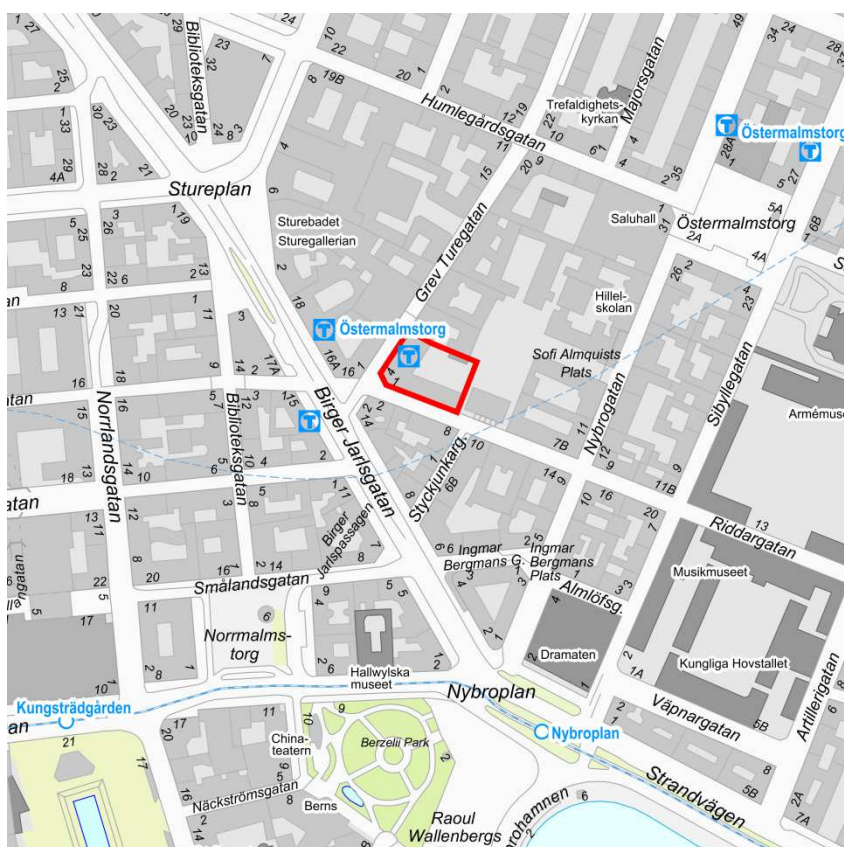


Planbeskrivning

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



Orienteringskarta med planområdet markerat

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Fastigheterna Riddaren 23 och 25 är belägna i korsningen mellan Riddargatan och Grev Turegatan inom kvarteret Riddaren i stadsdelen Östermalm. Hela kvarteret präglas idag av att bottenvåningar mot gatan innehåller handel och annan utåtriktad verksamhet. Mot Grev Turegatan möter den aktuella fastigheten gaturummet med indragen arkad som är en del av det allmänna gångstråket längs gatan.

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.

Marken ägs av staden. Riddaren 23 är upplåten med tomträtt till Stockholm Riddaren 23 KB. Riddaren 25 (3D-fastighet) är upplåten med tomträtt till bostadsrättsföreningen Riddaren 25.

Miljöbedömning

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

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

Tidplan

Start promemoria	21 maj 2015
Samråd	15 juni – 31 augusti 2016
Granskning	4:e kv. 2016
Antagande	1:a kv. 2017

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	7
Natur	7
Naturvärden	7
Geotekniska förhållanden	7
Dagvatten	8
Stadsbild och befintlig bebyggelse	8
Befintlig förskoleverksamhet	11
Kulturhistoriskt värdefull miljö	12
Offentlig och kommersiell service	12
Gator och trafik	12
Teknisk försörjning	13
Planförslag	13
Gestaltungsprinciper	17
Konsekvenser	17
Behovsbedömning	17
Miljökvalitetsnormer för vatten	17
Kulturmiljö/ stadsbild	18
Gångtrafik	18
Tidplan	18
Genomförande	18
Organisatoriska frågor	18
Verkan på befintliga detaljplaner	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Ekonomiska frågor	20
Tekniska frågor	21
Genomförandetid	21

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Medverkande

Planen är framtagen av Tara Nezhadi på stadsbyggnadskontoret i samarbete med Koki Hjelmström på Exploateringskontoret och Erik Hammarström och Jean-Louis Dessalles på Trafikkontoret. Elena Kakavandi har arbetat med planen i inledande skede.

