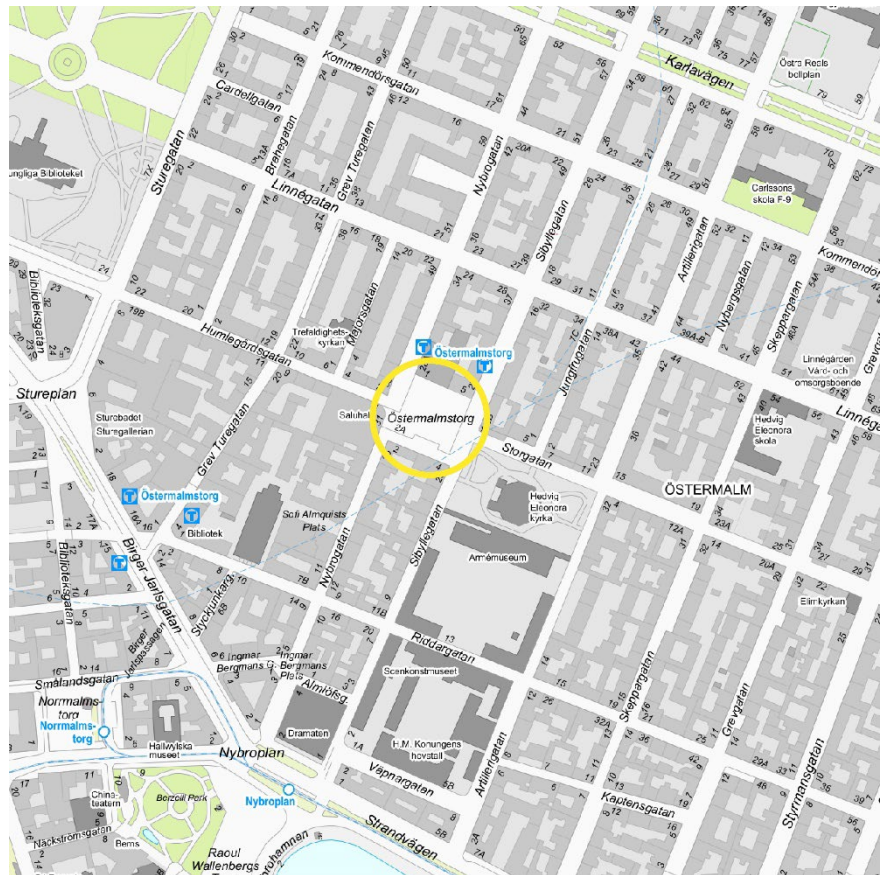


Granskningsutlåtande Detaljplan för del av Östermalm 2:118 m.fl. i stadsdelen Östermalm, Dp 2023-08343



Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Innehåll

Inledning	3
Förslagets syfte och huvuddrag.....	3
Sammanfattning av granskningen	3
Föreslagna förändringar.....	5
Sammanfattade synpunkter	6
Allmänt om granskningen och planprocessen	6
Allmänt om planförslaget	7
Arkitektur och gestaltning.....	9
Kulturmiljö	9
Teknisk försörjning.....	10
Olägenheter för privatpersoner och övriga intressenter	13
Övriga frågor	13
Remissinstanser utan synpunkter	17
Sammanvägt ställningstagande	17

Inledning

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för uppförande av restaurang- och kioskbyggnad med tillhörande funktioner inom allmän platsmark. Byggnadernas utformning och placering ska ske med hänsyn till att torgets kulturhistoriska värden omhändertas samt främja en öppen och flexibel yta med folklivet i fokus. Planen syftar även till att fastställa användningen av Östermalmstorg som salutorg och befintliga tunnelbaneanläggningars nuvarande utformning.

Planförslaget ger stöd för uppförande av två nya byggnader på torget i form av en restaurang och kiosk med tillhörande funktioner inom allmänplatsmark. I den nordöstra delen av torget får en byggnad om maximalt 85 m² avsedd för restaurangändamål planstöd. I den sydvästra delen av torget inom den södra trädraden får en byggnad om maximalt 31 m² avsedd för kioskverksamhet planstöd.

Sammanfattning av granskningen

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 16 januari och 16 februari 2024. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4, i Fyrkanten och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Östermalm lördagen den 20 januari 2024. Samrådsmöte, i form av öppet hus, hölls tisdagen den 30 januari 2024 i Tekniska Nämndhuset där cirka 30 personer närvarade.

Hur granskningen bedrivits

Granskning för aktuell detaljplan pågick mellan den 29 maj och den 25 juni 2024. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Granskningsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4, i Fyrkanten och på stadsbyggnadskontorets hemsida.

