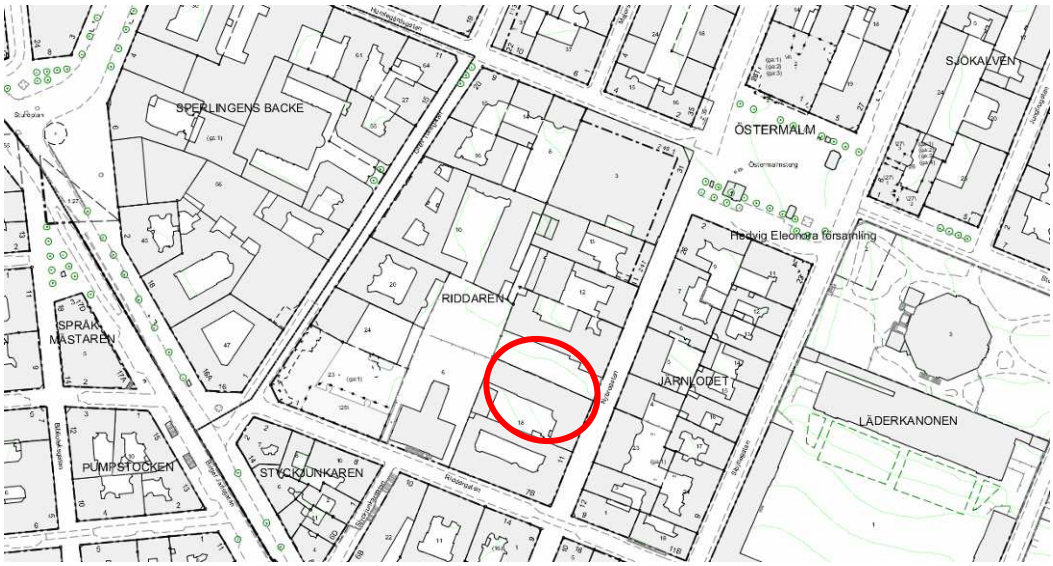
STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN
Susanna Stenfelt
Tfn 08-508 26 142

UTSTÄLLNINGSHANDLING
DNR 2013-09412
REVIDERAD 2014-02-21

Planbeskrivning
Detaljplan för del av fastigheterna Riddaren 18 och 5 i stadsdelen Östermalm i Stockholm, Dp 2013-09412-54



Handlingar

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör även denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt gestaltningsprogram.

Utredningsunderlag: Antikvarisk förundersökning och Antikvarisk konsekvensbeskrivning, Solstudie samt Bullerutredning

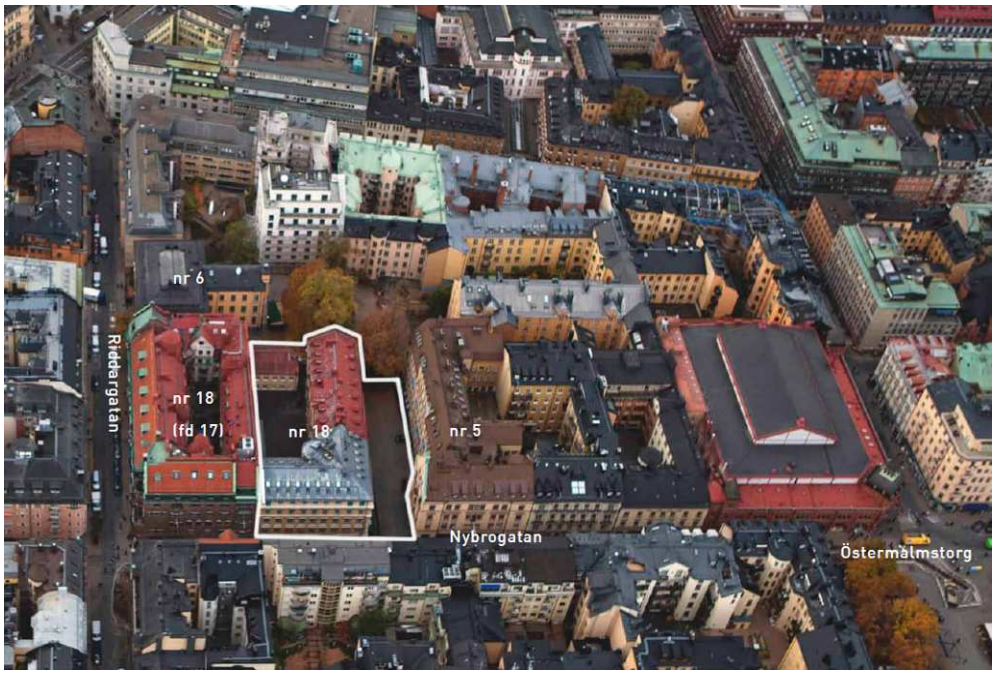
Box 8314, 104 20 Stockholm. Besöksadress Fleminggatan 4
Telefon 08-508 27 300. Fax 08-508 27 170.
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

Godkänt dokument - Nina Åman, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2014-02-23, Dnr 2013-09412

Bakgrund

Humlegården Fastigheter/Fastighets AB Riny äger fastigheten Riddaren 18 på Nybrogatan 15-17 och Oscar Properties/Fastighets AB Riddaren 5 äger Riddaren 5 på Nybrogatan 19 Stiftelsen Judaica äger Riddaren 6 på Riddargatan 5 som är en tomträtt.

Tidigare ägde Stiftelsen Judaica även Riddaren 5.



Kvarteret Riddaren, flygvy från öster. Planområdet markerat med vit linje.

Utgångspunkten har varit ett gemensamt samverkansprojekt mellan fastighetsägarna Humlegården Fastigheter och Judaica.

I september 2011 uppdrog stadsbyggnadsnämnden åt kontoret att påbörja planarbetet med att ta fram ett förslag till detaljplan. Samrådshandlingar sändes i mars 2012 ut till länsstyrelsen, till respektive remissinstanser inom staden samt till berörda fastighetsägare med begäran om synpunkter. Remisstiden gick ut den 4 maj.

Planförslaget fanns under perioden 23 mars- 4 maj utställt i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4. Planförslaget visades även stadsbyggnadskontorets hemsida. Ett allmänt samrådsmöte hölls 28 mars, inbjudan hade gått ut via annons i pressen.

Under samrådet har krav ställts på ett bättre bevarande av befintliga fastigheter inom planområdet. Stiftelsen Judaica sökte en samarbetspartner med erfarenhet av varsamt bevarande, för att konvertera Sofi Almquists skola, Riddaren 5, till bostäder med en högre grad av bevarande än samrådsförslaget. Planområdet delades i två separata detaljplaner, en för Stiftelsen Judaica, judiskt kulturcenter med skola (Riddaren 6) och bostäder (Riddaren 5), samt en för Humlegården Fastigheter (Riddaren 18).

Detaljplanen för Riddaren 5 och 6, Dp 2009-23075, antogs av stadsbyggnadsnämnden den 13 juni 2013.

Godkänt dokument - Nina Åman, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2014-02-23, Dnr 2013-09412

Humlegården Fastigheter som tidigare var involverade i både Riddaren 5 och 18 kvarstår endast i Riddaren 18.

Under plansamrådet inkom ca 60 yttranden varav 3 utan erinran. Flertalet remissinstanser var negativa till planförslaget och framförde synpunkter främst gällande kulturmiljö, det fanns även synpunkter gällande trafik och teknisk försörjning. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter har önskat att planförslaget revideras så att påverkan på omgivande fastigheter minskar. Inkomna synpunkter redovisades och kommenterades i en samrådsredogörelse.

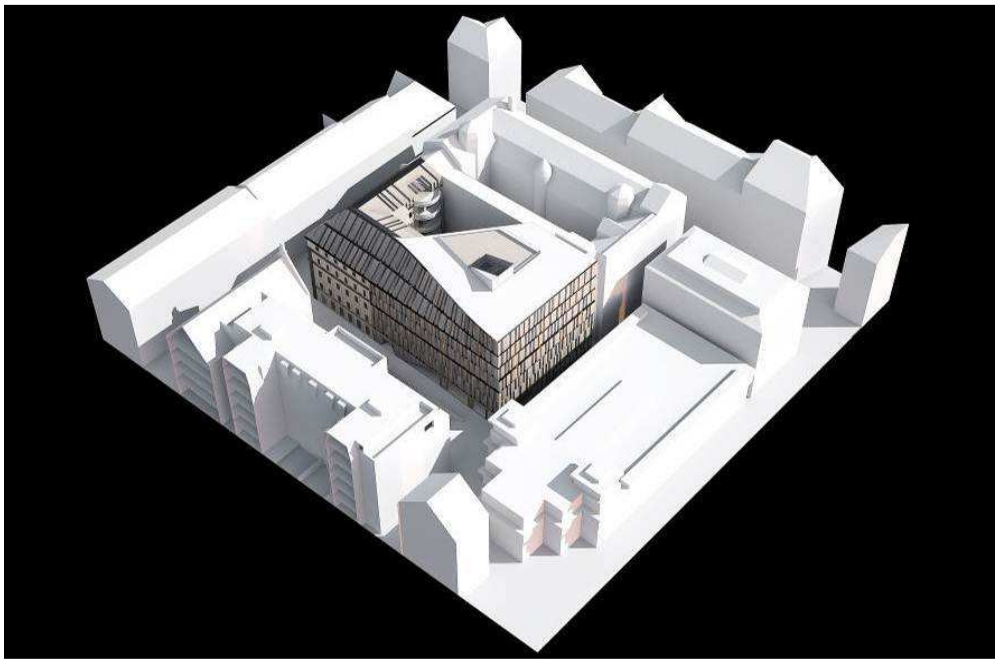
Humlegården Fastigheter har studerat ett nytt förslag för Riddaren 18. Förslaget innebär att den blåklassade delen av fastigheten Riddaren f.d. 17 lämnas ograverad. Även gatuhuset mot Nybrogatan bevaras och konverteras till bostäder, takvinkeln och nocken föreslås höjas något för att inrymma ytterligare en bostadsvåning. Den byggnad som sträcker sig utefter den gränd som öppnar sig in i kvarteret – Sofi Almquists plats – förutsätts rivas. Den rivna byggnaden ersätts med en större kontorsvolym. I planförslaget ingår även en ny gestaltning av Sofi Almquists Plats inom Riddaren 5. Del av platsen föreslås sänkas med drygt 3 meter för att erhålla ljusa lokaler i nuvarande källarvåningen inom Riddaren 18.

I augusti 2013 godkände stadsbyggnadsnämnden samrådet för Riddaren 18 och uppdrog till kontoret att ställa ut planen.

Planens omfattning och syfte

De aktuella fastigheterna Riddaren 5 och 18 ligger på Nybrogatan 19 respektive 15-17.

Planområdet omfattar del av fastigheten Riddaren 18 och del av fastigheten Riddaren 5. Fastigheten Riddaren 18 ägs av Humlegården Fastigheter/Fastighets Riny. Fastighetsägaren till fastigheten Riddaren 5 är Oscar Properties/Fastighets AB Riddaren 5.



