



Handläggare: Susanna Stenfelt
Tfn 08-508 26 142

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför utställning av förslag till detaljplan för Riddaren 18 i stadsdelen Östermalm (ca 20 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och beslutar
att utställning av detaljplan ska ske i enlighet med detta utlåtande.

Ann-Kristin Kaplan
Tf stadsbyggnadsdirektör

Bo Bergman
Avdelningschef



Kvarteret Riddaren, flygvy från sydväst - Birger Jarlsgatan och Stureplan till vänster i bild

Bilaga: Samrådsredogörelse

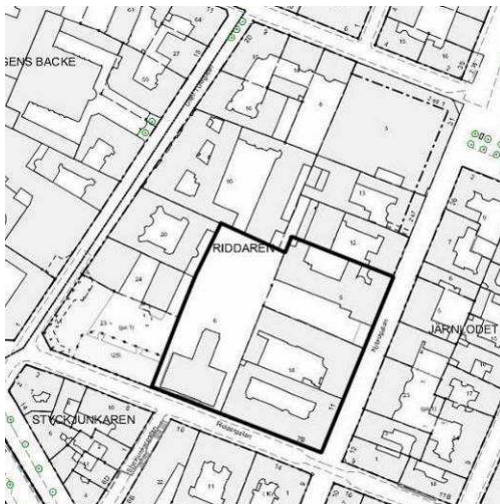
Sammanfattning

Plansamråd om Riddaren 5, 6 och 18 hölls under perioden 23 mars - 4 maj 2012. Planförslaget syftade till att möjliggöra en utveckling av den redan etablerade judiska skol- och kulturverksamheten i kvarteret samt tillföra nya bostäder och attraktiva kontorsarbetsplatser. Ett vidare syfte är att stärka stadsdelens urbana karaktär med ett utökat kulturellt utbud i kombination med ytterligare bostäder och arbetsplatser.

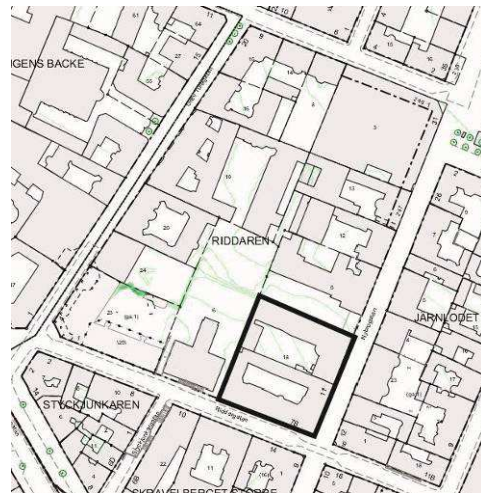
Under samrådet har ca 60 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser är negativa till planförslaget och framför synpunkter främst gällande kulturmiljö, det finns även synpunkter gällande trafik och teknisk försörjning. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att planförslaget revideras så att påverkan på omgivande fastigheter minskar.

Under samrådet har krav ställts på ett bättre bevarande av befintliga fastigheter inom planområdet. Stiftelsen Judaica sökte en samarbetspartner med erfarenhet av varsamt bevarande. För att konvertera den Almquistska skolan, Riddaren 5, till bostäder med en högre grad av bevarande än samrådsförslaget. Planområdet delades i två separata detaljplaner, en för Stiftelsen Judaica, judiskt kulturcenter med skola (Riddaren 6) och bostäder (Riddaren 5), samt en för Humlegården Fastigheter (Riddaren 18). Detaljplanen för Riddaren 5 och 6 ställdes ut under våren och antogs av stadsbyggnadsnämnden i juni 2013.

Riddaren 18 redovisas för stadsbyggnadsnämnden i detta tjänsteutlåtande.



