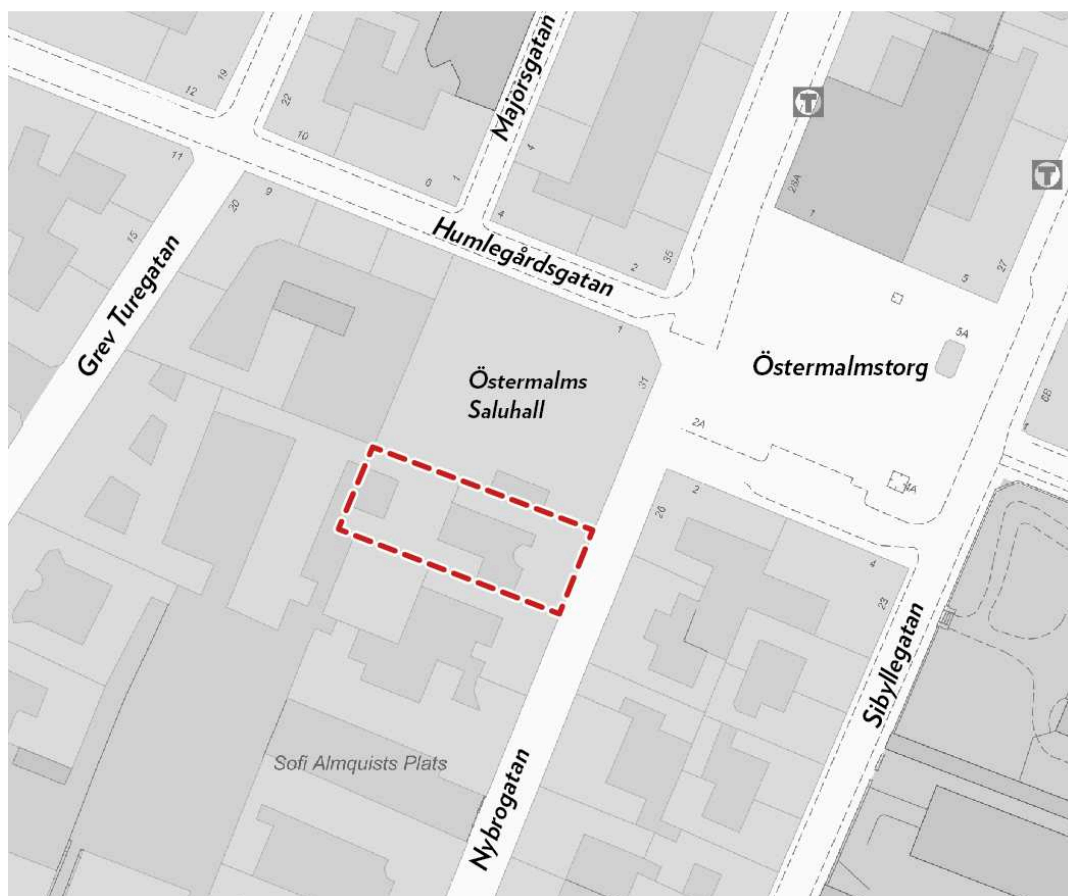


## Planbeskrivning

### Detaljplan för fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 i stadsdelen Östermalm, S-Dp 2015-14552



*Planområdets läge markerat med rött.*

**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[stockholm.se](http://stockholm.se)

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att möjliggöra utveckling och upprustning av Östermalms saluhall med hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Inom planområdet föreslås en mer flexibel markanvändning där följande medges:

- Centrumverksamheter, handel och hotell
- byggrätt för utökning av gårdshuset inom Riddaren 13
- inglasning av två gårdar inom Riddaren 13
- anpassning av byggrätten i övrigt till befintlig äldre bebyggelse

Förslaget utgår från att försäljning av råvaror blir den huvudsakliga aktiviteten i saluhallens inre del medan restauranger flyttas ut till intilliggande gat-/gårdshus inom planområdet. Riddaren 13 och Östermalm 2:47 ska utgöra en förlängning av saluhallen med verksamheter som har maten i centrum. En passage mellan fastigheterna kommer att öppnas och på så sätt kommer bebyggelse inom den befintliga saluhallen och den nya delen av saluhallen bilda en sammanhängande enhet.

Befintlig bebyggelse inom Riddaren 13 och Östermalm 2:47 föreslås bevaras. Ett mindre uthus i en våning som idag rymmer en miljöstation föreslås rivas och ersättas med en ny fyravåningsbyggnad som ansluter till befintlig bebyggelse. För övrigt ska kulturmiljövärden i befintlig bebyggelse beaktas.

Detaljplanen hanteras med standard planförfarande.

### Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

### Tidplan

Samråd	15/12/2015 – 26/1/2016
Granskning	kvartal 1, 2016
Antagande	kvartal 2, 2016

## Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	6
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>7</b>
Hydrologiska förhållanden .....	7
Dagvatten .....	7
Befintlig bebyggelse .....	7
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	7
Offentlig service .....	13
Kommersiell service .....	13
Gator och trafik .....	14
Störningar och risker .....	14
<b>Planförslag .....</b>	<b>15</b>
Bakgrund .....	15
Ny bebyggelse .....	16
Gestaltungsprinciper .....	21
Gator och trafik .....	23
Teknisk försörjning .....	23
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>24</b>
Behovsbedömning .....	24
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	25
Stadsbild .....	25
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	26
Störningar och risker .....	27
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	28
<b>Tidplan .....</b>	<b>28</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>29</b>
Organisatoriska frågor .....	29
Verkan på befintliga detaljplaner .....	29
Fastighetsrättsliga frågor .....	29
Ekonomiska frågor .....	30
Tekniska frågor .....	30
Genomförandetid .....	30

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar

- *Antikvarisk konsekvensanalys inom ramen för antikvarisk egenkontroll under detaljplanearbete – kv. Riddaren 13* (Nyréns Arkitektkontor, 2015)
- *Antikvarisk förundersökning och analys av känslighet/tålighet, Östermalmshallen kv. Riddaren 3 samt kv. Riddaren 13, Stockholm* (Nyréns Arkitektkontor, 2012)
- *Tillgänglighetsbeskrivning* (Ramböll, 2015)
- *Brandskyddsbeskrivning* (Brandskyddslaget 2015)
- *Översiktlig markmiljöundersökning, luftprovtagning och radonmätning inför fastighetsutveckling – Riddaren 13* (Structor, 2015)

#### Illustrationsmaterial

- *Områdesillustrationer från närområdet* (Tengbom, 2015)

#### Medverkande

- Planprojektledare, Stadsbyggnadskontoret: Abdallah Azam
- Plankonsulter, WSP Stads- och fastighetsutveckling: Malin Lindquist och Jaroslaw Bartosiak
- Projektledare, Fastighetskontoret: Jan Lind
- Projektledare, Projektbyrån: Thorbjörn Hallmans
- Arkitekter, Tengbom: Lukas Nachmens Amiri och Mark Humphreys

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att möjliggöra utveckling och upprustning av Östermalms saluhall med hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Inom planområdet föreslås mer flexibel markanvändning som innebär att bland annat följande markanvändning medges: handel, kontor, hotell- och restaurangändamål.

