

# SKJUTSGOSSEN 12

STOCKHOLM STAD Stadsbyggnadskontoret  
Inkom 2019-11-19  
Reg. 18-16566-575  
Dnr.

Studio Stockholm



Skjutsgossen 12 | Fastighetsutveckling  
2019-10-22

### Innehåll

- A Bakgrund och sammanfattning
- B Historik Skjutsgossen 12
- C Fastigheten idag
- C1 Utveckling av fastigheten - huvudsakliga grepp
- C2 Detaljplanens förutsättningar
- D Vision för framtiden
- D1 möjlighet till generella fasadändringar
- D2 utnyttjade byggrätter
- D3 inglasning av innergård
- D4 Kvaliteter som tillförs till staden

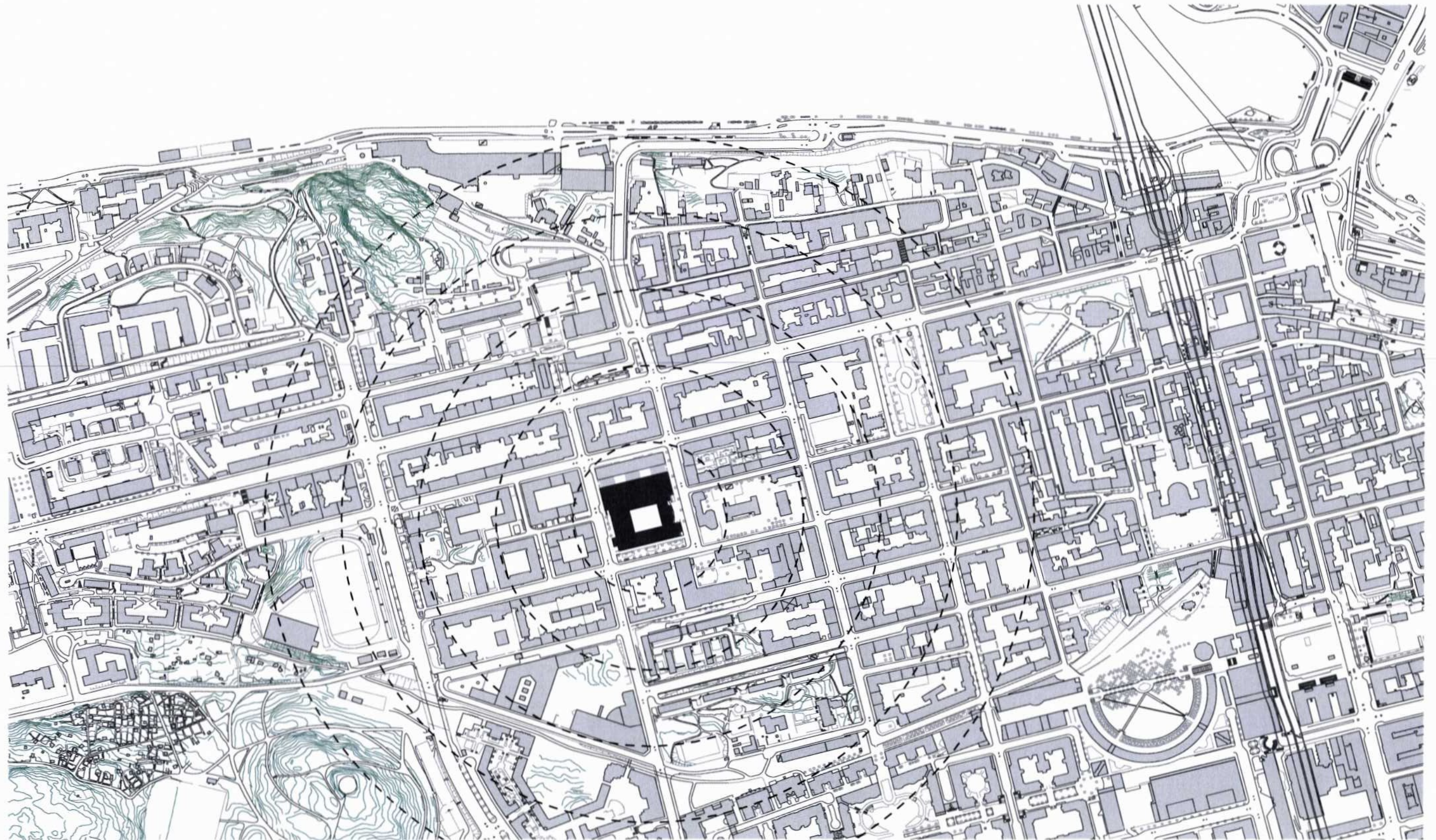


Skjutsgossen 12 förvärvades under våren 2019 av Blackstone och Scius Partners. Fastigheten är byggd 1964-69 och omfattar ca 34.000 uthyrningsbar yta. Den är idag fullt uthyrd och inhyser flera stora hyresgäster som Polisen, Post Nord, Energimyndigheten, CircleK och Systembolaget. Visionen för fastighetens utveckling handlar om att **uppgradera byggnaden, bygga ut inom ramen för befintliga byggrätter** och möta den **höga efterfrågan** på **moderna kontorslokaler** på Södermalm. Genom att tillskapa mer yta kan **Polisen** sitta kvar och **expandera inom fastigheten**, vilket är positivt för stadsdelen ur ett större perspektiv. För att skapa ett **naturligt nav och tydlig identitet** för byggnaden föreslås en inglasning av innergården – **ett publikt inomhustorg** – som både allmänhet och hyresgäster har tillgång till. Gemensam service, café, restaurang och konferenscenter återfinns i den publika sockelvåningen, vilket stärker koppling och flöden mellan entrén från **Torkel Knutssonsgatan** till torgplatsen mot **Rosenlundsgatan**.



Visionsbild överglasad gård



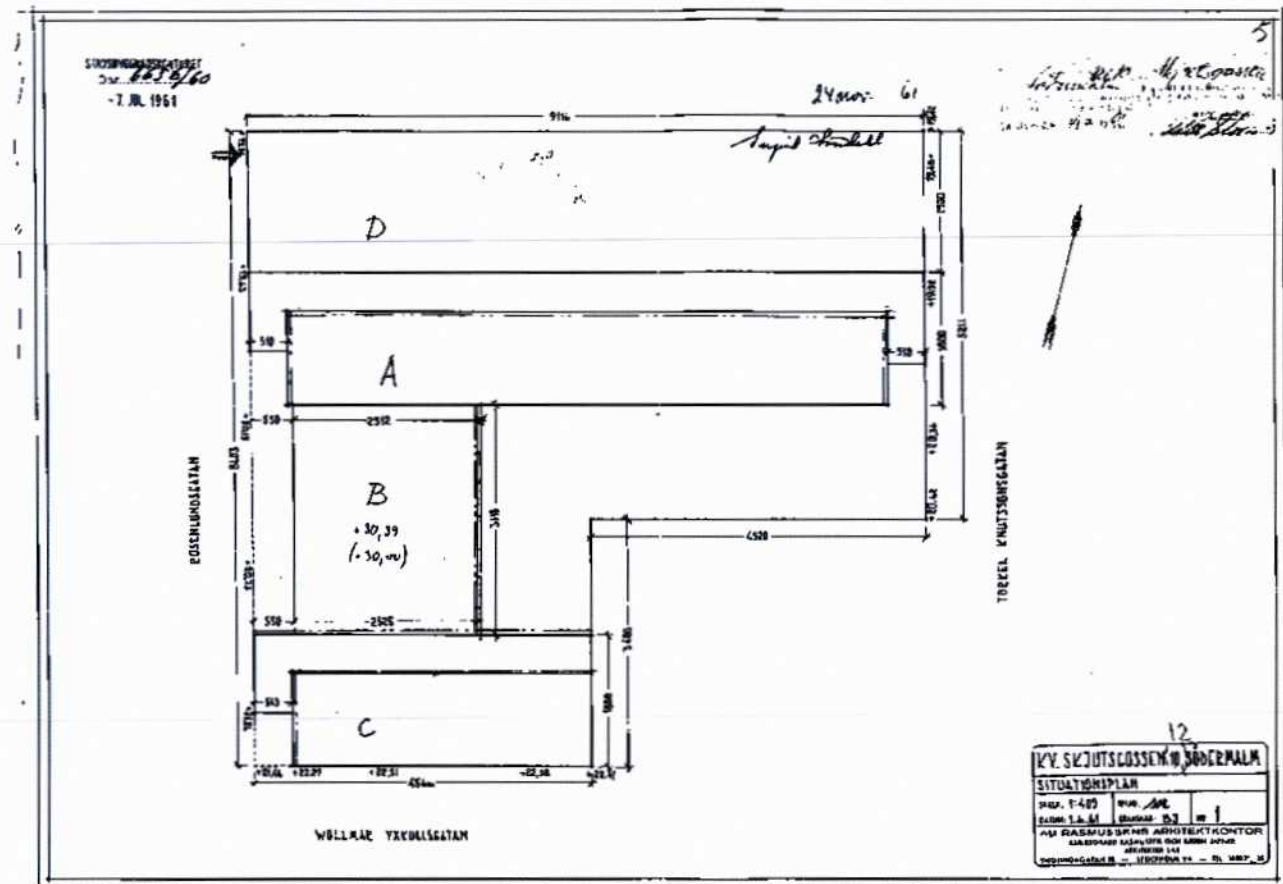




## HISTORIK SKJUTSGOSSEN 12



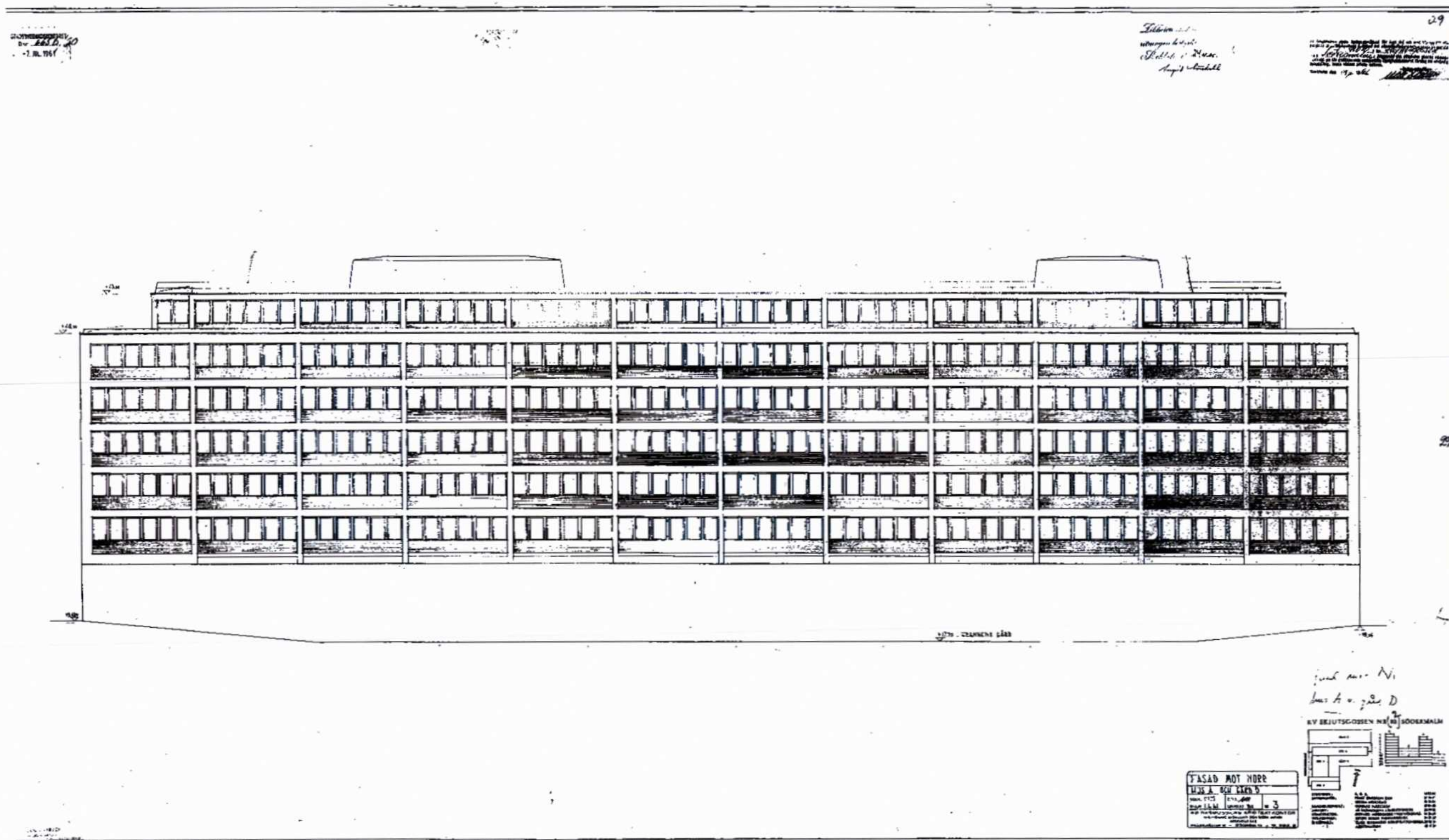
Bygglovsritningarna från 1961 visar byggnadens originalidéer. Fastigheten är inte fullt utvecklad; C-huset mot Wollmar Yxkullsgatan är mindre än hälften av den nuvarande byggnadsvolymen och lågdelen mot Torkel Knutssonsgatan finns inte på ritbordet ännu. **Ekebergsmarmor** föreslås till gavlarna på de högre byggnadsvolymlerna. Originalritningarna beskriver överlag **ett fasaduttryck som inte finns bevarat** och återspeglas i hur fastigheten ser ut idag.

