

Handläggare
Sofia Regnell
Telefon: 0850809021

Till
Östermalms stadsdelsnämnd
2021-11-25

Förslag till detaljplan för Riddaren 8 i stadsdelen Östermalm

Svar på remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr 2020-05832

Förslag till beslut

Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av ett bostadshus inom fastigheten Riddaren 8. Planen syftar även till att bekräfta befintlig planstridig bebyggelse. Den nya byggnaden föreslås uppföras på gården och nås via en portik i det befintliga gatuhuset. Planförslaget innebär att gården tillgängliggörs genom en publik användning i nybyggnadens bottenvåning. Den föreslagna gårdsbyggnaden avses ansluta till rådande stadsbyggnadsprinciper, där gårdsbyggnaden underordnar sig gatuhuset. Ett vidare syfte är att införa skydds- och varsamhetsbestämmelser som säkerställer ett bevarande av det befintliga gatuhusets kulturhistoriska värden.

Förvaltningen är positiv till tillskottet av bostäder och kommersiella lokaler i denna del av den täta stenstaden som förslaget innebär, vilket också är förenligt med Stockholms översiktsplan och bidrar till en levande och blandad stadsmiljö. Samtidigt vill förvaltningen påpeka att stadsdelsnämnden besvarat flera detaljplanremisser de senaste åren som innebär påbyggnader och tillbyggnader, av till exempel gårdshus, i den täta stenstaden på Östermalm. Enligt förvaltningen behövs det ett helhetstänk och en strategi för denna utveckling som visar hur till exempel friytetillgången påverkas i och med att bostadsgårdar bebyggs i denna del av stadsdelsområdet.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Östermalms stadsdelsnämnd till samråd om förslag till detaljplan för Riddaren 8 i stadsdelen Östermalm. Synpunkter på detaljplanen ska ha inkommit till stadsbyggnadskontoret senast den 21 november 2021. Då stadsdelsnämndens sammanträde är den 25 november kommer förvaltningens tjänsteutlåtande sändas in inom remisstiden, en

komplettering av ärendet kommer därefter ske med nämndens beslut.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Parkmiljöavdelningen norra innerstaden.

Ärendet

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av ett bostadshus inom fastigheten Riddaren 8. Planen syftar även till att bekräfta befintlig planstridig bebyggelse. Den nya byggnaden föreslås uppföras på gården och nås via en portik i det befintliga gatuhuset. Planförslaget innebär att gården tillgängliggörs genom en publik användning i nybyggandens bottenvåning. Den föreslagna gårdsbyggnaden avses ansluta till rådande stadsbyggnadsprinciper, där gårdsbyggnaden underordnar sig gatuhuset.

Plandata

Planområdet utgörs av fastigheten Riddaren 8 som är belägen på Humlegårdsgatan 5. Angränsade fastigheter utgörs bland annat av Ingenjörsvetenskapsakademien i söder och Östermalms saluhall i öster. Fastigheten ägs av MEAS fastigheter Marie Atmer.



Östermalms stadsdelsförvaltning
Parkmiljöavdelningen norra innerstaden

Karlavägen 104
Box 24 156
10451 Stockholm
Växel 08-50810000
Fax
ostermalm@stockholm.se
stockholm.se

Karta som visar planområdets avgränsning med omgivning. Fastigheten Riddaren 8 är markerat med rött.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Fastigheten är belägen i det område som benämns som City i översiktsplanen. Översiktsplanen anger att City är ett stadsutvecklingsområde med blandad stadsbebyggelse där en omfattande komplettering föreslås. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Ett tätare City med en intensiv stadsmiljö kan enligt översiktsplanen åstadkommas genom förändringar i befintlig bebyggelse samt genom utveckling av de offentliga rummen. Denna utveckling ska ske utan att skada riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården.