Samrådsförslagens planområde



Planområde inför utställning

Sammantaget gav 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 förnyelseprocessen. Efter plansamrådet har ett nytt förslag utarbetats för Riddaren 18. Det innebär att hörnbyggnaden f.d. Riddaren 17 lämnas helt ograverad. Gatuhuset mot Nybrogatan inom Riddaren 18 bevaras och konverteras till bostäder, takvinkeln och nacken föreslås höjas något för att inrymma ytterligare en våning. Den byggnad som sträcker sig

utefter den gränd som öppnar sig in i kvarteret – mot den blivande Sofi Almquists plats – föreslås rivas. I dess ställe föreslås en större kontorsvolym uppföras. De två byggnaderna föreslås förenas med en gemensam takutformning.

Länsstyrelsen bedömer i ett kompletterat yttrande över byggherrens nya förslag att föreslagen takutformning avviker starkt och på ett främmande sätt i taklandskapet och skulle i upprepad större skala innebära påtaglig skada på riksintressets värden. Vidare ser länsstyrelsen det värdefullt att pröva möjligheten att bevara även den byggnaden som föreslås rivas, varför en teknisk utredning gjorts.

Den opartiska tekniska utredningen beträffande byggnadens grundläggningsförhållande sammanfattar att byggnaden måste genomgå ett omfattande renoverings- och förstärkningsarbete, särskilt huskroppen mot gården. 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 har därefter låtit teknisk expertis kommentera rapporten med slutsatsen att kostnaderna för ett bevarande av byggnaderna är så betydande att det inte kan försvaras ur ekonomisk synpunkt.

Mot bakgrund av detta anser fastighetsägaren Humlegården Fastigheter att rivning av gårdshuset är motiverat. Stadsbyggnadskontoret menar att ett bevarande av den befintliga 1800-talsfastigheten skulle välkomnas men att det sannolikt är förenat med höga kostnader. Det krävs att den nya kontorsbyggnad som föreslås istället håller en så hög arkitektonisk kvalitet, att det uppväger nackdelen av en rivning av den äldre byggnaden. Takutformningen på den nya kontorsbyggnaden och gatuhuset skall studeras vidare inför utställningen.

Tidplan

Utställning	oktober 2013
Godkännande	december 2013
Antagande	januari 2014

Utlåtande

Bakgrund

Humlegården Fastigheter förvaltar fastigheten Riddaren 18 på Nybrogatan 15-17 och Stiftelsen Judaica äger Riddaren 5 på Nybrogatan 19 samt Riddaren 6 på Riddargatan 5 som är en tomträtt.

Utgångspunkten har varit ett gemensamt samverkansprojekt mellan fastighetsägarna Humlegården Fastigheter och Stiftelsen Judaica.

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.

Planförslaget fanns under perioden 23 mars- 4 maj utställt i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4. Planförslaget visades även på stadsbyggnadskontorets hemsida. Ett allmänt samrådsmöte hölls 28 mars, inbjudan hade gått ut via annons i pressen.

Under samrådet har krav ställts på ett bättre bevarande av befintliga fastigheter inom planområdet. Stiftelsen Judaica sökte en samarbetspartner med erfarenhet av varsamt bevarande, för att konvertera den Almquistska skolan, Riddaren 5, till bostäder med en högre grad av bevarande än samrådsförslaget. Planområdet delades i två separata detaljplaner, en för Stiftelsen Judaica, judiskt kulturcenter med skola (Riddaren 6) och bostäder (Riddaren 5), samt en för Humlegården Fastigheter (Riddaren 18). Detaljplanen för Riddaren 5 och 6 var utställd under perioden 10 april till 8 maj. Planen antogs av stadsbyggnadsnämnden den 13 juni 2013.

Humlegården Fastigheter som tidigare var involverade i både Riddaren 5 och 18 kvarstår endast i Riddaren 18.

Under samrådet har ca 60 yttranden inkommit varav 3 utan erinran. Flertalet remissinstanser är negativa till planförslaget och framför synpunkter främst gällande kulturmiljö. Beträffande planförslaget för Riddaren 18 befarade länsstyrelsen påtaglig skada på riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. 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. Inkomna synpunkter redovisas och kommenteras i en samrådsredogörelse.

