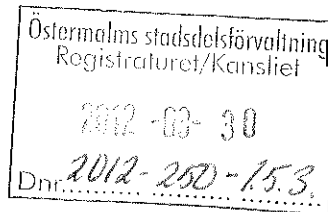




## STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN  
Susanna Stenfelt  
Tfn 08-508 261 42



DNR 2009-23075-54

2012-03-19

PLANSAMRÅD

DOK.ID.....

37849

Enligt sändlista

### **Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för Riddaren 5, 6 och 18 i stadsdelen Östermalm, Dp 2009-23075-54**

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 29 september 2011 att starta planarbetet med plansamråd. Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär en utveckling av den redan etablerade judiska utbildnings- och kulturverksamheten i kvarteret samt etablering av nya bostäder och kontorsarbetsplatser. Ett vidare syfte med planen är att stärka stadsdelens urbana karaktär med ett utökad kulturellt utbud i kombination med ytterligare bostäder och arbetsplatser.

Ett genomförande av planförslaget förutsätter att gårdsflygeln inom Riddaren 6 rivs och ersätts med en större volym för skola och förskola. Inom Riddaren 5 och 18 innebär förslaget rivning och återbyggnad av byggnadernas inre, för bostäder respektive kontor, emedan fasaderna bibehålls. Den tillkommande kontorsvolymen inom Riddaren 18 föreslås höja sig två våningar över den befintliga byggnadens höjd. En omdaning enligt planförslaget innebär en ökning med cirka 40 lägenheter inom kvarteret.

För utbyte av information och synpunkter inbjuds härmed till samråd enligt 5 kap 20 § PBL (1987:10).

Samrådsmöte kommer att hållas den 28 mars, kl. 18.00 – 20.00 i Hörsalen i Tekniska Nämndhuset.

Planförslaget visas under tiden 23 mars – 4 maj i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag - onsdag 9.00 – 16.00, torsdag 9.00 – 18.30, fredag 10.00 - 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Planförslaget visas även på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner).

*Eventuella synpunkter på programförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 4 maj 2012 ha inkommit till*

Stockholms stadsbyggnadskontor  
Registraturen  
Box 8314  
104 20 Stockholm

Susanna Stenfelt

Box 8314, 104 20 Stockholm. Besöksadress Fleminggatan 4  
Telefon 08-508 27 300. Fax 08-508 27 170.  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)

[www.stockholm.se](http://www.stockholm.se)

## Information om behandling av personuppgifter (se sista sidan)

Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning

### Sändlista

Länsstyrelsen, avdelningen för planfrågor  
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun  
Hyresgästföreningen, Region Stockholm  
Exploateringskontoret  
Fastighetskontoret  
Miljöförvaltningen  
Östermalms stadsdelsförvaltning  
Trafikkontoret  
Stockholm Vatten AB  
Fortum Distribution AB  
AB Fortum Värme  
Stockholm Gas AB  
Storstockholms Brandförsvar  
Stadsbyggnadsnämndens handikappråd  
Trafikverket  
Sakägare enligt fastighetsförteckning  
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm  
Skönhetsrådet  
Stockholm Business Region  
Stockholms Stads Parkerings AB  
Stockholms Stadsmuseum  
Stokab  
Skanova  
Utbildningsförvaltningen

### *För kännedom:*

Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset  
Namnberedningen  
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion (stompunkter.sbk@stockholm.se)  
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion (baskarta.sbk@stockholm.se)  
Stadsmättningsavdelningen, SBK SM Plangrupp (sm.plangrupp.sbk@stockholm.se)  
Stadsbyggnadsexpeditionen  
Bygglovsavdelningen  
Receptionen i Tekniska Nämndhuset

### Information om behandling av personuppgifter

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret registreras för administration och uppföljning. Personuppgifter behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PuL). Handlingar och e-post som inkommer till stadsbyggnadskontoret blir allmänna handlingar och kan komma att lämnas ut enligt offentlighetsprincipen. Uppgifterna kan komma att läggas ut på vår webbplats.

Stadsbyggnadsnämnden är personuppgiftsansvarig för behandlingen av personuppgifter. Stadsbyggnadsnämnden är skyldig att till var och en som skriftligen ansöker om det, en gång per kalenderår, lämna besked om vilka personuppgifter om denne som behandlas. För eventuell rättelse av felaktiga uppgifter kontakta stadsbyggnadskontoret.





## STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN

Susanna Stenfelt

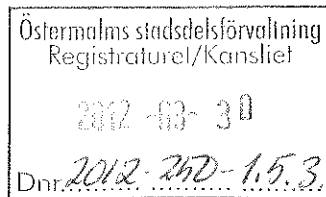
Tfn 08-508 261 42

SAMRÅDSHANDLING

DNR 2009-23075-54

2012-03-19

1(3)



## Genomförandebeskrivning Detaljplan för Riddaren 5, 6 och 18 i stadsdelen Östermalm i Stockholm, S-Dp 2009-23075-54

### Bakgrund

Humlegården Fastigheter har den 27 februari 2009 inlämnat en ansökan om planändring inom kvarteren Riddaren 5 på Nybrogatan 19, Riddaren 6 på Riddargatan 5 och Riddaren 18 på Nybrogatan 15-17.

I september 2011 beslutade stadsbyggnadsnämnden att starta planarbetet och stadsbyggnadskontoret har nu tagit fram föreliggande förslag till detaljplan.

### Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra en utveckling av den redan etablerade judiska utbildnings- och kulturverksamheten i kvarteret samt tillföra nya bostäder och attraktiva kontorsarbetsplatser. Ett vidare syfte är att stärka stadsdelens urbana karaktär med ett utökat kulturellt utbud i kombination med ytterligare bostäder och arbetsplatser.

Ett genomförande av planförslaget förutsätter att gårdsflygeln inom Riddaren 6 rivs och ersätts med en större volym för skola och förskola. Inom Riddaren 5 och 18 innebär förslaget rivning och återbyggnad av byggnadernas inre, för bostäder respektive kontor, emedan fasaderna bibehålls. Den tillkommande kontorsvolymen inom Riddaren 18 föreslås höja sig två våningar över den befintliga byggnaden.

En omdaning enligt planförslaget innebär en ökning med cirka 40 lägenheter inom kvarteret. En ny skolbyggnad om cirka 5000 kvm uppförs samt ett modernt kontorshus om cirka 14 000 kvm.

### Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.



## Tidplan

Samråd vår 2012  
Redovisning sbn sommar 2012  
Utställning höst 2012  
Antagande höst 2012

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Byggherre ansvarar för genomförandet inom kvartersmark.

#### Avtal

Tilläggsavtal till tomträttsavtal skall upprättas.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Markägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Riddaren 5, hela fastigheten Riddaren 6 och hela fastigheten Riddaren 18. Fastigheten Riddare 5 ägs av Stiftelsen Judaica. Fastigheten Riddaren 18 ägs av Humlegården Riddaren 17/18 AB. Fastigheten Riddaren 6 är tomträtt och tomträttshavaren är Judiska församlingen i Stockholm. Fastighetsägaren till fastigheten Riddaren 6 är Stockholms kommun.

#### Fastighetsplan

Gällande tomtindelning för tomterna Riddaren 5 och 18, akt nr 0180-UTL179P451, upphör att gälla i sin helhet, se administrativa bestämmelser på plankartan.

Ny fastighetsplan behöver inte upprättas för genomförandet av detaljplanen (se dock under upplysning).

#### Fastighetsbildning

Genom avstyckning från del av Riddaren 5 bildas en ny fastighet för bostäder/kontor/handel.

Genom fastighetsreglering förs del av Riddaren 5 över till Riddaren 18 för att där utgöra kontor/handel.

Genomförd fastighetsbildning är förutsättning för bygglov.

#### Upplysning

Hos Lantmäterimyndigheten ligger en ansökan från tomträttshavare till Riddaren 25 (grannfastigheten till Riddaren 6), Brf Riddaren 23, om rätt att ta väg för gångtrafik över Riddaren 6. Ny fastighetsplan kan behöva att göras för att säkerställa rätten planmässigt.