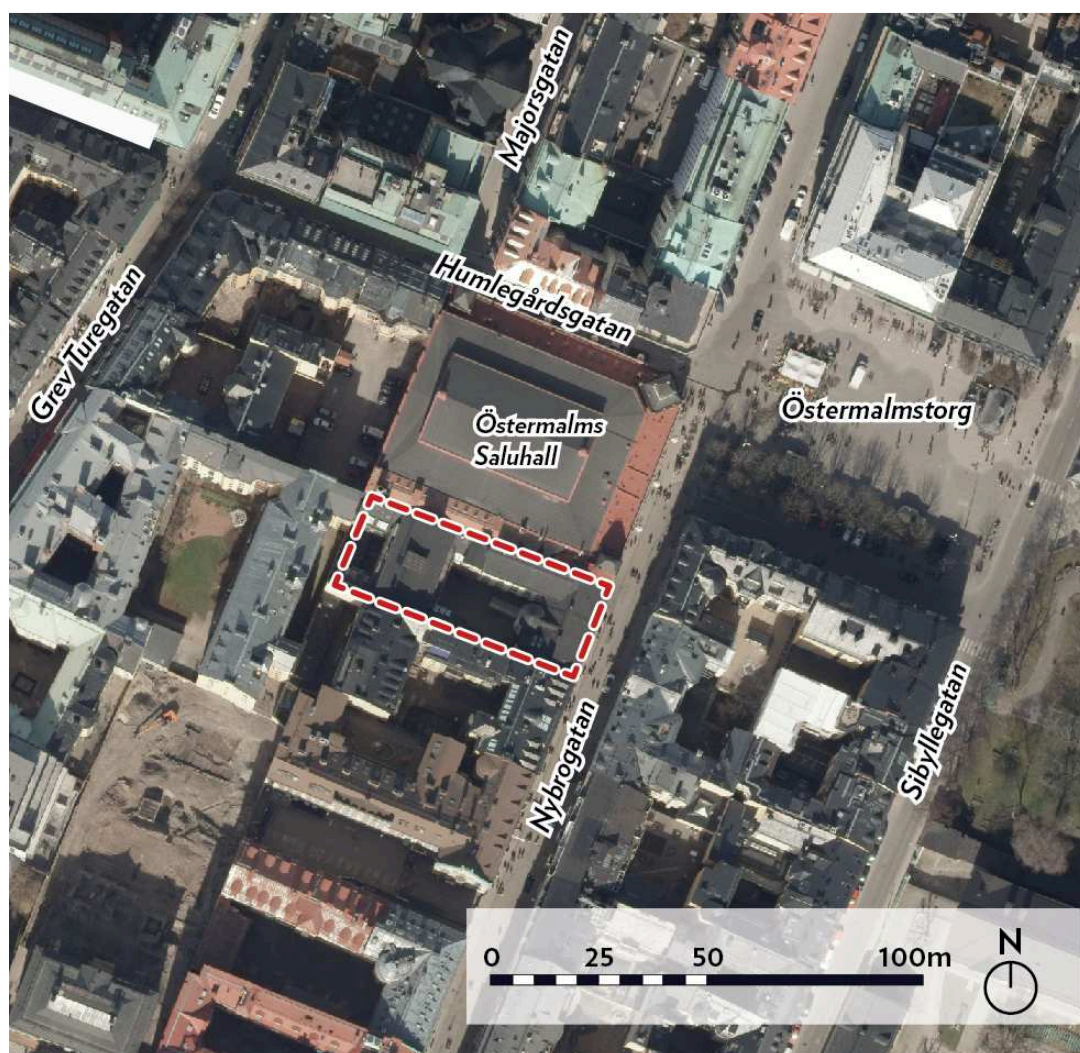
Ett annat viktigt syfte är bevarande av befintlig bebyggelse inom planområdet. Detta regleras genom en planbestämmelse där

rivning av bebyggelse inom planområdet förbjuds. För övrigt ska kulturmiljövärden i befintlig bebyggelse beaktas.

### Plandata

#### Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47. Norr om dem finns fastigheterna Riddaren 3 och Östermalm 2:46 som inrymmer Östermalms saluhall. Fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 ägs av Stockholm stad. Ytan av fastigheten Riddaren 13 är 1 165 kvm och ytan av fastigheten Östermalm 2:47 är 140 kvm. Fastigheten Östermalm 2:47 avstyckades för att kunna bredda Nybrogatan. Detta har aldrig genomförts. Totalt är planområdets yta 1 305 kvm. Fastigheterna innehåller idag kontor, butiker och en hantverkslokal.



*Planområdets läge och avgränsning.*



## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

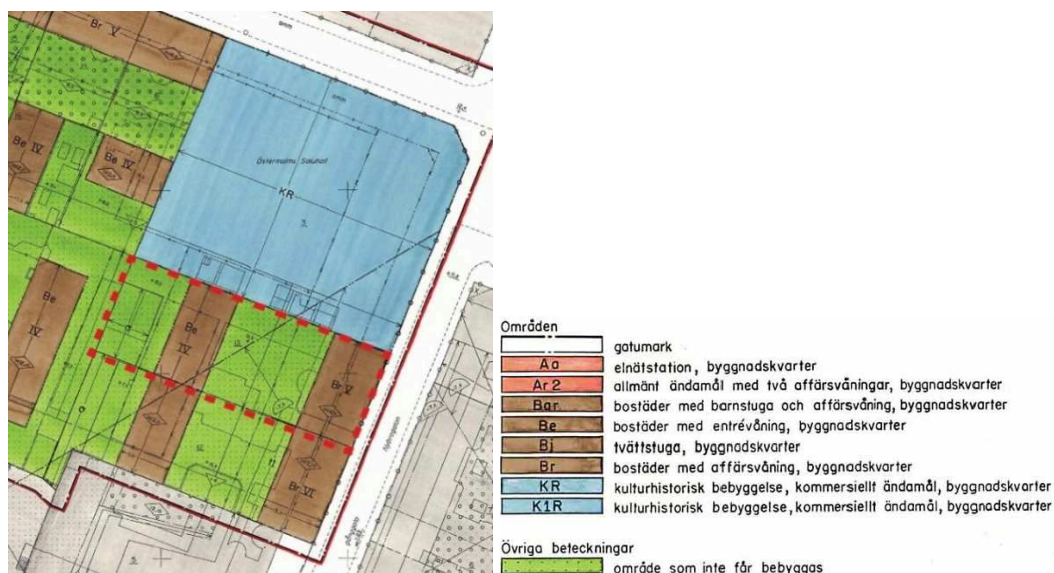
I översiktsplanen för Stockholms stad, Promenadstaden, ingår planområdet i innerstadsbebyggelse. Planområdet ingår i stenstaden där ny bebyggelse kan ske på stenstadens villkor om stadsbildens sammanhållna helhet bibehålls.

Översiktsplanens strategier anger bland annat att följande ska prioriteras:

- planera så att byggnaders bottenvåningar ska samspela med livet på gatan
- planera för kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen
- prioritera förändringar som innebär att marken utnyttjas så effektivt som möjligt
- planera för ny bebyggelse i samspel med eller i medveten kontrast till områdets stadsbyggnadskaraktär
- utforma ny bebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en attraktiv helhet

### Detaljplan

Inom planområdet gäller *Stadsplan för del av kv. Riddaren mm* - detaljplan P17729 från år 1978. Genomförandetiden har gått ut. Planen anger bostadsändamål och affärsvåning mot Nybrogatan. Planen har förutsatt att befintlig bebyggelse skulle rivas och en gatu- respektive gårdslamell skulle uppföras. Detta har aldrig skett varför befintliga bebyggelsen inte överensstämmer med gällande plan.



Gällande stadsplan för del av kv. Riddaren mm med planområdet markerat.

### Riksintressen

Fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 ingår i riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården.

## Förutsättningar

### Hydrologiska förhållanden

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS november 2015 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

### Dagvatten

Stuprör på utsidan av fasaden leds ner till gatan, dagvattnet från gårdarna leds ut via avloppet.

### Befintlig bebyggelse

De båda gårdshusen och gatuhuset inom Riddaren 13 uppfördes i slutet av 1800-talet men fick sin nuvarande karaktär i samband med en omfattande och påkostad ombyggnad på 1910-talet. Då uppfördes kvarterets fabriksbyggnad, som i sitt rationella uttryck var modern för sin tid. Samtidigt skapades en entré med ingång från Nybrogatan. Bottenvåningens fasad mot gatan byggdes helt om med nya större butiksfönster och en öppen körport in till gården. Gatuhuset tillför idag ett stort miljöskapande värde till Nybrogatans stadsrum och uppvisar en välbevarad industrimiljö från början av förra seklet.