Huvudsakliga synpunkter

Under granskningsperioden inkom det totalt 20 yttranden till stadsbyggnadskontoret. Dessa yttranden berörde framförallt planläggning av restaurang- och kioskbyggnad på Östermalmstorg, utformning av Östermalmstorg, störningar för omgivningen, planläggning av befintliga tunnelbaneanläggningar och behov av avtal mellan trafikförvaltningen och staden (fastighetskontoret).

Från länsstyrelsen inkom inga synpunkter utifrån länsstyrelsens prövningsgrunder. Länsstyrelsen delade stadsbyggnadskontorets bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Från andra remissinstanser inkom synpunkter om planläggning av restaurang- och kioskbyggnad på Östermalmstorg, planläggning av befintliga tunnelbaneanläggningar och behov av avtal mellan trafikförvaltningen och staden (fastighetskontoret) kopplat till planläggningen. Från de privatpersoner som yttrade sig under granskningsperioden så inkom synpunkter om planläggning av restaurang- och kioskbyggnad på Östermalmstorg, utformning av Östermalmstorg, störningar för omgivningen.

Sammanvägt ställningstagande

Östermalmstorg är idag en viktig målpunkt i stadsdelen och är ett av Stockholms innerstads mest utpräglade salutorg.

Stadsbyggnadskontoret bedömer utifrån Östermalmstorgs roll i Stockholms centrala läge, dess goda tillgång till allmänna kommunikationer och det höga flödet av människor att torget har förutsättningar att utvecklas som målpunkt med nya stadskvaliteter både för boende i stadsdelen och för tillfälliga besökare. Kontoret ser därför positivt till att torget tillförs stadskvaliteter i form av en restaurang och en kiosk. Kontoret bedömer att förslaget kan stärka ett rikare stadsliv, staden och stadsdelens identitet samt attraktionskraft i enlighet med stadens övergripande stadsbyggnadsmål att utveckla goda offentliga miljöer.

Med Östermalmstorgs historiska värden med anor från 1600-talet ser stadsbyggnadskontoret positivt på att detaljplanen fastställer torget historisk bärande grundfunktion som salutorg och torgets fria siktlinje längs med torgets axel.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnadernas storlek, 85 respektive 31 m², för restaurang och kiosk är rimliga i förhållande till torgets yta samt intressena att bevara torgets kulturhistoriska värden och dess siktlinjer. Kontoret bedömer att Östermalm saluhall och torghandelns roll i stadsrummet samt allmänhetens tillgång till torget genom flexibla och öppna ytor bevaras genom

planläggningen. Byggnadernas gestaltning bedöms förhålla sig till platsens historiska sammanhang och rumsliga kvaliteter samtidigt som de svarar mot dagens uttryck och behov.

Under planarbetet har frågor gällande påverkan på befintliga tunnelbaneanläggningar och planläggning av befintliga tunnelbaneanläggningar uppkommit. Kontoret har fört dialog med trafikförvaltningen i frågorna och bedömer att detaljplanen är tillräckligt reglerad för att säkra de befintliga tunnelbaneanläggningarna.

Föreslagna förändringar

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att:

- Planlagt markreservat för befintliga tunnelbaneanläggningar förläggs "t" istället för "z" för ett enhetligt tolkningssätt.
- Planlagt markreservat (t_1 och t_2) för befintliga tunnelbaneanläggningar kompletteras med en undre begränsning.
- Utformningsbestämmelse tak₁ förtydligas.
- Planbeskrivningen förtydligas avseende planlagt markreservat, förhållanden för växtklätt tak och fastighetsrättsliga frågor.

Dessa ändringar bedöms vara mindre revideringar av redaktionell karaktär varpå planförslaget därmed inte bedöms behöva granskas på nytt.

Sammanfattade synpunkter

Nedan redovisas sammanfattningar av de synpunkter som inkom under granskningen ämnesvis. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. Inkomna synpunkter i ärendet kan återfinnas på stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4.

Allmänt om granskningen och planprocessen

Trafikförvaltningen fordrar att avtal tecknas mellan trafikförvaltningen och staden (fastighetskontoret) för att trygga det allmänna intresset av tunnelbaneanläggningarna, utifrån hantering av åtkomst för underhåll och akuta åtgärder, innan antagande av detaljplanen. Trafikförvaltningen framför att om avtal inte finns på plats innan antagande av planen tvingas trafikförvaltningen överklaga planen.

Lantmäterimyndigheten framför att planbeskrivningen behöver kompletterats med beskrivning av hur planlagt markreservat för tunnelbana är tänkt att genomföras fastighetsrättsligt.

Exploateringskontoret framför att torget fortsätta ska vara i stadens ägo och är positiva till att ingen fastighetsbildning krävs för detaljplanens genomförande.

