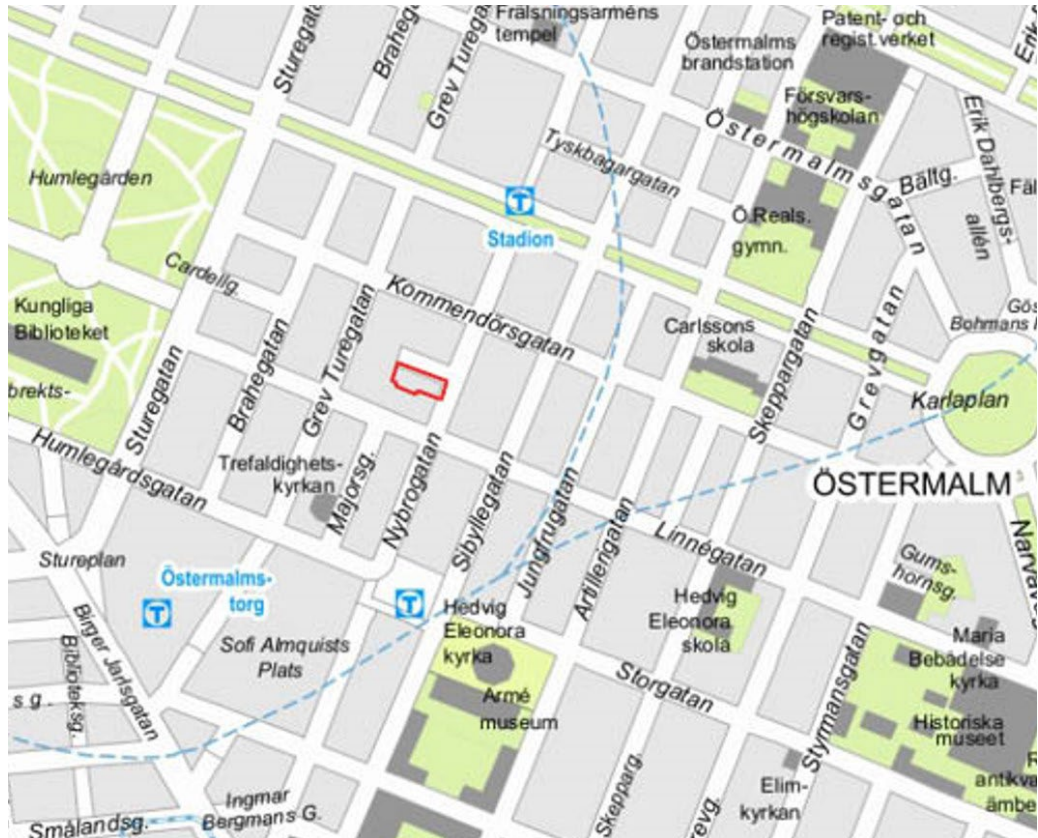




## Planbeskrivning

### Detaljplan för Guldfisken 26 m.fl. i stadsdelen Östermalm, Dnr 2024-06800



## Sammanfattning

Planförslaget syftar till att möjliggöra utökad yta för hotellverksamhet genom påbyggnad och ombyggnad av taket på befintlig fastighet Guldfisken 26 på Östermalm samt fastighetens underbyggda gård med cirka 40 hotellrum på taket och lokal på gården. Förslaget omfattar ytterligare en indragen takvåning vilket ökar våningsantalet från 8 till 9 våningar vilket medför två indragna våningar mot Nybrogatan och tre indragna våningar mot Nybrogatans indragna gaturum, en torgbildning, i en sammanhängande volym.

Fastighetens kulturhistoriskt värdefulla byggnad, från 1950-talet, bevaras till stora delar upp till befintlig takfot. Den nya påbyggnaden och gårdshuset utformas med hänsyn till befintliga kulturhistoriska värden och ges en inordnad roll i förhållande till det ursprungliga uttrycket i strukturen kring torgbildningen. På den idag underbyggda innergården möjliggörs ett gårdshus, i en våning, med funktionen konferenslokal med samma uttryck som takpåbyggnaden. Mot torgbildningen möjliggörs sammanbyggnad av de två befintliga skärmtaken vilket medför ett längre sammanhängande skärmtak mot torgbildningen.

Sammanfattningsvis syftar planen till att stärka stadens funktionsblandade karaktär med ett tillskott av hotellrum och konferensyta i ett kollektivnära läge samtidigt som den tar hänsyn till den befintliga arkitekturen och stadens kulturhistoriska värden.

## Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att utveckla fastigheten genom att möjliggöra en påbyggnad med ytterligare en indragen våning på taket och en tillbyggnad för lokaler på det underbyggda gårdsbjälklaget. Stor hänsyn ska tas till kvarterets kulturhistoriskt värdefulla byggnad från 1950-talet samtidigt som kvartersbebyggelsen karaktär kring torgbildningen bibehålls.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

Som en del av undersökningen om detaljplanens genomförande kan innebära betydande miljöpåverkan har underlag begärts in från Kulturförvaltningen, Miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

## Tidplan

Samråd	31 mars 2026 – 11 maj 2026
Granskning	december 2026 - januari 2027
Antagande	mars 2027
Laga kraft, tidigast	april 2027

## Innehåll

<b>Detaljplanens syfte .....</b>	<b>4</b>
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Detaljplanens huvuddrag .....	4
Plandata.....	5
Handlingar .....	6
Medverkande .....	6
Planeringsunderlag .....	6
Riksintressen .....	8
<b>Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>8</b>
Stads- och landskapsbild .....	8
Befintlig bebyggelse.....	9
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	12
Gator och trafik .....	16
Avfall .....	16
Service.....	16
Naturmiljö.....	16
Sociala värden .....	17
Geoteknik.....	17
Hydrologiska förhållanden .....	17
Hälsa och säkerhet .....	18
<b>Planförslag.....</b>	<b>18</b>
Sammanfattning av planförslaget .....	18
Arkitektonisk idé.....	19
Skala.....	19
Ljus .....	20
Synlighet .....	20
Vertikalitet och horisontalitet .....	22
Detaljer, material och kulör .....	22
Föreslagen ny bebyggelse.....	22
Gator och trafik .....	26
Teknisk försörjning.....	27
Motiv till detaljplanens regleringar.....	28
Genomförandetid .....	32
<b>Konsekvenser och avvägningar.....</b>	<b>32</b>
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	32
Sol- och skuggstudie.....	32
Befintlig bebyggelse.....	34
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	34
Naturmiljö.....	35
Sociala värden .....	36
Hydrologiska förhållanden .....	36
Hälsa och säkerhet .....	37
Riksintresse .....	37
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	37
<b>Genomförande.....</b>	<b>38</b>
Organisatoriska frågor .....	38
Fastighetsrättsliga frågor .....	38
Ekonomiska frågor .....	39
Tekniska frågor .....	40

## Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra påbyggnad med ytterligare en indragen våning på taket och en tillbyggnad för lokaler på det underbyggda gårdsbjälklaget samtidigt som stor hänsyn ska tas till kvarterets kulturhistoriskt värdefulla byggnad från 1950-talet.

Syftet med utformningen av förslaget är att kvartersbebyggelsens karaktär kring Nybrogatans indragna gaturum, torgbildningen, bibehålls och att ljusförhållanden ej nämnvärt försämrats för intilliggande fastigheter på grund av påbyggnadens volym.

Planförslaget syftar till att minimera förslagens inverkan av påbyggnaden sett från Nybrogatan och dess indragna gaturum. I synnerhet så att det öppna ramverket, takets avslut, mot Nybrogatan fortsatt ska vara opåverkat av den ny tillbyggnaden samt bibehålla övriga kulturhistoriskt värdebärande delar av fasaden mot gatan.

Detaljplanen omfattar även skydds- och varsamhetsbestämmelser med syfte att skydda den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden.

## Inledning

### Detaljplanens huvuddrag

Förslaget möjliggör utökad yta för hotellverksamhet genom påbyggnad och ombyggnad på taket och fastighetens underbyggda gård med cirka 40 hotellrum på taket och lokal i gårdens påbyggnad.

Förslaget omfattar ytterligare en indragen takvåning vilket ökar våningsantalet från 8 till 9 våningar detta medför två indragna våningar mot Nybrogatan och tre indragna våningar mot torgbildningen i en sammanhängande volym. Påbyggnaden inordnas sig fortsatt kring torgbildningen som omges av byggnader från tidig till sen funktionalistisk arkitektur.

En förutsättning för planens genomförande är att den översta våningen rivs, våning 8, i sin helhet samt huvudsakliga delar av våning 7 förutom kopparfasad mot norr.

På den idag underbyggda innergården föreslås ett gårdshus, i en våning, med funktionen konferenslokal med samma uttryck som takpåbyggnaden. Mot torgbildningen möjliggörs sammanbyggnad av de två befintliga skärmtaken vilket medför ett längre sammanhängande skärmtak.

## Plandata

### Planprocessen

Detaljplan för Guldfisken 26 m.fl. i stadsdelen Östermalm, Stockholms stad, Dnr 2024-06800, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden den 12 december 2024 § 15. Detaljplanen bedrivs med standardförfarande.

### Storlek och läge

Planområdet utgörs av hörnfastigheten Guldfisken 26 m.fl. som ligger på Nybrogatan 53 samt längs en torgbildning, Nybrogatan 53b, i stadsdelen Östermalm. Den totala arean för planområdet är cirka 1400 kvadratmeter. I väst gränsar planområdet till fastigheten Guldfisken 31 och i söder till fastigheterna Guldfisken 3 samt Guldfisken 7 och 27 kring en gemensam innergård. I norr, mitt över torgbildningen, ligger fastigheten Guldfisken 18.



*Bilden visar fågelperspektiv över kvarteret Guldfisken sett från norr. Guldfisken 26 markerad med röd streckad linje samt med nummer. Även intilliggande kvartersnummer är angivna i cirklar. Bild: Stadsbyggnadskontoret.*

### Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Guldfisken 26 vilken ägs i sin helhet av Fastighetsaktiebolaget Gusto. Samt allmänplats-fastigheterna 2:118 och 2:23 som ägs av Stockholm stad.