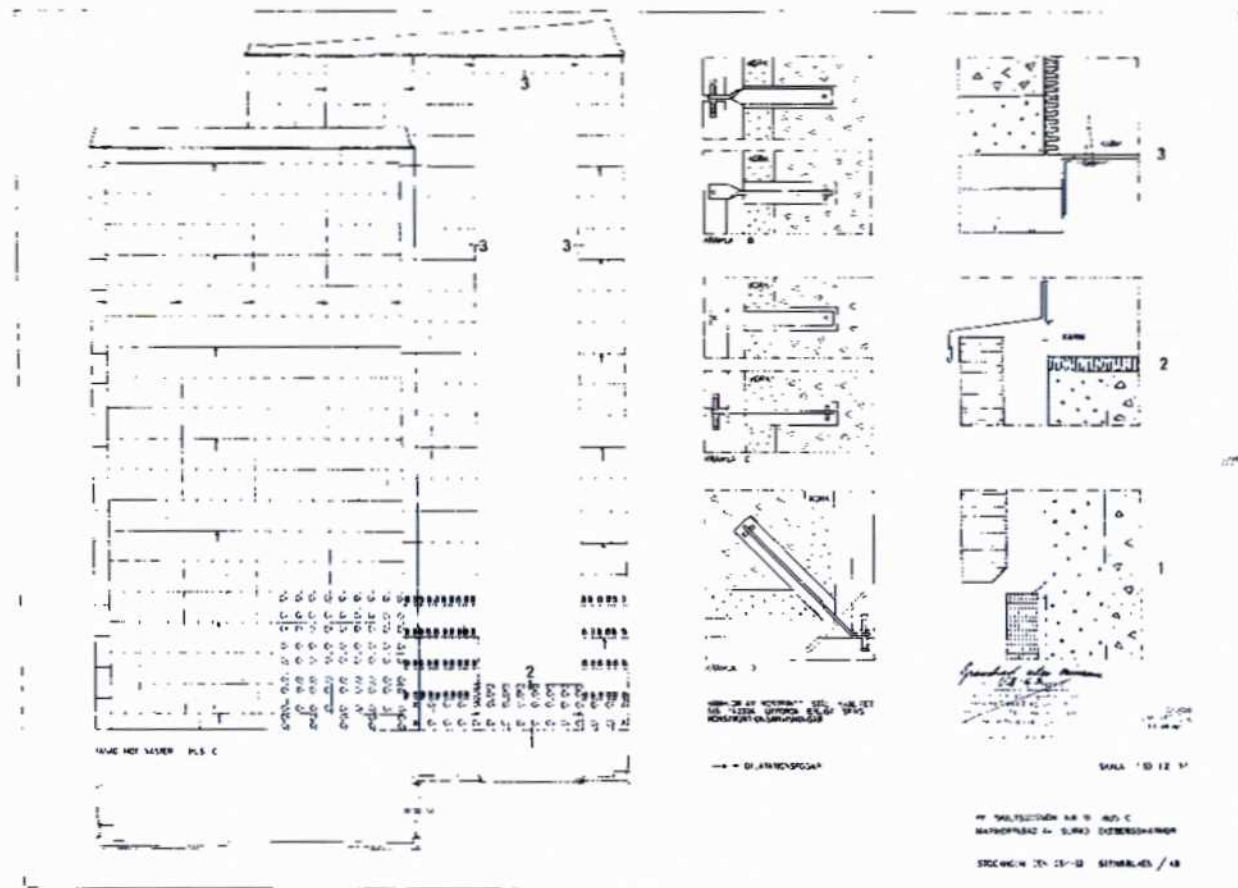










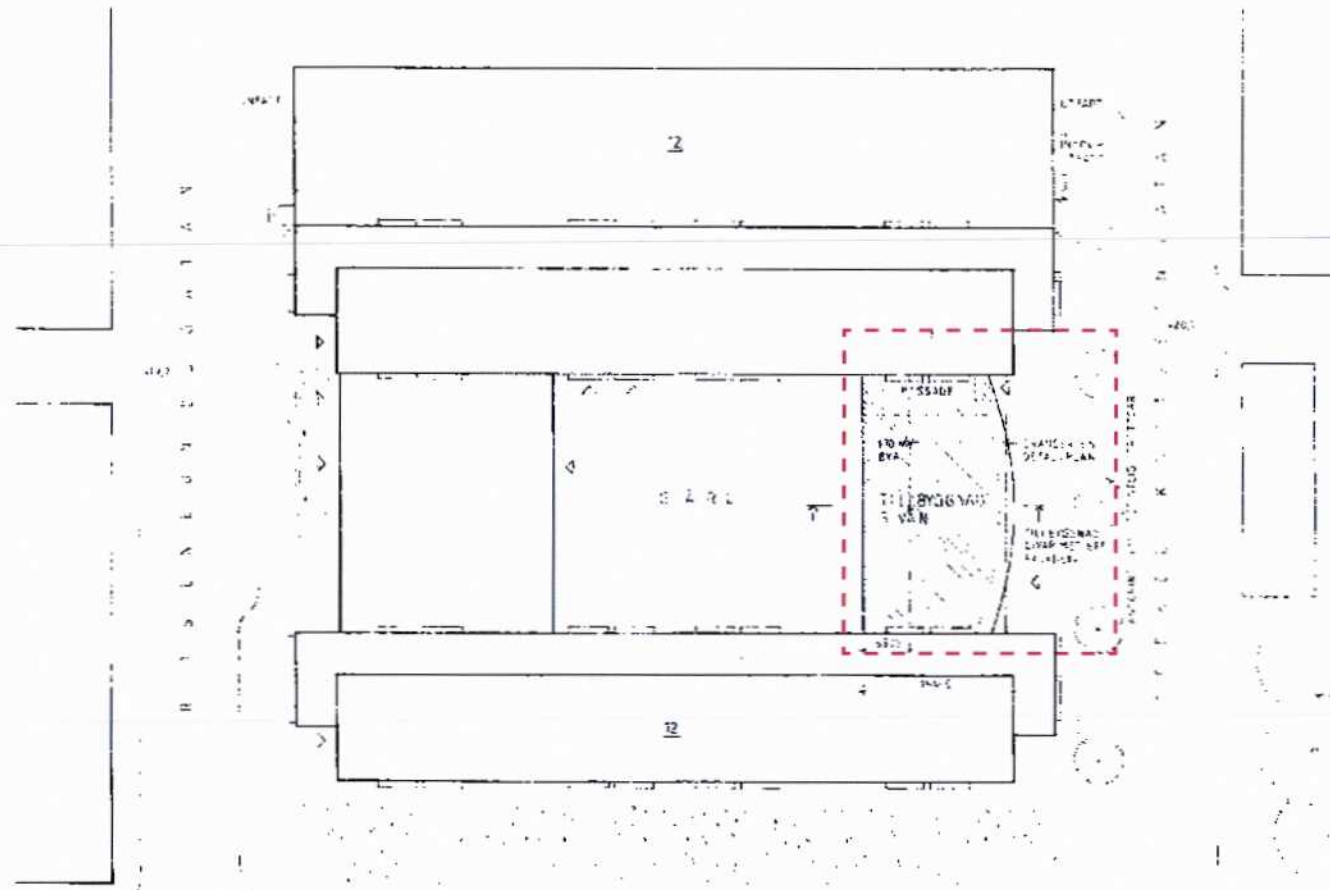


Originalfasad i Ekebergsmarmor mot Rosenlundsgatan



Fasaden idag mot Rosenlundsgatan, utan slät ekebergsmarmorfasad

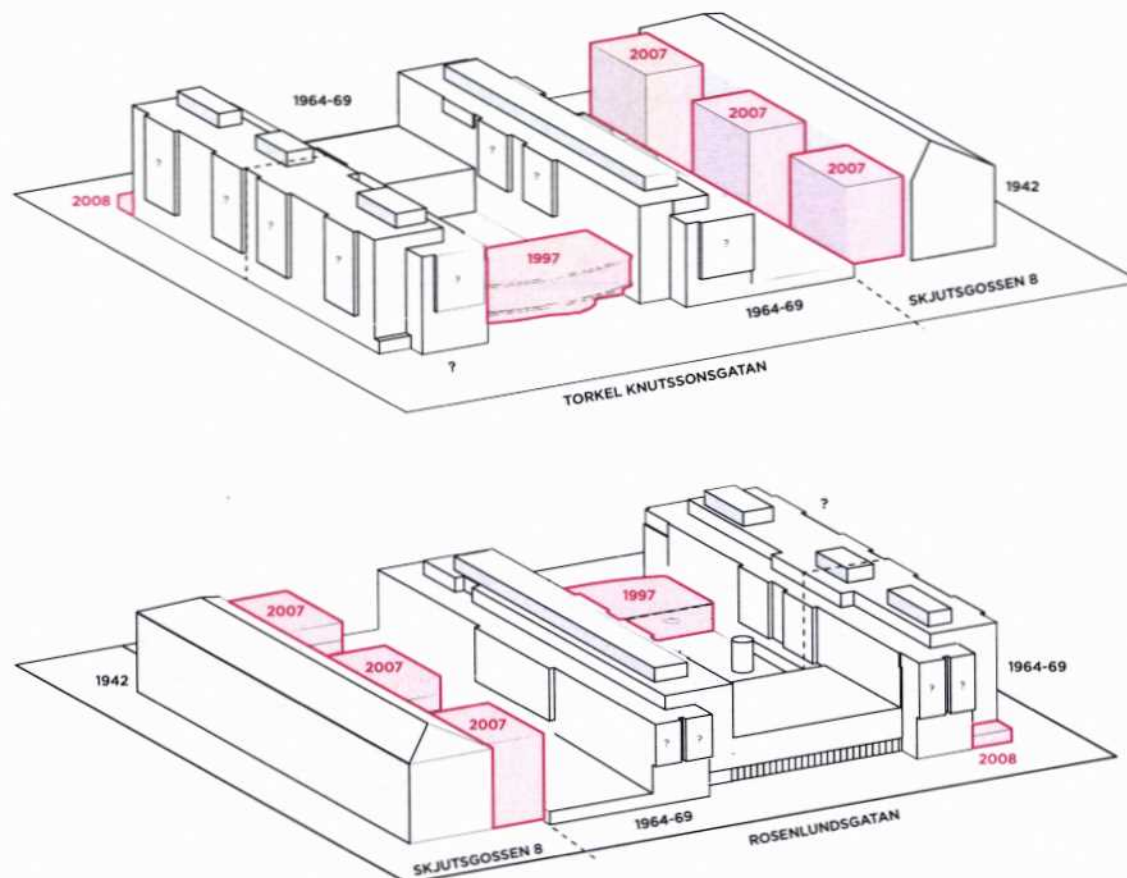




Den tidigare detaljplanen ändrades gällande fasadliv i och med tillbyggnaden mot Torkel Knutssonsgatan