Program

Enligt Program för City är fastigheten belägen inom den klassiska stenstaden. Programmet uttalar att stenstaden tål vissa förändringar under förutsättning att dessa görs med utgångspunkt i bebyggelsens och stadsmiljöns kulturhistoriska värden. Tillbyggnader är möjliga om bebyggelsens skala bibehålls till höjd och bredd samt att den enhetliga takfotshöjden värnas. Programmet uttalar även ambitionen att motverka ensidiga funktioner. Som en del i strategin att öka funktionsblandningen i City planerar staden för ett större inslag av bostäder. Ambitionen är att utveckla City till en mer grönskande, levande och trygg stads- och gatumiljö över dygnets alla timmar.

Detaljplan

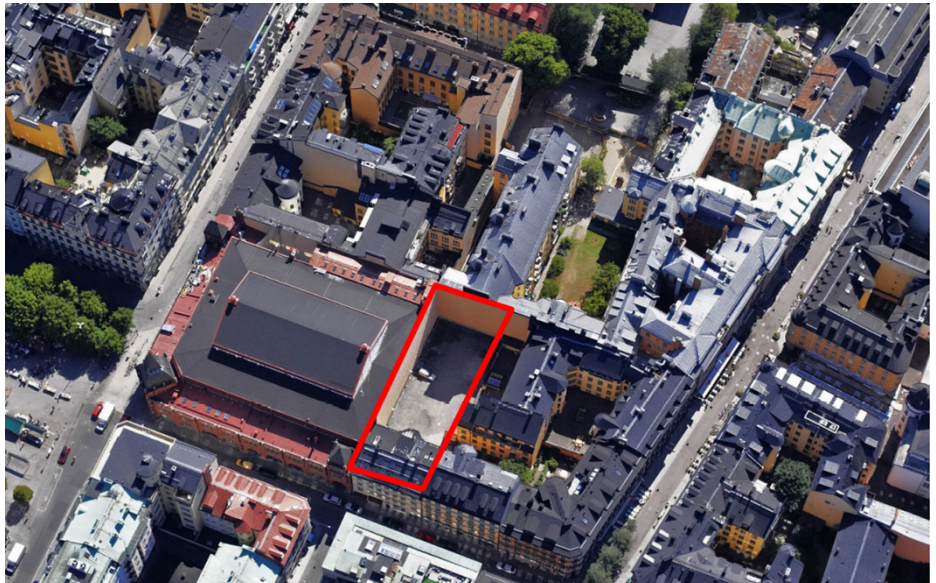
För fastigheten gäller detaljplan Pl 7729, som vann laga kraft 1978. Gathuset får användas för bostadsändamål och våning 1 samt bottenvåning får användas för affärs- och kontorsändamål (Br). Detaljplanen har en byggrätt för ett gårdshus som får uppföras i fyra våningar och inrymma bostäder (Be). Denna byggrätt har aldrig utnyttjats. Avsikten med gällande detaljplan var att befintlig bebyggelse i stora delar av kvarteret skulle rivas, till förmån för en typologi som bestod av gathus och friliggande lameller i kvarterets inre. Planen har inte genomförts tillfullo vilket inneburit att gatuhuset inom Riddaren 8 inte ryms inom byggrätten. Nuvarande kontorsanvändning är inte förenlig med gällande detaljplan.

Förutsättningar

Stadsbild

Kvarteret Riddaren sträcker sig från Riddargatan i söder till Östermalmstorg i norr och avgränsas av Nybrogatan, Grev Turegatan och Humlegårdsgatan. Gatorna härstammar från den

rutnätsplan som lades ut på malmarna i mitten av 1600-talet. Kvarteret Riddaren är ett av de största innerstadskvarteren. Genom dess ovanliga storlek inryms utöver sedvanliga bostadsfastigheter även kommersiella lokaler som Östermalms saluhall och inrättningar som det judiska utbildnings- och kulturcentret.



Flygfoto mot söder, fastigheten Riddaren 8 markerat med rött.