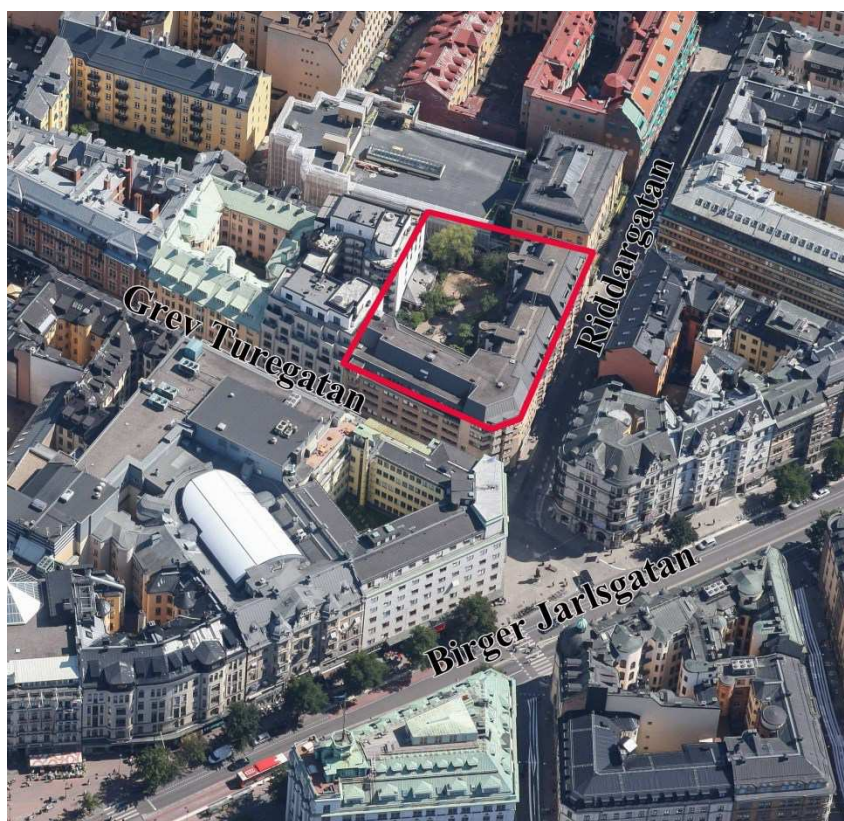
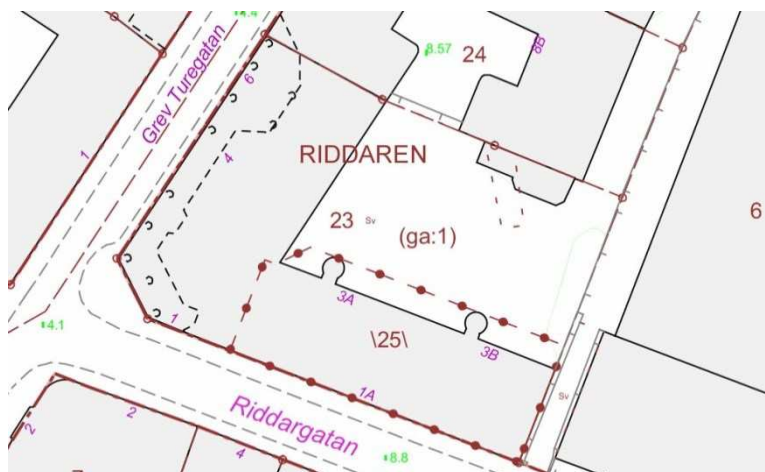
Planens syfte och huvuddrag

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.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är cirka 2300 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 3D-fastighet är upplåten med tomträtt till bostadsrättsföreningen Riddaren 25.



Flygbild med planområdet markerat

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen anges planområdet som innerstadsbebyggelse. Översiktsplanen presenterar fyra strategier för stadens utveckling. Det aktuella området berörs av strategi 1 som innebär att centrala Stockholm fortsätter att stärkas. Det övergripande målet är att skapa en tät, mångsidig och levande stadsmiljö där det finns förutsättningar till ett bredare utbud av bostäder, verksamheter, service, kultur etc. Omvandlingen ska hålla en hög klass och

beakta kulturhistoriska värden. Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Program

Vision för City

Planområdet ingår i programarbetet för Vision för City som 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. Det offentliga rummet i City spelar en central roll och planeringen ska verka för fler levande bottenvåningar och en stadsmiljö med mänsklig skala. Den centrala stadens erkända kvaliteter och särdrag ska värnas, t.ex. vad avser den sammanhållna byggnadshöjden, siluetten, tydliga vattenfronter mot öppna vattenrum, besöksplatser och utkikspunkter. Mer lokalt ska omvandling av bebyggelse relatera till stadens ljusförhållanden; himmelsljus som direkt solinfall vid platser och längs gator. Utifrån visionen pågår arbete inom bl.a. stadsbyggnads-, exploaterings- och trafikkontoren med att konkretisera visionen genom framtagande av program och trafikplan för den fortsatta utvecklingen av Cityområdet på kort och längre sikt.