## Handlingar

### 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).

### Underlag om betydande miljöpåverkan

Som en del av undersökningen om detaljplanens genomförande kan innebära betydande miljöpåverkan har underlag begärts in från Kulturförvaltningen, Miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

- *Underlag för undersökning om betydande miljöpåverkan* (Kulturförvaltningen, 2024)
- *Underlag för miljö- och hälsofrågor* (Miljöförvaltningen, 2024)
- *Remissvar SSBF* (Storstockholms brandförsvär, 2024)

### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Brandutlåtande* (Brandskyddslaget, 2026)
- *Dagvattenutredning* (Lektus 2026)
- *Kulturmiljöutredning & konsekvensanalys* (Nyréns, 2026)
- *Markföroreningar* (Lektus, 2025)

### Övrigt underlag

- *Solstudier* (Nyréns, 2026)

### Medverkande

Detaljplanen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Anna Duarte och plankartan är ritad av kartingenjör Ulrika Testorf. Ansvarig chef har varit Maria Sahlstrand.

### Planeringsunderlag

#### Översiktsplanen

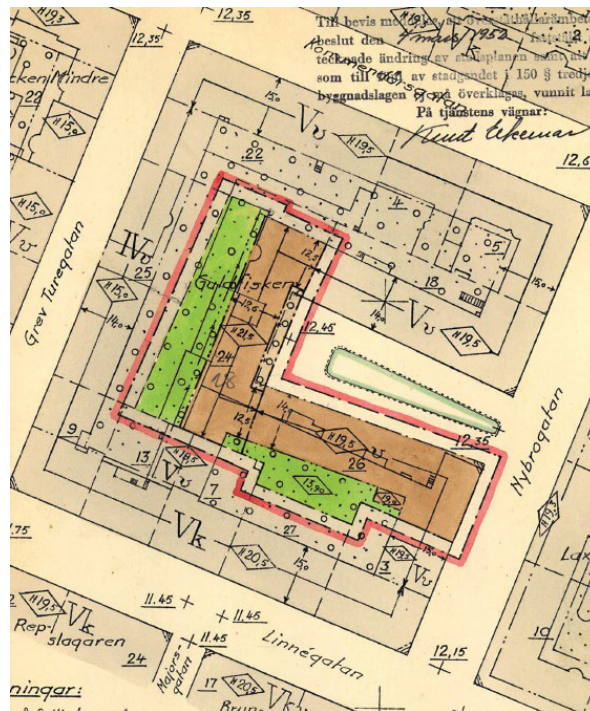
I översiktsplanen är en av utbyggnadsstrategierna att möjliggöra värdeskapande kompletteringar som bidrar till stadens övergripande



mål och skapa nya värden i stadens alla delar. Det betonas att varje byggprojekt ska bidra till att stärka upplevelsen som helhet och förbättra den gemensamma stadsmiljön och i detta fall upprätthålla områdets funktionsblandade karaktär. Ny bebyggelse, ändringar och tillägg i befintliga miljöer ska utföras omsorgsfullt med konsekventa karaktärsdrag och genomarbetade detaljer, grundade på en gedigen analys.

## Gällande detaljplan

För planområdet gäller ändring av stadsplan för del av kvarteret Guldfisken P1.3907A fastställd 1952. Planen reglerar byggrätten gällande våningsantal och bebyggelse på gården samt maximalt antal våningar och hushöjd. Planen reglerar inte markens användning.



Bilden visar gällande detaljplan P1.3907A. Bild: Stadsbyggnadskontoret

Utöver gällande detaljplan för Guldfisken 26 finns tilläggsplan PI. 7575A som reglerar kvartersmarkens användning, fastställd 1979. Tillägget reglerar att endast bostadsbebyggelse får uppföras om ny bebyggelse ska ersätta befintlig bebyggelse. Även detaljplan PI.1778 är gällande, vilken reglerar den allmänna platsen i planområdet, samt PI. 6908 som reglerar begränsning av byggnadsdjupet. Ingen genomförandetid återstår för ovanstående planer.

## Stockholms byggnadsordning

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. Konsekvenserna för siktlinjer och påverkan på offentliga rum behöver beaktas. Nya byggnader, som läggs till i befintliga strukturer, utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar. Ta tillvara, utveckla och aktivera stenstadens torg och parker för att möta behovet av rekreativa mötesplatser.

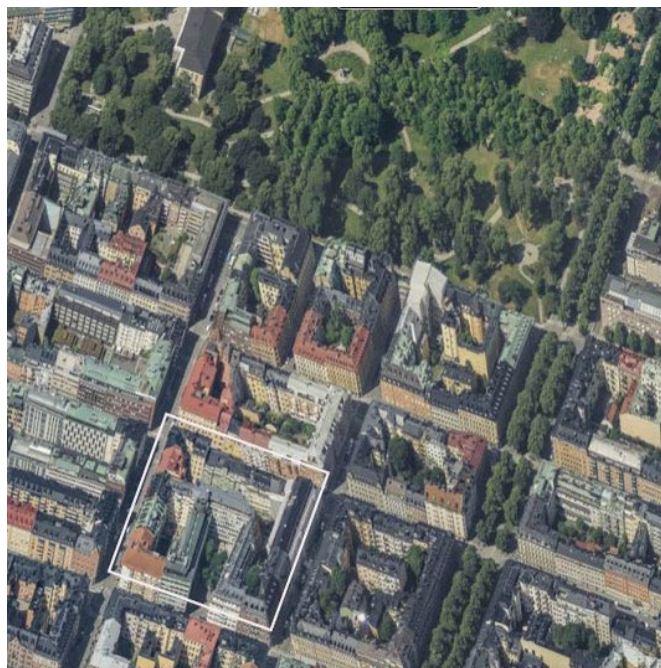
## Riksintressen

Fastigheten Guldfisken 26 ligger inom riksintresseområde för Stockholms innerstad med Djurgården, som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården, (3 kap 6§ miljöbalken).

## Planeringsförutsättningar

### Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger på Östermalm i närheten till Östermalmstorg, Humlegården och Karlavägen. Kvarterets är exempel på stenstadens enhetliga stadsrum med bebyggelse som följer gatulinjen. Platsen är ett exempel på funktionalism inom stenstadens rutnät, där äldre bebyggelse ersatts av enstaka funktionalistiska byggnader runt ett indraget gaturum, en torgbildning. Utöver Karlavägens boulevardstråk med trädalléer är området i huvudsak hårdgjort. Humlegården står i kontrast till detta med sitt gröna parkrum med rekreativa värden. Bebyggelsen är synlig på håll som en sammanhållen byggnadsmassa med få högre inslag från stadens högt belägna punkter.



*Bilden visar kvarteret Guldfisken sett från öst, inom vit ruta, med kringliggande stenstadsbebyggelse. Bild: Stadsbyggnadskontoret*



## Befintlig bebyggelse

Kvarteret Guldfisken är ett exempel på där funktionalism är insprängt i den äldre stenstadens kvartersstruktur. På platsen har äldre bebyggelse ersatts av enstaka funktionalistiska byggnader i ett annars enhetligt gaturum. En torgbildning har skapats mellan tre byggnader med planerad men aldrig genomförd parkstruktur. Torgbildningen har idag funktionen återvändsgata och fungerar som angöring för hotellets garage, ett allmänt garage samt entréer för intilliggande byggnader. Torgbildningen har också parkeringsplatser, en återvinningsstation för avfall och tre större träd. Marken ägs av staden. En korvkiosk är placerad med sin front mot trottoaren på Nybrogatan, intill grannfastigheten Guldfisken 18.



*Bilden visar kvarterets inbördes relation kring Nybrogatans indragna gaturum, torgbildning. Guldfisken 26 till vänster, Guldfisken 18 till höger i bild med Guldfisken 31 i fonden. I förgrunden syns en korvkiosk. Bild: Stadsbyggnadskontoret*

Fastigheten används idag för hotellverksamhet med gemensamma ytor i bottenvåningen som lobby, konferensrum och matsal. I källaren finns ett parkeringsgarage för hotellgäster.

Den aktuella byggnaden uppfördes i mitten av 1950-talet och ritades av arkitektkontoret Ancker-Gate-Lindegren. Byggnaden har två olika uttryck som sammanbinds av en sockel i polerad svart granit och en enhetlig takstruktur i brun koppar. Hörnpartiet mot Nybrogatan och torgbildningen har en tydlig

vertikalitet i motsats till den fasad som sträcker sig längs med torgrbildningen och innergården vilken har en tydlig horisontalitet.

