

Handläggare
Sofia Regnell
Telefon: 08-508 09 021

Till
Östermalms stadsdelsnämnd
2016-02-04

Förslag till detaljplan för Riddaren 13 och Östermalm 2:47 i stadsdelen Östermalm

Remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr 2015-14552

Förvaltningens förslag till beslut

1. Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Marianne Snell
t.f. stadsdelsdirektör

Britt Mattsson
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in till samråd om förslag till detaljplan som möjliggör en utveckling och upprustning av Östermalms saluhall, med hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Inom planområdet föreslås en mer flexibel markanvändning som innebär att handel, kontor, hotell- och restaurangändamål medges.

Målet med projektet är att säkra Östermalms saluhalls framtida position som en av Sveriges främsta handelsplatser för mat och matupplevelser. För att kunna fortsätta vara en konkurrenskraftig aktör behöver saluhallen rustas upp och moderniseras, samtidigt som den tidstypiska karaktären bevaras.

Förvaltningen är positiv till förslaget som bidrar till att uppnå Promenadsstadens mål om att skapa trygga och mångsidiga mötesplatser och stråk i hela stadens samt öka mångfalden av lokaler och offentliga miljöer för kultur och upplevelser. Flödet av besökare och förbipasserande väntas öka efter projektets genomförande och ombyggnaden och utbyggnaden gör även att saluhallen aktiveras under fler timmar av dygnet.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Östermalms stadsdelsnämnd till samråd om förslag till detaljplan för Riddaren 13 och Östermalm 2:47 i stadsdelen Östermalm, dnr 2015-14552.

Eventuella synpunkter på detaljplanen ska ha inkommit till stadsbyggnadskontoret senast den 26 januari, Östermalms stadsdelsnämnd har dock erhållit förlängd remisstid.

Ärendet

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att möjliggöra utveckling och upprustning av Östermalms saluhall med hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Inom planområdet föreslås en mer flexibel markanvändning med centrumverksamheter, handel och hotell medges. Förslaget innebär även byggrätt för utökning av gårdshuset inom Riddaren 13, inglasning av två gårdar inom Riddaren 13 samt anpassning av byggrätten i övrigt till befintlig äldre bebyggelse.

Förslaget utgår från att försäljning av råvaror blir den huvudsakliga aktiviteten i saluhallens inre del medan restauranger flyttas ut till intilliggande gat- och gårdshus inom planområdet. Riddaren 13 och Östermalm 2:47 ska utgöra en förlängning av saluhallen med verksamheter som har maten i centrum. En passage mellan fastigheterna kommer att öppnas och på så sätt kommer bebyggelse inom den befintliga saluhallen och den nya delen av saluhallen bilda en sammanhängande enhet.

Befintlig bebyggelse inom Riddaren 13 och Östermalm 2:47 föreslås bevaras. Ett mindre uthus i en våning som idag rymmer en miljöstation föreslås rivas och ersättas med en ny fyravåningsbyggnad som ansluter till befintlig bebyggelse. För övrigt ska kulturmiljövärden i befintlig bebyggelse beaktas.

Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47. Norr om dem finns fastigheterna Riddaren 3 och Östermalm 2:46 som inrymmer Östermalms saluhall. Fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 ägs av Stockholm stad. Ytan av fastigheten Riddaren 13 är 1 165 kvm och ytan av fastigheten Östermalm 2:47

är 140 kvm. Fastigheten Östermalm 2:47 avstyckades för att kunna bredda Nybrogatan. Detta har aldrig genomförts. Totalt är planområdets yta 1 305 kvm. Fastigheterna innehåller idag kontor, butiker och en hantverkslokal.



Planområdets läge och avgränsning, som består av fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47, och som gränsar till Östermalmshallen

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

Översiktsplanens strategier anger bland annat planering så att byggnaders bottenvåningar samspelar med livet på gatan och för kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen prioriteras. Den anger också att förändringar som innebär att marken utnyttjas så effektivt som möjligt, ny bebyggelse i samspel med eller i medveten kontrast till områdets stadsbyggnadskarakteristik samt ny bebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en attraktiv helhet prioriteras.

Detaljplan

Inom planområdet gäller Stadsplan för del av kv. Riddaren mm - detaljplan P17729 från år 1978. Genomförandetiden har gått ut. Planen anger bostadsändamål och affärsvåning mot Nybrogatan.

