



Planbeskrivning

Detaljplan för del av Blasieholmen 54 m.fl. i stadsdelen Norrmalm, S-Dp 2024-11157



Sammanfattning

Detaljplanen avser del av fastigheten Blasieholmen 54 m.fl. i stadsdelen Norrmalm. Syftet med planen är att pröva möjligheten att ge planstöd till en befintlig tillbyggnad i form av en paviljong som uppförts med tidsbegränsat bygglov för restaurangverksamhet, så att den kan kvarstå permanent.

Planområdet är beläget vid Södra Blasieholmshamnen i centrala Stockholm, i anslutning till stadens centrala vattenrum och viktiga målpunkter. Området ingår i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Huvudbyggnaden, det så kallade Burmanska huset, är grönklassad av Stadsmuseet och har höga kulturhistoriska och arkitektoniska värden.

I planarbetet har särskild hänsyn tagits till byggnadens kulturhistoriska värden och till platsens betydelse i stadsbilden.

Planförslaget bedöms bidra till ett mer levande stadsrum längs Blasieholmens kajstråk och ligger i linje med stadens kajstrategi samt översiktsplanens mål om en levande stadsmiljö.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att ge planstöd till en befintlig tillbyggnad i form av en paviljong som uppförts med tidsbegränsat bygglov för restaurangverksamhet, så att den kan kvarstå permanent.

Vidare är syftet att säkerställa att tillbyggnadens utformning anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön och den befintliga byggnadens arkitektoniska uttryck

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontorets initiala bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

| | |
|----------------------|---------------------------|
| Samråd | 26 maj 2026 – 6 juli 2026 |
| Granskning | februari 2027 – mars 2027 |
| Antagande | juni 2027 |
| Laga kraft, tidigast | augusti 2027 |

Tidplanen för efterföljande skeden efter samråd är preliminär och kan komma att ändras.

Innehåll

| | |
|---|-----------|
| Detaljplanens syfte | 4 |
| Inledning | 4 |
| Detaljplanens huvuddrag | 4 |
| Plandata | 4 |
| Handlingar | 5 |
| Medverkande | 5 |
| Planeringsunderlag | 6 |
| Kommunala beslut i övrigt | 7 |
| Strandskydd | 7 |
| Riksintressen | 7 |
| Planeringsförutsättningar | 7 |
| Stads- och landskapsbild | 7 |
| Befintlig bebyggelse | 8 |
| Kulturhistoriskt värdefull miljö | 9 |
| Gator och trafik | 10 |
| Service | 10 |
| Naturmiljö | 10 |
| Sociala värden | 11 |
| Geoteknik | 12 |
| Hydrologiska förhållanden | 13 |
| Hälsa och säkerhet | 14 |
| Planförslag | 15 |
| Sammanfattning av planförslaget | 15 |
| Arkitektonisk idé | 15 |
| Konstruktionsförutsättningar | 17 |
| Befintlig bebyggelse | 17 |
| Gator och trafik | 18 |
| Teknisk försörjning | 19 |
| Motiv till detaljplanens regleringar | 20 |
| Konsekvenser och avvägningar | 22 |
| Stads- och landskapsbild | 22 |
| Befintlig bebyggelse | 22 |
| Kulturhistoriskt värdefull miljö | 22 |
| Naturmiljö | 23 |
| Sociala värden | 24 |
| Hydrologiska förhållanden | 25 |
| Hälsa och säkerhet | 26 |
| Riksintresse | 27 |
| Upphävande av strandskydd | 27 |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan | 27 |
| Genomförande | 28 |
| Organisatoriska frågor | 28 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 29 |
| Ekonomiska frågor | 31 |
| Tekniska frågor | 31 |

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra att en befintlig tillbyggnad i form av en paviljong, uppförd med tidsbegränsat bygglov för restaurangverksamhet, kan kvarstå permanent.

Vidare syftar planen till att säkerställa att tillbyggnaden utformas med hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön och den befintliga byggnadens arkitektoniska uttryck samt att den anpassas till stadsbilden längs Blasieholmens kajstråk.

Inledning

Detaljplanens huvuddrag

Förslaget möjliggör att en befintlig tillbyggnad i form av en paviljong kan kvarstå permanent på mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas.

Paviljongen används för restaurangverksamhet kopplad till Grand Hôtel och utgör ett tillägg till den befintliga byggnaden, Burmanska huset. Planförslaget innebär att bestämmelser införs som reglerar paviljongens placering och övergripande utformning i syfte att säkerställa en anpassning till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Plandata

Planprocessen

Detaljplan för Blasieholmen 54 i stadsdelen Norrmalm, Stockholms stad, Stockholms stad, dnr 2024-11157, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden den 20 februari 2025 §15. Detaljplanen bedrivs med standardförfarande.

Storlek och läge

Planområdet omfattar i huvudsak en del av fastigheten Blasieholmen 54 med en yta av cirka 270 m². Fastigheten är belägen i stadsdelen Norrmalm och ligger mellan Södra Blasieholmshamnen och Hovslagargatan på Blasieholmen. En mindre del av fastigheten Norrmalm 3:43 ingår också i planområdet.

Planområdet ligger i anslutning till Burmanska huset och avgränsas av Södra Blasieholmsgatan i sydväst och av Hovslagargatan i sydost.

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar en del av fastigheterna:
-Blasieholmen 54, ägs av Blasieholmen 54 KB
-Norrholm 3:43, ägs av Stockholms kommun.

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 brandförsvaret.

- Underlag för undersökning om betydande miljöpåverkan (kulturförvaltningen, 2024)
- *Miljö- och hälsounderlag* (miljöförvaltningen, 2024)
- *Remissvar SSBF* (Storstockholms brandförsvaret, 2024)

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Antikvarisk konsekvensbeskrivning* (Tyréns, 2025)
- *PM Ljudkvalitet* (Delta Akustik, 2026)
- *Dagvattenutredning* (WSP, 2026)
- *Markmiljö*, (WSP, 2026)

Övrigt underlag

- Illustrationsbilaga (Tengbom, 2026)

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Hajir Latifi och plankartan är ritad av kartingenjör

Sanna Norrby och Vera Midelf. Ansvarig chef har varit Louise Heimler.