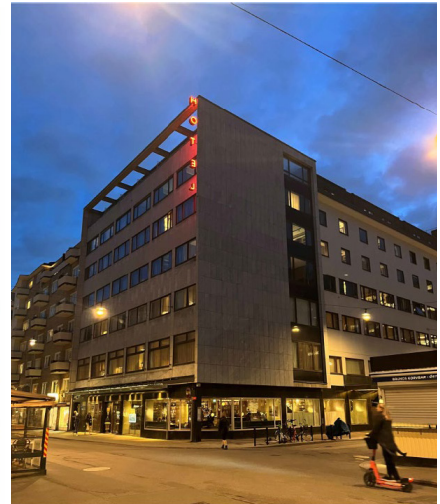


*Bilden visar befintlig fasad för Guldvisken 26 mot torgbildningen, fasad mot norr, med dess två olika karaktärer. Pilarna redovisarr fasadens vertikalitet och horisontalitet. Bild: Stadsbyggnadskontoret..*



*Bilden visar fastigheten Guldvisken 26 sedd från sydöst, hörnet Nybrogatan och Linnégatan. Bild: Stadsbyggnadskontoret.*





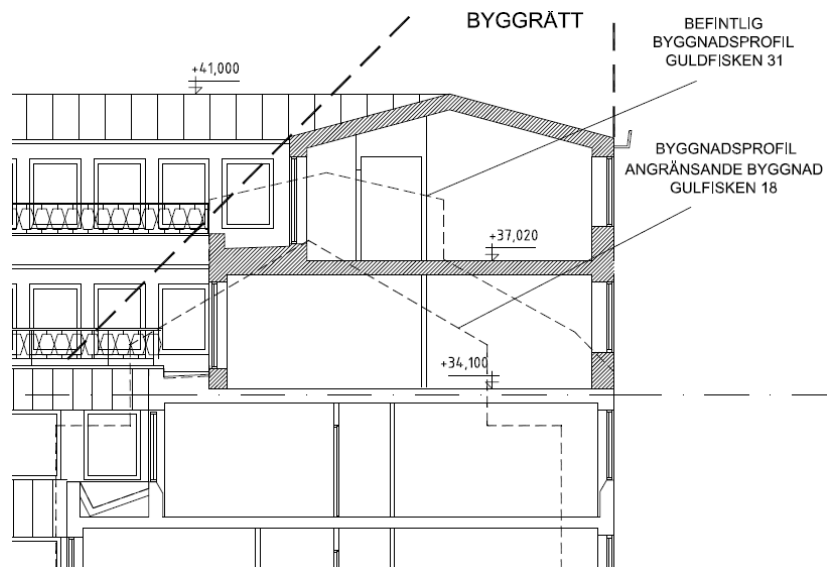
*Bilden visar fastigheten Guldvisken 26 sedd från nordöst på Nybrogatan. Gavelfasad klädd i gråvita marmorplattor och takets karaktäristiska öppna ramverk som avslut mot himlen, visas som dag och kvällsbild. Bild: Nyréns.*

Byggnaderna runt återvändsgatan har i sitt grundutförande liknande hushöjder. Guldvisken 26 har en sammanhängande indragen våning i sitt grundutförande, en indragen våning mot Nybrogatan och två mot torgbildningen. En påbyggnad på taket uppfördes under 1980-talet, vilket är det utförande taket har idag.



*Bilden visar Guldvisken 26 och dess takpåbyggnad, sedd från norr, en våning från Nybrogatan och två våningar från torgbildning och gård. I förgrunden syns bostadshuset Guldvisken 18. Bild Nyréns.*

En takpåbyggnad utfördes 2013 på Guldvisken 18, vilket har ökat byggnadens totalhöjd och förändrat byggnadernas relation kring torgbildningen. Guldvisken 31 har ett beviljat bygglov från mars 2022 som medger en påbyggnad med ytterligare en våning.



*Bilden visar Guldfisken 31 i fonden med dess beviljade tillbyggnad. I sektion redovisas dess tidigare höjd samt relation till Guldfisken 18. Bild: Stadsbyggnadskontoret.*

Innergårdens fasad är utförd i ljus puts utöver det indragna taket som är utfört i kopparplåt med en utstickande takfotsgesims i koppar och puts. Kvarteret Guldfisken har olika nivåer på gårdarna. Gårdsbjälklaget för Guldfisken 26 är underbyggt med lokaler som används som konferensrum.



*Bilden visar delar av fasad och underbyggt gårdsbjälklag för kvarteret Guldfisken 26, sedd från Guldfisken 3. Bild: Stadsbyggnadskontoret*

## Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planområdet ingår i en kulturhistorisk värdefull miljö och är del av riksintresset för kulturmiljö. Guldfisken 26 är i stadsmuseets kulturhistoriska klassificering grönklassad, vilket betyder att fastigheten är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Ändringar ska utföras

varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag samt tillvarata byggnadens kulturhistoriska värden.



*Bilden visar utsnitt ur Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering av kvarteret Guldfisken. Guldfisken 26 markerad med röd ruta. Bild: Stadsbyggnadskontoret*

Guldfisken 26 har en sparsmakad funktionalistisk stil och bedöms vara kulturhistoriskt värdefull framför allt på grund av sitt arkitektoniska värde som ett tidstypiskt och i sin helhet välbevarade exteriör. Ancker-Gate-Lindegren Arkitektkontor anlätades och arbetet med uppförandet pågick mellan 1954-1958. Byggnaden har två olika uttryck, en marmorklädd fasad mot Nybrogatan och en mer anspråkslös fasad i puts mot återvändsgatan, med ett enhetligt tak i koppar och fönster i teak. Hörnpartiet, fasaden mot Nybrogatan, är klädd med gråvita marmorplattor och fasaden mot återvändsgatan är utförd i gråvit puts, vilken ursprungligen varit putsad i brunt fram till början av 2000-talet. Bottenvåningen, sockeln, är genomgående utförd i polerad svart granit.

Byggnaden uppfördes med 7 våningar mot Nybrogatan och 6 våningar mot torgbildningen, därtill en indragen takpåbyggnad med funktionsutrymmen, samt tre källarvåningar. Innergården har begränsat kulturhistoriskt värde, både avseende fasaden men även innergården som helhet förutom två cylindriska trapphus.

Ursprungligen uppfördes byggnaden för att för att inrymma flera olika verksamheter; hotell, restaurang, teaterlokal, en uthyrningsdel för butiksverksamhet, kontor liksom gemensamhetsutrymmen för Tandläkarföreningen. Teaterlokalens tidigare placering i entréplan och källare påverkar utförandet av husets bärande konstruktion och stomme.

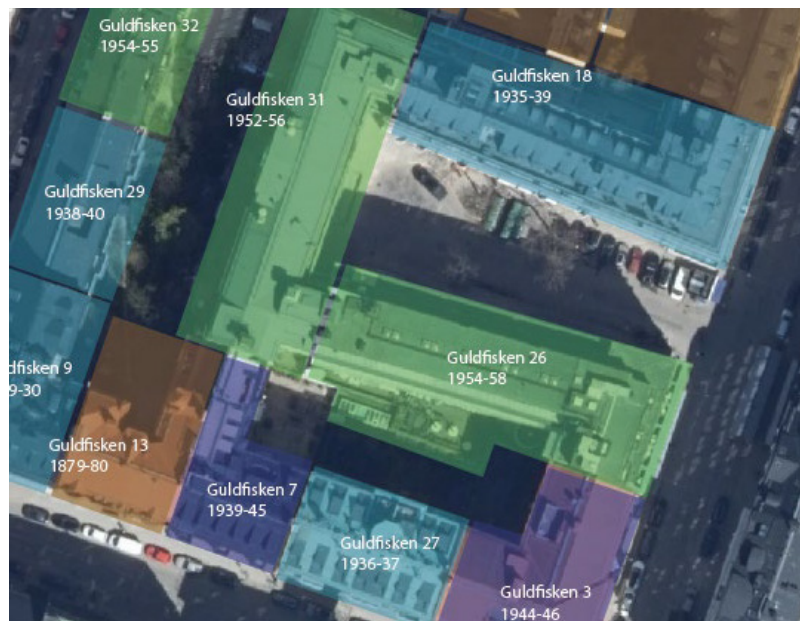
Byggnaden är ritad i en L-plan som ansluter till byggnaderna på intilliggande fastigheter; Guldfisken 3 och Guldfisken 31. Sedan mitten av 70-talet är byggnadens huvudsakliga funktion hotell.



Under 1970 till 80-talet genomgick byggnaden förändringar gällande planlösning och funktion. Hotellverksamheten utökades allt mer och fler av våningsplanen togs i anspråk för hotellverksamheten. På 1980-talet hade hotellet expanderat såpass att behov av ett till våningsplan uppstår, detta uppförs i mitten av 80-talet.

Den marmorklädda fasaden har ett mycket högt kulturmiljömässigt värde, och därtill stor betydelse som en del av kvarteret Guldfisken som helhet. I synnerhet tillsammans med byggnaderna inom Guldfisken 18 och 31. Guldfisken 18 är uppförd under andra halvan av 1930-talet, efter ritningar av arkitekten Lars-Erik Lallerstedt. Guldfisken 31 är samtida med Guldfisken 26 och uppförd efter ritningar av arkitekten Björn Hedvall. Byggnaderna som omger torgbildningen utgör därmed en modernistisk samkomposition som tillsammans utgör en värdefull helhet.

Guldfisken 3 är blåklassad, den blå klassningen innebär att fastigheten har bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Fastigheten har utnyttjat hela sin byggrätt vilket betyder att det inte är möjligt att bygga på fastigheten, utöver begränsningar gällande förändringar på grund av det höga kulturhistoriska värdet.



Bilderna visar ålderskartering av byggnaderna inom kvarteret Guldfisken. Brun, 1800-tal, blå 1930-tal, lila 1940-tal och grön 1950-tal. Bild: Nyréns

Guldfisken 26 värdebärande karaktärsdrag är bland annat ursprunglig utstickande takfotsgesims och den grafiskt indelade putsfasaden med noga avvägda fönsterpartier mot torgbildningen. Fönstrens dimensionering, profilering, glasning och ursprungliga fönster utförda i teak samt sockel av polerad svart granit har också betydande värden.



*Bilden till vänster visar sektion på ursprunglig utstickande takfotsgesims och det karaktäristiska rundade taket. Bilden till höger visar takfotsgesimsens bruna kopparkulör och utförande sett från plan 7 mot Nybrogatan. Bild: Nyréns och Stadsbyggnadskontoret.*

Marmorfasaden och dess takmotiv, avseende öppet ramverk, är utfört i koppar och marmor mot Nybrogatan med hörnparti vilket förstärker byggnadens geometriska uttryck och ger byggnaden en skulptural avslutning mot taket.



*Bilderna visar det öppna ramverket mot Nybrogatan, utfört i marmor och kopparplåt. Bild: Nyréns*

## Gator och trafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik med tunnelbana inom 200 meter vid Östermalmstorg. Ett antal busshållplatser finns längs med Karlavägen, cirka 200 meter från planområdet. Sommartid är Nybrogatan sommargågata och då angörs Guldfisken 26 via torgbildningen. Härifrån nås också hotellets port till det egna parkeringsgaraget i källaren. Angöring för hotellgäster sker huvudsakligen från Nybrogatan och via en sekundär entré längs med torgbildningen.