### **Ekonomiska frågor**

Planarbetet bekostas av Humlegården genom avtal med Staden.

### **Tekniska frågor**

#### **Geotekniska frågor**

En del av marken inom planområdet utgörs av lera, byggnaderna bör därför konstrueras så att eventuella markvibrationer inte sprids till byggnaderna.

#### **Gator och parkering**

Planen innebär att bostäder uppförs inom en befintlig byggnad i kvarteret. Det är inte möjligt att inrymma parkeringsplatser inom fastigheten varför parkeringsplatser avses att hyras i grannfastighetens garage, i Riddaren 18.

#### **Vatten och avlopp**

Stadens nät används till vatten och avlopp

#### **Dagvatten**

Dagvatten ska i första hand omhändertas på tomtmark. I andra hand ska fördröjning ske på tomtmark innan avledning sker till allmänna nätet.

#### **Störningar under byggtiden**

Stadens vanliga krav som gäller byggbuller och materialhantering kommer att tillämpas för att minska störningarna under byggtiden. Avfallsrutiner kommer att utkrävas om hur t ex. restfraktioner ska sorteras och vidarehanteras. Detta specificeras senare i bygghandlingarna.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är fem (5) år efter att planen vunnit laga kraft.

### **Medverkande**

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Susanna Stenfelt på Stadsbyggnadskontoret och Christina Haak på Lantmäterimyndigheten.

Susanna Stenfelt  
Planarkitekt



Susanna Stenfelt  
Tfn 08-508 261 42

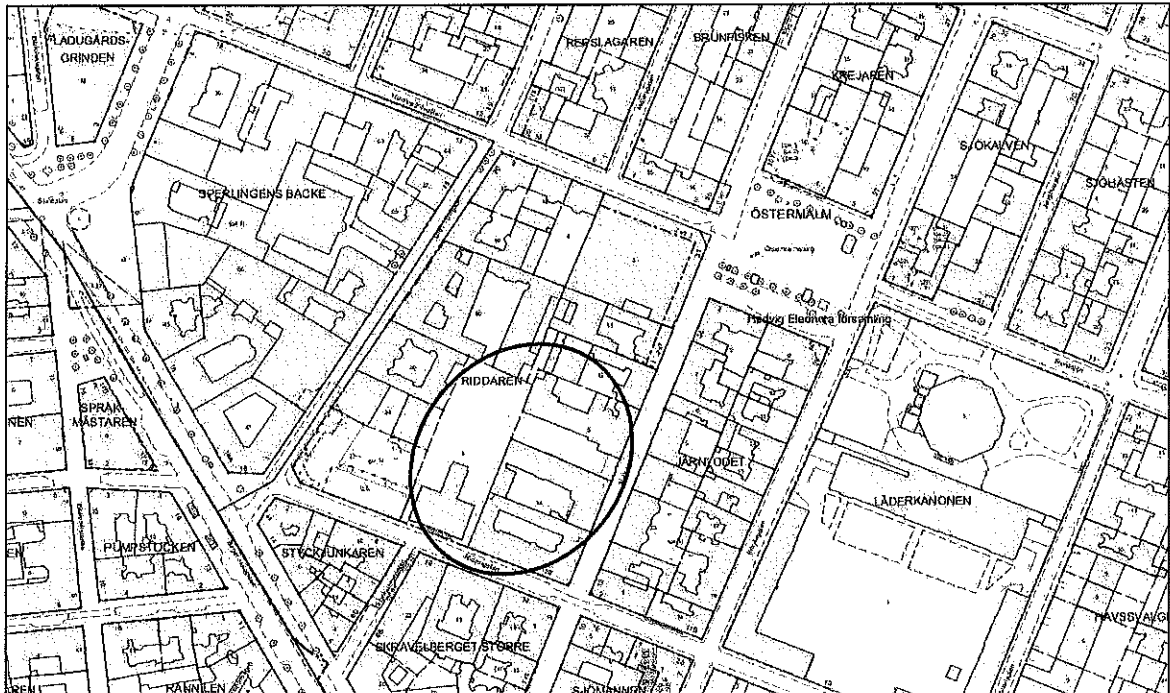
Östermalms stadsdelsförvaltning  
Registraturel/Kansliet

1(19)

2012-03-30

Dnr 2012-250-1.5.3.

## Planbeskrivning Detaljplan för Riddaren 5, 6 och 18 i stadsdelen Östermalm, S-Dp 2009-23075-54



*Kvarteret Riddaren, planområdet inringat*

### Handlingar

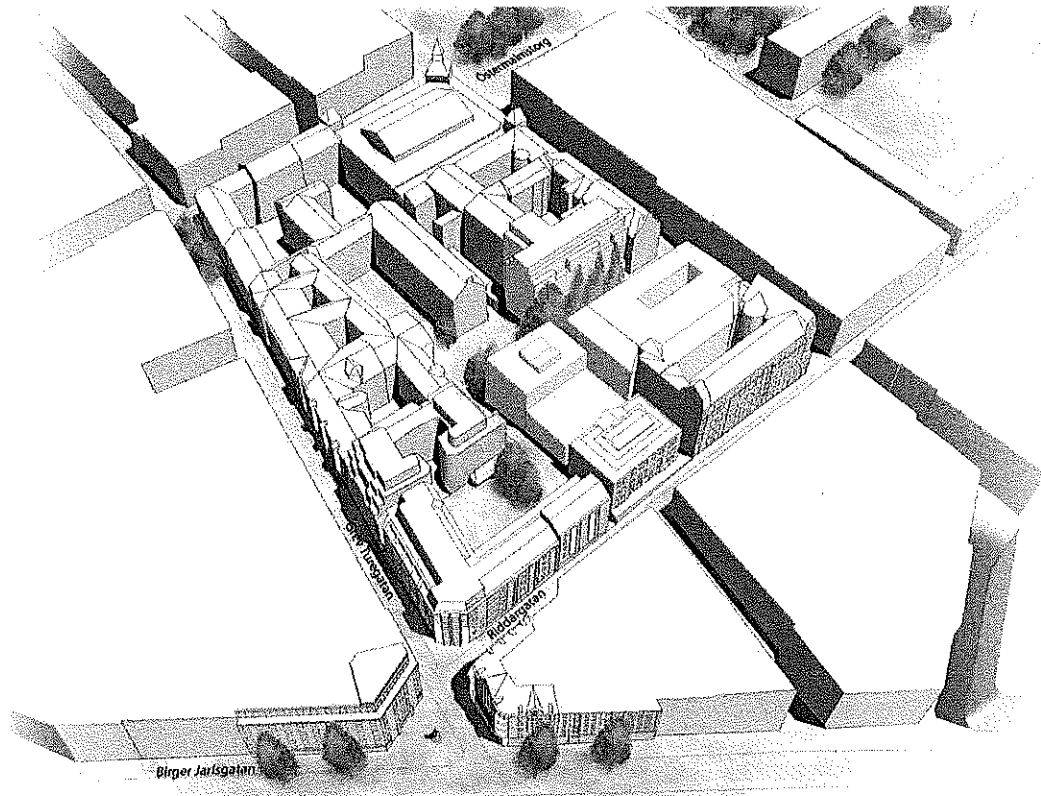
Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör även denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

Bilagor: Antikvarisk förundersökning, och -konsekvensanalys, Barnkonsekvensanalys samt Bullerutredning

### Planens omfattning och syfte

De aktuella fastigheterna Riddaren 5 och 18 ligger på Nybrogatan 19 respektive 15-17 och Riddaren 6 ligger på Riddargatan 5.

Humlegården Fastigheter äger fastigheten Riddaren 18 och Stiftelsen Judaica äger Riddaren 5 samt Riddaren 6. Stockholms stad äger marken inom Riddaren 6 och fastigheten upplåts med tomträtt till Stiftelsen Judaica.