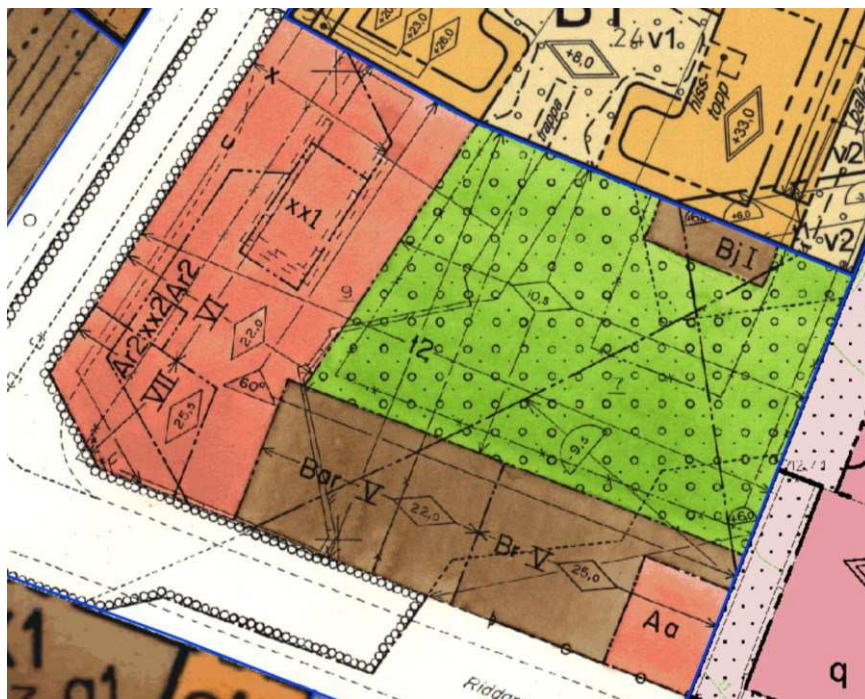
Aktuell detaljplan är i linje med översiktsplan för Stockholm och Vision för City. Planförslaget skapar ett mer levande och tryggare gaturum i staden.

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.



Gällande stadsplan Pl 7729 fastställd 1979

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövärden, Stockholms innerstad med Djurgården, och regleras enligt 4 kap. 6§ Miljöbalken. I 3 kap. 4§ plan och bygglagen framgår att kommunen ska redovisa hur riksintressena tillgodoses i den kommunala planeringen.

Startpromemoria

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

Förutsättningar

Natur

Naturvärden

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

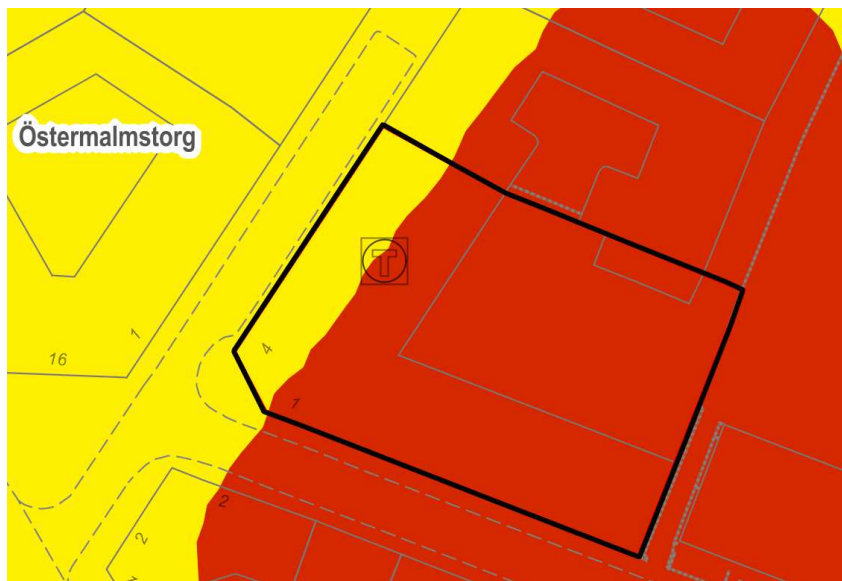
Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger på 400 meters avstånd till Humlegården och Kungsträdgården.

Geotekniska förhållanden

Jordart

Den naturliga undergrunden består av berg i dagen och lera enligt stadens byggnadsgeologiska karta.