Fasaden idag med den tillagda byggnadsvolymen från 1997



*Tillagda byggnadsvolymer  
(baserat på tillgängliga bygglovshandlingar)*



*Fasaden idag mot Rosenlundsgatan*

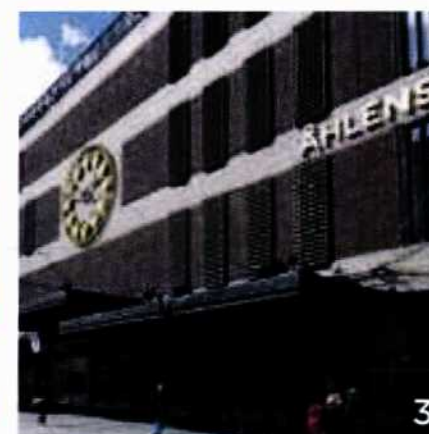


Fastigheten är **inte klassad** enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering, då den är uppförd efter 1960. I city har klassificeringen uppdaterats till att omfatta byggnader uppförda till och med 1990. Norrmalmsinventeringen omfattar exempel på **arkitektur som är samtida med Skjutsgossen 12**, och som bedöms som kulturhistoriskt värdefulla. Några exempel från Norrmalmsinventeringen är Sverigehuset (1) från 1961-69 av Sven Markelius, Parkaden (2) från 1963 av Hans Asplund, Åhlens City (3) från 1964 av Backström & Reinius och Näringsdepartementets hus (4) från 1969-71 av Nils Tesch.

En bedömning av Skjutsgossen 12's kulturhistoriska värde kvarstår att göra, men till följd av **förvanskningen** i samband med ombyggnationen i slutet av 1990-talet kan antagandet göras att **fastighetens tidigare värde har minskat**.



Ingen klassning enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering

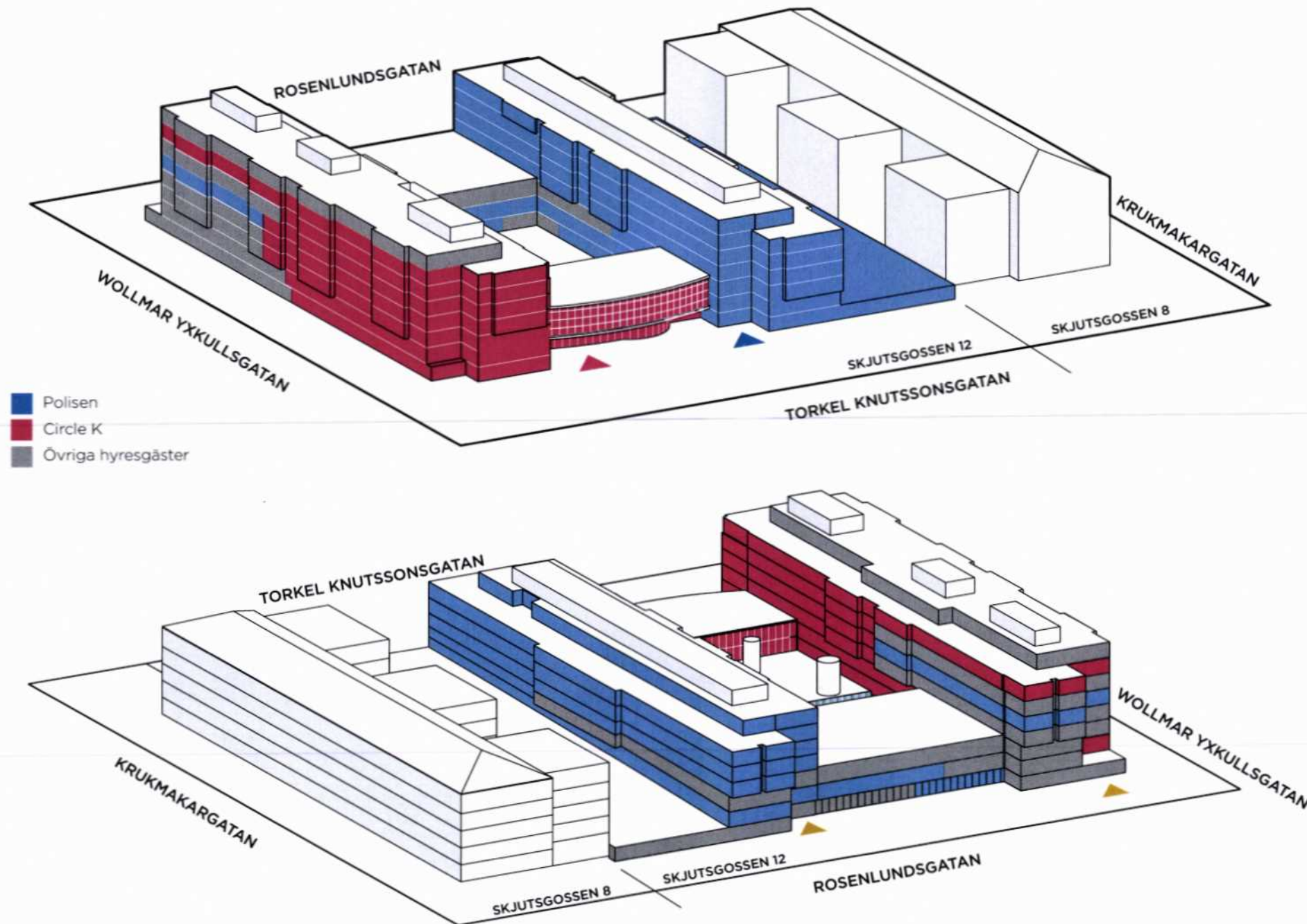


Högt kulturhistoriskt värde enligt Norrmalmsinventeringen



## FASTIGHETEN IDAG

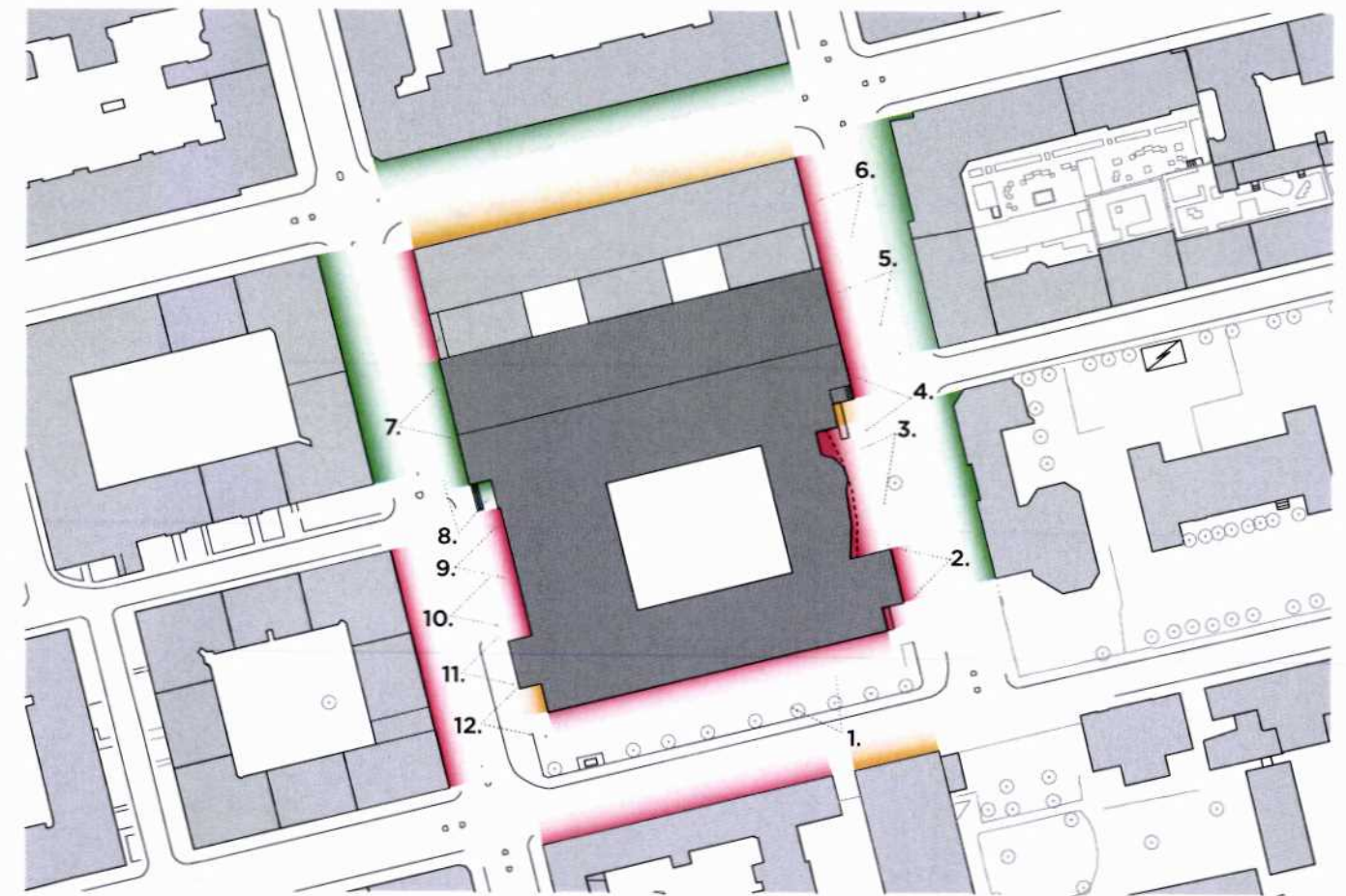









Skjutsgossen 12 existerar i en heterogen stadskontext med många historiska lager, samtida funktioner och dagliga aktiviteter. De huvudsakliga arkitektoniska greppen stöds inte av dagens program vilket **skapar otydlighet** och **försämrar läsbarheten** av fastigheten. Det stora anslaget och entrésituationen mot Torkel Knutssonsgatan är bara delvis öppen och leder inte in till hela fastigheten utan endast till en av hyresgästerna, Circle K. Den glasade fasaden på lågdelen mot Rosenlundsgatan är helt avskärmad, vilket **försvårar en lämplig användning av torgytan** framför bygganden.

Överlag är byggnaden sluten och inhyser ett program med obetydligt samspel med sin direkta omgivning. Byggnaden har en **uppbruten kvartersstruktur** vilket inte är eftersträfvansvärt enligt översiktsplanens beskrivning av stenstaden och dess stadsmässighet. Sammanfattningsvis **saknar** byggnaden **publik karaktär** tillför lite till den omgivande gatumiljön och staden i stort.



