

Genomförandebeskrivning Detaljplan för del av fastigheterna Riddaren 18 och 5 i stadsdelen Östermalm i Stockholm, Dp 2013-09412



Bakgrund

Humlegården Fastigheter/Fastighets AB Riny äger fastigheten Riddaren 18 på Nybrogatan 15-17 och Fastighets AB Riddaren 5 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 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 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, Dp 2009-23075, 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 plansamrådet inkom ca 60 yttranden varav 3 utan erinran. Flertalet remissinstanser var negativa till planförslaget och framförde synpunkter främst gällande kulturmiljö, det fanns även synpunkter gällande trafik och teknisk försörjning. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter har önskat att planförslaget revideras så att påverkan på omgivande fastigheter minskar. Inkomna synpunkter redovisades och kommenterades i en samrådsredogörelse.

Humlegården Fastigheter studerat ett nytt förslag för Riddaren 18. Förslaget innebär att den blåklassade delen av fastigheten Riddaren f.d. 17 lämnas ograverad. Även gatuhuset mot Nybrogatan bevaras och konverteras till bostäder, takvinkeln ochnocken föreslås höjas något för att inrymma ytterligare två bostadsvåningar. 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 med en större kontorsvolym.

I augusti 2013 godkände stadsbyggnadsnämnden samrådet för Riddaren 18 och uppdrog till kontoret att ställa ut planen.

Planens omfattning och syfte

De aktuella fastigheterna Riddaren 5 och 18 ligger på Nybrogatan 19 respektive 15-17.

Humlegården Fastigheter/Fastighets AB Riny äger fastigheten Riddaren 18 och Fastighets AB Riddaren 5 äger Riddaren 5.

Planens syfte är att tillföra nya bostäder och attraktiva kontorsarbetsplatser i kvarteret. Ett vidare syfte är att stärka stadsdelens urbana karaktär med ett utökat utbud av handel i kombination med ytterligare bostäder och arbetsplatser.

Från Nybrogatan etableras en plats, *Sofi Almquists Plats*. Avsikten är att skapa en gemensamhetsanläggning, ett entrérum som kan betjäna de omgivande fastigheterna. Den ska vara öppen och fungera som ett socialt rum.

Totalt omfattar planen ca 10 900 m² BTA bygg rätt, vilket är en ökning med cirka 4 600 m² BTA. Förslaget rymmer 12 – 16 bostadslägenheter genom konvertering av kontor till bostäder i byggnaden mot Nybrogatan. Kommersiella lokaler inryms mot Nybrogatan och Sofi Almquists Plats.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Utställning vinter 2014

Antagande våren 2014

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Byggherren ansvarar för genomförandet inom kvartersmark.

Avtal

För planens genomförande krävs att en gemensamhetsanläggning bildas. Avtal om bildande av gemensamhetsanläggningen ska därför finnas innan planen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägo förhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Riddaren 18 och del av fastigheten Riddaren 5. Fastigheten Riddaren 18 ägs av Humlegården Fastigheter/Fastighets Riny. Fastighetsägaren till fastigheten Riddaren 5 är Fastighets AB Riddaren 5.

Fastighetsbildning

Mark avsedd för kontors- och centrumändamål ska föras över från Riddaren 5 till Riddaren 18 genom fastighetsreglering. Ny fastighet för bostads- och centrumändamål kan bildas genom avstyckning.

En ny gemensamhetsanläggning avses bildas för platsen mellan byggnaderna.

Ekonomiska frågor

Planarbetet bekostas av Humlegården Fastigheter AB genom avtal med Staden.

Tekniska frågor

Geotekniska frågor

En del av marken inom planområdet utgörs av lera, byggnaderna bör därför konstrueras så att eventuella markvibrationer inte sprids till byggnaderna.

Gator och parkering

Planen innebär att bostäder uppförs inom en befintlig byggnad i kvarteret. Det är inte möjligt att inrymma parkeringsplatser inom fastigheten varför parkeringsplatser förutsätts hyras i externt garage. Inom ny kontorsvolym är det inte heller möjligt att uppföra garage.

Vatten och avlopp

Stadens nät används till vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas på tomtmark. I andra hand ska fördröjning ske på tomtmark innan avledning sker till allmänna nätet. I den aktuella planen fördröjs dagvatten på vegetationsklätt tak.

Störningar under byggtiden

Stadens vanliga krav som gäller byggbuller och materialhantering kommer att tillämpas för att minska störningarna under byggtiden. Avfallsrutiner kommer att utkrävas om hur t ex. restfraktioner ska sorteras och vidarehanteras. Detta specificeras senare i bygghandlingarna.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år efter att planen vunnit laga kraft.

Medverkande

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Susanna Stenfelt på Stadsbyggnadskontoret och Sune Jonsson på Lantmäterimyndigheten.

Susanna Stenfelt
Planarkitekt