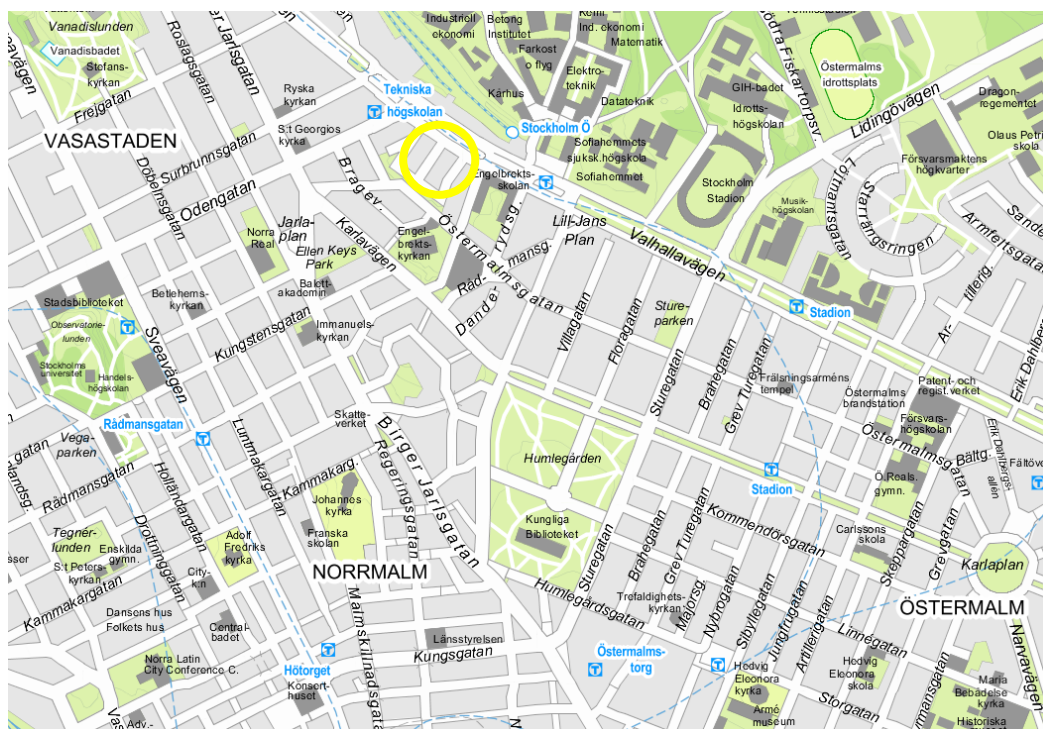


## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av fastigheten Sånglärkan 1 i stadsdelen Östermalm, S-Dp 2019-04454



*Kvarteret Sånglärkan markerat med en gul ring.*

#### Stadsbyggnadskontoret

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

### **Sammanfattning**

Planområdet omfattar del av fastigheten Sånglärkan 1 och avser två byggnader på Sköldungagatan 4 och 6. Fastighetsägaren Herrsunda Holding AB önskar utveckla fastigheten genom en utökad användning för kontor och hotell jämte befintlig bostadsanvändning.

Med föreslagen användning, med ett musikförlag och en småskalig hotellverksamhet i kombination, kan Stockholm locka ett internationellt affärsmässigt och musikaliskt toppskikt. Utifrån ambitionen att utveckla och på en gång bibehålla Lärkstadens arkitektoniska särart tar föreslagna förändringar inom fastigheten sin utgångspunkt i stadsdelens karaktär. Förslaget kan således bidra till att stärka såväl Stockholms näringsliv som stödja en positiv utveckling av Lärkstaden som levande stadsdel och kulturmiljö.

Planförslaget innebär även att planstridiga byggrätter bekräftas och att en mindre gårdsbyggnad kan uppföras. För Sköldungagatan 4 möjliggör föreslagen verksamhet en avkontorisering av byggnaden och ett återskapande av den ursprungliga bostadskaraktären. I syfte att säkerställa ett långsiktigt bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen införs skydds- och varsamhetsbestämmelser.

