

Handläggare
Sofia Regnell
Telefon: 08-508 09 021**Till**
Östermalms stadsdelsnämnd
2016-08-25

Detaljplan för fastigheterna Östermalm 3:62 och Östermalm 2:117, Strandvägskajen

Remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr 2014-14876

Förvaltningens förslag till beslut

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

Christina Klang
stadsdelsdirektör

Britt Mattsson
avdelningschef

Sammanfattning

Utmed Strandvägskajen finns ca 15 olika publika verksamheter på kajen och i vattnet. Verksamheterna möjliggör ett brett nyttjande av kajområdet vilket bidrar till ett attraktivt folkliv utmed det populära kajstråket mellan City och Djurgården.

Befintliga detaljplaner som reglerar området ger inte planstöd åt de verksamheter som finns där idag. Planområdet omfattar verksamheter såväl på kaj där trafikkontoret markupplåter och inom det kaj- och vattenområde som hamnen förvaltar. Syftet med detaljplaneläggningen är att bekräfta befintliga verksamheter så att de ska kunna vara kvar samt att ge staden rådighet över kajen. Syftet med planen är även att möjliggöra en långsiktigt välfungerande och attraktiv utveckling av kajmiljön som helhet.

Förvaltningen ser positivt på förslaget som skapar en mer långsiktig trygghet för de befintliga verksamheter som finns på Strandvägskajen idag, genom att bekräfta dem i detaljplan. Förvaltningen ser också positivt på att förslaget innebär att staden genom en ny detaljplan för området får rådighet över kajen så att denna viktiga och vackra allmänna plats ges förutsättningar att utvecklas långsiktigt och hållbart.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Östermalms stadsdelsnämnd till samråd om förslag till detaljplan för del av fastigheterna Östermalm 3:62 och Östermalm 2:117, Strandvägskajen, i stadsdelen Östermalm.

Eventuella synpunkter på detaljplanen ska ha inkommit till stadsbyggnadskontoret senast den 30 augusti 2016.

Ärendet

Utmed Strandvägskajen finns ca 15 olika publika verksamheter på kajen och i vattnet. Verksamheterna möjliggör ett brett nyttjande av kajområdet med flera målpunkter vilket bidrar till ett attraktivt folkliv utmed det populära kajstråket mellan City och Djurgården. Verksamheterna har olika karaktär och omfattar i huvudsak utåtriktade funktioner så som caféer och annan typ av servering.

Kajområdet omfattas av två äldre stadsplaner från 1861 och 1916 som inte ger planstöd åt befintliga verksamheter. Många verksamheter kan därför inte få permanenta bygglov och de flesta verksamheter som ligger inom området idag har därför tidsbegränsade bygglov. En mindre del av kajen saknar stadsplan.

Kajen rustades upp kring år 2005 i syfte att bli mer tillgänglig och inbjudande. Bland annat lades en ny markbeläggning, befintlig parkering minskades, paviljonger uppfördes och ett gestaltungsprogram för framtida drift togs fram. Staden planerar idag inga större förändringar av kajmiljön.

Bygglov för verksamheten Strandbryggan intill Djurgårdsbron prövades av mark- och miljödomstolen som upphävde bygglovets i dom 2014-09-16 med motiveringen att stöd i detaljplan var nödvändig och detta saknades. Stockholms hamnar har därför inkommit med en önskan om planändring för att ge planstöd åt verksamheter som ligger på den del av kajen som hamnen förvaltar och därigenom ge dem långsiktig trygghet. Ett planarbete som syftade till att ge planstöd åt befintliga verksamheter inom de delar av kajen som trafikkontoret upplåter startades efter beslut i stadsbyggnadsnämnden 2013-08-15, dnr 2013-07844.

Planområdet omfattar verksamheter såväl på kaj där trafikkontoret markupplåter och inom det kaj- och vattenområde som Stockholms hamnar förvaltar i syfte att ta ett helhetsgrepp över det betydelsefulla offentliga rummet och för en effektivare och tydligare planprocess.

