivas och ersättas med ett nytt kontorskomplex.

Gatuhuset tak ges en ny brantare takvinkel och en något högrenockhöjd för att erhålla ytterligare en våning. Taket ges formen av ett konventionellt sadeltak men föreslås få samma arkitektoniska uttryck som den nya kontorsbyggnadens fasad- och takgestaltning.

Gatufasaderna liksom bottenvåningen återställs till ursprungsskick. Även det karaktäristiska skärmtaket, baldakinen, mot Nybrogatan återställs till ursprungligt utseende. I bottenvåningen kopplas den gamla byggnaden samman med det nya kontorshuset och den restaurerade biografens entré och foajé kommer att utgöra huvudentré till den nya kontorsbyggnaden.

Det kontoriserade gatuhuset återställs till bostadsändamål med handel i bottenvåningen. Entréer och trapphus bevaras och de ursprungliga bostädernas struktur kommer att vara vägledande vid rekonstruktionen liksom återanvändning av originaldetaljer som snickerier och stuck. Mot gården i fastighetens inre kompletteras fasaden med balkonger.

Den byggnad som förutsätts rivas, mot den blivande Sofi Almquists plats, ersätts med en ny kontorsvolym. Volymen är cirka fyra meter högre än den befintliga byggnaden och tar även en större del av det inre gårdsrummet i

anspråk. Konceptet för det nya kontorshusets gestalt utgår från det befintliga gatuhusets nya förhöjda sadeltaksmotiv och gårdssidans brandgavelmotiv. Kontorskomplexet tolkas in mellan dessa takformer i en ny och egen figur.

Mot fastighetens inre gårdsrum har kontorsbyggnadens volym skjutits tillbaka för att åstadkomma goda ljusförhållanden för bostäderna. Förskjutningen skapar terrasser till kontoren.

Mot den blivande Sofi Almquists plats ingår en sänkning av marken i anslutning till fasaden för att möjliggöra en ljus källarvåning. Platsen som är planerad som en gemensamhetsanläggning med entréer till de omkringliggande fastigheterna utgör även förplats för det judiska kulturcentret inom Riddaren 6. Utformningen av gemensamhetsanläggningen ska samordnas mellan de olika fastighetsägarna i det kommande planarbetet. Även entrén från platsen till den nya kontorsbyggnaden ska studeras i det vidare arbetet.

Inkomna synpunkter

Nedan redovisas inkomna synpunkter något nedkortat. För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för projektet, dnr 2009-23075-54. Planakten för ärendet finns tillgänglig i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen befarar påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården i den del planförslaget avser den nya kontorsbyggnaden på Riddaren 18. Planförslagets inverkan på riksintresset behöver klargöras, se vidare nedan under rubriken Riksintresse för kulturmiljövården.

Länsstyrelsen lämnar i yttrandet i övrigt framför allt synpunkter på hur planförslaget har utformats med hänsyn till kulturhistoriska värden.

Grunder för länsstyrelsens överprövning enligt 12 kap. ÄPBL

Av 12 kap. 3 § ÄPBL följer att Länsstyrelsen ska upphäva en kommuns beslut att anta en detaljplan om beslutet innebär bl.a. att ett riksintresse enligt miljöbalken inte tillgodoses.

Nedan redovisas Länsstyrelsens syn på hur planförslaget förhåller sig till de statliga ingripandegrunderna.

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet är beläget inom det större området Stockholms innerstad med Djurgården som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården. Området skall skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada kulturmiljön (jfr. 3 kap. 6 § miljöbalken). Riksintresset är preciserat i översiktsplanen Promenadstaden till angivna miljöer och karaktärsdrag. Bland karaktärsdragen återfinns bl.a. stadens silhuett och vyer.

Planförslaget möjliggör att byggnaden på norra delen av fastigheten Riddaren 18, Nybrogatan 13, kan rivas och ersättas av en kontorsbyggnad i åtta våningar bakom bibehållna fasader mot norr och öster. På det befintliga husets tak föreslås tre nya takvåningar uppföras som lutar inåt från befintlig takfot och som utformas i glas med horisontella lameller. Länsstyrelsen finner att de föreslagna nya takvåningarna skulle komma att utgöra ett nytt inslag i stadsmiljön vid Nybrogatan, särskilt under dygnets mörkare timmar då våningsplanen kommer att vara upplysta. Det framgår inte av handlingarna hur takvåningarna, då de är upplysta, blir synliga från de platser i staden som har särskild betydelse med hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården. Länsstyrelsen anser att planförslaget behöver kompletteras med ytterligare underlag om byggnadens inverkan i stadsbilden för att det ska vara möjligt att bedöma planförslagets påverkan på riksintresset. Planbeskrivningen redovisar att förutsättningen att bevara den befintliga byggnaden på norra delen av fastigheten Riddaren 18 i sin helhet är begränsad av tekniska skäl. Länsstyrelsen noterar att tillvägagångssättet att bygga en helt ny byggnad bakom befintlig fasad är något som hittills förekommit i mycket liten omfattning i Stockholm. En byggnads kulturhistoriska värde utgörs vanligtvis inte enbart av hur byggnaden upplevs från omgivningen, utan även av det dokumentvärde som ligger i byggnaden som helhet avseende bl.a. utformning och funktion. Dokumentvärdet bevaras inte genom att fasaden finns kvar som en kuliss framför en helt ny byggnad. Om det föreslagna tillvägagångssättet skulle upprepas i större skala anser Länsstyrelsen att detta får sådana konsekvenser för innerstadens äldre byggnadsbestånd och därmed stadens kulturhistoriska värde så att påtaglig skada på riksintresset skulle kunna anses föreligga.

Sammanfattningsvis anser Länsstyrelsen att planförslagets inverkan på riksintresset, avseende stadens silhuett, behöver klargöras ytterligare innan frågan om påtaglig skada kan slutligt bedömas.

Övriga grunder som kan föranleda överprövning

Länsstyrelsen bedömer, utifrån nu kända förutsättningar, att det inte finns anledning att befara att planen kommer att bli olämplig med hänsyn till övriga ingripandegrunder enligt 12 kap. ÄPBL.

Råd om tillämpningen av 2 och 3 kap. ÄPBL

Kulturhistoriska värden

Inom planområdet finns flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader som berörs negativt av planförslaget. Länsstyrelsen vill särskilt framhålla följande.

Byggnaden på södra delen av fastigheten Riddaren 18 Riddargatan/Nybrogatan 11, är uppförd 1910 i nationalromantisk stil och är arkitekten Cyrillus Johanssons första uppmärksammade verk. I Stadsmuseets klassificering av innerstadens bebyggelse är byggnaden i sin helhet blåklassad med ett kulturhistoriskt värde som motsvarar fordringarna för byggnadsminne i kulturminneslagen. Byggnaden har skyddsbestämmelser i gällande detaljplan, Pl 7729, med innebörden att byggnadens volym, fasad och trapphus utgör reservat för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och att åtgärder inte får vidtas som minskar byggnadens kulturhistoriska värde. Länsstyrelsen anser att byggnaden med hänsyn till sitt kulturhistoriska värde även fortsättningsvis bör bevaras i sin helhet.

