

Handläggare
Susanna Stenfelt
Telefon 08-508 26 142**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Vildmannen 7 i stadsdelen Norrmalm

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas
2. Ett samrådsförslag upprättas i enlighet med detta tjänsteutlåtande

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Sammanfattning

Kvarteret Vildmannen omges av Biblioteksgatan, Jakobsbergsgatan, Norrlandsgatan och Lästmakargatan. Biblioteksgatan med omnejd utgörs av Stockholms mest attraktiva adresser för bland annat finansföretag och exklusiva modebutiker.

Fastigheten Vildmannen 7 ägs av Hufvudstaden AB.

Vildmannen 7 är markerad med blått på Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket innebär ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde.

Hösten 2017 utbröt en brand i den aktuella fastigheten. För kontorsdelen mot Biblioteksgatan brann i stort sett hela byggnadens innandöme ned. För gårdsflyglarna och delen mot Jakobsbergsgatan, som innehöll bostäder, brann vinden ned och den översta våningen brandskadades, övriga våningar vatten- och rökskadades.

Fastighetsägaren önskar starta detaljplanearbete i syfte att erhålla en plan som möjliggör uppförande av byggnad för kontors- och bostadsändamål. Den befintliga byggnaden har ett planstridigt utgångsläge varför återuppbyggnad på gällande plan inte är möjlig.

Planarbetet genomförs med standardförfarande.

Stadsbyggnadskontoret

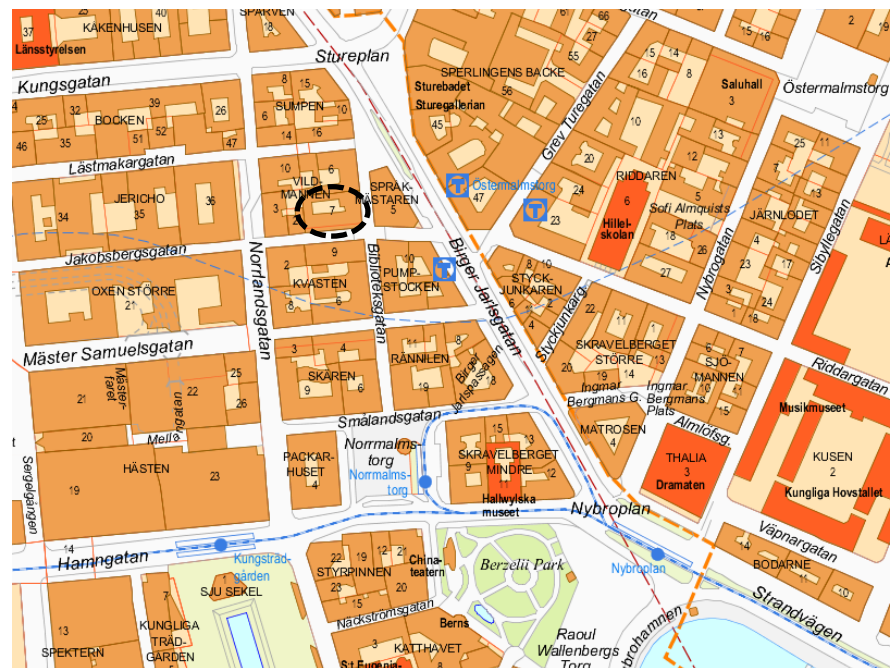
Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att starta planarbete. En utgångspunkt för återuppbyggnad av den utbrända kontorsdelen bör vara att den äldre gatufasaden bevaras och att en ny byggnad uppförs bakom denna. Nybyggnaden mot Biblioteksgatan kan med

fördel utformas så att ändamålsenliga och effektiva kontorsarbetsplatser kan erhållas. Det är vidare angeläget att bostäderna inom Vildmannen 7 rekonstrueras. Bostäder bidrar till att levandegöra City under en större del av dygnet.