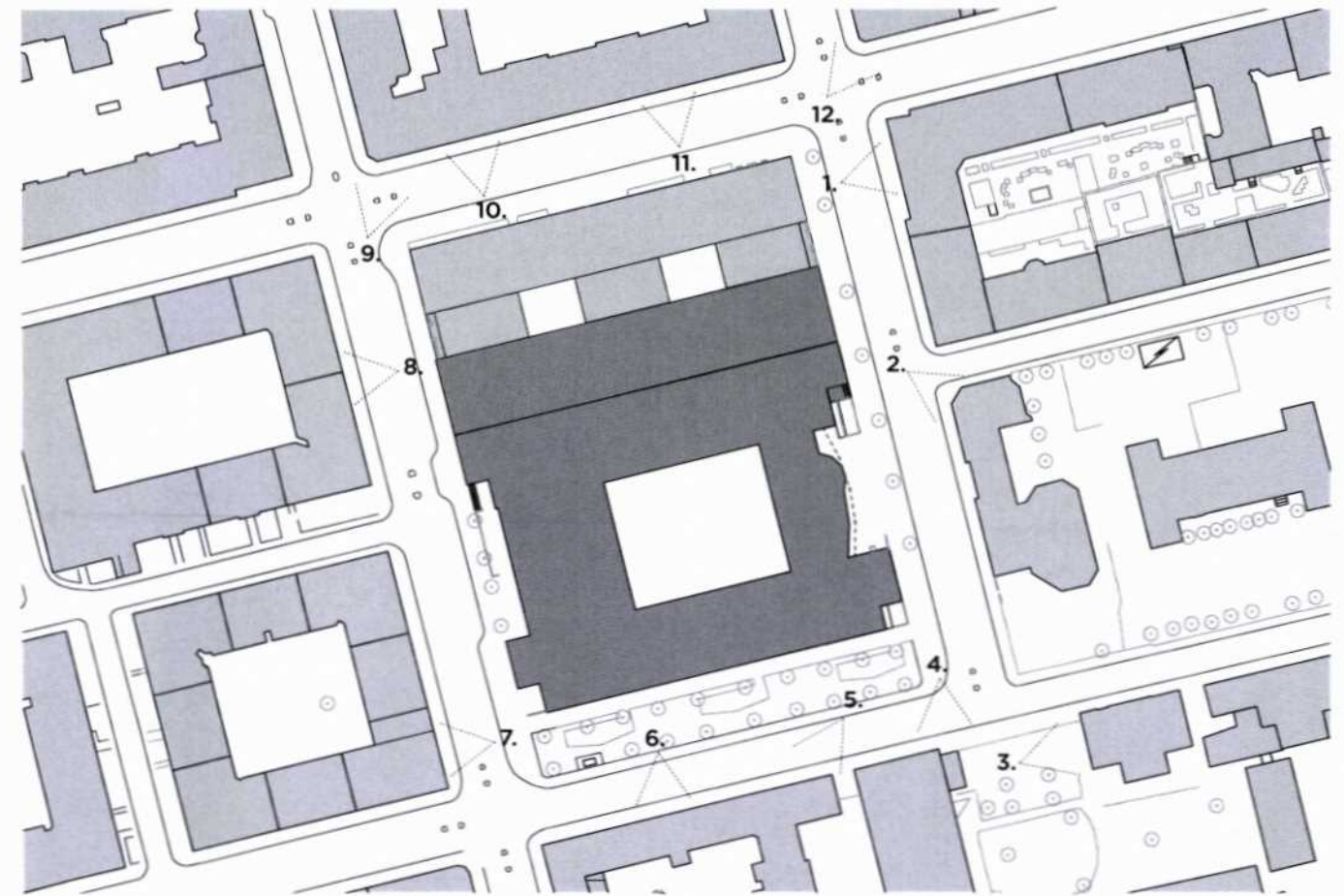
-  Publikt program/aktivitet som tillför något positivt till gatumiljön
-  Semi-publikt program/aktivitet som delvis tillför något positivt till gatumiljön
-  Privat program/aktivitet som inte tillför något till gatumiljön



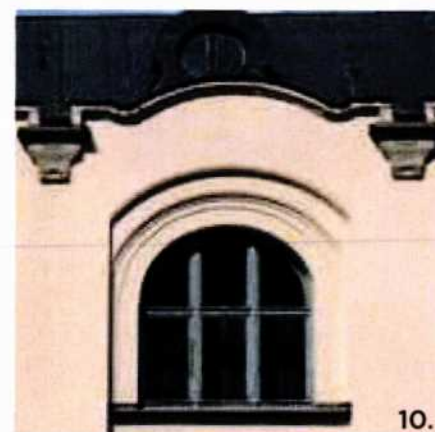
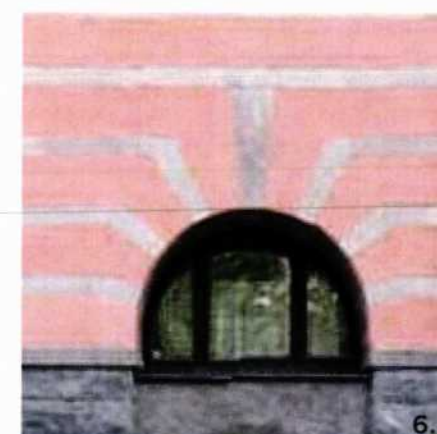




Fasaderna som omger fastigheten samlar uttryck från **olika tider** och **estetiska ideal**. Sammantaget återfinns en **stor blandning av identiteter**, färger och material – en ensemble av individuella uttryck med **hög tolerans för originalitet**. Ett eventuellt tillägg av samtida karaktär har mycket att ta hänsyn till men också **stor frihet att utveckla sin egen särart**, givet sin kontext.



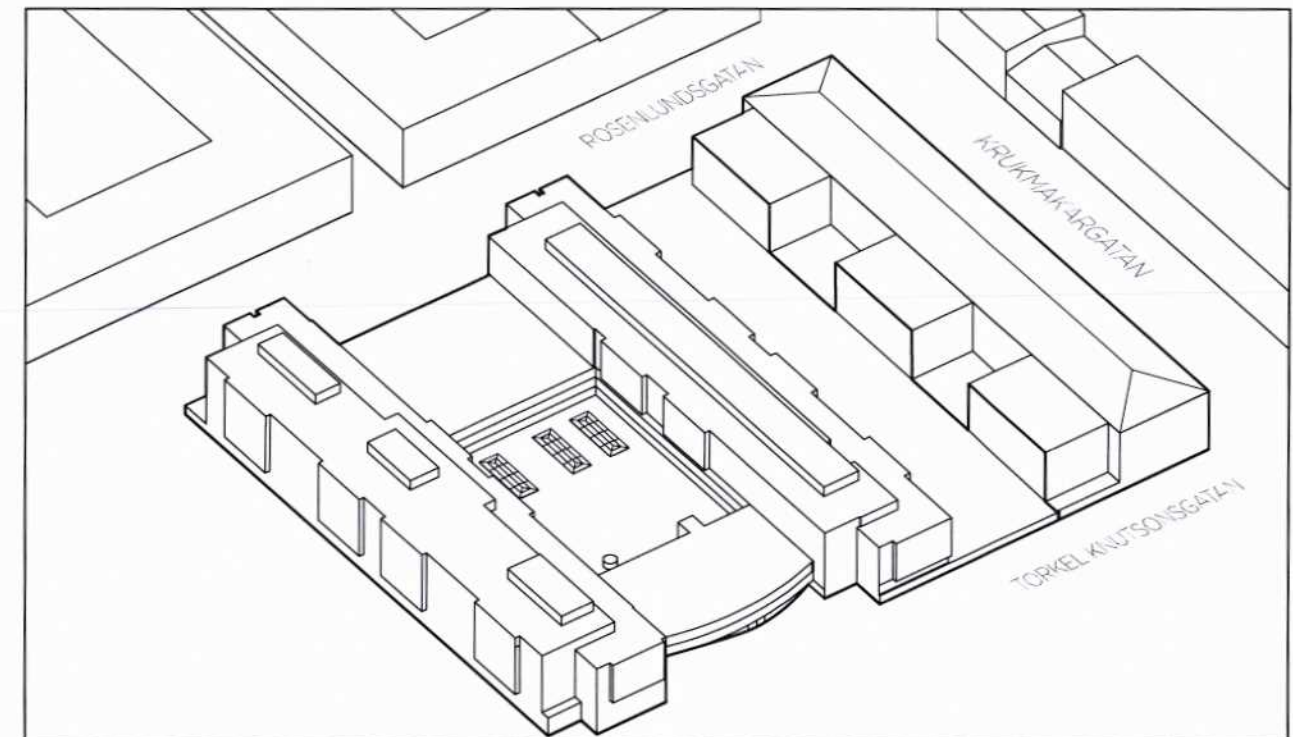
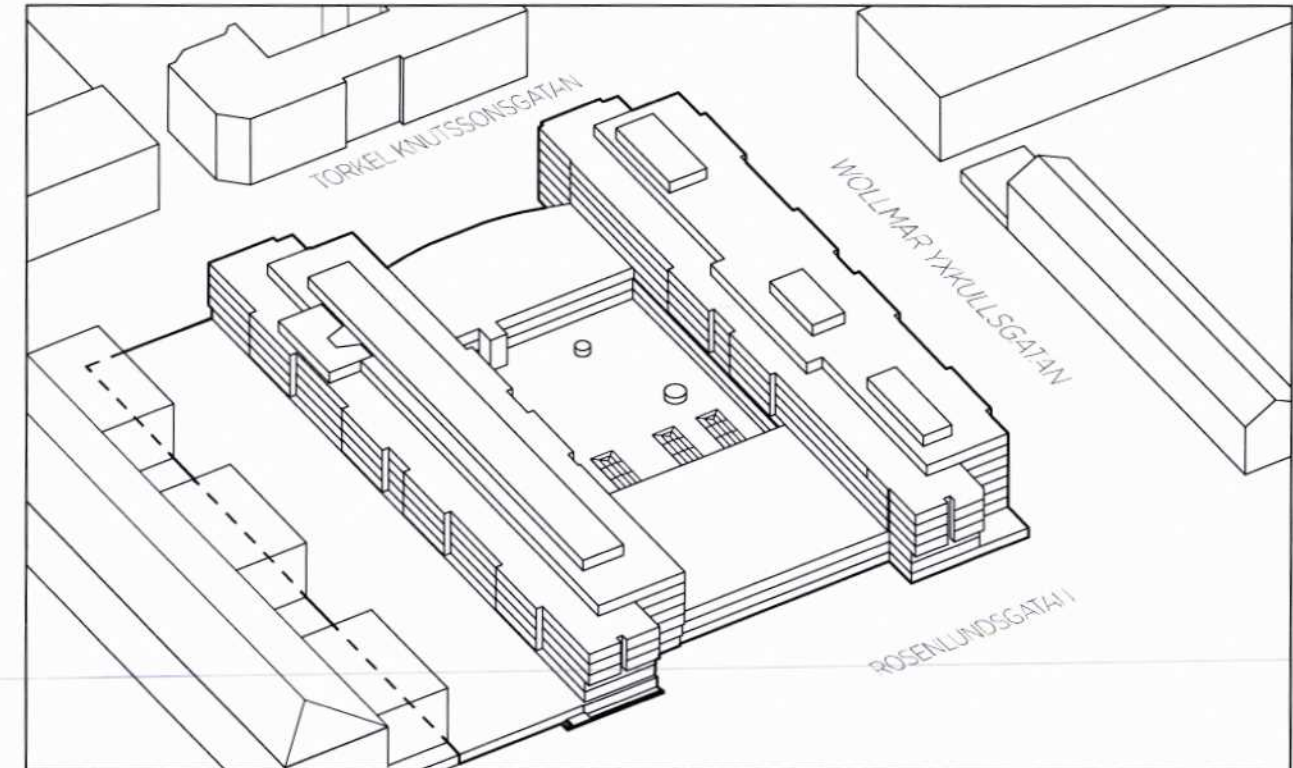