Efter plansamrådet har Humlegården Fastigheter studerat ett nytt förslag för Riddaren 18. Förslaget innebär att den blåklassade delen av fastigheten Riddaren f.d. 17 lämnas helt ograverad. Även gatuhuset mot Nybrogatan bevaras och konverteras till bostäder, takvinkeln ochnocken föreslås höjas något för att inrymma ytterligare en våning. Den byggnad som sträcker sig utefter den gränd som öppnar sig in i kvarteret – den blivande Sofi Almquists plats – förutsätts rivas. Den rivna byggnaden ersätts enligt förslaget med en större kontorsvolym.

Med anledning av länsstyrelsens kritik av samrådsförslaget har stadsbyggnadskontoret kommunicerat byggherrens nya förslag med länsstyrelsen, som lämnat ett kompletterat yttrande. I yttrande konstaterar länsstyrelsen att det bevarade gatuhuset förses med en takpåbyggnad i en för omgivningen helt avvikande utformning. Den byggnad som föreslås rivas och ersätts med en kontorsbyggnad ges en liknande takutformning, som därtill ges en i höjdlid och utbredning svängd form. Länsstyrelsen bedömer att föreslagen takutformning avviker starkt, och på ett främmande sätt, i taklandskapet. Om förfaringssättet skulle upprepas i större skala skulle detta innebära påtaglig skada på riksintressets värden.

Länsstyrelsen konstaterar vidare att gatuhuset avses bevaras och att den begränsning för bevarande av byggnaderna, som redovisats i planhandlingarna, inte längre är problematisk. De anser därför det värdefullt att pröva möjligheten att bevara även den andra byggnaden.

Stadsbyggnadskontoret har därefter beställt en opartisk teknisk utredning beträffande byggnadens grundläggningsförhållande. Den tekniska rapporten från Byggt teknik AB, sammanfattar: *"Helt klart är att byggnaden måste genomgå ett omfattande renoverings- och förstärkningsarbete. Detta gäller i högre grad för huskroppen mot gården än den som ligger utmed Nybrogatan. Det går inte att dra den slutsatsen att byggnaderna har en pågående sättning som motiverar en rivning med det underlag som föreligger för detta utlåtande."*

Fastighetsägaren har därefter låtit teknisk expertis kommentera rapporten från Byggt teknik AB och skriver slutsatsen: *"Den del av fastigheten som berörs av planförslaget är sammantaget i dåligt skick. Ny kostsam grundförstärkning, genomgripande ombyggnad, utbyte av el och VVS-system erfordras. Förhållandet är särskilt påtagligt för gårdshuset. Kostnaderna är så betydande att ett bevarande av byggnaderna inte kan försvaras ur ekonomisk synpunkt."*

Mot bakgrund av föreliggande material anser fastighetsägaren Humlegården Fastigheter att rivning av gårdshuset är motiverat.

Stadsbyggnadskontoret menar att ett bevarande av den befintliga 1800-talsfastigheten skulle välkomnas men att det sannolikt är förenat med höga kostnader. Det krävs att den nya kontorsbyggnad som föreslås istället håller en så hög arkitektonisk kvalitet, att det uppväger nackdelen av en rivning av den äldre byggnaden.