Axonometri över planområdet, vy från nordväst

Godkänt dokument - Nina Åman, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2014-02-23, Dnr 2013-09412

Planens syfte är att tillföra nya bostäder och attraktiva kontorsarbetsplatser i kvarteret. Ett vidare syfte är att stärka stadsdelens urbana karaktär med ett utökat utbud av handel i kombination med ytterligare bostäder och arbetsplatser.

Från Nybrogatan etableras en plats, *Sofi Almquists Plats*. Avsikten är att skapa en gemensamhetsanläggning, ett entrérum som kan betjäna fastigheterna Riddaren 5, 6 och 18. Syftet är att platsen även ska fungera som ett socialt rum och fastighetsägarna har för avsikt att den ska vara öppen och tillgänglig.

Totalt omfattar planen ca 10 900 m^2 BTA byggrätt, vilket är en ökning med ca 4 600 m^2 BTA. Förslaget rymmer 12 – 16 bostadslägenheter genom konvertering av kontor till bostäder i byggnaden mot Nybrogatan. Kommersiella lokaler inryms mot Nybrogatan och Sofi Almquists Plats.

Tidigare ställningstaganden

Fornlämningsområde

Planområdet ligger inom fornlämningsområdet Stockholms innerstad RAÄ 103:1. Alla schaktningsarbeten inom området kräver tillstånd enligt 2 kap Kulturminneslagen (KML) från länsstyrelsen.

Promenadstaden– översiktsplan för Stockholm

I *Promenadstaden*, som antogs av kommunfullmäktige i mars 2010, har området beteckningen innerstadsbebyggelse. Översiktsplanens strategi anger:
– planera för kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen
– prioritera förändringar som innebär att marken utnyttjas så effektivt som möjligt
– tillvarata möjligheter att skapa ett rikt utbud av levande och trygga offentliga miljöer i alla områden
– 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.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för kvarteret Riddaren 18, Pl 7729, är fastställd 1979. För byggnaden mot Sofi Almquists Plats anger planen bostadsändamål, i bottenvåningen anges bostäder eller uthyrningslokaler. För gatuhuset anger planen bostadsändamål, i bottenvåningen tillåts affärs- eller kontorsändamål.

Del av fastigheten Riddaren 18 utgörs av fd Riddaren 17, i hörnet Nybrogatan – Riddargatan. Denna utgör ett reservat för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och får endast användas för affärs- och kontorsändamål. Åtgärd får inte vidtas som minskar byggnadens kulturhistoriska värde. Denna del av fastigheten ingår inte i planområdet.

Gällande detaljplan för Riddaren 5, Dp 2009–23075, är fastställd 2013. Planen anger bostadsändamål, i bottenvåningen mot Nybrogatan ska handel inrymmas och mot Sofi Almquists Plats får handelsändamål inrymmas. I detaljplanen anges Sofi Almquists Plats utgöra en gemensamhetsanläggning med syfte att tjäna som entréplats för fastigheterna Riddare 5, 6 och 18.

Godkänt dokument - Nina Åman, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2014-02-23, Dnr 2013-09412

Förutsättningar

Byggnadernas tekniska status

Länsstyrelsen konstaterade i sitt kompletterade samrådsyttrande att gatuhuset avses bevaras och att den begränsning för bevarande av byggnaderna som redovisats i samrådet, inte längre är problematisk. De anser därför det värdefullt att pröva möjligheten att bevara även den andra byggnaden, dvs den byggnad som vetter mot Sofi Almquists Plats.

Med anledning härav beställde stadsbyggnadskontoret en opartisk teknisk utredning för att klargöra byggnadernas grundläggningsförhållande. Den tekniska rapporten från Byggteknik AB, sammanfattar: ”Helt klart är att byggnaden måste genomgå ett omfattande renoverings- och förstärkningsarbete. Detta gäller i högre grad för huskroppen mot gården än den som ligger utmed Nybrogatan. Det går inte att dra den slutsatsen att byggnaderna har en pågående sättning som motiverar en rivning med det underlag som föreligger för detta utlåtande.”

Fastighetsägaren har därefter låtit annan teknisk expertis, Golder Associates, kommentera rapporten från Byggteknik AB. Golder Associates kommenterar slutsatsen från Byggteknik AB: ”De äldre byggnadsdelarna i Riddaren 18 grundförstärktes för 15 år sedan med nya stålpålar till fast botten, en konventionell metod utförd av kompetenta organisationer. Trots detta framkommer typiska sättningssprickor än idag. Efter granskning av projektdokumentationen och syn på plats bedömer vi att den mest sannolika orsaken är en kombination av höga pållaster och stora stopplagningssjunkningar för pålarna, vilket innebär att pålarna fått lägre bärförmåga än vad avsett. Det enda sättet att stoppa sättningarna och skadeutvecklingen är att grundförstärka igen.”

Mot bakgrund av föreliggande material anser fastighetsägaren Humlegården Fastigheter att rivning av gårdshuset är motiverat. De anför: ”Den del av fastigheten som berörs av planförslaget är sammantaget i dåligt skick. Ny kostsam grundförstärkning, genomgripande ombyggnad, utbyte av el och VVS-system erfordras. Förhållandet är särskilt påtagligt för gårdshuset. Kostnaderna är så betydande att ett bevarande av byggnaderna inte kan försvaras ur ekonomisk synpunkt.”

Området idag – befintlig bebyggelse

Kvarteret Riddaren sträcker sig från Riddargatan i söder ända upp till Östermalmstorg i norr och avgränsas av Nybrogatan, Grev Turegatan och Humlegårdsgatan. Det är ett av de största innerstadskvarteren och består genom dess ovanliga storlek och utsträckning utöver sedvanliga bostadsfastigheter även av kommersiella lokaler som Östermalms saluhall och andra inrättningar som judiska skolan.

Den aktuella fastigheten ligger vid Nybrogatan, som härstammar från den rutnätsplan som lades ut på malmarna i mitten av 1600-talet. Nybrogatan är ett attraktivt gatustråk, socialt, kommersiellt och kulturhistoriskt.

Godkänt dokument - Nina Åman, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2014-02-23, Dnr 2013-09412

Nybrogatan, Östermalms huvudstråk, löper från kungliga slottet till Svea Artilleriregemente vid Valhallavägen. Vy från Raoul Wallenbergs Torg, mot norr.

Nybrogatan har reserverats för gående och staden planerar för närvarande att permanenta den som gågata, och förse den med ny markbeläggning.

Fastigheten Riddaren 18 som byggdes 1873 efter ritningar av arkitekten Julius Forsell för Stockholms Byggnadsförening är uppförd i putsad nyrenässansstil. Byggnaden i 5 våningar placerar sig i längs Nybrogatan och över hörn mot Sofi Almquists Plats som öppnar sig mot Nybrogatan. Fastigheten är i ett relativt dåligt skick och lider av sättningsskador.

Biografen som etablerades i den befintliga fastigheten 1928 drevs fram till 2007, då den lades ner av lönsamhetsskäl.

Godkänt dokument - Nina Åman, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2014-02-23, Dnr 2013-09412

Kulturhistorisk värde

Enligt Stadsmuseums klassificering är Riddaren 18 är gulmarkerad och bebyggelsen är av positiv betydelse för stads-bilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Antikvarisk förundersökning för Riddaren 18 har tagits fram av Tyréns, (2013-01-16) samt en *Antikvarisk konsekvensbeskrivning* (2013-12-11). Dessa biläggs planhandlingarna.

Samlad bedömning av kulturvärden

De ombyggnader som genomförts har påverkat byggnaderna inom fastigheten Riddaren 18, i större eller mindre omfattning. De utvändiga förändringarna på byggnadsdelar med kulturvärden är generellt mindre påtagliga än de invändiga.

Gathuset har höjts en våning och fått förändrad takkonstruktion. I övrigt går den ursprungliga dekorativa fasaden mycket väl att känna igen. Invändigt har renoveringar, ombyggnader och hyresgästanpassningar efter kontoriseringen medfört stora förändringar i rummens karaktär. Betydande detaljer och inredningar med ursprungliga och äldre utföranden återfinns främst i gathuset.

Byggnadens mest betydande kulturvärden utgörs av:

Dekorativ putsfasad med bevarad fönstersättning och omfattningar – (förutom sockelvåning mot Nybrogatan, som ändrats).
Bevarade delar av biograffoajéns äldre inredningar och ytskikt.
Ursprungliga stuckaturer främst i gathuset.
Fönsteromfattningar och smygpanel.
Ett fåtal rum med bevarade fyllningsdörrar, listverk och foder i äldre utförande.
Kakelugn och öppna spisar.

Riddaren 18 är placerad längs Nybrogatan och sträcker sig över hörn in i kvarteret

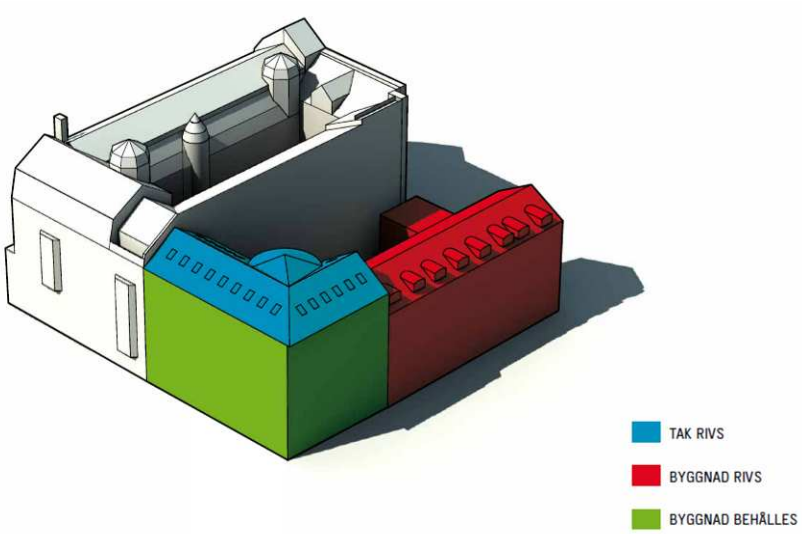
Kollektivtrafik

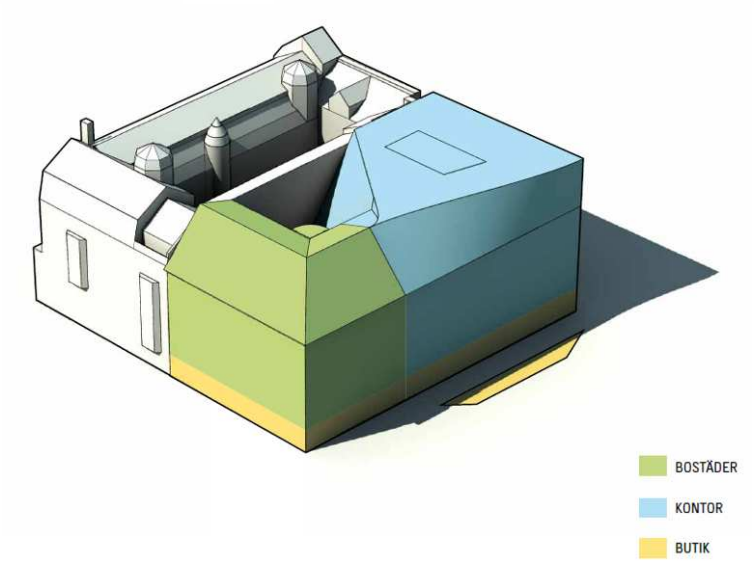
Kvarterets läge i centrala Stockholm uppmuntrar användning av kollektiva kommunikationsmedel samt gång- och cykeltrafik. Området har god tillgång till kollektivtrafik. Tunnelbanestation Östermalmstorg ligger inom 200 meter från planområdet. Dessutom trafikeras Birger Jarlsgatan, Sturegatan och Nybroplan av stombuss och spårvagn.

