

**Handläggare**

Rebecca Kihlman

Telefon: 08-508 27 519

Susanna Stenfelt

Telefon: 08-508 26 142

**Till**

Stadsbyggnadsnämnden

**Antagande av förslag till detaljplan för  
fastigheten Vildmannen 7 (kontor, hotell och 11  
stycken bostäder)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen antas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Maria Sahlstrand

Enhetschef

**SAMMANFATTNING**

Planen syftar till att möjliggöra återuppbyggnad av nedbrunnen bebyggelse samt möjliggöra en utökad bebyggelsevolym inom Vildmannen 7. Återuppbyggnaden medför att gatufasaderna kan bibehållas samtidigt som fastighetens blandade användning återskapas.

Planförslaget innehåller 11 bostäder. Vildmannen 7 ägs av Hufvudstaden AB. Planförslaget skickades ut för granskning under perioden 25 september – 23 oktober 2019. Under granskningen har tio stycken yttranden inkommit varav åtta inte hade någon erinran. Samtliga remissinstanser och sakägare tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, gällande formulering av en planbestämmelse samt planens genomförande.

Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av förslaget. Stadsbyggnadskontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

## UTLÅTANDE

## Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra återuppbyggnad av nedbrunnen bebyggelse inom Vildmannen 7 samt att ytterligare öka byggnadsvolymen inom fastigheten. Återuppbyggnaden innebär att gatufasaderna bibehålls samtidigt som fastighetens blandade användning återskapas. Bakom de bevarade fasaderna gestaltas den nya bebyggelsen med utgångspunkt i stenstadens grammatik med gathus, innergård och underordnad gårdsbebyggelse.

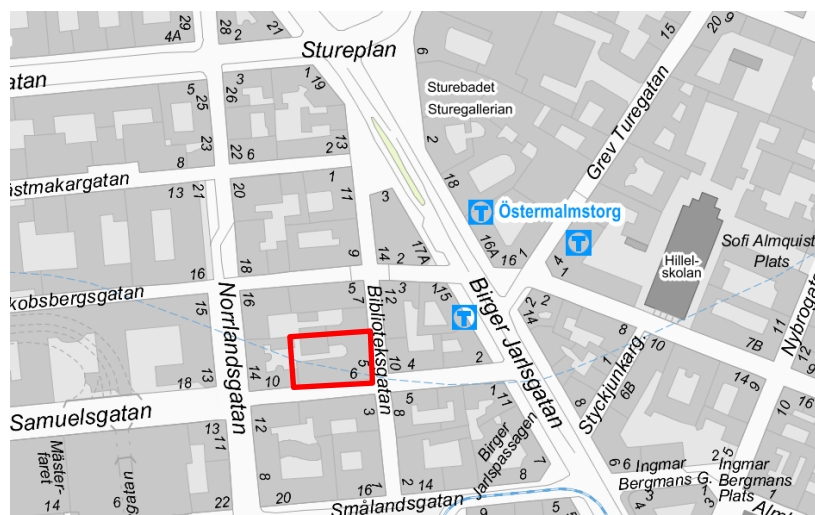
Gatufasaderna, inklusive entréportal och port mot Biblioteksgatan ges skyddsbestämmelser. Sockelvåningen undantas skyddsbestäm-  
melsen och ges varsamhetsbestämmelser i syfte att återställa fasa-  
den till ett mer ursprungligt uttryck. Bostadsentréns nya utformning  
knyter an till 1890-talets gestaltning i syfte att erhålla ett historiskt  
förankrat entrérum.

Den blandade användningen med bostäder, kontor, hotell och handel är väsentlig för att stadsmiljöns funktionsblandade karaktär ska kunna bibehållas och vidareutvecklas. Bibehållandet av bostäderna är ett viktigt bidrag till stadens mål om bostäder i City. Ökningen av kontorsytorna och återuppbyggnaden av ytorna för handel bidrar till stadens mål att stärka Stockholms centrala delar som centrum för finans, kontorsarbetsplatser och handel.