Planens syfte och huvuddrag

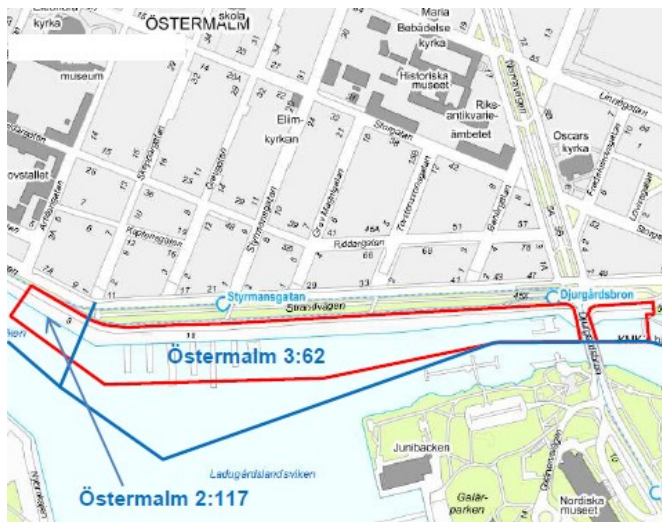
Syftet med detaljplaneläggningen är att bekräfta befintliga verksamheter så att de ska kunna vara kvar samt att ge staden rådighet över kajen. Syftet med planen är även att möjliggöra en långsiktigt välfungerande och attraktiv utveckling av kajmiljön som helhet. Kajen utgör en av Stockholms viktigaste och vackraste allmänna platser. Genom att planlägga kajen som allmän platsmark har staden rådighet över marken. Väl gestaltade verksamheter bedöms kunna bidra positivt till platsens sociala och rekreativa kvalitéer och är ett viktigt led i att öka attraktiviteten i vattennära miljöer som är ett av stadens signum.

Planen bekräftar i huvudsak befintliga verksamheters placering och storlek och reglerar marken i syfte att framtida exploateringar ska anpassa sig väl till platsens förutsättningar och ge en god helhetsverkan. Den reglering som föreslås innebär mindre justeringar av befintliga byggnader och anläggningar. Planen bekräftar befintlig användning av kaj och vatten och reglerar användningen så att verksamheter som tillkommer i framtiden ska bidra till allmänhetens rekreation.

Nya byggnader ska exempelvis inte hindra en generös fri passage längs kajkant och varaktigt placerade bryggor och fartyg i vatten begränsas för att värna vattenspegel och utblickar mot vattnet. Den reglering som föreslås innebär mindre justeringar av befintliga byggnader och anläggningar. Bland befintliga verksamheter bedöms endast AGA-pontonerna som bedriver konferens- och festverksamhet inte bidra till allmänhetens rekreation. Verksamheten bekräftas ändå eftersom den är befintlig och endast är en till antal.

Plandata

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Östermalm 3:62 och Östermalm 2:117. Området innefattar den del av kajmarken längs Strandvägen och intilliggande vatten som rymmer befintliga verksamheter på tidbegränsade bygglov. Planområdet är totalt ca 60 100 m².



*Planområdet markeras med röd linje och fastighetsgränser
nära planområdet markeras med blå linje.*

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 2010 utgör området innerstadsbebyggelse respektive vattenområde.

Kajstrategi för Stockholms kajer

År 2014 tog Stockholms hamnar fram en strategi för hur stadens kajer ska användas. För innerstadskajerna angavs som övergripande princip att den rörliga sjöfarten ska prioriteras. För Strandvägskajen redovisades att det ska finnas plats för båthållplatser, rörlig båttrafik, fritidsfartyg samt stillaliggande kommersiella fartyg.

Gällande detaljplaner

Vattenområdet är ej planlagt. Kajen omfattas av tre planer:

Plan L-275, fastställd år 1861. Planen omfattar kajen väster om Djurgårdsbron och reglerar utformningen av kvarter, kajkant och gatan vid Strandvägskajen, men innehåller knappt några planbestämmelser och saknar planbeskrivning. Planen reglerar inte användningen av kajen.

Plan 0180-O-217, fastställd år 1911. Planen omfattar kajen öster om Djurgårdsbron och reglerar främst Nobelparken med omgivande kvarter. Planen reglerar inte användningen av kajen.