### **Planens syfte och huvuddrag**

Planens syfte är att utöka användningsbestämmelsen till att jämte befintlig bostadsanvändning även möjliggöra hotell- och kontorsanvändning. Planen syftar även till att bekräfta befintlig planstridig bebyggelse samt möjliggöra för en ny mindre tillbyggnad på gården, ett orangeri.

Ett vidare syfte är att införa skydds- och varsamhetsbestämmelser som säkerställer ett långsiktigt bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

### **Miljöbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

### **Tidplan**

Samråd: oktober-december 2019

Granskning: Q1 2020

Antagande: Q2 2020

Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	5
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>7</b>
Kulturhistorisk värdefull miljö.....	7
Kulturhistorisk värdebeskrivning.....	10
Geotekniska förhållanden.....	11
Hydrologiska förhållanden .....	12
Offentlig service .....	12
Kommersiell service .....	12
Gator och trafik .....	13
Störningar och risker .....	13
<b>Planförslag .....</b>	<b>14</b>
Ny bebyggelse.....	14
Trafik.....	21
Teknisk försörjning .....	22
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>23</b>
Behovsbedömning.....	23
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	24
Hydrologiska förhållanden .....	25
Lokalklimat.....	26
Trafik.....	26
Störningar och risker .....	27
<b>Tidplan .....</b>	<b>27</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>27</b>
Organisatoriska frågor .....	27
Verkan på befintliga detaljplaner .....	28
Fastighetsrättsliga frågor .....	28
Ekonomiska frågor.....	29
Tekniska frågor .....	29
Genomförandetid .....	29

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Trafikbillerutredning (Akustikbyrå, 2019-06-26)
- PM-Dagvatten (ÅF, 2019-09-03)
- Markteknisk undersökningsrapport geoteknik (Iterio, 2019-08-16)
- PM Geoteknik (Iterio, 2019-08-16)
- PM Serviser (Projektengagemang Teknik & Arkitektur 2019-09-09)
- PM Markmiljö (Iterio, 2019-08-16)
- Antikvarisk förundersökning (Wilund Arkitekter & Antikvarier, 2019-08-18)
- Antikvarisk konsekvensbeskrivning (Wenanders, 2019-10-14)
- Trafikutredning (Iterio, 2019-09-04)
- VVS Serviser och försörjningssystem (ÅF, 2019-08-14)
- Brandtekniskt utlåtande (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2019-10-10)

#### Bildkällor

Planer, sektioner, fasaduppställningar och perspektiv är framtagna av 3DO Arkitekter. Äldre fotografier: Stockholms stadsmuseum.

#### Medverkande

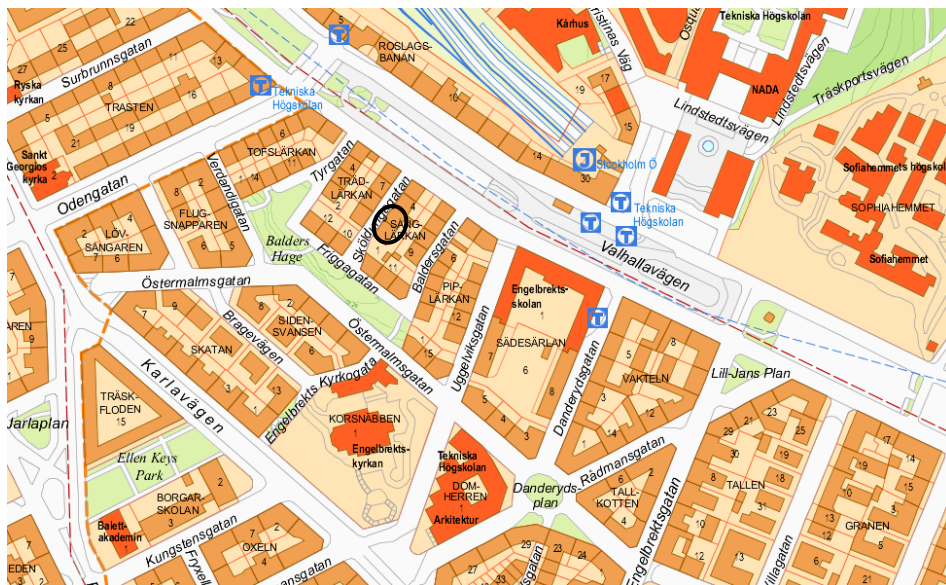
Planen är framtagen av Susanna Stenfelt och Rebecca Kihlman.

### Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att utöka användningsbestämmelsen från befintlig bostadsanvändning till att även möjliggöra hotell- och kontorsanvändning.

Byggnaderna på Sköldungagatan 4 och 6 har uppförts till en högre höjd än vad som anges i gällande detaljplan. Befintlig gårdsbyggnad vid Sköldungagatan 6 saknar byggrätt. Byggnaderna är således planstridiga och den nya planen syftar till att bekräfta den befintliga planstridiga bebyggelsen samt möjliggöra för en ny mindre tillbyggnad på gården, ett orangeri.

Ett vidare syfte är att införa skydds- och varsamhetsbestämmelser som säkerställer ett långsiktigt bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.



*Planområdet markerat med svart ring*

## Plandata

Läge, markägförhållanden och areal

Planområdet utgörs av del av fastigheten Sånglärkan 1, och omfattar de två byggnader med gård som är belägna på Sköldungagatan 4 och 6. Fastigheten är belägen inom kvarteret Sånglärkan som omges av Sköldungagatan, Friggagatan, Baldersgatan och Valhallavägen.

Sånglärkan 1 ägs av Herrsunda Holding Aktiebolag. Planområdet som avser del av Sånglärkan 1 omfattas av 820 kvadrater.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

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.

### Riksintressen

Fastigheten är belägen inom område av 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, så kallade värdekärnor, som på olika sätt vittnar om stadens utveckling. Lärkstaden utgör en värdekärna som representerar ett tidigt exempel på terränganpassad, oregelbunden stadsplanestruktur och ett bostadsbyggande i en av dess mer exklusiva former. Området har stora kulturvärden som är viktiga att bevara.

#### Gällande detaljplaner

##### *Stadsplan Pl 3917A (fastställd 1952-09-15)*

Planen omfattar kvarteren Piplärkan, Sånglärkan, Trädlärkan, Tofslärkan, Sidensvansen och Skatan. Planen anger bostadsanvändning och medger, för Sånglärkan 1, bebyggelse om tre våningar, vind får inredas. Byggrättens höjd begränsas i planen, till 12 meter över havet.

##### *Stadsplan Pl 7575A (fastställd 1980-06-12)*

Planen innehåller tilläggsbestämmelser rörande kvartersmarkens användning enligt Zonplan 70, och reglerar bostadsanvändning och bostadsstorlek.

##### *Stadsplan Pl 6908 (fastställd 1969-01-24)*

Planen anger område för begränsning av byggnadsdjupet, mer än två källarvåningar till ett sammanlagt djup om högst 7 meter under vidliggande gata får ej anordnas.

#### Kulturhistorisk klassificering

Byggnaden på *Sköldungagatan 4* är markerad med blått på Stads-  
museets kulturhistoriska klassificeringskarta. Det betyder att byggnaden 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.

Byggnaden på *Sköldungagatan 6* är markerad med grönt i klassificeringskartan. Det innebär också ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Grönklassade byggnader omfattas av förvanskingsförbud.

### Plan- och bygglagen

Stadsbyggnadskontoret bedömer, med stöd av stadsmuseets klassificering och med anledning av att planområdet är beläget inom riksintresset för kulturmiljövården, att bestämmelserna om skydd mot förvanskning enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (PBL) aktualiseras för fastigheten och för bebyggelseområdet. Därutöver gäller bestämmelserna om varsamhet enligt 8 kap. 17 § PBL. Bestämmelserna innebär att byggnaderna inte får förvanskas, underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadernas kulturhistoriska värden, underhållet ska utföras så att de särskilda värdena bevaras, att ändringar utförs varsamt och med hänsyn till byggnadernas karaktärsdrag samt med tillvaratagande av dess kulturhistoriska värden.

