

**Handläggare**  
Elena Kakavandi  
Telefon 08-508 272 58**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Riddaren 23 i stadsdelen Östermalm (0 lägenheter)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Martin Schröder

### **Sammanfattning**

Fastighetsägare Stockholm Riddaren 23 KB har genom Newsec Asset Management AB ansökt om planändring för fastigheten Riddaren 23. Fastigheten är belägen i korsningen mellan Riddargatan och Grev Turegatan inom kvarteret Riddaren i stadsdelen Östermalm. Hela kvarteret präglas idag av att bottenvåningar mot gatan innehåller handel och annan utåtriktad verksamhet. Mot Grev Turegatan möter den aktuella fastigheten, Riddaren 23, gaturummet med indragen arkad som är en del av det allmänna gångstråket längs gatan. Gällande detaljplan medger användning allmänt ändamål för den aktuella fastigheten och kommersiellt ändamål för de två nedersta våningarna.

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet att bygga om arkaden mot Grev Turegatan för att tydligare koppla samman butikerna i bottenvåningen med gaturummet och på så sätt bidra till en mer tilltalande och trygg stadsmiljö. Planen syftar också till att bekräfta befintliga verksamheter. Allmänt ändamål kommer därför att ändras så att kontor, förskola, läkarmottagningar m.m. ska kunna bedrivas.

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

### Bakgrund och syfte

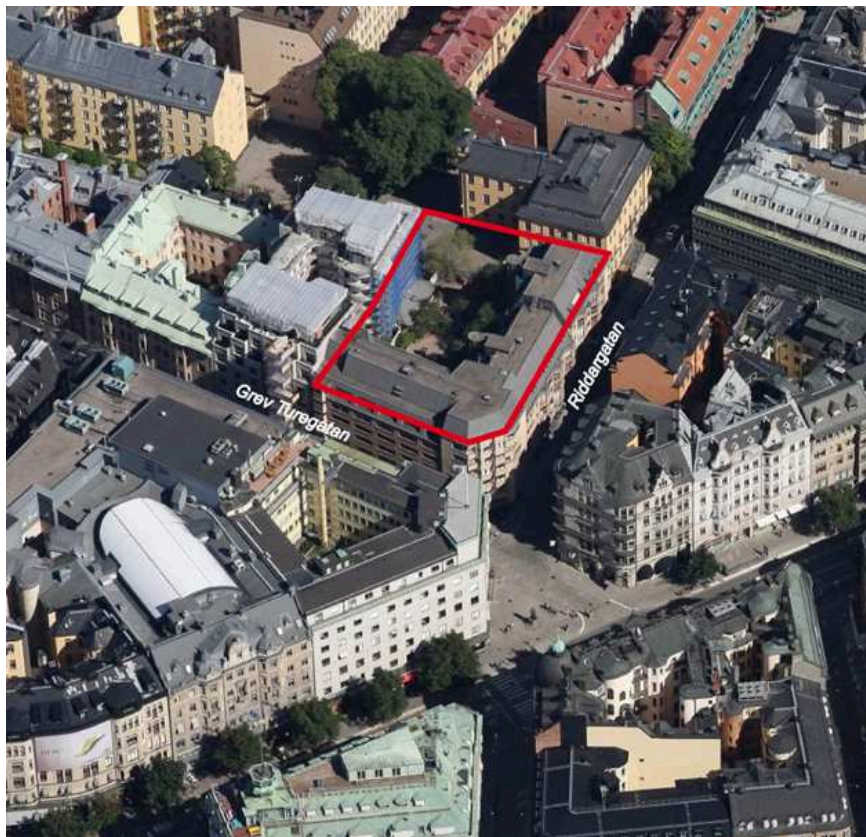
Fastighetsägare Stockholm Riddaren 23 KB har genom Newsec Asset Management AB ansökt om planändring för fastigheten Riddaren 23. Kontorets bedömning är att utökning av befintliga butiksytor i bottenvåningen är möjligt att prova i en planprocess.