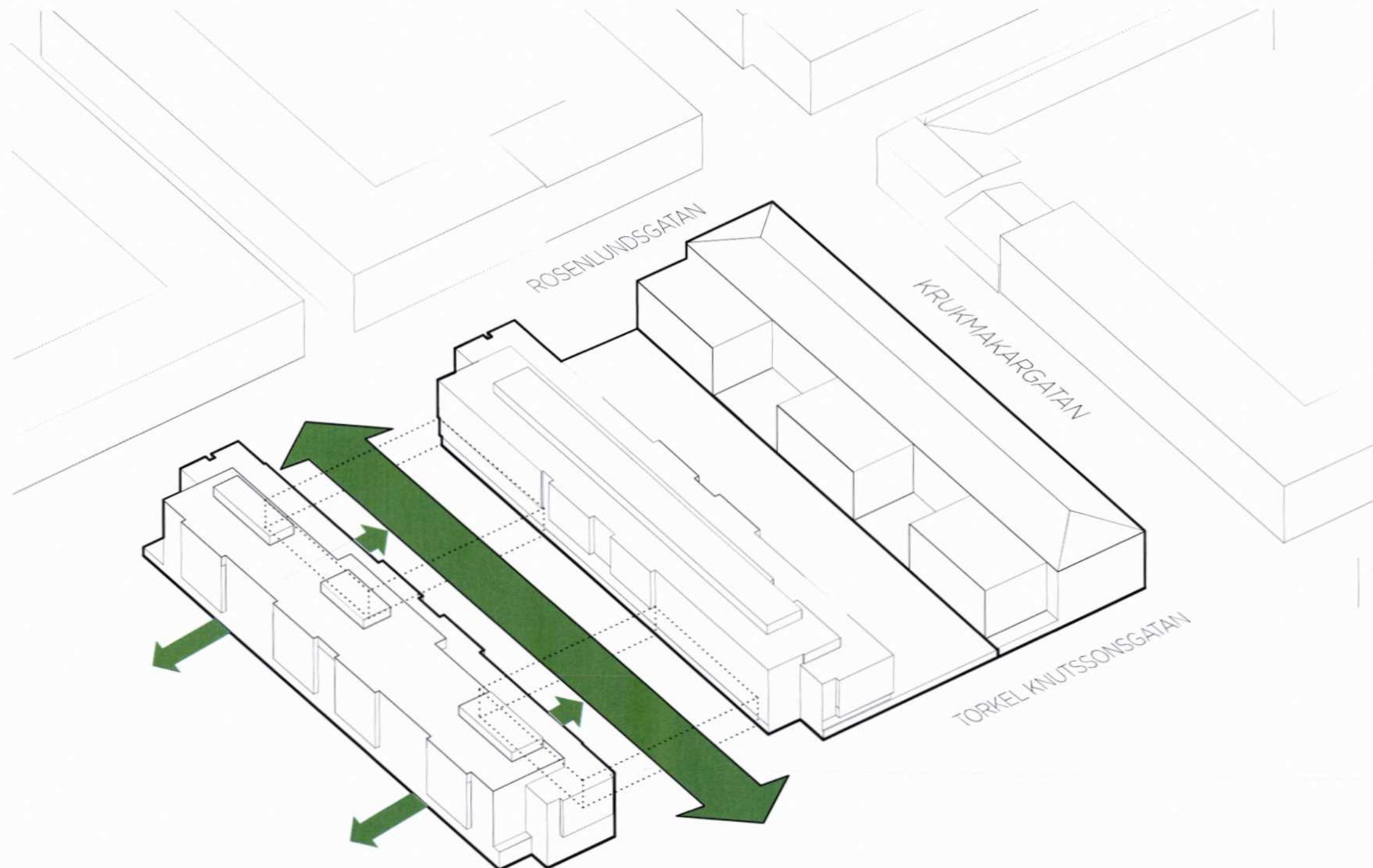


## UTVECKLING AV FASTIGHETEN

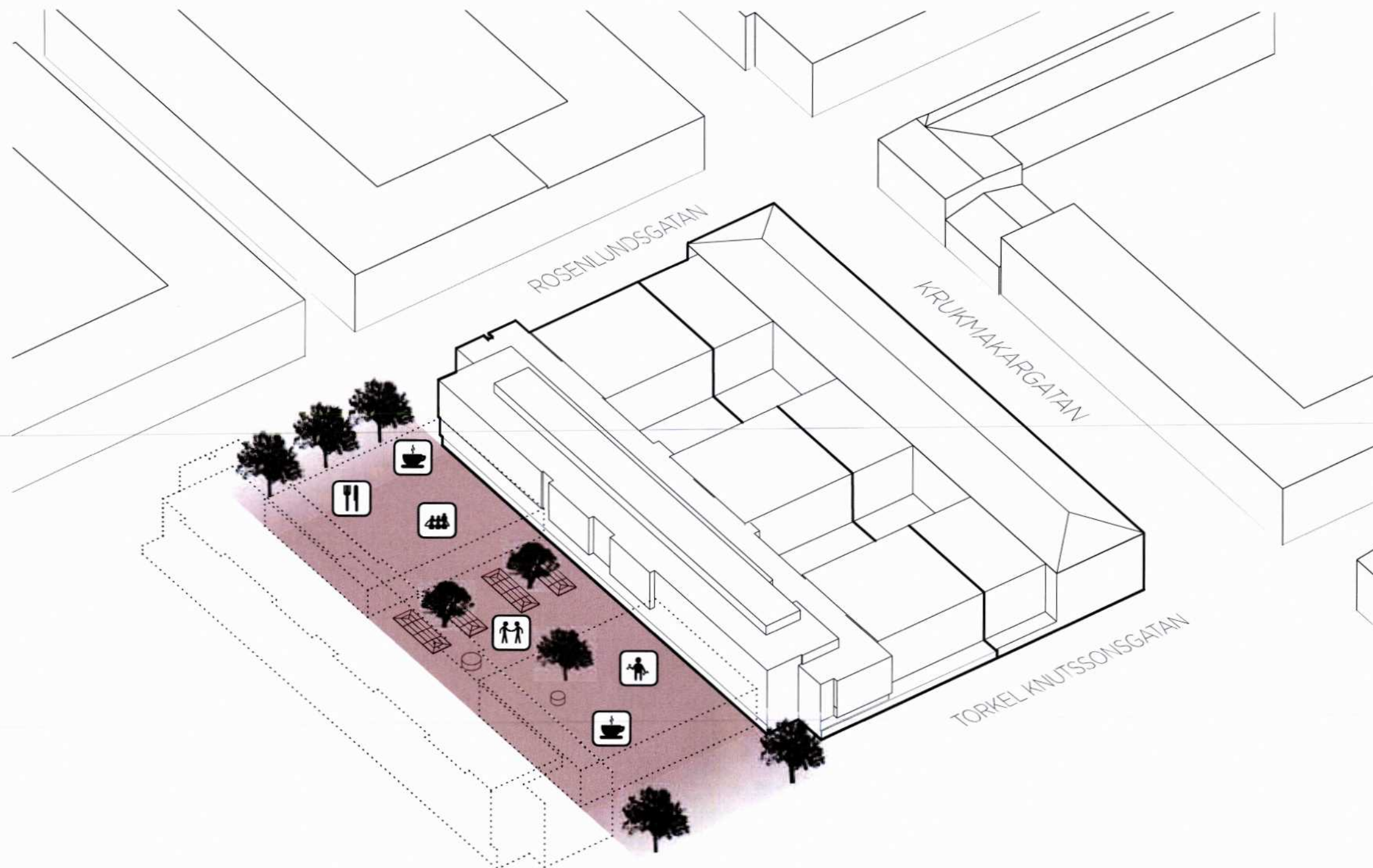


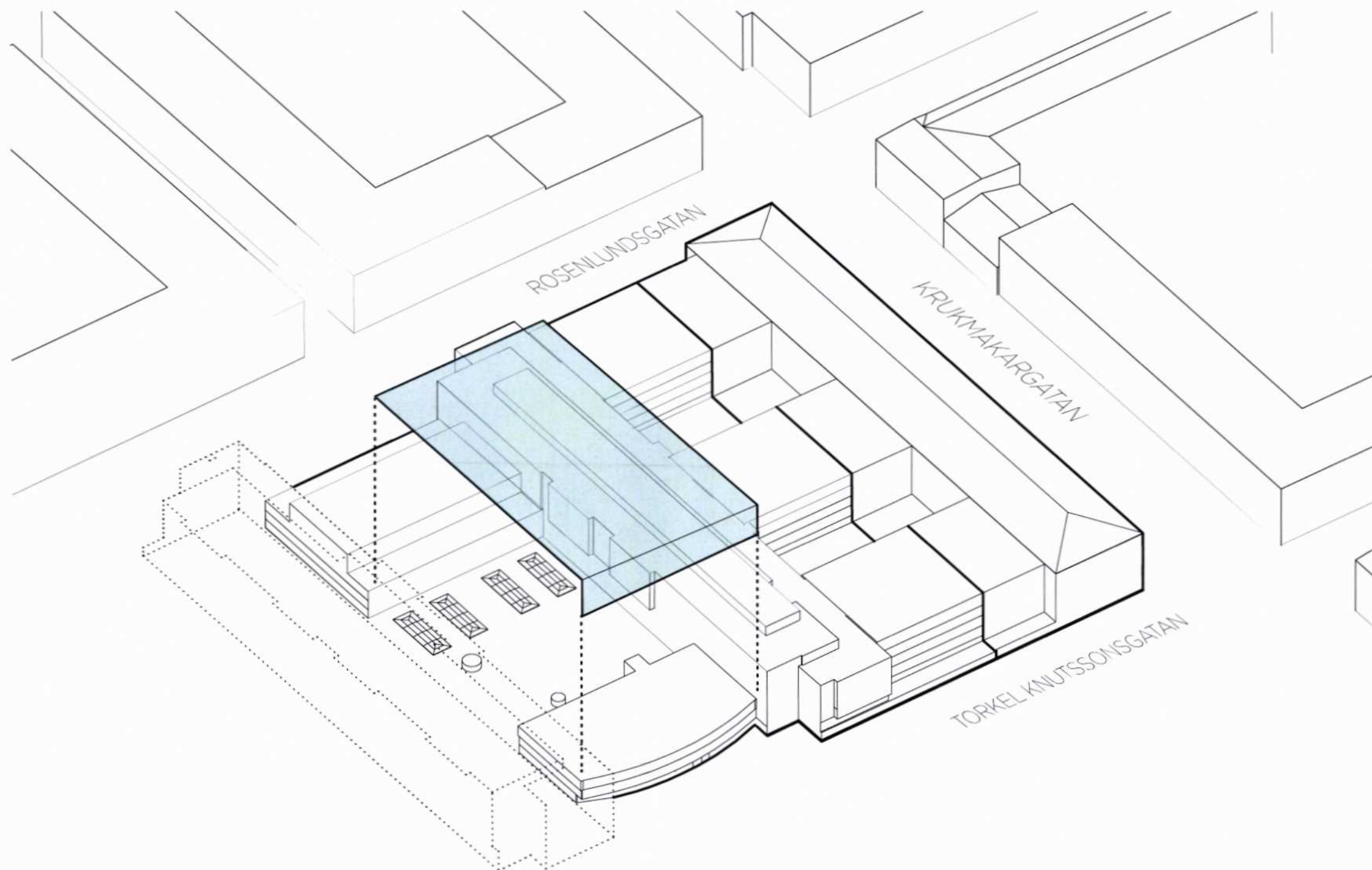
En given utgångspunkt för utveckling av fastigheten handlar om att **värdera det befintliga**. Byggnadens **arkitektoniska kvaliteter** består bland annat i dess **huvudsakliga anslag** – entrésituation mot Torkel Knutssonsgatan och torgbildning med glasfasad mot Rosenlundsgatan. Med ett program som bättre stöttar dessa grepp kommer fastighetens potential, läsbarhet och karaktär att utvecklas. I en framtida förändring ska **hänsyn** tas till byggnadens **originalidéer** såväl som **befintligt utförande**.



