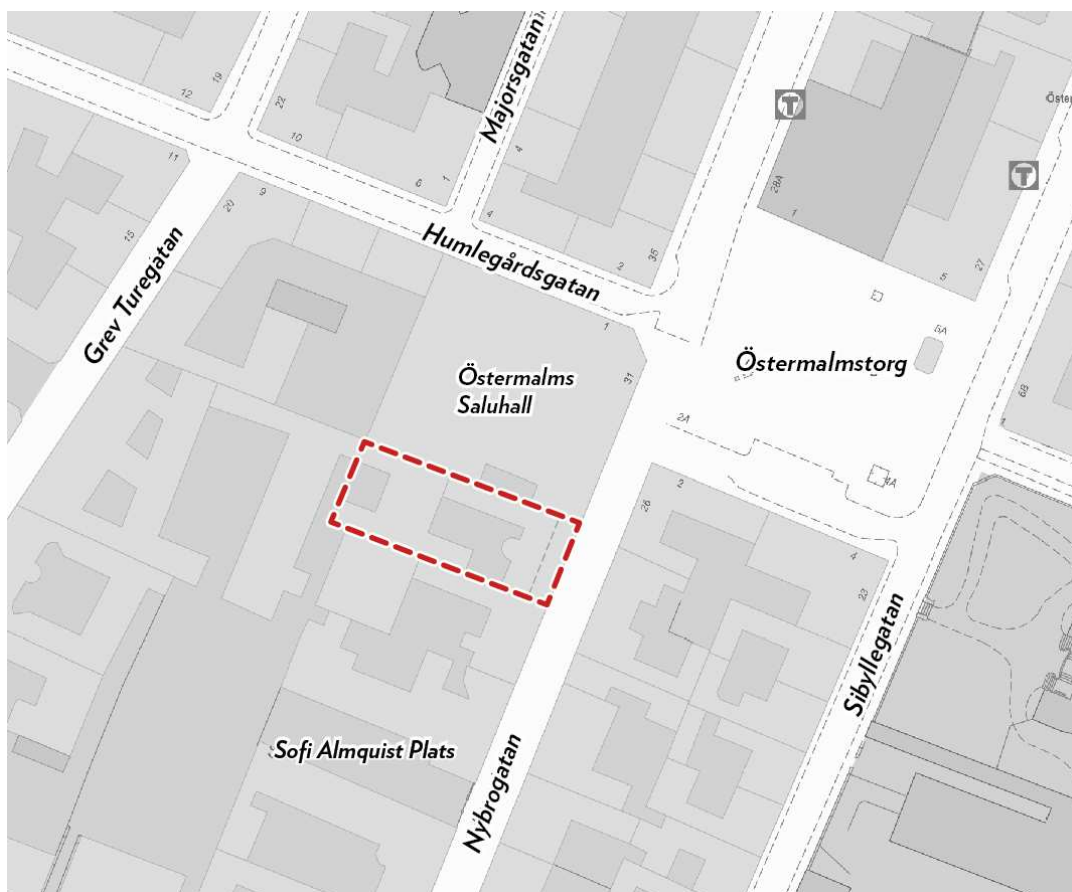


Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 i stadsdelen Östermalm, Dp 2015-14552-54



Planområdets läge markerat med rött.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att möjliggöra utbyggnad 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
- trafikområde för tunnelbana

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 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 bevaras.

Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

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.

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Befintlig bebyggelse	7
Kultuhistoriskt värdefull miljö	7
Offentlig service	13
Kommersiell service	13
Gator och trafik	13
Hydrologiska förhållanden	13
Dagvatten	14
Störningar och risker	14
Planförslag	15
Bakgrund	15
Ny bebyggelse	15
Gestaltning	20
Gator och trafik	22
Teknisk försörjning	22
Konsekvenser	24
Behovsbedömning	24
Miljökvalitetsnormer för vatten	24
Stadsbild	24
Kultuhistoriskt värdefull miljö	25
Störningar och risker	26
Ljuförhållanden och lokalklimat	27
Genomförande	27
Organisatoriska frågor	27
Verkan på befintliga detaljplaner	27
Fastighetsrättsliga frågor	27
Ekonomiska frågor	28
Tekniska frågor	29
Genomförandetid	29

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

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

Illustrationsmaterial

- *Områdesillustrationer från närområdet* (Tengbom, 2015)

Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av Jaroslaw Bartosiak och Malin Lindquist på WSP på uppdrag av Abdallah Azam på Stadsbyggnadskontoret. Planbeställare är Fastighetskontoret genom Olle Henriksson. Arkitekterna som har tagit fram förslaget är Lukas Nachmens Amiri och Mark Humphreys från Tengbom.