*Det blivande planområdet markerat med röd linje.*

Syfte med detaljplanen är att skapa möjlighet att bygga om arkaden mot Grev Turegatan för att tydligare koppla samman butikerna med gaturummet utan att byggnadens befintliga funktioner och karaktärsdrag väsentligt förändras, samtidigt som en tryggare stadsmiljö skapas. Planen syftar också till att ändra föreskriven användning i gällande detaljplan (allmänt ändamål) för att befintliga verksamheter ska kunna bedrivas på ett ändamålsenligt sätt.

## Planområdets läge och markägoförhållande



*Planområdet markerat med röd ruta.*

Planområdet utgörs av fastigheten Riddaren 23 i stadsdelen Östermalm. Fastigheten är belägen i korsningen mellan Riddargatan och Grev Turegatan inom kvarteret Riddaren. Den aktuella fastigheten är bebyggd i början på 1980-talet efter ritningar som tagits fram på EGÅ arkitektkontor AB. Byggnaden innehåller kontor, vårdlokaler, förskola samt bostäder. Bottenvåningen och suterrängvåningen används för butiker och verksamhetslokaler. I bottenvåningen mot Grev Turegatan ligger ingång till biljetthall och tunnelbanestationen Östermalmstorg. Bostäderna mot Riddargatan är avstyckade med tredimensionell fastighetsbildning 2011-06-16.

### Markägoförhållanden

Fastigheten Riddaren 23 ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt åt Stockholm Riddaren 23 KB. Newsec Asset Management AB är fastighetsförvaltare.

## Tidigare ställningstagande

### Översiktplan

Enligt stadens översiktsplan berörs det aktuella området av strategi 1 som innebär att centrala Stockholm fortsätter att stärkas. Inriktningen är att skapa goda förutsättningar för en tät och levande stad med, såväl bostäder och arbetsplatser, som lokaler för kommersiell och offentlig service. Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

### Gällande planer

För fastigheten gäller stadsplan PI 7729 fastställd 1979.

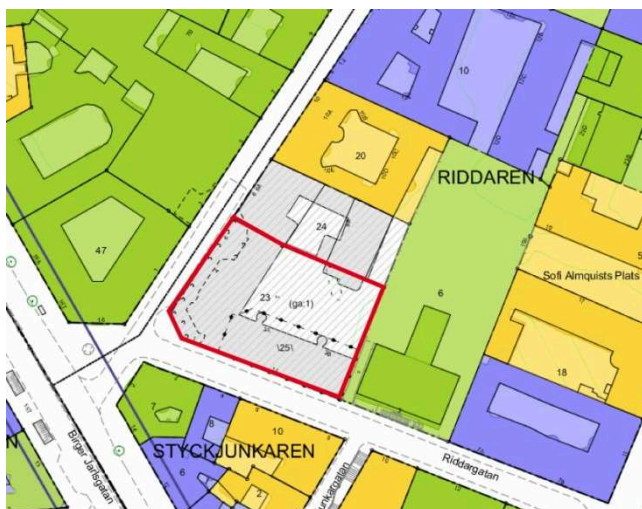
Mot Grev Turegatan medger planen allmänt ändamål samt två nedersta våningar för kommersiellt ändamål och mot Riddargatan tillåter planen fem våningar bostäder samt kommersiellt ändamål i gatuplan. I planen anges även skyddsområde för tunnelbana med lägsta schaktningsdjup.

### Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövården, *Stockholms innerstad med Djurgården*, och regleras enligt 4 kap. 6§ Miljöbalken. I 3 kap. 4§ plan och bygglagen framgår att kommunen ska redovisa hur riksintressena tillgodoses i den kommunala planeringen.

### Bebyggelse inom kvarteret

Den aktuella fastigheten Riddaren 23 är inte klassad enligt Stadsmuseets klassificering. I PBL finns ett allmänt gällande krav på varsamhet som innebär att alla förändringar av byggnader och miljöer ska utföras varsamt och på så sätt att befintliga karaktärsdrag respekteras. Ingen av de klassificerade byggnaderna påverkas direkt av planändringen.



Bilden visar kulturhistorisk klassificering.