Planen har förutsatt att befintlig bebyggelse skulle rivras och en gatu- respektive gårdslamell skulle uppföras. Detta har aldrig skett varför befintliga bebyggelsen inte överensstämmer med gällande plan.

Riksintressen

Fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 ingår i riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården.

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse

De båda gårdshusen och gatuhuset inom Riddaren 13 uppfördes i slutet av 1800-talet men fick sin nuvarande karaktär i samband med en omfattande och påkostad ombyggnad på 1910-talet. Då uppfördes kvarterets fabriksbyggnad, som i sitt rationella uttryck var modern för sin tid. Samtidigt skapades en entré med ingång från Nybrogatan. Bottenvåningens fasad mot gatan byggdes helt om med nya större butiksfönster och en öppen körport in till gården. Gatuhuset tillför idag ett stort miljöskapande värde till Nybrogatans stadsrum och uppvisar en välbevarad industrimiljö från början av förra seklet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Fastigheterna inom planområdet har ett särskilt kulturhistoriskt värde, därav Stockholms stadsmuseums grönklassning. Grön klassning innebär ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Fastigheten Riddaren 3 (Östermalms saluhall) som ligger strax norr om planområdet är blåklassad vilket innebär den högsta klassen och omfattar kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen. Paragrafer i som nämndes ovan gäller för denna fastighet.

Gathuset och främre gårdshuset

Gathuset och främre gårdshuset är murade i tre våningar mot gata och fyra mot gård. Fasaden mot gatan har två butiker, entré till trapphus och körport. Gathuset har en putsarkitektur från 1870-talet i återhållsam nyrenässans.

Gathuset är en viktig del av Nybrogatans stadsrum där denna och andra byggnader bidrar till en harmonisk helhet. Fastigheten är en byggsten i det stora kvarteret Riddaren som avgränsas av

Nybrogatan, Humlegårdsgatan, Grevgatan och Riddargatan. Butiker ligger mot gatan. Lokaler för kontor och verksamheter ligger mot gården och på de övriga våningarna.

Fabriksbyggnaden och bakre gårdshuset

De sammanbyggda husen (magasinsbyggnaden och fabriksbyggnaden) har en H-formad plan som bildar två gårdar.

Den stora fabriksbyggnaden vid den lilla gården har en kraftfull verkan på sin miljö. Arkitekturen är anspråksfull och uttrycker rationalitet och modernitet. Byggnaderna innehåller idag kontor och verksamheter.

Fabriksbyggnadens fasader från 1910-talet och magasinsbyggnadens fasader från 1890-talet är mycket välbevarade. Dessa bedöms därför vara känsliga för förändringar. Det gäller främst fabriksbyggnadens kraftfulla tegelarkitektur och båda byggnadernas fönster. Smedjan (vid den västra tomtgränsen) och byggnaden som nu fungerar som miljöstation bedöms vara tåliga för förändringar. Invändigt är trapphusen välbevarade från 1910-talet med ursprungliga kalkstenstrappor, fönster och dörrar. Dessa bedöms vara känsliga. I övrigt är interiören tålig i samtliga byggnader. Stommen är känslig i fabriksbyggnaden och i magasinsbyggnaden. Stommen är tålig i smedjan och i byggnaden.



Främre gården med fabriksbyggnaden från 1910-talet i mitten av bilden. På 1930-talet tillkom fabriksbyggnadens takvåning med terrass.

Värdefulla karaktärsdrag

Inom planområdet kan ett flertal värdefulla karaktärsdrag i den byggda miljön pekas ut. De karaktärsdrag som nämns nedan och som finns listade på plankartan ska särskilt beaktas vid planens

genomförande. De är indelade i de tre kategorierna gatufasad, gårdsbebyggelse samt interiör och är bland annat bottenvåning i jugendstil med körport, skyltfönster och huvudentré och tegelfasader och putsade fasader med industrikaraktär.