Planförslaget medför att byggnadens gårdsflygel rivs för att ge plats till den föreslagna nya kontorsbyggnaden på norra delen av fastigheten Riddaren 18. Förslaget möjliggör också att gården förses med lanternin. Länsstyrelsen bedömer att byggnadens kulturhistoriska värde därmed skulle komma att reduceras och anser att skäl inte har redovisats som motiverar det föreslagna intrånget.

Den befintliga byggnaden på norra delen av fastigheten Riddaren 18 Nybrogatan 13, som enligt planförslaget kommer att kunna ersättas av en ny byggnad i åtta våningar bakom bibehållna gatufasader, är gulklassad i stadsmuseets klassificering av innerstadens bebyggelse, dvs, har ett positivt värde för stadsbilden. Av planbeskrivningen framgår att en omfattande men misslyckad grundförstärkning utfördes i slutet av 1990-talet, vilken lett till att byggnaden sjunker med stora sättningsskador som följd. Länsstyrelsen har förståelse för att förutsättningarna att bevara byggnaden är begränsade. Planförslaget innebär även att den tidigare biografen Astoria rivs. Om en rivning bedöms vara oundviklig bör biografen dokumenteras.

Sammantaget ser Länsstyrelsen att förslagets utformning för att kunna inrymma en större kontorsbyggnad inom norra delen av fastigheten Riddaren 18 får stora konsekvenser för den blåklassade byggnaden på södra delen av fastigheten. Negativa effekter för omgivande stadsmiljö kan också befaras genom föreslagen påbyggnad och takutformning. Länsstyrelsen anser att en antikvarisk konsekvensanalys bör tillföras ärendet och ligga till grund för stadens lämplighetsbedömning.

Planbestämmelser

Planbeskrivningen redovisar för fastigheterna Riddaren 5 och 18 att befintliga byggnaders fasader ska bevaras, restaureras och/eller återställas och för fastigheten Riddaren 5 att den befintliga gatubyggnaden ska bevaras samt i allmänhet att föreslagna nya byggnader ska utföras i harmoni med bebyggelsemiljön. Länsstyrelsen anser att dessa ambitioner bör säkerställas genom planbestämmelser.

Fornlämningsområde

Som också framgår i planbeskrivningen ligger planområdet i sin helhet inom fornlämningsområde RAÄ 103:1, vilket innebär att alla schaktningsarbeten måste föregås av tillstånd från länsstyrelsen.

Skolbarns utemiljö - hälsofråga

Länsstyrelsen har särskilt uppmärksammat att en barnkonsekvensanalys med sikte på skolans utemiljö har tagits fram inom planarbetet liksom en solstudie som även omfattar skoltomten, vilket är bra. Där konstateras att ytorna för skolbarnens utevistelse minskar, samtidigt som antalet barn genom tillbyggnaderna kommer att öka i förhållande till idag, samt att andelen möjlig solbelyst del av skolgården minskar till följd av tillbyggnader m.m. Av barnkonsekvensanalysen framgår vidare att det förslag till disposition av gårdsmiljön som redovisas i planbeskrivningen skulle kunna ses som preliminär, dvs kunna utvecklas vidare i kontakt med lärare och elever.

Länsstyrelsen noterar att skol- och förskolegårdar i innerstaden överlag är mycket små och att det även råder brist på andra friytor i närområden, men konstaterar samtidigt att det är en kommunal fråga att se till att utemiljön för skolbarnen blir så bra som möjligt från hälsosynpunkt.

God ljudmiljö – bostäder och nya lokaler

För den befintliga byggnaden utmed Nybrogatan på Riddaren 5 avser planbestämmelsen både kontor och bostäder. Av bullerutredningen framgår att riksdagens riktvärden för trafikbuller inte kommer att kunna innehållas vid fasader mot och närmast gatan. Länsstyrelsen utgår från att avsteg från bullerriktvärdena bör kunna tillämpas för att bedöma lämpligheten av ombyggnader och tillkomsten av nya lägenheter. Planbestämmelser som anger att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska kunna orienteras mot fasad med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå bör därför införas.

Länsstyrelsen har tagit del av SL:s samrådsyttrande som innehåller närmare uppgifter om möjliga störningar av bostäder och lokaler från tunnelbanan. Detta bör uppmärksammas i det fortsatta planarbetet.

Förekomsten av föroreningar inom planområdet

Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden innehåller två objekt inom planområdet. Verksamheter som har bedrivits här är

- tillverkning av tvätt- och rengöringsmedel. Nybrogatan 15
- livsmedelsindustri, Nybrogatan 15
- tryckeri, Nybrogatan 21

Länsstyrelsen bedömer att det inte kan uteslutas att dessa verksamheter har förorsakat att föroreningar finns i omgivningen. Det handlar i första hand om fetter och oljor som har använts vid tvättmedelstillverkning och inom livsmedelsindustrin, och om metaller, klorerade lösningsmedel m.m. från tryckeriverksamheten. Även andra icke dokumenterade verksamheter kan ha funnits eller finns inom planområdet. Vid markarbeten behöver man därför vara uppmärksam på att även andra föroreningar kan förekomma. Länsstyrelsen förutsätter att eventuella markföroreningar avlägsnas till en nivå som innebär att boende, skolbarn och övriga inte riskerar utsättas för hälsofara.

Behovsbedömning – miljöbedömning

Länsstyrelsen delar stadsbyggnadskontorets uppfattning att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, och att en miljöbedömning enligt miljöbalken därför inte behöver genomföras. Förhållanden på plats, projektets påverkan på omgivningen och det som kan påverka planens lämplighet, får behandlas och bedömas inom ramen för planarbetet.

Storstockholms lokaltrafik (SL)

Station Östermalmstorg på tunnelbanans röda linjer ligger rakt under planområdet. Eventuell påverkan på SL:s anläggningar ska redovisas för och godkännas av SL före utställningsskedet, Grundläggning och övriga anläggningsarbeten ska utföras enligt SL:s föreskrifter.

Texten vid cirkelsegmentet för djupbyggnadsbegränsningen bör ändras till:

- Tunnelområde, lägsta schaktningsnivå i meter över nollplanet för schaktning, sprängning, pålning, borrarbete eller andra ingrepp.

I plankartan nämns inget om buller eller vibrationer från tunnelbanan. Stomljudd och vibrationer från tunnelbanan ska beaktas. Felaktig byggnation, exempelvis pålning, kan leda till att dessa störningar uppkommer från tunnelbanan. Följande riktvärden från tunnelbanan ska innehållas i bostad och även skrivas in i detaljplanebestämmelserna:

- 0,3 mm/s avseende vibrationer.
- Max 30 dB(A) slow från tunnelbanan avseende stomljudd i bostäderna.

Buller- och vibrationskrav bör även ställas på nya lokaler.

