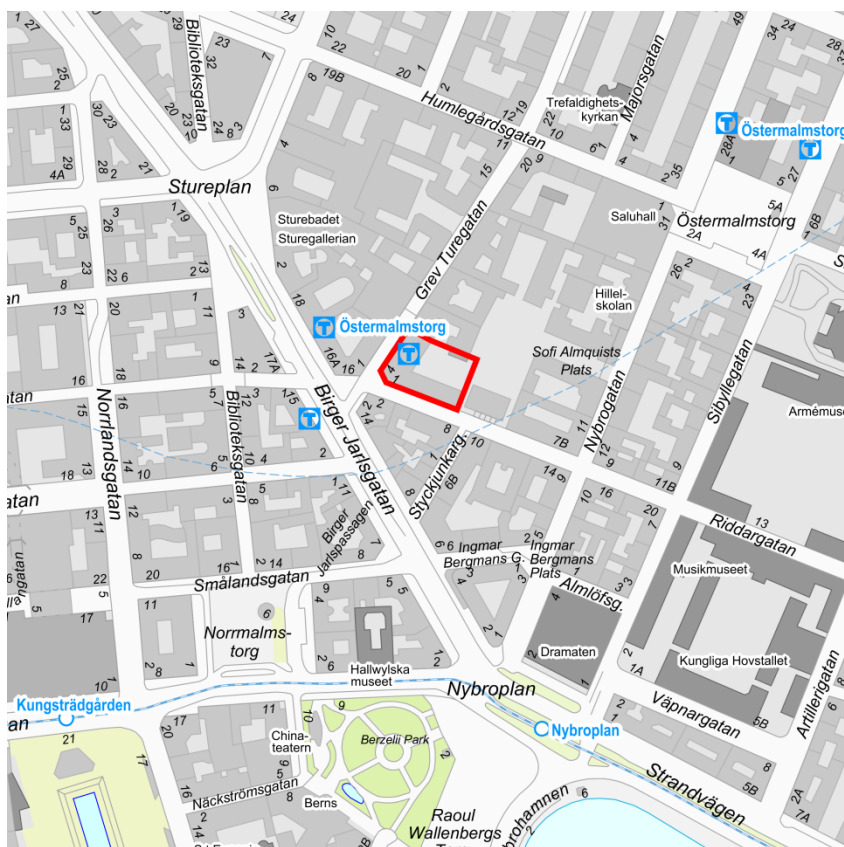


Laga Kraft 2017-07-22

Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheterna Riddaren 23 och 25 i stadsdelen Östermalm, Dp 2014-10801



Orienteringskarta med planområdet markerat

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Fastigheterna Riddaren 23 och 25 är belägna i korsningen mellan Riddargatan och Grev Turegatan inom kvarteret Riddaren 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.

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet att bygga ut 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.

Marken ägs av staden. Riddaren 23 är upplåten med tomträtt till Stockholm Riddaren 23 KB. Tillägg till tomträttsavtal ska träffas innan beslut om antagande av planförslaget. Riddaren 25 (3D-fastighet) är upplåten med tomträtt till bostadsrättsföreningen Riddaren 25.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Den miljöfråga som har betydelse för projektet är påverkan på stadsbilden och kulturvärden.

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	7
Natur	7
Naturvärden.....	7
Dagvatten	7
Stadsbild och befintlig bebyggelse	7
Befintlig förskoleverksamhet	10
Kulturmiljö/stadsbild.....	11
Offentlig och kommersiell service.....	11
Gator och trafik.....	11
Teknisk försörjning	12
Planförslag	12
Gestaltungsprinciper.....	17
Konsekvenser	17
Behovsbedömning.....	17
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	17
Kulturmiljö/stadsbild.....	17
Gångtrafik	18
Tidplan	18
Genomförande	18
Organisatoriska frågor	18
Verkan på befintliga detaljplaner	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Ekonomiska frågor.....	21
Tekniska frågor.....	21
Genomförandetid.....	21

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Medverkande

Planen är framtagen av Tara Nezhadi på Stadsbyggnadskontoret i samarbete med Eva Ölund på Lantmäterimyndigheten, Koki Hjelmström på Exploateringskontoret samt Erik Hammarström och Jean-Louis Dessalles på Trafikkontoret.