## Avfall

Angöring av avfallsfordon sker vid in- och utlastning mot torgbildningen vid Nybrogatan 53b, vilket medför en dragväg inom fastställda normer. Avfallshantering sker i dagsläget i miljörum med källsortering samt kylt soprum för restaurangavfall.

## Service

### Offentlig service

Det finns väl utvecklad offentlig service i området och närområdet som skolor, förskolor och vård.

### Kommersiell service

I området finns ett generöst utbud av service intill Östermalmstorg och intilliggande kommersiella stråk som Karlavägen.

## Naturmiljö

### Mark och vegetation

Fastighetens huvudsakliga fasad sträcker sig längs med en torgbildning vars huvudsakliga funktion är återvändsgata vilken saknar rekreativa värden utöver tre högre träd. Fastighetens underbyggda gård och kringliggande bostadsgårdar saknar all form av grönska.

### Miljö kvalitetsnormer

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomen Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS (kontrollerat 2025) har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormerna som ska uppnås för Strömmen är otillfredsställande ekologisk status senast 2039 och god kemisk ytvattenstatus senast 2027.

Planområdet avvattnas via ett kombinerat ledningssystem, vilket betyder att både spillvatten och dagvatten avleds i samma ledningar

till reningsverket. Dagvattnet leds därmed till recipienten Strömmen.

### Miljökvalitetsnormer för luft

Planområdet understiger/överstiger gränsvärdena för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) och grova partiklar (PM10) enligt gällande miljökvalitetsnormer.

## Sociala värden

### Socialt värdeskapande perspektiv

En blandning av verksamheter, bostäder kultur och service stödjer en socialt sammanhängande stad. För att bibehålla områdets funktionsblandade karaktär är det viktigt att kvarteret fortsätter ha inslag av andra funktioner än bostäder.

### Rekreation och friluftsliv

Miljön kring kvarteret är till stora delar hårdgjort förutom tre högre träd på torgbildningen som skapats mellan husen med planerad men aldrig genomförd parkstruktur. Humlegården och Karlavägens gröna boulevard ligger i gångavstånd till planområdet.

## Geoteknik

### Markförhållanden

Enligt Sveriges geotekniska undersökning (SGU) jordartskarta består hela utredningsområdet av fyllnadsmaterial underlagrandes av postglaciär lera, vilket innebär mindre fördelaktiga grundläggningsförhållanden med risk för sättningar, ras eller skred. I närheten av utredningsområdet förekommer områden av urberg.

## Hydrologiska förhållanden

### Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Det innebär att nederbörd motsvarande 20 mm ska genomgå rening och fördröjas inom kvarteret innan vidare avledning till dagvattensystemet. För den planerade ombyggnationen gäller stadens dagvattenstrategi vid ny- och större ombyggnation.

Planområdet är beläget i ett tätbebyggt innerstadsområde och domineras idag av hårdgjorda ytor så som plåttak, koppartak och hårdgjorda gårdsytor. Dagvatten från området leds idag till Henriksdals reningsverk via det kombinerade ledningsnätet. Efter rening leds vattnet vidare ut i vattenförekomsten Strömmen. Då

marken består av fyllnadsmaterial har marken hög genomsläpplighet, vilket innebär att det råder goda infiltrationsmöjligheter inom samt i anslutning till planområdet.

Det finns koppartak på fastigheten idag, vilket medför att koppar korroderar och korrosionsprodukterna rinner med dagvattenflödet i det kombinerade ledningssystemet.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Omgivningsbuller**

För hotell finns inga riktvärden avseende trafikbuller vid fasad. Hotell omfattas inte heller av bullerkraven i BBR.

### **Förorenad mark**

De utredningar som gjorts visar att det sannolikt inte finns en CAH-förening i mark och grundvatten på fastigheten Guldfisken 26. Verksamheten på fastigheten där hotellverksamhet har bedrivits sedan sent 1950-tal, ingår inte i Naturvårdsverkets branschlista för förorenade områden från 2024. Av vad som framkommit i utredningarna finns ingen indikation på att fastigheten är förorenad, dock har området historiskt varit nyttjad som industritomt, bl.a. låg här Apotekarens mineralvattens AB från ca 1890-1930 vilket förvisso inte bör vara en verksamhet som förorenat marken i någon stor utsträckning med sin läsktillverkning.

### **Översvämningsrisker**

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag riskerar att samlas vatten på några platser i anslutning till torgbildningen vid ett kraftigt skyfall. Det går dessutom flödesvägar med skyfall in på torgbildningen.

## **Planförslag**

### **Sammanfattning av planförslaget**

Planområdet omfattar fastigheten Guldfisken 26 m.fl. med en yta av 1400 kvadratmeter. Förslaget möjliggör utökad yta för hotellverksamhet genom påbyggnad och ombyggnad på taket och fastighetens underbyggda gård med cirka 40 hotellrum på taket och lokal i gårdsbyggnaden. BYA (byggnadsarean) för det nya bostadshuset är oförändrad och tillkommande BTA (bruttoarea) cirka 1200 kvadratmeter.

Förslaget omfattar ytterligare en indragen takvåning. Då den befintliga övre takvåningen rivs medför detta att det nya förslaget

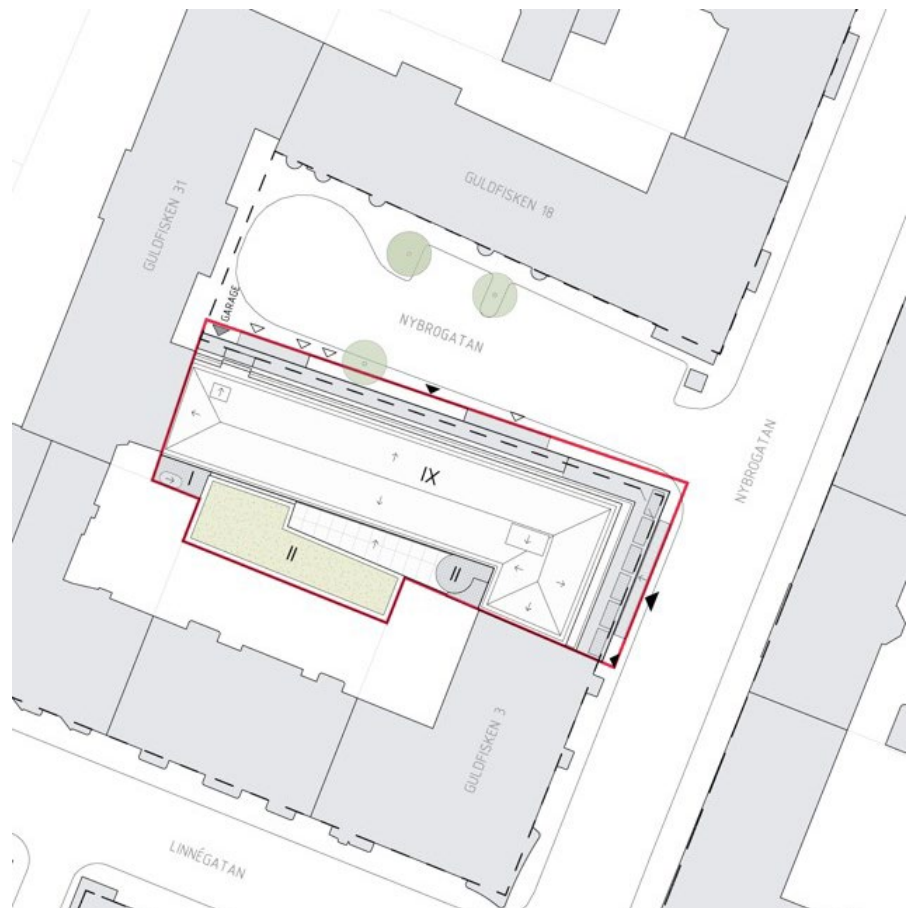


omfattar två takvåningar mot Nybrogatan och tre mot torgbildningen.

Befintlig takfot mot Nybrogatan och torgbildningen är opåverkad av förslaget. Mot gården tillåts större förändringar där takets påbyggnad är i liv med befintlig fasad. Hela gårdsfasaden är putsad och har samma fönsterrytm upp till föreslagen påbyggnad.

På den idag underbyggda innergården föreslås ett gårdshus, i en våning, med funktionen konferenslokal med samma uttryck som takpåbyggnaden.

Längs den norra fasaden möjliggörs sammanbyggnad av två befintliga skärmtak vilket medför ett längre sammanhängande skärmtak mot torgbildningen.



*Bilderna visar illustrationsplan över planområdet, markerat med röd linje. Påbyggnad av tak och gård samt sammanhängande skärmtak mot torgbildningen, illustrerat i vitt. Bild: Nyréns*

## Arkitektonisk idé

## Skala

Byggnadens placering, hörnet mot Nybrogatan, och dess höga kulturhistoriska värden ställer höga krav på gestaltning och nya tillägg. För att bibehålla kvartersbebyggelsens karaktär kring

torgbildningen är samspelet med intilliggande taklandskap viktig i synnerhet med de funktionalistiska byggnaderna kring torgbildningen.

Den föreslagna påbyggnaden följer intilliggande byggnads, Guldfisken 31, möjliga påbyggnad i taknock och upplevd takfot samtidigt som förslaget utformats för att samspela med befintlig utformning och höjd hos Guldfisken 31. Stor hänsyn har tagits till stadens skala och intilliggande byggnader för att knyta samman byggnadsmassan till en sammanhållen och stillsam struktur.



*Bilden visar planförslaget från Nybrogatan, fasad mot öst, med Guldfisken 31 i fonden med sitt nuvarande utförande. Streckad linje anger höjden för möjlig hushöjd på tillbyggnad för Guldfisken 31. Bild: Nyréns*

Samtidigt har påbyggnadens påverkan på stadsbilden beaktats i ett större perspektiv där utvalda vypunkter studerats för att säkerställa att påbyggnaden fortsatt blir en del av byggnadsmassan.

## Ljus

Utformningen av takets tillbyggnad har utformats för att minimera försämrade ljusförhållandet för intilliggande fastigheter, i synnerhet för bostadshuset i fastigheten Guldfisken 18. Solljusförhållanden för torgbildningen har också beaktats i avseende av en eventuell framtida omvandling till parkstruktur.

