

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

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Hur samrådet bedrivits.....	2
Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande	2
Statliga och regionala myndigheter.....	3
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	4
Övriga remissinstanser	7
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	8
Föreslagna förändringar	8

Sammanfattning

Syftet med planändringen är att möjliggöra utbyggnad av Östermalms saluhall med hänsyn till de kulturhistoriska värdena.

Planförslaget sändes ut på samråd 2015-12-15 – 2016-01-26. Under samrådet har 14 yttranden inkommit. Remissinstanserna tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller gestaltning av den nya byggnaden på den stora innergården, inglasning av innergården och rivning av sophus på innergården. Endast en remissinstans, Stadsmuseet, avstryker en del av förslaget som innebär inglasning av innergårdarna.

Inga sakägare enligt fastighetsförteckningen eller övriga boende framförde synpunkter.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet studeras följande frågor vidare i det fortsatta planarbetet:

- gestaltning av den nya byggnaden på stora innergården

Stadsbyggnadskontoret

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

- inkludering av tunnelbanan på plankartan och i planbeskrivningen
- revidering av varsamhetsbestämmelser på plankartan

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att möjliggöra utbyggnad 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.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2015-12-15 - 2016-01-26. Information om samrådet skickades ut till remissinstanser och berörda sakägare enligt sändlista och fastighetsförteckning. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, vid huvudentrén till Östermalms saluhall samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen "Mitt i Östermalm" tisdag den 15 december 2016. Öppet hus hölls den 13 januari 2016 på Nybrogatan 27 inom planområdet där cirka 30 personer närvarade.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne.

Statliga och regionala myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att förslaget, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Länsstyrelsen instämmer i rekommendation att i den översiktliga markmiljöundersökningen, daterad 2015-11-04, om att komplettera med luftprovtagning av kvicksilver, då kvicksilver påträffades i halter över KM vid tre provpunkter och över MKM vid en provpunkt på fastigheten.

Planbeskrivningen har två förslag på efterbehandlingsåtgärder för förorenad mark, urschaktning och tät grundläggning. Länsstyrelsens uppfattning är att tät grundläggning inte är tillräcklig som enda skyddsåtgärd mot flyktiga föroreningar, utan är en extra skyddsåtgärd.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Storstockholms lokaltrafik (SL)

Tunnelbanans röda linje är förlagd i tunnel under planområdets östra del. Med anledning av detta har trafikförvaltningen följande synpunkter på planförslaget.

Plankarta och bestämmelser:

Plankartan ska kompletteras med illustration över tunnelbanans sträckning inklusive skyddszon.

Plankarta och bestämmelser bör kompletteras med "stora T" för att möjliggöra framtida 3D fastighetsbildning.

Planbestämmelserna ska kompletteras med schaktdjupsbegränsning som skydd för tunnelbanans anläggning. Planbestämmelserna bör även kompletteras med störningsskyddsbestämmelse som skydd mot störningar från tunnelbanan i den nya byggnaden.

Planbeskrivning:

Tunnelbanan och dess rätt bör nämnas i planbeskrivningen under avsnittet Fastighetsrättsliga frågor.

Storstockholms Brandförsvär (SSBF)

SSBF har ingen erinran mot planförslaget. De vill dock poängtera att det är viktigt att ett servitut/avtal tas fram tidigt i projektet för att kunna utrymma mellan fastigheterna Riddaren 3 och 13 så att den inte omöjliggör bebyggelse i ett byggskede. Utrymning via annan fastighet skapar ofta problem.

Trafikverket

Har inget att erinra.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Länsstyrelsen:

Frågan gällande efterbehandlingsåtgärder för förorenad mark bevakas efter detaljplaneskedet.

Storstockholms lokaltrafik (SL):

Stadsbyggnadskontoret tillgodoser alla föreslagna planändringar.

Storstockholms Brandförsvär (SSBF):

Fastighetskontoret arbetar för närvarande med frågan gällande servitut/avtal för utrymning mellan fastigheterna Riddaren 3 och 13.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar**Lantmäterimyndigheten**

Har inget att erinra.

Östermalms stadsdelsförvaltning

Har inget att erinra. Förvaltningen är positiv till förslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Har inget att erinra. Nämnden anser att frågor gällande markföroreningar har redovisats tillfredsställande. Marken inom planområdet är lämplig för den tänkta markanvändningen om beskrivna åtgärder genomförs.

Trafikkontoret

Har inget att erinra.