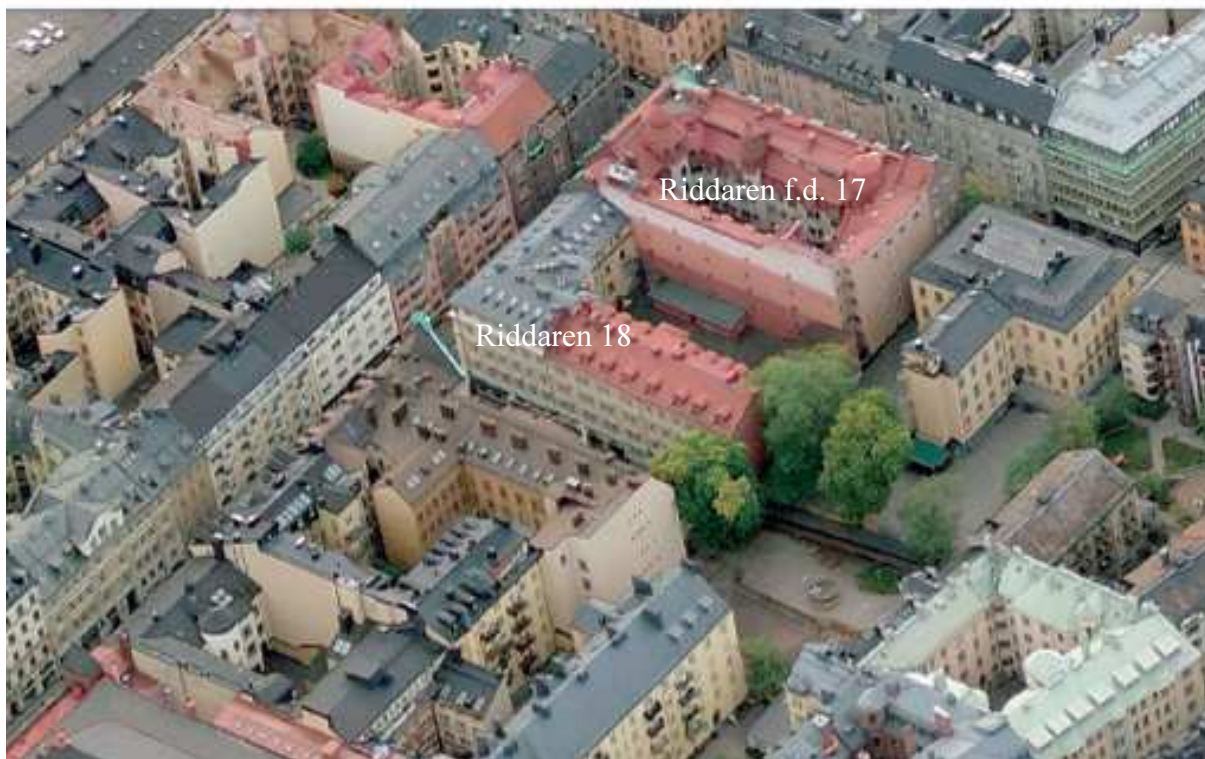
Planens syfte

Planens syfte är att tillföra nya attraktiva bostäder i kvarteret och utveckla den redan etablerade verksamheten med arbetsplatser i ett modernt kontorskomplex.

Området idag – stadsbild och befintlig bebyggelse

Kvarteret Riddaren sträcker sig från hörnet Riddargatan/Birger Jarlsgatan i söder ända upp till Östermalmstorg i norr och avgränsas av Grev Turegatan och Nybrogatan. Det är ett av de största innerstadskvarteren och består genom dess ovanliga storlek och utsträckning utöver sedvanliga bostadsfastigheter även av kommersiella lokaler som Östermalms saluhall och biograf samt andra inrättningar som judiska skolan.

Fastigheten Riddaren 18 vid Nybrogatan 15-17 består av två byggnader; Riddaren f.d. 17 och Riddaren 18.



Kvarteret Riddaren från sydöst (överst) respektive nordväst (underst).



Riddaren f.d. 17, i hörnet Nybrogatan-Riddargatan, vy från söder

Riddaren f.d. 17 uppfördes 1910, i hörnet Riddargatan – Nybrogatan, efter ritningar av arkitekt Cyrillus Johansson. Byggnaden i 6 våningar är uppförd i nationalromantisk stil i tegel med naturstenssockel.