### Befintlig bebyggelse och stadsbild

Den aktuella fastigheten Riddaren 23 bebyggdes i början på 1980-talet efter att de ursprungliga fastigheterna, Riddaren 7 och 9, från 1800-talet revs i samband med byggandet av tunnelbanestationen Östermalmstorg som invigdes i maj 1965.



*Stadsplan från 1909. Röd linje markerar dåvarande fastigheter Riddaren 7 och 9.*



*Ursprungliga fastigheter Riddaren 7 och 9 sedda från Birger Jarlsgatan.*

Den nuvarande byggnaden uppfördes efter ritningar som togs fram på EGÅ arkitektkontoret AB och ansvarig arkitekt var T. Gynnerstedt. Byggnaden består av en huskropp mot Grev Turegatan innehållande butiker och ingång till tunnelbanestationen Östermalmstorg i gatuplanet, kontor i plan 2, förskola i plan 3 och vårdlokaler i övriga plan. En huskropp mot Riddargatan innehåller butiker samt verksamhetslokaler i bottenvåningen och i suterrängvåningen och bostäder i övriga våningar. Byggnaden är representativ för sin tid och är samtidigt väl anpassad till områdets dominerande 1800-tals stadsplanestruktur. Bostadsdelen i byggnaden mot Riddargatan är avstyckade 2011-06-16 med tredimensionell fastighetsbildning.



*Byggnadens fasad sedd från Grev Turegatan.*



*Byggnadens fasad sedd från Birger Jarlsgatan.*

## Planförslaget

Fastighetsägaren har genom Newsec Asset Management AB tillsammans med Modellera arkitektur inkommit med ett förslag som innebär att byggnadens två nedre våningar byggs om för att tydligare koppla samman butiker i bottenvåningen med gaturummet. Den nya fasadens del har en enkel komposition som anpassar sig väl till det befintliga husets karaktär.

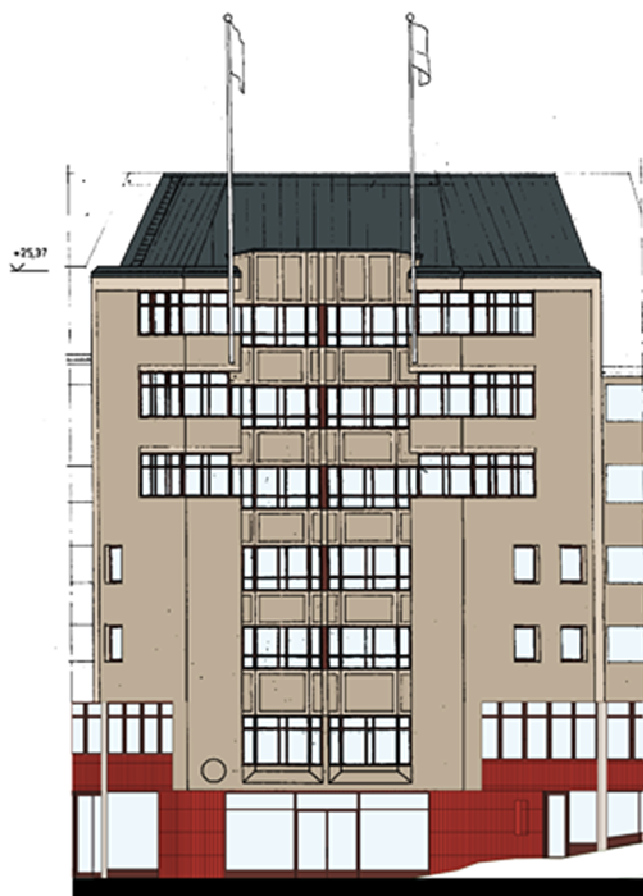


*Situationsplan med skissförslag gällande utformning av Grev Turegatan utanför fastigheten.*





*Fasad mot Grev Turegatan.*



*Fasad mot Birger Jarlsgatan.*



*Perspektiv utmed Grev Turegatan.*



## Planförslagets konsekvenser

### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan, som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§, att miljökonsekvensbedömning behöver göras. Den planerade utvecklingen av den befintliga verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