Befintlig bebyggelse

Den aktuella byggnaden på Humlegårdsgatan 5 ritades av arkitekten Emil Hawerman och uppfördes som ett bostadshus 1862. Hawerman ritade även de två byggnaderna på Humlegårdsgatan 7 respektive 9 som uppfördes ungefär vid samma tid. De slätputsade fasaderna med enkla gesimser och markerad sockel äger en symmetrisk komposition. Byggnaderna uppfördes i fyra våningar, en höjd som har anpassats till Humlegårdsgatans smala gatusektion, vilket senare blev en stadsbyggnadsprincip som fastslogs i 1874 års byggnadsstadga. Det har givit en för staden karaktäristisk och sammanhållen stadsbild. Gatuhuset inom Riddaren 8 smygkontoriserades på 1980-talet. Bottenvåningen inrymmer kommersiella lokaler. Huvudentrén till byggnaden nås från gården via en portik från gatan.



Humlegårdsgatan 5-9 vy mot sydväst.

På gården uppfördes en brädgård år 1896 som fanns kvar till sent 1900-tal. Innan brädgårdens uppförande fungerade gården som uppställningsplats för kärror till Östermalms saluhall. Här fanns även en planterad trädgård med fruktträd och rosor. Idag utgörs gården av en asfaltyta för bil- och cykelparkering samt ett miljöhus. Från gården finns en förbindelse till Östermalms saluhall.



Bild till vänster: Gård inom Riddaren 8 med Östermalms saluhalls brandvägg och förbindelsegång till vänster, vy mot söder. Bild till höger: Gatuhusets gårdsfasad med portik till gatan, vy mot norr.

Kulturmiljö

Riksintressen

Fastigheten Riddaren 8 är beläget inom område av riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115), som är skyddad enligt miljöbalken 3 kap 6§. I översiktsplanens riksintressebilaga pekas området för fastigheten ut som del av den klassiska stenstaden. Ett övergripande intresse är att slå vakt om den klassiska stenstadens särprägel, historiska karaktär och attraktivitet som bostads- och stadsmiljö. Stadsbilden i stenstaden är känslig för skalförskjutning och en utgångspunkt för

Östermalms stadsdelsförvaltning
Parkmiljöavdelningen norra innerstaden

Karlavägen 104
Box 24 156
10451 Stockholm
Växel 08-50810000
Fax
ostermalm@stockholm.se
stockholm.se