Riddaren 18 är placerad längs Nybrogatan och sträcker sig över hörn in i kvarteret och den öppna gränd som planeras utgöra en offentlig plats, Sofi Almquists plats

Fastigheten Riddaren 18 som byggdes 1873 efter ritningar av arkitekten Julius Forsell för Stockholms Byggnadsförening är uppförd i putsad nyrenässansstil. Byggnaden i 5 våningar placerar sig i längs Nybrogatan och över hörn längs den gränd som sträcker sig in i kvarteret. Biografen som etablerades i den befintliga fastigheten 1928 drevs fram till 2007, då den lades ner av lönsamhetsskäl.



Riddaren 18 mot Nybrogatan, med biograf Astoria, 1962

Tidigare ställningstaganden

Översiktplan

Den 15 mars 2010 antog kommunfullmäktige "Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm". I *Promenadstaden* har området beteckningen innerstadsbebyggelse. Planområdet ingår som en del av den centrala stadens utveckling, där det övergripande målet är att skapa en tät, mångsidig och levande stad.

Fornlämningsområde

Planområdet ligger inom fornlämningsområdet Stockholms innerstad RAÄ 103:1. Alla schaktningsarbeten inom området kräver tillstånd enligt 2 kap Kulturminneslagen (KML) från länsstyrelsen.

Gällande plan

Gällande detaljplan för kvarteret Riddaren 18, Pl 7729, är fastställd 1979. För gårdshuset anger planen bostadsändamål, i bottenvåningen anges bostäder eller uthyrningslokaler. För gatuhuset anger planen bostadsändamål, i bottenvåningen tillåts affärs- eller kontorsändamål. Fastigheten i hörnet Nybrogatan – Riddargatan, Riddaren f.d. 17, utgör ett reservat för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och får endast användas för affärs- och kontorsändamål. Åtgärd får inte vidtas som minskar byggnadens kulturhistoriska värde.

Kulturhistoriskt värde

Enligt Stadsmuseums klassificering är Riddaren f.d. 17 blåmarkerad, vilket är den högsta klassen och innebär att bebyggelsens kulturhistoriska värde motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen.

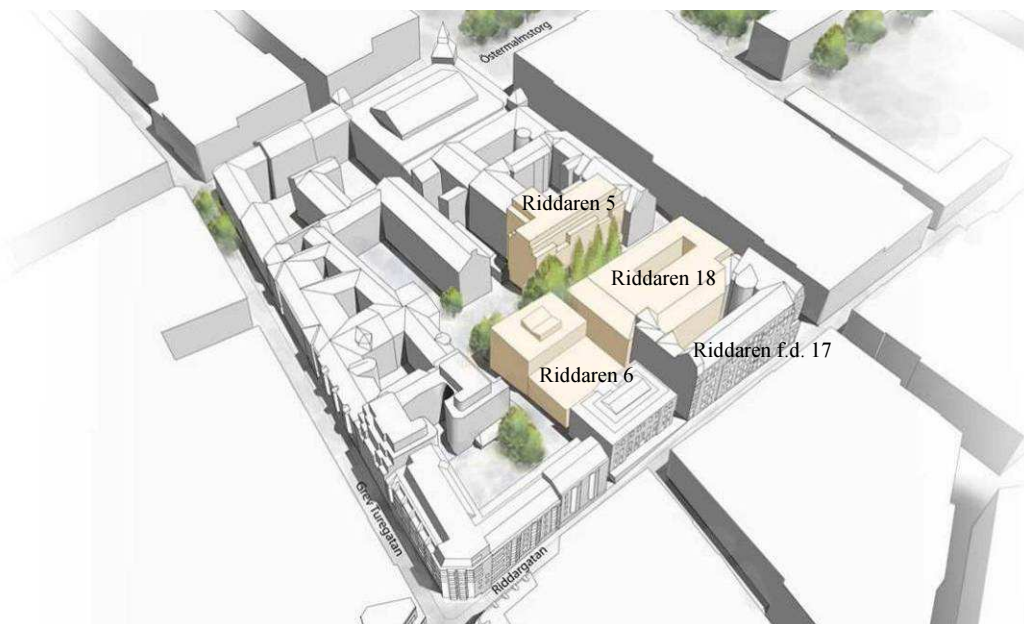
Riddaren 18 är gulmarkerad och bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.