### Fornlämningar

Det finns inga kända fornminnen på eller i direkt närhet till planområdet.

## Förutsättningar

### Kulturhistorisk värdefull miljö

#### Bebyggelseområde

Lärkstaden representerar de tydligaste och bästa exempel på en modern stadsplanering från början av förra seklet. I stället för att mekaniskt förlänga rutnätet skulle förankring sökas utifrån platsens förutsättningar. En konstnärlig syn genomsyrade gestaltningen, från planen till minsta byggnadsdetalj. Förebilder hämtades från tiden före det industriella genombrottet, där det hantverksmässiga stod högt i kurs. I Per Olof Hallmans regi gestaltades Lärkstadens karaktäristiska och småskaliga stadsrum med Engelbrektskyrkan monumentalt placerad i fokus.

Områdets arkitektur präglas av jugendvillor närmast Valhallavägen, nationalromantisk bebyggelse i tegel från 1910-talet samt 1920-talsklassicism. Under stadsdelens tillkomstår har stilidealen skiftat men den hantverksmässiga kvaliteten i genomförande har alltså kunnat upprätthållas. Resultatet är en sammanhållen och kontinuerlig stadsmiljö med betydande inslag av grönska som medvetet introducerats. Den kuperade topografin i stadsdelen samt kvarterens öppna karaktär förstärker ytterligare det pittoreska och på en gång urbana uttrycket.

De här aktuella byggnaderna inom fastigheten Sånglärkan 1 uppfördes under åren 1909-10 respektive 1912-14 i Lärkstadens andra utbyggnadsfas och tillhör de i särklass tidigaste nationalromantiska tegelbyggnaderna i Stockholms innerstad.



Området bestod vid uppförandet till största delen av sammanbyggda enfamiljshus med bakomliggande trädgårdar. Idag finns endast ett begränsat antal enfamiljsbostäder kvar i området. Flertal byggnader har konverterats till flerfamiljshus eller kontoriserats.



*Vykort från 1920-talet, Friggagatan – Sköldungagatan, kvarteret Sånglärkan till höger.*

#### Befintlig bebyggelse

*Sköldungagatan 4* uppfördes åren 1909-10. Byggherre var ingenjör Hugo Theorell och arkitekt var Folke Zettervall. Huset uppfördes som en kombinerad bostad åt byggherren och hans ritkontor Theorell Ingenjörbyrå AB.

Byggnadens fasader är murade i munkförband av hårdbränt tegel och har en sockel av huggen granit. Entrén har en omfattning av granit som kröns av ett skulpterat överstycke med stiliserade blom-motiv och Art Nouveauinspirerade husnummermarkeringar. Fönstren har en fri placering, burspråket karaktären av en liten lökkupol. Fjärde våningen består av ett frontespisparti och mansardfönster i det nedre takfallet. Taket är brutet och klätt med kopparplåt.

Vid den södra gaveln finns en tegelportal som leder in till gården. Husets södra gavel har en rik gestaltning med en terrass på andra våningen och en karnap som vilar på två kraftiga granitkonsoler. Karnapen har en trästomme och blyinfattade fönster. På gavelspetsen sitter dekorationer i form av ansikten. Gårdsfasaden har en frontespis i likhet med gatufasaden men domineras huvudsakligen av en trapphusvolym.





*Sköldungagatan 4, gatufasad samt gavelfasad mot söder och entrégården.*

Byggnaden har byggts om ett flertal gånger, för såväl bostads- som kontorsändamål. År 1990 sammanslogs denna fastighet med den intilliggande fastigheten och väggen mellan de två husen öppnades upp på samtliga plan. I samband med denna ombyggnad skedde omfattande förändringar i husets inre och flera interiörer revs.

*Sköldungagatan 6* byggdes av byggmästaren Nils Andersson Wadsjö åren 1912–14, arkitekt var Konrad Elméus. Huset var från början ett rent bostadshus och innehöll förutom en stor våning i två plan för byggherren, en ungarbarnslägenhet, en portvaktslägenhet och tre mindre hyresrum i form av enkelrum och två tvårummare utan kök, så kallade dubbletter på vinden.