Planeringsunderlag

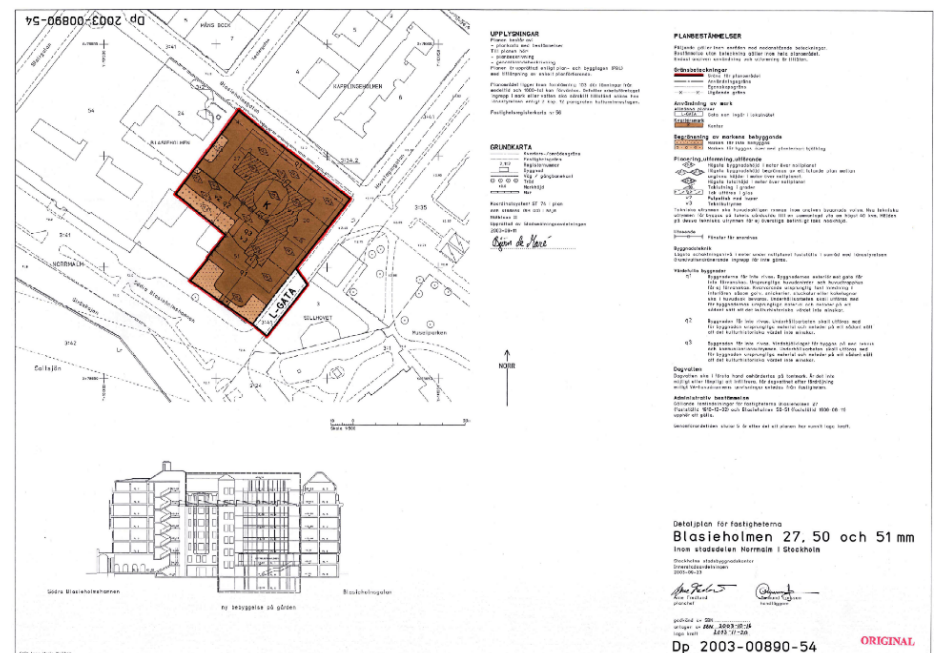
Översiktsplanen

Enligt Stockholms stads översiktsplan är planområdet beläget inom området centrala Stockholm. Översiktsplanen anger att kan staden utvecklas genom kompletteringar av den befintliga stadsstrukturen med hänsyn till stadens kulturhistoriska värden. Nya tillägg ska bidra till levande stadsmiljöer, aktiva bottenvåningar och attraktiva offentliga rum.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens mål om att stärka stadslivet och utveckla stadens centrala delar genom varsamma kompletteringar.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller detaljplan Pl 4060, fastställd 1939. Den befintliga paviljongen är uppförd på mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas och har därför uppförts med tidsbegränsat bygglov. Det tidsbegränsade bygglovet (Dnr 2022-15307-575) beviljades 2023-01-30 och gällde till 2025-12-31.



Karta som visar gällande plankarta och bestämmelser för planområdet

En ny detaljplan tas fram som ersätter delar av gällande detaljplan i syfte att möjliggöra att den befintliga paviljongen kan kvarstå permanent.

Kommunala beslut i övrigt

Tillbyggnaden har uppförts med stöd av ett tidsbegränsat bygglov, beslutat av Stadsbyggnadsnämnden den 30 januari 2023 (dnr 2022-15307). Lovet gällde för perioden 1 februari 2023 till och med 31 december 2025.

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd om inom 100 meter från befintlig strandlinje. Genom att gällande detaljplan ersätts av aktuellt planförslag återinträder strandskyddet och en ny bedömning om upphävande krävs.

Riksintressen

Planområdet är beläget inom riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården [AB 115] enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset omfattar stadens historiska struktur, bebyggelse och relation till vattenrummen.

Planområdet är beläget i ett känsligt kulturhistoriskt sammanhang med närhet till flera byggnader och miljöer av högt kulturhistoriskt värde.

Planeringsförutsättningar

Planeringsförutsättningar baseras på underlag från bland annat antikvarisk konsekvensbeskrivning, dagvattenutredning, bullerutredning samt yttranden från berörda förvaltningar. Dessa visar att området redan är ianspråktaget och att den befintliga paviljongen utgör ett tillägg till Burmanska huset.

Stads- och landskapsbild

Planområdet är beläget på Blasieholmen i centrala Stockholm och ingår i stadens historiska stenstad. Området präglas av en representativ stadsbild med stora institutionsbyggnader och hotellbebyggelse i direkt anslutning till stadens centrala vattenrum.

Bebyggelsen utgörs av stenhus i en varierad men sammanhållen skala, med tydliga fasaduttryck och bearbetade detaljer. Planområdet är en del av Grand Hôtels anläggning, där Burmanska huset utgör en integrerad del av hotellkomplexet. I närområdet återfinns även andra betydelsefulla byggnader såsom Nationalmuseum, vilket bidrar till platsens representativa karaktär.

Stadsrummet präglas av närheten till vattnet och utblickar över Strömmen. Södra Blasieholmshamnen utgör ett viktigt stråk för

rörelse och vistelse längs kajen, med tydlig koppling till stadens centrala delar.

Landskapsbilden domineras av mötet mellan stad och vatten, där kajrummet och de öppna vattenytorna ger långa siktlinjer och utblickar mot omgivande stadsrum och landmärken.

Befintlig bebyggelse



Burmanska huset fotograferad 1974. Illustration från Antikvarisk Konsekvensbeskrivning (Tyréns).

Inom planområdet finns den aktuella befintliga tillbyggnaden, i form av en paviljong som är uppförd i anslutning till Burmanska huset. Paviljongen används för restaurangverksamhet kopplad till Grand Hôtel och har uppförts med tidsbegränsat bygglov.

Paviljongen är utformad som en fristående byggnadsdel i en våning och är placerad på mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas. Tillbyggnadens är av paviljongkaraktär med en lätt konstruktionen och stora glaspartier med ett transparent intryck.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Enligt gällande detaljplan (Dp 2003-00890) är-befintlig byggnad, Burmanska huset skyddad genom planbestämmelse q₁.

Bestämmelsen innebär att byggnaden inte får rivas och att dess exteriör mot gata inte får förvanskas. Ursprungliga huvudentréer och huvudtrapphus får inte förvanskas och kvarvarande ursprunglig fast inredning ska i huvudsak bevaras.



Utsnitt från klassificeringskartan. Burmanska huset markerat i rött, det är grönklassificerat av Stadsmuseet och har således särskilda värden. Illustration från Antikvarisk konsekvensbeskrivning av (Tyréns).

Burmanska huset omfattas även av förvanskningsförbud enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen, vilket innebär att särskilt värdefulla byggnader inte får förvanskas. Planområdet är beläget inom riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115) enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Värdebärande delar utgörs bland annat av den monumentala mittkroppen (risaliten) med portik och valvöppningar, den bearbetade sockelvåningen samt byggnadens ursprungliga volym och proportioner. Den indragna placeringen från gatulinjen och förgårdsmarken är en del av byggnadens ursprungliga gestaltungsidé.

Stadsmuseet bedömer att den befintliga paviljongen påverkar möjligheten att avläsa byggnadens ursprungliga gestaltning.

Den befintliga paviljongen påverkar till viss grad möjligheten att avläsa byggnadens ursprungliga gestaltning.

Gator och trafik

Södra Blasieholmshamnen utgör en lokalgata som löper längs kajstråket på Blasieholmen och ansluter till Hovslagargatan-som går vidare till centrala delar av Norrmalm. Trafiken utgörs främst av lokal trafik, angöring till hotellverksamhet, leveranser och taxi.

I anslutning till planområdet finns angöringsmöjligheter längs gatan. Parkering sker huvudsakligen på gatumark i närområdet.

Södra Blasieholmshamnen används även av gående och cyklister som rör sig mellan centrala delar av Norrmalm, Kungsträdgården och Skeppsholmen. Gångbanor finns längs gatan och cykeltrafik förekommer i blandtrafik.

Planområdet har mycket god tillgång till kollektivtrafik. I närheten finns flera busslinjer samt tunnelbanestation Kungsträdgården inom gångavstånd.

Tillgängligheten till planområdet är god. Entré och vistelseytor är utformade i marknivå utan större nivåskillnader, vilket möjliggör tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Service

Kommersiell service

Planområdet är beläget i ett centralt område med tillgång till kommersiell service i närområdet. Längs Södra Blasieholmshamnen finns ett mindre antal restauranger. Endast ett fåtal av dessa har direkt koppling till gaturummet, däribland restaurangverksamheten inom planområdet samt verksamheten vid Lydmar Hotel.

I övrigt finns ytterligare restauranger, caféer och service i närliggande delar av centrala Norrmalm, bland annat kring Kungsträdgården.