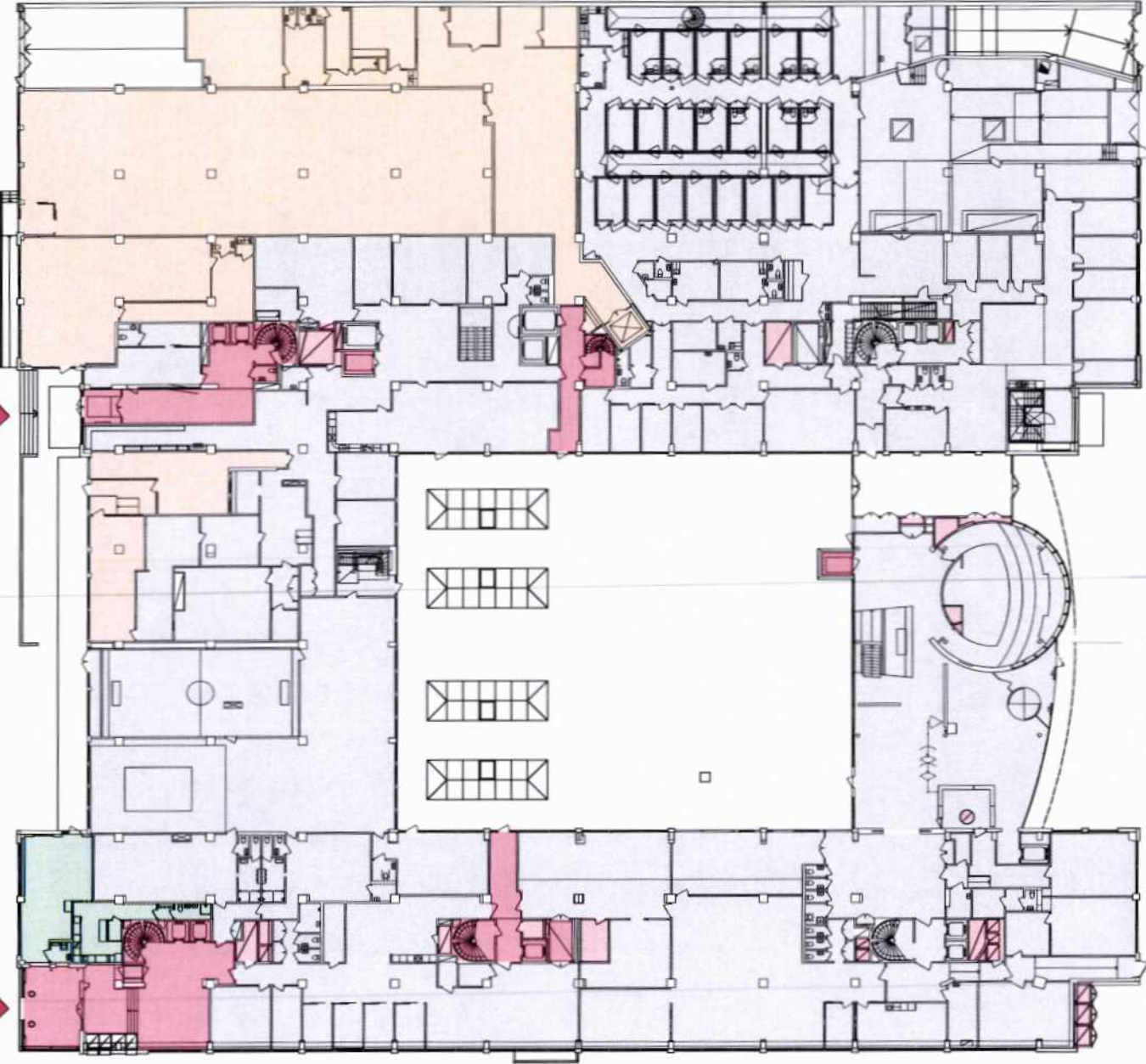






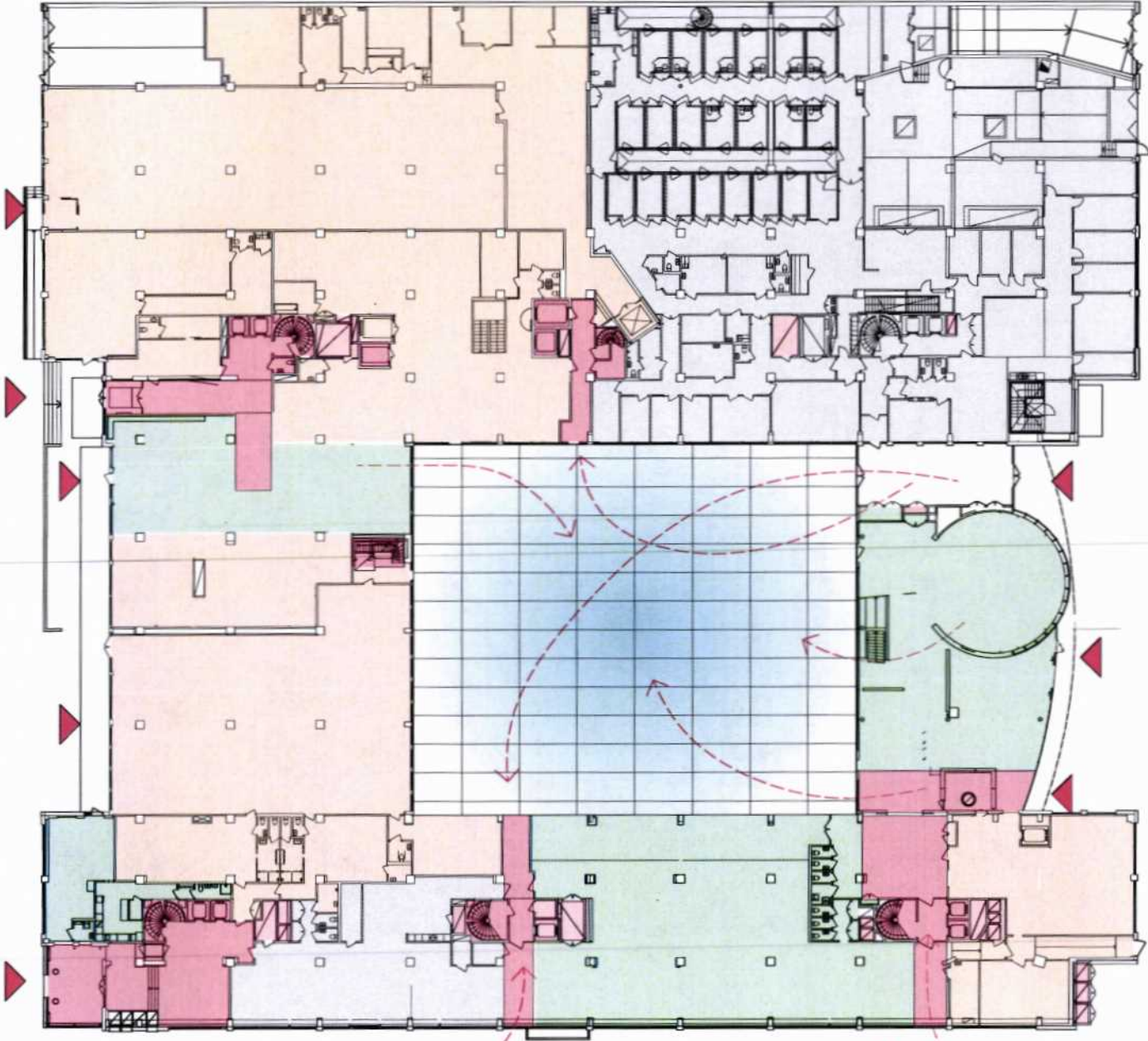






plan 0 nuläge

- ENTRE
- KONTOR
- BUTIK
- PUBLIKA YTOR (RESTAURANG, CAFÉ MM)



plan 0 vision efter tänkt ombyggnad för att aktivera överglasad innergård och omgivning.

- ENTRE
- KONTOR
- BUTIK
- PUBLIKA YTOR (RESTAURANG, CAFÉ MM)





Innergård nuläge



Visionsbild publik innergård





Den överglasade gården blir en central mötesplats för hyresgäster i huset och lockar även externa besökare genom miljön och utbudet av tjänster och restaurang och café.



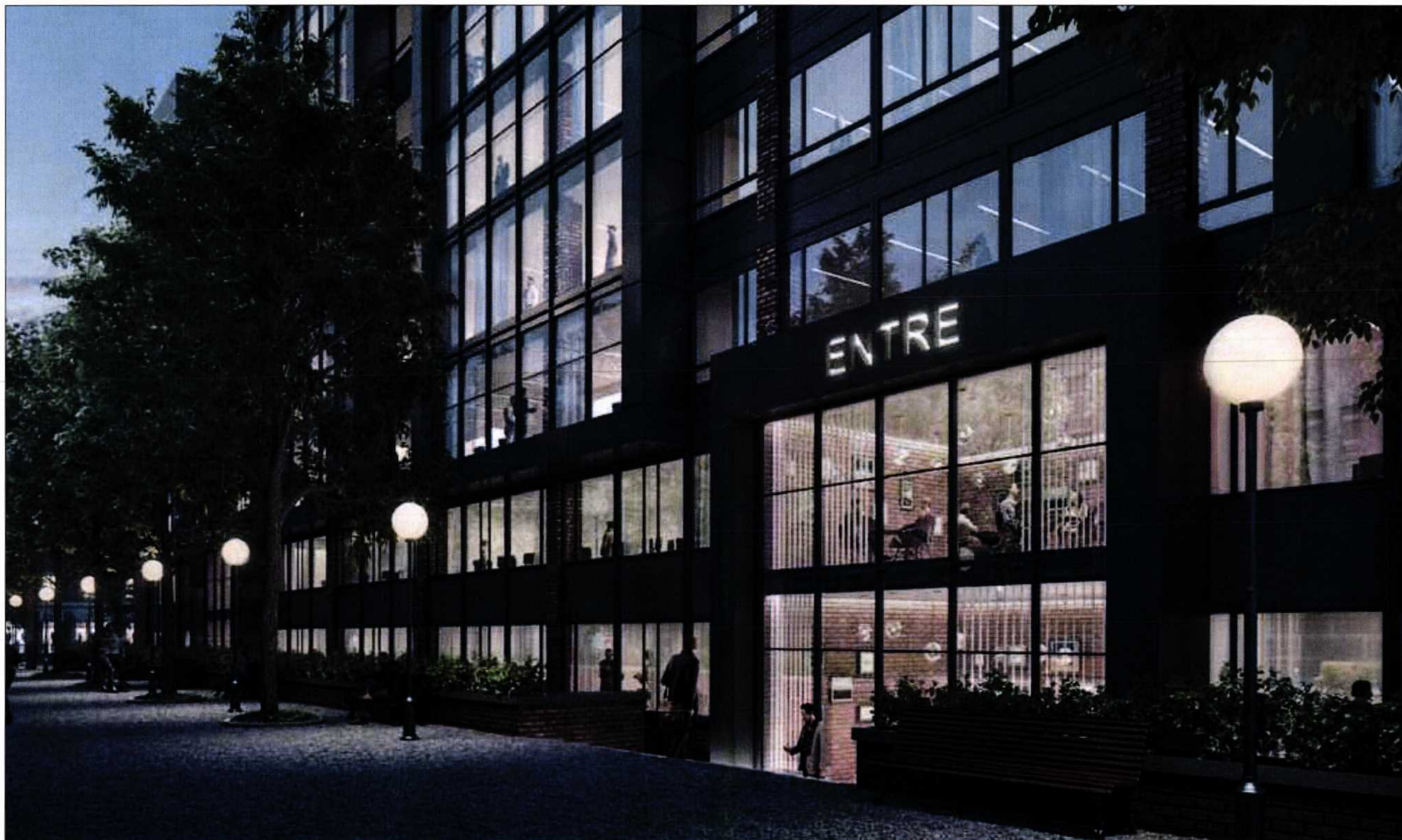


Wollmar Yxkullsgatan nuläge



Visionsbild Wollmar Yxkullsgatan med nya entréer





Ny entréer mot Wollmar Yxkullsgatan skapar liv och rörelse samt tryggare miljö längs parkstråket och en tydlig kommunikation in mot den tänkta överglasade gården.