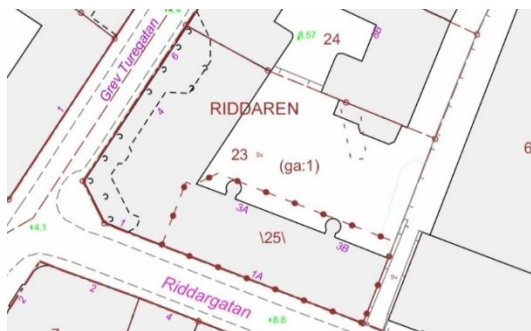
Planens syfte och huvuddrag

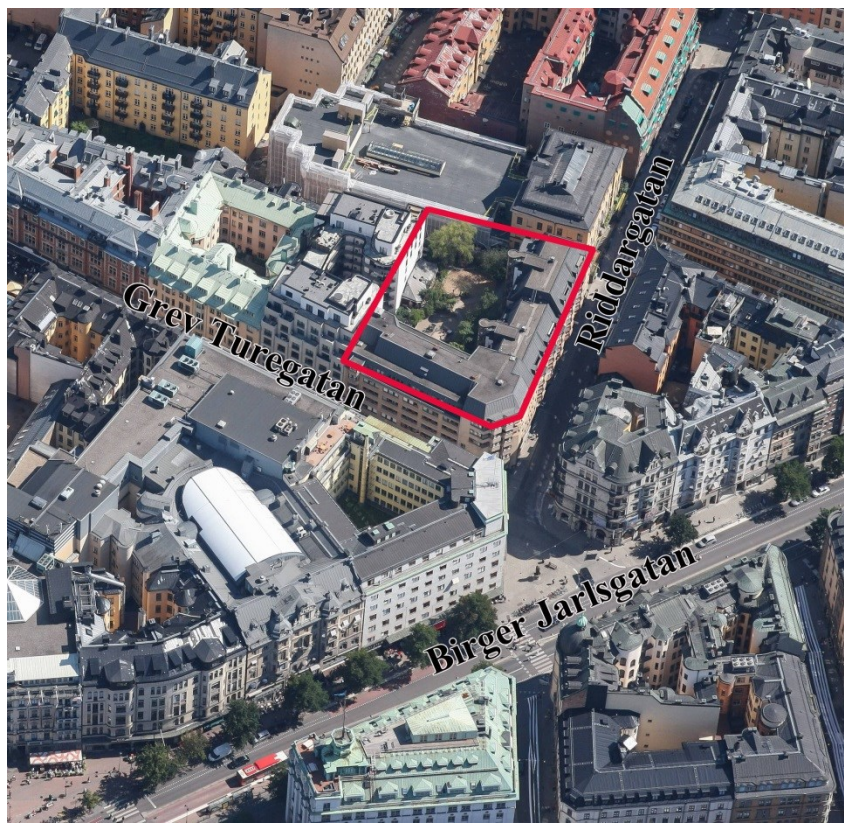
Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet att bygga ut arkaden mot Grev Turegatan för att tydligare koppla samman butikerna i bottenvåningen med gaturummet och på så sätt bidra till en mer tilltalande och trygg stadsmiljö. Planen syftar också till att bekräfta befintliga verksamheter. Allmänt ändamål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

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är cirka 2300 kvm och omfattar fastigheterna Riddaren 23 och 25 som ligger i korsningen av Grev Turegatan och Riddargatan i stadsdelen Östermalm. Fastigheten Riddaren 23 och 25 ägs av Stockholms kommun. Fastigheten Riddaren 23 är upplåten med tomträtt till Stockholm Riddaren 23 KB. Fastighetspartner P&E AB är fastighetsförvaltare. Fastigheten Riddaren 25 som är en 3D-fastighet är upplåten med tomträtt till bostadsrättsföreningen Riddaren 25.





Flygbild med planområdet markerat

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.

Program

Vision för City

Planområdet ingår i programarbetet för Vision för City som antogs av kommunfullmäktige 2012. I linje med stadens översiktsplan pekar visionen ut City som ett utvecklings- och omvandlingsområde. Inriktningen är att skapa en attraktiv, levande och trygg stadskärna bl.a. genom att City kompletteras med ett funktionsblandat och varierat innehåll, t.ex. fler bostäder, kultur, verksamheter mm. Det offentliga rummet i City spelar en