- SL föreslår att 55 dB(A) max Fast i butiker och 50 dB(A) max Fast i kontor avseende stomljudd innehålls från tunnelbanan vid tågpassage.
- Vibrationsnivån i lokaler ska inte överstiga 0,4 mm/s från tunnelbanan

Buller från schakt från tunnelbanan som mynnar i anslutning till gården har inte kunnat mätas under vintern. Schaktet öppnas sommartid. Dämpande åtgärder kan behöva vidtas om ljudnivåerna från tågpassage överskrider trafikbullerkrav, 70 dB(A) maximal ljudnivå, på planerade uteplatser. Buller från schaktet bedöms vara externt industribuller, då ska 55 dB(A) max nattetid innehållas. SL ska skyddas från kostnader för eventuella åtgärder i avtal.

Trafikverket

Trafikverket har ingen erinran

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Stadsdelsnämnden

Förvaltningen anser att det är positivt att den föreslagna planen bidrar till att uppfylla översiktsplanens mål om fler bostäder i centrala staden samt att i högre grad integrera bostäder och verksamheter. Enligt förvaltningen är det viktigt att utformningen av kvarteret Riddaren i så hög utsträckning som möjligt tar hänsyn till att planområdet ingår i riksintresset Stockholms innerstad samt att fastigheterna är värdefulla ur kulturmiljösynpunkt.

Stadsdelsförvaltningen anser att det är positivt att en barnkonsekvensbeskrivning tagits fram som en del av planhandlingarna. Planförslaget innebär att gården för skolan och förskolan kommer att minska samtidigt som bägge verksamheterna ökar i omfattning. Barnkonsekvensbeskrivningen beskriver att den begränsade gården innebär att skolan och förskolan för att undvika trängsel och konflikter i större utsträckning kommer använda stadens närmiljö för rastverksamhet och utevistelse. Stadsdelsförvaltningen anser att stadens parker och grönområden är en resurs för skolor och förskolor men att det är olyckligt att friytorna för barnen minskar i anslutning till skola och förskola med hänvisning till att barnen kan nyttja parker och grönområden. Det är viktigt att barnen har rimligt stor gård i direkt anslutning till skola/förskola. Stadsdelsförvaltningen är orolig för att denna utveckling sin förlängning kan leda till konflikter kring hur vårt gemensamma vardagsrum, parkerna, ska nyttjas.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslår att följande beaktas i fortsatt planarbete:

1. Det bör utredas om det är möjligt att utforma bostäder i huskroppen mot Nybrogatan på Kv Riddaren 5, så att kraven enligt Stockholmsmodellen för buller klaras. Om detta inte är möjligt bör planbestämmelsen för denna del ändras från bostäder/kontor till kontor. Om bostäder tillåts i denna del bör planbestämmelserna kompletteras med bestämmelse om buller enligt Stockholmsmodellen.
2. Det behöver tydliggöras i planbeskrivningen att det finns en konflikt vad gäller lämplig grundläggning när det gäller alstring av vibrationer och stomljud i byggnader, så att båda dessa störningar förebyggs genom lämpligt byggnadskonstruktion.
3. Den högre skolbyggnadens tak bör utnyttjas för utevistelse för skol- och förskolebarn.

Stockholms brandförsvär

Har ingen erinran mot det remitterade förslaget under förutsättning att:

- De aktuella byggnaderna utförs i enlighet med gällande brandskydds-föreskrifter och allmänna råd.
- Framkomligheten för brandförsvarets fordon beaktas.
- Områdets brandvattenförsörjning uppfyller riktlinjerna i svenskt Vatten P 83.

Trafikkontoret

Parkering

Inom planområdet inryms en låg- och mellanstadieskola för ca 200 elever, en förskola för 120 barn, upp emot 900 kontorsarbetsplatser samt en ökning med cirka 40 bostadslägenheter. Trots detta tillskapas totalt endast 25 parkeringsplatser inom fastigheterna. Således uppfylls inte Parkeringsnormen.

Riddaren 6

Angöringen till den nya skolbyggnaden i fastigheten Riddaren 6 riskerar att fungera dåligt. Det är svårt att utifrån plankartan se var lastintaget ligger men avståndet för avfallshämtbil stående på Riddargatan och hämtplats i den nya skolbyggnaden ser ut att överstiga 10 meter, vilket inte är att rekommendera ur arbetsmiljöhänsyn. Vidare riskerar pollarna att försvåra lastning och lossning. Hur sophantering är tänkt att fungera framgår ej. Frågan avhandlas kortfattat med texten "En utredning pågår för närvarande om att installera sopsug i fastigheten". Trafikkontoret efterfrågar ett förslag på sopsugslösning samt för avfallshantering i stort för bedömning.

Hur långa angöringsavstånd kommer det att bli till den tillgängliga skolentrén? Stadens riktlinjer tillåter maximalt tio meter.

Riddaren 5

Även här ser avståndet från avfallshämtfordon och hämtplats ut att vara för stort. Soprummets exakta läge framgår ej men det ser ut att vara 15-20 meter på plankartan. Högst tio meters avstånd rekommenderas.

Hur långt blir det till soprummet för de boende? Maximalt tio meters avstånd från entré är ett önskemål för god tillgänglighet från Trafikkontoret.

Eget garage saknas till de planerade bostäderna. Det måste därför vara möjligt att anordna en handikapparkeringsplats inom tio meter från bostadsentré, vilket idag inte tillåts av planbeskrivningen. Det måste också vara möjligt att angöra med färdtjänstfordon inom tio meter från entré. I planbeskrivningen står att endast angöring med personbil är möjlig. Problemet kommer även att gälla för flytt- och lastbilar som behöver nå fastigheten.

Riddaren 18

Trafikkontoret är tveksamt till lösningen med sophämtning via bilhiss. Kontoret förutsätter att god tillgänglighet ges för sophämtningen. I planbeskrivningen anges att en garageutfart ska finnas mot Nybrogatan. Eftersom Nybrogatan är en gågata är det olämpligt att öppna en ny garageutfart mot denna gata om det går att undvika.

För kännedom så pågår ett projekt för en upprustning av Nybrogatans gågatu-del som passerar utanför planområdet. Den föreslagna lösningen för den allmänna torgytan bör harmonisera med Nybrogatans planerade utformning.

Fastighetsägaren kommer att få ansvara för driften av torgytan då denna ligger på fastighetsmark.

Kulturnämnden

Kulturförvaltningen anser det möjligt att inrymma bostäder i Riddaren 5 under förutsättning att ändringen anpassas efter byggnadens ursprungliga karaktär. Omdaningen av fasaden är ovarsam och bör anpassas bättre till stenstadens äldre bebyggelse och inte förses med balkonger. Föreliggande förslag innebär också en alltför stor exploatering. Påbyggnaden i tre våningar höjer sig över frontespisen, en byggnadsdetalj som i den här typen av arkitektur markerar att taket tar vid. Påbyggnaden kommer även att bli väl synlig från Nybrogatan.

Kulturförvaltningen anser vidare att det är möjligt att uppföra en ny skolbyggnad på gården inom Riddaren 6, dock inte på bekostnad av den ursprungliga gårdsflygeln. Förvaltningen avstyrker rivning av skolans flygel med hänvisning till byggnadens stora kulturhistoriska, arkitekturhistoriska och samhällshistoriska värden.