## Synlighet

Inverkan av påbyggnaden från Nybrogatan har minimerats, i synnerhet för att det öppna ramverket mot Nybrogatan fortsatt ska vara opåverkat av takets tillbyggnad. Samtidigt ska de ursprungliga takfötterna hållas synliga och avläsbara i stadsbilden. Fasaden mot gården har större tålighet för förändring vilket betyder att den tidigare indragna fasaden flyttats ut till fasadliv då dess placering i söder ej påverkar gårdens ljusförhållanden.



*Bilden visar fotomontage över planförslaget, sett från sydöst, från hörnet Nybrogatan och Linnégatan. Takets öppna ramverk är fortsatt tydligt avläsbart  
Bild: Nyréns*



*Bilden visar fotomontage över planförslaget på dagen och kvällen sett från nordöst, längs med Nybrogatan. Bild: Nyréns*



## Vertikalitet och horisontalitet

Byggnadens två olika uttryck, vertikalt mot Nybrogatan och horisontellt mot torgbildningen ställer höga krav på utformningen av en enhetlig påbyggnad som förenar dessa två uttryck och volymer. Den föreslagna påbyggnaden tar upp den befintliga byggnadens horisontalitet och proportioner samtidigt som vertikal rytm följs upp i partiers och fönsters indelning.



*Bilden visar Guldvisken 26 med föreslagen påbyggnad, fasad mot norr, med dess olika horisontella och vertikala uttryck förtydligat med pilar. Bild: Stadsbyggnadskontoret*

## Detaljer, material och kulör

Stor varsamhet eftersträvas i detaljutformning och materialval. Karaktärsskapande fasadelement, detaljer och kulörer i den befintliga bebyggelsen tas upp i de nya tilläggen och integreras i helheten. Det mörka kulörvalet är väsentligt för upplevelsen av en sammanhållen volym och dess samspel med övriga mörka fasaddetaljer som brun koppar och svart granitsockel, samtidigt som kulören bidrar till att minimera takvolymens inverkan mot Nybrogatan.

## Föreslagen ny bebyggelse

Förslaget omfattar ytterligare en indragen takvåning vilket ökar våningsantalet från 8 till 9 våningar i en sammanhängande volym. Fastighetens kulturhistoriskt värdefulla byggnad, från 1950-talet, bevaras till stora delar upp till befintlig takfot mot Nybrogatan.



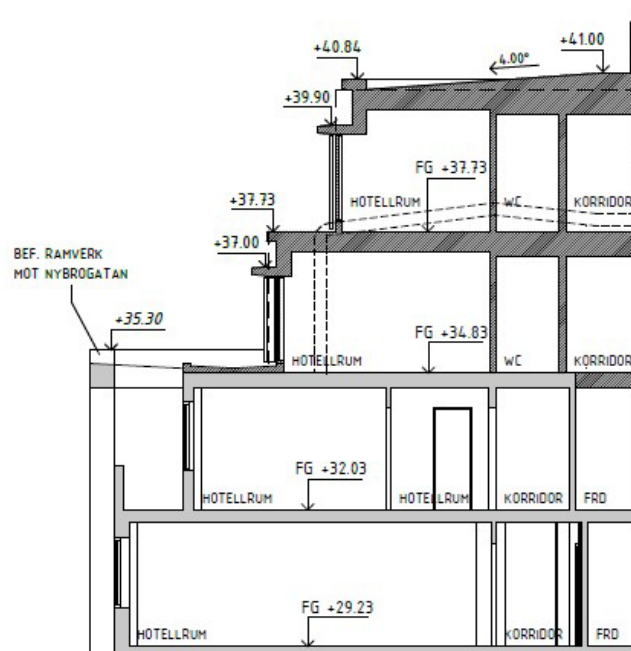
*Bilden visar Guldvisken 26 med föreslagen påbyggnad, fågelperspektiv sett mot söder, fasad mot norr. Bild: Nyréns*

Mot gården är befintlig kopparfasad helt riven och putsfasaden med dess kulör och fönsterrytm, proportioner och placering ansluter till föreslagen takpåbyggnad. Den nya påbyggnaden och gårdshuset utformas med hänsyn till befintliga kulturhistoriska värden och ges en inordnad roll i förhållande till det ursprungliga uttrycket och inordnar sig i strukturen kring torgbildningen.

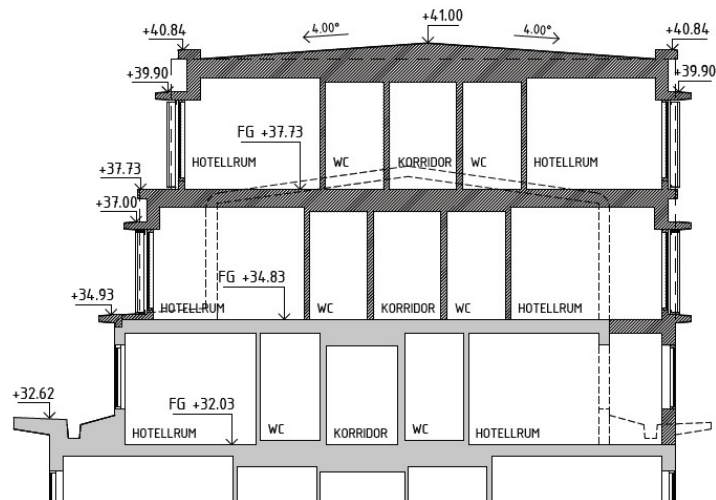


*Bilden visar Guldvisken 26 med föreslagen påbyggnad mot gården. Fågelperspektiv sett mot norr, fasad mot söder. Bild: Nyréns*



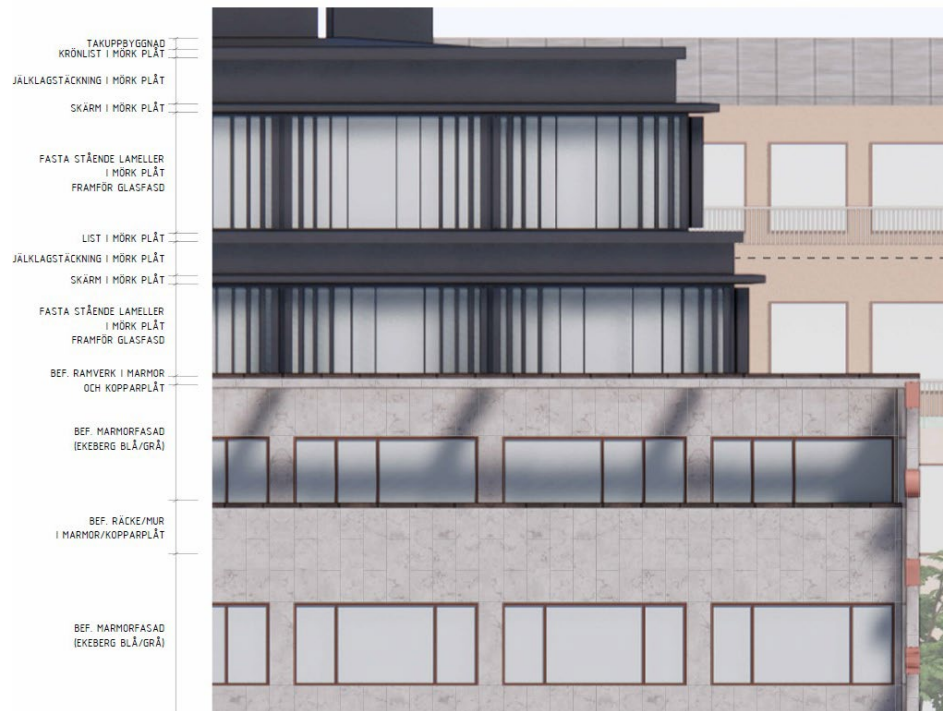


Bilden visar sektion i östvästlig riktning genom takpåbyggnaden. Till vänster i bild befintligt ramverk mot Nybrogatan. Streckad linje redovisar befintligt takkontur. Bild: Nyréns



Bilden visar sektion i nordsydlig riktning genom takpåbyggnaden, sedd mot öst. Streckad linje redovisar befintligt takkontur. Bild: Nyréns

Detaljer kring takets trappning, utformning och kulör är noga studerade och fyller olika funktioner. Trappningen är utformad utifrån att minimera inverkan mot Nybrogatan där även krön, krönlister och bjälklagstäckningens indrag från fasadliv utformats utifrån detta och samtidigt bidra till ett arkitektoniskt uttryck. De horisontella skärmarna är en modern tolkning av befintlig utstickande takfotsgesims samt förstärker påbyggnadens horisontalitet.



*Bilden visar fasadutsnitt med föreslagen påbyggnad med namngivna detaljer, fasad mot öster. I förgrunden visas Guldfisken 31 med möjlig påbyggnad, streckad linje befintlig höjd. Bild: Nyréns*

På den idag underbyggda innergården möjliggörs en gårdsbyggnad, i en våning, med funktionen konferenslokal med samma uttryck som takpåbyggnaden.



*Bilden visar fasad mot söder med föreslagen gårdsbyggnad. Bild: Nyréns*



*Bilden visar gårdsbyggnaden sedd mot öster, fasad mot väster, i samkomposition med befintliga traptorn. Bild: Nyréns.*

Längs med den norra fasaden möjliggörs sammanbyggnad av två befintliga skärmtak vilket medför ett längre sammanhängande skärmtak mot torgbildningen.



*Bilden visar fasad mot norr med föreslaget sammanhängande skärmtak mot torgbildningen. Bild: Nyréns*

## Gator och trafik

### Trafik

Trottoarernas och gatornas utbredning kommer att vara oförändrade och medför inga konsekvenser för gång- och cykeltrafik. Angöring av avfallsfordon är oförändrad i samband med planförslaget.