Planens 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. Inom området möjliggörs även 3D-fastighetsbildning för tunnelbanan samt för den befintliga och planerade bebyggelsen.

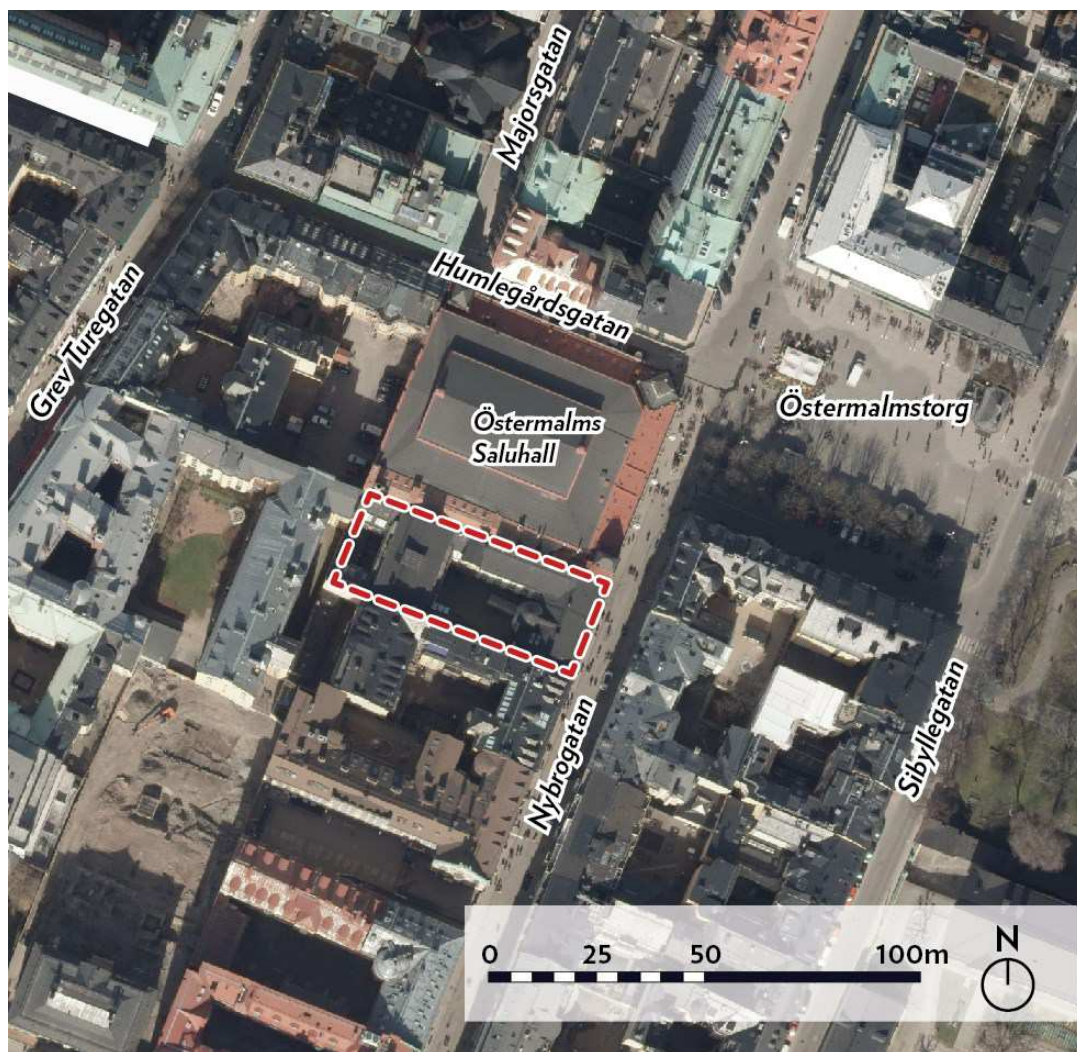
Ett annat viktigt syfte är bevarande av befintlig bebyggelse inom planområdet. Detta regleras genom en planbestämmelse där