TDp 2013-03480, fastställd år 2014. Tilläggsplanen berör endast en liten del av kungliga båtklubben i öster. Planen syftar till att skydda träd i Diplomatstaden. Inga träd finns inom planområdet.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset intresset Stockholms innerstad med Djurgården. Stadens front mot vattnet är ett karaktärsdrag inom riksintresset och ligger inom planområdet. Esplanaden Strandvägen är en värdekärna inom riksintresset och tangerar delar av planområdets norra kant.

Strandskydd

Länsstyrelsen beslutade 1977-10-18 och 1999-06-03 att undanta alla planlagda stränder i Stockholms stad från strandskydd. Sedan 2009 inträder strandskyddet vid planändring, om området omfattades av stadsplan eller generalplan 1977 och 1999. Strandskyddet sträcker sig då 100 meter in på land och 100 meter ut i vattnet från kajkanten. Strandskyddet kan upphävas genom bestämmelse i den nya planen, om det finns särskilda skäl enligt miljöbalken och intresset att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset.

Förutsättningar**Rekreation**

Kajmiljön utgör ett värdefullt rekreativt rum vid vattnet med vattenkontakt centralt i staden. Området är lokalt värdefullt för Norrmalm och Östermalm som har liten tillgång till parkmark. Kajstråket är till stor del frekventerat då det är en genväg mellan City och Djurgården.

Befintlig bebyggelse och stadsbild

Strandvägen och dess kaj är en av Stockholms mest praktfulla och storslagna gatumiljöer. Bostadsbebyggelsen som kantar gatan uppfördes under tiden från 1880-talet till 1900-talets första del och präglas av dyrbart utsmyckade fasader med torn och spiror. Den välbevarade bebyggelsen, lindallén och den stenlagda kajen ger ett välordnat och sammanhållet avslut på stenstaden.

Byggnader på kajen är både samtida och historiska och inordnar sig till stor del väl på kajen vad gäller placering och utformning. Caféer och restauranger med uteserveringar ger ett attraktivt folkliv under sommarhalvåret. Utformning av uteserveringar och paviljongernas baksidor mot cykelvägen är i vissa delar ovårdade och ovarsamma. Utbredningen av uteserveringar innebär i vissa delar att passagen för allmänheten vid vattnet blir trång. Vid vackert väder befolkas kajen av stora mängder besökare och givet Stockholms befolkningsökning bedöms mängden besökare på kajen att öka.

Verksamheter i vattnet varierar i karaktär och utformning. I vattnet finns både inslag som bidrar positivt till stadsbilden såsom de mindre fritidsfartygen som ligger parvis nära Djurgårdsbron och väl gestaltade verksamheter som Ångbåtsbryggan. Det finns även flera anläggningar och byggnader i vattnet som upplevs oomhändertagna och temporära.



Bilder på väl gestaltade verksamheter som bidrar positivt till stadsbilden



Bilder visar byggnader och anläggningar på kaj och i vatten som ger ett ovårdat och oordnat intryck.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Strandvägskajen är en välbesökt och kulturhistoriskt betydelsefull miljö i centrala Stockholm. Planområdet tangerar tre riksintressen och rymmer två grönklassade byggnader. Kungliga båtclubbens byggnad (KMK) uppfördes samma år som Stockholmsutställningen 1930 i en elegant funktionalistisk utformning. Byggnaden Skeppar Svinfot från år 1955 är en av få arkitektritade bensinstationer, ritad av Peter Celsing. Båda byggnader är huvudsakligen bevarade och bidrar med att synliggöra kajens historia. Byggnaderna bedöms bidra positivt till stadsbilden dels genom att vara arkitektoniskt väl utförda byggnader av sin respektive tid, dels genom att bidra till en historiskt blandad bebyggelse på kajen.



Bild vänster: Kungliga motorbåtsklubben. Bild höger: Skeppar Svinfot

Delar av planområdet ligger inom fornlämning RAÄ 103 där lämningar från medeltid och 1600-tal kan förväntas.

Gator och trafik

Kajen används idag i huvudsak för gångtrafik. Flera verksamheter på kajen och i vattnet hanterar mat och dryck vilket genererar trafik i form av varuleveranser och avfallshämtning. Distributionstrafiken är koncentrerad till tidig förmiddag och kan då vid högsäsong vara relativt intensiv och konkurrera om utrymmet för stråket längs kajkanten. Längs cykelbanan finns ca 35 cykelparkeringsplatser fördelade på tre mindre ytor samt en 250 meter lång uppställningsparkeringen med cirka 100 bilparkeringsplatser. Uppställningsparkering inverkar negativt på stadsbilden och leder till att marken upplevs som en funktionsyta och inte tas i anspråk av fotgängare.

