

Handläggare
Tara Nezhadi
Telefon 08-508 27 251**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för fastigheterna Riddaren 23 och 25 i stadsdelen Östermalm

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder

Sammanfattning

Fastigheterna Riddaren 23 och 25 är belägna i korsningen mellan Riddargatan och Grev Turegatan i stadsdelen Östermalm. Hela kvarteret präglas idag av att bottenvåningar mot gatan innehåller handel och annan utåtriktad verksamhet. Mot Grev Turegatan möter den aktuella fastigheten gaturummet med indragen arkad som är en del av det allmänna gångstråket längs gatan. I bottenvåningen mot Grev Turegatan ligger ingång till biljetthall och tunnelbanestationen Östermalmstorg. Marken ägs av staden. Riddaren 23 är upplåten med tomträtt till Stockholm Riddaren 23 KB. Riddaren 25 (3D-fastighet) är upplåten med tomträtt till bostadsrättsföreningen Riddaren 25.

Planen syftar till att möjliggöra utbyggnad av arkaden mot Grev Turegatan för att tydligare koppla samman butikerna i bottenvåningen med gaturummet och på så sätt bidra till en mer tilltalande och trygg stadsmiljö. Planen syftar också till att bekräfta befintliga verksamheter. Allmänt ändamål föreslås därför att ändras så att kontor, förskola, läkarmottagningar m.m. ska kunna bedrivas. Trafikområde för tunnelbana ändras inte.

Planförslaget skickades ut för granskning under tiden 2016-12-14 – 2017-01-25. Under granskningen har fyra yttranden inkommit varav tre från Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten och Fortum Värme som inte har något att erinra mot planförslaget. Trafikförvaltningen

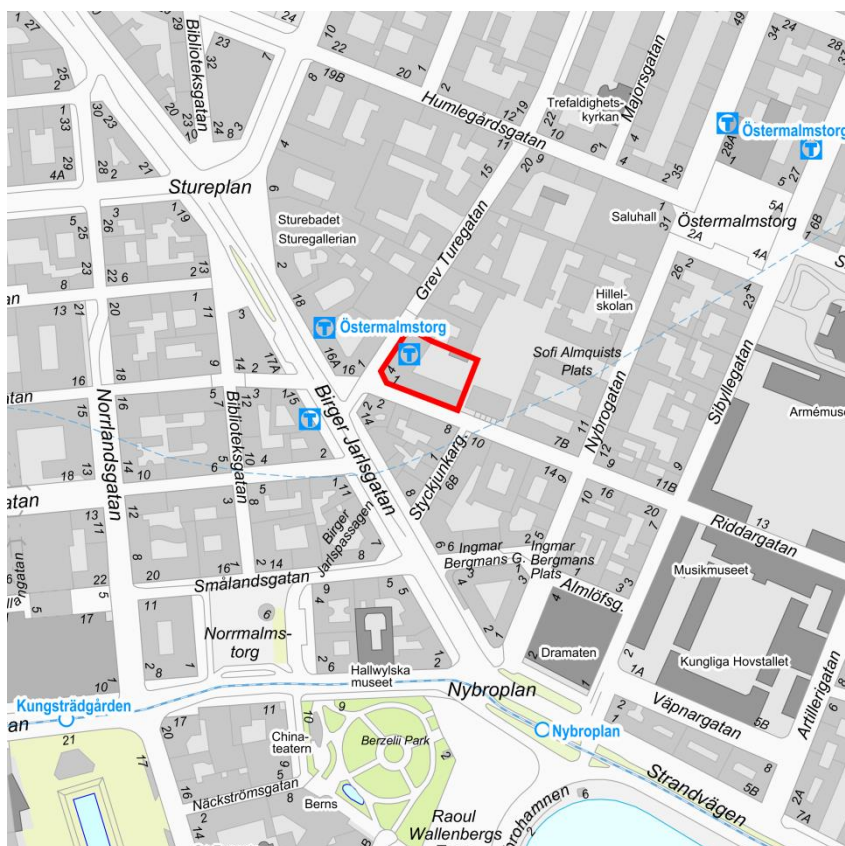
Stadsbyggnadskontoret

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

anser att användningsbestämmelsen T bör användas för tunnelbanan. Avtal som reglerar förutsättningar för genomförande, ansvars- och kostnadsfördelning med mera måste tecknas innan detaljplanen antas. Ingen skrivelse har inkommit från boende och sakägare.