Planförslag

Bakgrund

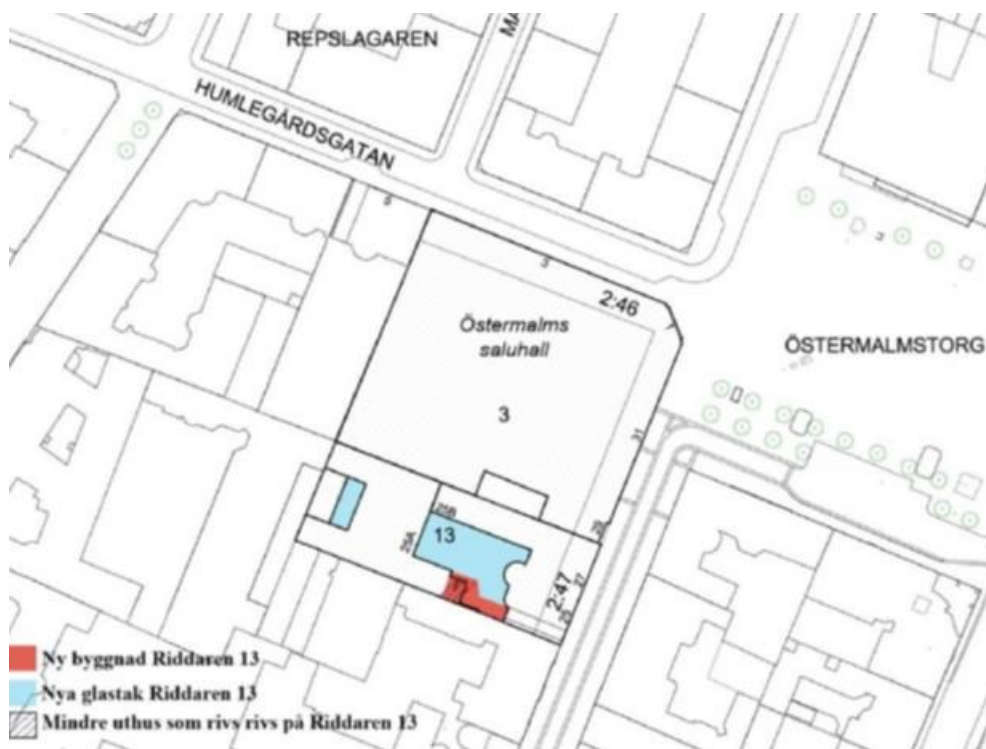
Målet med projektet är att säkra Östermalms saluhalls framtida position som en av Sveriges främsta handelsplatser för mat och matupplevelser. Saluhallen kommer att utrymmas helt under april 2016 för att renoveras fram till april 2018. Samtidigt kommer den även att utökas med nya delar inom planområdet. Medan försäljningen av råvaror bli den viktigaste aktiviteten i den befintliga delen av saluhallen, kommer serveringarna att flytta ut till planområdet. Genom omdaning värnas hallens ursprungliga funktion som handelsplats. Dessutom utökas ytan och hallen blir mer attraktiv.

Saluhallens utbyggnad

För att kunna fortsätta vara en konkurrenskraftig aktör behöver saluhallen rustas upp och moderniseras, samtidigt som den tidstypiska karaktären bevaras. Genom att inkludera Riddaren 13 i saluhallens verksamhet kommer den stärka sin position i staden. Flödet av besökare och förbipasserande väntas öka efter projektets genomförande. Den utökade delen av saluhallen kommer att ha en nyckelposition då den möjliggör rörelse genom saluhallen. Ombyggnaden och utbyggnaden gör även att saluhallen aktiveras under fler timmar av dygnet.

Ny bebyggelse

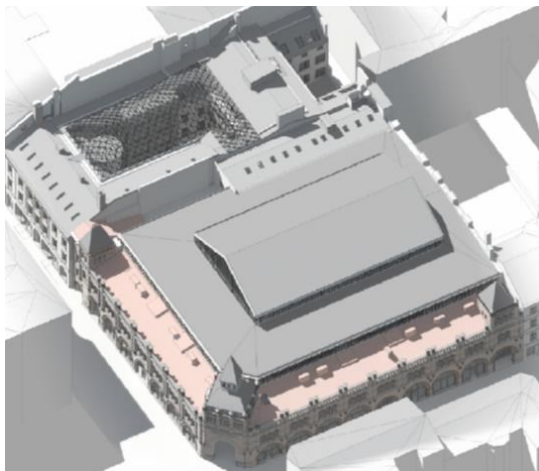
Planförslaget anger markanvändningen CHO – centrumverksamhet, handel och hotell inom hela planområdet. Markanvändningen medger bland annat handel, kontor, restauranger, hotell och samlingslokaler. En stor del av bottenvåningarna inom kvarteret kommer att utgöras av handel- och restaurangverksamheter samt ett nytt hotell. De övre våningarna kommer att utgöras av resterande hotellyta samt till mindre del av kontorslokaler.