Exploateringskontoret framför att överenskommelse om exploatering mellan nämnder ska tecknas mellan fastighetsnämnden och exploateringsnämnden innan detaljplanens antagande.

Exploateringskontoret påpekar att exploateringskontoret inte ska drabbas av några kostnader med anledning av detaljplanens framtagande eller syfte.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning om hur markreservat för tunnelbana är tänkt att genomföras fastighetsrättsligt.

Stadsbyggnadskontoret noterar och förmedlar att avtal ska tecknas mellan fastighetsnämnden och exploateringsnämnden innan detaljplanens antagande. Kontoret bedömer inte att exploateringskontoret kommer drabbas av några kostnader med anledning av detaljplanens framtagande eller syfte då planavtal är tecknat med fastighetskontoret som bekostar planarbetet samt genomförande av detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret bevakar att avtal tecknas mellan trafikförvaltningen och staden för att trygga det allmänna intresset av tunnelbaneanläggningarna.

Allmänt om planförslaget

Samfundet S:t Erik avstyrker planförslaget. Samfundet anser att inga byggnader av permanent karaktär ska uppföras på torget och är emot att planstöd ges för byggnader på torget. Samfundet S:t Erik anser att det inte finns något behov av verksamheterna på torget utifrån områdets redan stora utbud och att verksamheterna bidrar till att minska Östermalmstorgs roll som salutorg. Samfundet anser även att byggnaderna inte ska tillåtas på torget utifrån att det privatiserar den allmänna platsen, både genom ytan som byggnaderna tar upp men också framtida uteserveringar samt att torget över tid kan belamras med olika behov kopplat till verksamheterna som privatiserar ytan.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet framför erinran om restaurangbyggnadens placering. Rådet framför att torgytan ska hållas så ren och öppen som möjligt. Rådet är positiv till föreslagen placering av kioskbyggnaden utifrån att den integreras med befintliga träd och därmed bevarar torgets öppenhet. Rådet anser förekomsten av en restaurangpaviljong på torget som problematisk men kan accepteras. Restaurangbyggnaden anses av rådet vara placerad för nära torgets axel. Rådet menar att en placering närmare det nordöstra hörnet skulle ha en mindre inverkan på torgets öppenhet. Restaurangbyggnaden bedöms av rådet som förhållandevis stor. Rådet ser risker med att ytan som verksamheten nyttjar successivt kan komma att öka för att tillgodose olika behov och göra torget stökigt. Rådet förespråkar därför att detta noga regleras i avtal med framtida hyresgäst så torgets funktion som en öppen och flexibel mötesplats bibehålls.

Östermalms Grill AB anser att planlagd byggnad om 31 m² för kiosk är för liten. Östermalms Grill AB framför att de önskar minst 31 m² användningsbar yta för verksamheten och att byggnadsarean utökas för att innefatta detta.

En privatperson är emot att restaurang och kiosk ges planstöd på torget. Privatpersonen anser att det inte finns något behov av verksamheterna (restaurang och kiosk) på torget utifrån områdets redan stora utbud.

En privatperson är emot att restaurang ges planstöd och uppförs på torget som anses blockera sikten och det öppna torgrummet. Privatpersonen anser att torget ska bevaras som en öppen plats för alla och inte kommersialisera torget.

Bostadsrättsföreningen Östermalmstorg 5 är emot att restaurang ges planstöd på torget samt byggnadens placering på torget. *Föreningen* framför att om den planerade restaurangen trots allt ska uppföras på torget önskar de att byggnaden istället placeras i den sydvästra delen av torget på föreslagen placering för kiosken och att kioskbyggnaden utgår från förslaget.

Trafikförvaltningen anser restaurangbyggnadens placering som olämplig utifrån byggnadens placering ovanpå tunnelbaneanläggningens betongkonstruktion med tätskikt. *Trafikförvaltningen* framför att tunnelbaneanläggningens betongkonstruktion alltid måste vara åtkomlig för underhåll och akuta åtgärder. Tätskiktet som skyddar betongkonstruktionerna kan endast nå ovanifrån, av vilket det anses som olämpligt att placera byggnaden ovanpå tunnelbaneanläggningens tätskikt. Om byggnadens placering behålls rekommenderar *Trafikförvaltningen* att byggnaden utformas så den görs flyttbar för att inte omöjliggöra och/eller väsentligt försvåra för underhåll och akuta åtgärder. *Trafikförvaltningen* föreslår även alternativ att byggnaden placeras utanför tunnelbaneanläggningens tätskikt för att undvika påverkan och hantering av åtkomst till tunnelbaneanläggningens betongkonstruktion.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret delar inte synpunkten om att det inte finns behov av att möjliggöra för en restaurang- och kioskbyggnad på torget. Stadsbyggnadskontoret bedömer funktionerna (restaurang och kiosk) som värdbara i att bidra till ett levande och varierat stadsliv. Genom deras olika karaktärer bidrar de till ett varierat folkliv på torget under längre delar av dygnet och året.