Riddaren 18 (fd 17) har synnerligen stort kulturhistoriskt värde med välbevarad fasad såväl mot gård som mot gata. Enligt förslaget rivs gårdsflygeln och en nybyggnad kommer att införlivas med den nya kontorsdelen inom Riddaren 18. Kulturförvaltningen avstyrker rivning av gårdsflygeln med hänvisning till husets stora kulturhistoriska värden och till skyddsbestämmelse i gällande plan. Övriga åtgärder i fastigheten skall anpassas efter AIX antikvariska förundersökning i ograverat skick som upprättats i samband med detaljplanarbetet.

Föreliggande förslag till detaljplan beträffande Riddaren 18 medger rivning av interiören samt påbyggnad med tre våningars glastak samt rivning av biografen Astoria. Det finns få biografer kvar från denna tid och det vore ur kulturhistorisk synvinkel positivt om Astoria med skärmtak och även interiörer kunde be-

varas. Kulturförvaltningen lämnar inga synpunkter på ändrad planlösning av kontorsdelarna inom befintlig byggnad. Förvaltningen avstyrker dock påbyggnad. En påbyggnad i tre våningar med glastak kommer att bli väl synlig i stadsbilden och utgöra ett påtagligt och främmande inslag i stadsbilden. Stadsbildsstudien hörande till planärendet redovisar tyvärr inte hur ljusutsläppet påverkar stadsbilden kvällstid.

De kvarvarande delarna av Riddaren 6 och 18 (fd 17) har behäftats med skyddsbestämmelse q som endast skyddar exteriören. Fler skyddsbestämmelser bör formuleras som även skyddar de kulturhistoriskt värdefulla interiörerna som utpekats i de antikvariska förundersökningarna.

Att förvalta Stockholms kulturhistoriska värden är en central del i planeringen för stadens utveckling. Promenadstaden – ÖP 2010 ger vägledning för hur Stockholms karaktärsdrag, historiska värden och skönhet ska bevaras och utvecklas. Här framhålls att ny bebyggelse ska infogas med omsorg om stadslandskapets helhetsverkan samt att man ska bevara och förnya karaktärsskapande bebyggelse varsamt.

Kulturförvaltningen bedömer med hänvisning till den negativa påverkan på stadsbilden, kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse och miljöer som förslaget innebär att detaljplaneförslaget bör avstyrkas i sin helhet.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Allmänna synpunkter

Skönhetsrådet efterlyste i samband med föredragning av ärendet 2012.04.02 den tekniska rapporten för den norra delen av Riddaren 18, d.v.s. det hus som ursprungligen ritades av Julius Forsell. Likaså ifrågasatte rådet varför ingen antikvarisk utredning gjorts för denna del av kvarteret - att enbart hänvisa till att byggnaden är tekniskt uttjänt borde inte räcka för att få till stånd en rivning av en byggnad av detta slag. Även om man bedömer att huset i sig inte har några stora kulturhistoriska värden borde Biograf Astoria fått någon typ av värderande beskrivning i planhandlingarna. Någon större forskningsinsats hade inte heller krävts, då Kjell Furberg i sin bok *Svenska Biografer*, utgiven år 2000, skrivit ganska utförligt om Astoria. Vidare har Skönhetsrådet efter föredragningen av ärendet blivit kontaktat av AIX arkitektkontor AB som ansett sig tvingade att meddela att de inte ställer sig bakom de sammanfattande slutsatserna i dokumentet *Antikvarisk konsekvensbeskrivning, Kv. Riddaren, Sammanfattning antikvariska värden 2012-03-06* samt i *Planbeskrivning, Detaljplan för Riddaren 5, 6 och 18*, s 17 ff. Rådets kan inte annat än finna det anmärkningsvärt att fastighetsägaren låtit det framstå som om slutsatserna i dokumenten överensstämmer med de bedömningar AIX gjort.

Riddaren 5

Skönhetsrådet anser att förslaget att riva allting bakom fasaden för att sedan uppföra ett nytt bostadshus är mycket tveksamt ur såväl arkitektonisk som kulturhistorisk synvinkel, i synnerhet som man i förslaget väljer att tillföra en mängd nya element i form av balkonger och loggior varvid byggnaden får ett helt nytt uttryck. Rådet vill i första hand se att man i stället bevarar byggnaden som skola, i andra hand att man konverterar de befintliga lokalerna till bostäder. Stockholms stad har tydligt uttalat att man vill verka för långsiktigt hållbart tänkande och ett bevarande av den befintliga byggnaden torde ligga i linje

med detta även om det innebär att kvarteret tillförs ett något mindre antal lägenheter. Planförslaget medger även en kraftig höjning av byggnaden. Enligt rådet måste huset vid gränden underordna sig gathusets höjd och inte, som i förslaget, ligga i jämnhöjd med gathusets gavelkrön, den del av huset som ska manifesteras sig som byggnadens huvudnummer.

Riddaren 6

Skönhetsrådet saknar även för denna del av planområdet en ordentlig redovisning av byggnaden och dess kulturhistoriska värde i underlaget. Det finns såväl kultur- och personhistoriska som arkitekturhistoriska skäl att bevara byggnaden i sin helhet. Byggnaden representerar bl.a. en lång period i svensk kvinnohistoria då läraryrket var den enda möjligheten för kvinnor till högre studier och ett flertal kända svenska kvinnor har utbildats vid institutionen ifråga. Lärarinneseminarier är så vitt känt den enda kvarvarande byggnaden av sitt slag från den aktuella tiden och den är således idag att betrakta som unik. Arkitektoniskt kom byggnadstypen att stå modell för en betydande del av de läroverk som senare uppfördes. Planprincipen med en öppen pelarhall med överljus omgiven av lärosalar samt ett centralt placerat trapphus varifrån man når de större salarna i en egen volym, däribland högtidssalen, realiserades sannolikt här för första gången i Sverige. En rivning av den befintliga gårdsflygeln innebär således enligt Skönhetsrådets bedömning en mycket stor skada, varför rådet helt avstyrker denna del av planförslaget.

Riddaren 18

Skönhetsrådet anser att gårdsflygeln i tidigare Riddaren 17 måste bevaras, däremot kan förändringar i byggnaden från 1873 diskuteras. Skönhetsrådet är dock i det här läget inte berett att tillstyrka rivningar inom Riddaren 18 då rådet inte fått ta del av någon teknisk undersökning som ger stöd åt påståendet i plan-texten att byggnadens konstruktion är uttjänt. Om byggnaden på Riddaren 18 inte kan räddas bör man diskutera om allt bakom fasaden verkligen måste rivas. Enligt rådet bör man då i första hand försöka bevara biografens foajé samt baldakinen över entrén. Blir bedömningen att en rivning av hela den bakomliggande strukturen är nödvändig ställer sig rådet mycket tveksamt till att det tekniskt kommer gå att säkra de befintliga fasaderna när man samtidigt ska gräva ut grunden för att anlägga garage och utrymmen för tekniska installationer. I ett sådant läge anser rådet att man i stället bör överväga att bygga ett helt nytt hus - utan ljusgård torde den nya kontorsvolymen rymmas väl utan att inkräkta på f.d. Riddaren 17. Planförslaget medger en höjning av byggnadsvolymen som rådet avstyrker. Föreliggande förslag skulle etablera en helt ny byggnadshöjd utanför citykärnan och denna höjning kommer utan tvekan att bli prejudicerande för framtida byggnadsprojekt i innerstaden. Rådet ställer sig dessutom mycket negativt till den föreslagna lösningen som i bästa fall innebär att man inte kommer att uppleva de stora glasade partierna från gatan men som på avstånd, liksom från grannfastigheter, kommer att upplevas som en mycket stor uppglasad volym då lamellsystemet inte alls kommer att få någon avskärmande effekt.