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. Fastigheten Östermalm 2:47 avstyckades för att kunna bredda Nybrogatan vilket aldrig genomfördes. Fastigheterna innehåller idag kontor, butiker och en hantverkslokal. Planområdets yta är 1 305 kvm.



Planområdets läge och avgränsning.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

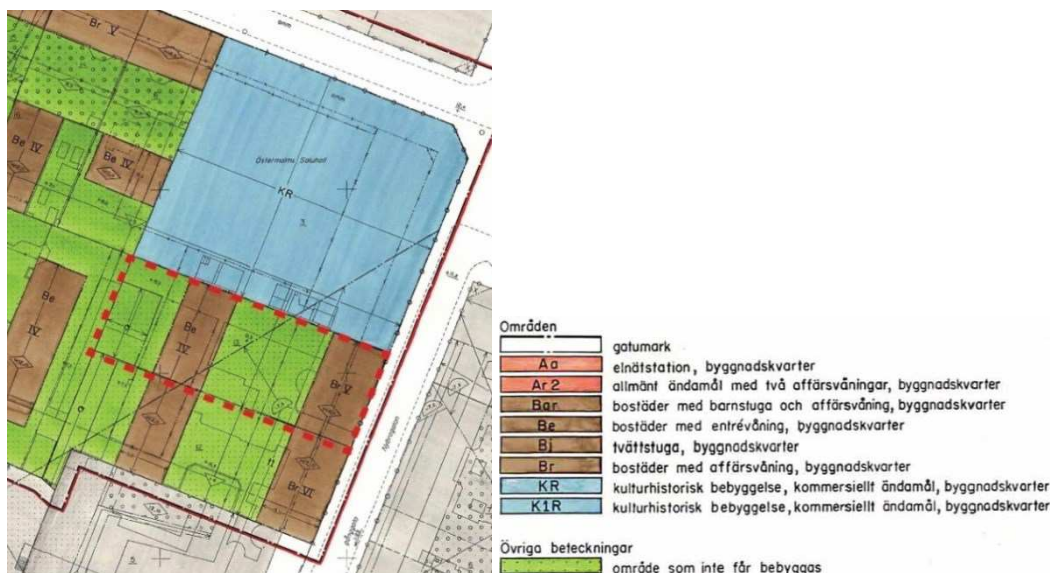
I översiktsplanen för Stockholms stad ingår planområdet i innerstadsbebyggelse. Planområdet ingår i stenstaden där ny bebyggelse kan ske på stenstadens villkor om stadsbildens sammanhållna helhet bibehålls.

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 Pl 7729 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

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

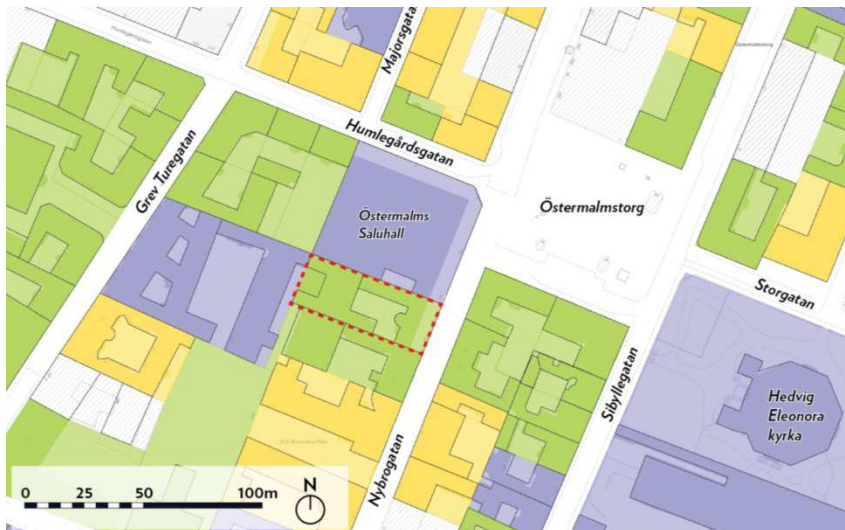
Bebyggelse

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. För särskilt värdefull bebyggelse kan byggnadsnämnden även besluta om tillämpning av PBL 8:13, vilket innebär att bebyggelsen inte får förvanskas.

