

**Handläggare**  
Abdallah Azam  
Telefon 08-508 275 84**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Antagande av förslag till detaljplan för fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 i stadsdelen Östermalm**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder

### **Sammanfattning**

Syftet med planändringen är att möjliggöra utbyggnad av Östermalms saluhall och byggnation av ett hotell inom fastigheten Riddaren 13, söder om den befintliga saluhallen, med hänsyn till de kulturhistoriska värdena som fastigheten besitter.

Bebyggelsen inom fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 ska utgöra en förlängning av den befintliga saluhallen. En passage mellan den gamla och den nya delen av saluhallen kommer att öppnas och på så sätt kommer bebyggelse inom de båda delarna att bilda en sammanhängande enhet.

Befintlig bebyggelse inom Riddaren 13 och Östermalm 2:47 bevaras. Endast 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.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om ett start-PM för nu aktuell detaljplan i november 2015. Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

#### **Bilagor:**

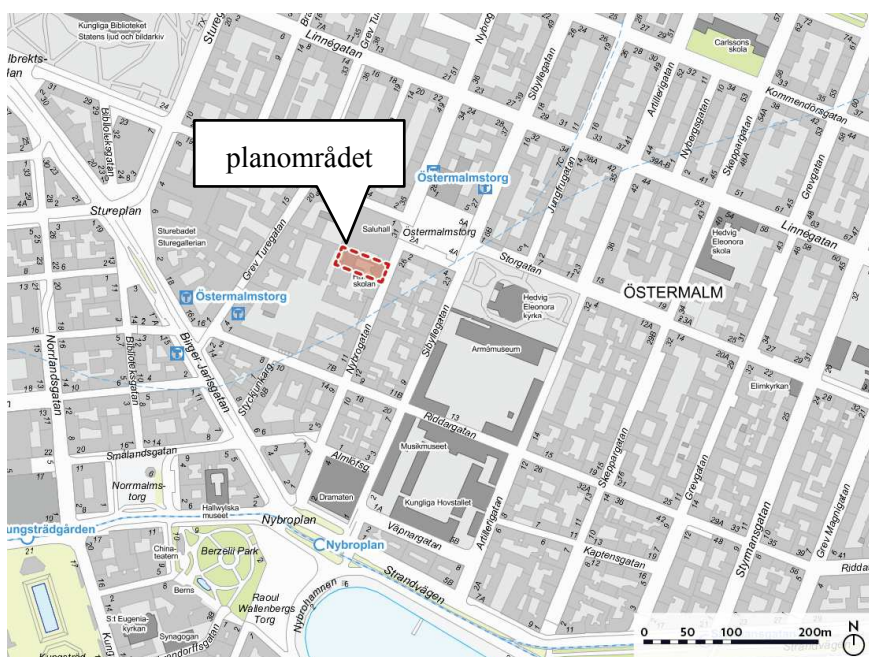
- Plankarta, rev datum 2016-05-23
- Planbeskrivning, rev datum 2016-05-31
- Granskningsutlåtande, 2016-05-23

Samrådet genomfördes mellan 2015-12-15 – 2016-01-26.

Under samrådet inkom 14 yttranden. Remissinstanserna tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak, framför allt gällande gestaltningen samt inglasningen av innergården. Endast en remissinstans, Stadsmuseet, avstyrkte en del av förslaget som innebär inglasning av innergårdarna.

Efter samrådet bearbetades planförslaget. Med anledning av de synpunkter som framfördes under samrådet bearbetades bland annat gestaltning av den nya byggnaden. Planförslaget skickades ut för granskning 2016-03-23 – 2016-04-20. Under granskningstiden inkom 4 yttranden varav två utan erinran. Inkomna synpunkter föranledde inte några ändringar av planförslaget.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att genomförande av planförslaget kommer att innebära en positiv utveckling av området.



*Planområdets läge i stadsdelen.*

## UTLÅTANDE

### Syfte

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:

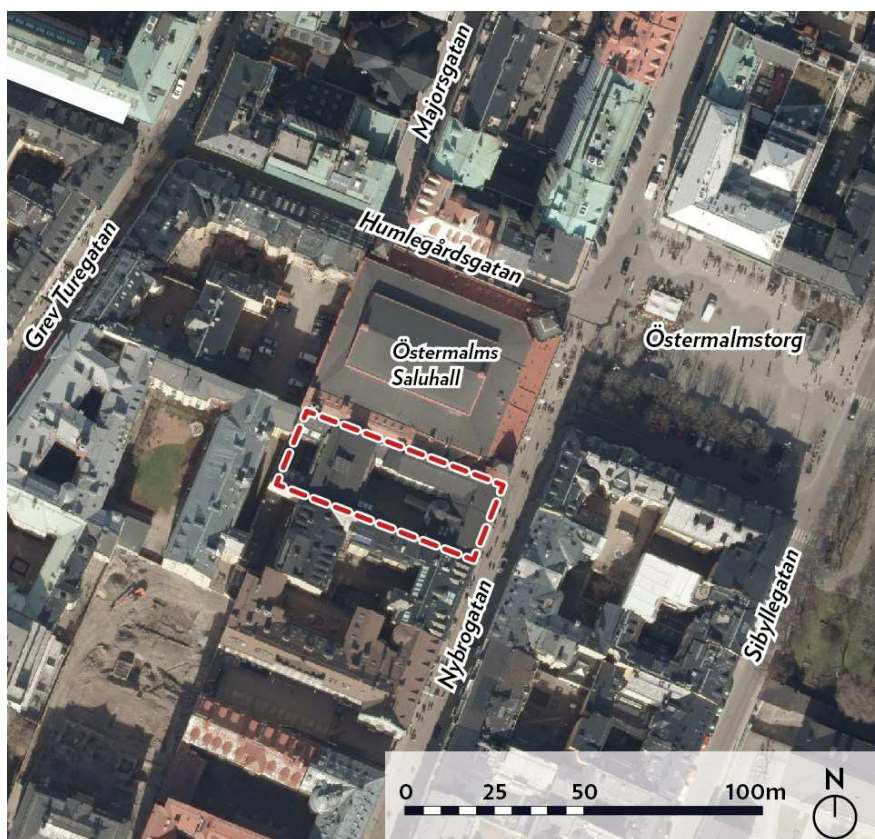
- centrumverksamheter, handel och hotell
- byggrätt för utökning av gårdshuset inom Riddaren 13
- inglasning av två gårdar inom Riddaren 13

- anpassning av byggrätten i övrigt till befintlig äldre bebyggelse
- trafikområde för tunnelbana

## Bakgrund

Planområdets läge, omfattning och markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47. Fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 ägs av Stockholms stad. Fastigheterna innehåller kontor, butiker och en hantverkslokal. Planområdets yta är 1 305 kvm.



*Avgränsning av detaljplaneområdet.*

### Tidigare ställningstaganden

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.

## Planförslaget

Östermalms saluhall kommer att renoveras fram till år 2018 och återinvigas i april samma år. 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.