Slutsatser

Enligt Skönhetsrådets uppfattning finns det förutsättningar att göra förändringar inom kvarteret och rådet ser mycket positivt på att de verksamheter som idag finns där kan vara kvar och utvecklas på platsen. Rådet anser dock att man behöver pröva andra alternativ än de som presenterats i planförslaget. Bl.a. bör

man studera möjligheterna att använda Riddaren 5 för delar av skolverksamheten, gärna i kombination med en ny byggnadsvolym som sluter gränden mot väster. Denna skulle i sin tur kunna länkas till det f.d. lärarinneseminariet, Riddaren 6, varigenom en funktionell helhet skulle kunna skapas. Rådet ställer sig även positivt till att tillgängliggöra en större del av gränden för allmänheten. Vidare anser rådet att man i den mån rivningar bedöms nödvändiga, bör fundera över om de sparade fasaderna enbart är ett sätt att försöka mildra opinionsyttringar. Om så är fallet vore det i det här läget kanske bättre att faktiskt våga stå för de förändringar man de facto gör och manifesterar det med helt nya byggnader.

Slutligen vill rådet kommentera det stora anslag man gör i samrådshandlingen genom den framtagna barnkonsekvensanalysen. Rådet anser det berömvärt att staden åter börjat diskutera barns miljö, men det redovisade resultatet, d.v.s. att miljön för barnen med planförslaget kommer att bli sämre, är inte acceptabelt. Planförslaget måste, i synnerhet med tanke på hur många barn som verkligen påverkas av förändringarna, tvärtom innebära att barnens miljö blir bättre.

Rådet avstyrker bestämt förslag till detaljplan i föreliggande form, men deltar gärna i en diskussion om projektets fortsatta utveckling.

SISAB

SISAB har inget att erinra angående förslaget.

Stockholm Business region AB

Stockholm Business Region (SBR) är positivt inställd till detaljplaneförslaget. Det är välkommet att skapa nya bostäder och kontorslokaler i en attraktiv del av staden.

Området är ett av de största innerstadskvarteren och består idag av bostadsfastigheter, kommersiella lokaler samt utbildnings- och kulturverksamhet. SBR ser det som positivt att denna mix av fastigheter enligt planen kommer bibehållas, utökas och förbättras.

De nya kontorslokalerna om total 14 000 kvm som föreslås i planen välkomnas då kontorsytor i området är attraktiva och efterfrågade.

Att nya butik och restauranglokaler planeras i entréplanet för Riddaren 18 ser SBR som positivt. Tillgängligheten av små och billiga lokaler för företagare är en bristvara inom staden och SBR vill därför understryka vikten av att införa lokaler av olika storlek för att möjliggöra olika typer av verksamheter.

Övriga remissinstanser

Stockholm Vatten AB

Vattenförsörjning

Vattenanslutning sker till befintlig servisledning i Riddargatan när det gäller fastighet Riddaren 6, medan fastigheterna 5 resp. 18 har befintliga servisledningar i Nybrogatan.

Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +50 m vp över stadens nollplan, vilket vid normalt anordnande av installation kan innebära att intern

tryckstegring erfordras för tappställen över nivån +30 m. Sådan tryckstegring bekostas ej av Stockholm Vatten AB.

Spillvattenledning/kombinerad avloppsledning

Anslutning till befintlig kombinerad avloppsservis i Riddargatan när det gäller fastighet Riddaren 6, medan fastigheterna 5 och 8 har befintliga servisledningar i Nybrogatan

Dagvatten

Det är viktigt att man planerar markhöjder och grönytor så att man i första hand kan ta hand om dagvattnet inom fastigheten via infiltrationsanläggningar eller dylikt. I andra hand skall fördröjning av dagvattnet ske inom fastigheten innan avledning sker till den befintliga kombinerade avloppsledningen.

Vid eventuella frågeställningar beträffande omhändertagande av dagvatten inom fastigheten kan områdesansvarig kontaktas.

För övrigt ingen erinran.

Fortum Distribution AB

Fortum Distribution AB har erhållit rubricerade förslag för yttrande och får till remissens besvarande anföra följande.

För att klara strömförsörjningen av föreslagen nyetablering erfordras plats för ny elnätstation.

Plats om 10 x 5 meter erfordras för etablering av ny elnätstation inom planområdet, vilket anges och eventuellt markeras i planhandlingarna.

Stadens EMF- policy samt åtkomst måste beaktas vid placering.

I övrigt har vi ingen erinran vad gäller distributionsanläggningar för el.

AB Fortum Värme

Befintliga fjärrvärme- och fjärrkylaledningar måste beaktas. Vidare utredning får visa om behov av flytt finns. Ev kan vi behöva servitut el ledningsrätt. Kvarteret Riddaren 18 är anslutet till gasnätet från Nybrogatan.

TeliaSonera Skanova Access AB

TeliaSonera Skanova Access AB har inget att erinra.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Kungliga Ingenjörssakademin

Fastigheten Riddaren 10, Stockholm, Grev Turegatan 12-16 har följande synpunkter på den föreslagna detaljplanen:

- Brandgata med angränsning till vår fastighet från Riddargatan bör finnas kvar. Dels har fastigheten tidigare drabbats av brand vilket vissa av våra hyresgäster fortfarande minns väl. Vi kommer även att fortsätta det redan påbörjade arbetet med att bygga bostäder på våra vindar Grev

Turegatan 12 b-d, vilket skulle försvåras/äventyras på grund av höjda kostnader om vi ej kunde samordna materialtransporter via Riddargatan. En framtida försämring för fastighetens fortsatta utveckling kan inte accepteras.

- Hela kvarteret Riddaren 10 är Q-märkt i blå klass varför preliminärt besked om att anordna brandtrappor på fasad torde vara svåruppnåliga och dessutom synnerligen missklädsamma. Huset skulle vid en eventuell framtida brand ha små möjligheter att klara densamma på ett acceptabelt sätt om brandgatan försvinner vilket leder till svårare förhållanden för räddningstjänsten.
- En omfattande MKB bör utföras då vår fastighet är Q-märkt i blå klass och är synnerligen känslig för exempelvis grundvattensänkning då delar av husen är pålat med träpålar som ej får komma i kontakt med syre. Det finns även andra aspekter till varför en MKB skall utföras, se ovan om fastighetens klassning.
- Dagvattenproblemen på Judiska skolans bollplan måste lösas då vi har stora problem med vatteninträngning genom vår grundmur då det idag saknas dagvattenavledning från densamma. Frågan kring LOD bör studeras och utredas i MKB. Vi vill i samband med kommande ombyggnation ges möjlighet till isolering av vår grundmur.
- Vi förbehåller oss rätten att till Humlegården (eller den i dess ställe) överföra eventuella ekonomiska skadeståndskrav för men i nyttjanderätten eller andra ersättningsanspråk som kan uppkomma för våra hyresgäster i samband med byggarbetena.