Byggnadens fasader är murade i munkförband av hårdbränt tegel, ibland mönstermurat och har en sockel av huggen granit. Ett bur-språk med tegeldekorationer är centralt placerat i fasaden. I likhet med byggnaden på Sköldungagatan 4 finns en frontespis som omges av två mansardfönster. Taket är täckt av skivtäckt koppar-plåt. Fasaden anknyter till ett nationalromantiskt stilideal och är rustik i sin gestaltning. Ursprungligen hade fasaden en ovanligt varierad fönstersättning i höjdlängd. Byggnadens starka materialitet och den ojämna fönstersättningen gav huset en särpräglad karaktär.

Huset är ombyggt vid flera tillfällen. Bland annat har fasadens vertikalförskjutna fönstersättning ändrats. År 1971 byggdes hela huset om för kontorsändamål. 1990 slogs huset ihop med byggnaden på Sköldungagatan 4.



*Sköldungagatan 6, gatufasad.*

### **Kulturhistorisk värdebeskrivning**

Båda byggnaderna besitter höga kulturvärden, framför allt genom deras roll som en del av helheten Lärkstaden. Utifrån detta perspektiv har byggnaderna mycket höga stadbyggnadshistoriska, arkitekturhistoriska och arkitektoniska värden. En viktig komponent i detta sammanhang är byggnadernas innergårdar, trots att de idag i viss mån är förvanskade.

Interiört har byggnaderna, trots att flera utrymmen genomgått ombyggnader och förändringar som idag skulle betraktas som ovarsamma och förvanskande, fortfarande arkitektoniska och arkitekturhistoriska kvaliteter och värden. I byggnaderna finns även teknikhistoriska värden, i form av byggtekniska och installationstekniska innovationer från uppförandetiden. Detta gäller framför allt i Sköldungagatan 4.

Interiörerna består i huvudsak av den typ av vitmålade och relativt kraftigt ombyggda rum som ofta återfinns i kontoriserade bostäder runt om i landet. Trots det finns det flera utrymmen med bevarade fasta snickerier, takstuckaturer och parkettgolv. I båda byggnaderna finns även bevarade eldstäder. I Sköldungagatan 4 finns även två sällskapsrum, vars interiörer och ytskikt är osedvanligt välbevarade. Det handlar om bostadsdelens stora sällskapsrum/ bibliotek, med öppen spis och huvudtrappans fortsättning som en interntrappa upp till de före detta sovrummen, samt biljardrummet under taknocken. I denna byggnad är även huvudentrén med tillhörande trapphus relativt välbevarad.



*Kvarteret Söndagskyrkan, vy mot söder, över gårdarna*

### **Geotekniska förhållanden**

#### **Markförhållanden**

Friggagatan går på en höjdrygg och marken sluttar relativt brant ner mot Valhallavägen och Östermalmsgatan. Enligt den byggnadsgeologiska kartan för Stockholm består marken inom planområdet av i huvudsak berg. På gården finns dock ett område markerat som lera.

Markytan på gården inom Sköldungagatan 4 har en plushöjd kring + 26,7.

## Hydrologiska förhållanden

### Dagvatten och markavvattning

Fastigheternas system för dagvattenhantering innebär takavvattning via öppna stuprör som mynnar på innergård och mot gatan. Dagvattnet från planområdet leds idag tillsammans med spillvatten i kombinerade avloppsledningar till Henriksdals reningsverk varifrån det släpps ut renat i Strömmen.

### Grundvatten

Med anledning av planområdets topografi är det inte sannolikt att det finns något större grundvattenmagasin på platsen. I en provtagningspunkt uppmättes en vattenyta på nivå +23,7. Detta vatten förekommer sannolikt i ett mindre magasin i en lokal grop i bergets överyta.

### Översvämningsrisker

För Sånglärkan 1 ansätts beräkning av dagvattenflöden för ett regn med 10 års återkomsttid och 10 minuters varaktighet. Dimensionerande regnintensitet till 228 l/s\*ha. (P104) Med påslag för klimatfaktorn 1,25 fås dimensionerande regnintensitet 285 l/s\*ha. Maximala dagvattenflöden beräknas utifrån detta vilket ger regndjupet 17mm/m<sup>2</sup> efter 10 min.