Godkänt dokument - Nina Åman, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2014-02-23, Dnr 2013-09412

Planförslaget

Den del av fastigheten Riddaren 18 som vetter mot Nybrogatan, över hörn mot Sofi Almquists Plats, konverteras från kontor till bostäder, en mindre del av byggnaden rivs och takfallet ges en brantare vinkel för att erhålla ytterligare en bostadsvåning. Ett genomförande av planförslaget förutsätter att den del av fastigheten som vetter mot Sofi Almquists Plats rivs och ersätts med en större volym för kontor. Även en lägre gårdsbyggnad mot väster rivs. Den tillkommande kontorsvolymen inom Riddaren 18 föreslås höja sig två våningar över den befintliga byggnadens höjd, den nya kontorsvolymen tar en större del av det inre gårdsrummet i anspråk. En mindre del av Riddaren 5 avstyckas för att inkorporeras i Riddaren 18. I planförslaget ingår även en ny gestaltning av Sofi Almquists Plats inom Riddaren 5. Del av platsen föreslås sänkas med drygt 3 meter för att erhålla ljusa lokaler i nuvarande källarvåningen inom Riddaren 18.

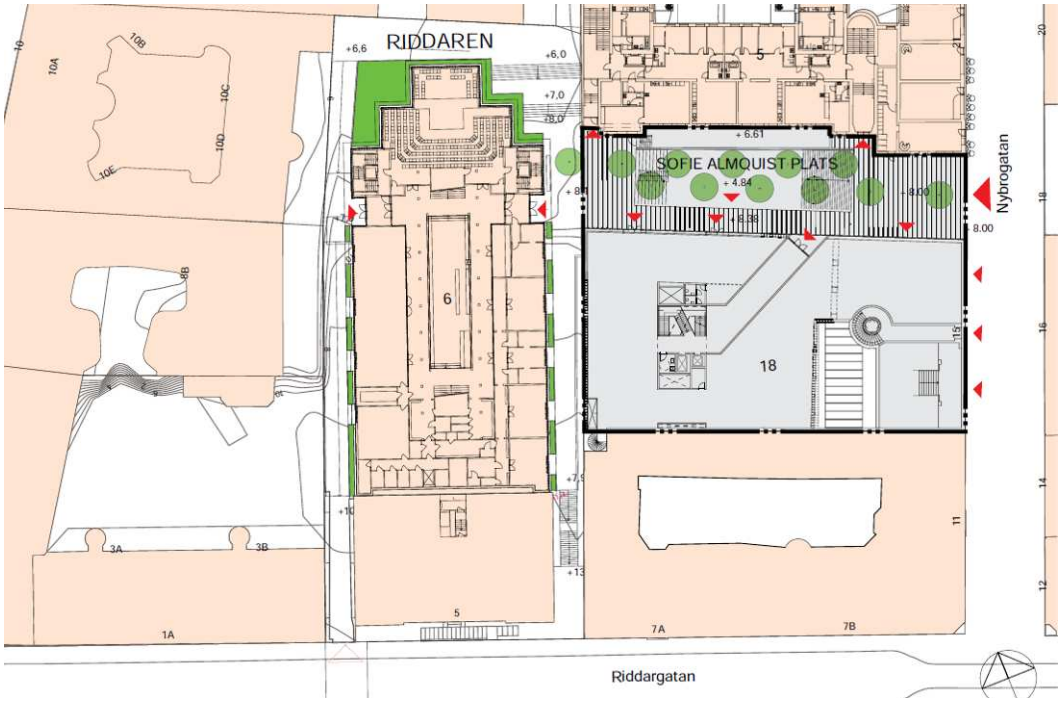




Godkänt dokument - Nina Åman, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2014-02-23, Dnr 2013-09412

Från Nybrogatan etableras en plats, Sofi Almquists Plats. Avsikten är att skapa en gemensamhetsanläggning, ett entrérum som kan betjäna de tre omgivande fastigheterna Riddaren 5, 6 och 18. Fastighetsägarna har för avsikt att platsen ska vara öppen och tillgänglig och även ska fungera som ett socialt rum. En mötesplats med kvaliteter som kompletterar de intensiva citykvarterens offentliga rum.

Sofi Almquists Plats - ett nedsänkt trädgårdsrum flankeras av trappor. Fasaden inom Riddaren 18 öppnar sig mot den försänkta trädgården där sittplatser och uteservering kan ordnas under trädkronorna. Mot Riddaren 5 avgränsas de privata uteplatserna med mur och pergola.

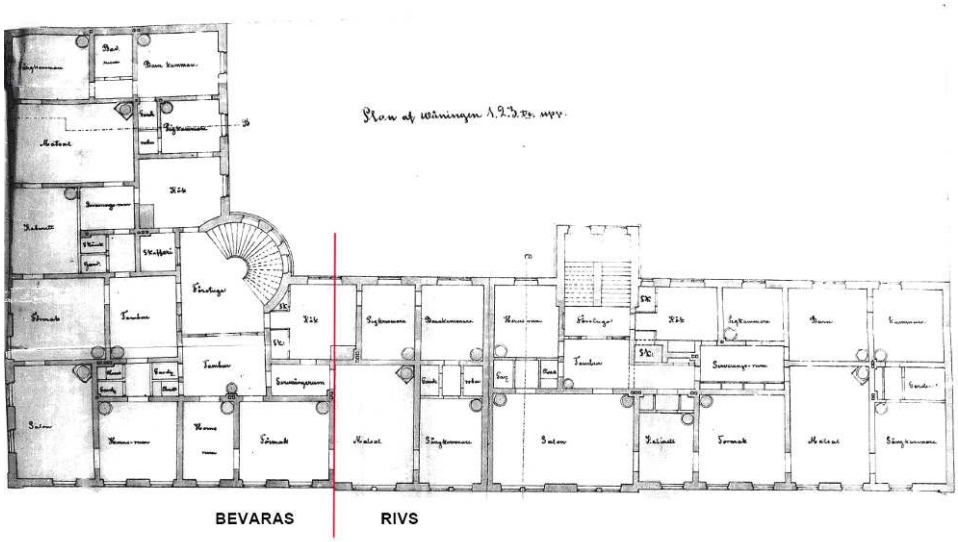


Sitplan med entréer till den aktuella fastigheten samt fastigheterna kring gemensamhetsanläggningen, Sofi Almquists Plats, Riddaren 5, 6 och 18.

Godkänt dokument - Nina Åman, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2014-02-23, Dnr 2013-09412

Gatuhus - bostäder

Det befintliga gatuhuset mot Nybrogatan inom Riddaren 18 bevaras i huvudsak. En mindre del, motsvarande två fönsteraxlar, av byggnaden som vetter mot Sofi Almquists Plats rivs. Taket ges en ny utformning med en brantare takvinkel och en något högre nockhöjd för att erhålla ytterligare en bostadsvåning.



Ursprunglig planlösning från 1873, gathuset rymmer åtta fönsteraxlar mot norr, i förslaget rivs del av gathuset, motsvarande två fönsteraxlar.

I bottenvåningen kopplas den gamla byggnaden samman med det nya kontorshuset och den restaurerade biografens entré och foajé kommer att utgöra en utav entréerna till den nya kontorsbyggnaden.

Exteriör

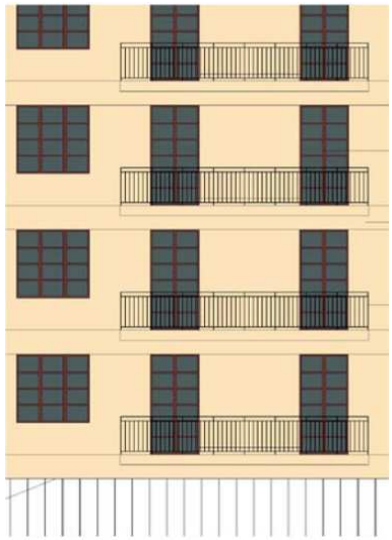
Gatuhuset används idag för kontor och affärsverksamhet och är i stort behov av renovering. Byggnaden återställs till bostadsändamål med handel i bottenvåningen. Avsikten är att åter göra byggnaden till ett praktfullt bostadshus med renoverade och kompletterade tidstypiska detaljer och planlösningar.

Riddaren 18 mot Nybrogatan, under det förhöjda taket inryms vindslägenheter. Taket utformas med våningshöga fönster i takfallet.

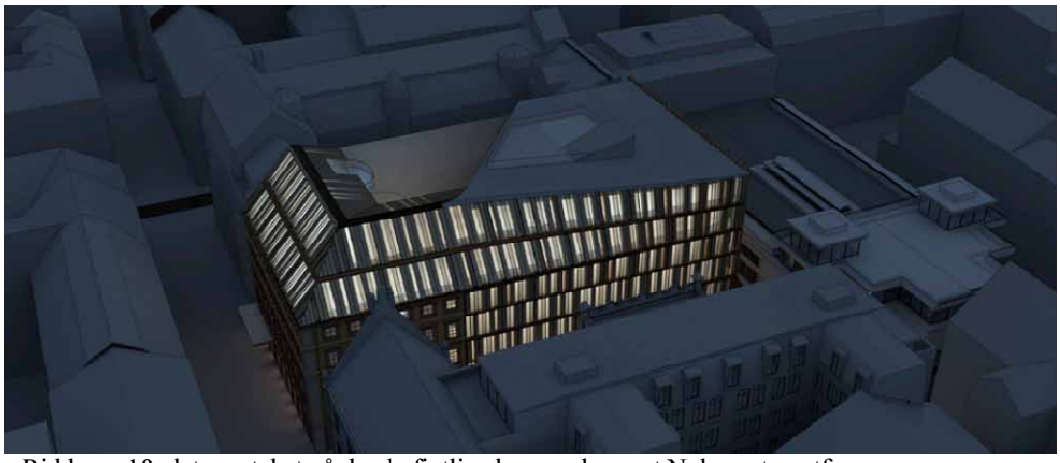
Gatufasader och fönster rustas upp och bottenvåningen återställs till ursprungsskick. Byggnaden färgsätts enligt ursprunglig eller tidstypisk färgsättning. Det karaktäristiska skärmtaket, baldakinen, mot Nybrogatan återställs till ursprungligt utseende. På gårdsfasaden uppförs nya balkonger och fönsterdörrar i befintligt fönsterläge.