Brf Järnblodet 23, Nybrogatan 16

Bostadsrättsföreningen Järnblodet 23 motsätter sig förslag till detaljplan eftersom ljusinsläppet till fastigheten Järnblodet 23 kommer att avsevärt försämrats av den tänkta byggnationen.

Svenska Bostäder

Bakgrund

AB Svenska Bostäder är sedan den 1 juli 1980 tomträttsinnehavare till fastigheten Riddaren 23, som gränsar till det aktuella planområdet. Grannfastigheten Riddaren 6 är upplåten med tomträtt till Judiska församlingen i Stockholm sedan den 1 januari 1991.

Svenska Bostäder har sedan år 1980, då byggnaden på Riddaren 23 färdigställdes, nyttjat ett område inom fastigheten Riddaren 6 för gångtrafik till och från gården inom Riddaren 23. Någon skriftlig upplåtelse av servitut eller nyttjanderätt avseende rätten att ta väg över grannfastigheten har inte kunnat återfinnas.

Inom Riddaren 23 finns två daghem med entréer mot gården. Den naturliga vägen till daghemmen för föräldrar med barn och barnvagnar går över grannfastigheten och in på gården. Vi har under planarbetets gång förstått att Judiska församlingen har för avsikt att i framtiden stoppa denna möjlighet till gångpassage över Riddaren 6. Detta skulle innebära en avsevärd nackdel för Svenska Bostäders hyresgäster och försvåra för barn och föräldrar att ta sig till daghemmen inom Riddaren 23.

Yrkande

Mot bakgrund av vad som anförts ovan yrkar Svenska Bostäder att rätten att ta väg för gångtrafik över Riddaren 6 till gården på Riddaren 23 ska säkras i detaljplanen.

Annelie Harcourt, Nybrogatan 16

Som boende i fastigheten mitt emot den föreslagna byggnationen motsätter jag det förslag till detaljplan på grund att vi kommer få, på flera våningsplan, ökad insyn och ljusföroreningar ifrån artificiellt ljus (störande belysning) från den tänkta byggnationen.

Dessutom den föreslagna detaljplanen innehåller ingen bevis att det inte kommer leda till ökad trafik, och förändrad närmiljö av Nybrogatan som gågata.

En gågata, bilfri zon eller bilfritt område, är ett område i en ort där man inte får köra bil eller andra motorfordon utan tillstånd från myndigheterna. Däremot får man cykla i gångfart. Tillstånd för motortrafik ges oftast bara till mindre lastbil som hämtar eller lämnar något i området, taxi, funktionshindrade och utryckningsfordon som ambulans, brandbil och polisbil, och det är önskvärt att hastigheterna hålls så låga som möjligt. Sveriges första gågator är Sergelgatan i Hötorgscity i Stockholm, som planerades redan i mitten av 1940-talet av dåvarande stadsplanedirektör Sven Markelius i samband med Norrmalmsregleringen.

Katarina Lundquist, Riddargatan 3b

Passagen mellan Riddaren 23/25 och Riddaren 5,6 och 18 är idag huvudentré för boende i Brf Riddaren 25. Denna entré har gatuadress Riddargatan 3 vilket även är Brf Riddaren 25 boendes adress (25 stycken bostadslägenheter). Denna entré har använts som ingång sedan huset byggdes 1980/1981 och pga detta har Brf Riddaren 25 ansökt om servitut på passagen.

Förslaget att nyttja entrén i Riddargatan 1 ser vi inte som en möjlig lösning. Entré i Riddargatan 1 är avsedd för lokalerna i fastigheten Riddaren 23, vilket även framgår nere i densammas entré. Hissarna i Riddargatan 1 är små och att dela dessa tillsammans med läkarmottagning, BVC, förskola (med 70 barn och största delen har barnvagn) skulle innebära stora problem då hissarna redan idag är otroligt hårt belastade.

Nödutgång från Östermalms tunnelbanestation mynnar ut på gården inom Riddaren 23 och denna nödutgång går ej (enligt bifogat mail från Jens Lind, SL) att stänga.

Den brandgenomgång som gjordes har inte tagit hänsyn till tunnelbanans nödutgång (detta enligt Peter Nilsson, Briab) vilket då kan komma att ändra synen på utrymningsvägar.

Brf Riddaren 12

34 fullmakter har inkommit från sakägarna inom Riddaren 12 via advokatfirman Björn Rosengren.

Sakägarna, bostadsrättsföreningen Brf Riddaren 12 och föreningsmedlemmar boende å fastigheten Riddaren 12, berörs främst av enligt planförslaget planerade förändringar av byggnaden å Riddaren 5. Av planförslaget framgår dock inte omfattningen av planerade förändringar. Planförslaget anger endast beträffande Riddaren 5 *"rivning och återbyggnad av byggnadernas inre, för bostäder respektive kontor, emedan fasaderna bibehålls"* (samrådshandling s 7 ö). Detta är dock en oriktig uppgift. Av byggherren Humlegården Fastigheters ritningsmaterial framgår nämligen att det istället rör sig om en massiv rivning och en total nybyggnation å Riddaren 5 där endast delar av den befintliga byggnadens södra fasad skall behållas. Gårdsdelen av byggnaden skall helt förändras och även planeras anbringas i vart fall 2,5 ytterligare våningsplan på höjden. Dessutom planeras byggnaden å Riddaren 5 på ett oredovisat sätt sammanfogas med befintlig byggnad å Riddaren 12 och även skall ett oredovisat antal balkonger uppföras. Angiven planerad byggnation framgår inte av planförslaget.

Syftet med samråd är enligt 5 kap 21 § Plan- och bygglagen [1987:10] att förbättra beslutsunderlaget och ge möjlighet till insyn och påverkan. Detta förutsätter emellertid att staden för berörda sakägare också redovisar samtliga de åtgärder som planeras. Så är inte fallet i rubricerat ärende. Sakägarna kan inte av befintligt planmaterial fullt ut bedöma konsekvenserna av planförslaget. Över det ofullständiga material som presenterats är sakägarnas inställning dock följande.

Sakägarna motsätter sig att byggnaden å Riddaren 5 sammanfogas med befintlig byggnad å Riddaren 12. Riddaren 12 är belägen utanför planförslagsområdet och angiven byggnadsåtgärd kan därför inte företas med mindre än att också detaljplanen för vilken Riddaren 12 ingår ändras. Det skall särskilt framhållas att sakägarna inte kommer att tolerera några som helst byggnadsåtgärder på eller i anslutning till Riddaren 12.