Stockholms stadsmuseum

Stadsmuseet bedömer att överglasning av gårdarna skulle påverka den bevarade industrimiljökaraktären på ett negativt sätt. Glastaken

medför även ett förändrat ljusförhållande som ytterligare förändrar den enkla gården på ett negativt sätt. Stadsmuseet avstyrker föreslagna glastak och bedömer att det är möjligt att utveckla Östermalmshallens verksamhet utan att glasa över gårdarna.

Stadsmuseet beklagar även att den gårdsflygeln som finns idag planeras att rivras då den är av positiv betydelse för den ålderdomliga gårdskaraktären.

Stadsmuseet anser att föreslagna skyddsbestämmelser bör omarbetas:

- *q2 - gatufasaden ska bevaras och underhållas med traditionella metoder och material* – denna bestämmelse bör omfatta även gårdsfasader.
- *q3- gårdsrum ska bevaras* – denna bestämmelse är motsägelsefull då planförslaget idag innebär förvanskning av gårdsrummen genom glastak och fasförändringar.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet ställer sig positiv till planförslaget men har två erinringar.

Passagen mellan de två fastigheterna måste studeras så att den passas in på ett hänsynstagande sätt i saluhallens interiör.

I förslaget är fasaden tänkt att bestå av ett mörkt högreflektivt glas som ska möjliggöra och förstärka upplevelsen av en nutida gestaltning som står i kontrast till de befintliga äldre husen. Byggnadsvolymen kan gärna, enligt rådets uppfattning, få ett nutida uttryck men det vore ärligare om fasadarkitekturen i sig själv tillförde gårdsrummet kvaliteter snarare än att spegla de äldre husens uttryck. Mörkt glas har för övrigt prövats som fasadmaterial vid Östermalmstorg med ett mindre lyckat resultat till följd varför rådet förordar ett annat förhållningssätt och ett annat materialval till den tillkommande byggnaden.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stockholms stadsmuseum:

Stadsbyggnadskontoret bedömer att överglasningen av gårdarna skapar en attraktiv historisk miljö. Den nya användningen gör gårdarna åtkomliga för allmänheten. Gårdarna kommer därmed att upplevas och nyttjas av fler människor än idag. Överglasningen möjliggör även utveckling och upprustning av Östermalms saluhall, med hänsyn till dess kulturhistoriska värden, genom att restaurangfunktioner bland annat flyttas från Saluhallen till

planområdet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att glastak är nödvändigt för att ett samutnyttjande av fastigheterna ska komma till stånd. Det föreslagna större glastaket har utformats på ett varsamt sätt. Det landar ovan takfot för att inte skymma gårdsfasaderna, formar sig efter de olika byggnaderna och har ett optimerat ljusinsläpp genom den självbärande konstruktionen utan kraftiga balkar (takstolar). Det mindre glastaket påverkar en mindre del av omgivande gårdsrum och har genom sin måttliga utbredning en konstruktion som möjliggör stort ljusinsläpp.

Stadsbyggnadskontoret bedömer, med stöd från den antikvariska förundersökningen och konsekvensanalysen, att rivning av det decimerade sophuset innebär liten negativ påverkan på fastighetens kulturhistoriska värde.

Gällande q2-bestämmelsen finner Stadsbyggnadskontoret att planen inte skulle fylla sitt syfte om gårdsfasadernas nuvarande utformning skulle skyddas från ändring. Planens syfte är, bland annat, att kunna samutnyttja Riddaren 3 och Riddaren 13 och skapa en förbindelse mellan dessa fastigheter. Sålunda kommer ändringar i gårdsfasadernas bottenvåningar att ske. Däremot har en varsamhetsbestämmelse "k1" lagts till på plankartan. Den omfattar gårdsfasader och markbeläggning och syftar till att utomhuskaraktären ska beaktas, trots glastak.

Gällande q3-bestämmelsen tar stadsbyggnadskontoret till sig Stadsmuseets synpunkt och gör om bestämmelsen till en utformningsbestämmelse "f3". Syftet med bestämmelsen är att gårdsvolymerna inte ska byggas igen.

Rutan med "värdefulla karaktärsdrag som ska beaktas", tas av flera skäl bort från plankartan. Dels omfattade rutan gatufasaden som redan är skyddad från ändring genom "q2"-bestämmelsen, dels fanns risk för att rutan inte omfattade alla värdefulla karaktärsdrag inom fastigheten. Som en vägledning i kommande bygglovsprocesser finns exempel på värdefulla karaktärsdrag med i planbeskrivningen. Eftersom överglasningen av gårdarna kan tänkas få direkta följder för utomhuskaraktären och gårdsfasaderna, har en "k1"-bestämmelse lagts till som rör gårdsmiljöerna.