Godkänt dokument - Nina Åman, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2014-02-23, Dnr 2013-09412

Gatufasader och fönster återställs till ursprungsskick.



På gårdsfasaden uppförs nya balkonger och fönsterdörrar i befintligt fönsterläge.



Riddaren 18, det nya taket på den befintliga byggnaden mot Nybrogatan utformas som en del av den nya kontorsbyggnaden, vars fasadgestaltning omsluter gatuhusets nya tak.

Interiör

Bostädernas rumsindelning utgår från ursprungliga och bärande väggar. Rumsindelningar från 1870-talet återskapas i stor utsträckning men avlastningar görs för att få in nya funktioner. Bostädernas storlekar omfördelas i förhållande till ursprungligt uppförande.

En långtgående återanvändning av originaldetaljer som snickerier, stuck och andra tidstypiska motiv ska prägla projektet. Bland annat flyttas och återuppförs vissa detaljer från den del som avses rivas.

Bostadskomplement

I källaren inryms lägenhetsförråd, cykelrum och barnvagnsrum.

Angöring och parkering

Angöring med bil sker på Nybrogatan inom 10 meter från entré. Det är inte möjligt att tillskapa parkering inom fastigheten varför parkeringsplatser avses hyras i externt garage. Handikapparkering kan ordnas i anslutning till fastigheten.

Sophämtning

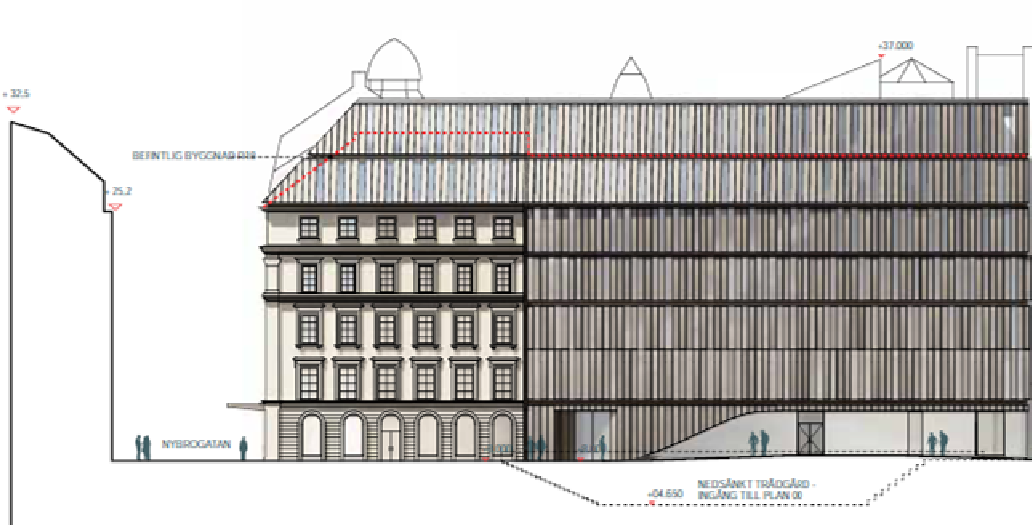
Soprum med källsortering ordnas i anslutning till bostadsentrén vid Nybrogatan.

Godkänt dokument - Nina Åman, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2014-02-23, Dnr 2013-09412

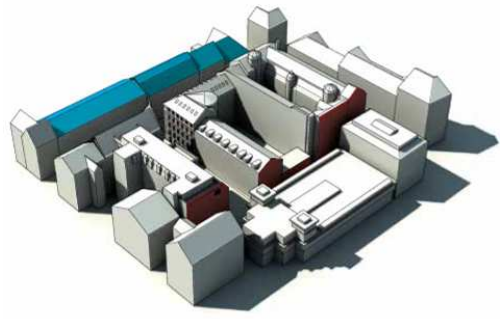
Kontorsbyggnad

Den byggnad som placerar sig längs den gränd som öppnar sig in i kvarteret, Sofi Almquists Plats avses rivas för att ersättas med ett nytt kontorskomplex.

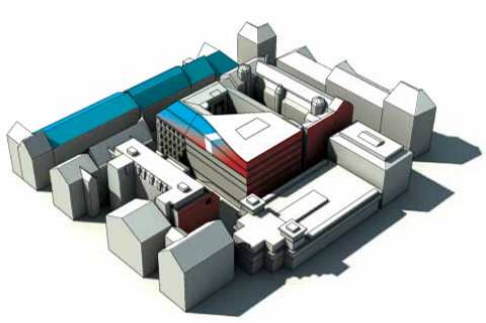
Riddaren 18, fasad mot Sofi Almquists Plats



Föreslagen kontorsbyggnad, fasad mot Sofi Almquists Plats.

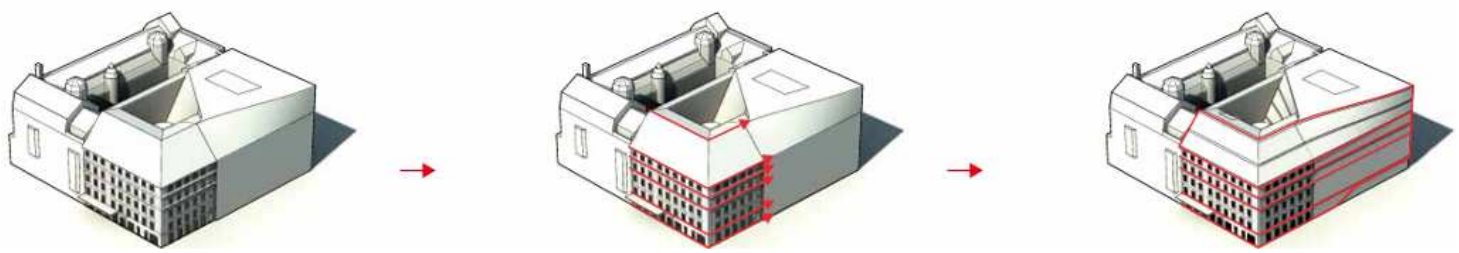


Riddaren 18, befintlig situation



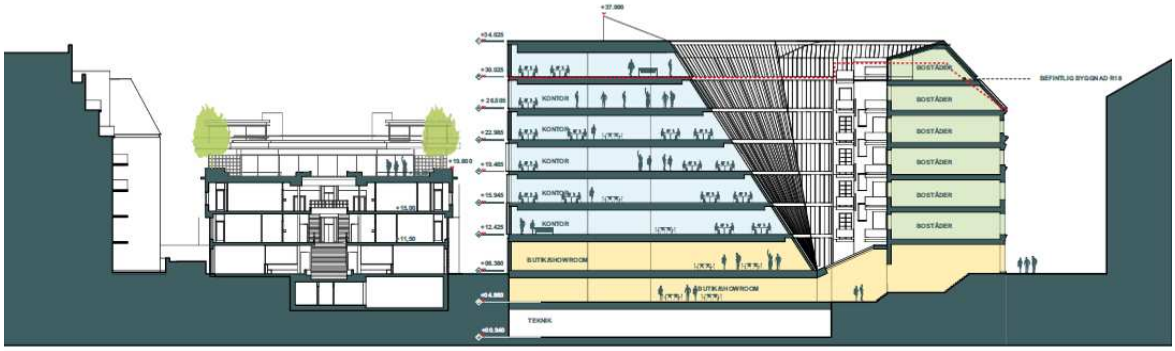
Riddaren 18, planförslaget

De två byggnadernas volymer förhåller sig till gathuset sadeltaksmotiv och till brandgaveln mot gården i väster, och sammanförs genom det krökta yttertaket.



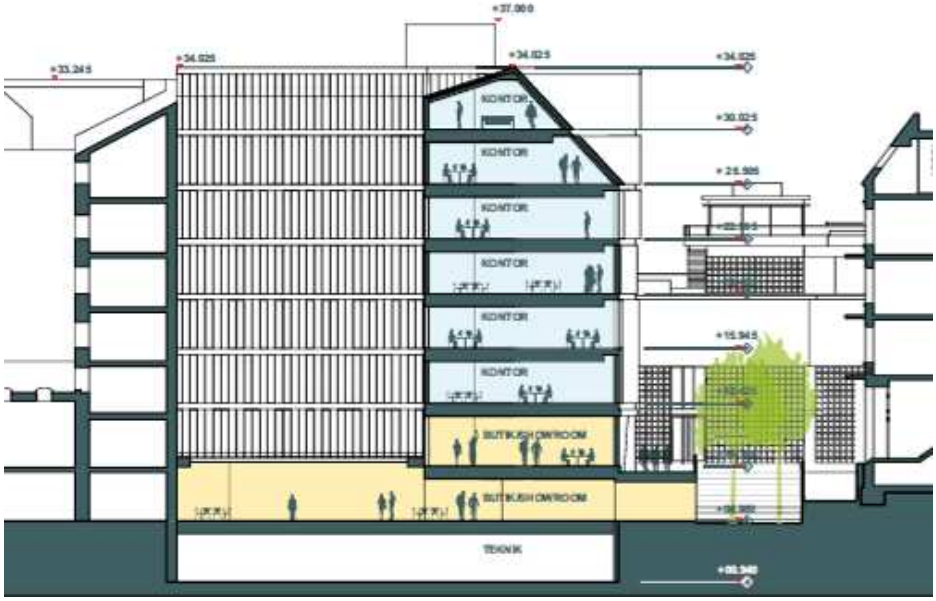
Godkänt dokument - Nina Åman, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2014-02-23, Dnr 2013-09412

Volymen är cirka fyra meter högre än den befintliga byggnaden och tar även en större del av det inre gårdsrummet i anspråk. Mot fastighetens inre gårdsrum har kontorsbyggnadens volym skjutits tillbaka för att erhålla bättre ljusförhållanden för bostäderna. Förskjutningen bildar en snedställd fasad mot gården. Den inre gården tillhör kontorsfastigheten och kommer att utgöras av en snedställd glaslanternin som släpper ner ljus i det öppna bottenvåningsplanet, i den f.d. biografsalongen.



Sektion genom kvarteret - genom riddaren 6 och Riddaren 18 med kontorshusets snedställda fasad mot innergården och bostadshuset vid Nybrogatan. Vy mot norr.