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av förgårdsmarken framför Burmanska huset som i huvudsak upptas av den uppförda paviljongen. Området saknar vegetation i form av träd, buskar eller annan etablerad växtlighet och utgör ingen del av något sammanhängande naturmarksområde.

Skyddade områden

Planområdet berör inte något skyddat naturområde såsom naturreservat, kulturresevat, Natura 2000-område, Nationalstadsparken eller biotopskyddsområde.

Skyddade arter

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen, för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Dagvatten från planområdet leds till det befintliga dagvattensystemet.

Stockholms stad tar fram lokala åtgärdsprogram (LÅP) för stadens vattenförekomster. Åtgärdsprogrammen anger vilka åtgärder som behöver genomföras i befintlig miljö för att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Planområdet är redan ianspråktaget och utgör en mycket liten del av Strömmens avrinningsområde.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna för luft klaras inom planområdet.

Även i förhållande till kommande riktvärden enligt nytt luftkvalitetsdirektiv, där gränsvärdena för dygnsmedelvärde föreslås sänkas till 50 µg/m³ för kvävedioxid och 45 µg/m³ för PM10, bedöms halterna i området ligga under riktvärdena.

Miljömålet för Frisk luft uppnås för både partiklar (PM10) och kvävedioxid. Miljöförvaltningen bedömer att någon ytterligare utredning av luftföroreningar inte är nödvändig.

Sociala värden

Socialt värdeskapande perspektiv

Planområdet är beläget i ett centralt och publikt läge i anslutning till Blasieholmens kajstråk, som är ett viktigt stråk för gående och besökare. Området präglas av kultur- och hotellverksamhet och besöksnäring och är ett välbesökt stråk med tydlig koppling till stadens centrala målpunkter.

Den befintliga restaurangverksamheten bidrar till att aktivera platsen och skapa vistelsekvaliteter i gaturummet. Verksamheten ger förutsättningar för ökad närvaro av människor under stora delar av dygnet, vilket kan bidra till en upplevd trygghet i området.

Barnperspektiv

Området saknar funktioner som är särskilt riktade till barn, såsom lekytor eller vistelsemiljöer för barn, och utgör inte en plats där barn i någon större utsträckning vistas på egen hand.

I närområdet finns dock offentliga platser såsom kajstråket och närliggande parker och torg, vilka kan användas av barn i sällskap med vuxna.

Geoteknik

Markförhållanden

Planområdet utgörs av ianspråktagen och hårdgjord mark inom innerstaden. Marken består huvudsakligen av uppbyggda ytor med underliggande konstruktioner och ledningsdragningar.

Under del av planområdet passerar en tunnelbaneanläggning som tillhör Region Stockholms tunnelbanesystem. Den del som är belägen under planområdet utgörs av ett ventilationsschakt.

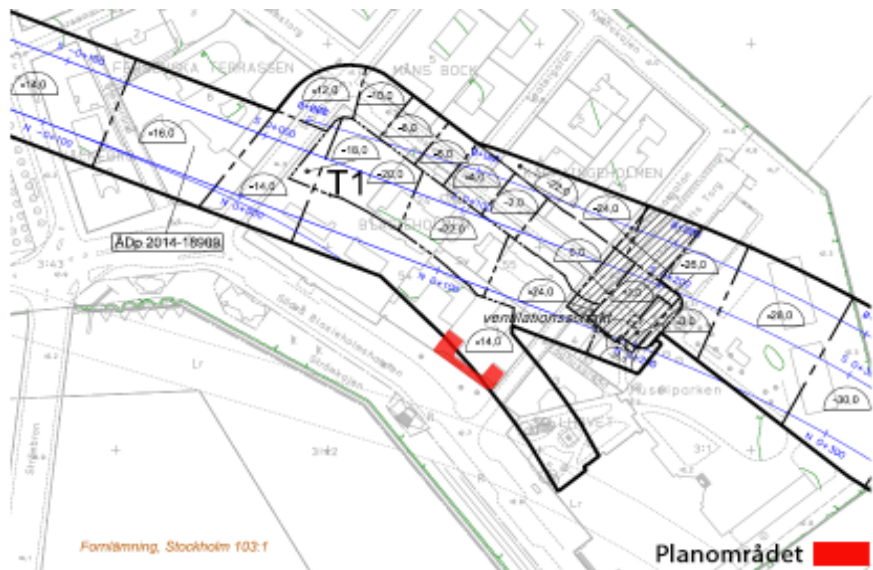


Illustration från plankarta för tunnelbanan, ÄDp/Dp 2014-18909.

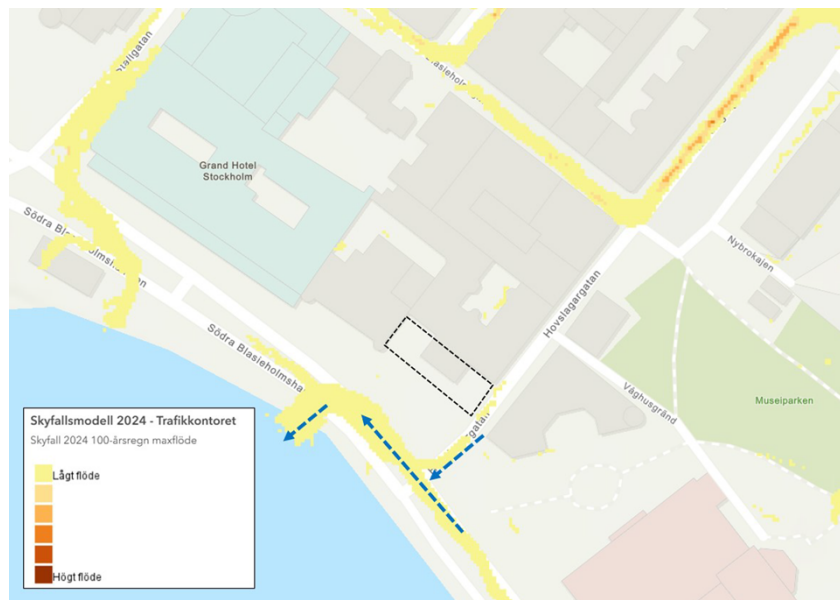
Anläggningen innebär att särskild hänsyn kan behöva tas vid markarbeten eller förändringar av markbelastning inom fastigheten. Eventuella åtgärder som kan påverka tunnelbaneanläggningen ska ske i samråd med Region Stockholm.

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå.

Stockholms stads åtgärdsnivå ska tillämpas vid all ny- och större ombyggnation. Syftet med åtgärdsnivån är att, tillsammans med åtgärderna i de lokala åtgärdsprogrammen för vatten, uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten i stadens vattenförekomster. Åtgärdsnivån bygger på en fördröjning av 20 mm nederbörd och en mer långtgående rening än bara sedimentation.



Maximalt vattenflöden under ett 100-årsregn med klimatkfaktor 1,4. Svart streckad linje visar utredningsområdets ungefärliga placering. Streckade pilar visar uppskattad flödesriktning enligt Scalgo Live. Källa: Stockholm stad (2024). Illustration från dagvattenutredning (WSP)

Dagvattenutredningen visar att dagvatten från planområdet huvudsakligen uppstår på paviljongens taktytor. Takmaterialet bedöms vara relativt rent och ersätter tidigare hårdgjorda marktytor i granit, vilket innebär att föroreningsbelastningen inte bedöms öka.