Taksida mot gatan medtas inte i beräkning eftersom den blir oförändrad och dagvatten från hängrännor mynnar vid gatan och kommer förbli så i framtiden.

### Miljökvalitetsnormer vatten

Planområdet ingår i Strömmens tillrinningsområde. Strömmen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Den ekologiska statusen är idag otillfredsställande (VISS, 2019-04-11). Enligt miljökvalitetsnormen ska måttlig ekologisk status uppnås till år 2027. Den kemiska statusen är idag ej god (VISS, 2019-04-11). Enligt miljökvalitetsnormerna ska god kemisk ytvattenstatus uppnås med undantag av bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

## Offentlig service

### Skola och förskola

I planområdets omedelbara närhet ligger Tyska skolan och Engelbrektskolan, även ett flertal förskolor finns i dess anslutning.

### Kommersiell service

Planområdets mycket centrala läge i innerstaden innebär närhet till kommersiell service.



## **Gator och trafik**

### **Gatunät**

Sånglärkan 1 nås via Baldersgatan. Access tillbaka till Valhallavägen sker via Sköldungagatan eller på parallellgatan Friggagatan/Tyrgatan.

Trafikflödet på omliggande gator är lågt där Baldersgatan, som är den enda infarten till området, har högsta flödet på cirka 300 fordon/dygn. Valhallavägen trafikeras av cirka 21 500 fordon/dygn.

### **Biltrafik**

Området har gatuparkering utmed kantsten och ett fåtal snedställda parkeringar på Sköldungagatan. Ett flertal ambassader är belägna i kvarteren med tillhörande parkering för beskickningsfordon på gatan.

Fastigheten på Sköldungagatan 4 har fem parkeringar för hyresgästerna på innergården som nås via en portik. Vid Sköldungagatan 2 finns en lastplats och en RH-parkering finns vid Sköldungagatan 6.

### **Cykeltrafik**

Cyckling sker i blandtrafik på omkringliggande gator men omges av pendelstråk på Valhallavägen, Odengatan och Karlavägen. Utpökade huvudstråk löper längs Danderydsgatan/Engelbrektsgatan och Drottning Kristinas väg.

### **Kollektivtrafik**

Kollektivtrafiken i området är mycket väl utbyggt med närhet till lokalbuss, stombuss, linje 4 och 6, tunnelbanan, station Tekniska Högskolan, samt Roslagsbanan, station Stockholm Östra.

## **Störningar och risker**

### **Förorenad mark**

Jordprovtagningar har utförts och resultaten från utförda laboratorieanalyser påvisar generellt förhöjda halter (>KM) av flera parametrar, primärt kvicksilver, bly samt PAH-H i samtliga analyserade prover. Vid ett fåtal punkter överskred även uppmätta halter av zink, barium och PAH-M riktvärden för KM och MRR. Halter som överskrider riktvärden för MKM av bly uppmättes i en punkt.

Uppmätta halter av övriga petroleumkolväten var generellt låga och överskrider inte riktvärden för KM.

Inga halter av BTEX uppmättes i analyserade prover. Inga halter av PCB uppmättes i analyserat prov.

#### Luft

Miljökvalitetsnormen för luft innehålls för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 25-30  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Halten av kvävedioxid är 36-48  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .

#### Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Sköldungagatan och Valhallavägen. Ljudnivån längs Sköldungagatan är 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta.

För kontor och hotellverksamhet finns det inga riktvärden att förhålla sig till avseende ljudnivåer utomhusnivå från trafikbuller.

Om bostäder ska etableras i byggnaderna finns det goda möjligheter att tillskapa tyst sida mot gården då ljudnivåerna på gården ligger mellan 50-55 dBA ekvivalent ljudnivå. Ljudnivåerna mot gatan uppfyller enligt stadens övergripande bullerkartläggning riktvärdena enligt Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Delar av fastigheten uppnår även stadens högre ambitionsnivå avseende trafikbuller på 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

#### Farligt gods

Det finns ingen led för farligt gods i anslutning till planområdet.