## Bakgrund

## Plandata

Planområdet utgörs av fastigheten Vildmannen 7. Fastigheten är belägen inom kvarteret Vildmannen i stadsdelen Norrmalm. Kvarteret avgränsas av Jakobsbergsgatan, Norrlandsgatan, Lästmakargatan och Biblioteksgatan



Karta visar planområdets avgränsning med rött.

### Gällande detaljplan

För fastigheten gäller stadsplan Pl 2112A från 1940. Planen omfattar kvarteren Vildmannen och Sumpen samt del av kvarteret Bocken och anger en användning som inte medför sanitär olägenhet för närboende eller stör trevnaden.

Avsikten med stadsplanen var att Jakobsbergsgatan skulle breddas, vilket innebar rivning av Vildmannen 7. Rivningen genomfördes aldrig, varför befintlig byggnad saknar stöd i gällande plan. Stadsplanen innehåller dessutom övergångsbestämmelser som anger att nybyggnad inom fastigheten inte får ske så länge någon byggnad inom fastigheten kvarliggert i strid med planens bestämmelser om byggnads placering.

### Markägoförhållanden

Vildmannen 7 ägs av Hufvudstaden AB och omfattar 1270 kvadratmeter.

### Nuvarande förhållanden

#### Stadsbild och kulturmiljö

Fastigheten är belägen inom 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 (dåvarande Norrmalmmsgatan) utvecklades till en fashionabel affärsgata som än idag präglas av exklusiva butiker och restauranger.

Byggnaden uppfördes 1895-1897 efter ritningar av Erik Josephson. Byggherre var kommanditbolaget Burman o Co, byggmästare Carl Gustaf Ohlsson. Fasaduttrycket karaktäriseras av eklekticism som relaterar till historisk europeisk bebyggelse i bland annat Tyskland, Frankrike och England, som medeltida borgar och kyrkor. Uttrycket har en tydlig koppling till samtida brittisk arkitektur. Karaktärsbärande uttryck är gatufasadernas relativt grovhuggna roslagssandsten, dekorativa portaler och inslag av ornament. Byggnadens visuella avslut uppåt i form av murkrön samt hörnets ornamentala avslut med listverk, nischer, blinderingar, fialer (spiror) och skulpturer förstärker ytterligare karaktären.

Särskilt utmärker sig huvudentrén mot Biblioteksgatan. Även interiörerna var mycket exklusiva, rikt utsmyckade och påkostade i material och utförande.



*Till vänster: Korsningen Biblioteksgatan-Jakobsbergsgatan med hörnmotivets karaktärsgevande fialer längs takfotens krön. Till höger: Huvudentrén mot Biblioteksgatan, fotografi från tiden kring sekelskiftet 1900. Foto Stockholms stadsmuseum.*

Byggnaden innehöll ursprungligen enbart bostäder. Vid en stor ombyggnad och modernisering under 1930-talet kontoriserades delar av fastigheten. Vid samma tid ändrades bottenvåningens fasader. På 1980-talet omdanades vindsvåningen och byggnaden försågs med takkupor. Fram till branden innehöll fastigheten kontor, butiker och nio bostadslägenheter. Bostadsdelen renoverades 1996 och trapphuset till bostäderna restaurerades. Butikslokalerna har byggts om och anpassats för nya hyresgäster vid många tillfällen. Bland annat har andelsföreningen Svenska Hem varit hyresgäst. Svenska Hem var en kvinnlig kooperation som startade 1905 på initiativ av Anna Whitlock med bland annat den engelska kooperationen som förebild. Den första butiken invigdes den 8 november 1905 i en butikslokal mot Jakobsbergsgatan.

#### Bebyggelse efter branden

Den 7 november 2017 drabbades fastigheten av en häftig brand med ett snabbt förlopp, delvis orsakat av att byggnaden var under ombyggnad. Fastighetsägarens utredningar visar att branden medförde att hela kontorsdelen brann ned och att bostadsdelen fick omfattande skador av branden och det efterföljande släckningsarbetet, samt av att under en period sakna väderskydd.



