



Handläggare: Anna-Maria Klint
Tfn: 08-508 10 452

Östermalms stadsdelsnämnd

Förslag till ändring av detaljplan för fastigheten Krejaren 2 m m vid Östermalmstorg, S-TDp 2005-01046-54

Remissvar till stadsbyggnadskontoret

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden beslutar att godkänna och överlämna stadsdelsförvaltningens svar på remissen om förslag till ändring av detaljplan – tillägg och upphävande av planbestämmelser – för fastigheten Krejaren 2 m m i stadsdelen Östermalm.
2. Ärendet översänds för kännedom och eventuell åtgärd till Stockholm Parkering, Stockholms Stads Parkerings AB.

Carina Lundberg-Uudelepp
stadsdelsdirektör

Anders Lindgren
chef Kultur o Miljö

Sammanfattning

År 1999 förvärvade Deamatrix Förvaltning AB tomträtten Krejaren 2 från Familjebo-städer i avsikt att riva befintlig byggnad och i stället uppföra ett modernt hotell av hög klass. Ny detaljplan för fastigheten vann laga kraft först 2004-10-28. Fastighetsägaren vill med hänsyn till den nu rådande konjunkturen förändra användningssättet från "hotell, konferens, teater, restaurang och butiker" till "handel, kontor och bostäder". *Högsta tillåtna byggnadshöjd enligt gällande plan och nedgång till tunnelbanan förblir oförändrade. Högst fyra våningar under intilliggande gata får byggas.*

POSTADRESS: BOX 24 156, 104 51 STOCKHOLM TEL: 08-508 10 000
BESÖKSADRESS: KARLAVÄGEN 104 FAX: 08-508 10 450
E-POSTADRESS: anna-maria.klint@ostermalm.stockholm.se

Planförslaget illustreras med en sex våningar hög byggnad mot gata/torg. Den innehåller handel (2 vån) och kontor (4 vån). Ovanpå kontoren ligger ca 20 bostäder lite indragna på taket. Volymen har luckrats upp lite inne i kvarteret p g a bostadsgården och en lokal indragning av kontorsvåningarna.

Förvaltningen konstaterar med tillfredsställelse att hushöjden mot gata/torg i den nu gällande detaljplanen anpassats till närliggande bebyggelse. Hörnpartiet uppfattas dock som överdimensionerat och kräver bearbetning. Nu föreslagna användningsbestämmelser – "handel, kontor och bostäder" – tillstyrks med tillägget att minsta yta BTA för bostäder gärna får ökas på. Därtill bör fogas en bestämmelse om planterbart bjälklag för att förhöja kvalitén på bostädernas utemiljö. Planen ger möjlighet att tillgodose fastighetens parkeringsbehov men enligt bilagd illustration kommer endast 23 parkeringsplatser att byggas.

Ärendet

Stadsbyggnadskontoret har remitterat ärendet till stadsdelsförvaltningen och begärt svar senast 2005-12-08. Svarstiden har sedermera förlängts till 2005-12-22 för att ärendet ska kunna tas upp i stadsdelsnämnden. Ärendet har beretts på programområde Kultur och Miljö.

Stadsbyggnadskontoret behandlar ärendet med enkelt planförfarande. Plansamråd har genomförts 2005-11-23. Ca 30 personer deltog.

Stadsbyggnadskontorets startpromemoria för den aktuella planändringen har föredragits i beredningsnämnden 2005-04-05.

Samråd i ärendet med handikapprådet har skett 2005-12-01.

Bakgrund

År 1999 förvärvade Deamatrix Förvaltning AB tomträtten Krejaren 2 från Familjebostäder i avsikt att riva befintlig byggnad och i stället uppföra ett modernt hotell av hög klass. Ny detaljplan för fastigheten vann laga kraft först 2004-10-28. Fastighetsägaren vill med hänsyn till den nu rådande konjunkturen förändra användningssättet till kontor, handel och bostäder.

Förändringar av gällande plan DP-2000-05829-54

Användningen förändras från "hotell, konferens, teater, restaurang och butiker" till "handel, kontor och bostäder".

Byggrätten begränsas till 9.800 m² BTA (bruttototalarea) över gatunivån. Därav ska minst 1.300 m² BTA handel inrättas i gatuplanet och minst 1.600 m² BTA användas till bostäder. Som jämförelse kan nämnas att hotellprojektet rymde ca 11.500 m² BTA över gatunivån inom högsta tillåtna byggnadshöjd.

Högsta tillåtna byggnadshöjd enligt gällande plan och nedgång till tunnelbanan förblir oförändrade. Högst fyra våningar under intilliggande gata får byggas.

Illustration

Planförslaget illustreras med en sex våningar hög byggnad mot gata/torg. Den innehåller handel (2 vån) och kontor (4 vån). Ovanpå kontoren ligger ca 20 bostäder lite indragna på taket. Volymen har luckrats upp lite inne i kvarteret p g a bostadsgården och en lokal indragning av kontorsvåningarna.

Under gatunivån byggs knappt två av fyra tillåtna våningar. Den översta är avsedd för handel; den undre innehåller tekniska utrymmen och 23 parkeringsplatser främst avsedda för bostäderna. Utfart från parkeringen är tänkt att ske över grannfastighet mot Sibyllegatan.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen konstaterar med tillfredsställelse att hushöjden mot gata/torg i den nya detaljplanen anpassats till närliggande bebyggelse. Hörnpartiet uppfattas dock som

överdimensionerat och kräver bearbetning. En sådan pågår redan enligt Equator, som projekterar byggnaden, eftersom många hade synpunkter på hörnpartiet vid samrådet.

Nu föreslagna användningsbestämmelser – "handel, kontor och bostäder" – tillstyrks med tillägget att minsta yta BTA för bostäder gärna får ökas på. Därtill bör fogas en bestämmelse om planterbart bjälklag för att förhöja kvalitén på bostädernas utemiljö.

Enligt tilläggsplanen minskas bruttototalarean med ca 1.700 m² jämfört med gällande plan. Högsta tillåtna byggnadshöjd är dock fortfarande densamma. Om tilläggsplanen ska säkra redovisade urtag i volymen måste gränser för dessa anges. Annars blir det tillåtet att förlägga de 9.800 m² var som helst inom angiven byggrätt. Höga våningshöjder skulle också kunna minska urtagen utan att totala BTA överskrids.

Illustrationen visar att fastighetsägaren endast avser att utnyttja halva byggrätten (2 vån) under mark. Inga parkeringsplatser för arbetsplatserna redovisas. Visserligen har fastigheten direkt nedgång till tunnelbanan, men nog kommer kontoren och handeln att alstra viss persontrafik. Förvaltningen anser att den ska kunna tas om hand inom fastigheten. Trafikförhållandena på Nybrogatan vid Östermalmstorg är idag smått kaotiska och bör i möjligaste mån förbättras.

Den lilla gatan på Östermalmstorg längs kvarteret Krejaren bör enligt förvaltningens uppfattning tas bort om den inte absolut måste vara kvar för försörjning av fastigheterna där.

Förvaltningen vill också ta upp frågan om ett allmänt garage i fastigheten om fastighetsägaren inte vill eller inte anser sig behöva utnyttja hela byggrätten under mark. Stadens parkeringsbolag letar efter lämpliga platser på bl a Östermalm där parkeringsgarage kan förläggas. Förvaltningen föreslår därför att parkeringsbolaget kontaktas i frågan.

Bilagor

1. Missiv
2. Samrådshandlingar
 - a) detaljplan med planbestämmelser
 - b) planbeskrivning
 - c) genomförandebeskrivning
 - d) illustration