Vad gäller den tekniska statusen för bostadsdelen är det för tidigt att avgöra om byggnaden går att bevara eller om den nödgas rivas. Om delar av eller hela byggnaden behöver rivas bör den bevarade gatufasaden utgöra utgångspunkt för de nya byggrätternas utformning.

Med hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården och platsens höga kulturhistoriska värden är det nödvändigt att ändringar studeras noggrant. Eventuella nya tillägg behöver vara av en hög konstnärlig och arkitektonisk nivå, samspela med bevarad fasad och bidra till mervärden i stadslandskapet.



Planområdet markerat med streckad linje

Utlåtande

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av byggnad för kontors- och bostadsändamål. Med en blandad användning kan fastigheten bidra till ett mer funktionsblandat city. Med bostäder, moderna kontorsarbetsplatser och kommersiell service kan den urbana karaktären ytterligare stärkas och den attraktiva stadsmiljön utvecklas.

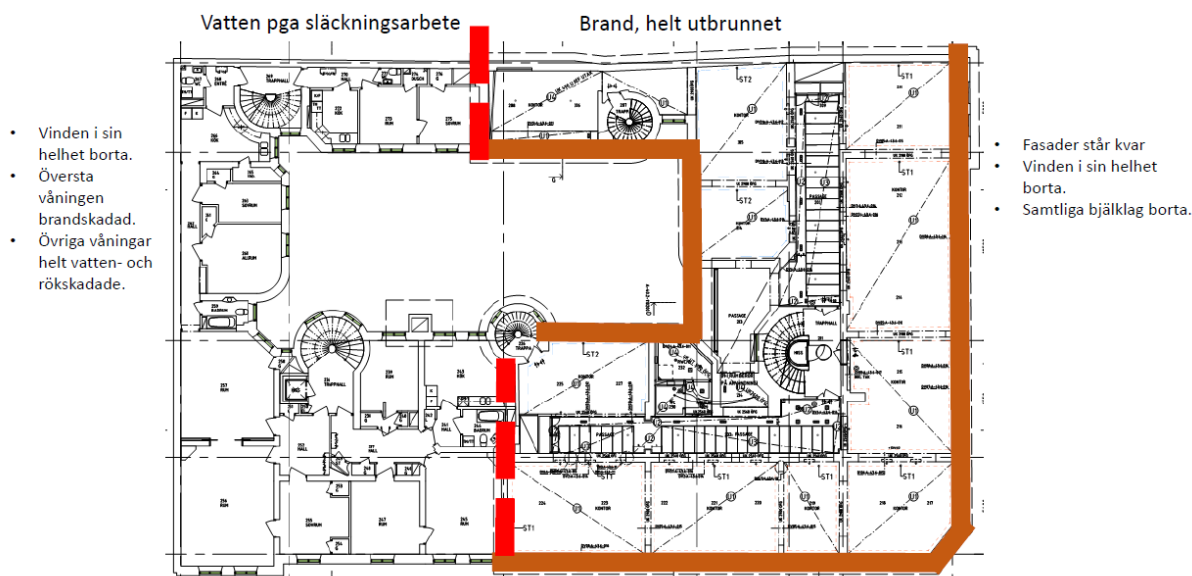
Bakgrund

I februari 2018 inkom fastighetsägaren Hufvudstaden AB med begäran om planändring för att möjliggöra återuppbyggnad av kontors- och bostadsbyggnad, som delvis är nedbrunnen.

Byggnaden har ett planstridigt utgångsläge och kan av planjuridiska skäl inte återbyggas utan att ny detaljplan upprättas.

Under hösten 2017 pågick en renovering i fastigheten, syftet var bland annat att återställa fasaden i bottenvåningen mot gatan med ursprunglig gestaltning av bland annat skyltfönstren. Ombyggnaden syftade även till att öka tillgängligheten inom byggnaden samt ändring av planlösning till en mer öppen och generell struktur.