Kartbild över föreslagna förändringar inom planområdet. Bild: Tengbom

Fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 utgör en förlängning av den befintliga saluhallen (Riddaren 3). En passage mellan de två delarna kommer att öppnas så att den befintliga saluhallen och den nya delen av saluhallen bildar en sammanhängande enhet. Passagen kommer gå att låsas när saluhallen stänger.

Befintlig bebyggelse inom Riddaren 13 och Östermalm 2:47 föreslås bevaras. Detta regleras genom en planbestämmelse där rivning av bebyggelse inom planområdet förbjuds. Ett mindre uthus i en våning som idag rymmer en miljöstation föreslås rivas och ersättas med en ny fyravåningsbyggnad som ansluter till befintlig bebyggelse.



Fågelperspektiv med Östermalms saluhall (nedre delen av bilden) samt med förslag för utveckling av fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 (övre delen av bilden). Bild: Tengbom.



Bild över gården inom planområdet – nuläget. (till höger). Bild över gården inom planområdet – planförslaget. (till vänster) Bilder: Tengbom.

Hotell

Inom planområdet planeras ett hotell i fyra plan med cirka 70 rum och ett konferensrum. I bottenplan mot Nybrogatan planeras butiker med matrelaterad verksamhet som öppnar upp sig mot passagen till gården och vidare till saluhallen. Längre in på gården planeras restauranger och barer samt viss matförsäljning. Alla ytor ska ha god tillgänglighet och kunna nås med hissar och ramper.

Gestaltungsprinciper

Genom tydliga rumssamband och med utrymme för långsträckta siktlinjer länkas kvarterets olika verksamheter samman. Den

befintliga passagen från Nybrogatan till Riddaren 13 bildar en ny entré från gatan och leder besökaren vidare in till två överglasade innergårdar. På gårdarna kommer barer, restauranger och annan matverksamhet finnas. Tillsammans bildar de ett komplement till saluhallen i Riddaren 3. Från den stora gården skapas en intern förbindelse till den befintliga delen av saluhallen.

Gestaltning

Ett nytt, transparent tak, varsamt förankrat i omgivande takkonstruktion, förvandlar den tidigare öppna innergården till ett klimatanpassat uterum. Gestaltningen av taket utgår från att bevara dagens gårdsmiljö och lägger sig ovan dagens takfötter för att minimera ingreppet i gårdsmiljön. Utformningen av den stora gårdens svävande glastak liksom nybyggnadens enkla fasader står i tydlig kontrast mot saluhallens mer traditionella och detaljrika uttryck. Det stora glastaket kommer att kunna rengöras underifrån via en skylift. Ovansidan av glastaket kommer att vara beträddbar för rengöring och underhåll.

Den stora gården kommer att ge utrymme för flera olika verksamheter. Gården kommer att kunna upplevas som ett torg och en välkomnande mötesplats för såväl förbipasserande som för besökare. Från den större gården fortsätter man till den mindre gården som genom sitt lite lägre tak får mer intim atmosfär.

Tillfällig saluhall på Östermalmstorg

Under tiden Östermalms saluhall byggs om uppförs en tillfällig saluhall mitt på Östermalmstorg. Denna kommer att inrymma merparten av de handlare och kök som behöver nya lokaler under de två år som den anrika gamla Östermalmshallen renoveras.

Byggnationen av den tillfälliga saluhallen på Östermalmstorg påbörjades våren 2015 och planeras att öppna för verksamhet i april 2016 medan Östermalms saluhall stängs för ombyggnation.



Visualisering av den tillfälliga saluhallen på Östermalmstorg; vy från Nybrogatan. Bild: Tengbom

Gator och trafik

Planändringen anses inte påverka intilliggande Nybrogatan eller trafiken. Bilparkering kan ske på gator i områdets omgivning eller i närliggande parkeringshus och parkeringsgarage. Cykelparkering kan ske på Östermalmstorg eller på närliggande cykelparkeringar.