Planens syfte är att möjliggöra en utveckling av den redan etablerade judiska utbildnings- och kulturverksamheten i kvarteret samt tillföra nya bostäder och attraktiva kontorsarbetsplatser. Ett vidare syfte är att stärka stadsdelens urbana karaktär med ett utökat kulturellt utbud i kombination med ytterligare bostäder och arbetsplatser.

Ett genomförande av planförslaget förutsätter att gårdsflygeln inom Riddaren 6 rivs och ersätts med en större volym för skola och förskola. Inom Riddaren 5 och 18 innebär förslaget rivning och återbyggnad av byggnadernas inre, för bostäder respektive kontor, emedan fasaderna bibehålls. Den tillkommande kontorsvolymen inom Riddaren 18 föreslås höja sig två våningar över den befintliga byggnadens höjd.

En omdaning enligt planförslaget innebär en ökning med cirka 40 lägenheter inom kvarteret. En ny skolbyggnad om cirka 5000 kvm uppförs samt ett modernt kontorshus om cirka 14 000 kvm.





## Tidigare ställningstaganden

### Fornlämningsområde

Planområdet ligger inom fornlämningsområdet Stockholms innerstad RAÄ 103:1. Alla schaktningsarbeten inom området kräver tillstånd enligt 2 kap Kulturminneslagen (KML) från länsstyrelsen.

### Översiktsplan 99

I stadens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 1999, anges planområdet utgöra del av riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. ÖP 99 beskriver vidare området som tät stadsbebyggelse där möjligheterna att återanvända redan exploaterad mark ska tas tillvara, liksom att i högre grad än tidigare integrera bostäder och verksamheter.

### Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm

I *Promenadstaden*, som antogs av kommunfullmäktige i mars 2010, har området beteckningen innerstadsbebyggelse. Planområdet ingår som en del av den centrala stadens utveckling, där det övergripande målet är att skapa en tät, mångsidig och levande stad. *Promenadstaden* är överklagad, och har inte vunnit laga kraft.

### Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för kvarteret Riddaren 5, PI 2040A, fastställd 1939, anger bostadsändamål med handel i bottenvåningen. Planen förutsatte en för tiden typisk breddning av Nybrogatan, denna avsågs ske längs gatans västra sida, alltså i kvarteret Riddaren. Denna ändring kom aldrig till stånd, varför byggnaden på den aktuella tomten inte överensstämmer med gällande detaljplan. Tilläggsplanen Tdp 2002-11341, fastställd 2004, upphäver vindsinredningsförbud.

Gällande detaljplan för kvarteret Riddaren 18, PI 7729, är fastställd 1979. För gårdshuset anger planen bostadsändamål, i bottenvåningen anges bostäder eller uthyrningslokaler. För gatuhuset anger planen bostadsändamål, i bottenvåningen tillåts affärs- eller kontorsändamål. Fastigheten i hörnet Nybrogatan – Riddargatan, fd Riddaren 17, utgör ett reservat för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och får endast användas för affärs- och kontorsändamål. Åtgärd får inte vidtas som minskar byggnadens kulturhistoriska värde.

Gällande detaljplan för kvarteret Riddaren 6, PI 2040A, fastställd 1939, anger allmänt ändamål.

## Förutsättningar

### Området idag – befintlig bebyggelse

Kvarteret Riddaren sträcker sig från Riddargatan i söder ända upp till Östermalmstorg i norr och avgränsas av Grev Turegatan och Nybrogatan. Det är ett av de största innerstadskvarteren och består genom dess ovanliga storlek och utsträckning utöver sedvanliga bostadsfastigheter även av kommersiella lokaler som Östermalms saluhall, biograf och andra inrättningar som judiska skolan.

Fastigheten Riddaren 18 vid Nybrogatan 15-17 består av två byggnader; f.d. Riddaren 17 och Riddaren 18. F.d. Riddaren 17 uppfördes 1910, i hörnet Riddargatan – Nybrogatan, efter ritningar av arkitekt Cyrillus Johansson. Byggnaden i 6 våningar som är uppförd i nationalromantisk stil i tegel med naturstenssockel.



*Riddaren f.d. 17, i hörnet Nybrogatan-Riddargatan, vy från söder*

Fastigheten Riddaren 18 som byggdes 1873 efter ritningar av arkitekten Julius Forsell för Stockholms Byggnadsförening är uppförd i putsad nyrenässansstil. Byggnaden i 5 våningar placerar sig i längs Nybrogatan och över hörn längs den gränd som sträcker sig in i kvarteret. Fastigheten är i ett relativt dåligt skick och lider av stora sättningsskador på grund av en dålig grundläggning. En omfattande men misslyckad grundförstärkning utfördes i mitten av 1990-talet, denna har medfört att byggnaden fortsätter att sätta sig med allvarliga skador som följd. Biografen som etablerades i den befintliga fastigheten 1928 drevs fram till 2007, då den lades ner av lönsamhetsskäl.

Bebyggelsen på fastigheten Riddaren 5 vid Nybrogatan 19 ritades av arkitekten Konrad Elméus och uppfördes 1903-1905 som *Sofi Almquists samskola och bostadsfastighet*. Fastigheten disponeras idag av Stiftelsen Judaica och inrymmer skol- och förskoleverksamhet samt kontor.

Fastigheterna Riddaren 5 och 18 vetter mot Nybrogatans mest intensiva avsnitt som gågata med restauranger och butiker samt närhet till Östermalmstorg.

Bebyggelsen på fastigheten Riddaren 6 vid Riddargatan 5 uppfördes som lärarinneseminarium 1871 efter ritningar av arkitekten Gustaf Sjöberg. Byggnaden i 3 våningar har en T-formad plan med en lanternin över huvudbyggnaden och ett valmat sadeltak. Fasaderna som är utförda i putsad nyrenässans förenklades avsevärt under 1940-talet. Byggnaden har använts för undervisning, under olika huvudmän, fram till idag.

#### Kulturhistorisk värde

En *antikvarisk förundersökning* har tagits fram av AIX, (dat 2012-01-31). Nedan sammanfattas de byggnadshistoriska värdena samt kvaliteter värda att tillvarata.

#### Riddaren 6:

*Byggnadshistoriskt- och byggnadsteknikhistorisk samt arkitektoniskt värde*  
Byggnaden är typiskt för tiden 1870 anlagd med en anpassning till naturliga förutsättningar till tomten och topografin. Detta var gängse före dynamitens uppfinnande och genomslag i slutet av 1800-talet, då man istället började anpassa tomten inför byggnationen. En bit in på 1900-talet sänktes Riddargatan framför huvudentrén, då tillkom stensockeln och trapporna framför byggnaden. En byggnadsteknikhistorisk ovanlighet utgörs av den upphängda takstolen, i gårdsflygeln.

Byggnaden är uppförd som en tidstypisk skolbyggnad med peristylen (ljushall) i mitten omgiven av lärosalar. I en från peristylen vinkelställd gårdsflygel, näbar från det centrala trapphuset, ligger de stora salarna. Förstärkande värden i byggnaden utgör mängden bevarade ursprungliga snickerier och ytskikt.

Enligt Stadsmuseums klassificering har Riddaren 6 en grön klassning vilket innebär ett högt kulturhistoriskt värde och att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

#### Riddaren 17, 18:

*Arkitekturhistoriskt- och byggnadshistoriskt samt arkitektoniskt- och konstnärligt värde*

Riddaren 17 är en tydlig representant för nationalromantikens byggnadsideal. Oputsat tegel i fasaderna anspelar på medeltida murningstekniker med dekor-murning och infällning av huggna stenar. Burspråk som bryter genom taklisten samt fasadernas osymmetriska kompositioner är annat karaktäristika. Byggnadens gårdsrum är vitputsat sedan ursprunget. Gårdsrummet ger idag även tydlig spegling av den byggnad som tidigare låg på platsen, det Palinska huset.

Byggnaden är arkitekten Cyrillus Johanssons första uppmärksammade arbete. Arkitekten kännetecknas främst av sin begåvade och säregna tegelarkitektur, ofta präglad av lekfullhet. Byggnaden var också ovanlig genom utförandet med ett huvudtrapphus i trä. I byggnaden finns en mängd dekormåleri utfört av konstnären Filip Månsson. Kombinationen av högt arkitektoniskt värde och högt konstnärligt värde ökar helhetsvärdet för byggnaden.