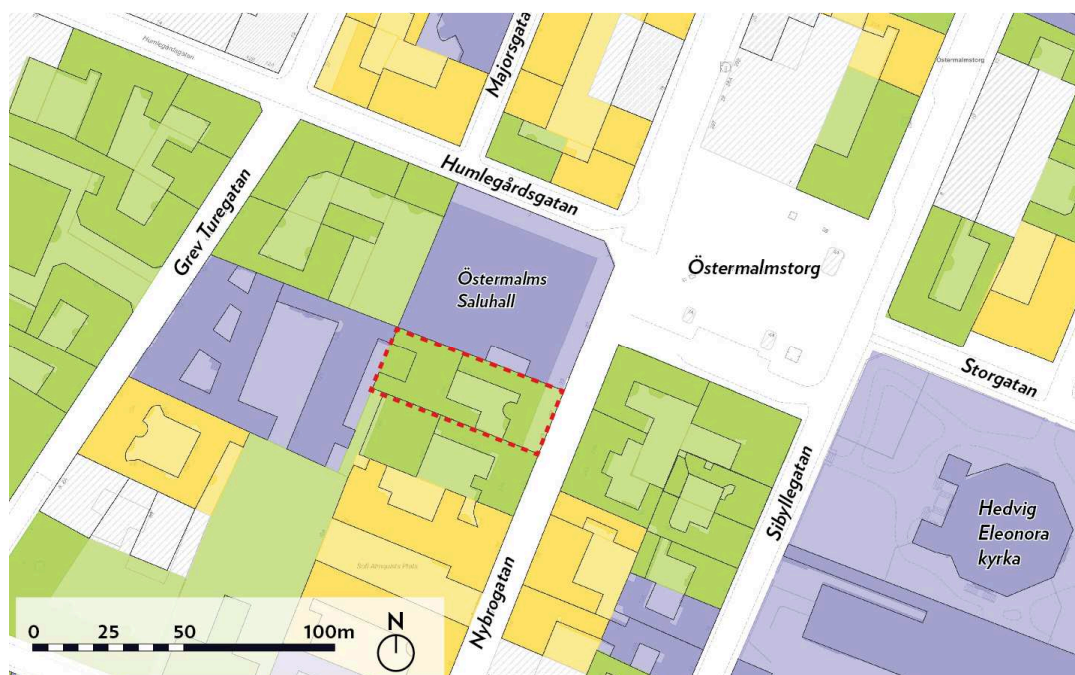
### Kulturhistoriskt värdefull miljö

#### Bebyggelse

Fastigheterna inom planområdet har ett särskilt kulturhistoriskt värde, därav Stockholms stadsmuseums grönklassning. Grön klassning innebär ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

För bebyggelsen gäller PBL (Plan- och bygglagen) 8:e kap, 14 och 17 §§ som säger att underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadens kulturhistoriska värden, att underhållet ska utföras så att de särskilda värdena bevaras samt att ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag samt med tillvaratagande av byggnadens kulturhistoriska värden.

Fastigheten Riddaren 3 (Östermalms saluhall) som ligger strax norr om planområdet är blåklassad vilket innebär den högsta klassen och omfattar kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen. Samma paragrafer i PBL som nämndes ovan gäller för denna fastighet.



*Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Planområdet är markerat med röstreckad linje.*

### Kulturlandskap

Planområdet berörs av riksintresse [AB 115] för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården, som ska skyddas från påtaglig skada enligt Miljöbalken 3:6.

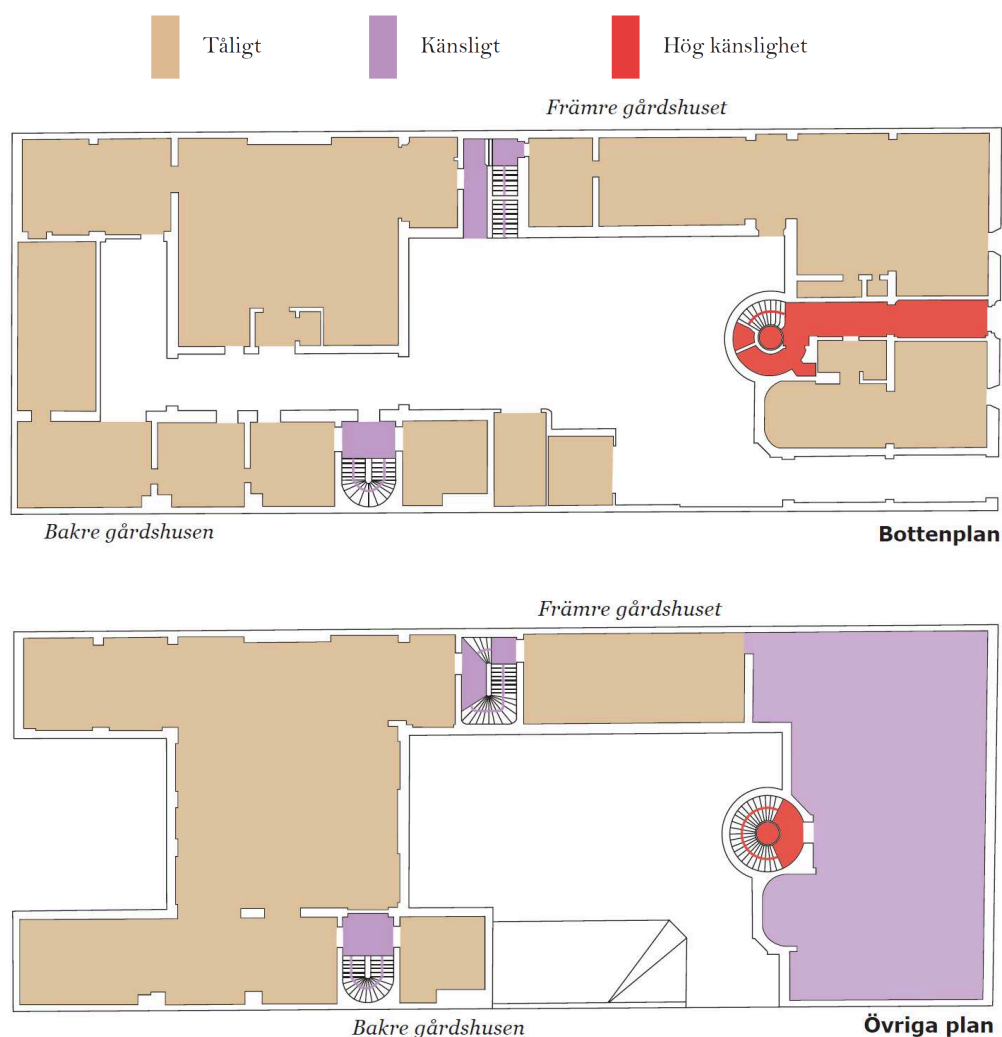


### Bebyggelsens kulturhistoriska värde

Enligt antikvarisk undersökning framtagen av Nyréns Arkitektkontor har bebyggelse inom planområdet fler typer av dokumentvärden:

- Byggnadshistoriskt värde – stenstad och industrihus
- Arkitekturhistoriskt värde – 1870-talets putsarkitektur och 1910-talets jugend
- Samhällshistoriskt värde – från bostäder och hantverk till butiker och industri
- Sällsynthet/Representativitet – stenstadens omvandling
- Miljöskapande värde – Nybrogatans stadsrum
- Traditionsvärde – 1800-talets putsarkitektur
- Pedagogiskt värde – olika kontrasterande uttryck

Läs mer i *Antikvarisk förundersökning och analys av känslighet/tålighet* (Nyréns Arkitektkontor 2012)



*Analys av känslighet och tålighet av interiörerna inom planområdet. Bild:  
Nyréns Arkitektkontor*

### Gathuset och främre gårdshuset

Gathuset och främre gårdshuset är murade i tre våningar mot gata och fyra mot gård. Fasaden mot gatan har två butiker, entré till trapphus och körport. Gathuset har en putsarkitektur från 1870-talet i återhållsam nyrenässans. Trots dess genomgripande ombyggnad på 1910-talet har renässanskaraktären till stor del bibehållits.

Gathuset är en viktig del av Nybrogatans stadsrum där denna och andra byggnader bidrar till en harmonisk helhet. Fastigheten är en byggsten i det stora kvarteret Riddaren som avgränsas av Nybrogatan, Humlegårdsgatan, Grevgatan och Riddargatan.

Butiker ligger mot gatan. Lokaler för kontor och verksamheter ligger mot gården och på de övriga våningarna.