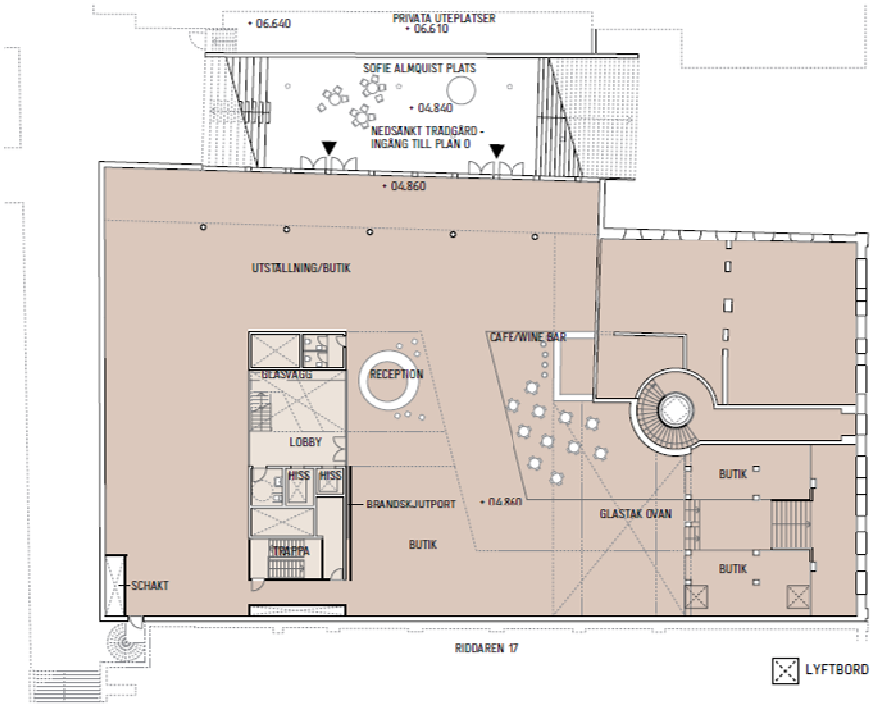
Mot Sofi Almquists plats överförs del av fastigheten Riddaren 5 till Riddaren 18, som utvidgar byggrätten i dess nedersta våning. En sänkning av marken med drygt 3 meter på platsen utanför möjliggör en ljus källarvåning.



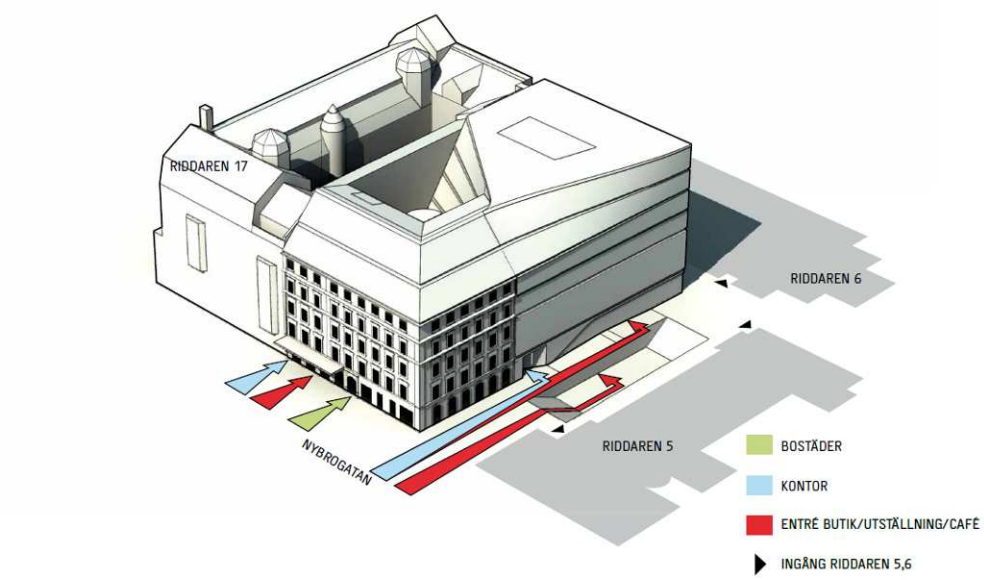
Sektion genom kvarteret, Riddaren 18 utvidgas i källarplanet mot norr, vy mot väster

Godkänt dokument - Nina Åman, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2014-02-23, Dnr 2013-09412

I bottenvåningen kopplas den gamla byggnaden samman med det nya kontorshuset och den restaurerade biografens entré och foajé kommer att utgöra en utav entréerna till den nya kontorsbyggnaden. Den nya kontorsbyggnaden får även en entré från Sofi Almquists plats.



Biograf Astorias entré från Nybrogatan blir entré till det nya kontorshuset, den leder även till den lägre bottenvåningen som har direktkontakt med den försänkta trädgården – där en mer utåtriktad verksamhet föreslås.



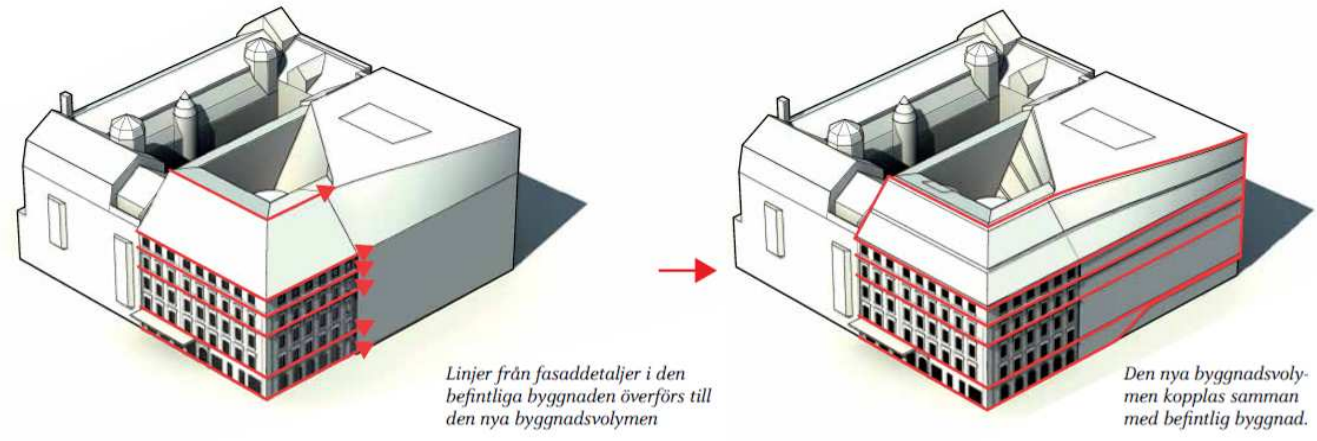
Godkänt dokument - Nina Åman, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2014-02-23, Dnr 2013-09412

Bottenvåningens inre öppnar sig mot den försänkta trädgården.

För detta biografen Astorias entré mot Nybrogatan kommer att utgöra entré till ett helt öppet våningsplan, för centrumändamål. Lokalen öppnar sig mot den nya försänkta trädgården, Sofi Almquist Plats. I anslutning till trädgården finns förutsättningar för en etablering av en restaurang, med både inne och uteservering.

Arkitektur

Det arkitektoniska uttrycket i den nya kontorsbyggnaden skiljer ut sig från den omkringliggande äldre bebyggelsens klassicistiska fasader. Fasaderna relaterar dock till gathusets horisontella fasadband av gesimser och listverk mellan våningsplanen, men här omtolkat i målat stål i negativ relief i mörk kulör som blir till en tydligt markerad skugglist mellan våningsplanen. Även gathusets reliefverkan med fönsterornamentik tas upp som ett genomgående gestaltningsgrepp genom fasadelementens olika djup, på de olika våningsplanen.

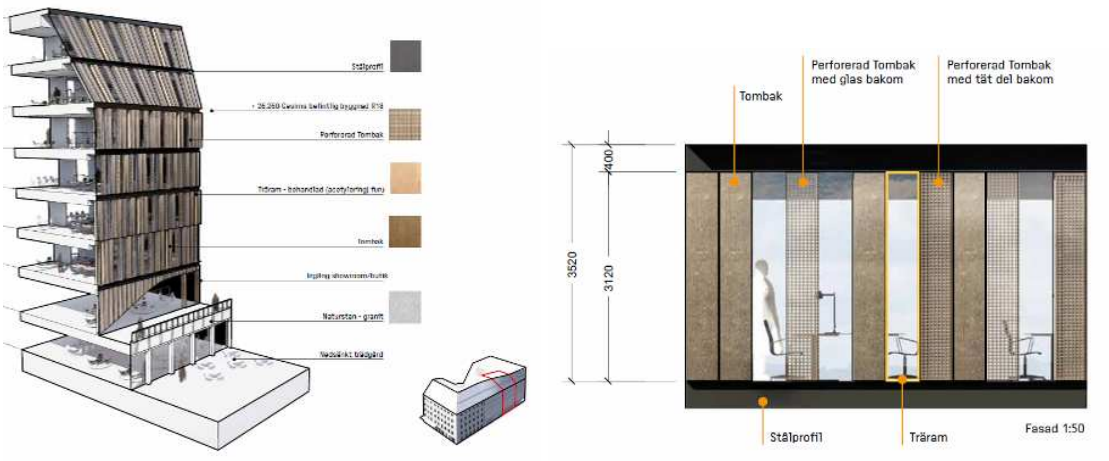


Linjer från fasaddetaljer i den befintliga byggnaden överförs till den nya byggnadsvolymen

Den nya byggnadsvolymen kopplas samman med befintlig byggnad.

Godkänt dokument - Nina Åman, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2014-02-23, Dnr 2013-09412

Den nya anläggningens fasader och tak utförs i tombak, en mässingslegering av koppar och zink. Fasaden har även inslag av ljusare trä med yttre ramar, som fortsätter in i byggnadens interiör som fönstersmygar. Även det nya yttertaket på det befintliga gathuset utförs med samma material och utformning, varmed de båda byggnaderna flätas samman till en sammanhängande helhet.



Det nya kontorshusets bottenvåning ges en uppglasad fasad i dess nordvästra hörn. Kontorsentrén har förlagts till fasadens täta del närmast gathuset och utformas med en välkomnande nisch klädd i ljust trä.

Den nya kontorsbyggnaden får en entré mot Sofi Almquists Plats

Sophantering

Soprum med källsortering ordnas för kontorshus och för de kommersiella lokalerna i anslutning till Nybrogatan.