Byggnaden besitter även ett *kontinuitetsvärde* beträffande verksamheten.

Enligt Stadsmuseums klassificering är f.d. Riddaren 17 är blåmarkerad, vilket är den högsta klassen och innebär att bebyggelsens kulturhistoriska värde motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen.

Riddaren 18 är gulmarkerad och bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

#### *Riddaren 5:*

Riddaren 5 anses inte vara av högt antikvariskt värde, men är en vacker och tidstypisk byggnad som dock är i behov av omfattande reovering.

Enligt Stadsmuseums klassificering är Riddaren 5 är gulmarkerad och bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.



*Kvarteret Riddaren, flygvy från sydväst*

#### Kollektivtrafik

Kvarterets läge i centrala Stockholm uppmuntrar användning av kollektiva kommunikationsmedel samt gång- och cykeltrafik. Området har god tillgång till kollektivtrafik. Tunnelbanestation Östermalmstorg ligger inom 200 meter från planområdet. Dessutom trafikeras Birger Jarlsgatan, Sturegatan och Nybroplan av buss och spårvagn.

### Planförslaget

Planens syfte är att möjliggöra en utveckling av den redan etablerade judiska utbildnings- och kulturverksamheten i kvarteret samt tillföra nya bostäder och attraktiva kontorsarbetsplatser. Ett vidare syfte är att stärka stadsdelens urbana karaktär med ett utökat kulturellt utbud i kombination med ytterligare bostäder och arbetsplatser.

Ett genomförande av planförslaget förutsätter att gårdsflygeln inom Riddaren 6 rivs och ersätts med en större volym för skola och förskola. Inom Riddaren 5 och 18 innebär förslaget rivning och återbyggnad av byggnadernas inre, för bostäder respektive kontor, emedan fasaderna bibehålls. Den tillkommande kontorsvolymen inom Riddaren 18 föreslås höja sig två våningar över den befintliga byggnaden.



*En torgyta tillgänglig för allmänheten skapas i anslutning till Nybrogatan.*

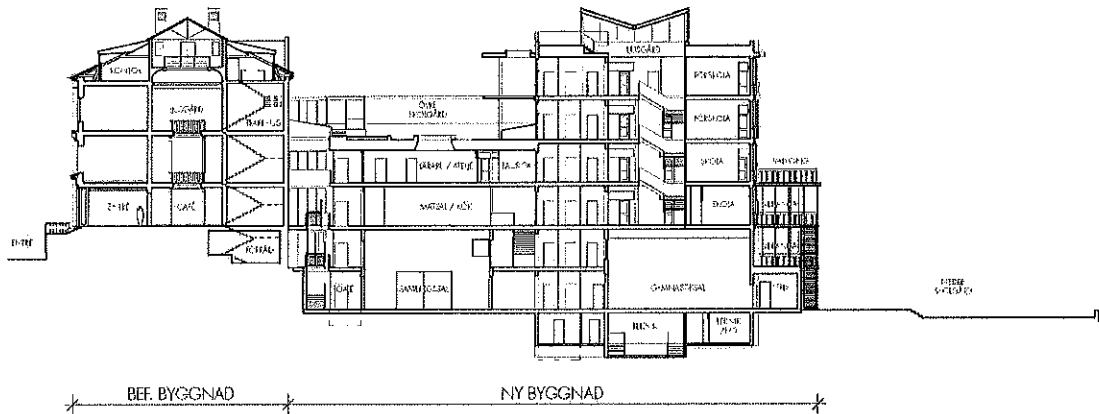
I gattet in till den öppna gårdsrum som sträcker sig in i kvarteret mellan Riddaren 18 och 5 iordningsställs en plats. En mindre torgyta som kan nyttjas för uteserveringar och som kommer att utgöra ett positivt tillskott längs Nybrogatans gågata.

Förslaget innebär en vitalisering av stadsmiljön och möjlighet att stärka urbaniteten ur användningssynpunkt i detta centrala avsnitt av Östermalm.

## Riddaren 6

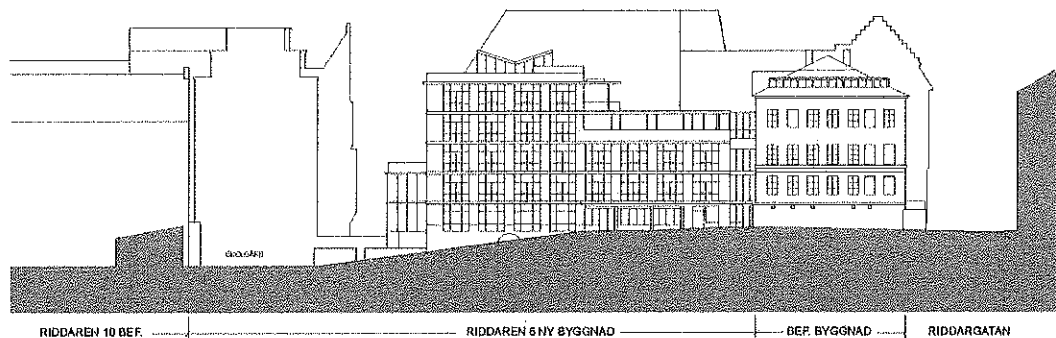
Det befintliga huset på Riddargatan 5 är tänkt att tillsammans med en ny skolbyggnad i kvarterets inre bli samlingspunkt för en judisk gemenskap, utveckling och tradition med ett stort och varierat utbud av utbildning, kultur, föreningsliv och idrottsaktiviteter.

Det befintliga Riddargatshuset rustas upp, den idag stängda entrén mot Riddargatan öppnas och används som huvudentré, från vilken man når huvudplanet. I byggnaden planeras de utåtriktade verksamheterna - som café, butik och bibliotek, mötes- och utbildningslokaler samt lokaler för olika ideella föreningar - att finnas. Även Paidea, ett europeiskt institut för judisk universitetsutbildning, kommer att inrymmas i byggnaden.



*Den befintliga byggnaden mot Riddargatan, till vänster, med den nya skolbyggnaden, sektion*

En nybyggnad föreslås ersätta den befintliga gårdsflygeln, som rivs. Nybyggnaden är uppdelad i en högdal som innehåller låg- och mellanstadieskola för ca 200 elever, en förskola för 120 barn och en gymnastiksal samt en lågdal som innehåller matsal, med tillhörande storkök. På kvällstid kan matsalen och samlingssalen (multisal) med flera funktioner användas för till exempel föredrag, teater, film, fester liksom skol- och fritidsverksamhet. Lågdalen rymmer också lärarlokaler och en ateljé som kvällstid kan användas för kursverksamhet. Utgångspunkten är en innerstadsskola med kvaliteter som ljusa, rymliga och flexibla skollokaler med närhet till utevistelse.



*Den befintliga byggnaden mot Riddargatan, med den nya skolbyggnaden, mot väster*

### *Arkitektonisk utformning*

Den nya byggnadens lägre volym underordnas Riddargatshuset och är skiljd ifrån detta med en glasad länk. Den högre volymens som ligger drygt 20 meter från Riddargatshuset, ansluter höjdmässigt till gårdsrummets omgivande hus. Den norra fasaden bryter projektets ortogonala mönster för att ingå i förlängningen av Nybrogatans gårdsbebyggelse. En låg glasad volym skjuter fram och blir synlig från Nybrogatan.



