



Handläggare: Therese Rosén
Telefon: 08- 508 09 021

Till
Östermalms stadsdelsnämnd
sammanträde 2012-04-19

Detaljplan kv Riddaren 5, 6 och 18 på Östermalm

Remiss från Stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Remissen besvaras med stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Göran Månsson
stadsdelsdirektör

Britt Mattsson
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden (SBN) har begärt yttrande från bland andra Stadsdelsnämnden (SDN) med anledning av ett detaljplaneförslag för kvarteret Riddaren 5, 6 och 18.

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 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.

Förvaltningen anser att det är positivt att den föreslagna planen bidrar till att uppfylla översiktsplanens mål om fler bostäder i centrala staden. Enligt förvaltningen är det viktigt att utformningen av kvarteret Riddaren tar hänsyn till att planområdet ingår i riksintresset Stockholms innerstad samt att fastigheterna är värdefulla ur kulturmiljösynpunkt.

Stadsdelsförvaltningen (SDF) anser att stadens parker och grönområden är en resurs för skolor och förskolor men att det är olyckligt att friytorna för barnen minskar i anslutning till skola och förskola med hänvisning till att barnen kan nyttja parker och grönområden.

Bakgrund

SBN har begärt yttrande från bland andra Östermalms stadsdelsnämnd med anledning av ett detaljplaneförslag för Riddaren 5, 6 och 18.

Planförslaget visas under tiden 23 mars – 4 maj i Tekniska Nämndhuset. Planförslaget visas även på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Samråds-



möte ägde rum den 28 mars. Synpunkter på programförslaget ska lämnas skriftligen till Stadsbyggnadskontoret (SBK) senast den 4 maj.

I stadens tidigare översiktsplan, ÖP 99, anges planområdet som del av riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. ÖP99 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. I *Promenadstaden* - stadens nya översiktsplan som precis vunnit laga kraft och ersätter ÖP99 - 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.

Ärendet

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, 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.

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 innerstads-kvarteren 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 är i ett relativt dåligt skick och lider av stora sättningsskador, orsakade av dålig grundläggning.

En antikvarisk förundersökning har tagits fram som visar att Riddaren 6 är av byggnads-historiskt samt arkitektoniskt värde. 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 är av arkitekturhistoriskt- och byggnadshistoriskt samt arkitektoniskt och konstnärligt värde. Byggnaden besitter även ett kontinuitetsvärde beträffande verksamheten. Enligt Stadsmuseums klassificering är f.d. Riddaren 17 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 anses inte vara av högt antikvariskt värde, men är en vacker och tidstypisk byggnad som dock är i behov av omfattande renovering. Enligt Stadsmuseums klassificering är Riddaren 5 gulmarkerad och bebyggelse när av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Planförslaget

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. Även Paidea, ett europeiskt institut för judisk universitets- utbildning, kommer att inrymmas i byggnaden. 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.

I gattet in till det öppna gårdsrum som sträcker sig in i kvarteret mellan Riddaren 18 och 5 iordningsställs 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 18 huvudsakliga innehåll är kontor, i samband med föreslagen ombyggnad av Riddaren 18 kommer en gårdsflygel inom f.d. Riddaren 17 att rivas 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. 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.

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.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom parkmiljöavdelningen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen anser att det är positivt att den föreslagna planen bidrar till att uppfylla översiktsplanens mål om fler bostäder i centrala staden samt att i högre grad integrera bostäder och verksamheter. Enligt förvaltningen är det viktigt att utformningen av kvarteret Riddaren i så hög utsträckning som möjligt tar hänsyn till att planområdet ingår i riks-



tresset Stockholms innerstad samt att fastigheterna är värdefulla ur kulturmiljösynpunkt.

Stadsdelsförvaltningen anser att det är positivt att en barnkonsekvensbeskrivning tagits fram som en del av planhandlingarna. Planförslaget innebär att gården för skolan och förskolan kommer att minska samtidigt som bägge verksamheterna ökar i omfattning. Barnkonsekvensbeskrivningen beskriver att den begränsade gården innebär att skolan och förskolan för att undvika trängsel och konflikter i större utsträckning kommer använda stadens närmiljö för rastverksamhet och utevistelse. Stadsdelsförvaltningen anser att stadens parker och grönområden är en resurs för skolor och förskolor men att det är olyckligt att friytorna för barnen minskar i anslutning till skola och förskola med hänvisning till att barnen kan nyttja parker och grönområden. Det är viktigt att barnen har rimligt stor gård i direkt anslutning till skola/förskola. Stadsdelsförvaltningen är orolig för att denna utveckling sin förlängning kan leda till konflikter kring hur vårt gemensamma vardagsrum, parkerna, ska nyttjas.

Bilagor

Planremissen