### Parkering

Fastigheten har eget garage i källaren vilket är större än hotellets behov, därav hyrs delar av garaget ut till privata aktörer. Planförslaget påverkar ej antalet parkeringsplatser i byggnaden. Skulle det utökande antalet hotellrum, som planförslaget möjliggör, utöka behovet av parkeringsplatser kan verksamheten återta de uthyrda platserna.

## **Tillgänglighet**

Entréer och angöring sker från Nybrogatan och torgbildningen, Nybrogatan 53 och Nybrogatan 53b. Det finns två trapphus i byggnaden, varav ett har direkt koppling till det fria, torgbildningen, och kommer att fungera som Tr2-trapphus. Alla våningar är tillgängliga med hiss.

Utrymning för hotellgästerna försämras inte då de fortsatt nås med höjdfordon från både Nybrogatan och torgbildningen samtidigt som de två trapphusen i byggnaden används för utrymning av byggnaden och tillkommande gårdshus.

Angöring av avfallsfordon sker fortsatt vid in- och utlastning mot torgbildningen vid Nybrogatan 53b, vilket fortsatt medför en dragväg inom fastställda normer.

## **Teknisk försörjning**

### **Vattenförsörjning, ledningsnät, el-, tele- och fibernät**

Fastigheten kan ansluta till det befintliga ledningsnätet för den tekniska försörjningen. Det gäller vatten, avlopp, dagvatten, el, tele, fjärrvärme.

### **Avfallshantering**

Framtida avfallshantering kommer ske på samma sätt som dagens avfallshantering och kan vid behov utökas i angränsande ytor vilket bedöms vara förenligt med den verksamhet som bedrivs och ständigt behöver anpassar sig till förändrade krav och regelverk.

### **Räddningstjänst**

Utrymning av byggnaden kan ske utan hjälp av räddningstjänstens stegutrustning eftersom det finns två utrymningstrappor som leder till det fria. Påbyggnaden med ytterligare en våning, totalt 9 våningar, påverkar inte möjligheterna till utrymning.

Vad gäller trapphus ska ett av de båda trapphusen utföras som Tr2-trapphus med åtföljande krav på brandsluss mellan trapphus och andra utrymmen, på hotellvåningen utgörs denna av hotellkorridoren. Där trapphus leder till det fria behövs brandsluss mot alla utrymmen som leder till utgången, vilket är trapphuset mot torgbildningen, Nybrogatan 53b.

Utrymningen för gårdshuset sker inom byggnaden, varvid två av varandra oberoende utrymningsvägar anordnas.

## Motiv till detaljplanens regleringar

### Användningsbestämmelser allmän plats

#### GATA [Gata]

Bekräftar befintlig användning.

### Användningsbestämmelser kvartersmark

#### O<sub>1</sub> [Hotell]

Möjliggöra fortsatt användning av hotell och utöka användningen genom påbyggnad på taket och gårdsbyggnad på befintligt underbyggt gårdsbjälklag.

### Egenskapsbestämmelser

#### Höjd på byggnadsverk

##### h<sub>1</sub> [Högsta nockhöjd är 42,5 meter över angivet nollplan]

Säkerställa och begränsa nivå för hisstoppar.

##### h<sub>2</sub> [Högsta nockhöjd är 41,0 meter över angivet nollplan]

Säkerställa en högsta nockhöjd för bebyggelsen som anses vara lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbild, i detta fall i samma höjd som intilliggande byggnad Guldfisken 31 och dess möjliga framtida påbyggnad.

##### h<sub>3</sub> [Högsta nockhöjd är 38,0 meter över angivet nollplan]

Säkerställa trappning av takpåbyggnad och minimera dess inverkan från Nybrogatan.

##### h<sub>4</sub> [Högsta nockhöjd är 35,0 meter över angivet nollplan]

Säkerställa trappning av takpåbyggnad och minimera dess inverkan från Nybrogatan.

##### h<sub>5</sub> [Högsta nockhöjd är 18,5 meter över angivet nollplan]

Säkerställa lämplig nockhöjd på gårdshuset utifrån samkomposition med övriga volymer på gården och fasaden som helhet samt ej skymma bakomliggande fönster i fasad mot söder.

### Markreservat för allmännyttiga ändamål

#### X<sub>1</sub> [Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 2,7 meter, med undantag för pelare]

Genom bestämmelsen säkerställs framkomlighet och trafiksäkerhet vid hörnet Nybrogatan och torgbildningen, där byggnaden är indragen i gatunivå med pelare i byggnadens hörn.

### Skydd av kulturvärden

Guldfisken 26 har höga kulturhistoriska värden, vilket gör att byggnaden betraktas som särskilt värdefull. De delar av byggnaden som bedöms vara kulturhistoriskt värdebärande delar



planläggs med skydd- och varsamhetsbestämmelser.

Den föreslagna påbyggnadens laster, konstruktion, medför justeringar av stommen i näst intill hela byggnaden. Detta medför att bestämmelse kring rivningsförbud bedöms olämplig då den riskerar omöjliggöra genomförandet av förslaget.

**q1 [Fasad mot Nybrogatan ska bevaras avseende grå-vita marmorplattor och sockel av svart granit]**

Bestämmelsen säkerställer att byggnadens kulturhistoriskt värdefulla delar bevaras mot Nybrogatan och dess hörnpart samt att byggnadens sockel bevaras.

**q2 [Takmotiv mot Nybrogatan ska bevaras avseende öppet ramverk utförda i koppar och marmor]**

Bestämmelsen säkerställer att byggnadens kulturhistoriskt värdefulla delar bevaras.

**q3 [Fasad ska bevaras upp till 34,8 meter avseende kopparplåt. Sockel av svart granit bevaras]**

Bestämmelsen säkerställer att byggnadens kulturhistoriskt värdefulla delar bevaras. Kopparfasad ovan takfot, våning 7, ska bevaras upp till 34,8 meter när resterande delar av våningsplanet rivs samt att byggnadens sockel bevaras.

## **Takvinkel**

**O1 [Största takvinkel är 6 grader]**

Reglering av takvinkel avser ett flackt tak som har möjlighet att utföras i plåt.

**O2 [Största takvinkel är 10 grader]**

Reglering av takvinkel avser att taket som sammanbinder gårdsbyggnaden med befintlig fasad anpassas till befintliga fönsterband på fasad i söder.

## **Utformning**

**f1 [Takmaterial ska utföras av plåt, kulör mörkt varmgrå]**

Bestämmelsen syftar till att takmaterial ska efterlikna tidigare koppartak. Kulören ska harmonisera med befintligt koppar i fasad och övriga fasaddetaljer.

**f2 [Takmaterial ska utföras av plåt, kulör mörkt varmgrå, eller vara vegetationsklätt]**

Bestämmelsen syftar till att takmaterial ska efterlikna tidigare koppartak eller avvika till rådande uttryck och vara vegetationsklätt. Kulören ska harmonisera med befintlig koppar i fasad och övriga fasaddetaljer.

**f3 [Tak ska utföras i glas eller annat genomsiktligt material]**

Bestämmelsen syftar till att tak som sammanbinder gårdsbyggnad med befintlig fasad är ljusgenomsläppligt och av annan karaktär än övriga takmaterial.

**f4 [Fasad från 34,8 meter och påbyggnad på gårdsbjälklag ska bestå av stående lameller med bakomliggande glasyta som modulärt följer vertikal indelning i befintlig fasad. Krönlist, bjälklagstäckning, horisontella lister och skärmar ska utformas av plåt i mörkt varmgrå kulör som ska harmoniserar med befintlig kopparfasad och övriga mörka fasaddetaljer]**

Bestämmelsen syftar till att påbyggnaden ges ett uttryck som sammanbinder befintlig byggnads två olika men starka uttryck, en tydlig horisontalitet och vertikalitet. Kulören ska harmonisera med befintlig koppar i fasad och övriga mörka fasaddetaljer för att minimera inverkan av påbyggnaden mot Nybrogatan (fasaddetaljer se s. 25).

**f5 [Fasad mot gård ska utföras av puts likt befintlig fasad upp till 34,8m. Fönster ska linjera vertikalt och ha samma dimensioner, profilering och material som befintliga fönster]**

Syftet med bestämmelsen är att våning 7 som tidigare var indragen och utförd i koppar ska utföras i puts och ha likadana fönster och fönsterindelning likt övrig putsad fasad mot gård för att uppnå ett enhetligt uttryck när påbyggnaden är i liv med fasad.

**f6 [Fasad mot väst ska uppföras som slutna fasad]**

Bestämmelsen säkerställer att angränsande fastighet, Guld fisken 31:s byggrätt ej ska inskränkas eller begränsas av byggnadsdelar. Gäller ej fasad mot Guld fisken 3, söder, då dess byggrätt är fullt utnyttjad.

**f7 [Skärmtak medges över allmän plats. Dessa får högst kraga ut 2,5 meter från fasadliv, fri höjd ska vara minst 3,0 meter. Skärmtak får uppta högst 70% av norra fasadens längd]**

Syftet med bestämmelsen är att bekräfta befintligt skärmtak samt möjliggöra att två befintliga skärmtak byggs samman till ett sammanhängande skärmtak.

**f8 [Skärmtak medges över allmän plats. Dessa får högst kraga ut 2,2 meter från fasadliv, fri höjd ska vara minst 3,0 meter. Skärmtak får uppta högst 80% av östra fasadens längd]**

Syftet med bestämmelsen är att bekräfta befintligt skärmtak.

**f9 [Utöver högsta nockhöjd tillåts mindre tekniska installationer till en högsta höjd av 1.5 meter. De tekniska installationerna ska placeras indragna från byggnadens fasad med minst 1,5 meter]**

Syftet med bestämmelsen är att begränsa visuell påverkan av tekniska delar på tak.

**f<sub>10</sub> [Horisontella lister och skärmar får inskränka över angiven  
nockhöjd]**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att viktiga arkitektoniska uttryck kan fullföljas utanför fasadliv (fasaddetaljer se s. 25).

**f<sub>11</sub> [Krönlist och bjälklagstäckning ska vara indragen från  
fasadliv]**

Bestämmelsen syftar till arkitektoniskt grepp för att minimera takets och påbyggnadens volym mot Nybrogatan och torgbildningen (fasaddetaljer se s. 25).