Dagvattnet avleds idag via stuprör och dagvattenbrunnar till det befintliga ledningsnätet och vidare till recipienten Strömmen. Möjligheterna till lokal fördröjning och rening inom planområdet är begränsade, men dagvatten hanteras i enlighet med stadens dagvattenstrategi.

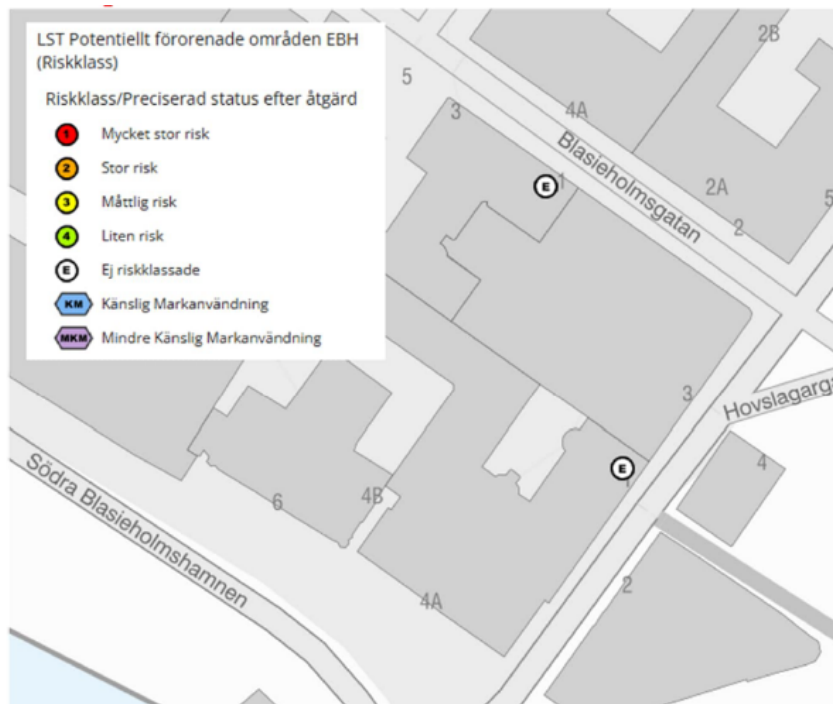
Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Eftersom paviljongen inte innehåller bostäder utan restaurang- och hotellverksamhet finns inga tillämpbara riktvärden för trafikbuller utomhus.

Förorenad mark

Enligt länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden finns risk för markföroreningar inom planområdet. I området och dess närhet har tidigare verksamheter förekommit, bland annat grafisk industri, vilket kan ha inneburit hantering av ämnen såsom tungmetaller och lösningsmedel.



Utklipp från länsstyrelsens EBH-karta (2025-12-17). Illustration från Utredning markmiljö (WSP)

Planområdet är beläget i en äldre del av innerstaden där fyllnadsmassor kan förekomma. Sådana massor kan ha varierande sammansättning och ursprung, vilket innebär att föroreningar kan förekomma även om de inte tidigare identifierats.

Miljöteknisk markundersökning visar att föroreningar förekommer i marken, men att uppmätta halter generellt underskrider eller ligger i nivå med tillämpbara riktvärden för aktuell markanvändning.

Sammantaget bedöms markförhållandena inte utgöra något hinder för planens genomförande, förutsatt att eventuella markarbeten hanteras i enlighet med gällande regelverk.

Planförslag

Sammanfattning av planförslaget

Planförslaget innebär att en befintlig tillbyggnad i form av en paviljong på fastigheten Blasieholmen 54 ges planmässiga förutsättningar att kvarstå permanent.

Paviljongen utgör ett komplement till den befintliga hotell- och restaurangverksamheten inom fastigheten och inrymmer serveringsytor. Tillbyggnaden består av två glasade volymer placerade symmetriskt på vardera sida om huvudbyggnadens portik och sammanlänkas genom en inglasning innanför portikens valv.

Planförslaget innebär att den del av marken som upptas av paviljongen och som i gällande detaljplan regleras som prickmark ändras så att befintlig bebyggelse kan ges byggrätt.

Arkitektonisk idé

Den arkitektoniska idén utgår från att bekräfta paviljongen som ett samtida tillägg som är tydligt avläsbart som en ny årsring som underordnar sig och samspelar med Burmanska huset kulturhistoriska värden.

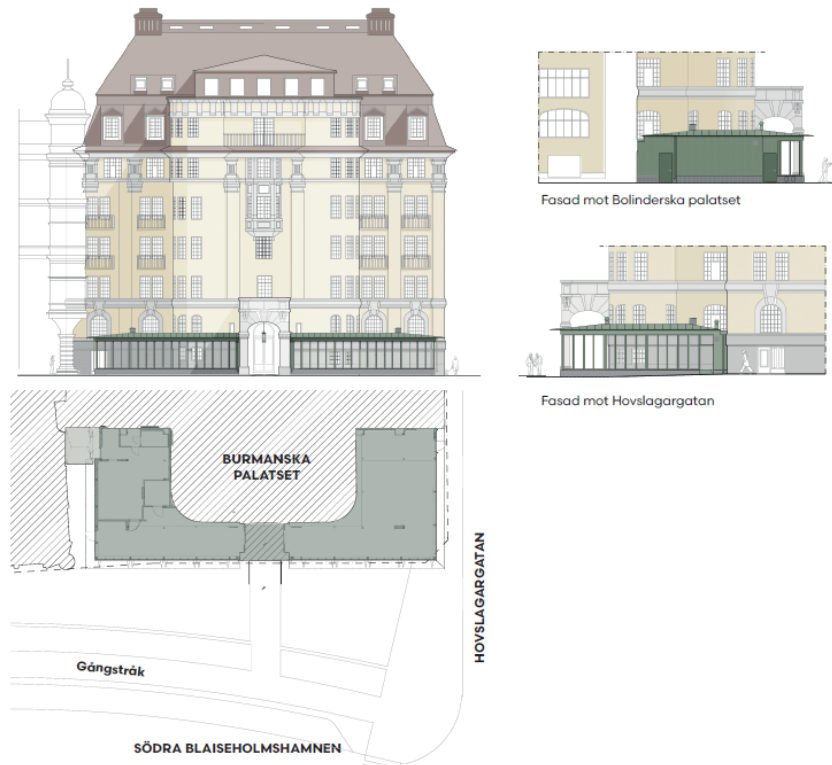
Paviljongen är uppförd som en lätt transparent konstruktion placerad symmetriskt på vardera sida om huvudbyggnadens entréportik.

-Paviljongen utgår från Burmanska husets fasad- och volymkomposition med tydlig mittaxel, och underordnar sig huvudbyggnadens volym, skala och arkitektoniska uttryck.



Fasad mot väst, arkitektonisk idé för paviljong, framtagen av Tengbom.

Gestaltningen präglas av en återhållsam och samtida arkitektur med glasade fasader. Transparensen i paviljongens glasade fasader möjliggör att viktiga delar av huvudbyggnaden, såsom sockelvåning, portik och fasaden med sina detaljer, fortsatt är avläsbara från det offentliga rummet. Paviljongen framträder därmed som ett tydligt men diskret tillägg.



Plan och fasadritning över paviljongen, illustration framtagen av Tengbom.

Tillbyggnaden är utformad som en fristående och i huvudsak reversibel konstruktion, vilket innebär att den befintliga byggnaden påverkas i begränsad omfattning. Detta är i linje med antikvariska principer om att nya tillägg ska kunna särskiljas från det historiska och utföras med respekt för befintliga värden.