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.

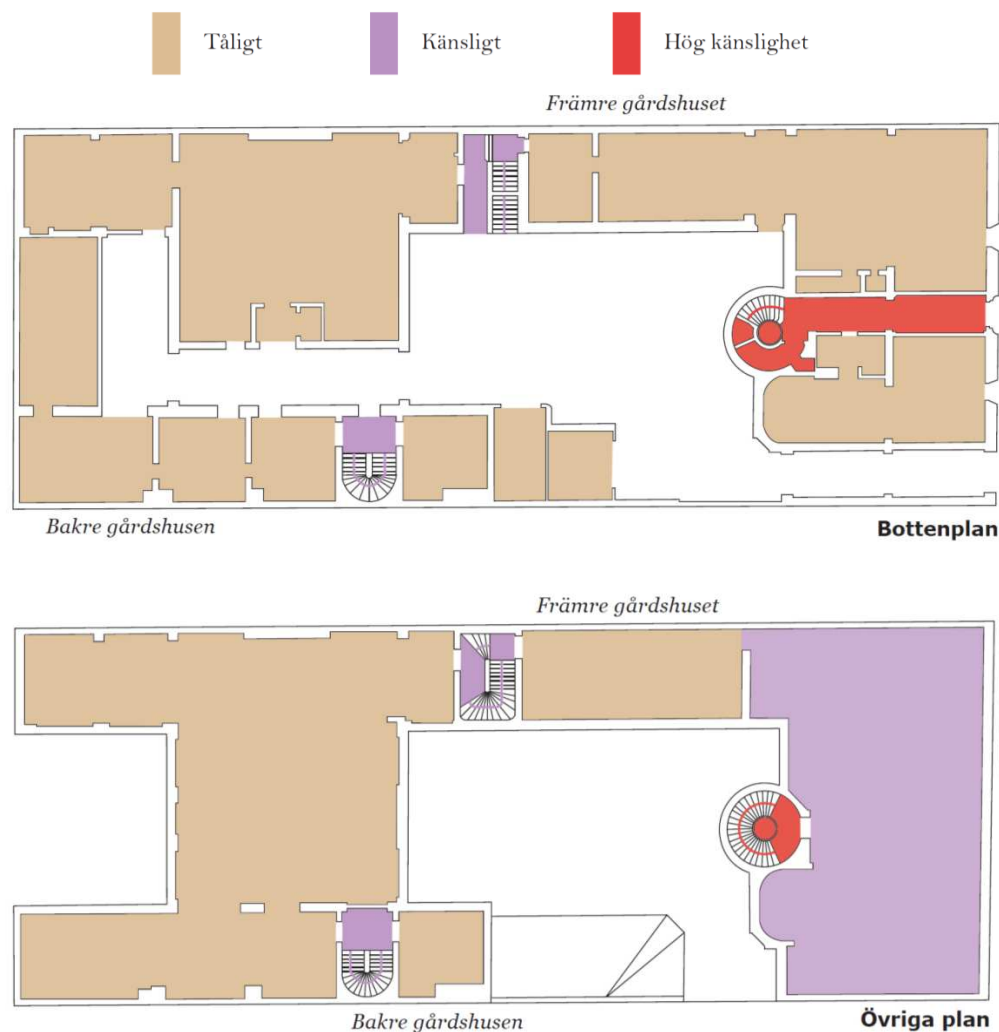
Kulturlandskap

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



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 nyrenässans- stil. 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)



Gathusets 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 pekats ut. De karaktärsdrag som nämns nedan 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

Gård

- Gårdsrum med utomhuskaraktär
- 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

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.