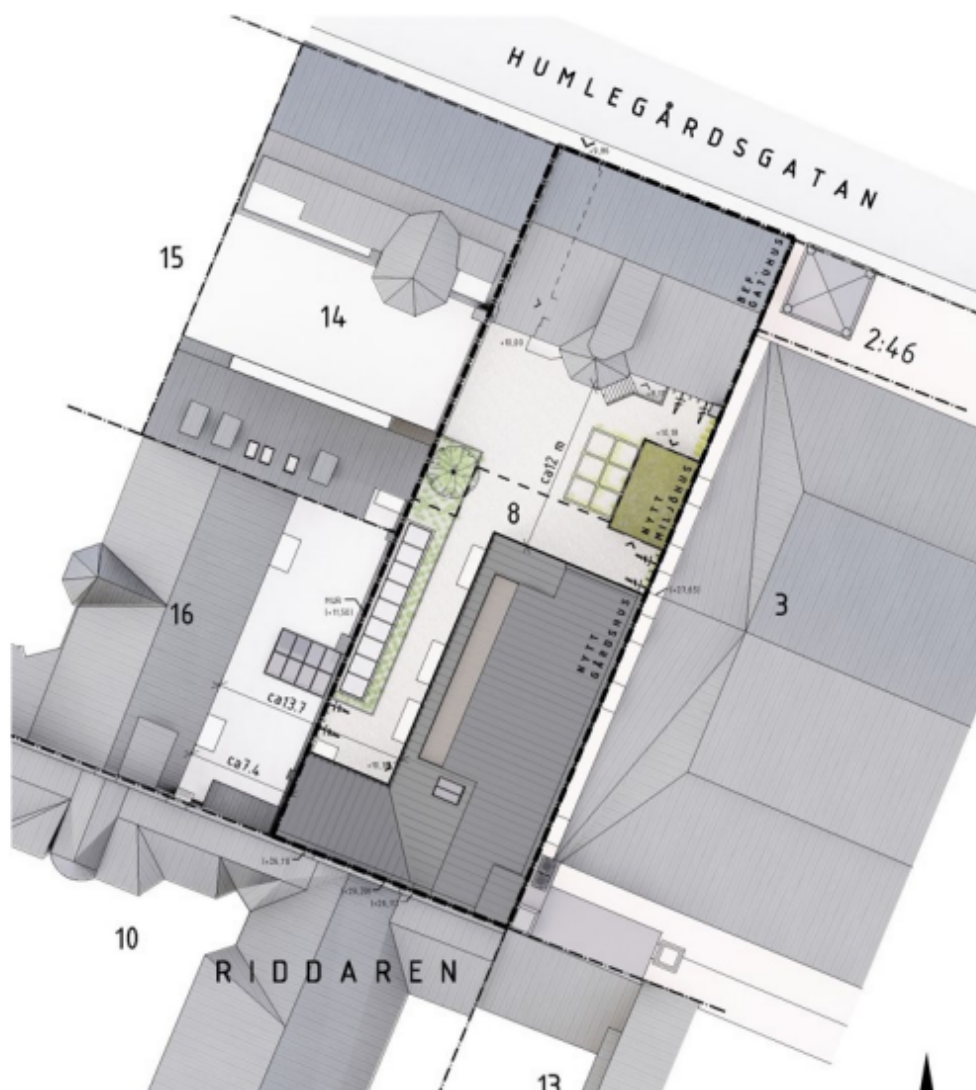
förändring ska vara att bibehålla möjligheten att utläsa de äldre byggnadsepokerna.

Kulturhistorisk klassificering

I Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta är fastigheten markerad med grönt. Det innebär att byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och att den är särskilt värdefull från historiskt, kulturhistoriskt, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Planförslag

Planförslaget innebär att ytterligare bostäder och kommersiella lokaler tillskapas genom att en ny byggnad uppförs på gården. I gatuhuset möjliggörs för bostäder och kommersiella lokaler. Fastighetens blandade användning bibehålls.



Östermalms stadsdelsförvaltning
Parkmiljöavdelningen norra innerstaden

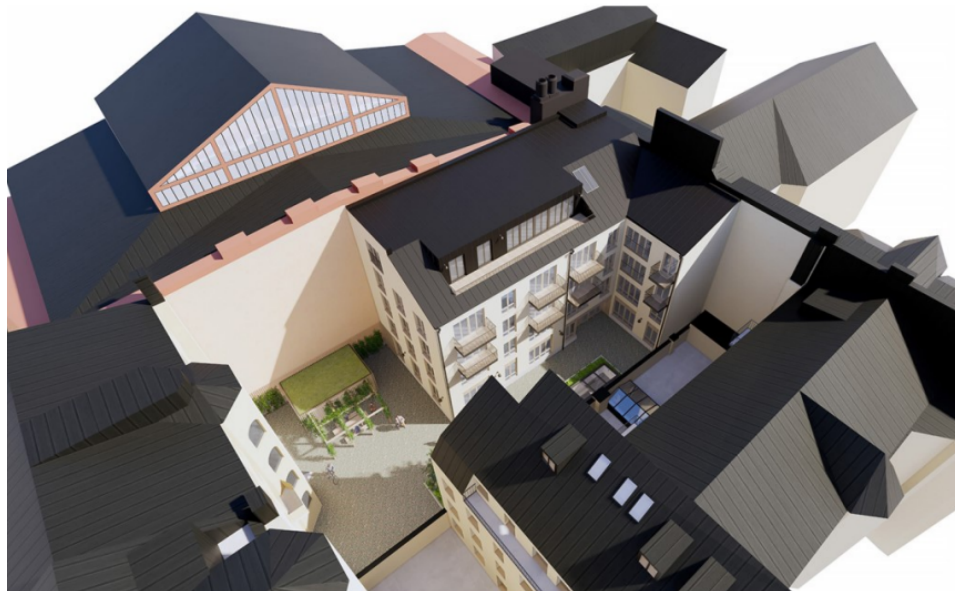
Karlavägen 104
Box 24 156
10451 Stockholm
Växel 08-50810000
Fax
ostermalm@stockholm.se
stockholm.se