Avtal som reglerar förutsättningar för genomförande, ansvars- och kostnadsfördelning har träffats mellan berörda parter.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.



Orienteringskarta med planområdet markerat.

Utlåtande

Syfte

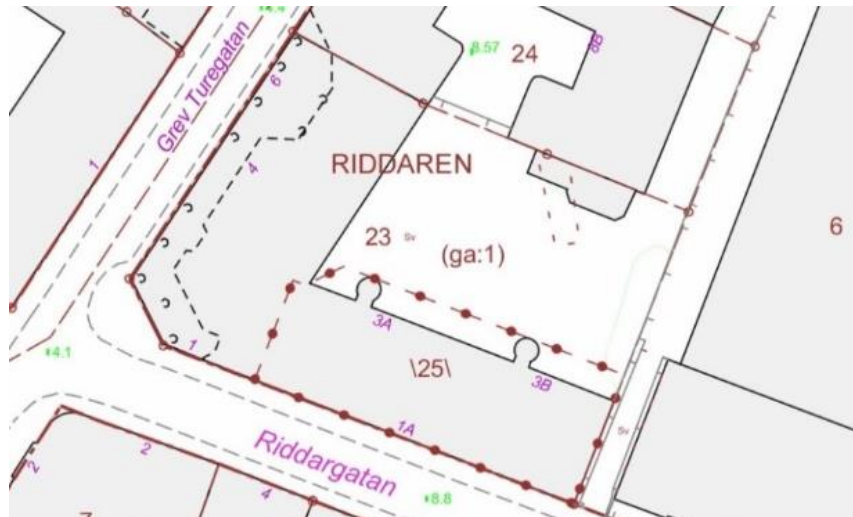
Planen syftar till att möjliggöra utbyggnad av arkaden mot Grev Turegatan för att tydligare koppla samman butikerna i bottenvåningen med gaturummet och på så sätt bidra till en mer tilltalande och trygg stadsmiljö. Planen syftar också till att bekräfta befintliga verksamheter. Allmänt ändamål kommer därför att ändras så att kontor, förskola, läkarmottagningar m.m. ska kunna bedrivas. Trafikområde för tunnelbana ändras inte.

Bakgrund

Befintlig tomträtthavare har begärt planändring för att möjliggöra utbyggnaden av arkaden mot Grev Turegatan.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet är cirka 2 300 kvm och omfattar fastigheterna Riddaren 23 och 25 som ligger i korsningen av Grev Turegatan och Riddargatan i stadsdelen Östermalm.



Baskarta, fastigheterna.

Markägoförhållanden

Fastigheten Riddaren 23 och 25 ägs av Stockholms kommun. Fastigheten Riddaren 23 är upplåten med tomträtt till Stockholm Riddaren 23 KB. Fastigheten Riddaren 25 som är en 3D-fastighet är upplåten med tomträtt till bostadsrättsföreningen Riddaren 25.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen anges planområdet som innerstadsbebyggelse. Översiktsplanen presenterar fyra strategier för stadens utveckling. Det aktuella området berörs av strategi 1 som innebär att centrala Stockholm fortsätter att stärkas. Det övergripande målet är att skapa en tät, mångsidig och levande stadsmiljö där det finns förutsättningar till ett bredare utbud av bostäder, verksamheter, service, kultur etc. Omvandlingen ska hålla en hög klass och beakta kulturhistoriska värden. Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Riksintresse