*Den föreslagna skolbyggnaden, fasad mot norr*

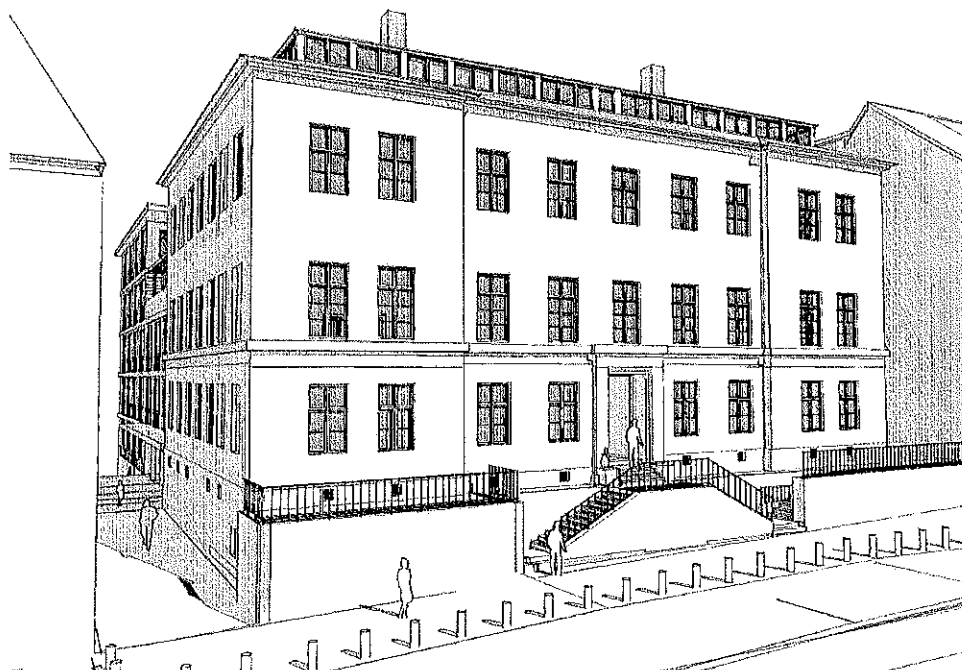
Fasaderna består av utfackningspartier med indragna franska balkonger i en putsad vägg. Den franska balkongens pardörr dras in i förhållande till övrigt parti och tar på så sätt upp Riddargatshusets vertikala fönsterproportioner. De franska balkongerna ger klassrummen extra kvaliteter med ljusa rum och möjlighet till kontakt utanför klassrummet.

### *Entréer och Inlastning*

Huvudentrén ligger mot Riddargatan, där även bilangöring sker. Entré till skola och förskola sker via den västra gränden där även den trappfria sidoentrén ligger. I en pågående studie prövas möjligheten att etablera en hiss från Riddargatans nivå till huvudentrén.

Inlastning till skola, samlingssal och kök sker från västra gränden, transporterna samordnas med skoltider så att konflikter undviks.





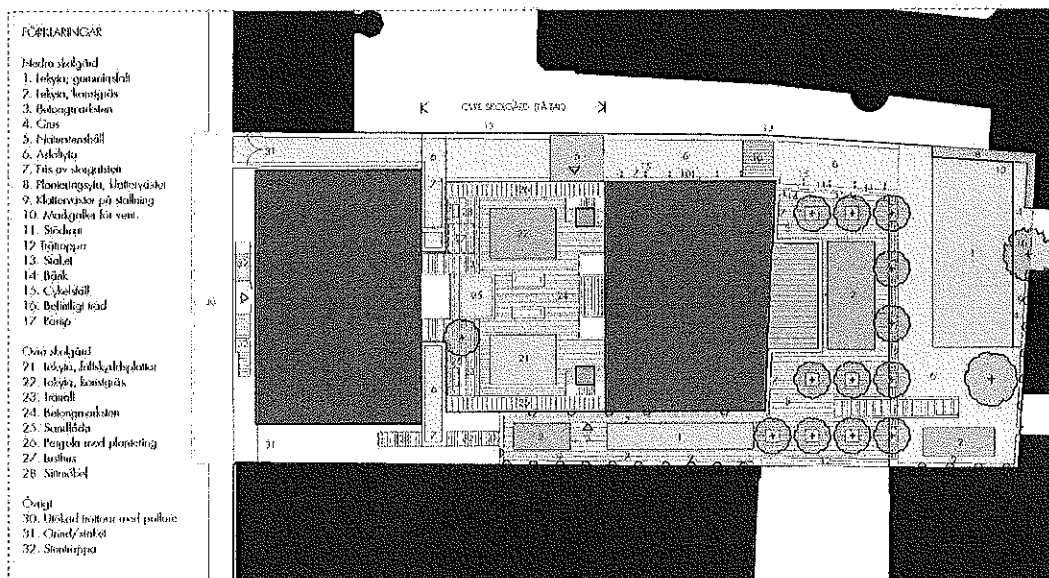
Den befintliga byggnaden mot Riddargatan, bakom skymtar den föreslagna skolan

### Säkerhet

Hot mot den judiska gruppen förekommer och projektet kräver en relativt hög säkerhetsnivå. Mot Riddargatan föreslås en utvidgad förplats med skyddande pollare för att försvåra språnghot med hjälp av fordon. Skydd mot glassplitter planeras mot Riddargatan. Området kommer att förses med nödvändig bevakning som grindar och kameraövervakning.

### Gårdar

Förskolans gård är placerad på taket till nybyggnadens lägdal. Gårdens yta är cirka 450 m<sup>2</sup> och omges av planteringar och en pergola med klängväxter. En förhöjd träyta innehåller sittbänkar och sandlåda medan stenplattor utgör underlag för trehjulingar och bilar. Mjukare "golv" finns under redskap.



Den nya skolgårdens utformning



Den nedre gården på markplan, om cirka 1000 m<sup>2</sup>, är främst tänkt till skolans elever. Gården är uppdelad i en lägre nivå för bollspel och lek samt en högre nivå för lek. Gradängar och trappor ger plats för åskådare.

Nyplanterade träd och ny markbeläggning för klätterställning, gungor och andra lekredskap ger förutsättningar för en lummig och spännande innerstads-skolgård.

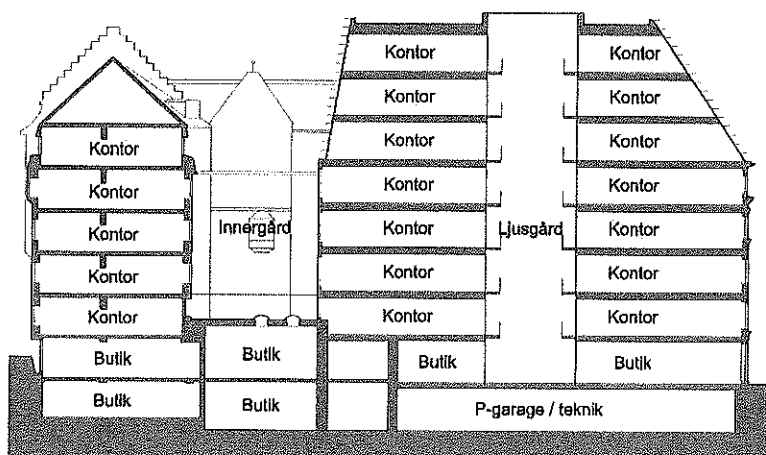
### *Sophantering*

En utredning pågår för närvarande om att installera sopsug i fastigheten.

### **Riddaren 18**

Byggnadens huvudsakliga innehåll är kontor, i samband med föreslagen ombyggnad av Riddaren 18 kommer en gårdsflygel inom f.d. Riddaren 17 att rivras och återuppbyggas som en del av det nya kontorshuset.

Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom Riddaren f.d. 17 kommer att skyddas med Q-bestämmelse på plankartan.



*Riddaren 18 med den föreslagna kontorsvolymen till höger, tvärsektion*

Inom Riddaren 18 disponeras byggnaden med flexibla kontorsplan med modern karaktär för upp emot 900 kontorsarbetsplatser, på plan 1-7. I entréplanet, med skyltfönster och entréer mot Nybrogatan, planeras butiker eller café/restaurang. I direkt anslutning till hörnlokalen kan en uteservering anordnas på det lilla torg som bildas mellan Riddaren 5 och 18.

Befintlig bevarad huvudentré mot Nybrogatan utgör även fortsättningsvis entré för de nya kontorslokalerna. Källarplanet innehåller teknikutrymmen, parkeringsgarage, sophantering, cykelparkering och förråd.