Funktionerna restaurang och kiosk bedöms även vara förankrade till platsens identitet och värden utifrån att de varit del av Östermalmstorg som plats sedan 1900-talets andra hälft. Det finns även ett politiskt intresse att möjliggöra för restaurang- och kioskbyggnad som stadsbyggnadskontoret verkar utifrån.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet och Samfundet s:t Erik framför oro över risk att verksamheterna successivt kommer växa utåt och ta över resterande öppna ytor på torget över tid.

Stadsbyggnadskontoret delar synpunkten att det är viktigt att bevara de öppna ytorna på torget. I planarbetet har därför förutsättningen varit att verksamhetens behov, som exempelvis förråd och avfallshantering, ska lösas inom respektive byggnad och byggnadernas storlek har anpassats utifrån detta.

Stadsbyggnadskontoret delar inte synpunkten att planlagd kioskbyggnad om 31 m² är för liten och kontoret står fast vid bedömningen att det inte är lämpligt att utöka byggnadsarean. Kontoret framför att vid planläggning bevakar kontoret att

bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan. Stadsbyggnadskontoret bedömer utifrån detta att kioskbyggnadens storlek om 31 m² är rimlig för byggnadens funktion i förhållande till torgets yta, platsens förutsättningar och värden.

Beträffande förslag på alternativ placering samt synpunkter om restaurangbyggnadens placering framför stadsbyggnadskontoret att restaurangbyggnadens placering utgår från platsens förutsättningar och värden samt syftar till att skapa en starkare koppling till de naturliga flödena längs torgets mittstråk och torgets folkliv. Kontoret bedömer restaurangbyggnadens placering i nordöstra delen av torget som lämpligast utifrån byggnadens ytbehov och förhållande till torgets värden och viktiga siktlinjer.

Arkitektur och gestaltning

Samfundet S:t Erik anser att byggnadernas gestaltungsgrepp som uppglasade, genomsiktliga, paviljonger inte är realistiskt genomförbart utifrån verksamhetsbehov. Samfundet framför även risken att icke bygglovspliktiga åtgärder från verksamhetsutövare mycket troligt kommer tillkomma vilket skulle ge motsatt resultat.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret delar inte Samfundet S:t Eriks synpunkt att byggnadernas gestaltning som uppglasade paviljonger inte är realistiskt genomförbart. Det övergripande gestaltungsgreppet för bebyggelsen är att de ska relatera till omgivningen genom en väl avvägd gestaltning och volymhantering. De ska bidra till att utveckla och stärka platsens identitet. Bebyggelsen ska inordna sig och samspela med den befintliga miljöns arkitektur och kulturvärden samtidigt som de svarar mot dagens uttryck och behov. Byggnaderna ges ett enkelt och lätt uttryck och utformas så att de inte upplevs ha någon baksida utan möter folklivet från alla håll. Detta uttrycks främst genom byggnadernas höga grad av transparens. Byggnadernas transparens har varit ett grundläggande gestaltungsgrepp som studerats genom hela planprocessen och bevakats i planlösningsanalyser för att säkra genomförbarheten utifrån respektive verksamhetsbehov.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Rådet till skydd för Stockholms skönhet ser positivt på att planförslaget bevarar torgets fria siktlinje längs med torgets axel Storgatan/Humlegårdsgatan och att torgets grundfunktion

respekteras. Förekomsten av en restaurangpaviljong på torget anses av rådet som problematisk men kan accepteras.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att bebyggelsen är reglerad i detaljplanen på ett sätt som är lämpligt ur kulturhistorisk synvinkel för att omhänderta platsens värden.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Stockholm vatten och avfall (SVOA) lämnar synpunkter på att det finns konflikter med befintliga VA-ledningar som måste omhändertas i vidare i trafikkontorets projektering för upprustningen av Östermalmstorg. SVOA önskar vidare kommunikation i frågorna.

SVOA framför att det finns konflikter med befintliga VA-ledningar och planerade pollares placering, SOVA anger förhållningsavstånd som projekteringen behöver bevaka. SVOA framför att den brandpost som föreslås tas bort i Nybrogatan måste ersättas i nytt läge. SVOA framför att en kombinerad avloppsledning ligger i samband till planerade växtbädd/skelettjordar i den norra delen av torget. SOVA framför förhållningsavstånd som projekteringen behöver bevaka. SVOA framför också att typen av markbeläggning över befintliga VA-ledningar måste samordnas med SVOA.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar Stockholm vatten och avfalls synpunkter och förmedlar dessa till Trafikkontoret för vidare hantering inom pågående upprustningen av Östermalmstorg.