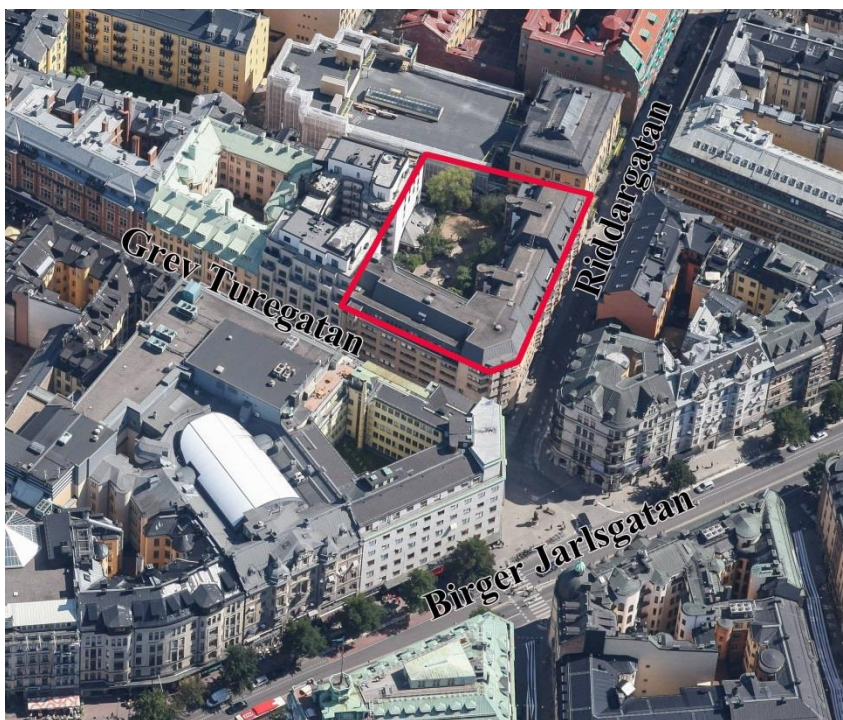
Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården, och regleras enligt 4 kap. 6§ Miljöbalken. I 3 kap. 4§ plan och bygglagen framgår att kommunen ska redovisa hur riksintressena tillgodoses i den kommunala planeringen.

Gällande detaljplan

För fastigheten gäller stadsplan PI 7729 fastställd 1979.

Mot Grev Turegatan medger planen allmänt ändamål samt kommersiellt ändamål i de två nedersta våningarna. I övrigt får bostäder inrymmas i den omfattning byggnadsnämnden medger.

Mot Riddargatan tillåter planen fem våningar bostäder med kommersiellt ändamål i gatuplan samt en elnätsstation i källare. I planen anges även skyddsområde för tunnelbana med lägsta schaktningsdjup.



Flygbild med planområdet markerat.



Byggnadens fasad sedd från Grev Turegatan.

Planförslaget

Planförslaget syftar till att byggnadens nedre våning byggs ut för att tydligare koppla samman butiker i bottenvåningen med gaturummet. Tillbyggnadsområdet gäller bottenvåningen mot Grev Turegatan som i gällande stadsplan har varit reserverat för allmän gångtrafik. Den totala tillkommande ytan är cirka 190 kvm. Planförslaget förutsätter ombyggnad av butikslokaler och entré till tunnelbana (rulltrappa och hiss) i gatuplan.

Allmänt ändamål ersätts med centrumändamål (på plankartan redovisad med C) samt skoländamål (S) för att bekräfta befintliga kontors-, vård-, handel och förskoleverksamheter. Befintligt bostadsändamål (B) bekräftas och befintlig elnätsstation markeras med E på plankartan.



Illustrationsplan. (Tovatt Architects & Planners AB)



Perspektiv, Grev Turegatan (Tovatt Architects & Planners AB)
Planförslaget innebär att arkaden byggs ut och lokalerna vänder sig tydligare mot gatan.



Fasad mot Grev Turegatan (Tovatt Architects & Planners AB).



Fasad mot Riddargatan (Tovatt Architects & Planners AB).