*Gatufasaden är till största delen bevarad. Bilden visar de i huvudsak kvarstående fialerna på hushörnets krön. Foto AIX Arkitekter.*

### Planförslaget

Planförslaget innebär att den nedbrunna byggnadens synnerligen värdefulla gatufasader bevaras och att ny bebyggelse bakom fasaden uppförs. Fastighetens blandade användning behålls, huvudsakligen i samma läge som före branden. Bostäderna lokaliseras till fastighetens västra del längs Jakobsbergsgatan. Kontor lokaliseras till övriga delen av Jakobsbergsgatan, Biblioteksgatan samt till gården. I syfte att säkerställa en långsiktig flexibilitet föreslås hotell och bostäder jämte kontorsanvändningen. I kontorsdelen ska handel eller annat centrumändamål lokaliseras till bottenvåningarna mot gatorna och får även inrymmas på första våningen samt i takvåningen. I bostadsdelen är bottenvåningen reserverad för handel eller annat centrumändamål.



*Perspektiv från Jakobsbergsgatan som visar planförslaget..*



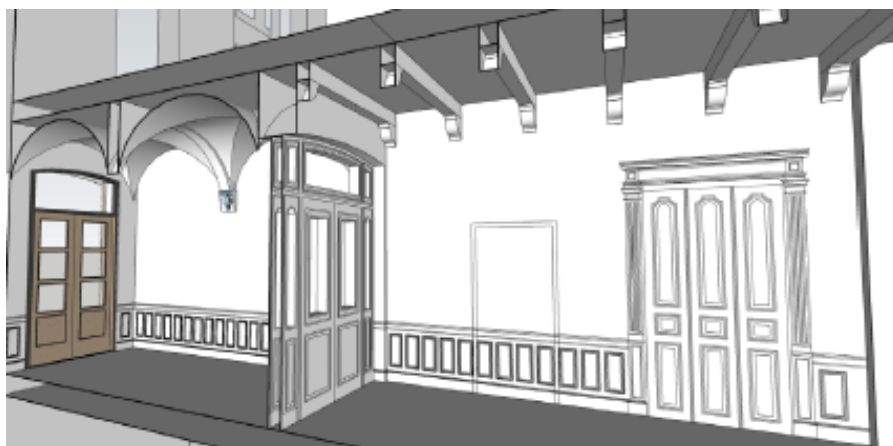
Gatufasader över bottenvåningen samt bottenvåningens entréportal och port mot Biblioteksgatan ges skyddsbestämmelser. Bottenvåningens gatufasader ges varsamhetsbestämmelser som föreskriver rekonstruktion. Bottenvåningens butiksfasader återges en utformning i huvudsak lika den ursprungliga. I syfte att upprätthålla en mer småskalig karaktär är skyltfönstret indelat med en horisontell spröjs som knyter an till den ursprungliga utformningen.



*Rekonstruerad sockelvåning mot hörnet av Jakobsbergsgatan - Biblioteksgatan*

Bakom de bevarade fasaderna gestaltas den nya bebyggelsen med utgångspunkt i stenstadens grammatik med gathus, innergård och underordnad gårdsbebyggelse. I syfte att effektivisera byggrätten föreslås en modifierad planform. Bjälklagshöjderna relateras genomgående till ursprungliga bjälklag och fönster. Fastighetens två ursprungliga entréer mot Biblioteksgatan respektive Jakobsbergsgatan kommer att finnas kvar.

Bostäderna föreslås placeras i gathuset mot Jakobsbergsgatan. Ytan för bostäder minskar något i förslaget men antalet lägenheter föreslås öka från 9 till 11. Bostadsentrén föreslås uppföras i en gestaltning som knyter an till det ursprungliga 1890-talsrummet.



*Modellbild över den nya bostadsentrén. Målet är att genom sparade, restaurerade och kopierade byggnadsdelar - som dörrar, snickerier, konsoler och golvsten tillsammans med skickligt hantverk och traditionella 1890-talstypiska metoder, tekniker och material - skapa ett vackert och historiskt förankrat entrérum.*

Taklandskapet relateras till stenstadens omgivande taklandskap och ges en sammanhållen och lugn utformning. Nya volymer placeras i lägen som innebär liten påverkan på stadsbilden.