Den 7 november 2017 utbröt en brand på husets vind som spred sig nedåt i byggnaden. För kontorsdelen mot Biblioteksgatan brann i stort sett hela husets innandöme ned, från vinden till källaren. För gårdsflyglarna och delen mot Jakobsbergsgatan, som innehöll bostäder, totalförstördes vinden och den översta våningen brandskadades. Övriga våningar i byggnadsdelen vatten- och rökskadades.



Schematisk bild över brandskador inom Vildmannen 7

Då byggnadskroppens innandöme, mot Biblioteksgatan och östra delen mot Jakobsbergsgatan, är utbränd finns risk för att husets fasader kollapsar. Fasaderna är därför för närvarande uppstagade. I bostadsdelen på fastighetens västra sida är fasaden inte uppstagad, dock är bjälklagen stämpade, för att förhindra ras.

Byggnadens tekniska status är inte helt klarlagd. Utredningar och dess slutsatser är ännu under beredning.

Planområdets läge och omfattning

Den aktuella fastigheten ligger i kvarteret Vildmannen som omges av Biblioteksgatan i öster, Jakobsbergsgatan i söder, Norrlandsgatan i väster och Lästmakargatan i norr. Kvarteret bildades i samband med stadsplaneringen för Norrmalm som inleddes under 1600-talets första hälft. När Birger Jarlsgatans representativa paradrum etablerades kring förra sekelskiftet fick Nedre Norrmalm status som Stockholms nya affärscentrum. Biblioteksgatan (som då hette Norrmalmsgatan) utvecklades till en fashionabel affärsgata som än idag präglas av exklusiva butiker och restauranger. Förnyelseprocessen fortskrider alltjämt och kvarteren kring Biblioteksgatan förändras i takt med tiden.



Vildmannen 7 i hörnet Biblioteksgatan – Jakobsbergsgatan, före branden 2017.

Byggnadshistorik

Byggnaden inom Vildmannen 7, ett gathus (hörnhus) i 4 vån samt flyglar runt ett gårdsrum, uppfördes 1895-1897. Byggherre var kommanditbolaget Burman o Co, byggmästare Carl Gustaf Ohlsson och arkitekten Erik Josephson ritade huset. Gatufasaderna är klädda med röd roslagssandsten och gårdsfasaderna är utförda i slätputs. Byggnadens arkitektur representerar ett stilbrott inom fasadgestaltningen i Stockholm. Husen skulle nu utföras i äkta material till skillnad från den tidigare epokens gips- och stuckarkitektur. Fasad-

uttrycket är nationalromantiskt, tydligt inspirerat av medeltida byggnadskonst där fialer, spetsiga spiror, artikulerar fastighetens hörntorn. Stenfasaderna är rikt dekorerade med blommor och fåglar. Särskilt utmärker sig huvudentrén mot Biblioteksgatan. Även interiörerna var mycket exklusiva, rikt utsmyckade och påkostade i material och utförande.



Huvudentrén mot Biblioteksgatan, fotografi från tiden kring sekelskiftet 1900.

Byggnaden innehöll ursprungligen enbart bostäder, vid en stor ombyggnad och modernisering under 1930-talet kontoriserades delar av fastigheten. Vid samma tid ändrades bottenvåningens fasader som fick nya skyltfönster ritade av arkitekt Cyrillus Johansson. På 1980-talet omdanades vindsvåningen och byggnaden försågs med takkupor. Fram till branden innehöll fastigheten övervägande kontor och butiker, samt nio stycken lägenheter.

Markägoförhållanden

Fastigheten Vildmannen 7 ägs av Hufvudstaden AB.