Dagvatten

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) framför att planbeskrivningen bör förtydligas så att tillräcklig tjocklek för gröna tak är genomförbart utifrån att uppnå stadens åtgärdsnivå.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) framför att planbestämmelse som anger att taken får utformas med växtklätt sedumtak bör omformuleras till att taken ska utformas med växtlighet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planbeskrivningen har förtydligats utifrån MHN:s framförda synpunkt. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen är lämpligt reglerad för att möjliggöra tillräckligt tjocklek av växtklätt tak för att uppnå stadens åtgärdsnivå.

Stadsbyggnadskontoret delar inte Miljö- och hälsoskyddsnämndens synpunkt att vegetationsklädda tak ska regleras genom planbestämmelse så att byggnadernas tak ska utformas med växtlighet. Kontoret framför att det enligt dagens lagstiftning saknas stöd för reglering av vegetationsklädda tak för annat än estetiska skäl. Kontoret bedömer det också inte som lämpligt att reglera specifika tekniska lösningar. Det bedöms inte finnas särskilda förhållanden eller skäl att reglera den specifika lösningen med bestämmelse om utförande (b) för lokalt omhändertagande av dagvatten utifrån att det utesluter framtida möjliga och lämpliga lösningar.

Energiförsörjning

Stockholm Exergi framför att det finns befintliga fjärrvärme- och/eller fjärrkylaledningar inom planområdet. Enligt nuvarande underlag bedöms ledningarna inte påverkas av vare sig kioskbyggnadens eller restaurangens placering.

Stockholm Exergi framför att om arbetet innebär påverkan på berg och/eller betongkonstruktioner ska Stockholm Exergi Tunnlars kontakts för kontroll av genomförbarhet och godkännande.

Svenska kraftnät framför att de har ett pågående projekt inom planområdet för kabelförbindelse mellan Danderyd och Skanstull och framför att ingen pågående eller planerad verksamhet får utföras på sådant sätt att kabelns funktionalitet eller allmänhetens säkerhet riskerar att störas. Svenska kraftnät framför att så länge framförda synpunkter efterlevs har Svenska kraftnät inga invändningar till planförslaget. Svenska kraftnät framför att vidare behöver planering och projektering ske i samråd med Svenska kraftnät.

Svenska kraftnät framför att det av underlaget inte bedöms finnas någon risk för påverkan på Svenska kraftnäts tunnelanläggning. Svenska kraftnät framför att i fallet att vibrationsalstrande arbeten skulle förekomma (pålning, spontning, bergschakt) ska godkännande erhållas av Svenska kraftnät. Svenska kraftnät framför att de inom kontrollprogrammet för grundvatten för Svenska kraftnäts tunnelanläggning önskar samråd angående grundvatten om bortledning av grundvatten kommer ske i samband med arbetena för den nya detaljplanen på Östermalmstorg.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att genomförandet av planförslaget inte innebär påverkan på berg och/eller betongkonstruktioner.

Stadsbyggnadskontoret noterar Svenska Kraftnäts bedömning att planförslaget inte anses medföra någon risk för påverkan på Svenska kraftnäts tunnelanläggning. Kontoret bedömer inte att vibrationsalstrande arbeten eller bortledning av grundvatten kommer bli aktuellt för detaljplanens genomförande. Kontoret förmedlar Svenska Kraftnäts önskan om samråd i vidare planering och projektering vid genomförande av detaljplanen till byggaktören (fastighetskontoret).

Avfallshantering

Stockholm vatten och avfall (SVOA) framför att det är viktigt att bevaka att tillräckligt utrymme finns för att kunna hantera de mängder och fraktioner avfall som förväntas uppstå. SVOA framför att det är obligatoriskt för alla verksamheter att sortera ut matavfall.

SVOA ser positivt på att det i tidigt skede planeras för en angoringsficka på Sibyllegatan i nära anslutning till restaurangen och förespråkar att samma möjligheter till angoring skapas i anslutning till den planerade kiosken. SVOA framför att angoringsplatserna och angoringsväg ska vara anpassade efter storleken på aktuella hämtfordon. Tömning får inte hindra övrig trafik. Behov av lastplats/p-förbud ska hanteras i tidigt skede så att hämtfordon får bra möjlighet att angöra utan att blockera övrig trafik och utan konkurrens med andra parkerade fordon. SVOA framför att backning ska ur trafiksäkerhetssynpunkt undvikas.