Planförslaget säkerställer att tillbyggnaden ska ges en lätt och transparent karaktär samt att tekniska installationer inte placeras synligt ovan tak. Utformningen ska samordnas med huvudbyggnadens arkitektur och platsens kulturhistoriska värden.

Den arkitektoniska idén syftar till att möjliggöra en fortsatt användning av platsen samtidigt som Burmanska husets kulturhistoriska värden bevaras och dess roll i stadsbilden fortsatt kan upplevas.

Konstruktionsförutsättningar

Tillbyggnaden har utformats med utgångspunkt i att den befintliga byggnadens fasad ska bevaras och inte påverkas negativt. Detta görs med en självbärande konstruktion som saknar bärande infästningar i huvudbyggnaden. Samtliga laster tas upp i en bärande stomme med pelare och grundläggning i en separat bottenplatta, vilket innebär att ingen last överförs till den befintliga fasaden.

Mötet mellan tillbyggnaden och fasaden sker med ett släpp samt med mjuka och reversibla fogar och tätningar. Detta minimerar risken för fuktpåverkan och möjliggör att tillbyggnaden kan demonteras utan att den kulturhistoriskt värdefulla fasaden skadas.

Markarbeten utförs så att påverkan på Burmanska huset minimeras. Vid ett eventuellt borttagande av tillbyggnaden kan marken återställas till ett skick som motsvarar nuvarande utformning.

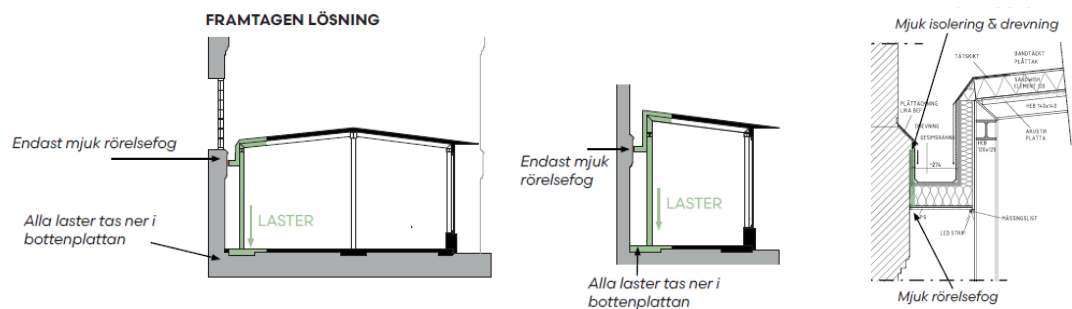


Illustration som redovisar paviljongens konstruktion (Tengbom).

Befintlig bebyggelse

Planförslaget avser Burmanska husets paviljong som uppförts med tidsbegränsat bygglov. Burmanska huset utgör en kulturhistoriskt värdefull byggnad med höga arkitektoniska kvaliteter. Planförslaget innebär att den befintliga paviljongen, som är placerade framför byggnaden, ges planmässiga förutsättningar att kvarstå.

Paviljongen påverkar i viss utsträckning möjligheten att uppfatta byggnadens sockelvåning och delar av bottenvåningens fasad från det offentliga rummet. Även portiken, som utgör ett viktigt arkitektoniskt motiv, blir mindre framträdande genom tillägget. Stadsmuseet har i sitt yttrande framhållit att tillbyggnaden påverkar läsbarheten av byggnadens ursprungliga gestaltning.

Samtidigt är byggnadens övergripande volym, proportioner och huvudsakliga fasaduttryck fortsatt avläsbara. Paviljongen är utformade som fristående tillägg och innebär endast begränsade ingrepp i den befintliga byggnaden.

Enligt framtagen antikvarisk konsekvensbeskrivning bedöms tillägget sammantaget inte förvanska byggnadens kulturhistoriska värden. De värdebärande delarna påverkas i viss utsträckning, men inte i sådan grad att byggnadens kulturhistoriska betydelse går förlorad.



Fotografi på Burmanska huset efter renoveringen 2004-06. (Tyréns).

Gator och trafik

Parkering

Planförslaget innebär ingen förändring av parkeringssituationen i området. Parkering för bil sker fortsatt på gatumark i närområdet samt i närliggande parkeringsanläggningar i centrala Stockholm.

Planområdet saknar egna parkeringsplatser och någon ny parkering tillskapas inte inom ramen för detaljplanen.

Cykelparkering hanteras inom fastigheten och i anslutning till omgivande gaturum. Planförslaget medför ingen förändring av befintliga förutsättningar för cykelparkering.

Tillgänglighet

Planområdet är beläget i marknivå och nås via angränsande gator och gångstråk. Entréer till paviljongen är placerade i direkt anslutning till det offentliga rummet utan större nivåskillnader, vilket möjliggör god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Angöring till verksamheten sker från Södra Blasieholmshamnen och Hovslagargatan. Avståndet mellan angöringsplats och entré bedöms uppfylla stadens riktlinjer för tillgänglighet.

Tillgänglighet för räddningstjänst säkerställs genom befintlig gatustruktur och angöringsmöjligheter i direkt anslutning till planområdet.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och ledningsnät

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Planområdet ingår i ett duplicerat ledningssystem där dagvatten och spillvatten leds i separata ledningar. Spillvatten leds till reningsverk medan dagvatten leds till recipienten Strömmen.

Avfallshantering

Avfall från verksamheten inom planområdet hanteras tillsammans med Grand Hôtels befintliga avfallssystem. Hämtning sker via befintliga angöringslösningar och bedöms fungera utan att påverka omgivande trafik. Avfallshanteringen ska följa Stockholm Vatten och Avfalls riktlinjer i "Projektera och bygg för god avfallshantering".

Räddningstjänst

Planförslaget innebär ingen förändring av befintlig byggnadsstruktur eller utrymningsprinciper. Utrymning från paviljongen och huvudbyggnaden sker direkt till det omgivande gaturummet.

Räddningstjänstens angöring sker via angränsande gator, främst Södra Blasieholmshamnen och Hovslagargatan, med god framkomlighet och tillgänglighet i direkt anslutning till planområdet.

Planförslaget förutsätter att utrymningsvägar från huvudbyggnaden inte påverkas negativt. Detta har särskilt beaktats i planarbetet.

Några särskilda åtgärder i form av nya räddningsvägar eller brandtekniska installationer bedöms inte vara nödvändiga inom ramen för detaljplanen.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser

C₁ [café- och restaurangändamål]

Möjliggör användning för café- och restaurangverksamhet inom planområdet.

T₁ [Tunnelbana. Avgränsas vertikalt mellan -14 och -41 meter under angivet nollplan]

Säkerställer befintlig tunnelbaneanläggning under planområdet.

Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnadsverk

Bestämmelsen säkerställer att delar av planområdet inte bebyggs ytterligare.

Byggnaders användning

Byggnaden ska användas för café- eller restaurangändamål

Bestämmelsen säkerställer användningen inom planområdet.

Höjd på byggnadsverk

- Högstanockhöjd är 4,2 meter
- Högsta tillåtna fasadhöjd är 3,6 meter
- Högsta tillåtna totalhöjd för ventilationshuvar är 4,7 meter

Bestämmelserna syftar till att säkerställa att tillbyggnaden underordnar sig huvudbyggnaden och anpassas till dess skala och gestaltning. Bestämmelsen högsta totalhöjd reglerar den maximala höjden för tekniska installationer, såsom ventilationshuvar, i syfte att begränsa deras visuella påverkan och säkerställa en anpassning till byggnadens gestaltning.