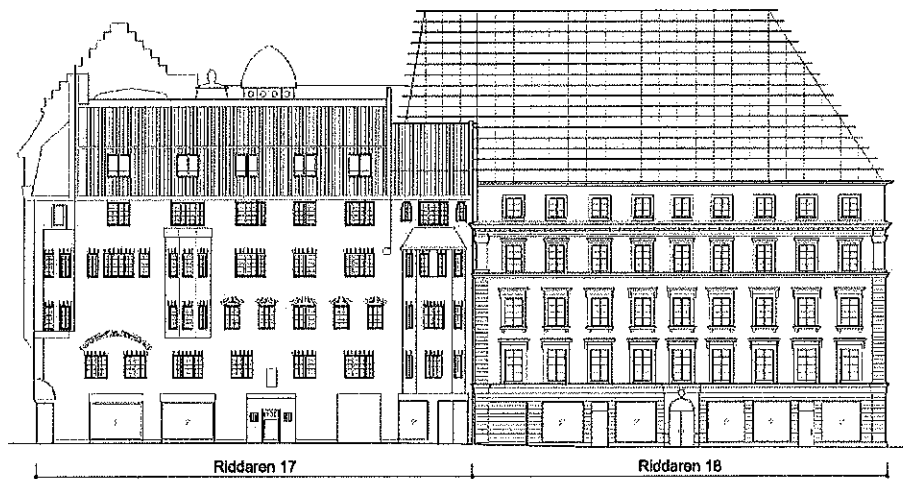
Parkeringsgaraget med plats för upp till 25 bilar angörs från Nybrogatan via en bilhiss. Hissen samnyttjas för sophämtning och varutransporter till f.d. Riddaren 17 och 18. Garaget kan även nyttjas av bostadshuset Riddaren 5, med entré från bostadsgården.

Sammantaget ger förnyelsen av Riddaren 18 ett betydande tillskott av arbetsplatser och utvecklad service, infogat i den befintliga stadsstrukturen.

*Arkitektonisk utformning*

Med utgångspunkt i bevarandet av Nybrogatans karaktär uppförs en ny modern kontorsbyggnad bakom bibehållna gatufasader. Byggnaden uttrycker sig genom sitt karaktäristiska högresta tak, inpassat i omgivande bebyggelse. Mot Nybrogatan, mellan butiker och caféer, ligger entrén till de nya kontoren. En generös utsträckt entréhall leder till ett atrium beläget i byggnadens inre. Genom atriet förs ljus in i den djupa byggnadsvolymen. Från atriet nås samtliga kontorslokaler via moderna glashissar och skulpturalt formade trappor.

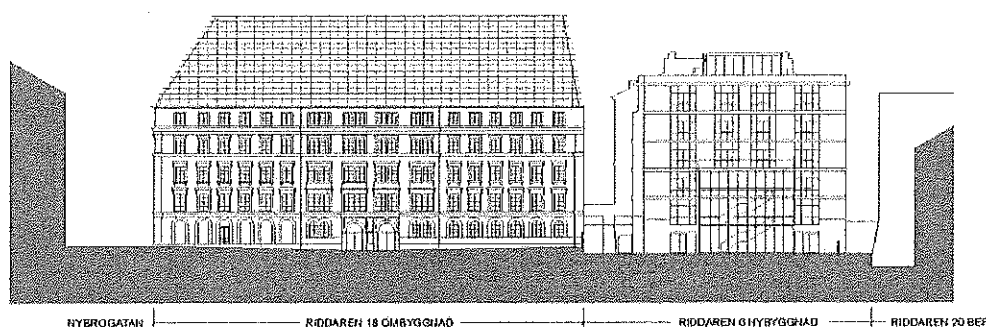
De bevarade fasaderna restaureras. Fasaden på bottenplanet återställs till ursprunglig karaktär före biografens tillkomst. Skyltfönster och entréer för butikerna samt port till garage integreras mot Nybrogatan. Tillgängligheten underlättas genom en mindre sänkning av entréplanets golvnivå.



*Föreslagen kontorsbyggnad, fasad mot Nybrogatan och öster*

Det befintliga lägre partiet av norrfasaden höjs och ger på så vis en sammanhållen och hel fasad med en obruten gesims längs de ursprungliga fasaderna. En och samma höjd på murkrönen etableras runt hela det nya tillägget. Gesimsen utformas enligt originalutförande på de bevarade fasaderna.

De nya syd- och västfasaderna tar upp stenstadens fasadmotiv med hål i mur och anknyter samtidigt med dess ljusa puts till de omgivande gårdsfasaderna. Fasaderna får en lugn och saklig komposition med generösa fönster placerade i liv med putsfasaden för att föra in ljus till kontoren samtidigt som de reflekterar ner dagsljus till innergården och gränden mot Riddaren 6.



*Föreslagen kontorsbyggnad, fasad mot gränden och norr*

Det befintliga flacka plåtbeklädda taket ersätts av ett nytt resligt tak av glaspartier som kläs med horisontella ljusgenomsläppliga lameller. Lamellerna löper obrutet runt hela byggnaden och får en färgskala hämtad från omgivande taklandskap. Visuellt avskärmar lamellerna glasytorna, särskilt i betraktningvinkeln från marknivå. Taket får i vyn från gatan och bostadsgården därmed ett sammanhållet och abstraherat uttryck. För att anpassa sig till anslutande byggnader och gaturum samt för att harmoniera med de gamla fasaderna får taket en flackare vinkel mot Nybrogatan. Byggnadsvolymen avslutas uppåt med ett låglutande tak med invändig takavvattning. Lamellerna ger de övre våningsplanen ett effektivt solskydd och är därmed energibesparande.



*Riddaren 18 idag*



*Riddaren 18 med föreslagen takvolym*

### *Miljöklassificering*

Projektet kommer få en uttalad miljöprofil med klimatsmarta lösningar för att minimera miljöpåverkan i byggnadernas hela livscykel. Byggnaderna utförs miljöanpassade och energieffektiva. Ambitionen för kontorsbyggnaden är att uppnå den högsta miljöklassningen, Miljöklassad byggnad Guld enligt det svenska miljöklassningssystemet. Miljöklassade byggnadsmaterial kommer att prioriteras.

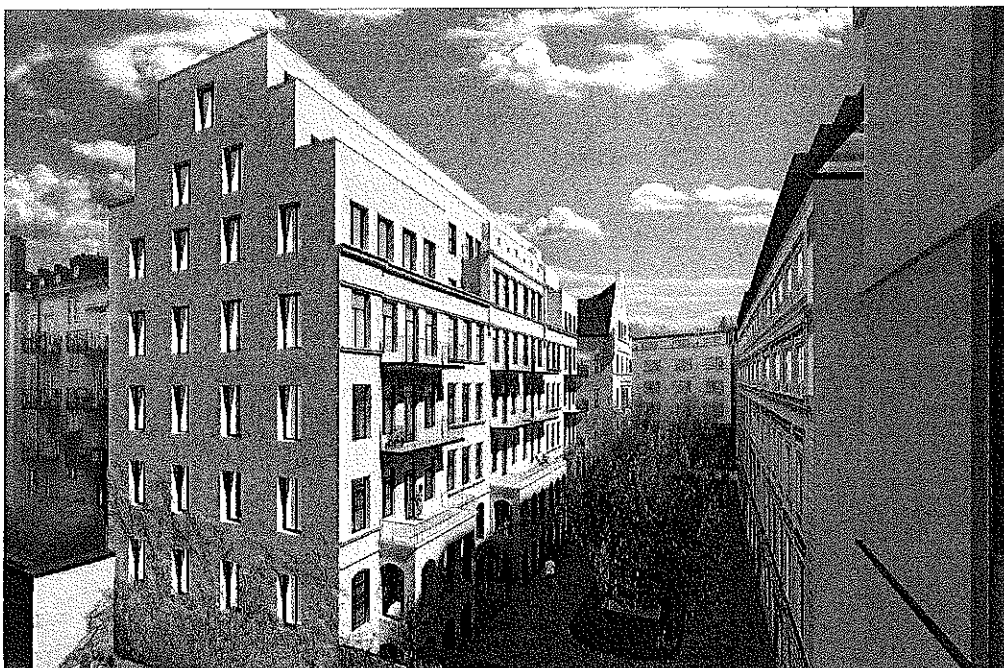
### *Riddaren 5*

Den del av Riddaren 5, de så kallade gårdsflygeln, som sträcker sig mot gränden som öppnar sig mot kvarterets inre omvandlas enligt förslaget från skola till bostadshus.