Situationsplan. Gårdshuset placeras mot grannfastigheternas brandgavlar i öster och i söder. Byggnaden inrymmer bostäder och två kommersiella våningar.

Gårdsbyggnad

Det nya gårdshuset placeras mot de höga brandmurarna i öster och söder. Byggnaden uppförs i fyra våningar med en vindsvåning. Bottenvåningen samt källarvåning (våning -1tr) reserveras för kommersiellt ändamål och våning 1tr ges en dubbel användning med kommersiellt och bostadsändamål. Övriga våningar ges bostadsändamål. Gårdsbyggnaden underordnar sig gathuset vilket är en viktig stadsbyggnadsprincip inom stenstaden. Den nya byggnaden nås från Humlegårdsgatan via gården.

Fasaderna utförs i puts i ljus jordkulör. Det begränsande gårdsutrymmet medför behov av en enkel och balanserad fasadgestaltning. Balkongerna får utföras med ett maximalt djup om 1,2 meter. Fönster ges en stående proportion med enkla detaljer och placeras symmetriskt alternativt grupperade över fasaden. Takfoten accentueras och ges en sammanhållen höjd och enhetligt utförande. Taklandskapet relateras till stenstadens omgivande taklandskap och ges en sammanhållen och lugn utformning. På den högre delen av byggnaden, mot Östermalmshallen, föreslås ett brutet tak med en bred takkupa och en indragen terrass. På den lägre delen av byggnaden, mot Riddaren 10, föreslås ett pulpettak utan takfönster. Taket utförs i mörk plåt.



Östermalms stadsdelsförvaltning
Parkmiljöavdelningen norra innerstaden

Karlavägen 104
Box 24 156
10451 Stockholm
Växel 08-50810000
Fax
ostermalm@stockholm.se
stockholm.se

Taket på gårdsbyggnaden gestaltas brutet och kläs i mörk plåt för att relatera till det omgivande taklandskapet. Perspektiv mot sydöst.

På gården mellan det befintliga gatuhuset och det nya gårdshuset placeras ett miljöhus i trä med sedumtak. I miljöhuset inryms miljörum och förråd för boende och verksamheter. Gården får en

ny utformning med naturstensbeläggning, grönska i form av ett träd och plantering. En pergola uppförs i anslutning till miljöhuset och utformas för samvaro. En lanternin som för ner ljus till lokalen i källarvåningen (våning -1) är placerad längs den befintliga muren på gården.



Mellan gathuset och gårdshuset placeras ett miljöhus i trä med en pergola. Gården utformas med naturstensbeläggning och grönska. Vy från portiken mot söder.

Gårdshuset är cirka 1500 kvm, av dessa utgörs 600 kvm av bostäder (9-10 lägenheter) och 660 kvm av kommersiellt ändamål.