**f<sub>12</sub> [Utöver högsta nockhöjd tillåts trapphus upp till högst  
placerade horisontella skärm]**

Bestämmelsen syftar till att befintligt trapphus mot torgbildningen kan förlängas upp i ny påbyggnad.

**Varsamhet****k<sub>1</sub> [Fasad mot norr ska ursprunglig utskjutande takgesims vara  
utförd i koppar och puts]**

Bestämmelsen syftar till att skydda och bevara gatubyggnadens kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla fasadkvaliteter.

**k<sub>2</sub> [Fönster ska bibehållas avseende dimensioner, profilering,  
och utförande i teak. Vid byte av befintliga aluminiumfönster  
ska nya fönster utföras i teak eller trä som ytbehandlas för att  
efterlikna omålad teak]**

Bestämmelsen syftar till att skydda och bevara gatubyggnadens kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla fasadkvaliteter som befintliga teakfönster men samtidigt möjliggöra förändringar på insidan som kan krävas för framtida anpassning av tekniska behov.

**k<sub>3</sub> [Fasad mot gård ska bibehållas upp till  
32,0 meter. Återställande till ursprunglig fasad medges, även  
avseende kulör]**

Bestämmelsen syftar till att skydda och bevara gatubyggnadens kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla fasadkvaliteter.

Återställande till ursprunglig fasad avser att befintlig solavskärmning kan rivas.

**k<sub>4</sub> [Vertikalt glasparti bibehållas avseende dimensioner. Vid  
byte av befintligt aluminiumparti ska nytt parti utföras i teak  
eller trä som ytbehandlas för att efterlikna omålad teak]**

Bestämmelsen syftar till att skydda och bevara gatubyggnadens kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla fasadkvaliteter gällande befintligt glasparti men samtidigt möjliggöra förändringar på insidan som kan krävas för framtida anpassning av tekniska behov.

**k<sub>5</sub> [Fasad mot norr bibehålls avseende vertikal indelning i befintlig fasadputs. Återställande till ursprunglig fasad medges avseende kulör]**

Bestämmelsen syftar till att skydda och bevara gatubyggnadens kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla fasadkvaliteter. Befintlig fasad är ljus vilken tidigare var utförd i brun puts.

**k<sub>6</sub> [Byggnadens volym ska bibehållas med avseende på befintliga byggnadsdelar. Befintliga byggnadshöjder och takvinklar ska bibehållas]**

Bestämmelsen syftar till att delar av befintlig byggnad och fasad ej förvanskas och att byggnadshöjder och takvinklar inte överskrider med hänsyn till byggnadens höga kulturhistoriska värde.

**[Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturvärden. Ändringar i såväl exteriör som interiör ska ta särskild hänsyn till byggnadens karaktär]**

Bestämmelsen skyddar och bevarar byggnadens historiska och kulturhistorisk integritet.

**Ändrad lovplikt****[Bygglov krävs även för ändring samt underhåll av byggnadsdelar med skydd och varsamhetsbestämmelser]**

För de delar av Guldfisken 26 som har skydds- och varsamhetsbestämmelser gäller utökad lovplikt i syfte att ge möjlighet till stöd, diskussion och kontroll av underhåll och ändringar som kan påverka det kulturhistoriska värdet. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att delar med höga kulturhistoriska värden inte förvanskas.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen har fått laga kraft.

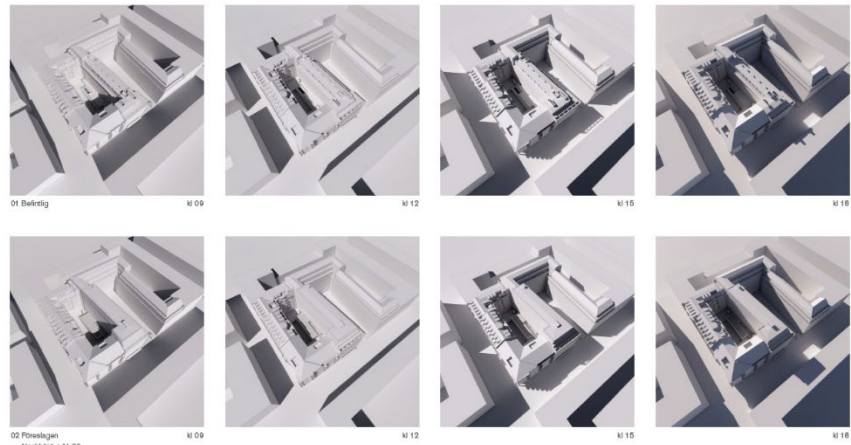
**Konsekvenser och avvägningar****Ljusförhållanden och lokalklimat****Sol- och skuggstudie**

Målet med utformningen av takets tillbyggnad har varit att inte nämnvärt försämrat ljusförhållandet för intilliggande fastigheter eller påverka återvändsgatans solljusförhållande negativt vid en eventuell framtida omvandling till park.

Planförslagets påverkan på sol- och skuggförhållandena för planområdet och dess närområde har studerats för tre tider på året,

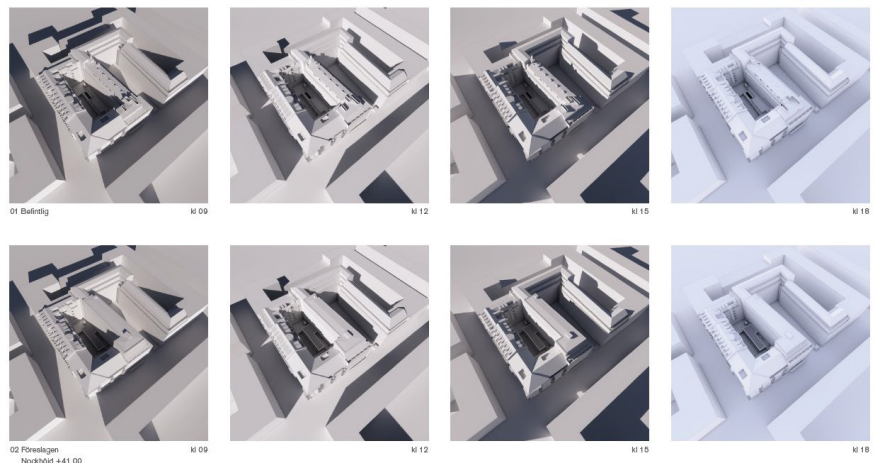
sommarsolstånd och vår- och höstdagjämning. Solstudien visar skillnaden mellan befintlig byggnadsvolym och det föreslagna tillägget.

Vid sommarsolstånd ger föreslagen påbyggnad möjlig förändring av skuggningen av Guldfisken 18. Möjlig påverkan sker först vid kl. 18. En marginell ökad skuggning av torgbildningen sker vid kl. 15.



*Bild visar sol- och skuggstudie vid sommarsolstånd, vid klockslagen 9, 12, 15 och 18, perspektiv sett från sydöst. Överst befintlig situation och nederst påverkan av planförslaget. Bild: Nyréns.*

Vid vår- och höstdagjämning ger det föreslagen påbyggnad en marginell ökad skuggning av Guldfisken 18. Påverkan bedöms främst ske kl. 12 och kl. 15.



*Bild visar sol- och skuggstudie vid vårdagjämning, 21 mars, vid klockslagen 9, 12, 15 och 18. perspektiv sett från sydöst. Överst befintlig situation och nederst påverkan av planförslaget. Bild: Nyréns.*

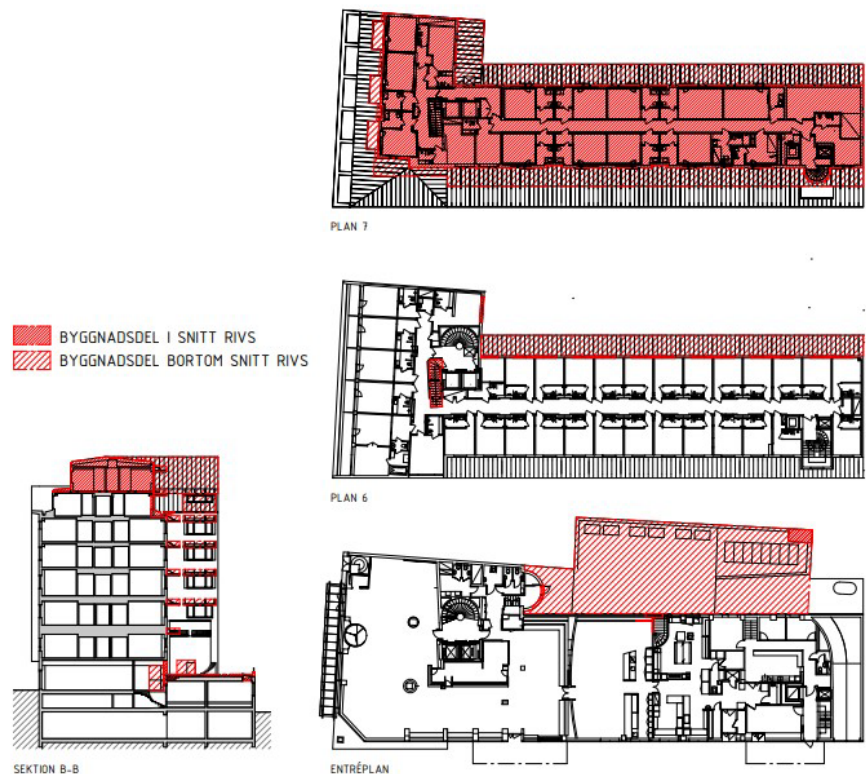
Sammanfattningsvis bedöms planförslaget medföra en marginell ökad skuggpåverkan för delar av omkringliggande bebyggelse. Påverkan är begränsad till kortare tidsperioder. Någon betydande försämring av boendekvalitet eller möjlighet till solljus på intilliggande fastighet eller torgbildning bedöms inte uppstå.