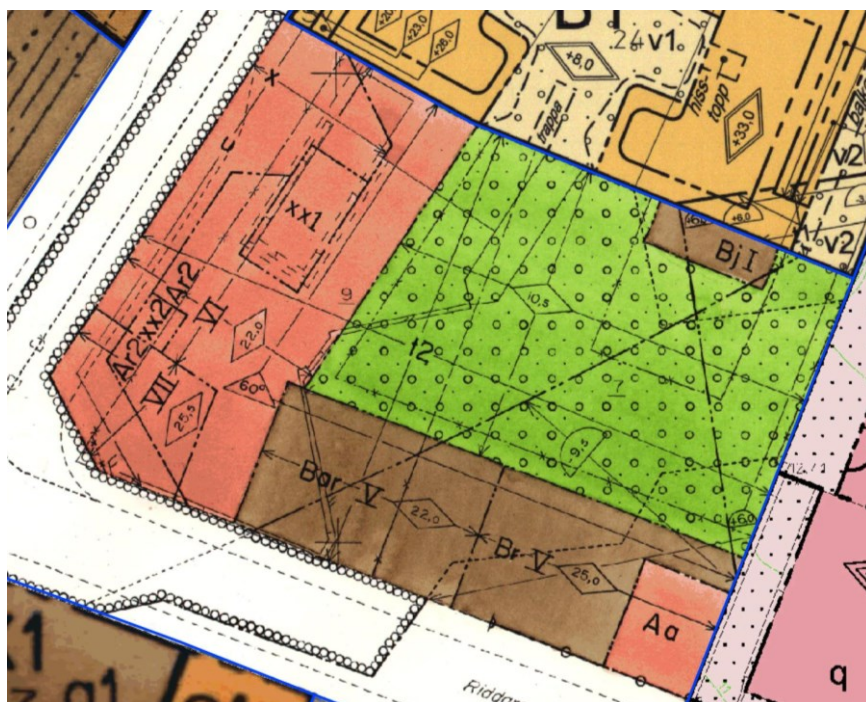
central roll och planeringen ska verka för fler levande bottenvåningar och en stadsmiljö med mänsklig skala.

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.



Gällande stadsplan PI 7729 fastställd 1979

Riksintressen

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.

Startpromemoria

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

Förutsättningar

Natur

Naturvärden

Planförslaget omfattar redan bebyggd mark och ingen naturmark kommer att tas i anspråk.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger på 400 meters avstånd till Humlegården och Kungsträdgården.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen. Enligt VISS mars 2015 har Strömmen otillfredsställande ekologisk potential och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. I enlighet med vattenmyndighetens förslag om nya miljökvalitetsnormer är de kvalitetsnormer som föreslås gälla från december 2015 god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021 med tidsundantag för ett flertal förorenande ämnen (TBT 2021, PBDE 2027, Bly 2027, Antracen 2017)

Dagvatten

Dagvatten avleds till reningsverket Henriksdal via kombinerat ledningssystem.

Stadsbild och befintlig bebyggelse

Kvarteret Riddaren sträcker sig från hörnet Riddargatan/Birger Jarlsgatan i söder ända upp till Östermalmstorg i norr och är ett av de största innerstadskvarteren. Kvarteret består av bostadsfastigheter med kommersiella lokaler, Östermalms saluhall samt andra offentliga inrättningar som judiska skolan m.m.

Arkitekturen längs Grev Turegatan är mycket varierad gällande stilepoker och fasadmaterial. Såväl 1800-talets olika stilar liksom 1920-talets klassicism, 1930-talets funktionalism och modernistisk arkitektur från 1960- och -70 talen finns representerade. I fasadmaterialen förekommer flera sorters natursten jämte tegel och puts. Trots att arkitekturen längs gatan är varierad i fråga om stil och material skapar gaturummets arkitektoniska tema - burspråk och risaliter, rik fasadrelief och varm färgskala - en harmonisk och sammanhållen stadsmiljö.

Den aktuella byggnaden inom planområdet bebyggdes i början på 1980-talet efter att de ursprungliga fastigheterna, Riddaren 7 och

9, från 1800-talet revs i samband med byggandet av tunnelbanestationen Östermalmstorg som invigdes i maj 1965.