*Vy mot öst, taket utförs i plåt i en mörk kulör för att ansluta till Stockholms traditionella taklandskap.*

Gården får intima mått lika den traditionella stenstadens bakgårdar. Det begränsade gårdsutrymmet medför behov av en enkel och balanserad fasadgestaltning utan inslag av balkonger, framförallt med hänsyn till gårdens funktion som uteplats för lägenheterna.

Det nya gårdsplanet utförs utan nivåskillnader, så att hela gården görs tillgänglig. Gården får markbeläggning av natursten med uppbyggda planteringsytor för rening av regnvatten. Under gårdsytan placeras fördröjningsmagasin för omhändertagande av dagvatten vid stora regnmängder.



*Illustration av gårdsrummet med föreslagen gestaltning av fasader, lanternin och fördröjningsmagasin för dagvatten.*

Planförslaget innebär en utökning av byggrätten inom planområdet från cirka 6100 kvm till 6900 kvm. Av dessa utgör kontor cirka 3850 kvm, bostäder cirka 1100 kvm och handel cirka 1900 kvm.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **En växande stad**

#### **Bostadsförsörjning**

Planen förväntas bidra till att uppfylla stadens mål om en blandad stadsmiljö med balans mellan olika funktioner. Bostäderna kompletterar ett område som innehåller en stor andel kontor.

#### **Näringsliv och kompetensförsörjning**

Bibehållen kontorsanvändning bedöms bidra till behovet av kontorsarbetsplatser i området.

#### **Kulturmiljö i en växande stad**

Bevarande av byggnadens yttre säkerställer läsbarheten för denna del av riksintresset och upprätthåller stenstadskaraktären i kvarteret.





*Till vänster: Bostadsdelen mot Jakobsbergsgatan. Till höger: Kontorsdelen mot Biblioteksgatan.*

## **En sammanhängande stad**

### **En socialt sammanhållen stad**

Planens utformning med närhet till lokal service, handel och kollektivtrafik medverkar till att kvinnor och män på ett likvärdigt sätt kan förena omsorg om barnen, arbete och fritid.

## **God offentlig miljö**

### **Arkitektur och gestaltning**

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

## **Planprocess**

### **Process**

Planarbetet genomförs med standardförfarande.

Start-PM godkändes av stadsbyggnadsnämnden 18 april 2018.

Plansamråd för detaljplanen pågick under perioden 4 mars 2019 till och med 16 april 2019. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Samrådsmöte hölls 19 mars 2019 i Bolindersalen i Tekniska nämndhuset, där en person närvarade.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 13 juni 2019 att godkänna redovisningen av samrådet och att ge kontoret i uppdrag att ställa ut planförslaget på granskning. Granskningen ägde rum under perioden 25 september – 23 oktober 2019. Under granskningen har 10 yttranden inkommit varav åtta inte hade någon erinran.

**Samlade synpunkter**

Samtliga remissinstanser och sakägare tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, gällande formulering av en planbestämelse samt planens genomförande.

**Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

**Planavtal**

Planavtal har tecknats med Hufvudstaden AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Planförslaget har tagits emot positivt av samtliga yttrande. Särskilt värdefullt bedöms vara att den unika fasaden i roslagssandsten med sin rika ornamentik kan bevaras.

Biblioteksgatan utvecklades till en fashionabel affärsgata kring förra sekelskiftet och präglas än idag av exklusiva butiker och restauranger. Fastigheternas innehåll har under åren förändrats efter behov. I syfte att möjliggöra för denna långsiktiga förändringsprocess möjliggör detaljplanen för fler användningsområden, såsom bostäder och hotell jämte kontorsanvändning. Att fler bostäder kan tillskapas är en viktig del i strävan att skapa trygghet och hemkänsla i stadens allra mest centrala läge. Den blandade användningen är väsentlig för stadsmiljöns attraktiva och varierande karaktär. Med en mer flexibel detaljplan kan förnyelseprocessen fortskrida och kvarteren runt Biblioteksgatan förändras i takt med tiden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att förslaget till detaljplanen antas.

**SLUT**