Tidigare ställningstaganden

Riksintresse för kulturmiljövården

Fastigheten är belägen inom riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården. Detta innebär att i planeringen måste hänsyn tas till stadens kulturhistoriska värden, dess skönhet och karaktär. Av vikt är också stadens topografi och siluett samt stadens taklandskap. I riksintresset ingår även enskilda miljöer som på olika sätt vittnar om stadens utveckling, i det aktuella ärendet berör detta Biblioteksgatan och Jakobsbergsgatan som planlades på 1600-talet och ingår i den äldre stenstaden. 1600-talets stads-

planestruktur är utpekad som ett Stockholmskt särdrag. Stadsplanen vittnar om stormaktstidens ambitioner att göra Stockholm till en representativ storstad. Gatusträckningar och kvartersformer har haft stor betydelse för innerstadens utformning och är idag fortfarande tydligt avläsbara.

Biblioteksgatan ansluter till Birger Jarlsgatan, Kungsgatan och Hamngatan, tre gator som är utpekade som värdekärnor i Riksintresset.

Byggnadens kulturhistoriska värde

Fastigheten är markerad med blått på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Det betyder att fastigheten bedöms ha ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde som motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen. Blåklassade fastigheter får inte förvanskas, underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadens kulturhistoriska värden, underhållet ska utföras så att de särskilda värdena bevaras, att ändringar utförs varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag samt med tillvaratagande av byggnadens kulturhistoriska värden.

Fornlämningar

Fastigheten är belägen inom fornlämning Stockholm 103:1, kulturlager från medeltid och framåt. Fornlämningarna behöver beaktas i planarbetet och vid genomförande av åtgärder i området.

Översiktsplan för Stockholm

De förhållningssätt till riksintresset som anges i översiktsplanens riksintressebilaga innebär att stadsbilden i stenstaden är känslig för skalförskjutning och att en utgångspunkt ska vara att bibehålla möjligheten att utläsa de äldre byggnadsepokerna. Projekt av stort allmänt intresse och med särskilt hög arkitektonisk kvalitet och relevans kan prövas med fokus på förbättrad helhetsverkan och omgivande stadsmiljö.

Program för City

Som ett led i preciseringen av stadens strategi för City godkände stadsbyggnadsnämnden *Program för City* den 22 februari 2018. Enligt *Program för City* ingår planområdet i den klassiska stenstaden. Stenstaden tål viss förändring. Utgångspunkten behöver vara bebyggelsens och stadsmiljöns kulturhistoriska värden. Den klassiska stenstadens karaktär vad gäller byggnadsvolymer, hushöjder, byggnadsutförande och fastighetsindelning med mera är en viktig del av stadens identitet. En kulturhistorisk analys bör vara del av beslutsunderlaget vid förändringar av bebyggelse och gaturum.

Som en del i att öka funktionsblandningen i City planerar Stockholms stad för ett större inslag av bostäder. Bostäder bidrar till att levandegöra City under en större del av dygnet.