Ursprungliga fastigheter Riddaren 7 och 9, sedd från korningen Grev Turegatan och Riddargatan



Ursprungliga fastigheter Riddaren 7 och 9, sedd från Grev Turegatan



Ursprungliga byggnaden revs i samband med byggandet av tunnelbanestationen

Den nuvarande byggnaden uppfördes efter ritningar som togs fram på EGÅ arkitektkontoret AB. Ansvarig arkitekt var Torgny Gynnerstedt. Byggnaden består av en huskropp mot Grev Turegatan innehållande butiker och ingång till tunnelbanestationen Östermalmstorg i gatuplanet, kontor i plan 2, förskola i plan 3 och vårdlokaler i övriga plan. En huskropp mot Riddargatan innehåller butiker samt verksamhetslokaler i

bottenvåningen och i suterrängvåningen, förskola i plan 3 och bostäder i övriga planer. Byggnaden är representativ för sin tid och är samtidigt väl anpassad till områdets dominerande stadsplanestruktur från 1800-talet. Bostadsdelen i byggnaden mot Riddargatan är avstyckad 2011-06-16 med tredimensionell fastighetsbildning (fastigheten Riddaren 25).



Byggnadens fasad sedd från Birger Jarlsgatan



Byggnadens fasad sedd från Grev Turegatan



Byggnadens fasad sedd från Riddargatan

Befintlig förskoleverksamhet

Inom fastigheten finns en förskoleverksamhet, Förskolan Greven, med cirka 84 barn. Barnen har tillgång till befintlig lekplats på del av gården som är cirka 250 kvm.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Den aktuella fastigheten Riddaren 23 och 25 blev grönklassad av Stadsmuseet efter att stadsbyggnadsnämnden godkände startpromemorian. Intilliggande fastigheter är grön-, gul- och blåklassade enligt Stadsmuseets klassificering. Grönklassade byggnader har särskilt kulturhistoriska värden. I PBL finns ett allmänt gällande krav på varsamhet som innebär att alla förändringar av byggnader och miljöer ska utföras varsamt och på så sätt att befintliga karaktärsdrag respekteras.



Bilden visar kulturhistorisk klassificering.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i Stockholms innerstad och har en mycket god tillgång till offentlig och kommersiell service.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger i korsningen mellan Riddargatan och Grev Turegatan och är väl anslutet till gatustrukturen i övriga Östermalm.

Gång- och cykeltrafik

Fastigheten ligger i ett gynnsamt läge för gång och cykelpendling. Möjlighet till cykelparkering finns i garaget.

Kollektivtrafik

Kvarteret Riddaren ligger i ett centralt och kollektivtrafikhärläge i staden. Närliggande Birger Jarlsgratan och Sturegatan

trafikeras av både innerstads- och stomlinjebussar. I bottenvåningen mot Grev Turegatan ligger ingång till biljetthall och tunnelbanestationen Östermalmstorg.

Biltrafik

Fastigheten har ett underjordiskt garage med 20 bilplatser. Infart till garaget sker från Riddargatan.

Tillgänglighet

Fastigheten nås från Grev Turegatan och Riddargatan via entréplan. Fastigheten uppnår i dagsläget stadens riktlinjer för tillgänglighet.

Teknisk försörjning**Vattenförsörjning, spillvatten**

Fastigheten är ansluten till befintliga vatten- och spillvattenledningar.

El/tele

El- och teleledningar finns framdragna till fastigheten och kan anslutas.

Energiförsörjning

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme.

Planförslag

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 195 kvm. Planförslaget förutsätter ombyggnad av butikslokaler och entré till tunnelbana (rulltrappa och hiss) i gatuplan.

Allmänt ändamål ersätts med centrumändamål (C) samt skoländamål (S) för att bekräfta befintliga kontors-, vård-, handel och förskoleverksamheter. Befintlig bostadändamål (B) ändras inte och befintlig elnätsstation markeras med E på plankartan.

Skärskilda områden för tunnelbana med tillhörande driftsutrymme samt allmän gångtrafik till tunnelbanan säkerställs med beteckningarna t1-t3.

Med t1 betecknat område ska utgöra trafikområde för tunnelbana med tillhörande driftsutrymme under mak.

Inom med t2 betecknat område ska i ett undre plan lämnas utrymme för allmän gångtrafik och driftsutrymme för tunnelbana.

För t3 betecknat område gäller entré till tunnelbanan (hiss och rulltrappa) med erforderlig teknisk utrustning samt tillhörande driftsutrymme. Åtgärder får inte vidtas som förhindrar anläggande och drift av rulltrappa med underliggande driftsutrymmen. För rulltrappans funktion ska erforderliga ledningar kunna dras fram inom fastigheten. Bestämmelsen gäller från gatunivå och neråt.

Om i framtiden behövs ändrad disposition av funktionerna på tunnelbaneplanet måste funktionerna som ryms inom t3-området och som kopplar tunnelbaneplanet med gatuplanet kvarstå, om än i ändrad placering.