Skydd av kulturvärden

q₁ [Byggnadens exteriör ska bevaras, undantaget inglasning av entréparti. Anslutning till intilliggande befintlig byggnad ska ske utan ingrepp i dess ursprungliga fasad som skadar eller förvanskar byggnadens kulturhistoriska värden.]

Säkerställer att byggnadens kulturhistoriska värden och ursprungliga gestaltning bevaras. Bestämmelsen reglerar även att anslutning mellan paviljongen och huvudbyggnaden ska ske utan ingrepp som skadar eller förvanskar den befintliga fasaden.

Takvinkel

Största takvinkel är 7 grader

Reglerar takets lutning för att säkerställa en lågmäld och underordnad utformning.

Upphävande av strandskydd

Strandskydd upphävs inom planområdet enligt 4 kap. 17 § PBL

Strandskyddet upphävs då området redan är ianspråktaget och väl avskilt från området närmast strandlinjen genom gata, kajmiljö och annan exploatering.

Utformning

f₁ [Endast skärmtak medges]

Säkerställer en lätt och underordnad tillbyggnadskaraktär.

Tak ska ha en lätt takfot som kragar ut 0,3–0,7 meter från fasadliv

Säkerställer en arkitektonisk utformning som bidrar till paviljongens lätta karaktär.

Tak ska utföras i varm grön kulör

Bidrar till en sammanhållen gestaltning och anpassning till byggnadens och platsens färgsättning.

Fasader ska huvudsakligen utföras i glas med vertikala glaspartier med jämn rytm och ges en lätt och transparent paviljongkaraktär

Säkerställer en transparent och lätt utformning som underordnar sig huvudbyggnaden.

Fönsterkarmar ska utföras i varm grön kulör

Bidrar till en enhetlig och sammanhållen gestaltning.

Sockel ska utföras i natursten. Sockelns överkant får vara högst 0,6 meter över anslutande färdig mark

Säkerställer en robust och platsanpassad utformning samt en tydlig anslutning till mark.

Tekniska installationer får inte placeras ovan tak

Syftar till att begränsa visuell påverkan och bevara byggnadens arkitektoniska uttryck.

Utförande

b₁ Lägsta schaktningsnivå är -14,0 meter under nollplanet

Säkerställer att tunnelbaneanläggningen under mark inte påverkas vid markarbeten.

Genomförandetid

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

Konsekvenser och avvägningar

Stads- och landskapsbild

Planförslaget innebär att befintlig paviljongvid Burmanska huset kan kvarstå permanent. Tillägget medför att byggnadens front mot gaturummet förändras och att delar av sockelvåningen och portiken blir mindre framträdande i stadsbilden.

Paviljongen innebär att byggnadens ursprungliga relation till förgårdsmarken och dess tydliga fristående placering blir mindre läsbar. Även vissa siktlinjer i gaturummet påverkas, då paviljongen delvis skymmer byggnadens nedre delar och begränsar upplevelsen av dess arkitektoniska detaljer från vissa vinklar.

Samtidigt är paviljongen låg, transparent och underordnad huvudbyggnaden, vilket gör att Burmanska husets övergripande volym, proportioner och siluett fortsatt är tydligt avläsbara. Den visuella kontakten med Burmanska huset bibehålls i stora delar genom paviljongens glasade fasader.

Planförslaget innebär att ett samtida tillägg permanentas i en kulturhistoriskt känslig miljö. Detta medför en viss negativ påverkan på stadsbildens historiska läsbarhet, men påverkan begränsas genom tilläggets utformning och skala.

Sammantaget bedöms planförslaget medföra en mindre negativ påverkan på stadsbilden, där byggnadens övergripande karaktär och roll i stadsrummet fortsatt kan uppfattas.

Befintlig bebyggelse

Planförslaget innebär att befintlig tillbyggnad i form av en paviljong ges planstöd att kvarstå permanent.

Tillbyggnaden är fristående från huvudbyggnaden och har utformats så att ingrepp i den befintliga byggnadens konstruktion har begränsats. Befintlig byggnad påverkas därmed i liten utsträckning ur teknisk och konstruktiv synpunkt.

Planförslaget medför inga ytterligare påbyggnader, fasadändringar eller nya öppningar i huvudbyggnaden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planområdet ingår i riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. Inom planområdet finns Burmanska huset, som är grönklassat av Stadsmuseet och har höga kulturhistoriska värden.

Enligt framtagna antikvarisk konsekvensbeskrivning bedöms den befintliga tillbyggnaden i form av paviljongen sammantaget inte förvanska byggnadens kulturhistoriska värden. Tillägget är utformat som ett samtida och avläsbart komplement till huvudbyggnaden och följer antikvariska principer om tydlig åtskillnad mellan nytt och gammalt.

Paviljongen medför att vissa värdebärande delar av byggnaden, såsom sockelvåningen, entrépartiet och portiken, blir mindre framträdande i det offentliga rummet. Även byggnadens ursprungliga relation till förgårdsmarken och dess tidigare användning blir svårare att avläsa. Detta innebär negativa konsekvenser för läsbarheten av byggnadens historiska gestaltning.

Samtidigt är tillbyggnaden låg, transparent och underordnad huvudbyggnaden, vilket innebär att byggnadens övergripande volym, proportioner och arkitektoniska uttryck fortsatt kan uppfattas. Tillägget har utformats med en återhållsam karaktär och med begränsade ingrepp i den befintliga byggnaden.

Planförslaget innebär att en tillfällig lösning permanentas, vilket minskar möjligheten att återställa den tidigare förgårdsmarken. Sammantaget bedöms dock påverkan vara begränsad och inte av sådan omfattning att byggnadens kulturhistoriska värden förvanskas eller att riksintressets värden påtagligt skadas.

Befintlig situation - Bakre fönstren

På de längre betraktavstånden syns något mindre av de bakre fasadfönstret i Burmanska palatset.

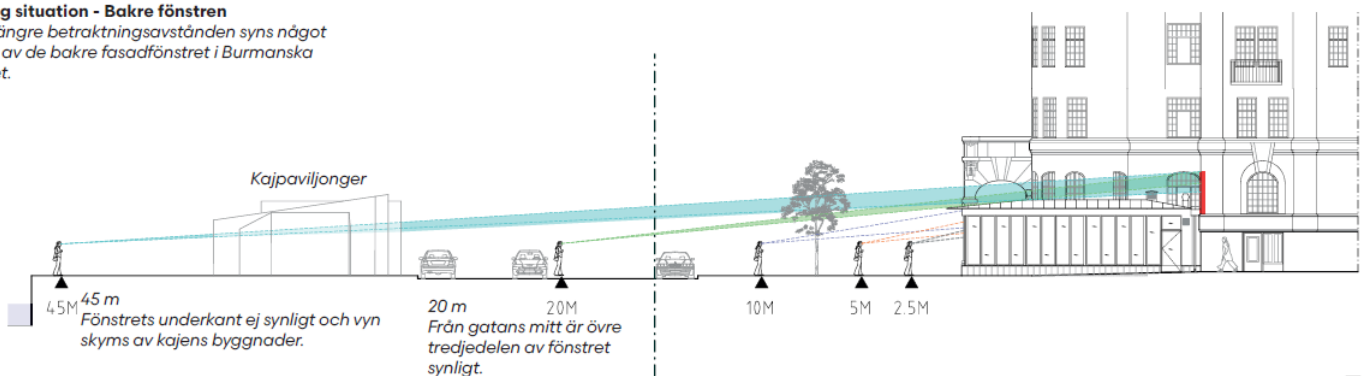


Illustration som redovisar paviljongernas påverkan på synligheten av Burmanska husets fönster vid olika betraktavstånd.