Kvarteret Riddaren, kulturhistorisk klassificering

Plansamrådets förslag

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.



Samrådsförslaget; gårdsflygeln inom Riddaren 6 föreslogs rivas och ersättas med en större volym för skolverksamhet. Inom Riddaren 5 och 18 innebar förslaget rivning och återbyggnad av byggnadernas inre, för bostäder respektive kontor, emedan fasaderna bibehålls.

Sammanfattning av synpunkter under plansamrådet

Under samrådstiden har ca 60 yttranden inkommit.

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 sammanfattande slutsatserna kring kulturmiljö i dokument bilagt planhandlingarna. Rådet finner det anmärkningsvärt att fastighetsägaren, Humlegården, 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).”

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.

Riddaren f.d. 17

Skönhetsrådet och *Kulturnämnden* anser att gårdsflygeln i Riddaren f.d. 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.

Fornlämningar

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

Påverkan på omgivning

Förändrade ljusförhållanden

Boende på Nybrogatan mittemot 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 ljusutsläppet 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 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.

El

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 fjärrkylaledningar 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 avfallshämtbil 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 skolbyggnadens tak bör utnyttjas för skol- och förskolebarn.

Överensstämmelse med Översiktsplanen

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

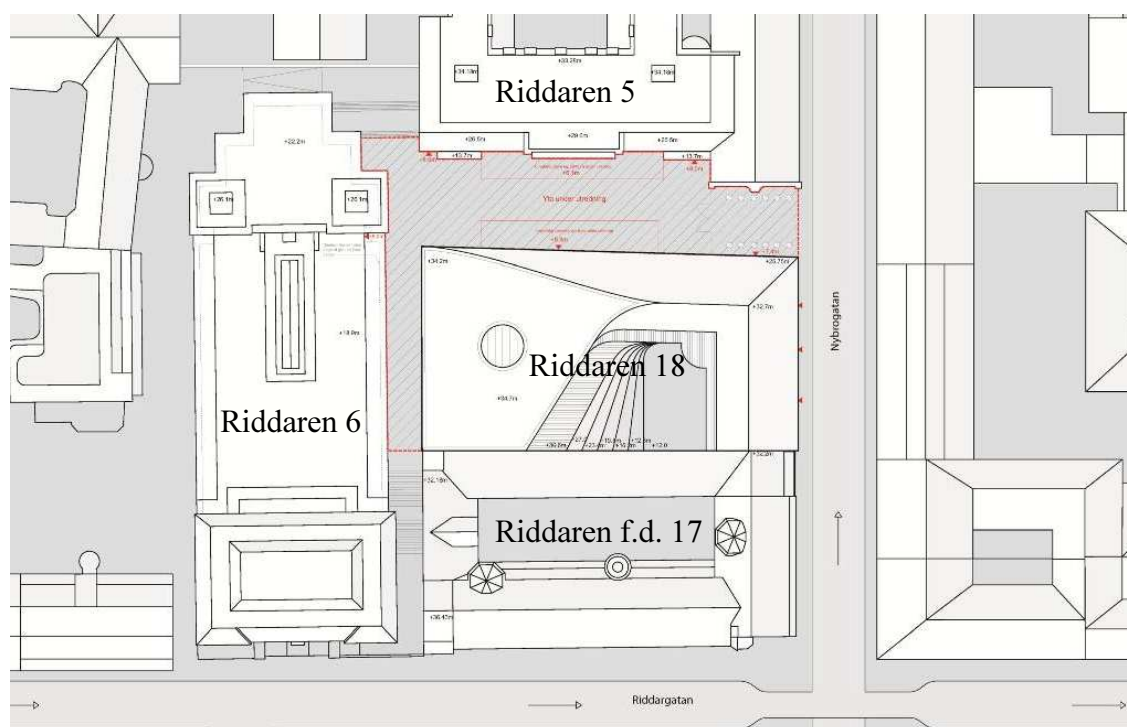
Kulturnämnden anser att planförslagets konsekvenser på Stockholms karaktärsdrag, historiska värden och skönhet inte överensstämmer med Översiktsplanen.