Planförslaget bekräftar den befintliga byggnadens totalhöjd över nollplanet och befintlig djupnivå i meter över/under nollplanet för schaktning, borrhning, sprängning, pålning eller andra ingrepp i under marknivån.

Inom kvartersmark får inte anordnas mer än en källarvåning till ett djup av högst 3,5 meter under vidliggande gata.

För att säkerställa det kulturhistoriska värdet har varsamhetsbestämmelse (k) införts på plankartan. För k gäller att ändring av byggnad ska utföras varsamt. Hänsyn ska tas till husets kulturhistoriska värde. Byggnadens exteriör och takets formspråk (form med befintligt indrag mot gård och gata och släta karaktär) får inte förvanskas. Tillkommande fasaddetaljer ska utföras med hänsyn till fasadens karaktärsdrag avseende utformning och material.



Illustrationsplan



Perspektiv, Grev Turegatan

Planförslaget innebär att bottenvåningen utökas/byggs ut så att befintliga handelslokaler sammankopplas med gaturummet mot Grev Turegatan.

Trottoaren längs Grev Turegatan flyttas ut med kantsten i linje med zonen närmast husfasaderna på gågatan norr om fastigheten Riddaren 23. Denna åtgärd görs i samband med utbyggnaden av butikerna vilket innebär en enkel lösning innan även denna del av gatan kan ställas om till gågata. Befintliga cykelplatser ersätts med nya.

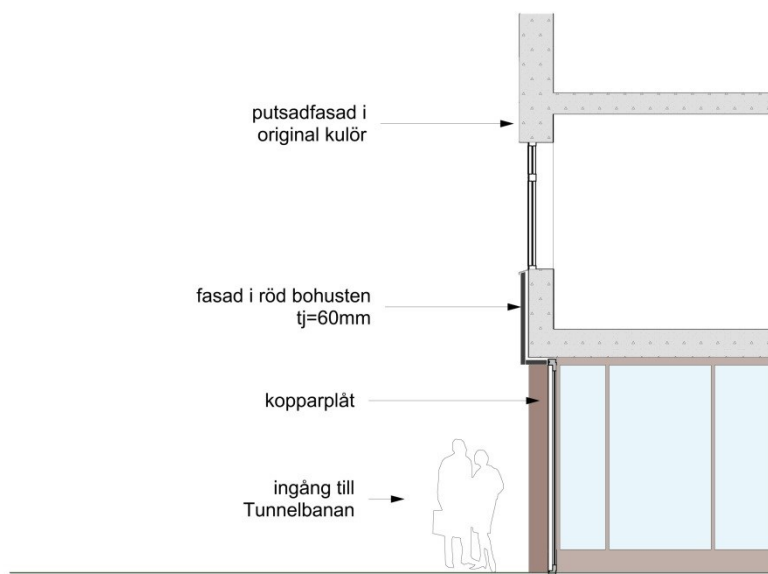
Den nya fasadens utformning har en enkel komposition som anpassar sig väl till det befintliga husets karaktär.



Fasad mot Grev Turegatan.



Fasad mot Riddargatan.



Sektion

Teknisk försörjning

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske i enlighet med stadens riktlinjer. Sophantering och övriga tekniska utrymmen som kommer att behövas för fastighetens drift och skötsel ska inrymmas inom angiven byggnadsvolym.

Gestaltungsprinciper

Gestaltungsprinciper följer ombyggnadsstrategin där de föreslagna mindre fasadändringarna inordnar sig till den befintliga byggnadens karaktärsdrag. De tillkommande fasadernas komponenter utformas avläsbara utan att bryta mot byggnadens eget karaktärsdrag. Förslaget förutsätter att materialval och utformning av den tillkommande bottenvåningens fasad särskiljer sig från byggnadens fasad i övrigt.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan, som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§, att miljökonsekvensbedömning behöver göras. Den planerade utvecklingen av de befintliga verksamheterna 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

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det finns idag koppartak samt kopparfasad på kontorsfastigheten. Vid ombyggnaden planeras en del av koppartaket ersättas med ett annat material som en positiv miljöåtgärd.

Planens omfattning är liten och medför ingen förändring mot nuvarande situation i sin helhet. Planförslaget bedöms därför inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen i Strömmen.

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 användbar lösning innan även denna del av gatan kan ställas om till gågata.

De föreslagna förändringarna inom fastigheten kommer att påverka entrén till tunnelbanestationen och befintlig hiss på ett positivt sätt.

