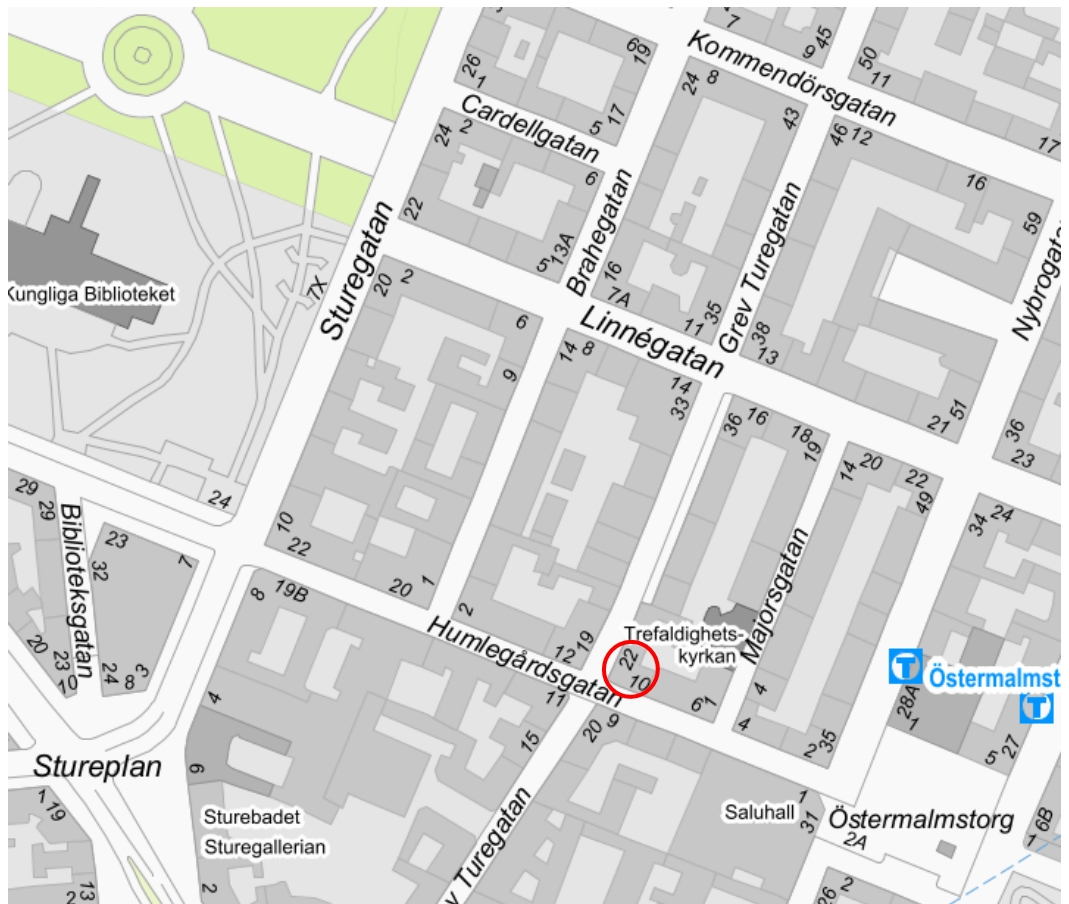




Ändring av detaljplan för fastigheterna Repslagaren 31 och Östermalm 1:13, i stadsdelen Östermalm i Stockholm, Ä-Dp 2025-10393



Sammanfattning

Planförslaget innebär en ändring av gällande detaljplan Dp 2018-08986 (laga kraft 1 juni 2022) inom fastigheterna Repslagaren 31 och Östermalm 1:13. Ändringen innebär att planen kompletteras med centrumändamål i källarvåningen. Planprocessen bedrivs med begränsat förfarande.

Den nu gällande detaljplanen fick laga kraft 2022 och syftet med planen var att bekräfta befintlig byggnad som då var planstridig. I detaljplanen, som reglerar bostads- och centrumändamål, har centrumanvändningen (C) av misstag begränsats till att endast gälla i entréplan samt första våningen. Delar av källarplanet som hör samman med delar av de kommersiella lokalerna i bottenvåningen saknar användningsbestämmelsen C.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till det nya planförslaget då det skapar förutsättningar för fastighetsägaren att utveckla fastigheten och säkrar attraktiva lokaler som bidrar till ett levande stadsliv.

Sammanfattningsvis omfattas planändringen av följande justering:

C1 i Dp 2018-08986 ersätts av C i kombination med s₁ i Ä-Dp 2025-10393.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för centrumanvändning av källarplanet och därmed bekräfta befintlig användning och göra fastigheterna planenliga. Det möjliggör en tredimensionell fastighetsbildning även av de delar av centrumanvändningen som är belägen i källarplanet.