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, borring eller andra ingrepp."



Det nya förslaget; den blåklassade byggnaden inom Riddaren f.d. 17 bevaras i sin helhet. 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 rivas och ersättas med ett nytt kontorskomplex.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

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 påpekandet och menar att det nya planförslaget utgår från att byggnaderna inom Riddaren f.d. 17 lämnas ogravade.

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 inför utställningen.

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.



Biograf Astoria bevaras delvis, dess entré och foajé föreslås utgöra entré till det nya kontorshuset.

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 har ett värde.



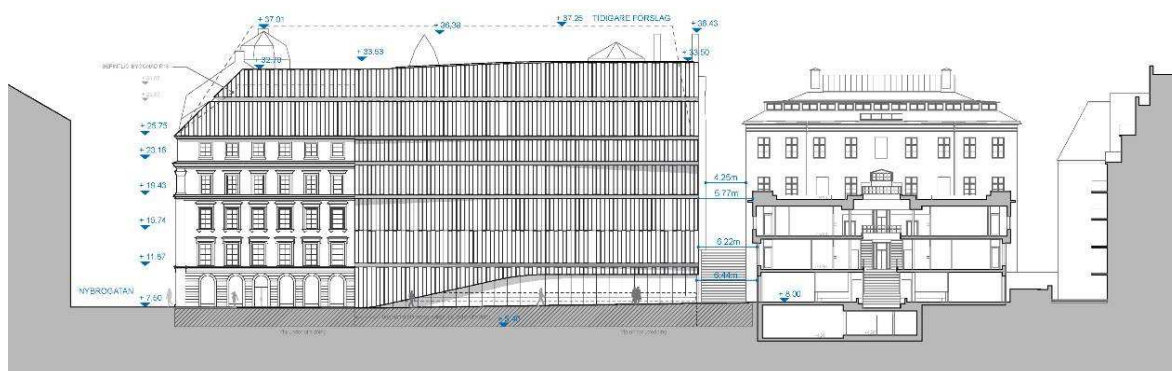
Riddaren 18 som representerar en typisk 1800-talsbyggnad i staden föreslås att rivas.

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

Samrådsförslaget innebar att takvåningarna utformades som en glasvolym, vilken befarades släppa ut ljus på ett sätt som kunde försämma 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.



Det nya förslaget, med en ny kontorsvolym, är sänkt i jämförelse med samrådsförslaget med motsvarande cirka 3,5 meter, kontorsbyggnaden bedöms dock alltför hög och kan verka menligt på solförhållandet för den skolgård som är placerad på taket inom Riddaren 6.

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

Riddaren fd 17

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.

Riddaren 18 - gatuhus

Det befintliga gatuhuset mot Nybrogatan inom Riddaren 18 bevaras och återställs från kontor till bostadsändamål med handel i bottenvåningen. Gatufasaderna liksom bottenvåningen återställs till ursprungsskick. Även det karaktäristiska skärmtaket, baldakinen, mot Nybrogatan återställas till ursprungligt utseende. Entréer och trapphus bevaras och de ursprungliga bostädernas struktur kommer att vara vägledande vid rekonstruktionen liksom återanvändning av originaldetaljer som snickerier och stuck.

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. Mot gården i fastighetens inre kompletteras fasaden med balkonger.