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planförslaget avser en befintlig tillbyggnad inom ett redan ianspråktaget och hårdgjort område. Någon naturmark finns inte

inom planområdet och inga åtgärder i form av schaktning, sprängning eller terränganpassning av betydelse bedöms tillkomma till följd av planförslaget.

Befintliga ekosystemtjänster inom planområdet saknas i dagsläget. Planförslaget medför ingen ytterligare minskning av dessa värden.

Sammantaget bedöms planförslaget inte medföra någon negativ påverkan på mark och vegetation eller på områdets ekosystemtjänster.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka Strömmens möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen. Dagvatten från planområdet leds till det befintliga dagvattenssystemet. Planförslaget bedöms inte försämra möjligheterna att uppnå gällande miljökvalitetsnormer.

Dagvattenutredningen visar att dagvatten från planområdet huvudsakligen uppstår på paviljongens taktytor. Planområdet utgör en mycket liten del av Strömmens avrinningsområde och planförslaget bedöms inte medföra någon ökad föroreningsbelastning av betydelse.

Stockholms stad tar fram lokala åtgärdsprogram (LÅP) för stadens vattenförekomster. Åtgärdsprogrammen anger vilka åtgärder som behöver genomföras i befintlig miljö för att uppnå miljökvalitetsnormerna. Planförslaget bedöms inte motverka genomförandet av sådana åtgärder.

Miljökvalitetsnormer för luft

Planförslaget bedöms inte påverka luftkvaliteten i området negativt.

Miljökvalitetsnormerna för luft klaras inom planområdet.

Planförslaget medför ingen förändring av trafikförhållanden eller markanvändning som kan antas påverka halterna av luftföroreningar.

Sociala värden

Socialt värdeskapande perspektiv

Genom att möjliggöra en verksamhet som är öppen för allmänheten bidrar planförslaget till ökad aktivitet i gaturummet, vilket kan ha

en positiv effekt på trygghet och upplevd säkerhet, särskilt under kvällstid.

Planområdet är beläget i ett centralt läge med god tillgänglighet och närhet till viktiga målpunkter, vilket innebär att platsen används av en bred grupp människor. Planförslaget bedöms bidra till att upprätthålla en tillgänglig och inkluderande stadsmiljö.

Ur ett jämställdhets- och trygghetsperspektiv bedöms planområdet ha goda förutsättningar. Det centrala läget med god överblick, närheten till kollektivtrafik och publika verksamheter bidrar till en miljö som är tillgänglig och användbar för en bred grupp av människor dygnet runt.

Planförslaget medför ingen förändring av platsens funktion i relation till barn. Inga ytor för lek eller rekreation tas i anspråk och planförslaget bedöms därmed inte påverka barns tillgång till utemiljöer eller vistelseytor.

Utifrån ett barnperspektiv bedöms planområdet ha begränsad betydelse, och planförslaget medför varken negativa eller positiva konsekvenser för barn.

Sammantaget bedöms planförslaget bidra till att stärka den sociala funktionen i området genom att möjliggöra fortsatt publik verksamhet och ett aktivt stadsrum.

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

Dagvatten från planområdet uppstår huvudsakligen på paviljongens takytor. Dagvattnet avleds via stuprör till dagvattenbrunnar och vidare till det befintliga dagvattenledningsnätet.

Planområdet är redan ianspråktaget och utgörs av hårdgjord mark. Några ytterligare dagvattenåtgärder inom planområdet bedöms därför inte vara möjliga att anlägga i någon större omfattning.

Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvatten, som bygger på en fördröjning av 20 mm nederbörd och en mer långtgående rening än enbart sedimentation, tillämpas inte i detta fall då planförslaget inte utgör ny- eller större ombyggnation. Dagvattnet hanteras istället i enlighet med stadens dagvattenstrategi.

Planförslaget bedöms inte medföra någon ökning av dagvattenflöden eller föroreningsbelastning av betydelse jämfört med dagens situation.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet avser restaurangverksamhet och omfattar inte bostäder. Riktvärden för trafikbuller för bostäder är därför inte tillämpliga.

Beräkningarna i framtagna bullerutredning visar att ljudnivån vid närmaste bostadsfastighet uppgår till cirka 37 dBA.

För en av ljudkällorna har ljuddata saknats, varför beräkningarna baseras på högsta tillåtna ljudeffekt. Fläkten används enligt uppgift endast vid behov. Då insatsdämpning i kanalsystemet inte kunnat fastställas har beräkningarna utgått från ett konservativt antagande, vilket innebär att de verkliga ljudnivåerna sannolikt är lägre än de beräknade.

Med hänsyn till installationernas drifttider och gällande riktvärden för industri- och verksamhetsbuller bedöms riktvärden kunna innehållas utan svårighet.

Förorenad mark

Inom planområdet och dess närområde har historiskt verksamheter förekommit som kan ha medfört föroreningar i marken. Enligt länsstyrelsens kartunderlag finns indikation på potentiellt förorenade områden.

En miljöteknisk markundersökning har genomförts. Resultaten visar att förekommande föroreningar generellt understiger tillämpbara riktvärden för aktuell markanvändning.

Planförslaget innebär ingen förändrad markanvändning och medför inte några omfattande markarbeten. Något behov av efterbehandlingsåtgärder bedöms därmed inte föreligga inom ramen för detaljplanen.

Om föroreningar påträffas i samband med framtida markarbeten ska detta anmälas till tillsynsmyndigheten i enlighet med gällande lagstiftning.

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).

Riksintresse

Planområdet ingår i riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115) enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset omfattar stadens historiska årsringar, den sammanhållna stenstadsstrukturen samt relationen till vattenrummen.

Blasieholmen utgör en del av detta kulturhistoriskt värdefulla sammanhang, där bebyggelsens skala, struktur och orientering mot vattnet är viktiga karaktärsdrag.

Planförslaget har utformats med hänsyn till dessa värden. Sammantaget bedöms planförslaget inte medföra någon påtaglig skada på riksintressets värden.

Värdebärande delar på Burmanska huset utgörs bland annat av den monumentala mittkroppen, risaliten, med portik och valvöppningar, den bearbetade sockelvåningen samt byggnadens ursprungliga volym och proportioner. Den indragna placeringen från gatulinjen och förgårdsmarken är en del av byggnadens ursprungliga gestaltungsidé.

Upphävande av strandskydd

Planområdet är beläget inom 100 meter från strandlinjen och strandskydd bedöms återinträda i samband med planläggningen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att särskilda skäl enligt 7 kap. 18 e § miljöbalken föreligger och att strandskyddet därför kan upphävas inom planområdet.

Planområdet utgörs av redan ianspråktagen och hårdgjord mark i direkt anslutning till befintlig hotellverksamhet och saknar betydelse för strandskyddets syften. Området är även genom gata, kajmiljö, bebyggelse och annan exploatering väl avskilt från området närmast strandlinjen. Innan den nuvarande tillbyggnaden uppfördes med tidsbegränsat bygglov var ytan dessutom avskild från allmänheten genom staket.