Planförslagets konsekvenser

Kulturmiljö/stadsbild

Förslaget bedöms vara positivt för stadsbilden då butikerna i bottenvåningen kommer att få en tydligare anknytning till gatan på samma sätt som butikerna i de intilliggande byggnaderna. De tillkommande förändringarna påverkar det omgivande gaturummet positivt och bidrar till att mötet med Birger Jarslgatans utvidgade gaturum stärks. Entrén till tunnelbanestationen kommer att utgöra en tydligare del av byggnadens bottenvåning. Stråket längs Grev Turegatan blir mer överblickbart vilket medför en ökad trygghet i det offentliga rummet.

Gångtrafik

De föreslagna förändringarna kan påverka gångtrafiken utanför fastigheten Riddaren 23 negativt då trottoarens bredd idag endast är cirka 1 meter. I samband med utbyggnaden av butikerna flyttas trottoaren längs Grev Turegatan ut med kantsten i linje med zonen närmast husfasaderna på gågatan norr om fastigheten Riddaren 23. Denna åtgärd är enkel och en bra lösning innan även denna del av gatan eventuellt i framtiden kan omformas till gågata. De föreslagna förändringarna inom fastigheten kommer att påverka entrén till tunnelbanestationen och befintlig hiss på ett positivt sätt.

Planprocess

Planen genomförs enligt standardförfarande (nya PBL).

Startpromemoria

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-05-21 att uppdra åt kontoret att påbörja planarbetet för Riddaren 23 och 25.

Samråd

Plansamråd pågick under perioden 2016-06-15 – 2016-08-31.

Information om samrådet skickades ut enligt sändlistan till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Östermalms stadsdelsförvaltning, Karlavägen 104 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Östermalm, 14 juni 2016. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls den 20 juni mellan kl. 16:30 -19:00 i Fyrkanten i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4, dit en person kom.

Under samrådet inkom 17 yttranden. Länsstyrelsen och miljöförvaltningen hade inga synpunkter på planförslaget. Stadsmuseet hade synpunkter på fasadens utformning och ville att byggnadens formspråk respekteras ytterligare inför granskningen. Trafikförvaltningen förordade en bredare entré till tunnelbana ur ett utrymningsperspektiv, gemensam egenskapsbestämmelse för hiss och rulltrappa till tunnelbana, införande av en störningsskyddsbestämmelse för vibrationer på plankartan och behovet av ett genomförandeavtal angående tillgängligheten till entrén mot Grev Turegatan under genomförandet av planen. Boende och sakägare lämnade inga synpunkter.

Efter plansamrådet bearbetades förslaget för att ytterligare klargöra och säkerställa intentionerna med projektet.

Den nya fasadens utformning ändrades för att ytterligare anpassa sig till den befintliga fasadens formspråk. Varsamhetsbestämmelsen k omformulerades. Entrén till tunnelbana (betecknat med t3) blev bredare. Gemensam egenskapsbestämmelse för hiss och rulltrappa till tunnelbana infördes på plankartan.

Granskning

Aktuell detaljplan skickades ut för granskning under perioden 2016-12-14 – 2017-01-25. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Östermalms stadsdelsförvaltning, Karlavägen 104 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Under granskningen har fyra yttranden inkommit varav tre från Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten och Fortum Värme som inte har något att erinra mot planförslaget. Trafikförvaltningen anser att användningsbestämmelsen T bör användas för tunnelbanan.

Avtal som reglerar förutsättningar för genomförande, ansvars- och kostnadsfördelning med mera måste tecknas innan detaljplanen antas. Ingen skrivelse har inkommit från boende och sakägare.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget innebär en positiv förändring av befintlig fastighet där en mörk arkad byggs igen med butiksytor som når hela vägen ut till gatan. Kontoret anser också de föreslagna förändringarna bedöms vara positiva för områdets stadsbild. Butikerna kommer att få en tydligare anknytning till gatan, vilket stärker upplevelsen av levande bottenvåningar som stämmer överens med översiktsplanens intention.

Avtal som reglerar förutsättningar för genomförande, ansvars- och kostnadsfördelning har träffats mellan berörda parter.

Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av förslaget.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan antas.

SLUT