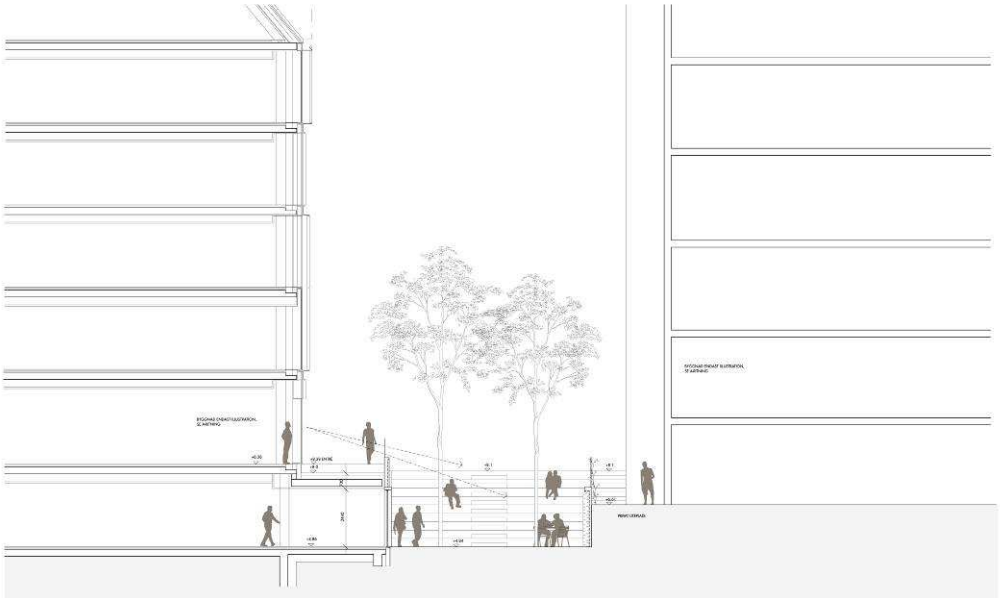
Godkänt dokument - Nina Åman, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2014-02-23, Dnr 2013-09412

Sofi Almquists Plats – en öppen mötesplats på kvartersmark

Sofi Almquists Plats, gränden från Nybrogatan, utgörs av en gemensamhetsanläggning, en entréplats för såväl det nya kontorshuset inom Riddaren 18 liksom för det judiska kulturcentret i Riddaren 6 samt entré och gård för bostadshuset i Riddaren 5. Avsikten är att skapa en öppen mötesplats med tydliga kvaliteter som kompletterar de intensiva citykvarterens offentliga rum.

Marken sänks för att möjliggöra ljusa lokaler i nuvarande källarvåning

Framför mittpartiet på Riddaren 5 sänks marken med drygt 3 meter för att möjliggöra ljusa lokaler i nuvarande källarplan inom Riddaren 18. Byggrätten utökas i det nedre våningsplanet och ges en fasad som öppnar sig mot det försänkta stadsrummet. Den försänkta platsen som flankeras av stora breda trappor utformas som en trädgård. I gestaltningen ingår trädplanteringar och spegeldamm.

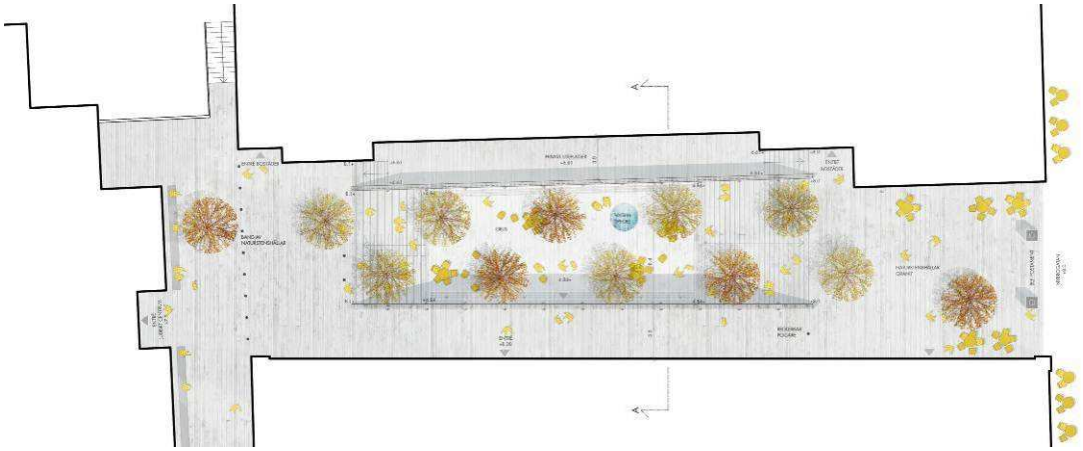


Tvärsektion genom Sofi Almquists Plats, byggrätten inom Riddaren 18 har utökats mot norr och dess tak utgör angöringsyta till omkringliggande fastigheter. Vy mot väster.

Godkänt dokument - Nina Åman, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2014-02-23, Dnr 2013-09412

Längsektion genom Sofi Almquists Plats, den nedersta våningen inom Riddaren 18 utökas mot platsen och fasaden öppnar sig mot den försänkta trädgården.

Murar och transparenta spaljéer med belysning är viktiga komponenter i platsens arkitektur och skiljer de publika funktionerna från de privata bostädernas uteplatser inom Riddaren 5. Två trädrader planteras i platsens längdriktning, även i trapporna. De befintliga grindstolparna vid Nybrogatan bibehålls och markerar porten till den nya platsen, de visar även gränsen för den tidigare skolgården till Sofi Almquists samskola. I anslutning till Nybrogatan kan uteserveringar beredas plats på torgbildningen.



Illustrationsplan för Sofi Almquists Plats, Riddaren 5 och den västliga entrén inom Riddaren 5 kan angöras till fots och med bil från Nybrogatan, längs fasaden till Riddaren 18, ovanpå dess utvidgade källarvåning.

Trapporna utförs i granit med två olika steghöjder. En skridande flack trappa leder ned till parkrummet från Nybrogatan och en brantare mer accentuerad sittgradäng med trapplopp i mitten bildar fond i platsens slut. Markbeläggningen består av breda granithällar i fallande längder i en varm ljus kulör lagda tvärs rummets längdriktning. I det försänkta trädgårdsrummet består av marken av en genomsläpplig kvartsitgrusyta där skira träd planteras samt planteringsytor för klätterväxter som murgröna och vildvin samt för klippta häckar t.ex. vintergrön liguster. Trappor och murar utförs i samma ljusa varma ton som övrig natursten.

Godkänt dokument - Nina Åman, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2014-02-23, Dnr 2013-09412

Två trädrader med skira lövkronor t.ex. robinia (Robinia pseudoacacia) planteras i platsens längdriktning. Vy mot Nybrogatan.

Träden tillför grönska och lövskugga på torgytan i anslutning till Nybrogatan och utgör ett grönt tillskott i gatuvyn. Vy från Nybrogatan.

Sofi Almquists Plats, vy från Nybrogatan.

Godkänt dokument - Nina Åman, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2014-02-23, Dnr 2013-09412

Konsekvenser för miljön

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. 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.

Antikvarisk konsekvensanalys

För Riddaren 18 har en A*ntikvarisk konsekvensbeskrivning* tagits fram av Tyréns, (2013-12-11). Nedan sammanfattas de konsekvenser planförslaget innebär för byggnadernas kulturhistoriska värde.

Sammanvägd antikvarisk bedömning av planförslaget

Byggnaden som vetter mot Sofi Almquist Plats

Rivningen av Byggnaden som vetter mot Sofi Almquist Plats, en del av det ursprungliga huset från 1873, med dess rikt dekorerade fasad medför ett tydligt avsteg från PBL kap 8§17 (varsamhetskrav vid ändring).

Rivningen omfattar även ombyggda delar som vid tillkomsttiden utgjorde två inkörsportar samt delar av Gathusets lägenheter. Även om ett antal bevarade ursprungliga delar kan tillvaratas medför rivningen av Byggnaden som vetter mot Sofi Almquist Plats att byggnadsdelar med kulturhistoriska värden och höga kvaliteter försvinner från ursprungliga sammanhang. Den klassiserande fasaden mot norr är relativt välbevarad. Kontorsombyggnader, från slutet av 1970-talet, har inneburit en hårdhänt och irreversibel ombyggnad av byggnadens inre, med få bevarade kulturhistoriskt värdefulla inslag.

Byggnaden är gulklassad men har en relativt hög ålder. Enligt bebyggelseregistret finns ett tjugotal byggnader med ursprung från 1870-talet på Östermalm, varav fyra finns i kvarteret Riddaren. Den sammansatta byggnaden på Riddaren 18 har stor betydelse och ett dokumentvärde som del i Östermalms bebyggelseutveckling. Sannolikt har de större förändringar som tidigare genomförts bidragit till stadsmuseets kulturhistoriska bedömning. Vid en framtida utvärdering av byggnadens kulturhistoriska värden skulle bevarade ursprungliga delar av gatufasaden möjligen medföra att klassificeringen uppgraderas till grön nivå, med särskilt höga kulturvärden för såväl fastigheten som för den omgivande kulturmiljön.

En rivning av Byggnaden som vetter mot Sofi Almquist Plats bedöms sammantaget innebära stora negativa konsekvenser på utvändiga kulturvärden och små till måttliga negativa konsekvenser interiört. Rivningen medför även negativ påverkan på riksintresset Stockholms innerstad, främst avseende kategorierna ”Det sena 1800-talets stadsbyggande…” och ”Den täta och enhetliga stenstadsbebyggelsen”.

Godkänt dokument - Nina Åman, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2014-02-23, Dnr 2013-09412

Övriga byggnader
Rivningen av det förvanskade Kulisshuset och den sent tillkomna Fläktbyggnaden på den uppbyggda gården medför små respektive inga negativa konsekvenser på kulturvärden.

Biografens interiör
Sentida renoveringar och ombyggnader av den tidigare biografens inre foajé och biografsalongen samt långtgående sättningsskador har medfört att de dokumenterade kulturhistoriska värden som biografens inre delar tidigare besuttit tagit skada eller gått förlorade. Golv av kolmårdsmarmor och en del snickeridetaljer med estetiska och materialmässiga kvaliteter träpaneler finns bevarade. Rivningen av dessa delar inklusive det förhöjda gårdsbjälklaget bedöms sammantaget innebära små till måttliga negativa konsekvenser för kulturvärden.

Demonterade delar
Demonterade och byggnadsdelar med kulturhistoriska värden bör så långt som möjligt tas tillvara och återanvändas där det bedöms vara lämpligt från antikvarisk synpunkt, företrädesvis inom ombyggnadsprojektet i det bevarade Gathuset. Hit hör eldstäder, fönster, äldre parkettgolv, etc.

Nya kontorsbyggnaden
Den nya kontorsbyggnaden ansluter till Gathusets förändrade tak och avkortade stomme, i linje med övergången mellan de två varierade fasadutförandena och Gathusets förhöjning.

Ett medvetet förhållningssätt till befintlig byggnad kan ses i övergången mellan Gathusets arkitektoniska stilelement och kontorsbyggnadens norra fasad, där varje våningsplan har ett eget uttryck, likt det sena 1800-talets klassiserande arkitektur. Listverk och gesimser i Gathusets putsade 1870-talsfasad motsvaras av linjer, exponerade stålprofiler och utkragningar i den nya fasaden.