Planförslag

Planen bekräftar befintliga verksamheter inom planområdet. Det ger verksamhetsutövarna en trygghet och medger det positiva tillskott som verksamheter kan utgöra vid kajen. Bestämmelser införs som reglerar omfattning, placering och utformning av bebyggelse och anläggningar på kaj och i vatten. Syftet är att möjliggöra en

attraktiv, välfungerande och föränderlig användning av det betydelsefulla offentliga rummet på lång sikt.

Omfattningen av byggrätt för publika verksamheter regleras i syfte att uppnå god balans mellan platser för kommersiell service och fri allmän plats. Höjd och möjlig byggnadsarea begränsas för att storleken på paviljonger ska harmoniera med kajrummets skala. Placering av verksamheter på kaj regleras med planbestämmelse v¹ i syfte att värna en generös fri passage längs kajkanten och för att kontakt mellan personer som färdas längs Strandvägen och vattnet förblir god. Planbestämmelse v¹ införs även för att förhindra byggnadsvolymer att placeras på kajen i fonden och i siktlinjen från gator norr om Strandvägen, vilket stärker gatornas kontakt med vattnet och skapar en ordning på kajen som samspelar med Strandvägens bostadskvarter.

Mark- och vattenanvändning

GATA föreslås som markanvändning på kaj dels för att staden behåller rådighet över marken genom markupplåtelse och dels för att möjliggöra förändringar över tid. Arten av publika verksamheter som planen medger begränsas till publika verksamheter som bidrar till allmänhetens rekreation. En avgränsning av publika verksamheter bedöms nödvändig eftersom viss typ av publika verksamheter riskerar att privatisera kajmiljön och störa omgivningen. Verksamheter som är tillgängliga för en bred allmänhet och vars karaktär harmonierar med den rekreativa platsen bedöms i stället höja värdet av det offentliga rummet. Bygglov gör specifika bedömningar från fall till fall.

Exempel på lämpliga verksamheter är café/restaurant, cykeluthyrning, biljettförsäljning fartyg, uthyrning av icke störande båtar, tillfälliga marknader så som julmarknader och loppmarknader. Exempel på olämpliga verksamheter är kontor, konferens/fest, nattklubb, hotell/vandrarhem, permanent detaljhandel så som klädbutiker, elektronikbutiker mm.

AGA-pontonen som bedriver konferens- och festverksamhet bekräftas eftersom den är befintlig och endast är en till antalet. Nya varaktigt placerade pontoner med likvärdig användning medges inte.

Kortsiktiga förändringar av kajen

Planen innebär endast mindre förändringar av kajens rådande

utformning. Staden har nyligen rustat upp kajen och planerar därför inga större förändringar av kajmiljön. Planbestämmelsen v¹ innebär att placeringen av några uteserveringar behöver justeras. Stadsbyggnadskontoret bedömer att intresset av en attraktiv fri passage längs kajkanten väger tyngre än behovet av uteserveringar i det läget. Placeringen av befintlig glasskiosk och cykeluthyrningskiosk bekräftas inte, men planen möjliggör alternativa lägen för kioskerna. Delar av befintliga paviljonger med rundad fasad mot vattnet ligger inom planbestämmelsen v¹, men bekräftas dels eftersom det är små delar av byggnadsvolymen som ligger inom v¹, dels eftersom konstruktioner är fast förankrade i kajen. Strandbryggans takskylt ryms ej inom föreslagen totalhöjd. En annorlunda skylt som gör den vackra och kulturhistorisk värdefulla Djurgårdsbron mer framträdande bedöms lämplig. Befintlig återvinningsstation flyttas upp mot cykelvägen.