*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.*

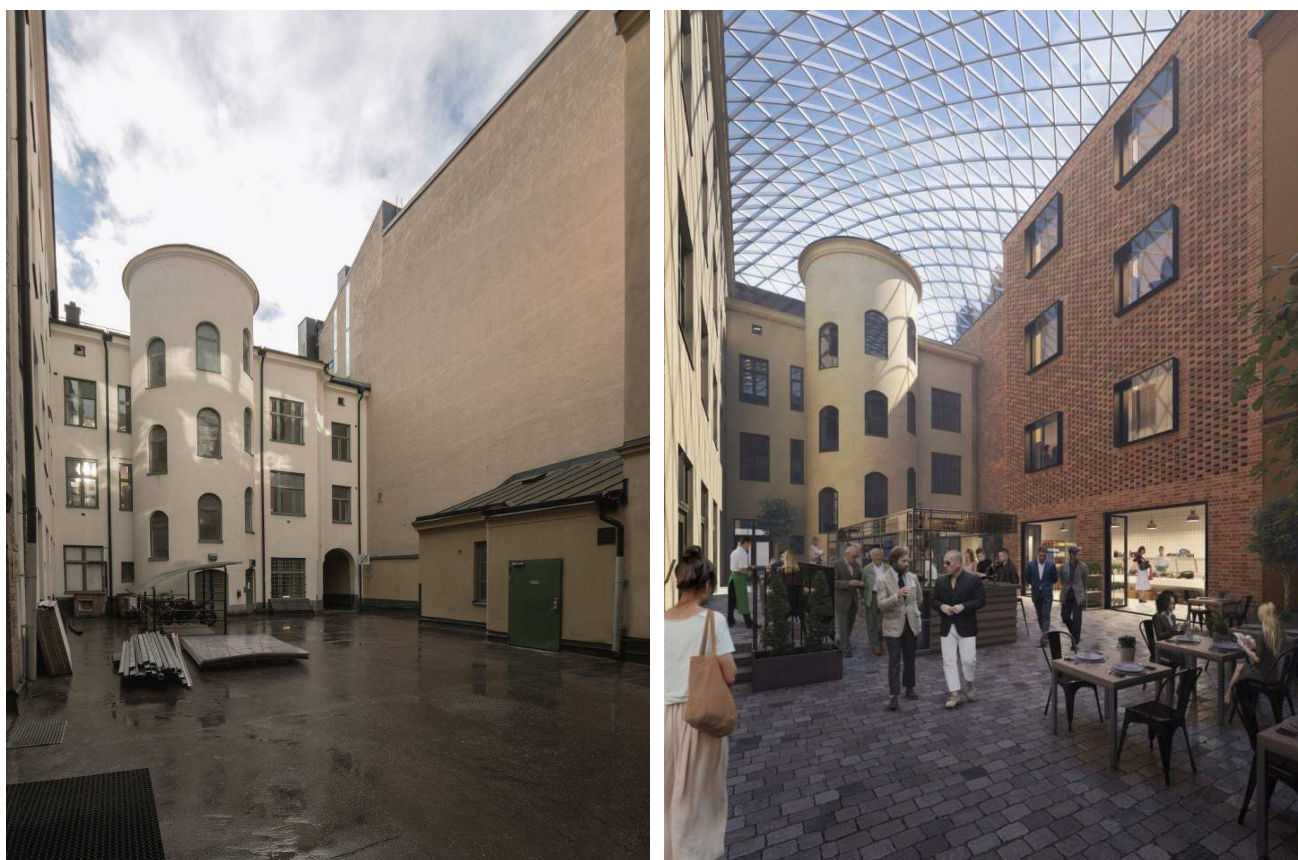


*3D-sektion genom planområdet med den södra delen av området synlig. Nybrogatan är belägen i övre delen av bilden. De två nya glastaken är redovisade på bilden. Bild: Tengbom.*

### Gårdarnas inglasning

Den stora öppna innergården förvandlas till ett klimatanpassat uterum, genom att ett nytt, transparent 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.*

### Ny byggnad

En ny fyravåningsbyggnad uppförs istället för miljöstationen. Byggnaden får en utformning som tydligt skiljer sig från den befintliga bebyggelsen men som samtidigt förhåller sig till det kulturhistoriska värdet platsen besitter. Fasaden på den nya byggnaden mot gården föreslås vara tegel.

#### Hotell

Inom planområdet planeras ett hotell i fyra plan med drygt 70 rum och ett konferensrum. I bottenplan mot Nybrogatan planeras butiker som öppnar upp sig mot passagen till gården och vidare till saluhallen. Längre in på gården planeras restauranger, barer, matförsäljning.

#### Tunnelbana

Inom en del av planområdet införs markanvändningen ”T1 – Trafikområde för tunnelbana” för att ge stöd för befintlig tunnelbana.

### Planförslagets konsekvenser

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.

Planförslagets negativa konsekvenser för närboende har utretts under planarbetet. Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att de få negativa konsekvenserna är i nivå med vad som kan anses vara normalt förekommande vid ett upprustningsprojekt i centrala Stockholm.

### Planprocess

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om Start-PM i november 2015.

#### Samråd

Samrådet genomfördes mellan 2015-12-15 – 2016-01-26.

Under samrådet inkom 14 yttranden. Remissinstanserna tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak, framför allt gällande gestaltningen samt inglasningen av innergården. Endast en remissinstans, Stadsmuseet, avstyrkte en del av förslaget som innebär inglasning av innergårdarna.

Efter samrådet bearbetades planförslaget. Med anledning av de synpunkter som framfördes under samrådet bearbetades bland annat gestaltning av den nya byggnaden. Utöver detta gjordes marginella justeringar i några planbestämmelser och egenskapsbestämmelser samt några illustrationer och bilder reviderades.

#### Granskning

Planförslaget skickades ut för granskning 2016-03-23 – 2016-04-20. Under granskningstiden inkom fyra yttranden varav två av dem utan erinran.

#### Revidering efter granskning

Inkomna synpunkter föranleder inte några ändringar i planförslaget. Det görs dock tre justeringar som inte är orsakade av de inkomna synpunkterna. Den första ändringen innebär mindre justeringar av regleringen för uppförande av tekniska installationer på taket. Den andra justeringen innebär att underjordiska allmännyttiga ledningar tillåts inom planområdet. I övrigt har mindre redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

De reviderade planhandlingarna har kommunicerats med berörda myndigheter och sakägare.

#### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret ser mycket positivt på utvidgningen av saluhallen som kan bidra till att stärka både denna funktion men också attraktiviteten i området kring Östermalmstorg i stort. Även det tillkommande hotellet kan bidra till en diversifiering av området som ses som positiv och i linje med stadens intention av Cityområdet samt överensstämmande med översiktsplanen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att revideringar som tillkom efter samrådet och granskningen innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att detaljplanen antas.

SLUT