Stockholm vatten och avfall (SVOA) framför krav gällande dragvägens längd, lutning och beläggning. SVOA ser positivt på att fettavskiljare planeras för i god tid och framför krav för angoring vid tömning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret förmedlar SVOAs framförda önskemål och krav till fastighetskontoret som uppför byggnaderna och trafikkontoret som ansvarar för utformning av allmän platsmark och trafikförhållanden.

Angöring för hämtfordon utgår från angoringsmöjligheterna som tillskapas utifrån trafikkontorets upprutning av Östermalmstorg. Stadsbyggnadskontoret framför SVOAs framförda krav för angoring till trafikkontoret som ansvarar för utformning av allmän platsmark. Kontoret framför att detaljplanens reglering inte utgör hinder för annan framtiden utformning av trafikförhållandena.

Olägenheter för privatpersoner och övriga intressenter

Störningar

Två privatperson och bostadsrättsföreningen Östermalmstorg 5 är emot att restaurang ges planstöd på torget utifrån att de tidigare blivit störda av oljud från den tidigare verksamheten (Lisa på torget) som inte gjorde det möjligt att ha fönstret öppet för vädring framförallt på kvällar. Föreningen framför även att de idag redan är störda av oljud från restaurangen belägen i bottenvåningen och vill inte drabbas av ytterligare störningar. Föreningen framför att det måste råda mycket strikta regler kring ljud, transporter/leveranser till restaurangen, även vid stängning, så de undviks att bli störda. Föreningen framför att även gester har en tendens att inte vis hänsyn till boende.

En privatperson är emot att restaurang ges planstöd på torget utifrån att de tidigare blivit störda i sitt boende av matos från den tidigare verksamheten (Lisa på torget).

En privatperson och bostadsrättsföreningen Östermalmstorg 5 är emot att restaurang ges planstöd på torget utifrån att de redan idag är störda av matos från restaurangen belägen i bottenvåningen och vill inte drabbas av ytterligare störningar.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att detaljplanen medföra betydande olägenhet för omgivningen. Kontoret bedömer inte att eventuella störningar från planerade verksamheter antas bli större än vad som kan antas förväntas inom en innerstadsmiljö.

Stadsbyggnadskontoret framför att verksamheterna måste förhålla sig till och följa krav för verksamhetsbullen som bevakas genom miljöförvaltningen som tillsynsmyndigheten.

Om störande lukter uppkommer hanterar miljöförvaltningen som tillsynsmyndigheten situationen genom bedömning om krav på åtgärder ska ställas.

Övriga frågor

Plankartan

Trafikförvaltningen framhåller att planläggningen av tunnelbaneanläggningar inte ändrats och anser att tunnelbanans anläggningar ska planläggas med användningsbestämmelse T. Detta utifrån att anläggningen är en egen användning och inte utgör en del av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Trafikförvaltningen framhåller att detaljplanen saknar planbestämmelse om lägsta schaktdjupsnivå som framfördes som behov vid samrådet. *Trafikförvaltningen* framför att frånvaro av schaktdjupsbestämmelser medför en risk för skador på det allmänna intresset tunnelbana.

Lantmäterimyndigheten anser att tunnelbana ska planläggas med användningsbestämmelse "T" och inte med markreservat, både för befintlig och planerad ny tunnelbana. *Lantmäterimyndigheten* anser att tunnelbaneanläggningens karaktär inte ryms inom vad som är avsett att planläggas med markreservat. *Lantmäterimyndigheten* framför att enligt Boverket är markreservat inte tänkt att användas för trafik- och väganläggningar inom allmän plats, utan att markreservat är till för allmänna anläggningar på kvartersmark. Generellt ska markreservat enligt Boverket användas för att säkerställa komplement till en anläggning, inte säkerställa själva anläggningen. Tunnelbaneanläggning är en egen användning och anläggning som inte kan ses som komplement till en annan anläggning utan anläggningens utförande utgör ett fullständigt ianspråktagande. *Lantmäterimyndigheten* framför att det inte är säkert att lantmäterimyndigheten kan bilda ett servitut genom myndighetsbeslut (officialservitut) för de utrymmen som planläggs med markreservat. Med användningsbestämmelse kan rätten för tunnelbanan säkras vid lantmäteriförrättning genom prövning av officialservitut och/eller fastighetsbildning.

Lantmäterimyndigheten framför att om markreservat ska användas behöver en undre begränsning i höjddled anges.

Lantmäterimyndigheten undrar varför markreservatet planläggs med "z" istället för "t" som hittills varit brukligt i Stockholm.

Lantmäterimyndigheten framför att inom del av planområdet finns en befintlig ledningsrätt för starkströmsledning. plankartan har markreservat för tunnelbana under mark (z1) avsatts som sammanfaller under mark med ledningsrättsområdet. Markreservat z1 har ingen undre höjdbegränsning, vilket innebär en otydlighet. *Lantmäterimyndigheten* ser en risk för eventuell krock mellan befintlig ledningsrätt och tunnelbaneanläggningen.