Långsiktig förändring av kajen

Planen syftar till att ge staden rådighet över kajen för att kunna medge förändringar eftersom användningen av allmänna platser förändras över tid. För att staden ska ha långsiktig rådighet över platsen undviks kvartersmark. Tillgängligheten till kajen är möjlig att reglera via avtal mellan staden och Stockholms hamnar som förvaltar vattenområdet. Skulle kajområdet i framtiden behöva tillgängliggöras för andra verksamheter, kan det lösas genom att Stockholm hamnar och trafikkontoret inte förnyar sina avtal med verksamhetsutövarna. I planen är större byggrätter införda för kajens paviljonger. På så sätt kan mer flexibla och välfungerande lokaler för publika verksamheter byggas som även ökar möjligheter att hålla öppet även under vinterhalvåret. Viktiga utgångspunkter för gestaltning av nya paviljonger beskrivs under stycket gestaltungsprinciper. På lång sikt ser staden positivt på att befintlig uppställningsparkering ersätts med en öppen plats som gestaltas för rekreativa och sociala aktiviteter.

Parkering

Antalet parkeringsplatser behålls i huvudsak. Omplacering av återvinningsstation, cykeluthyrningskiosk och glasskiosk innebär att bilparkeringen minskas med cirka fem platser. Cykelparkeringar kan utvidgas längs cykelbanan vid behov. Angöringsparkering liksom parkering för funktionsnedsatta är möjlig intill cykelväg, vilket möjliggör angöringsparkering inom 25 meter till verksamheter i vattnet i alla lägen och inom 10 meter i ett fåtal lägen. Staden har rådighet över kajen och parkering kan regleras helt med skyltning enligt lokala trafikföreskrifter.

Gestaltungsprinciper

Kaj

Kajen är en del av Strandvägen som är en av stadens vackraste kulturhistoriskt mest värdefulla gator. Utformnings-, skydds- och varsamhetsbestämmelser förs in på plankartan i syfte att värna befintliga värden samt möjliggöra en varsam utveckling av det betydelsefulla offentliga rummet. En övergripande utgångspunkt för gestaltningen av kajmiljön är att det är särskilt viktigt att bebyggelsen på kaj är sammanhållen och väl inordnad platsens befintliga bebyggelse. Utformning av byggnadsvolymer, bryggor och fartyg i vattnet kan vara mer fri.

Planbestämmelsen f² syftar till att bibehålla Strandvägens synnerligen höga arkitektoniska värde och inordna nya paviljonger i den sammanhållna stadsfronten mot vattnet. Kulörer som bedöms som diskreta är kulörer som liknar de kulörer som präglar bostadsbyggnader längs strandvägen liksom stenbeläggningen på kajen. Vidare avser f² att bygga vidare på Stockholms tradition av paviljonger med hög arkitektoniska nivå och lätt karaktär i staden centrala delar.

Planbestämmelsen f¹ ³ syftar till att tekniska installationer, avfall och inlastningsanordningar ska integreras i byggnadsvolymer eller under mark. Gatumiljön ska upplevas välordnad och vacker genom att ”särskild vikt ska läggas på byggnader och anläggningars utformning”. Planbestämmelsen f³ ⁴, k¹ ⁵, q¹ ⁶ och q² ⁷ syftar till att värna och utveckla befintliga kulturhistoriska byggnader på kajen. Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att byggnaderna kan fungera för publika verksamheter men att det är av stor vikt för kajmiljön som helhet att byggnaderna tillför en historisk avläsbarhet samt en variation av arkitektoniska tidsuttryck.

Det gestaltungsprogram som staden tog fram i samband med upprustningen under början av 2000-talet har resulterat i en i huvudsak väl gestaltad och väl sammanhållen bebyggelse på kajen, och det bör fortsatt fungera vägledande framgent. Val av byggnadsmaterial är viktigt, då det inte får förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Tak- eller fasamaterial som kan

² Se bilaga 1b Planbestämmelser

³ Se bilaga 1b Planbestämmelser

⁴ Se bilaga 1b Planbestämmelser

⁵ Se bilaga 1b Planbestämmelser

⁶ Se bilaga 1b Planbestämmelser

⁷ Se bilaga 1b Planbestämmelser

avge koppar och zink till dagvattnet ska undvikas, alternativt dagvattnet renas.