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 ytvatten-

förekomsten är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015 med tidsfrist till 2021 (enligt 19FS 2009:36).

Dagvatten

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

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.

Radon

Korttidsmätning av radon inom planområdet utfördes under år 2014. Resultaten visade på generellt sett låga radonhalter, < 60 Bq/m³, vilket underskrider gränsvärdet på 200 Bq/m³ för inomhusluft. Även källarlokalerna visade på låga radonhalter, medel ca 50 Bq/m³.

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.

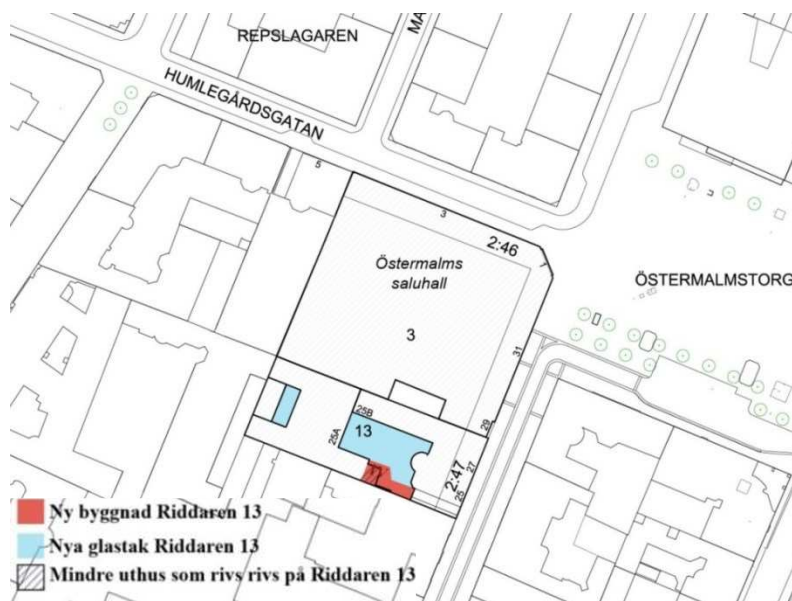
Saluhallens utbyggnad

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 bebyggelsen inom planområdet kompletterande delar till den förnyade saluhallen. Båda är 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 handels- 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 att vara möjlig att låsa när saluhallen stänger.

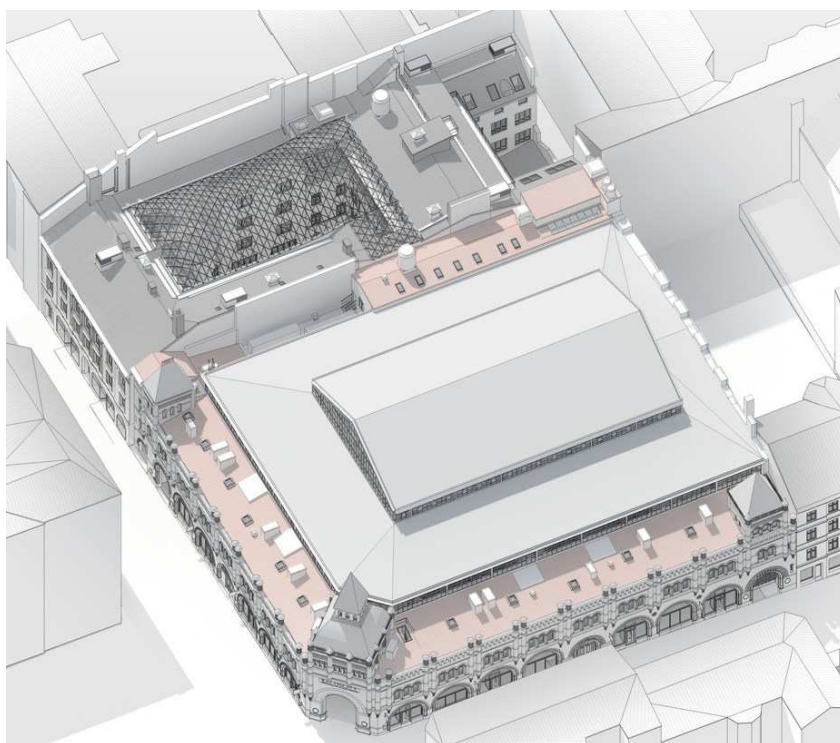
Befintlig bebyggelse inom Riddaren 13 och Östermalm 2:47 bevaras. Detta regleras genom en planbestämmelse där rivning av bebyggelse inom planområdet förbjuds, utom för ett uthus. Uthuset i en våning som idag rymmer en miljöstation får rivas och ersättas med en ny fyravåningsbyggnad som ansluter till befintlig bebyggelse. För övrigt ska kulturmiljövärden i befintlig bebyggelse bevaras.