Byggnadsgeologisk karta, rött= berg i dagen och gult= lera

Miljö kvalitetsnormer för vatten

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

Dagvatten

Dagvatten avleds till reningsverket Henriksdal via kombinerat ledningssystem.

Stadsbild och befintlig bebyggelse

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

Arkitekturen längs Grev Turegatan är mycket varierad gällande stilepoker och fasadmateriell. 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 bebyggdes i början på 1980-talet efter att de ursprungliga fastigheterna, Riddaren 7 och 9, från 1800-talet revs i samband med byggandet av tunnelbanestationen Östermalmstorg som invigdes i maj 1965.



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



Ursprungliga fastigheter Riddaren 7 och 9, sedd från Grev Turegatan



Ursprungliga byggnaden revs i samband med byggandet av tunnelbanestationen

Den nuvarande byggnaden uppfördes efter ritningar som togs fram på EGÅ arkitektkontoret AB. Ansvarig arkitekt var Torgny Gynnerstedt. Byggnaden består av en huskropp mot Grev Turegatan innehållande butiker och ingång till tunnelbanestationen Östermalmstorg i gatuplanet, kontor i plan 2, förskola i plan 3 och vårdlokaler i övriga plan. En huskropp mot Riddargatan innehåller butiker samt verksamhetslokaler i bottenvåningen och i suterrängvåningen, förskola i plan 3 och bostäder i övriga planer. Byggnaden är representativ för sin tid och är samtidigt väl anpassad till områdets dominerande stadsplanestruktur från 1800-talet. Bostadsdelen i byggnaden mot Riddargatan är avstyckad 2011-06-16 med tredimensionell fastighetsbildning (fastigheten Riddaren 25).



Byggnadens fasad sedd från Birger Jarlsgatan



Byggnadens fasad sedd från Grev Turegatan



Byggnadens fasad sedd från Riddargatan

Befintlig förskoleverksamhet

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

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

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



Bilden visar kulturhistorisk klassificering.

Offentlig och kommersiell service

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

Gator och trafik

Gatunät

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

Gång- och cykeltrafik

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

Kollektivtrafik

Kvarteret Riddaren ligger i ett centralt och kollektivtrafknära läge i staden. Närliggande Birger Jarls gatan och Sturegatan

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

Biltrafik

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

Tillgänglighet

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

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Fastigheten är ansluten till befintliga vatten- och spillvattenledningar.

El/tele

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

Energiförsörjning

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme.

Planförslag

Planförslaget syftar till att byggnadens 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.



Fasad mot Grev Turegatan.



Fasad mot Riddargatan.

Teknisk försörjning

Avfallshantering

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

Gestaltungsprinciper

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

Konsekvenser

Behovsbedömning

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

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

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

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

Kulturmiljö/stadsbild

Förslaget bedöms vara positivt för stadsbilden då butikerna i bottenvåningen kommer att få en tydligare anknytning till gatan på samma sätt som butikerna i de intilliggande byggnaderna. De tillkommande förändringarna påverkar det omgivande gaturummet positivt och bidrar till att mötet med Birger Jarls gatans 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 gånggata mot Birger Jarls gatan 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 gånggatan norr om fastigheten Riddaren 23. Denna åtgärd är enkel och användbar lösning innan även denna del av gatan kan ställas om till gånggata.

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

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsbildning som initieras av och bekostas av tomträttsinnehavaren.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av erforderliga avtal.

Tomträttsinnehavaren ansvarar för genomförandet av ombyggnationen och kostnader för ombyggnad av trottoaren längs fastigheten.

Avtal

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

Verkan på befintliga detaljplaner

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

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

Användning av mark

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

Fastighetsbildning

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

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

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

finns även område utlagt i gällande plan för elnätsstation som även i planförslaget anges som elnätsstation.

Rättigheter

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

Markreservat för gångtrafik i gällande plan ändras i utbredning. I planförslaget minskas markreservatets omfattning. I planförslaget är markreservat dels avsatt för gångtrafik m.m. för att säkra allmänhetens tillträde till tunnelbanan (t2 och t3) samt dels avsatt som skyddsområde för tunnelbana (t1).

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

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

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

Ekonomiska frågor

Gatukostnader

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

Tomträttsupplåtelse

Staden genom exploateringskontoret kommer innan antagande av planförslaget att upprätta tillägg till tomträttsavtalet samt överenskommelse om exploatering.

Ekonomi

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

Tekniska frågor

Dagvatten

Dagvatten ska hanteras enligt stadens dagvattenstrategi.

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

Genomförandetid

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

Illustrationer: Tovatt Architects & Planners AB

Martin Schröder
planchef

Tara Nezhadi
stadsplanerare