För att möjliggöra en förändrad användning till bostäder, med de särskilda krav det ställer avseende planlösning, tillgänglighet och energiförbrukning, ersätts delar av gårdsflygeln med en ny byggnad. Gathuset mot Nybrogatan bevaras i sin helhet. Även gårdsflygelns entréfasad bevaras och de nya delarna anpassas så att originalfasadens våningshöjder och fönstersättning tas till vara i de nya bostäderna.

En ambition i det fortsatta arbetet är att gårdsbyggnadens entréfasad står som förebild och referens för de kompletteringar som görs, där tilläggen blir moderna tolkningar av dess klassicistiska schema, med målsättningen att den färdiga byggnaden ska upplevas som en arkitektoniskt sammanhängande enhet.

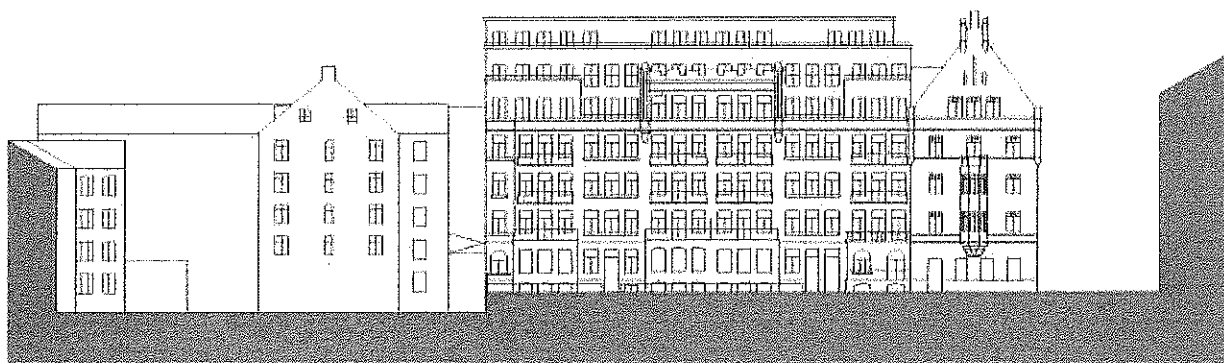
Delar av gårdsytan närmast bostäderna kommer att försänkas, en och en halv meter under den övriga nivån, vilket möjliggör lägenheter med egna uteplatser.



*Gården mellan bostadshuset, till höger, och kontorshuset, vy mot Nybrogatan från skolans terrass*

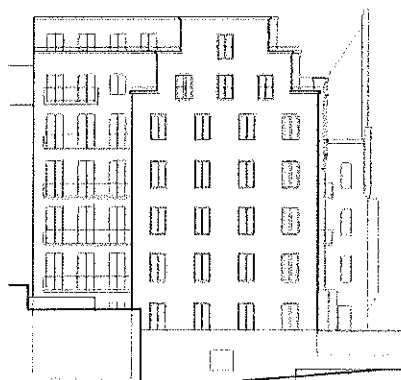
Den befintliga fasaden kompletteras med murade loggior i två våningar, anspelande på den befintliga utbyggnad med terrass som finns vid gårdsflygelns ursprungliga entré, och förses däröver med balkonger.

Ovan den bevarade fasaden ersätts befintligt tak med en avtrappande byggnadsvolym med terrasser i anslutning till de översta bostadsvåningarna. Mot Riddaren 6 och skolgården ger gårdsflygelns avtrappande sektion upphov till en ny gavelform.

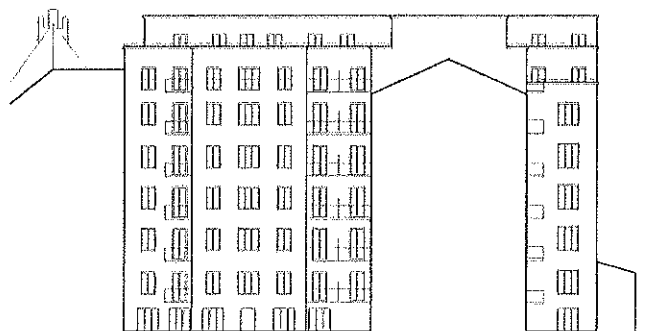


RIDDAREN 20 BEF. | SKOLGÅRD | RIDDAREN 5 ÖMBYGGNAD | BEF. BYGGNAD | NYBROGATAN

*Riddaren 5 med föreslagen fasad, mot söder*



*Gavelfasad mot väster*



*Fasad mot norr*

En utgångspunkt för omdaningen har varit att bevara och utveckla gårdsrummet som öppnar sig mot Nybrogatan, mellan Riddaren 5 och 18, och att behålla gårdsfasadernas skala och arkitektur. Det inre gårdsrummet kommer att fungera som bostadsgård och planteras med träd och grönska och omgivande marktytor ges en ny markbehandling med grusgångar och friser av bearbetad natursten. Den yttre delen av gården görs publik genom att de befintliga grindstolparna av granit flyttas in mot gården. Här skapas ett litet torg för allmänheten i anslutning till Nybrogatan.

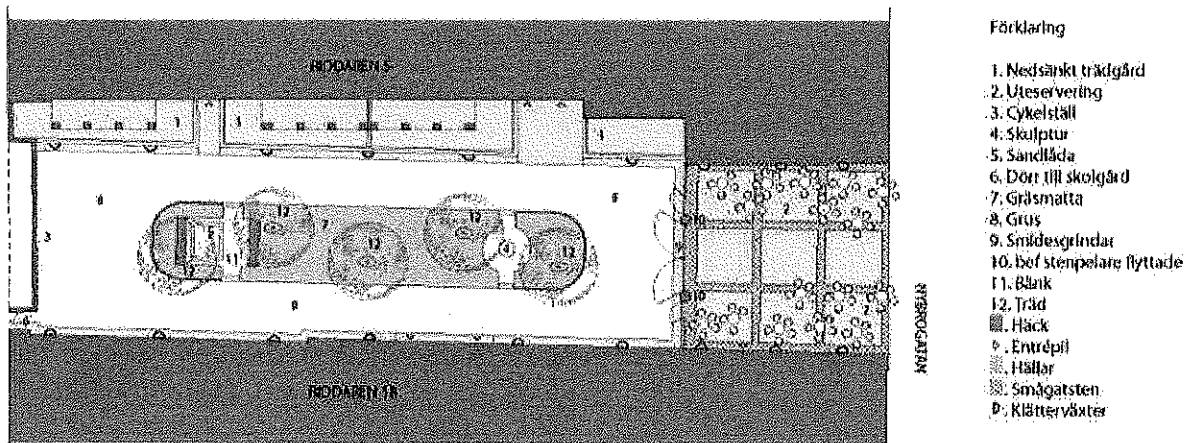
Mot det gårdsrum som ligger norr om det nya bostadshuset, vilket delas mellan Riddaren 5 och 12, omdisponeras byggnadsvolymen i förhållande till nuvarande utformning. Den flygelbyggnad som idag delar upp gården utgår och nya fasader anpassas för att ligga i liv med anslutande befintliga fasader. Målsättningen är här en regelbunden och harmonisk gårdsform med kvadratiska proportioner.



*Gården på grannfastigheten Riddaren 12 med den föreslagna fasaden, vy mot söder*

### Angöring och parkering

Bostadsgården utformas med grusgångar och stensättning kring en central grönsyta med träd och planteringar. Gångytorna har tillräckliga mått för att en personbil skall kunna köra in och vända. Angöring kan ske på gångytorna inom 10 meter från entré. Det är inte möjligt att tillskapa parkering inom fastigheten varför parkeringsplatser avses hyras i garaget i grannfastigheten Riddaren 18.