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



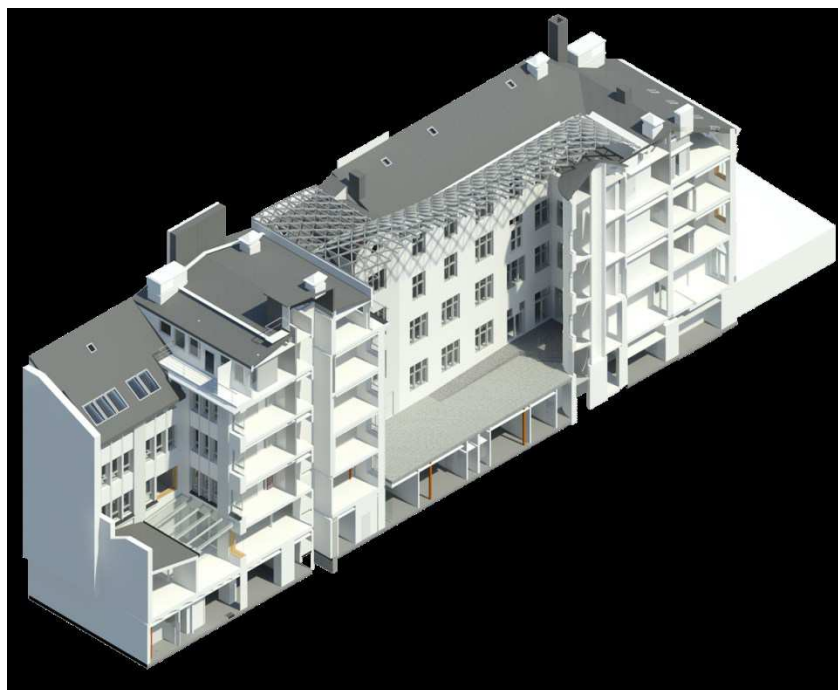
*Planförslaget sett från Nybrogatan med Östermalms saluhall i bakgrunden.
Bild: Tengbom.*



*Fågelperspektiv med Östermalms saluhall (nedre delen av bilden) samt med
föreslagen förändring (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.

Gestaltning

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.

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.

Glastak

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. Taket formar en ram för att uppleva de äldre fasaderna utan att deras dignitet störs. Det kommer att anpassas till byggnadernas höjder.

Fasader och ny byggnad

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 tegel. Byggnaden får en utformning som tydligt skiljer sig från den befintliga bebyggelsen. Materialet kopplar an till omgivningen. Fasaden på den nya byggnaden inne på gården är tänkt att bestå av tegel som muras i traditionellt förband, men där varannan sten tas bort, vilket skapar en modern mönsterverkan. Den perforerade muren växlar mellan ha bakom en svart akustikpanel och att ha uppglasade partier vilka skapar ett varierat uttryck mellan dag och kväll när ljuset från insidan sipprar ut genom fasaden. Materialvalet kommer stärka kopplingen till de äldre husen omkring, men utformningen och hanteringen av materialet ger det ett nutida utseende.

Den nya byggnadens 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.

Gator och trafik

Planändringen påverkar inte intilliggande Nybrogatan eller trafiken. Bilparkering kan ske på gator i områdets omgivning eller i närliggande parkeringshus och parkeringsgarage. Cykel-parkering 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.

Tunnelbana

För att möjliggöra tredimensionell fastighetsbildning inom planområdet infördes inom en del av området markanvändningen ”T1 – Trafikområde för tunnelbana”.