Tillgänglighet

Utbyggnad av Östermalms saluhall har studerats utifrån tillgänglighetsaspekter. En tillgänglighetsbeskrivning har tagits fram i syfte att granska utökningen av Östermalms saluhalls samt anordnandet av ett hotell inom planområdet. Beskrivningen redovisar också tillgängligheten och användbarheten för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Utifrån granskningen togs rekommendationer för förbättringar fram.

Konsekvenser

Stadsbild

Den visuella stadsbilden kommer inte förändras nämnvärt med planförslaget. Däremot har förslaget möjlighet att skapa nya vägar genom staden och berika stadens invånare. Genom att öppna upp gårdsmiljön skapas alternativa vägar, vilket ger en variationsrikedom i stadslandskapet. Dessutom skapar inglasningen av gården en förutsättning för ett mer levande restaurangliv utan att grannar störs av buller. Den stora yttre formändringen som sker är glastaket, som inte kommer ses från gatan eller störa utsikten för grannarna över Stockholms takåsar.

Se illustrationsmaterialet: Områdesillustrationer från närområdet (Tengbom, 2015) som finns med som bilaga.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Konsekvensanalys där planförslaget har studerats togs fram av sakkunnig byggnadsantikvarie på Nyréns Arkitektkontor.

Konsekvensanalysen omfattar de delar av fastigheten som har pekats ut som kulturhistoriskt värdefulla i den antikvariska förundersökningen och som omfattas av detaljplaneändring. För att läsa den fullständiga analysen se Antikvarisk konsekvensanalys inom ramen för antikvarisk egenkontroll under detaljplanearbete – kv. Riddaren 13 (Nyréns Arkitektkontor, 2015).

Överglasning

Den enkla överglasningen av den mindre gården bedöms ha en begränsad negativ påverkan på fastighetens kulturhistoriska värde och inte påverka stadsbilden i stort. Överglasningen av den främre gården bedöms påverka fastighetens kulturhistoriska värde negativt och det kulturhistoriska värdet riskerar att förvanskas.

Överglasningen kan motiveras genom att den tillkommer för att möjliggöra fortsatt saluståndsförsäljning i den till Riddaren 13 sammankopplade saluhallen inom Riddaren 3.

Ändrad användning

Ändrad användning för restauranger, kontor och bostäder bedöms ha begränsad negativ påverkan på det kulturhistoriska värdet.

Användningen som hotell kan innebära mer omfattande ändringar och därmed ovarsamma och förvanskande ingrepp i gathuset.

Därför bör endast de delar av hotellverksamheten som kan utnyttja äldre rumsvolymer, rumssamband och planlösning lokaliseras till denna del.

Rivning av miljöstation

Rivningen av miljöstationsbyggnaden bedöms ha begränsad negativ påverkan på fastighetens kulturhistoriska värde.

Nybyggnad

Den nya byggnaden har en till platsen anpassad utbredning och höjd och tillför en tydlig ny årsring till gårdsmiljön. Byggnadens utformning bör dock studeras noggrant i kommande planskede för att inte påverka kulturmiljön negativt.

Bevarande av befintlig bebyggelse

Ändringen av detaljplan för att möjliggöra ett bevarande av befintliga byggnader är positivt för det kulturhistoriska värdet.

Tidplan

Samråd 15 december 2015 – 26 januari 2016

Granskning kvartal 1, 2016

Antagande kvartal 2, 2016

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av parkmiljöavdelningen norra innerstaden.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är positiv till förslaget som bidrar till att uppnå Promenadsstadens mål om att skapa trygga och mångsidiga mötesplatser och stråk i hela stadens samt öka mångfalden av lokaler och offentliga miljöer för kultur och upplevelser. Flödet av besökare och förbipasserande väntas öka efter projektets genomförande och ombyggnaden och utbyggnaden gör även att saluhallen aktiveras under fler timmar av dygnet. Det bör dock framgå av handlingarna var en ny miljöstation ska placeras när den befintliga rivs.

Östermalms stadsdelsnämnd har yttrat sig tidigare om upprustning av Östermalmshallen och varit positiv till det så kallade utvecklingsalternativet som omfattar en utvidgning med Riddaren 13 och Östermalm 2:47 i enlighet med detaljplaneförslaget. Förvaltningen förutsätter att projektet fortsatt tar hänsyn till byggnadernas kulturhistoriska värden.

Bilagor

1. Plankarta
2. Områdesillustrationer Tengbom