Rosenlundsgatan nuläge



Visionsbild Rosenlundsgatan med nya butiker och café

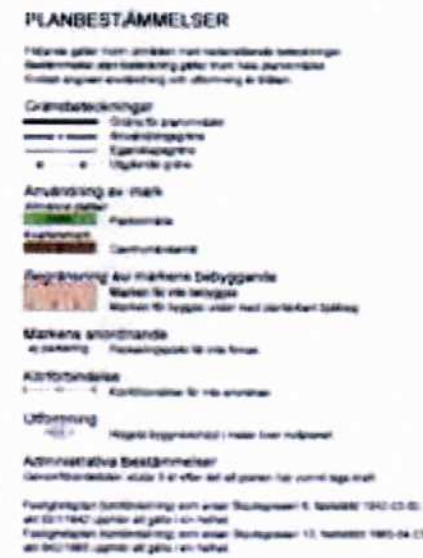





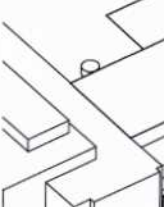



Ny lokaler mot Rosenlundsgatan aktiverar gaturummet och torget framför samt skapar en naturlig koppling in till den tilltänkta överglasade gården.

## DETALJPLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR



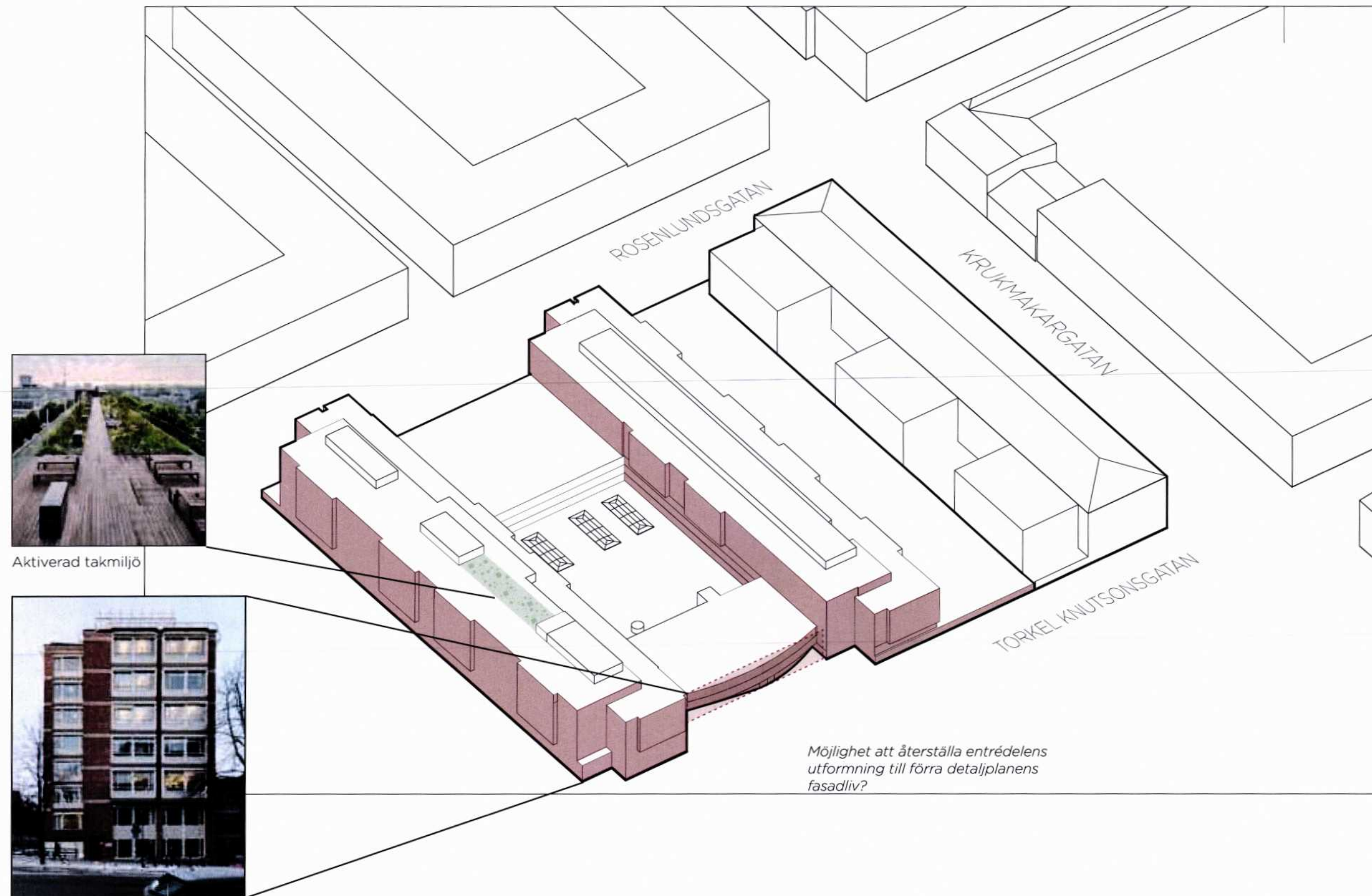


1.  Utbyggnad av vindfång, utanför detaljplan. Kan rivas.
2.  Outnyttjad möjlighet att utöka byggnadsvolym inom detaljplan vid Polisens Entré.
3.  Outnyttjad möjlighet att utöka byggnadsvolym inom detaljplan, såsom gjorts för Skjutsgossen 8. Perspektivskiss från planbeskrivningen.
4.  Detaljplan anger tillåten byggnadshöjd vilket innebär möjlighet att lägga till byggnadsvolym inom 45° vinkel från befintliga byggnadens takfot.
5.  Detaljplan anger att marken får byggas under med planterbart bjälklag.