Planarbetet avser ändring av gällande detaljplan Dp 2018-08986 (laga kraft 1 juni 2022).

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontorets preliminära bedömning är att den planerade markanvändningen inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Tidplan

Samråd	februari 2026
Antagande SBN	juni 2026
Laga kraft	augusti 2026

Innehåll

C1 i Dp 2018-08986 ersätts av C i kombination med s₁ i Ä-Dp 2025-10393.	2
Detaljplanens syfte	2
Ändringens syfte	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Ärendeinformation	5
Planens huvuddrag	5
Genomförandetid	6
Varför ändring av detaljplan har valts	6
Kvartersmark	6
Befintligt	6
Motiv till detaljplanens regleringar	8
Användningsbestämmelser	8
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	8
Genomförandefrågor	8
Fastighetsrättsliga frågor	8
Ekonomiska frågor	9
Organisatoriska frågor	9
Planeringsunderlag	9
Utredningar	9
Planeringsförutsättningar	10
Kommunala	10
Riksintressen	10
Kulturmiljö	11
Konsekvenser	11
Undersökning om betydande miljöpåverkan	11

Ändringens syfte

Planarbetet avser en ändring av gällande detaljplan Dp 2018-08986 (laga kraft 1 juni 2022) inom fastigheterna Repslagaren 31 och Östermalm 1:13 i syfte att bekräfta befintlig centrumanvändning i källarplanet och göra fastigheterna planenliga.

Ändringen möjliggör även för en tredimensionell fastighetsbildning.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för Repslagaren 31 och Östermalm 1:13 i stadsdelen Östermalm, Stockholms stad, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden den 16 oktober 2025 § 27.

Planhandlingar

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

Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Anna Arén.

Planens huvuddrag

Planområdet är cirka 485 m² och omfattar fastigheterna Repslagaren 31 och Östermalm 1:13. Den aktuella byggnaden är belägen inom båda fastigheterna. Kvarteret Repslagaren ligger i stadsdelen Östermalm och avgränsas av Grev Turegatan, Humlegårdsgatan, Linnégatan och Majorsgatan. De aktuella fastigheterna är placerad i hörnet Grev Turegatan och Humlegårdsgatan.

Fastigheterna ägs av bostadsrättsföreningen Grev Turegatan 22/Repslagaren 31.

Repslagaren 31/Östermalm 1:13 består av bostäder och en kommersiell bottenvåning som även sträcker sig till våning 1, entréplan

samt källarplanet. Denna användning av byggnaden har varit nästintill oförändrad sedan uppförandet på 1860-talet.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för centrumanvändning av källarplanet och därmed bekräfta befintlig användning och göra fastigheterna planenliga. Det möjliggör även för en 3D-fastighetsbildning.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år och börjar gälla från och med att planen fått laga kraft

Varför ändring av detaljplan har valts

Ändring av detaljplan har valt eftersom den gällande detaljplanen fortfarande bedöms vara aktuell men behöver justeras så att den blir planenlig.

Kvartersmark

Repslagaren 31/Östermalm 1:13 består av bostäder och en kommersiell bottenvåning som även sträcker sig till våning 1 samt ner i källarplanet. Denna användning av byggnaden har varit i stort oförändrad sedan uppförandet på 1860-talet.

Markanvändningen i aktuella byggnaden är typisk för stadsdelen Östermalm, som präglas av en levande stadsmiljö där bostadsbebyggelsen ofta har en publik bottenvåning. Det finns gott om arbetsplatser, handel, kultur och samhällsservice som skolor och förskolor i stadsdelen.

Befintligt

Östermalm präglas av en gatunätets rutnätsstrukturer från 1600- och 1800-talet, som sömlöst möter varandra. Industrialismens stadsplanering med breda grönskande esplanader, monumentala platser och kajer bidrar till en särskild kvalitet i stadsbilden. Bebyggelsen består av en varierad arkitektur, från praktfulla stenstadskvarter och jugendhus till modernare inslag, vilket ger stadsdelen en rik karaktär. Stadslivet är attraktivt och mångsidigt, med ett brett utbud av handel, restauranger, kultur och arbetsplatser.

Planområdet ligger centralt på Östermalm, mellan Östramalmstorg och Humlegården. Kvarteret har varierande bebyggelse i 4 till 6 våningar, varav många har butiker i bottenvåning. Strax norr om de aktuella fastigheterna är Grev Turegatan breddad enligt modernismens ideal, men utanför Repslagaren 31/Östermalm 1:13 har gatan behållit en smalare gatubredd från 1600-talet, även Humlegårdsgatan härstammar från samma plan.