Även om motiven för utformning och materialval av den nya byggnaden är att vara nyskapande, men utförda med en tanke på anpassning till kvarterets och gatumiljöns karaktär är de gestaltningsmässiga frågorna huvudsakligen av estetisk karaktär och omöjliga att bedöma från kulturhistorisk synpunkt innan färdigställandet och utifrån ett längre perspektiv. I en bedömning gentemot riksintresseområdets uttryck ”Den täta och enhetliga stenstadsbebyggelsen” är materialsammansättning och gestaltning dock avvikande och ett tydligt avsteg med negativ påverkan.

Den föreslagna nedsänkta trädgården i gränden mot Riddaren 5 utgör förgård till kontorslokalernas entré och nås via breda trappor från gatuplanet. Utförandet kan ses som ett medvetet förhållningssätt att ansluta till såväl den byggnad som bevaras på fastigheten som till de nya byggnaderna på Riddaren 6 och 18 samt det närmast omgivande stadsavsnittet.

Det bör ställas krav på detaljbeskrivningar över utföranden och anslutning mellan olika byggnadsdelar och material. Företrädesvis görs tydliggörande foto- och provmontage.

Godkänt dokument - Nina Åman, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2014-02-23, Dnr 2013-09412

Ändring av Gathuset

Exteriör

Gathusets befintliga bandplåttäckta takkonstruktion som rivs är präglad av en påbyggnad under 1920-talet samt senare vindsinredningar med tillfogade takkupor och takfönster. Taket och dess konstruktion kopplas exteriört ändå tätt samman till byggnadsdelens traditionella utförande och bedöms ha vissa, dock inga särskilt höga kulturvärden. Taket ersätts av ett nytt som material- och formmässigt integreras med den nya kontorsvolymens övre delar och sammansatta formspråk. Det nya sadeltaket på Gathuset övergår i en svepande rörelse västerut till vertikal fasad på den nya kontorsbyggnaden. Detta är en ny företeelse utan byggnadshistorisk bäring i den befintliga gatumiljön. Det gäller även taktäckning och den norra fasaden av tombak, uppbruten med glasade stycken. Materialet blir allt vanligare i stadsbilden, men är i dagsläget ett främmande inslag i den aktuella delen av Östermalm.

Åtgärderna bedöms kunna innebära små negativa konsekvenser för kulturvärden för byggnaden, men måttligt negativa för stads- och gatumiljön. Den lägre bedömningsgraden för byggnaden förutsätter ett omhuldat, högklassigt utförande där den nya konstruktionens möter och ansluter mot Gathusets fasad och takfot. Det är av stor vikt att nuvarande taklist kan bibehållas. Företrädesvis ställs krav på tydliggörande provmontage för att bedöma påverkan i gaturummet, där sådana är möjliga.

Ett återställande av baldakinen till ett tidigare mer gediget utförande medför positiva konsekvenser för kulturvärden.

Gatufasaderna påverkas i övrigt inte av ombyggnaden. Vid ombyggnaden bör fönster rustas upp och färgsättas enligt ursprunglig eller tidstypisk färgsättning.

Även vid föreslagen höjning av fasadliv mot gården, som bedöms medföra små negativa konsekvenser för kulturvärden, bör krav ställas på utformning i bygglovskedet. Det gäller i än högre grad vid installation av nya balkonger mot gården. Åtgärderna kräver rivningar och förändrade utföranden som gör att kulturhistoriska värden går förlorade. Gårdsmiljöns övriga omdaning, med den nya kontorsbyggnaden och de tillkommande bostadsvåningarna mot gathusets gårdsfasad samt nya balkonger medför små till måttliga negativa konsekvenser för kulturvärden. Den lägre graden förutsätter att slutlig formgivning av balkonger, med dörröppningar och räcken anpassas till Gathusets och den nya inbyggda gårdsmiljöns gestaltning.

Sammantaget bedöms de utvändiga åtgärderna på Gathuset innebära små till måttliga negativa konsekvenser för kulturvärden för byggnaden och för gatumiljön längs Nybrogatan. Återställning av baldakinen medför positiva konsekvenser för kulturvärden, såväl för fastigheten som för gatumiljön.

Invändigt – bostäder

Gathusets våningsplan utom butiksplanet inreds till bostäder. Lägenheternas rumsindelning utgår från ursprungliga bärande väggar, men mot väster med anpassning till de minskade våningsplanen där nya kontorsbyggnaden möter. Att kontorsytor i Gathuset återgår till funktionen som bostäder medför i grunden positiva konsekvenser för kulturvärden. Ur kulturvärdeshänseende vore det önskvärt att ursprungliga murverk, resterande eldstäder, stuck och snickerier

Godkänt dokument - Nina Åman, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2014-02-23, Dnr 2013-09412

bevaras och så långt som möjligt ingår i kommande rumsgestaltningar samt att man ger förutsättningar för att återställa förlorade planlösningar och ytskikt.

Det ursprungliga, men till viss invändigt förändrade trapphuset behålls och blir en självklar angöring till lägenheterna. Åtgärden tillvaratar, tillsammans med den bevarade putsfasaden och återskapade biografentrén, byggnadens utmärkande kulturhistoriska kvaliteter i gaturummet. Även för trapphuset bör ursprunglig invändig gestaltning ses som en positiv tillgång att ta tillvara vid återgången till bostadsändamål.

Invändigt, botten- och källarvåning
På entréplan föreslås butiker i Gathuset ut mot Nybrogatan. De två befintliga lokalerna norr om trapphusentrén är sammanlagda till en enhet som sträcker sig längre inåt från gatan i den äldre byggnadsdelen. Planerade funktioner av botten-/gatuplanet och källarvåningen, som entré till nya kontorshusets kontorsutrymmen, butiker/utställningslokal/restaurang och ett större samlingsrum medför att den före detta biografentrén mot Nybrogatan även fortsättningsvis får en betydande funktion bevarar sin dignitet och ingår i ett centralt sammanhang. I bygglovskedet är det viktigt att de bevarade värdefulla delarna och den konstnärliga utsmyckningen i biograffoajén omhändertas samt att tillgänglighetsanpassningar görs med varsamhet. Planförslaget ger förutsättningar för att endast små negativa konsekvenser för kulturvärden uppstår i bottenplanet och källarvåningen.

Påverkan på Riddaren 17
F.d. Riddaren 17 är uppförd 1911-12 och blåklassad, med dokumenterade särskilda kulturhistoriska värden. Den nya byggnaden uppförs dikt an mot brandmuren till f.d. Riddaren 17, i söder så att gluggliknande fönster i brandmuren byggas för. Fönstren mot innergården tillkom och har bevarats eftersom ingen anslutande byggnad uppförts. Fönstren har okänt ursprung och har inte redovisats som särskilt kulturhistoriskt värdefulla.

Att Gathuset får en högre nock och att den nya kontorsbyggnaden byggs mot f.d. Riddaren 17:s baksida mot norr innebär små negativa konsekvenser på kulturvärden. Vid ett förverkligande av planförslaget bör erfaren konstruktör och sakkunnig kontrollant kulturvärden kopplas in för att minimera ingrepp och påverkan på den blåklassade Riddaren 17.

Parkrum i gårdsrummet mellan Riddaren 18 och Riddaren 5
Gestaltningsförslaget innebär en nedsänkning av gårdsrummet mellan Riddaren 18, Riddaren 5 i norr och även Riddaren 6 i väster. Förslaget kan ses som en förlängning av nyligen antagen detaljplan för Riddaren 5-6. I den detaljplanen ingår etableringen av Sofi Almquists Plats, ett öppet gårdsrum som betjänar omgivande fastigheter och görs tillgängligt för allmänheten. Detaljplanen för Riddaren 5-6 och gestaltningsförslaget för Riddaren 18 förutsätter även rivning av befintlig gårdsflygel samt uppförande av en ny byggnad på Riddaren 6 i fonden.

Förslaget medför ytterligare sänkning av marken gentemot gällande detaljplan för Riddaren 5-6, men rimmar väl med planens intentioner och har förutsättningar till positiv förnyelse av den idag otillgängliga kvartersmarken. Breda trappor kopplar samman det lägre gårdsrummet med gatu-och stadsmiljön. I gestaltningsförslaget anges att befintligt stängsel mot Nybrogatan rivs. Detta innebär en förändring mot det publika gaturummet och negativ påverkan på befintliga kulturvärden. I övrigt

Godkänt dokument - Nina Åman, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2014-02-23, Dnr 2013-09412

bedöms inte planförslaget medföra någon ytterligare påverkan på gårdsrummets eller stadsrummets befintliga kulturvärden.

Stadsbildsstudie

Byggnadshöjder och påverkan på stadsbilden

Beträffande påverkan på stadsbilden i längre perspektiv ges en ökad byggnadshöjd för den nya kontorsbyggnaden inom den aktuella fastigheten, det innebär att den skymmer en mindre del av Hedvig Eleonoras kyrka sett från Brunkebergsåsen. Sammantaget bedöms de ökade höjderna och synligheten i stadslandskapet medföra små negativa konsekvenser för kulturvärden och för riksintresset.

Den föreslagna kontorsbyggnaden innebär en mindre inskränkning i synligheten av Hedvig Eleonora kyrka, vy från Jakobsbergsgatan.

Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram (ACAD 2013-01-04). Slutsatserna i utredningen sammanfattas nedan:

Trafikbuller beräknas kunna uppfylla krav för planerade bostäder inom Riddaren 18. Bostäderna mot Nybrogatan får de högsta ekvivalenta ljudnivåerna på 55 dB(A). Kompletterande tystare uteplatser för bostäderna i gatuhuset kan byggas på gårdssidan.