Planprocess och tidplan

Planen genomförs enligt standardförfarande (nya PBL).

Start promemoria	21 maj 2015
Samråd	15 juni – 31 augusti 2016
Granskning	14 december 2016 – 25 januari 2017
Antagande	23 mars 2017

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar samt för myndighetsutövning vid bygglov.

Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsbildning som initieras av och bekostas av fastighetsägaren.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av erforderliga avtal.

Tomträttsinnehavaren ansvarar för genomförandet av ombyggnationen och kostnader för ombyggnad av trottoaren längs fastigheten. Samråd måste hållas med trafikkontoret inför genomförandet för att säkerställa att Grev Turegatans nya utformning utanför fastigheten uppfyller kontorets krav vad gäller exempelvis bredder, materialval och gatumöblering.

Avtal

Genomförandet av detaljplanen kommer att regleras i en överenskommelse om exploatering mellan byggaktören och exploateringsnämnden.

Tillägg till tomträttsavtal ska träffas innan beslut om antagande av planförslaget.

Gällande avtal mellan staden och trafikförvaltningen (SL) avseende område som nyttjas av trafikförvaltningen kommer behöva revideras.

Ansaret för drift och underhåll av områden markerat med t3 (Entré till tunnelbana med erforderlig teknisk utrustning samt tillhörande driftsutrymme) avses träffas mellan trafikförvaltningen (SL) och fastighetsägaren/tomträttsinnehavaren.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan PI 7729 fastställd 1979 upphör helt att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet är cirka 2300 kvm och omfattar hela fastigheterna Riddaren 23 och 25 (3D-fastighet) som ligger i korsningen av Grev Turegatan och Riddargatan och inom kvarteret Riddaren i stadsdelen Östermalm. Fastigheten Riddaren 23 ägs av Stockholms kommun och är upplåten med tomträtt till Stockholm Riddaren 23 KB. Fastighetspartner P&E AB är fastighetsförvaltare. Fastigheten Riddaren 25 är en 3D-fastighet som ägs av Stockholms kommun och är upplåten med tomträtt till befintlig bostadsrättsförening, Riddaren 25 BRF.

Användning av mark

Planförslaget möjliggör markanvändningen för bostäder, centrumändamål, skoländamål och teknisk anläggning.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. provas vid lantmäteriförrättning.

Planförslaget möjliggör att fastigheterna kan indelas i en eller flera fastigheter, det finns även möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning.

Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är idag beläget inom område som är utlagt som kvartersmark med användning allmänt ändamål med affärsvåningar och kvartersmark för bostäder med affärsvåning och barnstuga. Det finns även område utlagt i gällande plan för elnätsstation som även i planförslaget anges som elnätsstation.

Rättigheter

Inom planområdet är ett flertal rättigheter lokaliserade (officialservitut, avtalsservitut och gemensamhetsanläggning).) I huvudsak kommer rättigheterna kunna fortsätta att gälla utan påverkan med anledning av planförslaget. Rättigheterna har fortsatt planstöd.

Officialservitut (aktnr 0180-A113/1989.1) och avtalsservitut (aktnr 0180IM-08/11003.1) existeras. Båda avser en rätt att nyttja utrymme för tunnelbaneändamål och skyddszon m.m. Officialservitutet kommer att behöva ändras genom lantmäteriförrättning, för att bygglovprövningen ska underlättas. Avtalsservitutet kan eventuellt komma att behöva ändras.

Planen medger att en rättighet bildas för entré till tunnelbana mm inom område betecknat med t3 antingen genom att utöka befintligt servitut eller skapa nytt servitut.

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

Ekonomiska frågor**Gatukostnader**

Exploatören står för alla kostnader till följd av den omdisponering av gatan som krävs när arkaden byggs igen.

Tomträttsupplåtelse

Staden genom exploateringskontoret kommer innan antagande av planförslaget att upprätta tillägg till tomträttsavtalet samt exploateringsavtal.

Ekonomi

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbete regleras genom planavtal mellan stadsbyggnadsnämnden och fastighetsägaren. Planen bedöms inte medföra några kostnader för stadens förvaltningar.

Tekniska frågor**Dagvatten**

Dagvatten ska hanteras enligt stadens dagvattenstrategi.

Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år efter det att planen har vunnit laga kraft.

Illustrationer: Tovatt Architects & Planners AB

Martin Schröder
planchef

Tara Nezhadi
stadsplanerare