*Rådet till skydd för Stockholms skönhet:
Passagen mellan de två fastigheterna studeras i detalj under ombyggnationen av den befintliga Östermalms saluhall.*

Gestaltningen av den nya byggnaden på den stora innergården har bearbetats och istället för spegelfasaden föreslås fasad av handslagen tegel. Byggnaden får en solid sockel av tegel som övergår till en perforerad tegelfasad för att ge en bra akustikdämpning. Byggnaden får en utformning som tydligt skiljer sig från den befintliga bebyggelsen där materialet även kopplar an till omgivningen.

Övriga remissinstanser

Stockholm Vatten AB

Har inget att erinra.

AB Fortum Värme

Har inget att erinra men framhåller följande.

Fjärrvärme/Fjärrkyla:

Åtgärder i Fortum Värme Distributions anläggningar utförs av Fortum Värme och bekostas av byggherre enligt gällande avtal, viktigt att genomförandeavtal tecknas snarast möjligt. I övrigt ingen erinran.

Undermarksanläggningar:

Området ligger inom riskavstånd till undermarksanläggning. Vid eventuella aktiviteter som innebär sprängning, fullborrning, linsågning, hydralspräckning eller bergspräckning ska Fortum kontaktas för godkännande.

Stockholm Gas:

Fastigheten är ansluten till gasnätet, i övrigt ingen erinran.

Ellevio

Har inget att erinra.

TeliaSonera Skanova Access AB

Har inget att erinra.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

AB Fortum Värme:

Stadsbyggnadskontoret kompletterar planbeskrivningen enligt AB Fortum Värmes synpunkter.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikt mellan Stockholms Stadsmuseum och Stadsbyggnadskontoret kunnat identifieras. Stadsbyggnadskontoret anser att det finns fler fördelar än nackdelar med gårdarnas överglasning och vid sophusets rivning. Förändringen möjliggör en utveckling av Östermalms saluhall och en bättre samutnyttjande av fastigheterna vilket bland annat leder till att gårdarna kommer att kunna upplevas och nyttjas av fler människor än idag.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare och/eller ändras:

- plankarta med bestämmelser
 - Införande av planbestämmelse ”T1 – trafikområde för tunnelbana” inom del av området där tunnelbanans skyddszon finns för att möjliggöra framtida 3D fastighetsbildning.
 - Införande under rubriken ”Byggnadsteknik” av planbestämmelse ”Tunnelområde. Lägsta nivå i meter över nollplanet för schaktning, sprängning, borrhning, pålning eller andra ingrepp i undergrunden. Nivån får underskridas endast för tunnelbanan och dess räddnings- och driftsystem.” inom del av området där tunnelbanans skyddszon finns för att skydda tunnelbanan samt dess räddning- och driftsystem.
 - Införande under rubriken ”Byggnadsteknik” av planbestämmelse för hela planområdet: ”Bebyggelse ska grundläggas och utformas så att vibrationsnivån från tunnelbanan i bebyggelsens lokaler inte överstiger 0,4 mm/sek.”
 - Rutan ”Värdefulla karaktärsdrag” tas bort och ersätts bland annat av ”k1”-bestämmelsen (se beskrivning nedan).
 - Införande av varsamhetsbestämmelse ”k1 - Gårdsmiljöernas utomhuskaraktär ska beaktas genom ett varsamt förhållningssätt till gårdsfasadernas industri- respektive bostadskaraktär. Detta avser kombinerade tegel- och putsfasader, regelbunden fönstersättning med träfönster samt val av markbeläggning” på båda innergårdar.

- Borttagning av ”q3”-bestämmelsen och införande av utformningsbestämmelse ”f3- gårdsrum ska bevaras” Syftet med bestämmelsen är att gårdsvolymer inte ska byggas igen.
- Byggrätten för den nya byggnaden på den stora innergården blir marginellt större.
- Planbeskrivning
 - Komplettering under rubriken ”Fastighetsrättsliga frågor” med följande information ”Rätten till tunnelbanan, planlagd med bestämmelsen T1 på plankartan, är idag reglerad i gällande nyttjanderättsavtal mellan staden och landstinget, det så kallade Regeringsavtalet 1981-10-19”.
 - Kompletteringar i texter som beskriver teknisk infrastruktur.
 - Ändringar och kompletteringar i texten som beskriver gestaltningen av den nya byggnaden på den stora innergården.
 - Borttagning av beskrivningen av den tillfälliga saluhallen på Östermalms torg

I övrigt tillkommer små redaktionella ändringar.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Martin Schröder
planchef

Abdallah Azam
stadsplanerare