### Planförslag

#### Ny bebyggelse

##### Övergripande

Planförslaget syftar till att utöver befintlig bostadsanvändning även möjliggöra för kontors- och hotellverksamhet inom fastigheten. Detaljplanen ska även bekräfta befintliga byggrätter, såsom huvudbyggnadernas egentliga höjder, en vinterträdgård på gården inom Sköldungagatan 6 samt dess underbyggda gård. Även ett orangeri på gården inom Sköldungagatan 4 ingår i förslaget.

Inom Sköldungagatan 6 avses kontorsanvändningen inrymma en musikförlagsverksamhet. Inom Sköldungagatan 4 utvecklas hotellverksamheten och blir en utökad del av det befintliga hotellet Ett Hem, på Sköldungagatan 2. Verksamheten riktar sig till gäster eller sällskap med önskan om en viss avskildhet och exklusiv standard. Avsikten är att verksamheterna ska försörja och stötta varandra.

Tillsammans med förlagsverksamheten kan hotellet möta de kraven på arbetsro, service och enskildhet som krävs för att ta emot världsartister i Stockholm.



*Ett Hem på Sköldungagatan 2, vars befintliga verksamhet avses utvecklas inom grannbyggnaden (till vänster utanför bild).*

Förslaget innebär att cirka tio hotellrum kan erhållas.

Om bostäder skulle etableras i byggnaderna uppskattas åtta stycken lägenheter per byggnad kunna tillskapas.

De aktuella byggnaderna är idag sammanbyggda och förslaget innebär att de återställs till två separata byggnader. Två passager kommer dock att finnas mellan byggnaderna, för att underlätta integration mellan verksamheterna, på entréplan samt i källarplan.

Förändringarna ska ske med stor varsamhet och med respekt för den ursprungliga gestaltningen. I syfte att säkerställa ett långsiktigt bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen föreslås skydds- och varsamhetsbestämmelser införas i detaljplanen.





*Sköldungagatan 4 och 6, planförslag med växthus och ny grön gårdsgestaltning*

#### Sköldungagatan 4

När byggnaden omdanas till hotell kvarstår den för Lärkstaden karaktäristiska interiöra dispositionen för ett enfamiljshus. Det innebär att gemensamhetsutrymmen och sällskapsrum återfinns i de nedre våningsplanen och sovrummen placeras högre upp i huset.

På entréplanet inryms även arbetsrum för sammanträden, kontor och lounge liksom ett gemensamt kök där gästerna kan interagera med hotellets kockar. Det välbevarade sällskapsrummet/biblioteket på plan två samt biljardrummet högst upp i byggnaden kommer att bevaras intakta och integreras i hotellverksamheten. Den ursprungliga karaktären är tänkt utgöra utgångspunkt och inspirationskälla i den nya interiören när byggnaden avkontoriserats och hotellet etableras i byggnaden.

Huvudtrapphusets gårdsingång planeras utgöra huvudentré till hotellet. Den senare tillkomna porten ersätts med glasdörrar för att skänka dagsljus i entrén. Med avsikt att förbättra gäst- och personalflöden inom hotellet återskapas den gamla portvaktsfunktionen, hotellets gäster kan då tas emot direkt innanför grinden. På gavelfasaden föreslås därför de två fönstren i bottenvåningen att ersättas med småspröjsade fönsterdörrar. Även ett fönster på plan 1 föreslås ersättas med en spröjsad fönsterdörr.



*Sköldungagatan 4, befintlig gavelfasad*



*Sköldungagatan 4, gavelfasad enligt planförslag*

Källarplanet inreds med beredningskök samt service- och förvaringsutrymmen. För att minimera ingrepp i befintlig byggnad föreslås ett teknikrum etableras under det orangeri som föreslås uppföras på gården. Teknikrummet nås via källaren.

De fönster på gatufasaden som idag är ospröjsade, byts ut till fönster lika ursprungliga.