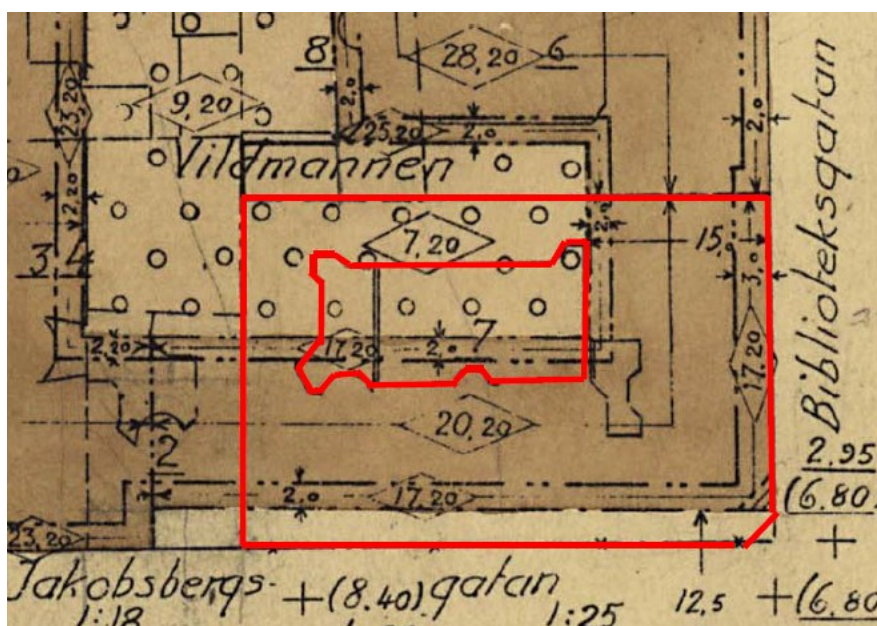
Gällande plan

Stadsplan Pl 2112A (fastställd 1940-01-19)

Planen omfattar kvarteren Vildmannen och Sumpen samt del av kvarteret Bocken. Planen anger en användning som inte medför sanitär olägenhet för närboende eller som stör trevnaden. Byggrättens höjd begränsas i planen, till +20,2 varav den översta våningen ska utformas indragen.

Övergångsbestämmelser anger att nybyggnad inte får uppföras så länge någon byggnad i strid med stadsplanen helt eller delvis kvarligger, som ska utgöras av gata eller som betecknats med cirklar.

Avsikten med stadsplanen var att Jakobsbergsgatan skulle breddas. För den aktuella fastigheten, Vildmannen 7, krävde stadsplanens genomförande att byggnaden revs. Gatubreddningen och den förmodade rivningen av huset har dock aldrig genomfört, varför byggnaden är planstridig.

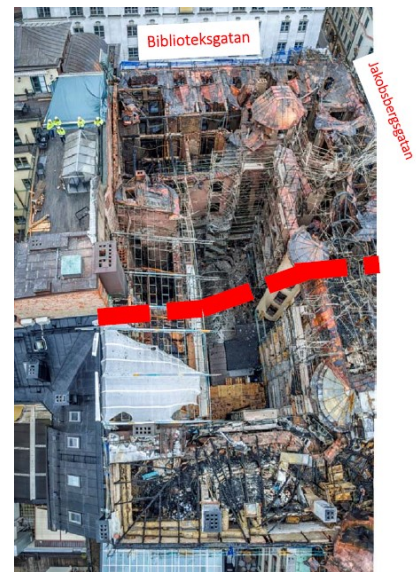


Utsnitt ur gällande plan, befintlig byggnad markerad med röd kontur.

Planförslaget

Fastighetsägaren, Hufvudstaden AB, önskar starta detaljplanearbete i syfte att erhålla en plan som möjliggör uppförande av byggnad för kontors- och bostadsändamål. Det befintliga huset är utbränt, brandskadat respektive vatten- och rökskadat. Den befintliga byggnaden har ett planstridigt utgångsläge varför återuppbyggnad på gällande plan inte är möjlig.

Ett vidare önskemål är att den tillkommande volymen ger förutsättningar för moderna och ändamålsenliga lokaler, varför den nya byggnaden bör ges en annan och mer rationell planform än den tidigare.