Exploateringskontoret framför att egenskapsbestämmelserna z₁ och z₂ bör förtydligas med att markreservaten inkluderar skyddszon.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planlagt markreservatet för tunnelbana ändras och planläggs med "t" istället för "z" för att få ett enhetligt tolkningssätt.

Aktuella planbestämmelser för markreservat har kompletterats med en undre begränsning utifrån framförd synpunkt.

Stadsbyggnadskontoret delar inte exploateringskontorets synpunkt att egenskapsbestämmelserna z₁ och z₂ behöver förtydligas med att markreservaten inkluderar skyddszon, kontoret bedömer det som tillräckligt med den förtydligande beskrivningen i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontoret delar inte Lantmäterimyndigheten och Trafikförvaltningens ståndpunkt att de befintliga tunnelbaneanläggningarna inom planområdet ska planläggas med användningsbestämmelse "T" istället för markreservat. Stadsbyggnadskontorets ställningstagande är att befintlig tunnelbana bör planläggas med markreservat både på kvarters- och allmän platsmark. Kontoret bedömer att planläggning med markreservat för befintliga tunnelbaneanläggningar är lämpligt och tillräckligt för att säkerställa tunnelbaneanläggningarna och främja en mer hållbar markhushållning.

Lantmäterimyndigheten och staden har olika ståndpunkter i frågor om fastighetsrättsliga genomförande för tunnelbanans anläggningar. Stadsbyggnadskontoret framför att i sin bedömning utgår staden inte enbart från vad som är mest lämpligt med hänsyn till fastighetsbildningslagen. Staden ska även beakta att genomförandet kan påverka förutsättningarna för en långsiktigt god markhushållning enligt 2 kapitlet plan- och bygglagen (PBL). Det finns också en säkerhetspolitisk aspekt på frågan. Om tunnelbanan skulle bli en egen fastighet finns det formellt inget hinder att den skulle kunna säljas till ett utländskt företag. Den fastighet som tunnelbaneservituten kopplas till kan också säljas, men sannolikheten är mycket mindre, eftersom det är svårare att värdera en sådan fastighet. Ur markhushållningssynpunkt, PBL och miljöbalken har Stockholms stad (som markägare till det berörda området) bedömt servitutslösning som mer fördelaktigt. Allt fler anläggningar behöver förläggas under mark och konkurrensen om utrymme ökar. Det blir mer angeläget att kunna samordna och samutnyttja undermarken. Det blir lättare för staden att samordna olika infrastrukturverksamheter om marken inte delas in i olika fastigheter utan upplåts den med servitut.

Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att planlagt markreservat för tunnelbana hindrar genomförande av framtida lantmäteriförrättningar då rättigheter för tunnelbanan ska begränsas till den befintliga anläggningens utformning och vid genomförande ska hänsyn tas till övriga befintliga rättigheter.

Östermalmstorgs utformning

Rådet till skydd för Stockholms skönhet är kritiska till kommande vändplan i torgets nordvästra del. Rådet framför vändplanen som problematisk utifrån att den anses ta en allt för stor andel av torgets

yta och bör utgå. Vändplanen tar den yta i anspråk som utgör naturlig placeringen av torghandeln, i anslutning till saluhallen och det större flödet av människor på Nybrogatan. Torghandeln har en viktig funktion för torget och hamnar ofördelaktigt i det skuggiga läget och låga flödet av förbipasserande. Rådet anser att en annan lösning till vändplan bör utredas.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet framför att torgytan ska hållas så ren och öppen som möjligt. Rådet anser att utsmyckning med bl.a. större blomsterurnor på torget ger ett plottrigt intryck och att grönskan bör vara striktare arrangerat för att bättre passa in på det axiala torget.

Föreningen till fastigheten Brunfisken 24 framför att det finns ett återkommande problem med offentlig urinering i deras indragna entré och anser att det behövs en allmän toalett på Östermalmstorg. Föreningen önskar att det i någon av byggnaderna finns en offentlig toalett som är tillgänglig direkt via torget.

Föreningen Östermalmstorg 5 önskar att samtliga sittplatser nära Östermalmstorg 5 tas bort på grund av störande ljud och rök från personer. Föreningen framför det även som en säkerhetsrisk att personer sittande så när ingången till bostadsfastigheten dygnet runt.

Bostadsrättsföreningen Östermalmstorg 5 framför önskan om att tunnelbaneskylden på hissen på torget tas bort då den inte anses som estetiskt tilltalande och kommer inte fylla någon funktion när träden planteras på torget.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret delar synpunkten att Östermalmstorg fortsättningsvis ska vara en öppen och flexibel allmän plats, varav detta också fastställs i detaljplanens syfte.