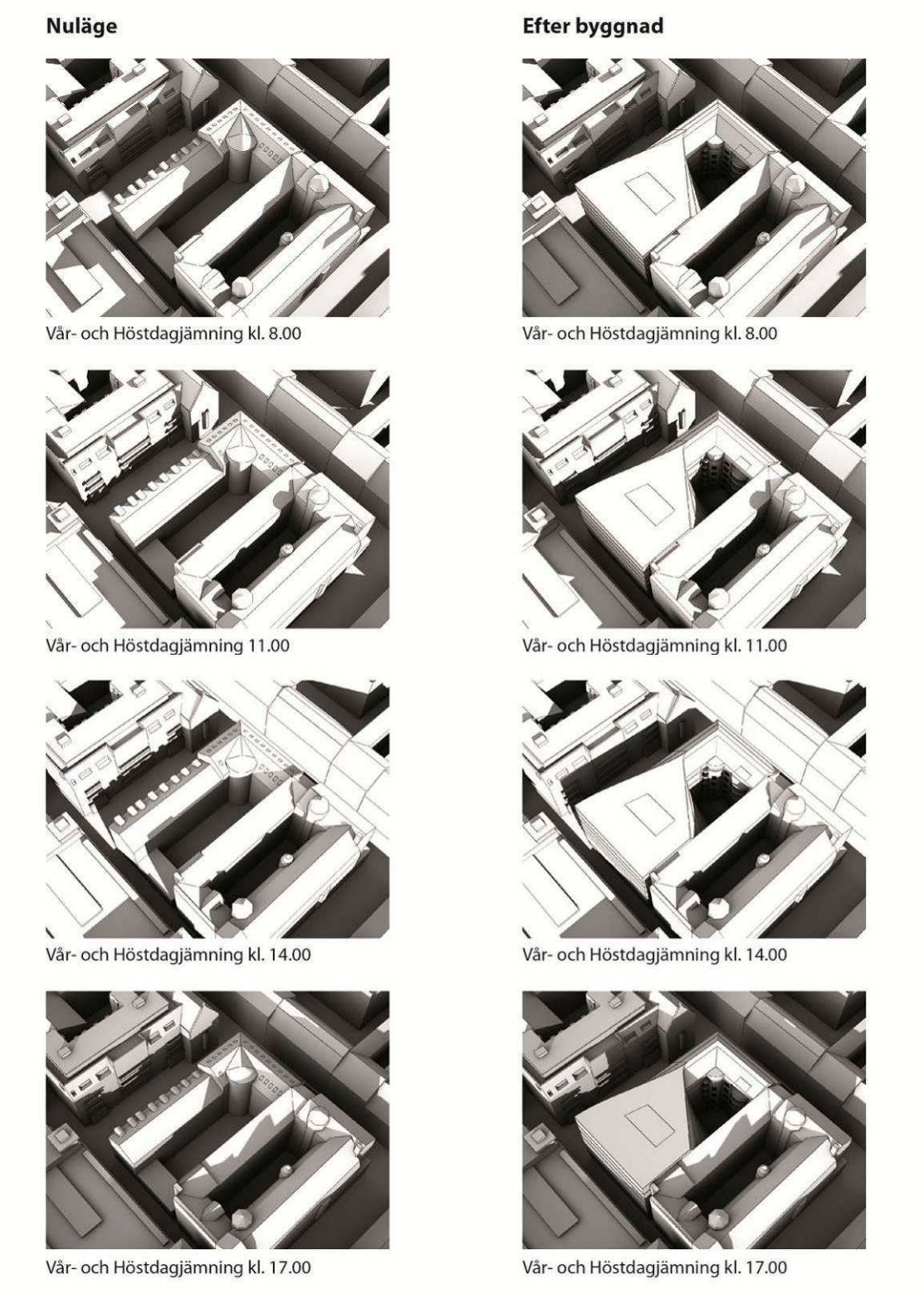
Risken för vibrationer är låg men förutsätter en slät vägyta på Nybrogatan.

Risken för stomljud från underliggande tunnelbana är låg för byggnader som är grundlagda på lera. Om bostadshus grundläggs på pålar ned till berg är däremot risken hög, baserat på tidigare erfarenheter med fastigheter i området. Det betyder vidare att projektering behöver omfatta stomljudsåtgärder för dessa hus. Tidigare mätningar av vibrationer på de första pålarna som slås ned på berg kan bekräfta om stomljudsåtgärder krävs.

Godkänt dokument - Nina Åman, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2014-02-23, Dnr 2013-09412

Solstudier

Sammanfattning av solstudier utförda i samband med detaljplanearbetet för Riddaren 18.



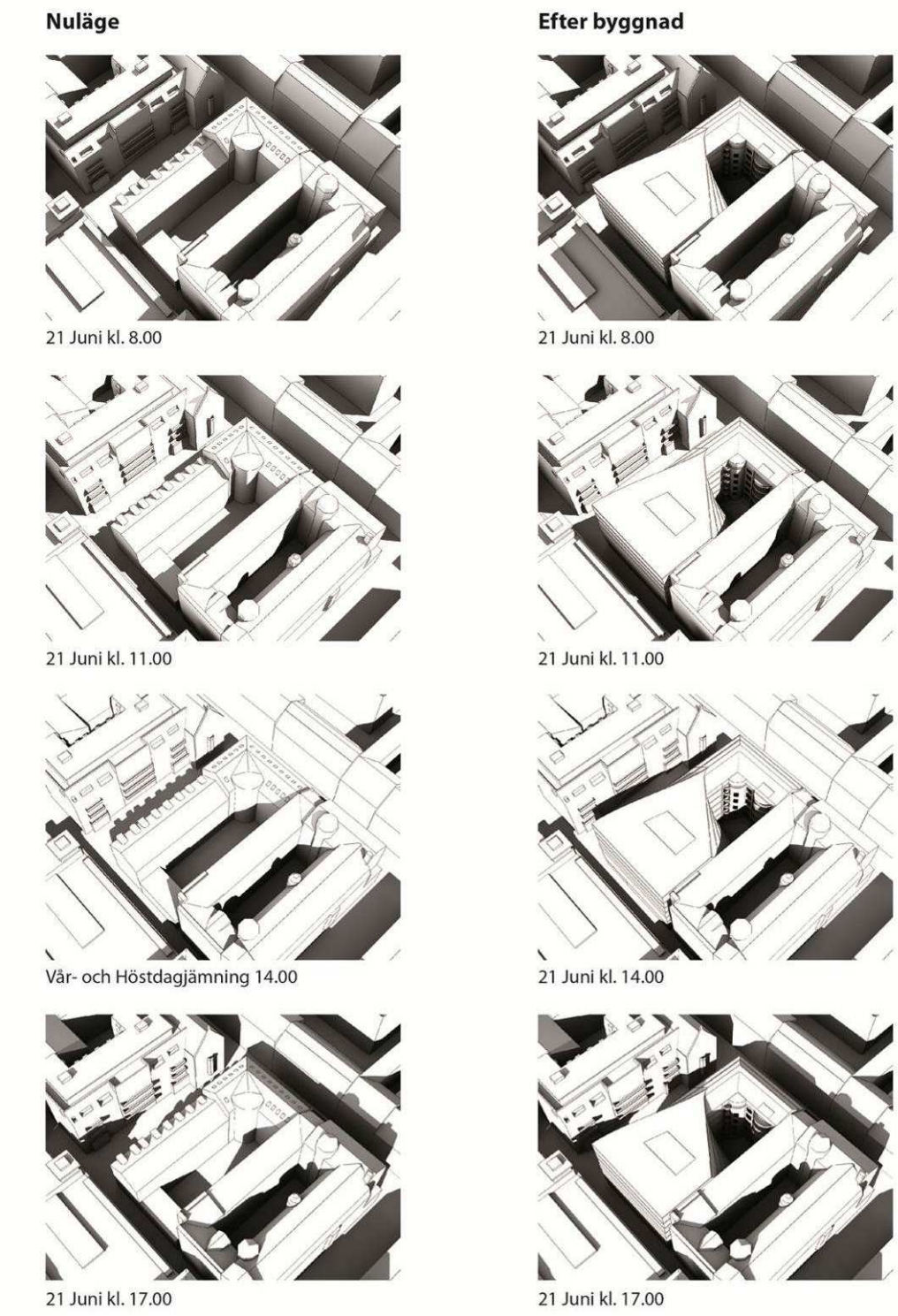
Solstudie för befintlig och föreslagen situation, vår- och höstdagjämning

Av solstudien framgår att tiden med direkt solljus minskar på skolgården Riddaren 6 på morgonen, samt fasaden för Riddaren 5 tidig eftermiddag.

Godkänt dokument - Nina Åman, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2014-02-23, Dnr 2013-09412

Gatufasaden, Nybrogatan 16, påverkas marginellt av något mindre direkt solljus sen eftermiddag.

Gårdfasaden, Gatuhuset Riddaren 18, får mindre direkt solljus om eftermiddagen, sommartid.



Solstudie för befintlig och föreslagen situation, midsommarsolstånd

Godkänt dokument - Nina Åman, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2014-02-23, Dnr 2013-09412

Hållbarhet

Planförslaget bedöms få långsiktiga positiva effekter på energianvändningen. Förslaget innebär en förtätning av staden med nya bostäder i ett attraktivt läge, vilket bedöms kunna minska behovet av bilanvändning till förmån för kollektiva transportmedel.

Den nya kontorsbyggnaden inom Riddaren 18 uppförs med målet om att uppnå högsta miljöklass enligt det svenska miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad.

Det innebär bland annat att byggnaderna kräver minimal åtgång av energi för värme respektive kyla. Energiförbrukningen kommer att minskas trots att byggnadens yta ökas. Det medför betydande reducering avseende koldioxidutsläpp. Under projekteringen utreds möjligheter att utnyttja fria och förnybara energikällor såsom till exempel bergvärme, för att ytterligare minimera byggnadens miljöpåverkan.

Den nya kontorsbyggnaden överensstämmer med dagens krav på en miljöanpassad kontorsfastighet. Fasader och fönster uppfyller högsta krav avseende energieffektivitet, termiskt klimat och materialutformning. Arbetsplatserna kommer att erbjuda en god inomhusmiljö. Byggnadens energiförbrukning per arbetsplats är en fjärdedel av förbrukningen i befintlig kontorsbyggnad.

Även bostäderna i gathuset kommer att utföras med högt ställda miljömål. Bostäderna som erbjuds kommer att vara energieffektiva, ha god dagsljustillgång, ha tillgång till balkong för vädring och utevistelse. Dessutom kommer varje lägenhet ha en tyst sida.

Riddaren 18 med bostäder i gathuset samt den nya kontorsvolymen som vetter mot Sofi Almquists Plats, mot Nybrogatan bevaras de befintliga grindstolparna i sitt ursprungliga läge.

Den blivande gestaltningen av Sofi Almquist Plats erbjuder rekreation och utevistelse, en yta där spontana och kreativa möten kan uppstå. Platsen föreslås värmas med överskottsvärme från fastigheterna och medger att en zon med ett eget mikroklimat kan bildas. På platsen finns växtväggar och annan vegetation som bidrar till att öka antalet arter i närområdet.

Godkänt dokument - Nina Åman, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2014-02-23, Dnr 2013-09412

Kulturhistoriskt värdefulla detaljer så som eldstäder, stuckaturer, fönster, parkettgolv och paneler kommer så långt det går renoveras och återanvändas i gathuset. På så sätt kan tidstypiska miljöer återskapas.

All rivning kommer att följa de högsta miljöregler som finns avseende sortering, återvinning, återbruk, buller, dammspridning och dokumentation.

Ambitionen är att material som väljs till största del ska miljöbedömdas, vara lätta att underhålla, ha lång livslängd och åldras vackert.

Gårdshuset får en fasad av tombak, en oxiderad mässing med mycket lång livslängd som åldras vackert.

Tillgänglighet

Entréer till bostäder och till kontorsbyggnad kan angöras direkt med bil och stadens riktlinjer för god tillgänglighet uppnås.

Den nya kontorsbyggnaden kommer de att uppfylla gällande tillgänglighetskrav Vad gäller ombyggnad av befintligt hus för bostäder kommer hissen av utrymmesskäl inte helt uppfylla tillgänglighetskravet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år efter att planen vunnit laga kraft.

Susanna Stenfelt
Planarkitekt

Godkänt dokument - Nina Åman, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2014-02-23, Dnr 2013-09412