Planförslaget bedöms därmed inte påverka allmänhetens tillgång till strandområdet eller försämra livsvillkoren för djur- och växtlivet.

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/har genomförts.

Bedömningen bygger på kriterier i 5 § och 10 - 13 §§ i miljöbedömningsförordningen.

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.

Frågor relaterade till genomförd miljöbedömning och upprättad miljökonsekvensbeskrivning redovisas under rubriken nedan. Övriga miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

| | |
|----------------------|---------------------------|
| Samråd | 26 maj 2026 – 6 juli 2026 |
| Granskning | februari 2027 – mars 2027 |
| Antagande | juni 2027 |
| Laga kraft, tidigast | augusti 2027 |

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

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning.

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av åtgärder inom kvartersmark, inklusive drift och underhåll av befintlig bebyggelse samt eventuella anpassningar som krävs för planens genomförande.

Exploateringskontoret ansvarar för att upprätta erforderliga avtal kopplat till planens genomförande.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på initiativ av fastighetsägaren.

Eventuella åtgärder som berör befintliga ledningar eller anläggningar, såsom tunnelbaneanläggningen under planområdet, ska ske i samråd med berörda ledningsägare.

Avtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan Stockholms stad, genom exploateringsnämnden, och fastighetsägaren Blasieholmen 54 KB innan detaljplanen antas. I avtalet regleras genomförandefrågor, ansvarsfördelning samt eventuella marköverföringar.

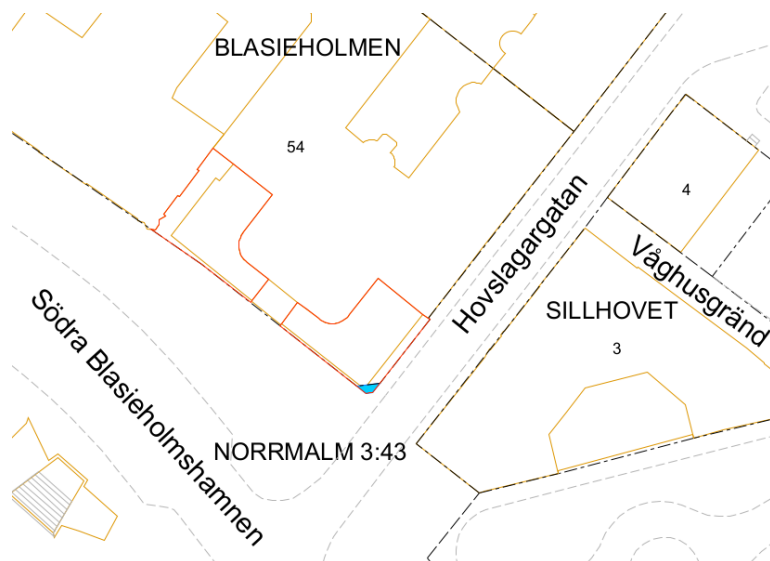
En mindre del av den befintliga tillbyggnaden är belägen på mark som ägs av Stockholms stad. För att möjliggöra planens genomförande avses fastighetsägaren förvärva denna mark.

Stockholm Exergi kan komma att teckna avtal med fastighetsägaren om eventuell ledningsflytt i enlighet med gällande markavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Vid förändrad fastighetsindelning prövar lantmäterimyndigheten bland annat att fastigheter blir lämpliga för sina ändamål.



Blåmarkerad yta visar yta som belägen inom fastigheten Norrmalm 3:43, som ägs av Stockholms stad.

En mindre del av planområdet är belägen inom fastigheten Norrmalm 3:43, som ägs av Stockholms stad. För att möjliggöra planens genomförande kan denna mark överföras till fastigheten Blasieholmen 54. Lantmäterimyndigheten prövar fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.

Rättigheter

Inom planområdet finns befintliga rättigheter, bland annat servitut för transportgång samt servitut avseende tunnelbaneanläggning med tillhörande skyddszon.

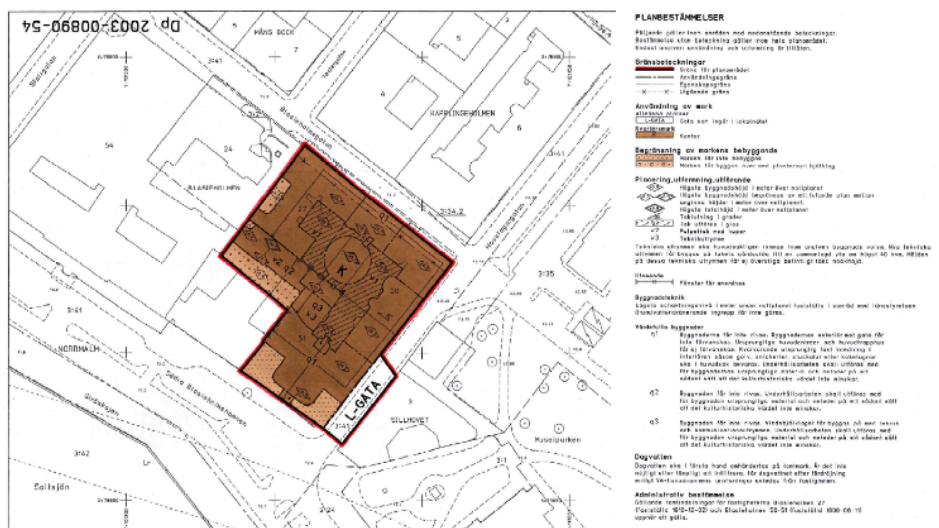
Inom fastigheten finns även befintliga ledningar. Dessa kan vara säkrade genom ledningsrätt eller andra rättigheter.

Planförslaget påverkar inte dessa rättigheter och de fortsätter att gälla oförändrat. De bedöms ha fortsatt planstöd och påverkas inte av planens genomförande. Några nya rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

| Rättigheter inom planområdet | | |
|---|---|---|
| Till förmån för Blasieholmen 55 | Fastighets AB Nystenen c/o Humlegården Fastigheter AB Box 5182 102 44 Stockholm | Servitut, Transportgång Belastar Blasieholmen 54 Akt 0180IM-07/12334.1 |
| Till förmån för Ladugårdsgärdet 1:29 | Region Stockholm Trafikförvaltningen c/o Storstockholms Lokaltrafik AB | Servitut, Tunnelbaneanläggning med skyddszon Belastar Blasieholmen 54 Akt 0180K-2020 Servitut, Tunnelbaneanläggning med skyddszon Belastar Norrmalm 3:42- 3:43 m.fl. Akt 0180K-2021-00674.1 |

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att en del av den befintliga detaljplanen Pl 4060, fastställd 1939, upphör att gälla inom planområdet. Enligt gällande detaljplan är delar av fastigheten planlagda som prickmark som inte får bebyggas. Planförslaget innebär att byggrätt medges inom denna mark.



Karta som visar gällande plankarta och bestämmelser för planområdet

Markförvärv

En mindre del av planområdet utgörs av mark som ägs av Stockholms stad. För att möjliggöra planens genomförande avses denna mark överföras till fastigheten Blasieholmen 54 genom fastighetsreglering.

Ekonomiska frågor

Detaljplanens finansiering

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

Fastighetsbildning

Eventuell fastighetsbildning bekostas av fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Fastigheterna är ansluten till de kommunala näten för dricks- och spillvatten. Nya ledningar och anslutningspunkter behövs inte för att försörja den befintliga fastigheten.