Fasaden på bottenvåningen mot gatan är välbevarad från 1910-talet och är utförd i elegant jugendstil. Fasaden på våningarna ovanför är bevarade från 1870 och är utförd i tidig nyrenässansstil. Fasaderna mot gården är, som brukligt var vid tiden, enklare utförda. Fönstren i gathuset och främre gårdshuset är bevarade från 1910-talet. Samtliga fasader bedöms vara känsliga för förändringar.

Invändigt har rumssamband och fast inredning förändrats i omgångar under 1900-talet. Bottenvåningen bedöms vara tålig med undantag för den i rikt dekorerade och marmorerade entrén, som bedöms ha en hög känslighet. Dekoren fortsätter upp i trapphuset som även har en bevarad hiss från 1910-talet. Stommen är från 1870-talet men förändrades på 1910-talet. Den bedöms som känslig.



*Gatuhusets fasad. Fotot är taget år 1962. Fasaderna på de övre våningarna är bevarade från 1870. Bottenvåningens fasad är välbevarad från 1910-talet. (Stockholms stadsmuseum)*



*Gatuhusets fasad mot Nybrogatan idag. Bottenvåningen byggdes om på 1910-talet och är välbevarad. Resten av fasaden har putsdekor från 1870-talet.*

### Fabriksbyggnaden och bakre gårdshusen

De sammanbyggda husen (magasinsbyggnaden och fabriksbyggnaden) har en H-formad plan som bildar två gårdar. Fabriksbyggnaden hade ursprungligen fyra våningar men påbyggdes på 1930-talet. Bjälklag är utförda i betong, fasaderna har utfackningsväggar med låg bröstning och stora träfönster mellan tegelklädda pelare i kolossalordning. Den stora fabriksbyggnaden vid den lilla gården har en kraftfull verkan på sin miljö. Arkitekturen är anspråksfull och uttrycker rationalitet och modernitet. Byggnaderna innehåller idag kontor och verksamheter.

Fabriksbyggnadens fasader från 1910-talet och magasinsbyggnadens fasader från 1890-talet är mycket välbevarade. Dessa bedöms därför vara känsliga för förändringar. Det gäller främst fabriksbyggnadens kraftfulla tegelarkitektur och båda byggnadernas fönster. Smedjan (vid den västra tomtgränsen) och byggnaden som nu fungerar som miljöstation bedöms vara tåliga för förändringar.

Invändigt är trapphusen välbevarade från 1910-talet med ursprungliga kalkstenstrappor, fönster och dörrar. Dessa bedöms vara känsliga. I övrigt är interiören tålig i samtliga byggnader. Stommen är känslig i fabriksbyggnaden och i magasinsbyggnaden. Stommen är tålig i smedjan och i byggnaden som nu fungerar som miljöstation.



*Främre gården med fabriksbyggnaden från 1910-talet i mitten av bilden. På 1930-talet tillkom fabriksbyggnadens takvåning med terrass.*



### Värdefulla karaktärsdrag

Inom planområdet kan ett flertal värdefulla karaktärsdrag i den byggda miljön pekas ut. De karaktärsdrag som nämns nedan och som även finns listade på plankartan ska särskilt beaktas vid planens genomförande. De är indelade i tre olika kategorier: gatufasad, gårdsbebyggelse och interiörer.

#### Gatufasad

- Putsarkitektur i nyrenässansstil avfärgad med kalkfärg
- Träfönster med T-post
- Putsad takfot och flackt tak
- Bottenvåning i jugendstil med körport, skyltfönster och huvudentré
- Granitsockel

#### Gårdsfasader

- Tegelfasader och putsade fasader med industrikaraktär
- Putsade fasader av bostadskaraktär
- Regelbunden fönstersättning med träfönster

#### Interiörer

- Trapphall och trapphus i jugendstil i gathuset
- Jugendtrapphus i gårdshusen

Äldre planlösning, snickerier och stuckatur i gathuset bör särskilt beaktas vid planens genomförande.

### **Offentlig service**

#### Skola och förskola

Inom stadsdelen Östermalm och i närheten till planområdet finns ett stort utbud av förskolor och grundskolor.

#### Sjukvård

Primärvård i form av vårdcentral och sjukhus finns i närhet till planområdet.

#### **Kommersiell service**

På Östermalm finns närservice, caféer, restauranger och gallerior samt ett stort antal butiker.

**Gator och trafik****Gatunät och biltrafik**

Nybrogatan är belägen strax öster om planområdet fungerar som en gågata.

**Gång- och cykeltrafik**

Planområdet är tillgängligt för fotgängare och cyklister österifrån, från Nybrogatan.

**Kollektivtrafik**

Tunnelbanestationen Östermalmstorg är belägen strax norr om planområdet. Busslinjen nummer 54 (Reimersholme - Fridhemsplan - Centralen - Storängsbotten) och nattbusslinje 91 (Stora Essingen - Fridhemsplan - Centralen - Nybroplan - Gärdet – Frihamnen) stannar vid Östermalmstorg.

**Tillgänglighet**

Angöring och entré till planområdet sker tillgängligt från Nybrogatan.

**Störningar och risker****Förorenad mark**

En översiktlig markundersökning av källarplanet vid fastigheten Riddaren 13 genomfördes år 2015, då Miljöförvaltningen påpekat risker för förekomst av föroreningar på grund av tidigare verksamhet inom fastigheten (bland annat godisfabrik och tryckeri). Markprover har tagits på fyra platser, cirka 0-0,3 meters djup från dagens markyta. Dessutom har mätningar gjorts av inomhusmiljön.

Resultaten visar att föroreningsomfattningen i de olika punkterna överlag är förhöjd. Fyllningen är förorenad med framförallt tjärämnen och metaller i halter ligger under generella riktvärden för kontorsanvändning (<MKM - mindre känslig markanvändning).

Tungmetaller, framförallt kvicksilver, zink och koppar förekommer i halter som överskrider riktvärdet för kontorsanvändning (>MKM).

Vid jämförelse med storstadsspecifika riktvärden för verksamhetsområde överskrider två punkter halter för zink och kvicksilver.

Läs mer i *Översiktlig markmiljöundersökning, luftprovtagning och radonmätning inför fastighetsutveckling – Riddaren 13* (Structor, 2015).

#### **Radon**

Korttidsmätning av radon inom planområdet utfördes under år 2014. Resultaten visade på generellt sett låga radonhalter, < 60 Bq/m<sup>3</sup>, vilket underskrider gränsvärdet på 200 Bq/m<sup>3</sup> för inomhusluft. Även källarlokalerna visade på låga radonhalter, medel ca 50 Bq/m<sup>3</sup>.

Läs mer i *Översiktlig markmiljöundersökning, luftprovtagning och radonmätning inför fastighetsutveckling – Riddaren 13* (Structor, 2015).

## **Planförslag**

### **Bakgrund**

Målet med projektet är att säkra Östermalms saluhalls framtida position som en av Sveriges främsta handelsplatser för mat och matupplevelser. Saluhallen kommer att utrymmas helt under april 2016 för att renoveras fram till april 2018. Samtidigt kommer den även att utökas med nya delar inom planområdet. Medan försäljningen av råvaror bli den viktigaste aktiviteten i den befintliga delen av saluhallen, kommer serveringarna att flytta ut till planområdet. Genom omdaning värnas hallens ursprungliga funktion som handelsplats. Dessutom utökas ytan och hallen blir mer attraktiv.