### Kulturmiljö och stadsbild

Den aktuella fastigheten ligger i kvarteret Riddaren. Kvarteret sträcker sig från hörnet Riddargatan/Grev Turegatan i söder och Östermalmstorg i norr. Kvarterets form och utsträckning är en del av den täta stenstadens struktur från 1800-talet. Arkitekturen längs Grev Turegatan är mycket varierad gällande stilepoker och arkitektoniska kvalitéer, men ändå uppfattas gaturummet som en harmonisk stadsmiljö. Hela kvarteret präglas av att bottenvåningar mot gatan innehåller handel och annan utåtriktad verksamhet som skapar upplevelse av en levande stadsdel. Förslaget bedöms vara positivt för stadsbilden då butikerna i bottenvåningen kommer att få en tydligare anknytning till gatan på samma sätt som butikerna i de intilliggande byggnaderna. De tillkommande förändringarna påverkar det omgivande gaturummet positivt och bidrar till att mötet med Birger Jarls gatans utvidgade gaturum stärks. Entré till tunnelbanestationen kommer att utgöra en tydligare del av byggnadens bottenvåning. Stråket längs Grev Turegatan blir mer överblickbart vilket medför en ökad trygghet i det offentliga rummet.

### Tillgänglighet

Förslaget kommer att uppfylla stadens riktlinjer för tillgänglighet

### Kollektivtrafik, biltrafik och parkering

Kvarteret Riddaren ligger i ett centralt och kollektivtrafiknära läge i staden. Närliggande Birger Jarls gatan och Sturegatan trafikeras av både innerstads- och stomlinjebussar. Fastigheten har ett underjordiskt garage. Infart till garaget sker direkt från Riddargatan

### Ekonomi

Byggherren står för de kostnader som är relaterade till planarbetet. Planens genomförande bedöms inte medföra några kostnader för stadens förvaltningar.

### Frågor att utreda under planprocessen

Gestaltning av de tillkommande delarna och materialval ska studeras vidare med hänsyn till husets fasadutformning och i

förhållande till andra intilliggande befintliga bebyggelsen. De föreslagna förändringarna kan påverka gångtrafik utanför fastigheten Riddaren 23 negativt då trottoarens bredd idag endast är ca 1 meter. Därför är en förlängning av Grev Turegatans gångfartsområde mot Birger Jarls gatan en angelägen fråga att lyfta i det kommande planarbetet. Skissförslag gällande utformning av Grev Turegatan utanför fastigheten Riddaren 23 ska tas fram med syfte att analysera och diskutera frågan med trafikkontoret. Hur de föreslagna förändringarna inom fastigheten kan påverka entrén till tunnelbanestationen på ett positivt sätt kommer att studeras vidare tillsammans med SL.

### **Planprocess och tidsplan**

Planen genomförs enligt standardförfarande (nya PBL). Då projektet redan i detta skede är välstuderat finns en möjlighet att direkt efter samråd gå till granskning utan att ärendet redovisas i nämnden. Nämnden kommer i sådana fall att ta ny ställning i ärendet vid ett förslag till antagande.

Med stöd av 9 kap. 7§ i PBL prövas undantag från kravet på bygglov för de tillkommande delarna i den omfattning som planen redovisar och under genomförandetid som planen medger.

#### **Preliminär tidsplan**

Start-PM: maj 2015

Samråd: 3:e kvartalet 2015

Granskning: 4:e kvartalet 2015

Antagande i SBN: 1:a kvartalet 2016

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget visar att det är möjligt att komplettera den aktuella delen av kvarteret för att bygga ut butiksyta mot Grev Turegatan samt ändra föreskriven användning i gällande detaljplan för befintliga verksamhetslokaler utan att de kvalitéer som huset innehåller väsentligt förändras. Kontoret anser att förslaget är noga förberett och de föreslagna förändringarna bedöms vara positiva för områdets stadsbild.

Butikerna kommer att få en tydligare anknytning till gatan, vilket stärker upplevelsen av levande bottenvåningar som stämmer överens med översiktsplanens intention.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att detaljplanarbete kan påbörjas.

SLUT