

Handläggare
Sofia Regnell
Telefon: 08-508 09 021

Till
Östermalms stadsdelsnämnd
2016-08-25

Detaljplan för fastigheterna Riddaren 23 och 25 i stadsdelen Östermalm

Remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr 2014-10801

Förvaltningens förslag till beslut

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

Christina Klang
stadsdelsdirektör

Britt Mattsson
avdelningschef

Sammanfattning

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.

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.

Förvaltningen är positiv till detaljplanen som är i linje med Översiktsplanen för Stockholm stad och Vision City som pekar ut strategier för att skapa en mer levande och trygg stadskärna med blandade verksamheter. Förvaltningen vill dock framhålla att det är viktigt att det under byggnationen skapas förutsättning för att föräldrar och barn på ett tryggt sätt kan ta sig till och från den förskoleverksamhet som finns inom fastigheten.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Östermalms stadsdelsnämnd till samråd om förslag till detaljplan för fastigheterna Riddaren 23 och 25 i stadsdelen Östermalm.

Eventuella synpunkter på detaljplanen ska ha inkommit till stadsbyggnadskontoret senast den 31 augusti 2016.

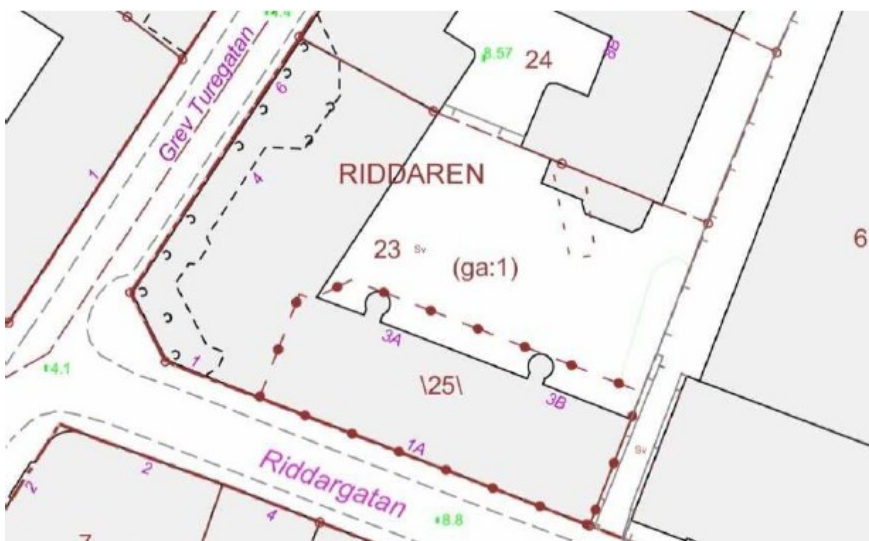
Ärendet

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.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är cirka 2 300 kvm och omfattar fastigheterna Riddaren 23 och 25 som ligger i korsningen av Grev Turegatan och Riddargatan och inom kvarteret Riddaren 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 3Dfastighet är upplåten med tomträtt till bostadsrättsföreningen Riddaren 25.





Flygbild med planområdet markerat med rött

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 har 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.

Vision för City. Planförslaget skapar ett mer levande och tryggare gaturum i staden.

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.

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.

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, som Östermalms saluhall och andra offentliga inrättningar som, judiska skolan m.m.

Arkitekturen längs Grev Turegatan är mycket varierad gällande stilepoker och fasadmateriäl. Såväl 1800-talets olika stilar liksom 1920-talets klassicism, 1930-talets funktionalism och modernistisk arkitektur från 1960- och -70 talen finns representerade. I fasadmaterialet 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 byggdes 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.

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 sett från Birger Jarlsgatan

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.

Planförslag

Planförslaget syftar till att byggnadens två nedre våningar 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.

Inom hela planområdet gäller bestämmelsen t1, skyddsområde för tunnelbana. Befintligt gångtrafikområde till tunnelban bekräftas med t2- och t3- bestämmelser. För t2 gäller att marken ska vara tillgänglig för rulltrappa till tunnelbana och tillhörande drift utrymme. 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. För t3 gäller att marken ska vara tillgänglig för hiss till tunnelbana med tillhörande driftutrymme.

Planförslaget bekräftar den befintliga byggnadens totalhöjd över nollplanet och befintlig djupnivå i meter över/under nollplanet för schaktning, borring, 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.



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. En enkel lösning innan även denna del av gatan kan ställas om till gågata. Den nya fasadens utformning har

en enkel komposition som anpassar sig väl till det befintliga husets karaktär.

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

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. Därför är en förlängning av Grev Turegatans gågata mot Birger Jarslgatan en förutsättning för genomförandet av projektet. 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.

Tidplan

Samråd 15 juni – 31 augusti 2016

Granskning 4:e kvartalet 2016

Antagande 1:a kvartalet 2017

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är positiv till detaljplanen som är i linje med Översiktsplanen för Stockholm stad och Vision City som pekar ut

strategier för att skapa en mer levande och trygg stadskärna med blandade verksamheter. Genom att koppla samman de butiker som finns i fastigheternas bottenvåning med gaturummet skapas en tryggare stadsmiljö. Detta förutsätter dock att en förlängning av Grev Turegatans gågata mot Birger Jarlsgatan genomförs.

Förvaltningen ser också positivt på att de verksamheter som redan idag finns inom fastigheterna, bland annat förskola, bekräftas i planen. Förvaltningen vill dock framhålla att det är viktigt att det skapas förutsättning för att föräldrar och barn på ett tryggt sätt kan ta sig till och från den förskoleverksamheten under byggnationen.

Bilagor

1. Plankarta
2. Planbeskrivning