Beträffande inkomna synpunkter om torgets utformning (exempelvis ytor för torghandel, sittplatser, planteringsytor m.m.) framför stadsbyggnadskontoret att den slutliga utformningen av allmän platsmark inte regleras genom detaljplanen. Det är stadens trafikkontor som ansvarar och har rådighet för den slutliga utformningen av allmän platsmark och därav torget. Trafikkontoret fick i december 2021 uppdraget att rusta upp Östermalmstorg och utreda genom bland annat dialog med allmänheten hur torgets utformning skulle gynna platsen och stadens medborgare. Kommunfullmäktige fattade genomförandebeslut 24 april 2023 om upprustning och ny utformning/gestaltning av Östermalmstorg. Trafikkontoret genomför nu upprustningen utifrån genomförandebeslutet, arbetet planeras vara klart till sommaren 2025. Hela infattningen av upprustningsprojektet och torgets nya utformning går att läsa i handlingar för genomförandebeslutet.

Stadsbyggnadskontoret noterar och förmedlar inkomna synpunkter och önskemål gällande torgets utformning till trafikkontoret som ansvarar för den slutliga utformningen av torget.

Gällande önskemål om att en allmän toalett ska uppföras på Östermalmstorg framför stadsbyggnadskontoret att detaljplanen inte utgör hinder för att i framtiden kunna möjliggöra detta då funktionen (toaletter) ingår som komplement i användningen för TORG. Tillskapande av en toalett på torget styrs inte genom detaljplanen utan hanteras av trafikkontoret som ansvarar för utformning av allmän platsmark. Kontoret förmedlar framförd önskan till trafikkontoret. Kontoret framför att inom planerade byggnader finns det inga planer på att inrymma en offentlig toalett som är tillgänglig via torget. Stadsbyggnadskontoret styr inte byggnadernas planlösning. Byggnaderna utformas efter respektive verksamhets behov och krav, varav restaurangen har krav på att inrymma en tillgänglig kundtoalett.

Beträffande önskemål om att tunnelbaneskylden på hissen på torget tas bort framför stadsbyggnadskontoret att frågan inte hanteras genom detaljplanen eller detaljplanprocessen.

Remissinstanser utan synpunkter

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter utan erinran:

- Ellevio
- Hyresgästföreningen Östermalm
- Länsstyrelsen
- Stadsmuseet

Sammanvägt ställningstagande

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan reglering av befintliga tunnelbaneanläggningar, att möjliggöra för restaurang- och kioskbyggnad på Östermalmstorg och torgets värden som en flexibel och öppen allmän plats kunnat identifieras.

Östermalmstorg är idag en viktig målpunkt i stadsdelen och är ett av Stockholms innerstads mest utpräglade salutorg.

Stadsbyggnadskontoret bedömer utifrån Östermalmstorgs roll i Stockholms centrala läge, dess goda tillgång till allmänna kommunikationer och det höga flödet av människor att torget har förutsättningar att utvecklas som målpunkt med nya stadskvaliteter både för boende i stadsdelen och för tillfälliga besökare. Kontoret ser därför positivt till att torget tillförs stadskvaliteter i form av en restaurang och en kiosk. Kontoret bedömer att förslaget kan stärka

ett rikare stadsliv, staden och stadsdelens identitet samt attraktionskraft i enlighet med stadens övergripande stadsbyggnadsmål att utveckla goda offentliga miljöer.

Med Östermalmstorgs historiska värden med anor från 1600-talet ser stadsbyggnadskontoret positivt på att detaljplanen fastställer torget historisk bärande grundfunktion som salutorg och torgets fria siktlinje längs med torgets axel.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnadernas storlek, 85 respektive 31 m², för restaurang och kiosk är rimliga i förhållande till torgets yta samt intressena att bevara torgets kulturhistoriska värden och dess siktlinjer. Kontoret bedömer att Östermalm saluhall och torghandelns roll i stadsrummet samt allmänhetens tillgång till torget genom flexibla och öppna ytor bevaras genom planläggningen. Byggnadernas gestaltning bedöms förhålla sig till platsens historiska sammanhang och rumsliga kvaliteter samtidigt som de svarar mot dagens uttryck och behov.

Under planarbetet har frågor gällande påverkan på befintliga tunnelbaneanläggningar och planläggning av befintliga tunnelbaneanläggningar uppkommit. Kontoret har fört dialog med trafikförvaltningen i frågorna och bedömer att detaljplanen är tillräckligt reglerad för att säkra de befintliga tunnelbaneanläggningarna.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagna förändringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Maria Sahlstrand
Enhetschef

Isabelle Lindbäck
Stadsplanerare