I syfte att säkerställa ett långsiktigt bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen införs skydds- och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Planförslaget stämmer överens med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskap- eller internationell skyddsstatus. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Störst påverkan bedöms förändringen innebära på närområdet och den historiska innergårdsmiljö som utgörs av Riddaren 8 tillsammans med Riddaren 14, men även till viss del av Riddaren 15-16. Den historiska helheten stärks av att Emil Hawerman i rollen som arkitekt och byggherre uppförde flera av byggnaderna. De slätputsade fasaderna med enkla gesimser och markerad sockel äger en symmetrisk komposition. Byggnaderna uppfördes i fyra våningar, en höjd som har anpassats till Humlegårdsgatans smala gatusektion, vilket senare blev en stadsbyggnadsprincip som fastslogs i 1874 års byggnadsstadga. Det har givit en för staden karaktäristisk och sammanhållen stadsbild. Den tidigare gemensamma innergården har dock avdelats och successivt byggt om och till, vilket innebär att avläsbarheten är begränsad.

Inom Riddaren 8 är de mest värdebärande delarna främst gathusets fasad mot Humlegårdsgatan och huvudtrapphuset mot gården. Föreslagna åtgärder bedöms förenliga med förvanskningförbud och varsamhetskrav i PBL 8 kap. 13 och 17 §§. Påverkan på det kulturhistoriska värdet och upplevelsemässiga kvaliteter kommer i hög grad att avgöras av utformningen av tillbyggnaden, dess volym, fasad, tak och fönsterutformning. Bedömningen är att riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården, AB115, inte påverkas negativt av förändringarna. De särdrag som karaktäriserar den täta och enhetliga stenstadsbebyggelsen och kvarteret kommer i huvudsak att bevaras.

Dagvatten

Utifrån framtaget planförslag bedöms andelen hårdgjorda ytor inom planområdet att minska då grönytor tillkommer. Den större delen av avrinningen kommer att utgöras av takavvattning. Dagvatten som uppstår på hårdgjord yta passerar minst ett hanteringssteg med kvalitetshöjande och fördröjande funktion innan avledning ut från fastigheten. Föreslagen systemlösning har reningseffekt på både näringsämnen och kemiska föroreningar. Belastningen bedöms minska hos samtliga studerade ämnen jämfört med dagens situation.

Dagsljus

Ett genomförande av förslaget innebär för Riddaren 8 samt Riddaren 14 en liten förändring med avseende på direkt soltillgång samt diffust dagsljus. För Riddaren 16 är tillgången till direkt sol i stort sett oförändrad medan dagsljusstillgången försämras något. Nybyggnationen kan resultera i en stark ökning av antalet rum i denna byggnad som får en dagsljusfaktor lägre än 1,0 %.

Tidplan

Samråd 12 oktober – 22 november 2021

Granskning april 2022

Antagande september 2022

Synpunkter och förslag

Förvaltningen är positiv till tillskottet av bostäder och kommersiella lokaler i denna del av den täta stenstaden som förslaget innebär, vilket också är förenligt med Stockholms översiktsplan och bidrar till en levande och blandad stadsmiljö. Förvaltningen är också positiv till säkerställandet av bevarande av de befintliga gatuhusets kulturhistoriska värden samt den förbättring av dagvattenhantering på platsen som planen innebär.

Planen kommer dock ha en negativ påverkan på dagljusförhållandena i de befintliga bostäderna i fastigheten och förvaltningen vill påpeka att stadsdelsnämnden besvarat flera detaljplanremisser de senaste åren som innebär påbyggnader och tillbyggnader, av till exempel gårdshus, i denna del av Östermalm. Enligt förvaltningen behövs det ett helhetstänk och en strategi för denna utveckling som visar hur till exempel friytetillgången påverkas i och med att bostadsgårdar bebyggs i denna del av stadsdelsområdet.

Kerstin Andersson
Stadsdelsdirektör

Therese Rosen
Avdelningschef

Bilagor

1. Planbeskrivning
2. Plankarta

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Kerstin Andersson, Stadsdelsdirektör	2021-11-04
Therese Rosen, Avdelningschef	2021-11-04