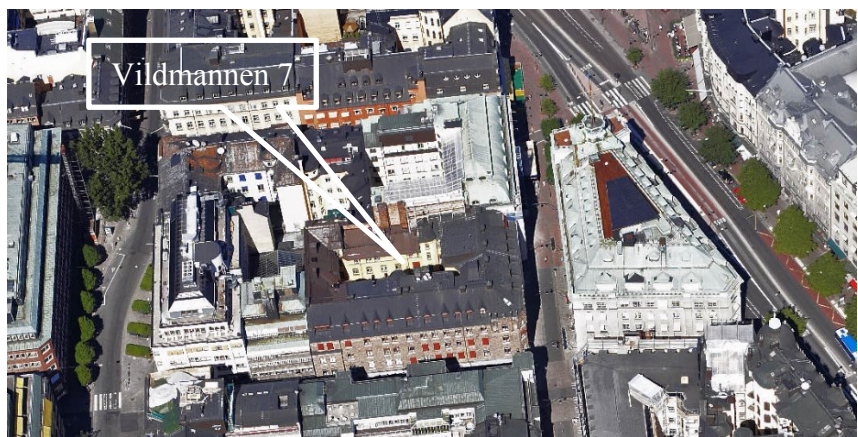


Vildmannen 7 före respektive efter branden, vy mot öster. Den röda markeringen representerar gränsen mellan bostadsdelen (nederst) och kontorsdelen (överst).

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande och nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden föreslås bi i samband med samrådet.

Planavtal kommer att upprättas med fastighetsägaren.



Vildmannen 7 före branden, vy mot norr

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställnings- tagande

Byggnaden inom Vildmannen 7 är med sina unika fasader i roslags-sandsten och rika ornamentering av stor betydelse för upplevelsen av Biblioteksgatans attraktivitet.

En utgångspunkt för återuppbyggnad av den utbrända kontorsdelen av byggnaden bör vara att hela den äldre gatufasaden bevaras och att en ny byggnad uppförs bakom denna. Det är en väsentlig arkitektonisk uppgift att förena den äldre fasaden med en bakom-

liggande nybyggnad, så att byggnaden upplevs som en helhet. Ett återskapande av bottenvåningarnas ursprungliga gestaltning, såsom den pågående renoveringen syftade till, är en välkommen utveckling.

Nybyggnaden mot Biblioteksgatan kan med fördel utformas så att ändamålsenliga och effektiva kontorsarbetsplatser kan erhållas i denna mycket centrala del av innerstaden. Det är vidare angeläget att bostäderna inom Vildmannen 7 rekonstrueras. Bostäder bidrar till att levandegöra City under en större del av dygnet. För att bostäderna ska kunna bidra med en social och trygghetsskapande karaktär är det viktigt att de även fortsättningsvis placeras i gatufasad, som före branden.

Vad gäller den tekniska statusen för bostadsdelen, mot Jakobsbergsgatan inom fastighetens västra sida, är den ännu inte fullt undersökt. Byggnadsdelen är vatten- och rökskadad men det är för tidigt att avgöra om byggnaden går att bevara eller om den nödgas rivas. Med hänseende till att fastigheten är blåklassad är det av stort värde att så mycket som möjligt av den ursprungliga byggnadskroppen kan bevaras. Om delar av eller hela byggnaden behöver rivas bör den bevarade gatufasaden utgöra utgångspunkt för de nya byggrätternas utformning. Eventuellt nya byggrätter på gården kan möjligen ges ett friare förhållningssätt, dock bör stenstadskvarterets grammatik, där gårdsbebyggelsen underordnar sig gatubyggnaden, respekteras.

Kontoret vill i sammanhanget poängtera att den befintliga byggnadens höjdskala är anpassad till Biblioteksgatans och Jakobsbergsgatans smala sektioner från 1600-talet. Med hänsyn till stadsplanens kulturhistoriska värde och risk för negativ påverkan på stadsbild och omgivning är det nödvändigt att ändringar studeras noggrant. En kulturhistorisk analys ska utgöra del av beslutsunderlaget vid förändringar av bebyggelse och gaturum. Eventuella nya tillägg behöver vara på en hög konstnärlig och arkitektonisk nivå, samspela med bevarad fasad och bidra till mervärden i stadslandskapet.

Stadsbyggnadskontoret finner det angeläget att inleda planarbete så att återuppbyggnaden av denna betydelsefulla hörnbyggnad snarast kan komma till stånd. Antikvarisk jämte byggnadsteknisk expertis synpunkter kommer vara vägledande för planarbetets utfall.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas och ger kontoret i uppdrag att upprätta ett samrådsförslag i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

SLUT