### **Saluhallens utbyggnad**

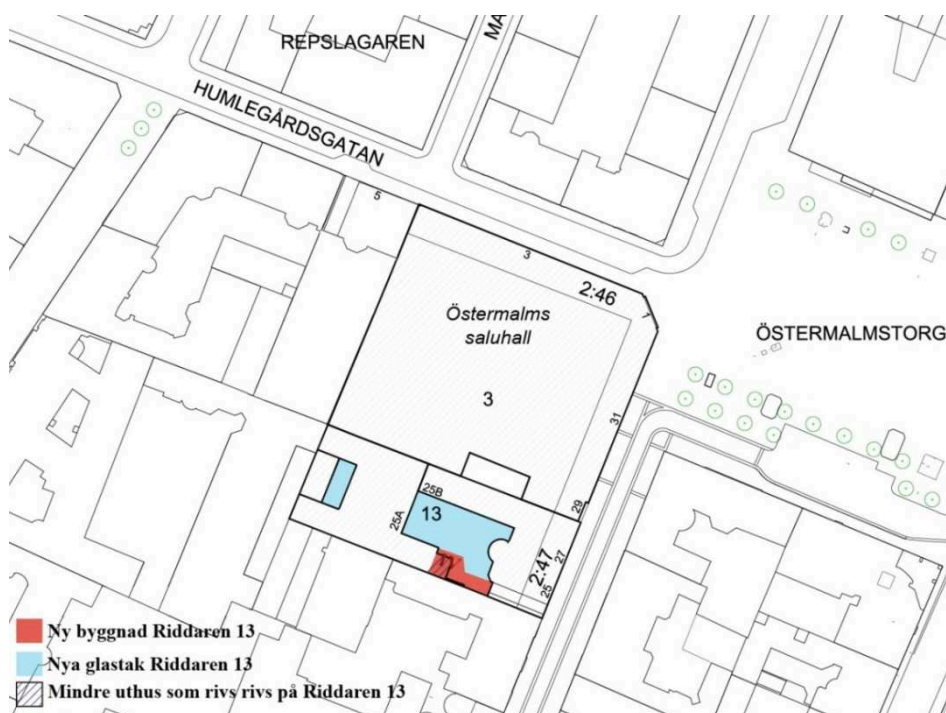
Östermalms saluhall är idag en av de viktigaste platserna för mat och matupplevelser i Stockholm och i Sverige. För att kunna fortsätta vara en aktör behöver saluhallen rustas upp och moderniseras, samtidigt som den tidstypiska karaktären bevaras. Genom att inkludera Riddaren 13 i saluhallens verksamhet kommer den stärka sin position i staden. Flödet av besökare och förbipasserande väntas öka efter projektets genomförande. Den utökade delen av saluhallen kommer att ha en nyckelposition då

den möjliggör rörelse genom saluhallen. Ombyggnaden och utbyggnaden gör även att saluhallen aktiveras under fler timmar av dygnet.

### Ny bebyggelse

Tillsammans med Riddaren 3, Östermalms saluhall, utgör den omdanade bebyggelse inom planområdet kompletterande delar till den förnyade saluhallen, båda tänkta som en sammanhängande helhet.

Planförslaget innebär att inom hela planområdet kommer markanvändningen *CHO – centrumverksamhet, handel och hotell* tillåtas. Markanvändningen medger bland annat handel, kontor, restauranger, hotell, samlingslokaler med mera. En stor del av bottenvåningarna inom kvarteret kommer att utgöras av saluhallens nya del med handel- och restaurangverksamheter samt av ett nytt hotell. De övre våningarna kommer att utgöras av resterande hotellyta samt till mindre del av kontorslokaler.

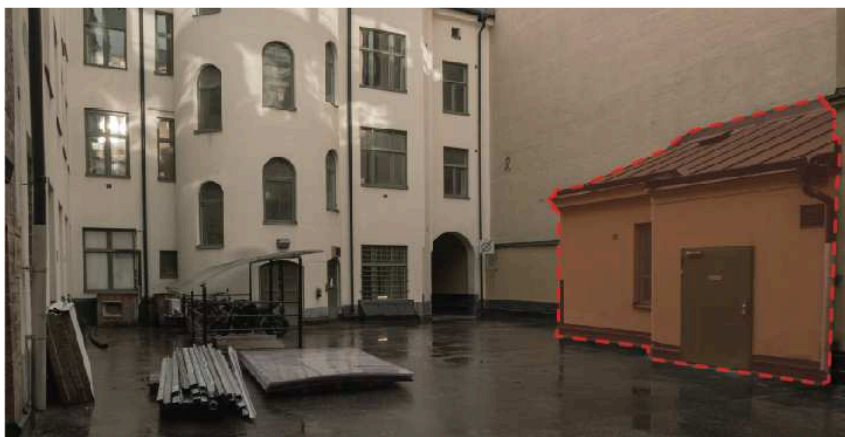


Kartbild över föreslagna förändringar inom planområdet. Bild: Tengbom

Fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 ska utgöra en förlängning av den befintliga saluhallen (Riddaren 3). En passage mellan de två delarna kommer att öppnas så att den befintliga saluhallen och den nya delen av saluhallen bildar en sammanhängande enhet. Passagen kommer gå att låsas när saluhallen stänger.



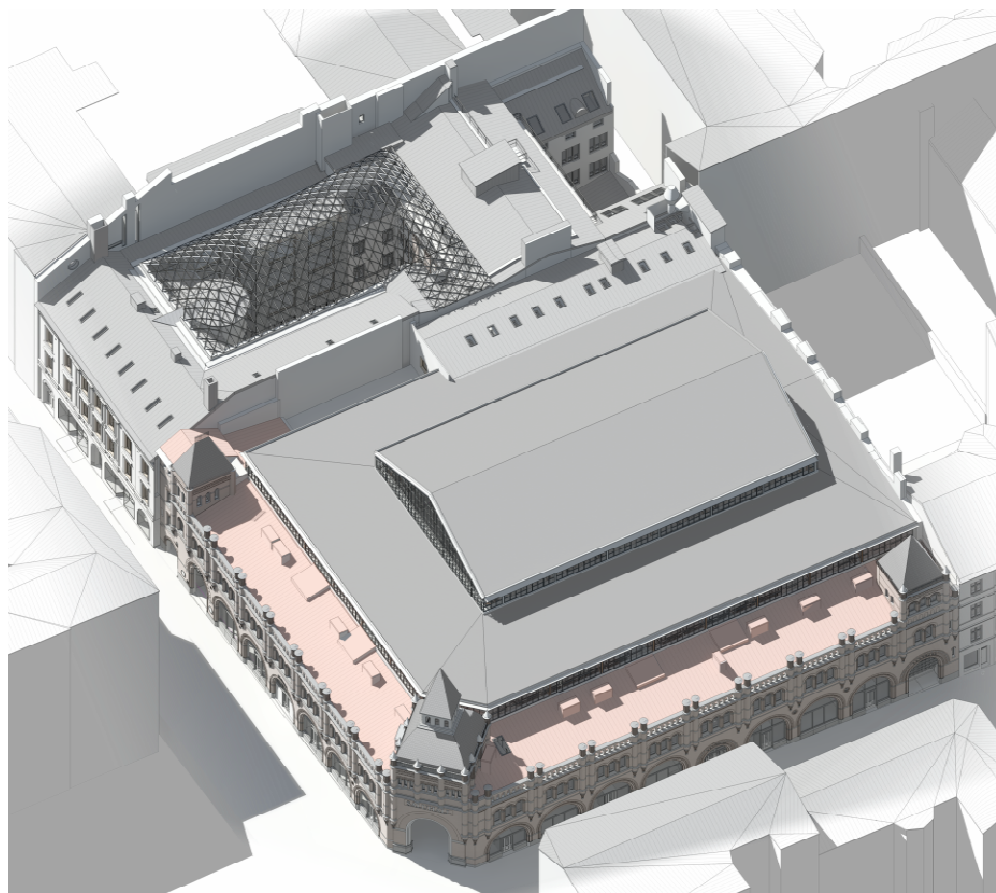
Befintlig bebyggelse inom Riddaren 13 och Östermalm 2:47 föreslås bevaras. Detta regleras genom en planbestämmelse där rivning av bebyggelse inom planområdet förbjuds. Ett mindre uthus i en våning som idag rymmer en miljöstation föreslås rivas och ersättas med en ny fyrvåningsbyggnad som ansluter till befintlig bebyggelse. För övrigt ska kulturmiljövärden i befintlig bebyggelse beaktas.