Vidare motsätter sig sakägarna de ytterligare 2,5 våningsplan som enligt uppgift från Humlegården Fastigheter planeras anbringas på den befintliga byggnaden å Riddaren 5. Inte heller här har staden redovisat omfattningen av nybyggnationen. Inte någonstans i planmaterialet anges att aktuell byggnad också avses höjas avsevärt. Planerad höjning av befintlig byggnad å Riddaren 5 innebär bl.a. att samtliga lägenhetsinnehavare i Brf Riddaren 12 med fönster mot gården kommer att få försämrade ljusförhållanden, vissa lägenhetsinnehavare med lägenheter på låga våningsplan som idag har sol en del av dagen kommer med föreslagen planändring bara få skugga. Den solstudie som gjorts anger dessutom endast ljusförhållandets förändring under en dag. Här efterfrågar sakägarna en mer omfattande och rättvisande solstudie som visar ljusförändringarna vid föreslagen planändring under ett helt år.

För sakägare Niklas och Olga Bergman innebär de ytterligare 2,5 våningsplan och sammanfogningen som planeras att där Bergmans idag har sitt vardagsrumsfönster kommer Bergmans med föreslagen planändring att få en fasad. Inte heller denna omständighet framgår av stadens planmaterial. Staden har överhuvudtaget inte bemödat sig att ta fram någon som helst konsekvensanalys över hur omkringboende sakägare kommer att påverkas av planförslaget. Tilläggas skall också att gårdshuset å Riddaren 12 har fungerande eldstäder och rökkanalen går i liv med där Humlegården Fastigheter planerar sammanfoga

byggnaderna å Riddaren 5 och 12. Sakägarna kommer inte att tillåta någon exteriör förändring av byggnaden å Riddaren 12.

Den planerade höjningen av byggnaderna inom planförslaget kommer kraftigt att avvika från samtliga omkringliggande byggnaders höjd idag. För byggnaden å Riddaren 12, som är kulturklassat, innebär planerad sammanfogning att byggnadens kulturhistoriska värde kommer att förvanskas.

Sammanfattningsvis motsätter sig således sakägarna en förändring av befintliga byggnadernas yttre inom planförslaget. Gällande detaljplan för Riddaren 5, P12040A, fastställd 1939, anger dessutom redan bl.a. bostadsändamål. Föreslagen verksamhetsändring från skola till bostad är således redan möjlig med befintlig detaljplan.

Planförslaget skall förty undanröjas.

Lars-Åke Hansson, Nybrogatan 14

Takpåbyggnaden är ej anpassad till omkringliggande fastigheter och framförallt ej anpassad till befintlig byggnad och får en höjd som dominerar omgivningen och den stora kontorsvolymen, motsvarande minst en Hötorgsskrapa, är alldeles för stort för kvarterets gestaltning. Taket kommer störa dagtid såväl som kvällstid.

Garagedfart på Nybrogatan är en icke acceptabelt för gågatans perspektiv och kommer bidra med en starkt ökad trafik då fastighetsägaren som förutom garageplatsernas trafikflöde dessutom vill ha alla transporter och sophantering från Nybrogatan, också ytterligare ett skäl till varför byggnadens ökade kontorsvolym måste minskas. Riddargatan är en bättre garagelösning och genomförbart i den föreslagna gårdsentrén.

Fastighetsbolaget rivningsskäl inte godtagbart då de själva misslyckat med att grundlägga fastigheten.

Nybrogatan mellan Nybroplan och Östermalmstorg är alldeles för smal för att tillföra stora, höga byggnader utan bör bibehålla sin småstadskaraktär som idag gör gatan synnerligen populär och attraktiv.

Låt oss inte få en ny "Folkanhusdebatt".

Brf Järnblodet 3 genom Lars-Åke Hansson

Tilltänkta dominerande takpåbyggnaden är ej anpassad till omkringliggande fastigheter och ej anpassad till befintlig byggnad. Påbyggnaden kommer störa dagtid såväl som kvällstid. Den tilltänkta takkonstruktionen tillhör inte 1800-tals huset arkitektur. Ingen i bostadsfastigheterna i omgivningen har kunnat förutse en sådan oerhörd förändring.

Garagedfart på Nybrogatan är en icke godtagbar lösning ur gågatuperspektivet. Med dagens regler får trafik från garage på Nybrogatan köra i valfri riktning vilket också orsakar problem för de gående. En garagedfart är ej anpassad till gågatans syfte och säkerhet.

Garagenedfarten skall dessutom lösa den omfattande biltrafiken för varutransporter och sophantering till de 900 arbetsplatserna och den omfattande skol- och kulturverksamheten. En besvärlig lösning om Nybrogatan blir en avstängd gata under dagtid - ett eventuellt förslag i den framtida gågatuupprustningen och ett tidigare förslag i Trafikkontorets beredning 2004.

Fastighetsbolaget Humlegårdens motivering till rivning pga tidigare misslyckad grundförbättring är inte ett skäl för rivning. Nytt, genomtänkt förslag måste begäras.

Den stora tillförda kontorsytan i förslaget överensstämmer inte med översiktsplanens mål för stadsdelen. Bostäder har ett större värde för det redan idag starkt kontorsdominerande kvarteret. Kultur och skolverksamhet är till fördel för alla.

Bo Lavén, Nybrogatan 14

Att blåklassade hus föreslås rivas för att fastighetsägaren skall möjliggöra en högre kontoriseringsgrad, finns ej skäl för ur ett stadsbyggnadsperspektiv. Förslaget rimmar dåligt med Översiktsplanen. Östermalm är redan idag hårt kontoriserat och fördelningen i förslaget är dåligt belyst gällande den idag procentuella fördelningen av bostäder/kontor/skola/affärsverksamhet och det i förslaget kommande. Närmare nya 20.000 kvm mer offentlig yta i redan hårt kontoriserat område.

Garagenedfart från Nybrogatan strider mot Trafikkontorets intentioner och en gågatas status. En mycket omfattande ökning av trafik som skall försörja 900 arbetsplatser samt skolverksamhet. Garagenedfarten kan ordnas från till Ridargatan. Omfattande framtida garageplaner finns i området.

Nattljusstudie behöver göras. Den ritade takkonstruktionen är helt oprövad och helt okänsligt anpassad till den rådande byggnadens fasad. Lamellerna skärmar dessutom inte av något nattljus för de boende i fastigheterna omkring. Takhöjden är högre än högsta gavelpunkt i grannfastigheten, och skärmar av dagsljus på ett märkbart sätt för omgivningen samt är helt oproportionell i sin form.

Utredning om hur mycket alla varutransporter och sophantering påverkar denna omfattande kontorisering måste göras. Idag går det inte att ansluta till ett sopsugssystem på Nybrogatan utan sopbilar måste angöra fastigheterna.

Christer Swärd, Nybrogatan 23C

Det har kommit till min kännedom att fastigheter på ovanstående tomter skall rivas och ersättas av en fastighet som är 2 våningar högre. M.a.o. kommer man att ta bort de vackra tak och torn som idag symboliserar Östermalm. För mig som har en vindsvåning köpt för dyra pengar kommer den att få en kraftig värdeminskning i.o.m. att den nya fastigheten byggs så hög.