Föreslagen utformning av bostadsgården

### Sophämtning

Soprum med källsortering ordnas i anslutning till bostadsentrén närmast Nybrogatan.

### Konsekvenser för miljön

#### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten 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.

#### Antikvariskt värde

En antikvarisk förundersökning och konsekvenser har tagits fram av AIX, (dat 2012-01-31). Nedan sammanfattas de konsekvenser planförslaget innebär för byggnadernas kulturhistoriska värde.

#### Riddaren 6, slutsats:

Utöver skolverksamhet föreslås kulturverksamheten utökas, denna planeras öppnas upp för allmänheten, vilket betyder att byggnadens arkitektoniska

värden kommer att kunna upplevas av fler. Vidare är byggnaden i stort behov av omfattande renovering och kostnaden bedöms överstiga kostnaden för en nybyggnad.

Det stora bevarandevärdena finns i gatuhuset och den delen planeras genomgå en ansvarsfull upprustning. Planförslaget förutsätter rivning av gårdsdelen. Noggrann dokumentation över gårdshusets bevarandevärda detaljer ska utföras innan rivning.

*Riddaren 17 och 18, slutsats:*

Riddaren 18 är sammanbyggd med Riddaren 17. Riddaren 18 bedöms inte ha lika högt antikvariskt värde, men är en känd och omtyckt byggnad längs Nybrogatan. Byggnaden är tekniskt slut, varför stommen samt en av huskropparna mot innergården i Riddaren 17 planeras att rivras och ersättas med en ny byggnad innehållande kontor och handel. Fasaderna kommer dock att bevaras i sin helhet.

Hela Riddaren 17, förutom den enkla enkelsidiga gårdsbyggnaden, kommer varsamt att renoveras och de antikvariska värdena tillvaratas. De stora antikvariska värdena finns i huskropparna mot gatan, men har under årens lopp förvanskats. I projektet finns stora möjligheter att återställa dessa till dess ursprungliga skick.

*Riddaren 5, slutsats:*

Riddaren 5 anses inte vara av högt antikvariskt värde, men är en vacker och tidstypisk byggnad som dock är i behov av omfattande renovering. Läget lämpas sig väl för bostäder, varför fastigheten kommer att omdanas till bostäder. För att kunna bygga bra bostäder som ansluter sig till omkringliggande bostadsgårdar så behöver delar av byggnaden rivras. Den vackra fasaden mot Riddaren 18 kommer att bevaras med mindre förändringar som exempelvis balkonger. Likaså kommer den höga takhöjden att bevaras för att lägenheterna skall få den typiska Östermalmskänslan.

**Solstudier**

Den föreslagna planförändringen medför att några närliggande fastigheter kommer att skuggas mer än idag. Förändringen har studerats för vår- och höstdagjämning (21 mars) samt sommarsolståndet (21 juni). Resultatet redovisas i de solstudier som bifogats planhandlingarna.

Planförslaget innebär också att de fastigheter som ingår i planförslaget, Riddaren 5, 6 och 18, påverkas. Främst påverkas skolgården av den utbyggda skolan inom Riddaren 6 där tillkommande skugga faller inom den egna fastigheten.

Omkringliggande fastigheter som påverkas är i första hand:

Kv. Riddaren 10; fasad mot öster på gårdsflygel påverkas både med tillkommande och minskad skugga under förmiddag både mars och juni. Fasad på gårdsflygel mot söder påverkas till viss del under eftermiddag i mars, däremot inte i juni.





Kv. Riddaren 12; i mars får gårdshus tillkommande skugga på delar av fasader mot gård under större delen av dagen. Under juni påverkas samma fasader under eftermiddag. Fasad åt väster på gårdsflygel får dock under eftermiddag i både mars och juni mindre skugga än idag. Del av tak på gårdshus inom Riddaren 12 närmast Riddaren 5, påverkas av tillkommande skugga under större delen av dagen i både mars och juni.

Kv. Riddaren 20 och 24; fasader mot öster påverkas under förmiddag i både mars och juni.

Kv. Järnlodet 4, 5, 6, 7 och 23 får ökad skugga på delar av fasad under sen eftermiddag, i både mars och juni.

#### **Buller**

En trafikbullerutredning har tagits fram (ACAD 2012-02-01), slutsatserna i utredningen sammanfattas nedan:

För de planerade bostäderna i Riddaren 5 beräknas riktvärdet (55 dB(A)) för ekvivalent ljudnivå erhållas med god marginal för samtliga fasader.

De maximala ljudnivåerna beräknas normalt inte överskrida 70 dB(A) på planerade uteplatser för bostäderna.

Bostäderna gränsar till skolgård och kommer utsättas för buller från lekande barn, byggnadens ljudisolering måste dimensioneras därefter.

Schakt från tunnelbana mynnar i anslutning till gården, sannolikheten bedöms som liten att bullerdämpande åtgärder kan komma att behövas på uteplats.

Beträffande stomljud från tunnelbana har detta inte uppfattats i källaren. En eventuell pålning ned till berg kan innebära risk för stomljud. I Riddaren 6 och 18 har inte heller stomljud från tunnelbana noterats, för denna verksamhet (skola och kontor) finns dock inga specifika krav.

#### **Energi**

Planförslaget bedöms få långsiktiga positiva effekter på energianvändningen. Förslaget innebär en förtätning av staden med nya bostäder i ett attraktivt läge, vilket bedöms kunna minska behovet av bilanvändning till förmån för kollektiva transportmedel.

#### **Tillgänglighet**

Bostadsentréer liksom entré till kontorsbyggnaden kan angöras direkt med bil, och stadens riktlinjer för god tillgänglighet uppnås. Angöring till skolan sker från Riddargatan.

Vad gäller nybyggnad för bostäder, kontor och skola kommer de att uppfylla gällande tillgänglighetskrav. Beträffande den äldre byggnaden mot Riddargatan är den inte tillgänglig idag men en studie om att uppföra en hiss till den befintliga entrén är påbörjad. Byggnaden är däremot tillgänglig via den nya skolbyggnaden.





### Barnkonsekvenser

En *Barnkonsekvensanalys* av planförslaget har tagits fram (docent Maria Nordström, Stockholms universitet, våren 2012) Nedan sammanfattas de konsekvenser planförslaget innebär för barnens utemiljö:

En barnkonsekvensanalys har gjorts för projektet, den kan ses som en del i arbetet med att integrera FN:s barnkonvention i Stockholms stadsplanering. I samband med att innerstaden i Stockholm förtätas och barnfamiljerna ökar, uppmärksammas alltmer kvaliteten på de platser där barn uppehåller sig. Barn har ett stort behov av att röra sig fritt vilket förutsätter utrymme. Med tanke på den brist på fria ytor som finns i innerstaden, är det angeläget att kompensera bristen på plats med hög kvalitet på den utemiljö som finns och att granska den utifrån barnens intressen och behov. Det är också viktigt att göra barn delaktiga i de förändringsprocesser som påverkar dem i deras vardag.

Den aktuella barnkonsekvensanalysen granskar planerna för den nya utemiljön för förskole- och skolbarnen på Hillelskolan utifrån samtal med företrädare på Hillelskolan samt med projekterande arkitekt och landskapsarkitekt.

Det viktigaste resultatet av den genomförda barnkonsekvensanalysen av utemiljön för barnen på Hillelskolan gäller konsekvenserna av att utemiljön minskar. För att reducera trängseln och därigenom förebygga konflikter mellan barn avser man att begränsa antalet barn som uppehåller sig där samtidigt. Detta gör man redan idag och det kommer bli än mer nödvändigt framöver. Hur stadens närmiljö kommer att användas för skolans rastverksamhet är en viktig fråga att diskutera både inom skolan och med staden och Östermalms stadsdelsförvaltning.

### Tidplan

Samråd 23 mars – 4 maj  
Utställning höst 2012  
Antagande höst 2012

Susanna Stenfelt  
Planarkitekt