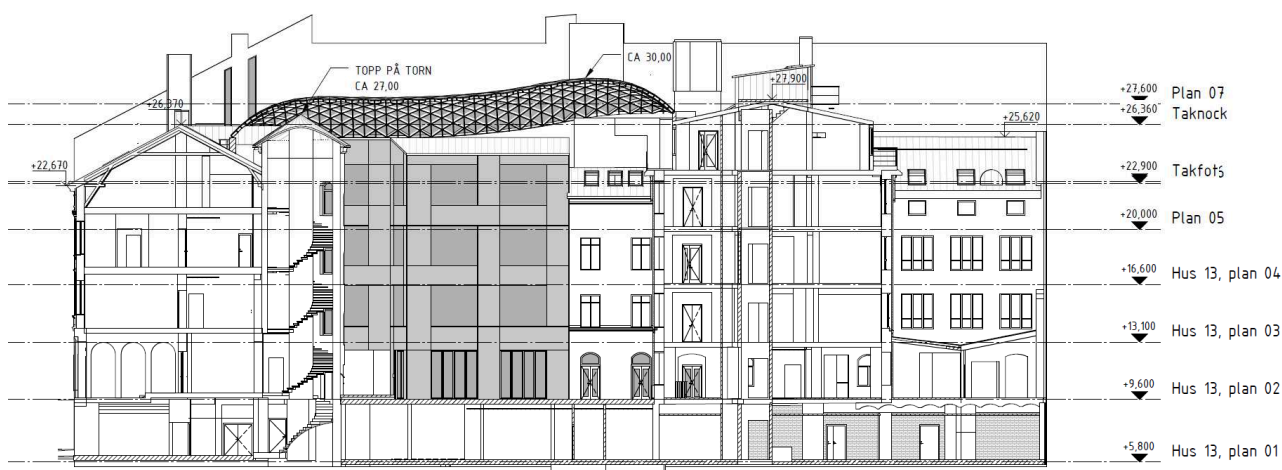
*Planförslaget innebär att ett uthus i en våning innehållande miljöstation rivs.  
På dess plats uppförs en ny större byggnad innehållande hotell.*



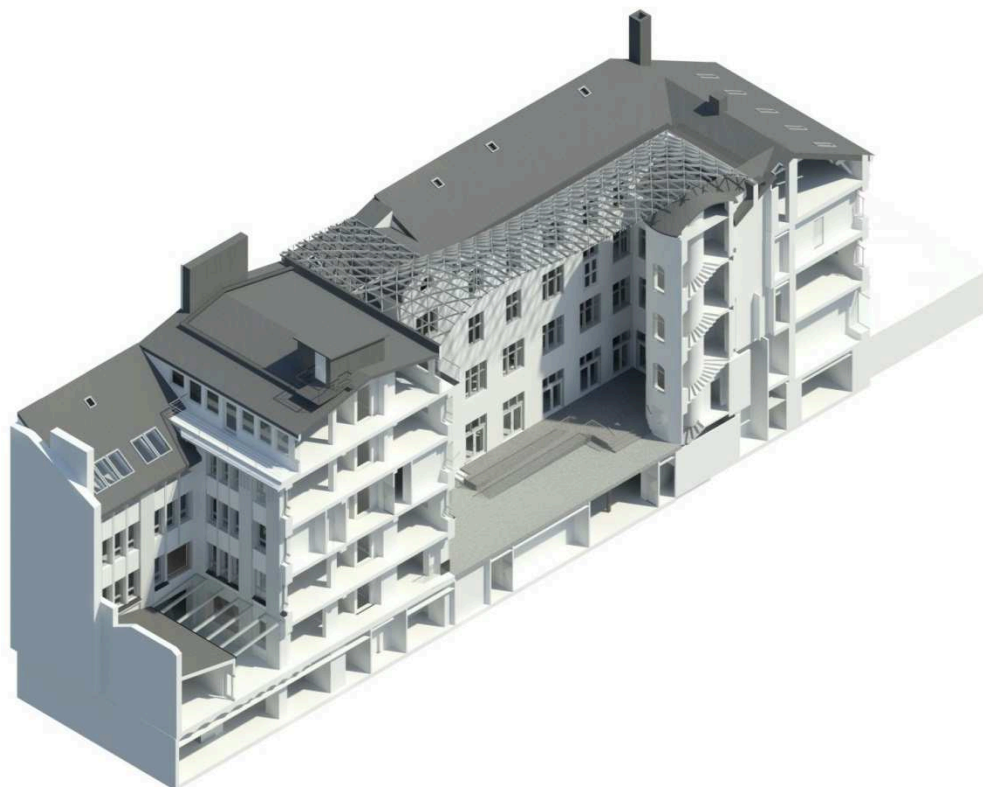
*Planförslaget med bebyggelse inom planområdet sett från Nybrogatan med Östermalms saluhall i bakgrunden. Bild: Tengbom.*



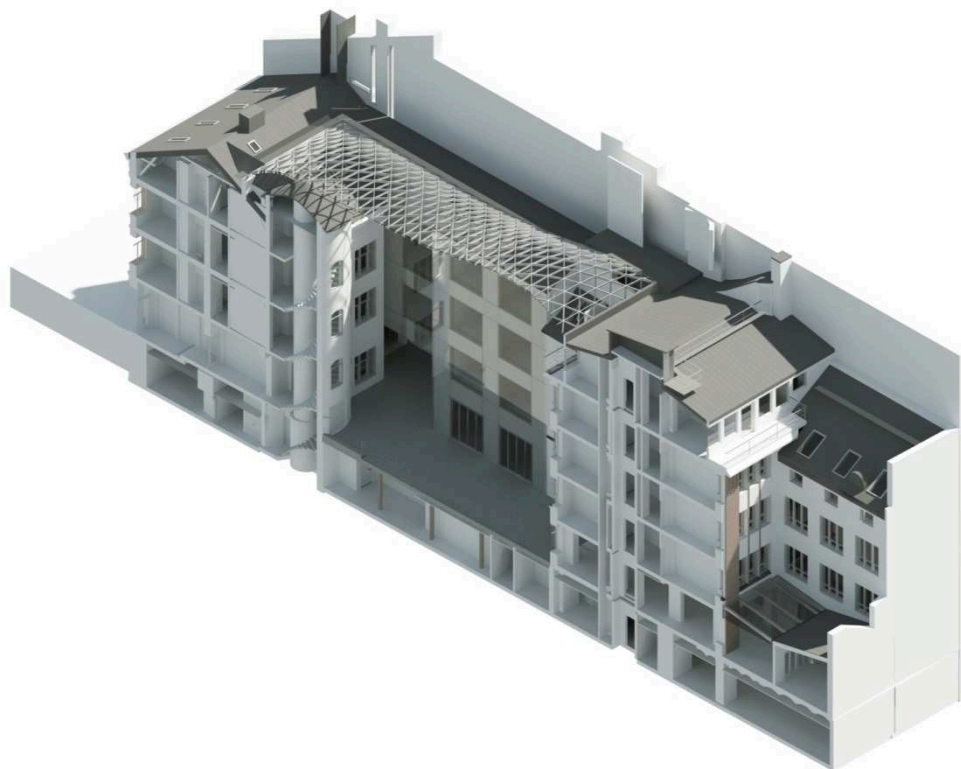
*Fågelperspektiv med Östermalms saluhall (nedre delen av bilden) samt med förslag för utveckling av fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 (övre delen av bilden). Bild: Tengbom.*



*Sektion genom planområdet med Nybrogatan till vänster. Sektionen redovisar höjder av den befintliga och den tillkommande bebyggelsen (grå byggnad) samt höjder på glastaken inom både den större och den mindre gården. Blid: Tengbom.*



*3D-sektion genom planområdet med den norra delen av området synlig. Nybrogatan är belägen i övre delen av bilden. De två nya glastaken är redovisade på bilden. Bild: Tengbom.*



*3D-sektion genom planområdet med den södra delen av området synlig. Nybrogatan är belägen i övre delen av bilden. De två nya glastaken är redovisade på bilden. Bild: Tengbom.*



### Gårdarnas inglasning

Den stora öppna innergården förvandlas till ett klimatanpassat uterum, genom att ett nytt glastak byggs cirka 20 meter ovan mark. Taket förankras varsamt i den befintliga takkonstruktionen för att bevara upplevelsen av gårdsrummet.

Även den mindre innergården som finns i nordvästra delen av fastigheten tillåts täckas över med ett glastak. Detta tak kommer att byggas cirka 4,5 meter ovanför marknivån.



*Bild över gården inom planområdet – nuläget. (till höger). Bild över gården inom planområdet – planförslaget. (till vänster) Bilder: Tengbom.*

### Hotell

Inom planområdet planeras ett hotell i fyra plan med cirka 70 rum och ett konferensrum. I bottenplan mot Nybrogatan planeras butiker med matrelaterad verksamhet som öppnar upp sig mot passagen till gården och vidare till saluhallen. Längre in på gården planeras restauranger och barer samt viss matförsäljning. Alla ytor ska ha god tillgänglighet och kunna nås med hissar och ramper.