Teknisk försörjning

Området ligger inom riskavstånd till undermarksanläggning. Vid eventuella aktiviteter som innebär sprängning, fullborrning, linsågning, hydralspräckning eller bergspräckning ska kontakt med ledningsägarna och driftansvariga tas.

Vattenförsörjning, spillvatten

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

EI/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. Åtgärder i Fortum Värme Distributions anläggningar utförs av Fortum Värme och bekostas av byggherre enligt gällande avtal.

Gas

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till gasnätet.

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 dagvattenbrunn i gatan, på samma sätt som idag. Dagvattnet från gårdarna leds ut via avloppet.

Räddningstjänst

Storstockholms brandförsvär (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.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

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

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna 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 genom staden, 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.



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.

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 minskas. Överglasningen motiveras genom att den möjliggör fortsatt saluståndsförsäljning i den till Riddaren 13 sammankopplade huvudsaluhallen (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 bygglovsskede 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 hotellsovrums 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.

Risken för stomljud från underliggande tunnelbana är låg.

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.

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.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Förslaget kommer inte skapa något förändrat ljus- och solförhållanden för grannarna inom de kringliggande fastigheterna. Då förslaget primärt innebär är 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.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för planens genomförande på kvartersmark och eventuellt återställande åtgärder på stadens mark som kan bli aktuella.

Lantmäteriet ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheternas utformning med mera prövas vid en lantmäteriförrättning.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 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. En del av planområdet får markanvändning "TI" som medger markanvändning "Trafikområde för tunnelbana". Markanvändningen

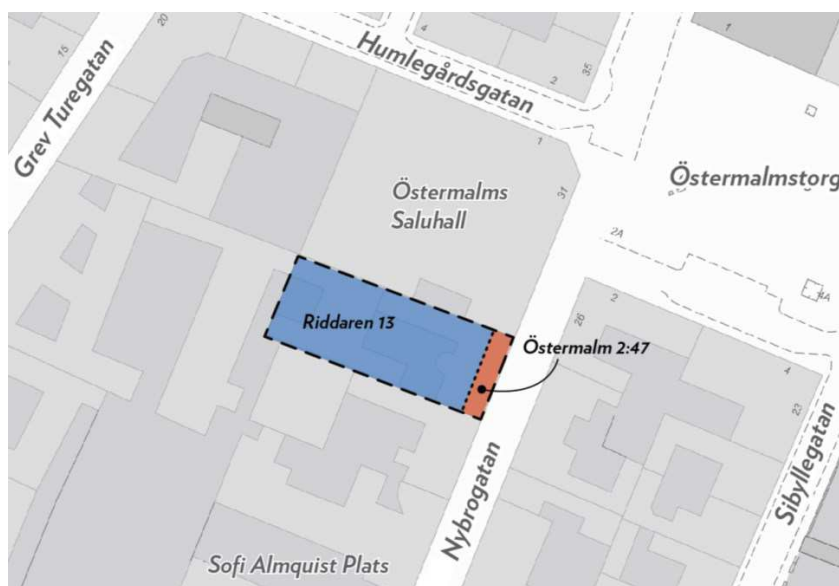
kommer att möjliggöra skapande av tredimensionella fastigheter inom planområdet.

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.



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

Rättigheter och servitut

Avtalsservitut behöver upprättas innan planen antas. Avtals-servitutet ska tecknas mellan fastigheterna Riddaren 3 och Riddaren 13, med rätt till utrymning och passage. Underlag till avtalsservitut tas fram av fastighetskontoret.

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.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren bekostar planens genomförande.

Tekniska frågor

Planen föranleder ingen utbyggnad av befintliga ledningar och innebär inga ombyggnationer som påverkar anslutningar till kommunalt vatten eller andra ledningsnät. Ledningar till föreslagen tillbyggnad på gården ansluts till befintliga anslutningar inom fastigheten.

Området ligger inom riskavstånd till undermarksanläggning. Vid eventuella aktiviteter som innebär sprängning, fullbörning, linsågning, hydralspräckning eller bergspräckning ska kontakt med ledningsägarna och driftansvariga tas.

Genomförandetid

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