## VISION FÖR FRAMTIDEN

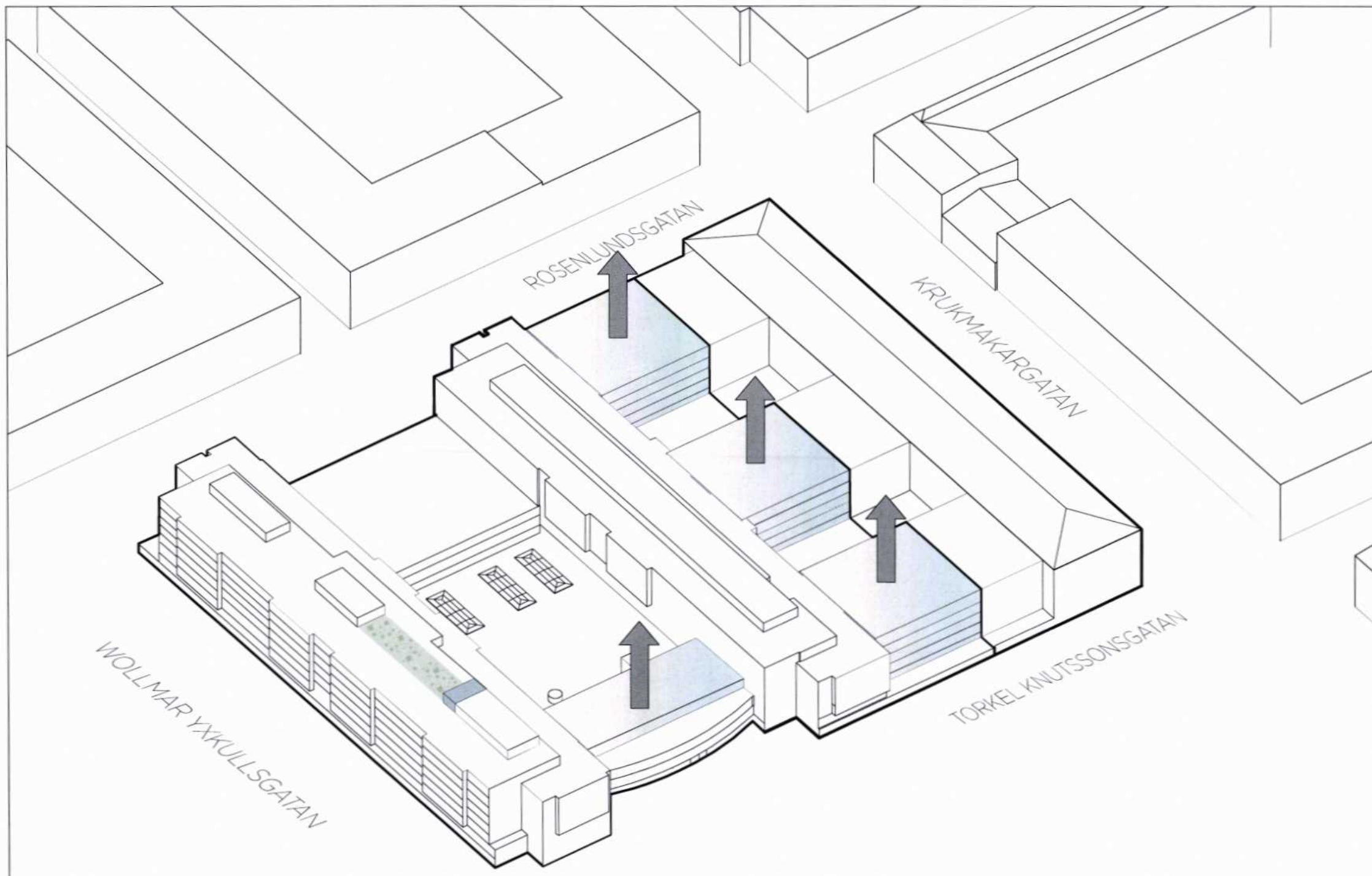




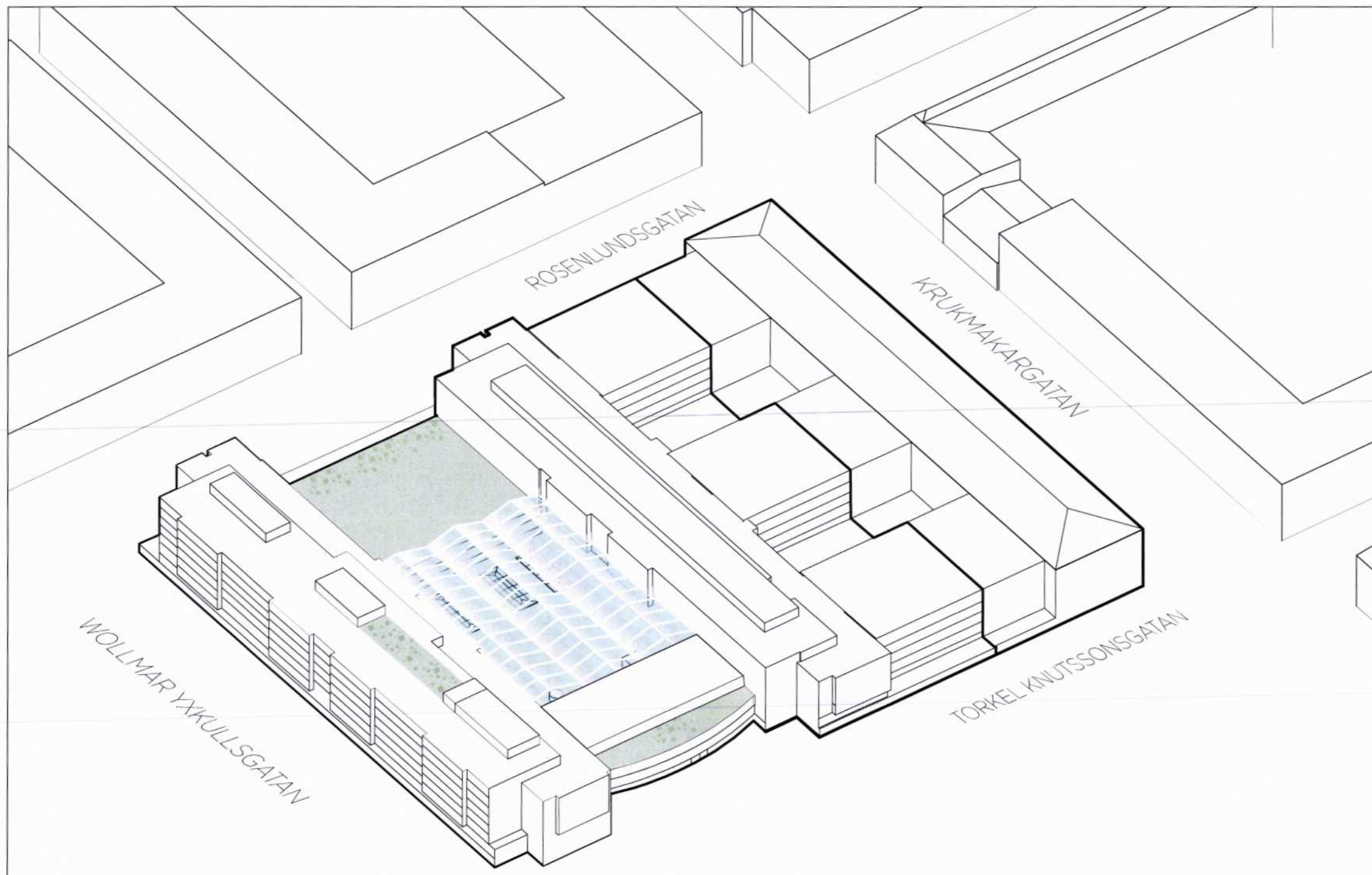
Aktiverad takmiljö

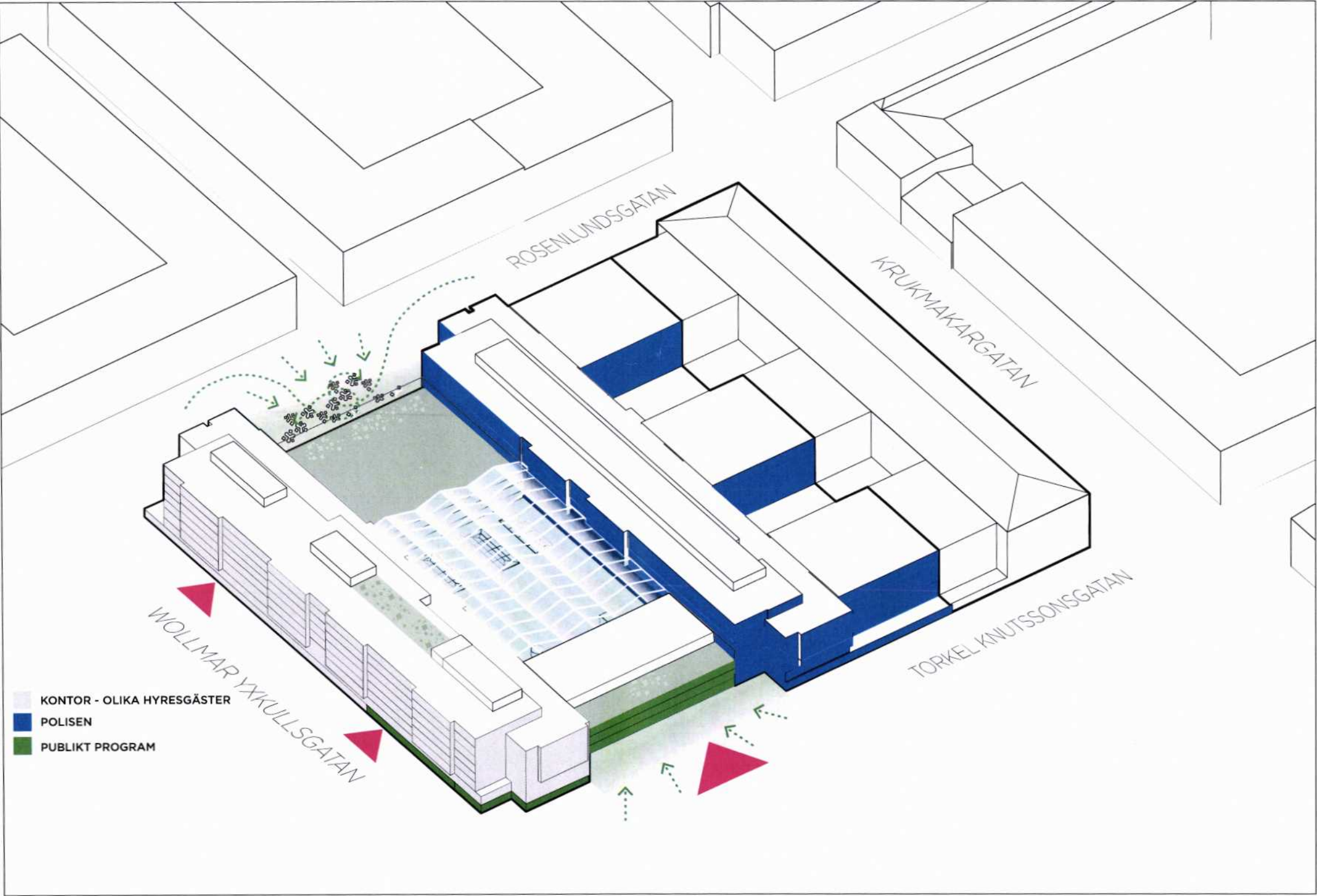
Möjlighet att återställa entrédelens  
utformning till förra detaljplanens  
fasadliv?





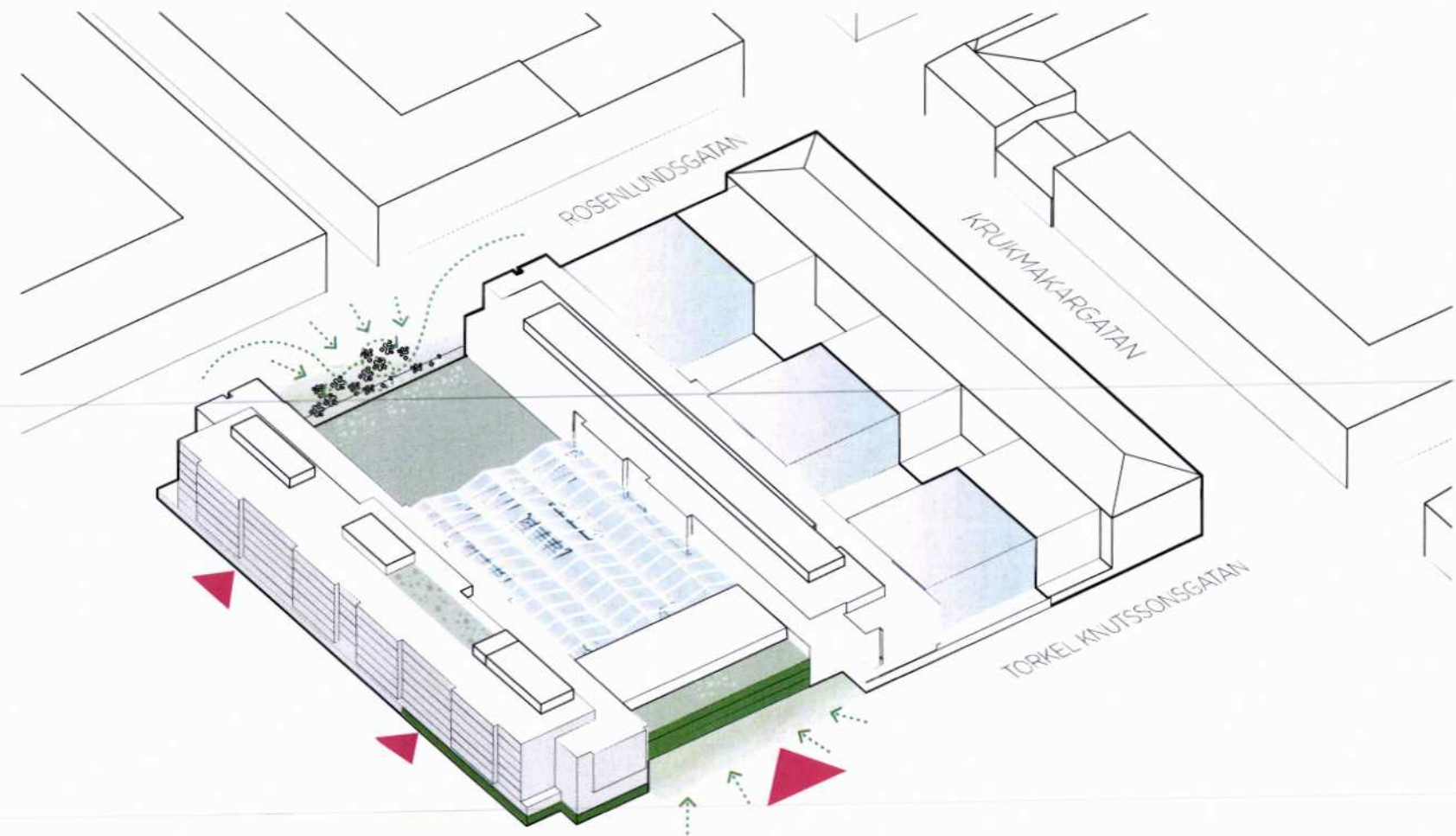








Målsättningen med fastighetsutvecklingen är att **förädla byggnadens identitet**, koppla ihop det arkitektoniska anslaget med programmet vilket kommer att **förbättra läsbarheten** samt skapa ett uttryck med **mer publik karaktär**. Detta kommer att ha positiva effekter för gatumiljön från ett estetiskt perspektiv såväl som för gaturummets aktivering. Med ett café i bottenvåningen på lågdelen mot Rosenlundsgatan kommer **torgytan** framför att **aktiveras**. Med en gemensam huvudentré och glasad innergård kommer fastigheten få en tydligare organisation, bättre flöden och bli lättare att orientera sig i och runt. Tillbyggnaderna kompletterar kvarteret och skapar ett **mer stadsmässigt uttryck**, i linje med översiktsplanens ambition och beskrivning av stenstaden.



TACK!