### **Gestaltningsprinciper**

Genom tydliga rumssamband och med utrymme för långsträckta siktlinjer länkas kvarterets olika verksamheter samman. Den befintliga passagen från Nybrogatan till Riddaren 13 bildar en ny entré från gatan och leder besökaren vidare in till två överglasade innergårdar. På gårdarna kommer barer, restauranger och annan matverksamhet finnas. Tillsammans bildar de ett komplement till saluhallen i Riddaren 3. Från den stora gården skapas en intern förbindelse till den befintliga delen av saluhallen. Genom en öppning kommer både den nya och gamla delen av saluhallen att bilda en sammanhängande enhet. Verksamheter inom Riddaren 13 kommer att kunna fortsätta vara öppna även efter saluhallens ordinarie öppettider.

### **Gestaltning**

Ett nytt, transparent tak, varsamt förankrat i omgivande takkonstruktion, förvandlar den tidigare öppna innergården till ett klimatanpassat uterum. Gestaltningen av taket utgår från att bevara dagens gårdsmiljö och lägger sig ovan dagens takfötter för att minimera ingreppet i gårdsmiljön. Utformningen av den stora gårdens svävande glastak liksom nybyggnadens enkla fasader står i tydlig kontrast mot saluhallens mer traditionella och detaljrika uttryck. Det stora glastaket kommer att kunna rengöras underifrån via en skylift. Ovansidan av glastaket kommer att vara beträddbar för rengöring och underhåll.

Den stora gården kommer att ge utrymme för flera olika verksamheter. Gården kommer att kunna upplevas som ett torg och en välkomnande mötesplats för såväl förbipasserande som för besökare. Från den större gården fortsätter man till den mindre gården som genom sitt lite lägre tak får mer intim atmosfär.

### **Material**

Rustika material såsom stål, betong och tegel sätter tonen för en avskalad men samtidigt inbjudande gårdsmiljö, kvaliteter som lyfter fram och förstärker den före detta karamellfabrikens industriella karaktär. Befintliga fasader rengörs och repareras och merparten av de nuvarande fönsteröppningarna görs om till glasade dörrpartier. Den befintliga miljöstationen rivs och ersätts av en fyravåningsbyggnad i högreflektivt glas. Fasadernas mörkt rökiga glas kommer att återspegla omkringliggande byggnader och med sin gestaltning starkt kontrastera mot den äldre bebyggelsen.

### Glastak

Det nya taket på den stora gården är tänkt att ha en svävande gestaltning och en böjd form. Taket formar en ram för att uppleva de äldre fasaderna utan att deras dignitet störs. Det kommer att anpassas till byggnadernas höjder.

### Fasadmaterial

Fasaden på den nya byggnaden inne på gården är tänkt att bestå av ett mörkt högreflektivt glas. Materialvalet kommer att möjliggöra och förstärka upplevelsen av en nutida gestaltning som står i kontrast till de äldre husen runtomkring.

### Tillfällig saluhall på Östermalmstorg

Under tiden Östermalms saluhall byggs om uppförs en tillfällig saluhall mitt på Östermalmstorg. Denna kommer att inrymma merparten av de handlare och kök som behöver nya lokaler under de två år som den anrika gamla Östermalmshallen renoveras. Den nya tillfälliga saluhallen blir cirka 1970 kvm (58 x 34 m i omkrets och 9-11 m hög).

Byggnationen av den tillfälliga saluhallen på Östermalmstorg påbörjades våren 2015 och planeras att öppna för verksamhet i april 2016 medan Östermalms saluhall stängs för ombyggnation.



*Visualisering av den tillfälliga saluhallen på Östermalmstorg; vy från Nybrogatan. Bild: Tengbom*

**Gator och trafik**

Planändringen anses inte påverka intilliggande Nybrogatan eller trafiken. Bilparkering kan ske på gator i områdets omgivning eller i närliggande parkeringshus och parkeringsgarage.

Cykelparkering kan ske på Östermalmstorg eller på närliggande cykelparkeringar.

**Tillgänglighet**

Utbyggnad av Östermalms saluhall har studerats utifrån tillgänglighetsaspekter. En tillgänglighetsbeskrivning har tagits fram i syfte att granska utökningen av Östermalms saluhalls samt anordnandet av ett hotell inom planområdet. Beskrivningen redovisar också tillgängligheten och användbarheten för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Utifrån granskningen togs rekommendationer för förbättringar fram. För en komplett lista med rekommendationerna och fullständig analys hänvisas till *Tillgänglighetsbeskrivning* (Ramböll 2015).

**Teknisk försörjning**

Vattenförsörjning, spillvatten

Befintligt vatten och avlopp byts ut och kopplas på befintliga ledningar i Nybrogatan.

El/Opto

Ny elservis på 800A dras in i fastigheten. Befintligt fibernät behålls.

Fjärrvärme/fjärrkyla

Befintlig fjärrvärme är kopplad till planområdet via kvarteret Riddaren 13 med hjälp av avstick. Befintlig fjärrkyla för Riddaren 3 och 13 matas via Riddaren 3 från Humlegårdsgatan.

Avfallshantering

Avfall hanteras i ett eget slutet rörsystem till en kassun där soporna komprimeras i en container. Soporna slutbehandlas i förbränningsanläggning för utvinning av värmeenergi. Resterande avfall omhändertas manuellt i anpassade behållare och mellanlagras i ett avfallsrum. Detta avfall slutbehandlas bland annat för materialåtervinning.

Matavfall hanteras i ett eget slutet rörsystem till en kassun vid Östermalmstorg där matavfallet mals till slam och samlas i tank. Slammet slutbehandlas i rötkammare för utvinning av biogas och näringsämnen.

#### **Dagvatten**

Stuprör på utsidan av fasaden leds ner till gatan, på samma sätt som idag. Dagvattnet från gårdarna leds ut via avloppet.

#### **Räddningstjänst**

Storstockholms brandförsvaret (SSBF) har inte identifierat några olycksrisker som skulle kunna ha en inverkan på det aktuella planområdet. Placering av byggrätt för glastak på innergård har gjorts med hänsyn till utrymningskrav vid brand.

Bebyggelse inom planområdet är tillgänglig för räddningsfordon från det allmänna gatunätet och erforderliga uppställningsplatser för stegutrustning finns, varför inga särskilda uppställningsplatser eller räddningsvägar behöver anordnas. En tillträdesväg för invändiga räddningsinsatser kommer att finnas på varje plan.

### **Konsekvenser**

#### **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.



**Miljökvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen. Avledning av dagvatten från planområdet sker till den kombinerade avloppsledningen i Humlegårdsgatan. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdal reningsverk. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

**Stadsbild**

Den visuella stadsbilden kommer inte förändras nämnvärt med planförslaget. Däremot har förslaget möjlighet att skapa nya vägar genom staden och berika stadens invånare. Genom att öppna upp gårdsmiljön skapas alternativa vägar, vilket ger en variationsrikedom i stadslandskapet. Dessutom skapar inglasningen av gården en förutsättning för ett mer levande restaurangliv utan att grannar störs av buller. Den stora yttre formändringen som sker är glastaket, som inte kommer ses från gatan eller störa utsikten för grannarna över Stockholms takåsar.

Se illustrationsmaterialet: *Områdesillustrationer från närområdet* (Tengbom, 2015)



*Vy från huset inom fastigheten Järnlodet 7 (Nybrogatan 24) mot planområdet med föreslaget glastak över den stora gården. Bild: Tengbom*

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Konsekvensanalys där planförslaget har studerats togs fram av sakkunnig byggnadsantikvarie på Nyréns Arkitektkontor. Konsekvensanalysen omfattar de delar av fastigheten som har pekats ut som kulturhistoriskt värdefulla i den antikvariska förundersökningen och som omfattas av detaljplaneändring.