Fastigheten Repslagaren 31/Östermalm 1:13 ligger mycket centralt placerad på Östermalm. Stadsdelen präglas av en rutnätsstruktur och av stenstadsbebyggelsens enhetliga men varierade arkitektur. Vy mot nordväst, med Hedvig Eleonoras kyrkokupol i förgrunden, den aktuella fastigheten är markerad. Foto: Arild Vågen

Byggnaden inom de aktuella fastigheterna uppfördes 1861 som ett bostadshus, arkitekt okänd. Huset byggdes om och på med en våning och inredd vind 1921, i det sammanhanget förenklades även fasaderna. Byggnaden har utöver detta ändrats flera gånger sedan nybyggnadsåret.



Repslagaren 31/Östermalm 1:13, placerad i hörnet av Grev Turegatan och Humlegårdsgatan. Källa: WSP

Grannhuset på Grev Turegatan, Repslagaren 2, från 1852 är kvarterets äldsta byggnad. Trefaldighetskyrkan från 1894 ligger utmed Majorsgatan. Övriga byggnader i kvarteret är huvudsakligen uppförda under 1940- och -50-tal samt 1970-talet.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser

C [Centrum]

Bestämmelsens syfte är att bekräfta befintliga kommersiella lokaler för centrumändamål, vilket bidrar till ett aktivt stadsliv och en levande stadsdel.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Byggnaders användning

s₁ ”Centrum ska anordnas i entréplan mot gata. Centrum tillåts på entréplan mot gata, plan 1 och i källare.”

Syfte är att bekräfta centrumanvändning för plan 1 och entréplan samt möjliggöra centrumändamål i källarplanet och därmed bekräfta befintlig användning och göra fastigheterna planenliga.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildning. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar, prövning av lämplighet m.m. prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning.

Rättigheter

Behov av nya 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.

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheterna Repslageran 31 och Östermalm 1:13 och ägs bostadsrättsföreningen Grev Turegatan 22/Repslagaren 31.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Dp 2018-08986 ändras. Ändringen innebär att *centrumanvändning (C1)* utgår och ersätts av C i kombination av s₁. Det innebär att Centrum ska anordnas i entréplan mot gata. Centrum tillåts på entréplan mot gata, plan 1 och i källare. Bostadsändamål gäller fortsatt i fastigheten enligt Dp 2018-08986.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och marklov. Byggaktören ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse, anläggningar och utemiljöer på kvartersmark.

Planavgift

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplan.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen upprättas med begränsat förfarande. Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	februari 2026
Antagande SBN	juni 2026
Laga kraft	augusti 2026

Planeringsunderlag

Utredningar

För att ta del av utredningar och slutsatser för de aktuella fastigheterna, se gällande detaljplan Dp 2018-08986 (2022-06-01).

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Gällande detaljplan Dp 2018-08986 (2022-06-01) reglerar markanvändningen till bostads- och centrumändamål.

Planbesked

Stadsbyggnadskontoret gav 7 maj 2025 positivt planbesked för planändring av Repslagaren 31/Östermalm 1:13 i stadsdelen Östermalm.

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen redovisas stadsdelen Östermalm som ett område där kompletteringar kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

I riksintressebilagan till översiktsplanen pekas kvarteret ut som del av den klassiska stenstaden, där värdeskapande kompletteringar bör möjliggöras. Det betonas att varje byggprojekt ska bidra till att stärka upplevelsen som helhet och förbättra den gemensamma stadsmiljön.

Byggnadsordningen

Planområdet ligger inom Östermalms stenstadsbebyggelse. Ett viktigt karaktärsdrag är de enhetliga gaturummen med bebyggelse som följer gatulinjen, kvarter med individuellt utformade byggnader inordnade i en medvetet gestaltad helhet. Stenstadens torg och parker ska tas tillvara, utvecklas och aktiveras för att möta behovet av rekreativa mötesplatser. Sträva efter att upprätthålla områdets funktionsblandade karaktär för att stärka det urbana rummet.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 16 oktober 2025 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet för ändring av Dp 2018-08986 (2022-06-01) och att arbetet ska bedrivas med begränsat förfarande.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115) är område av riksintresse för kulturmiljövården vilket regleras inom Miljöbalkens

kapitel 3. Riksintresset ska skyddas mot påtaglig skada, det innebär att områdets kulturhistoriska värden ska bevaras och skyddas från åtgärder som medför påtaglig negativ kulturmiljöpåverkan.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Byggnaden inom fastigheterna Repslagaren 31/Östermalm 1:13 är gulmarkerad i Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Det innebär att det är fastigheter med bebyggelsen som är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller är av visst kulturhistoriskt värde.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken, och anslutande bestämmelser, att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras. Bedömningen bygger på kriterier i 5 § och 10 – 13 §§ i miljöbedömningsförordningen.

Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Sammantaget bedöms den planerade markanvändningen inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.