I en avvägning mellan olika intressen bedömer stadsbyggnadskontoret att ett tillskott av hotellrum och lokal i ett centralt och kollektivtrafikhärläge, överväger i förhållande till de negativa konsekvenser som uppförandet av ytterligare en våning får för intilliggande fastigheter. Kontoret bedömer att den olägenhet som intilliggande lägenheter eventuellt drabbas av i form av minskat dagsljusinsläpp inte är av betydande grad. Detta med anledning av fastighetens mycket centrala läge i Stockholms innerstad.

## Befintlig bebyggelse

Konsekvenserna av planförslaget bedöms vara positivt trots att förutsättningen för planförslagens takpåbyggnad är att delar av byggnaden behöver rivas, i huvudsak befintlig takpåbyggnad samt kopparfasad på plan 7 mot gården.



*Bilden redogör för de delar av befintlig byggnad som ska rivas. Bild: Nyréns*

Detaljplanen omfattar även skydds- och varsamhetsbestämmelser med syfte att skydda den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden. Den föreslagna påbyggnadens laster medför justeringar av stommen i näst intill hela byggnaden. Detta medför att bestämmelse kring rivningsförbud bedöms olämplig då den riskerar omöjliggöra genomförandet av förslaget.

## Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården

"Stockholms innerstad med Djurgården", vilket innebär att förändringar inom området ska genomföras med särskild hänsyn till dess kulturhistoriska värden. En antikvarisk konsekvensanalys har tagits fram som underlag för planförslaget.

Detaljplanen innebär viss påverkan på kulturvärden, men bevarar byggnaden genom skydds- och verksamhetsbestämmelser.

Sammantaget bedöms planförslagets påverkan på kulturmiljön vara begränsad. Åtgärderna har utformats med hänsyn till befintliga värden och den nya arkitekturen ges en inordnad roll i förhållande till det ursprungliga uttrycket. Den nya påbyggnaden och gårdshuset utformas med hänsyn till befintliga kulturhistoriska värden och ges en inordnad roll i förhållande till det ursprungliga uttrycket och inordnar sig i strukturen kring torgbildningen oavsett om Guldfisken 31 utför sin möjliga påbyggnad eller ej.

Förändringarna bedöms därmed vara förenliga med riksintressets intentioner och inte innebära någon påtaglig skada för de kulturhistoriska värden som ska skyddas.

## **Naturmiljö**

### **Mark och vegetation**

Planförslaget har liten inverkan på mark och vegetation utöver att gårdsbyggnaden har möjlighet att utföras med ett vegetationsklätt tak, vilket kan bidra till möjliga ekosystemtjänster.

### **Miljökvalitetsnormer**

#### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Planförslaget bedöms inte äventyra ytvattenförekomsten Strömmens möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Dagvattnet från planområdet renas och fördröjs inom fastigheten i liten omfattning innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i gata. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen.

Nickel är inte klassificerat i VISS för recipienten Strömmen. För denna enskilda parameter går det därför inte att dra slutsatser om huruvida miljökvalitetsnormer (MKN) riskerar att överskridas. Sammantaget bedöms dock planförslaget innebära en positiv påverkan på dagvattensituationen, särskilt med avseende på koppar, och förväntas inte äventyra möjligheten för Strömmen att uppnå gällande MKN. En reducerad koppartaksyta leder sannolikt till en minskad frigöring av kopparjoner, vilket i sin tur ger en lägre påverkan på Henriksdals reningsverk.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget inte försämra recipientens status, utan en minskad föroreningsbelastning samt en viss förbättring i dagvattenhanteringen förväntas genom införandet av grönt tak och alternativa materialval.

### **Miljökvalitetsnormer för luft**

Planområdet understiger gränsvärdena för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) och grova partiklar (PM<sub>10</sub>) enligt gällande miljökvalitetsnormer. Föroreningshalterna är klart lägre på innergården än vid fastighetsgräns mot gata.

### **Sociala värden**

#### **Socialt värdeskapande perspektiv**

Planförslaget, i stort sett, oförändrade användning utöver utökning av verksamhetens kapacitet i antalet hotellrum i ett kollektivnära läge bedöms bidra till en fortsatt blandning av verksamheter i området.

### **Hydrologiska förhållanden**

#### **Dagvatten**

Planförslaget innebär att dagvattenhanteringen inom planområdet marginellt förbättras. Då fastighetens yta huvudsakligen täcks av byggnader begränsas antalet lösningar för en lokal dagvattenhantering.

Flödesberäkningarna visar att det totala flödet från utredningsområdet inte ökar nämnvärt vid ett 20-årsregn utan klimatkompensering, jämfört med nuläget. Vid jämförelse mellan nuläget (utan klimatkompensering) och ett framtida klimatkomparerat 20-årsregn ökar dock avrinningen med cirka 26 %.

Givet utredningsområdets läge i en redan etablerad stadsmiljö är möjligheterna till att använda ytorna för lokalt omhändertagande (LOD) ytterst begränsade. Det finns inga förutsättningar att omhänderta dagvatten från tak i reningsanläggningar på marknivå då det inte finns någon tillgänglig yta, vilket innebär ett avsteg från stadens riktlinjer. Eftersom planändringen endast avser en begränsad påbyggnad tillämpas inte stadens åtgärdsnivå.

Den kopparbeklädda takytan minskar avsevärt i samband med ombyggnationen – från 1 047 m<sup>2</sup> till 168 m<sup>2</sup> – vilket bedöms ha en direkt positiv effekt på dagvattnets kvalitet. Minskningen av koppar i takmaterialet kan förväntas leda till en betydande reduktion av kopparutsläpp till dagvatten, både på kort och lång sikt.

Det gröna taket som föreslås på gårdsbyggnaden är en integrerad del av dagvattenhanteringen inom detaljplaneområdet, även om takvattnet inte leds om till det. I stället fungerar det gröna taket som en lokal fördröjningsvolym genom att ta hand om det regnvatten som annars hade belastat den hårdgjorda gårdsytan. Därigenom bidrar det gröna taket till att minska både flödesintensitet och dagvattenvolym, samt ger en fördröjande effekt vid nederbörd.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Förorenad mark**

Av de utredningar som är genomförda finns inga indikationer att mark och grundvatten på fastigheten är förorenat och utifrån de planerade förändringarna i detaljplanen vilka inte innefattar några schaktarbeten bedöms inte några ytterligare utredningar nödvändiga avseende markföroreningar.

Den som äger eller brukar en fastighet skall genast underrätta miljöförvaltningen om det upptäcks en förorening på fastigheten. Miljöförvaltningen är tillsynsmyndighet för anmälan enligt 28 § i förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899).

### **Översvämningsrisk**

Planförslaget innebär att översvämningsrisken inom fastigheten delvis hanteras genom förbättrade dagvattenlösningar. På innergården planeras fördröjningsåtgärder i form av möjligt vegetationstak som bidrar till lokal fördröjning av regnvatten. Syftet med åtgärderna är att minska risken för uppdämning och ytaavrinning vid kraftig nederbörd.

### **Riksintresse**

Detaljplanen bedöms inte innebära någon negativ påverkan på riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11 a § 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 bygger på kriterier i 5 § och 10 - 13 §§ i miljöbedömningsförordningen. Inför att planarbetet påbörjades begärdes underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret. Dessa tillsammans med de utredningar som tagits fram ligger till grund för



stadsbyggnadskontorets bedömning.

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

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

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Samråd	31 mars 2026 - 11 maj 2026
Granskning	december 2026 - januari 2026
Antagande	mars 2027
Laga kraft, tidigast	april 2027



#### *Detaljplanens steg*

Tidplanen är preliminär och kan komma att ändras under processen för kommande skeden.

### Ansvarsfördelning

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. Byggaktören ansvarar för och bekostar även återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggaktörens bygg och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

### Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän plats inom detaljplanen.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Förändrad fastighetsindelning

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildning.

## Rättigheter

Planområdet berörs inte av några befintliga rättigheter.

I planförslaget finns utlagt markreservat (x) för allmän gång- och cykeltrafik med en fri höjd av 2,7 meter. Allmänhetens tillträde till utrymmet kan säkras genom inrättande av servitut.

Officialservitut inrättas genom fastighetsbildning i lantmäteriförrättningen.

## Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner PI.1778, P1 3907A, PI. 7575A och P1.6908 helt upphör att gälla inom planområdet.

## Markförvärv

Kommunen och berörda fastighetsägare har för avsikt att träffa avtal om att inrätta servitut innan detaljplanen antas. Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik (x-område) innebär en inlösenkyldighet för kommunen (PBL 14:18).

## Ekonomiska frågor

### Detaljplanens finansiering

Detaljplanens arbete finansieras genom planavtal upprättat med byggaktör. Ingen planavgift ska tas ut i samband med bygglovet.

### Ersättningsanspråk

Avtal kommer att upprättas där fastighetsägaren avstår från ersättningskrav med anledning av bestämmelser om skydd av kulturvärden. Avtalet ska upprättas innan detaljplanen går till antagande med exploateringskontoret.

### Fastighetsbildning

Fastigheten är fastighetsbildad därav är någon fastighetsbildning inte nödvändig för planens genomförande.

### Inlösen

Staden har för avsikt att träffa avtal för att inrätta servitut för allmän gång- och cykeltrafik (x-område).

### Tillkommande driftkostnader

Trafikkontoret i Stockholm stad ansvarar för drift av anläggningar inom kvartersmark reglerat som markreservat för allmän gång- och cykeltrafik (x-område).

## **Tekniska frågor**

### **Allmän plats**

Trafikkontoret i Stockholm stad ansvarar för drift av anläggningar inom allmän platsmark med användningen GATA.

### **Tekniska åtgärder**

Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet för dricksvatten och spillvatten samt dagvatten, el, tele, fjärrvärme. Stockholm vatten och avfall ansvarar för drift av vatten- och avloppsanläggningar inom fastigheten.

### **Utbyggnad vatten och avlopp**

Fastigheten kan ansluta till det befintliga ledningsnätet för den tekniska försörjningen. Det gäller vatten, avlopp, dagvatten, el, tele, fjärrvärme. Fastigheten kan ansluta till det befintliga ledningsnätet.

**SLUT**