Vatten

Stockholm präglas än idag av det skärgårdslandskap i vilket staden grundades. Stadens öppna vattenrum och de många utblickarna är ett värdefullt bidrag till upplevelsen av Stockholm som en hamnstad vid Östersjön och fyller ett stort rekreativt värde. Det är således av stort allmänt intresse att vattenspegel och utblickar respekteras av båtar, fartyg och publika verksamheter i vattnet. Syftet med planen är att möjliggöra användning på vattnet, men inte att bygga bort vattnet. Den generella regeln för hur vattenytan ska tas i anspråk är att desto större en stillaliggande verksamhet är desto mer fritt vatten bör den omges av. En samling mindre båtar kan således ligga relativt tätt, medan stora fartyg som skymmer utsikten påtagligt och skymmer stora delar av vattenspegeln behöver ett större avstånd mellan varandra.

Planbestämmelsen v² ⁸ värnar värdefulla vattenspeglar och utblickar och syftar till att ordna bryggor och bebyggelse för en god helhetsverkan med långsmala bryggor utmed delar av kajen. Permanent placerade fartyg som är längre än 30 meter medges inte eftersom de inte harmonierar med närområdets skala. Även om utformningen av varaktiga fartyg och byggnader på vattnet inte behöver diskret inordna sig i stenstaden så som byggnader och anläggningar på kajen, bör enskilda verksamheter ha en väl sammanhållen utformning.

Konsekvenser

Landskapsbild/ stadsbild

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär mindre justeringar av rådande utformning av kajområdet som leder till att byggnader och anläggningar anpassas bättre till platsens förutsättningar. Exempelvis flyttas uteserveringar från fonden och i siktlinjen från gator norr om Strandvägen och från lägen nära kajkant. Vidare samlas återvinningsstation och mindre kiosker vid befintliga byggnader och cykelbanan för att ge luft och rymd nära kajkant och vid kajens entréer.

Planen möjliggör en förändring av kajmiljön som på längre sikt kan innebära större och fler paviljonger. Placering och storlekar av byggrätter ger en god helhetsverkan för kajen och skiljer sig relativt lite från befintliga förhållanden. Utformning av nya paviljonger med hög arkitektonisk nivå och känslighet för platsens karaktär bedöms viktig. Den rådighet staden har genom markupplåtelse, den

rådande höga gestaltningsnivån vid Strandvägen och det stöd planen ger i utformningsfrågor bedöms tillfredsställande för att möjliggöra nya byggrätter utan detaljerade förslag i planen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

De planbestämmelser angående utformning, skydd och varsamhet som förs in på plankartan bedöms tillräcklig för att säkerställa betydelsefulla kulturhistoriska värden på platsen.

Trafik

Trafik i form av varuleveranser och avfallshämtning som genereras av verksamheter som hanterar mat och dryck bedöms inte innebära påtagliga olägenheter för fotgängare. Varuleveranser sker främst tidigt på morgonen när mängden besökare är liten och de generösa ytorna längs kajkanten möjliggör för fordon och fotgängare att mötas tryggt. Staden har rådighet över allmän plats vilket innebär att trafiken kan styras vid behov för att öka komfort och säkerhet.

Tidplan

Samråd 2016-07-05 – 2016-08-30

Granskning 4kv. 2016

Antagande 1kv. 2017

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen ser positivt på förslaget som skapar en mer långsiktig trygghet för de befintliga verksamheter som finns på Strandvägskajen idag genom att bekräfta dem i detaljplan.

Förvaltningen ser också positivt på att förslaget innebär att staden genom en ny detaljplan för området får rådighet över kajen så att denna viktiga och vackra allmänna plats ges förutsättningar att utvecklas långsiktigt och hållbart.

Förvaltningen anser, i enlighet med detaljplaneförslaget, att det vore positivt att befintlig uppställningsparkering ersätts med en öppen plats som gestaltas för rekreativa och sociala aktiviteter på längre sikt, då det har inkommit synpunkter till förvaltningen från allmänheten kring husbilar som står parkerade på denna parkering. Husbilarna upplevs ta upp mycket plats och inverka negativt på stadsbilden. Förvaltningen önskar därför en tydligare tidplan i planbeskrivningen för när det kan bli aktuellt att ta bort den befintliga uppställningsparkeringen.

Bilagor

1. Plankarta
- 1b. Planbestämmelser
- 2 Planbeskrivning