Gerard Versteegh, Nybrogatan 14

Påbyggnaden

- Den tilltänkta påbyggnaden har alldeles för stor volym och höjd i förhållande till kringliggande byggnader. Taklandskapet trodde jag var något som kommunen värnade om. Jag känner flera personer som har

sökt byggnadslov på Östermalm för små och föga inkräktande förändringar i tak vilka har fått avslag med hänvisning till hur viktigt det är att bevara taklandskapet. Hur förslaget för Riddaren 5 hänger ihop med detta är svårt att förstå. För mig verkar det inte rimligt att den skulle tillåtas höja sig cirka två våningar över Riddaren 17.

- Den föreslagna estetiska utformningen av påbyggnaden hänger inte alls ihop/harmonierar inte med den nuvarande fasaden och kommer vara väl synlig från gatunivå då man går nedför Nybrogatan från Östermalms-torg för att inte tala om från övre våningsplan från kringliggande byggnader. Takutformningen med raster och lameller är heller inte lämplig ihop med den existerande fasaden, (I mitt tycke vore ett helt modernt hus bättre, i stället för ett oharmoniskt hopkok.)
- Påbyggnaden skulle innebära betydande "ljusförorening" i och med allt glas bakom raster och lameller, speciellt vintertid.
- Påbyggnaden skulle framför allt skugga Riddaren 18s fasad mot gränden samt husen 16 - 20 på Nybrogatans östra sida. Det skulle vara till nackdel för gatumiljön på Nybrogatan och de boende där. (I Solstudien är för övrigt fastighetsbeteckningarna Riddaren 18 och Riddaren 5 omkastade.)
- Jag ifrågasätter även påståendet att byggnaden bör rivras (förutom fasaden) på grund av att grundförstärkningarna från början av 90-talet inte gjordes ordentligt. Jag är övertygad om att en sådan skulle kunna göras framgångsrikt idag i samband med att biografen tas bort.

Parkeringsgaraget med infart från Nybrogatan

- Denna fastighet är extremt centralt belägen och jag ifrågasätter behovet av parkering över huvudtaget med tanke på de mycket bra kommunala transportmedel som finns tillgängliga nära.
- Ur miljösynpunkt är det svårt att försvara behovet av parkering i detta läge.
- Nybrogatan är som bekant en gågata och ingen infart för parkering finns idag till fastigheten från Nybrogatan.
- Det vore direkt olämpligt med bilar som skulle stå och vänta på gågatan på att en garageport skulle öppnas.
- Förlust av skyltläge och butiksyta, till förmån för en garageinfart, mot Nybrogatan vore olyckligt.
- Infart till garage vore mycket lämpligare från Riddargatan, som ju inte är en gågata. Ett sämre alternativ, men bättre än direkt infart från Nybrogatan, vore infart till garage från gränden mellan Riddaren 5 och Riddaren 18.

Övriga, ej sakägare

AIX Arkitekter AB

Meddelar att det i planhandlingarna bilagda dokumentet "Antikvariska konsekvensbeskrivning" inte är författat av AIX Arkitekter AB. De sammanfattade slutsatserna är inget som AIX Arkitekter AB ställer sig bakom. Inte heller de

slutsatser som presenteras i Planbeskrivningen, med hänvisning till AIX, är något som de ställer sig bakom.

Föreningen Östermalm

Samtliga byggnader inom planområdet utgörs av byggnader från sent 1800-tal och tidigt 1900-tal. Föreningen tycker att det är olyckligt att planförslaget innebär rivning av tre av dessa byggnader, även om två fasader avses bibehållas.

Föreningen anser att betydligt fler bostäder bör inrymmas inom planområdet. Vi motsätter oss att Riddaren 17 rivs och ersätts av ett nytt stort och högt kontorshus. Detta hus bör bevaras och byggas om för bostäder.

En planbestämmelse bör införas så att den föreslagna lilla torgytan mot Nybrogatan blir allmänt tillgänglig. Denna torgyta bör utökas.

Vi ifrågasätter skolgården ovanpå på skolbyggnaden och ser heller att ytan mellan Riddaren 5 och 18 utnyttjas för skolbarnen utevistelse. Denna yta bör göras bilfri. Eftersom Nybrogatan planeras att bli gågata bör infart till det underjordiska garaget flyttas till Riddargatan inom Riddaren 6.

Samfundet S:t Erik

Samfundet S:t Erik ser med stor oro på detaljplaneförslaget och den prejudice-rande betydelse ett godkännande av planen skulle få. Samtliga byggnader som omfattas av detaljplaneförslaget är av stort kulturhistoriskt intresse, som en sammanhållen och levande innerstadsmiljö i centralt läge.

Det gäller även *Riddaren 18* med sin mycket välhållna fasad från 1873 och biografen Astoria i bottenvåningen, med dess välbevarade foajé. Den "tekniska undersökning" som presenterats i ett sent skede kan inte tas till intäkt för att huset är "tekniskt slut". Även *Riddaren 5* byggt 1903 med bostadshus åt Nybrogatan och Sofi Almqvists samskola mot sidogränden har ett obestridligt arkitektoniskt och kulturhistoriskt värde. Stadsmuseets klassning av *Riddaren 5* och 18 är i underkant och det är ytterst beklagligt att ingen antikvarisk bedömning gjorts av dessa två fastigheter. *Riddaren 6*, byggd 1871 för Högre lärarinneseminariet, är en märkesbyggnad i svensk kvinnohistoria och dessutom arkitektoniskt av stort intresse med sin centrala ljusgård, som var förebild för många senare skolor. Gårdsbyggnaden i *Riddaren 17* ingår i "blåklassningen", är omistlig för gårdsmiljön (och har dessutom ankarslutar som torde vara från det Palinska huset som låg på platsen tidigare).

Samfundet S:t Erik hävdar bestämt att samtliga byggnader i detaljplaneområdet har mycket goda förutsättningar att fortleva med nuvarande funktioner. Rivningar och påbyggnader bör inte tillåtas.

Den i detaljplaneförslaget redovisade byggnadsvolymen i Kv Riddaren 18 skulle inverka menligt på det offentliga rummet mot Nybrogatan. De stora byggnadsvolymerna skulle begränsa solinfallet till skolgården, som dels minskas i yta, dels skulle rymma fler elever.

Samfundet S:t Erik ställer sig positivt till skolverksamheten på platsen. En tillbyggnad, för skoländamål eller bostäder, kan göras genom att sluta tvärgränden mot väster och ändå behålla större delen av gården.



Samfundet S:t Erik avstyrker sålunda föreliggande detaljplaneförslag.

Nina Hjerpe m.fl.

Det är väldigt viktigt att man ska bevara de träd som står där innanför då dessa betyder så mycket för livsglädjen, trivseln och för syrets skull, vilket har stor betydelse för alla människor och djur.

Daniel Hjort

Stoppa denna planerade rivning genast! Rivningsplanerna innebär en fortsatt vandalisering av stadsbilden där vacker arkitektur från sekelskiftet rivs till förmån för tråkiga kontorsbyggnader. Renovera istället fastigheterna och behåll - hög takhöjd och vackra detaljer. I synnerhet reagerar jag på den planerade rivningen av judiska skolan som verkar vara en välbevarad jugendbyggnad. Stockholm har inte råd att förlora mer av sin charm!

Bo Bergman
avdelningschef

Susanna Stenfelt
planarkitekt