För att läsa den fullständiga analysen se *Antikvarisk konsekvensanalys inom ramen för antikvarisk egenkontroll under detaljplanearbete – kv. Riddaren 13* (Nyréns Arkitektkontor, 2015)

### **Överglasning**

Den enkla överglasningen av den mindre gården bedöms ha en begränsad negativ påverkan på fastighetens kulturhistoriska värde och inte påverka stadsbilden i stort.

Överglasningen av den främre gården bedöms påverka fastighetens kulturhistoriska värde negativt och det kulturhistoriska värdet riskerar att förvanskas. Överglasningen

kan motiveras genom att den tillkommer för att möjliggöra fortsatt saluståndsförsäljning i den till Riddaren 13 sammankopplade saluhallen inom Riddaren 3.

#### **Ändrad användning**

Ändrad användning för restauranger, kontor och bostäder bedöms ha begränsad negativ påverkan på det kulturhistoriska värdet. Användningen som hotell kan innebära mer omfattande ändringar och därmed ovarsamma och förvanskande ingrepp i gathuset. Därför bör endast de delar av hotellverksamheten som kan utnyttja äldre rumsvolymer, rumssamband och planlösning lokaliseras till denna del.

#### **Rivning av miljöstation**

Rivningen av miljöstationsbyggnaden bedöms ha begränsad negativ påverkan på fastighetens kulturhistoriska värde.

#### **Nybyggnad**

Den nya byggnaden har en till platsen anpassad utbredning och höjd och tillför en tydlig ny årsring till gårdsmiljön. Byggnadens utformning bör dock studeras noggrant i kommande planskede för att inte påverka kulturmiljön negativt.

#### **Bevarande av befintlig bebyggelse**

Ändringen av detaljplan för att möjliggöra ett bevarande av befintliga byggnader är positivt för det kulturhistoriska värdet.

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

För hotellsovrut tillämpas inte riktvärden för buller utomhus, utredning av buller utanför fönster behöver därför inte göras. Nybrogatan fungerar som en gågata och bilar nyttjar gatan endast sporadiskt vid leveranser till närliggande verksamheter. Detta garanterar att trafikbuller hålls på nivåer under riktvärden.

#### **Markföroreningar**

En översiktlig markundersökning av källarplanet vid Riddaren 13 har genomförts 2015, då Miljöförvaltningen påpekat risker för förekomst av föroreningar på grund av tidigare verksamhet inom fastigheten. I samband med ombyggnad kommer grundplattan att bilas upp och ersättas med en ny gjutning. Underliggande mark/fyllning schaktas ur och omhändertas för att dels hantera

påträffade föroreningar och dels för att ge plats för ny isolering/dränering.

Läs mer i *Översiktlig markmiljöundersökning, luftprovtagning och radonmätning inför fastighetsutveckling – Riddaren 13* (Structor, 2015).

#### Radon

Radonhalterna bedöms som låga. Det kan dock ändå finnas behov av en tät grundläggning, då restföroreningar kan finnas kvar i marken även efter åtgärder. En tät grundläggning minskar exponeringsriskerna från eventuella kvarvarande flyktiga ämnen i marken under grundläggningen.

Läs mer i *Översiktlig markmiljöundersökning, luftprovtagning och radonmätning inför fastighetsutveckling – Riddaren 13* (Structor, 2015).

#### Ljusförhållanden och lokalklimat

Förslaget kommer inte skapa något förändrat ljus- och solförhållande för grannarna inom de kringliggande fastigheterna. Då förslaget primärt innebär en inglasning av en gård med brandvägg, skapar det inte heller någon förändring av grannarnas lokala klimat. En möjlig positiv konsekvens av planens genomförande kan vara ett mindre uppvärmningsbehov av lokaler inom fastigheten Riddaren 12 då brandväggen delvis ändras från yttervägg till en vägg mot en klimatanpassad gård.

#### Tidplan

Detaljplanen hanteras med standard planförfarande.

Samråd	15/12/2015 – 26/1/2016
Granskning	kvartal 1, 2016
Antagande	kvartal 2, 2016



## **Genomförande**

### **Organisatoriska frågor**

#### Ansvarsfördelning

Planbeställaren ansvarar för planens genomförande.

#### Huvudmannaskap

Planområde består endast av kvartersmark.

### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan P1 7789 helt upphör att gälla inom planområdet.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### Fastigheter och ägoförhållanden

Planen berör fastigheten Riddaren 13 och Östermalm 2:47. De båda fastigheterna ägs av Stockholms stad. Planområdets totala yta är 1 305 kvm.

#### Användning av mark

Hela planområdet kommer att få markanvändning *CHO* som innebär att centrumverksamhet, handel och hotell medges.

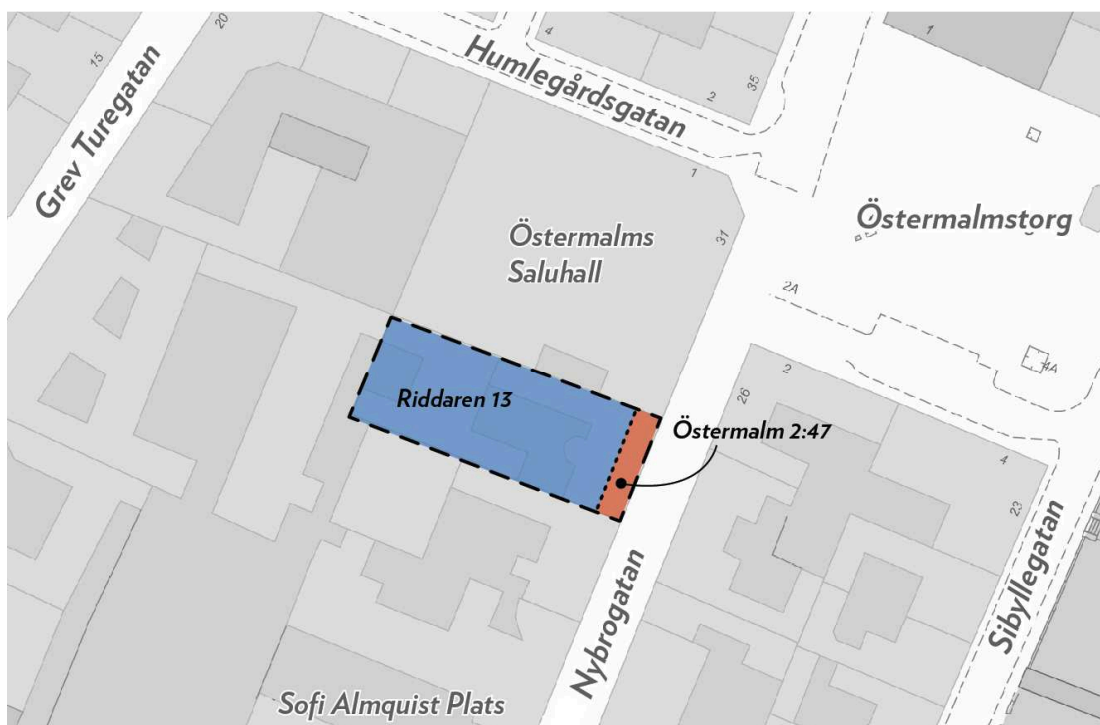
#### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund. Fastigheten Östermalm 2:47 kommer att kunna överföras till fastigheten Riddaren 13.

Vid en framtida förrättning bör en fastighetsbestämning genomföras eftersom gränserna inte är lagligen bestämda.

#### Lantmäteriet ansvarar för erforderliga

fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheternas utformning med mera prövas vid en lantmåteriförrättning.



*Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella. Fastigheten Östermalm 2:47 (det röda området) kommer att kunna överföras till fastigheten Riddaren 13 (det blå området).*

### **Servitut**

Avtalsservitut behöver upprättas innan planen antas.

Avtalsservitutet ska tecknas mellan fastigheterna Riddaren 3 och Riddaren 13, med rätt till utrymning och passage. Underlag till avtalsservitut tas fram av fastighetskontoret.

### **Ekonomiska frågor**

Planbeställaren bekostar planens genomförande.

### **Tekniska frågor**

Planförslaget innebär inga ombyggnationer som påverkar anslutningar till kommunalt vatten eller andra ledningsnät. Ledningar till föreslagen tillbyggnad på gården ansluts till befintliga anslutningar inom fastigheten. Anslutningsavgifter bekostas av planbeställaren.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.