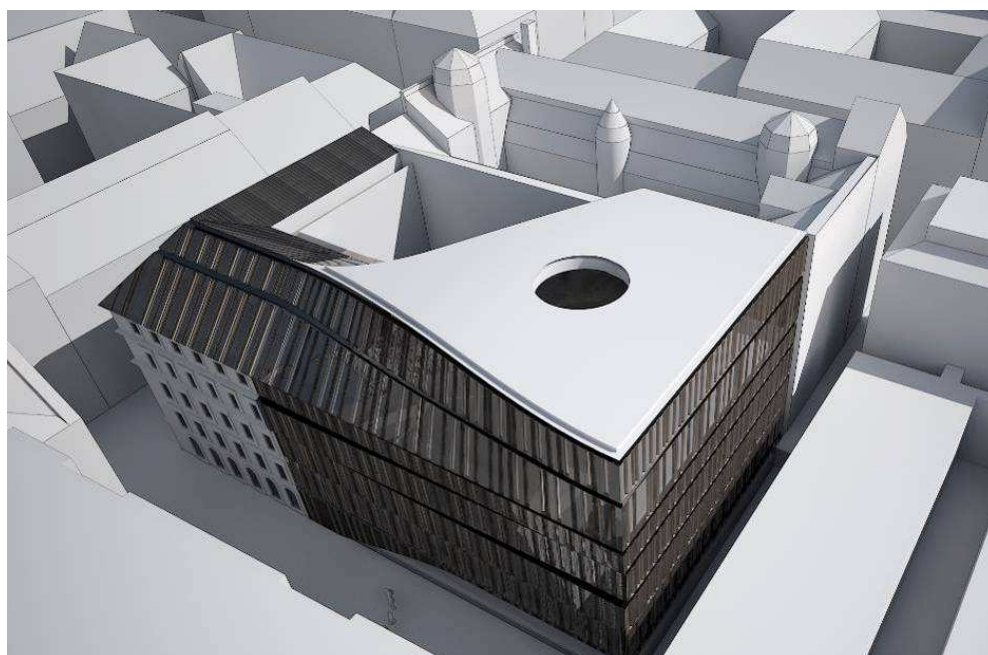
Taket ges en ny utformning med en brantare takvinkel och en något högrenockhöjd för att erhålla ytterligare en våning.

Riddaren 18 – helt ny byggnad

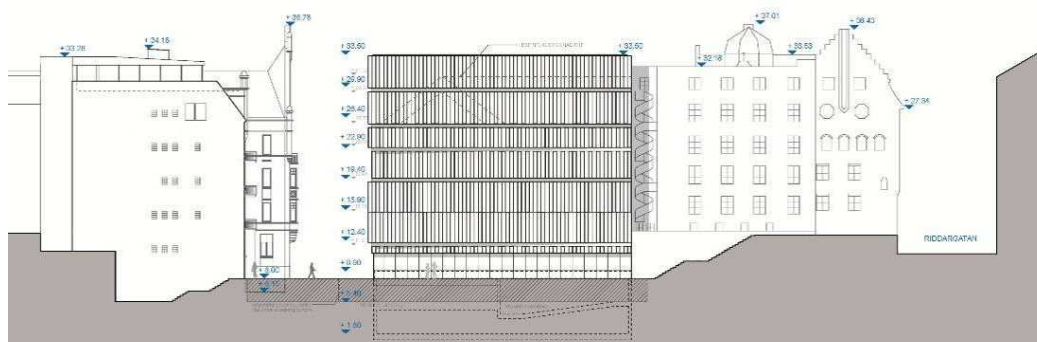
Den byggnad som placerar sig längs den gränd som öppnar sig in i kvarteret rivs för att ersättas med ett nytt kontorskomplex med hög arkitektonisk kvalitet.

Volymen är cirka fyra meter högre än den befintliga byggnaden och tar även en större del av det inre gårdsrummet i anspråk. 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



Ett förslag till utformning av ny byggnad (illustrationen innehåller också delar av gathuset på Riddaren 18)



Riddaren 18, den föreslagna kontorsbyggnaden ansluter mot väster till den nya skolgården som kommer att placeras på taket till inom Riddaren 6.



Riddaren 18, befintlig situation mot väster.