*Gatufasader för Sköldungagatan 6 och 4. Befintliga fasader till vänster och fasader med rekonstruerade fönster enligt planförslag till höger.*

På Sköldungagatan 4 föreslås ett fönster i gårdsfasadens bottenvåning att ersättas med en spröjsad fönsterdörr, så att trädgården och köket förbinds med varandra. Ytterligare några öppningar i fasaden mot gården föreslås förändras för att möta den nya verksamhetens krav.

På takets östra sida mot gården föreslås ett takfönster flyttas något för att ge plats för ny hiss. Förändringarna syftar till att tillgänglighetsanpassa byggnaden.



### *Orangeriet*

Ett orangeri om cirka 20 kvadratmeter föreslås uppföras på gården. Med en placering direkt på den befintliga trädgårdsmuren i gårdens nordöstra hörn kan byggnadselementen samspela arkitektoniskt. Med en smäcker konstruktion, brutet tak och ett småskaligt spröjsverk och med en sockel av natursten eller tegel ges orangeriet en karaktär som knyter an till huvudbyggnadens skala och hantverksmässiga uttryck. Under huset etableras ett teknikrum.

### *Gårdsrummets utformning*



*Huvudentrén till hotellet föreslås placeras mot gården och den gamla portvaktsfunktionen återskapas, hotellets gäster kan då tas emot redan innanför grinden. Referensbild.*

Hela gårdsmiljön omdanas, den hårdgjorda ytan med parkering som idag tar hela gårdsrummet i anspråk omvandlas till en grönskande trädgård i anslutning till det nya orangeriet. En grön och småskalig markplanering i samspel med den nationalromantiska arkitekturen ska även bidra till att förankra orangeriet i sin omgivning. Endast naturmaterial som natursten och grus får användas i den kulturhistoriskt värdefulla Lärkstaden.

En mångfald av växter bidrar till ökade ekosystemtjänster, som pollinering. Växtbäddarna har även till uppgift att rena och magasinera dagvatten. Trädgården är även tänkt skapa delaktighet för hotellets gäster, i skötsel av blommor och örter.



*Med en omsorgsfull markgestaltning som relaterar till stadsdelens nationalromantiska karaktär, omvandlas dagens parkeringsplats till en välkomnande och grön entréplats. Referensbild.*

Hotelllets huvudentré placeras mot gården och i syfte att tillgänglighetsanpassa entrén föreslås gårdens nivå sänkas cirka 0,4 meter. Då kan anpassning av nivåerna ske utan ingrepp i den värdefulla byggnaden.

#### Sköldungagatan 6

Den för Lärkstaden så karaktäristiska interiöra dispositionen för stadsdelens enfamiljshus kommer till viss del att kvarstå genom att våningsplanet en trappa upp iordningställs för gemensamhetsutrymmen och sällskapsrum. Våningsplanen högre upp avses få en mer privat karaktär med arbets- och mötesrum. Entréplanet, som delvis är försänkt under markplan, inreds med service- och förvaringsutrymmen.

Det befintliga trapphuset, tillkommet på 1970-talet bibehålls, men bjälklaget direkt innanför gatuentrén tas bort så att det bildas en för det tidiga 1900-talet karaktäristisk förstuga med högt i tak. Ingången till trapphuset sker via den bevarade ursprungliga porten mot gatan.

På gården föreslås marknivån sänkas cirka en meter i anslutning till fasaden. Avsikten är att skapa en möjlighet att gå ut på gården direkt från det något försänkta entréplanet. Tre stycken igensatta källarfönster återupptas och ersätts med fönsterdörrar.



*Gårdsfasader för Sköldungagatan 4 och 6. Befintliga fasader till vänster och fasader med rekonstruerade fönster och ändring i bottenvåning samt tak enligt planförslag till höger.*

Övriga planerade förändringar i fasaderna berör fönster och syftar till att återskapa ett mer ursprungligt utseende.

#### *Vinterträdgård*

Utifrån ambitionen att utveckla Lärkstadens arkitektoniska särart föreslås den befintliga vinterträdgården på gården att omdanas. Byggnaden ges ett sadeltak och dess gestaltning ska knyta an till den nationalromantiska byggnadsstilens arkitektoniska repertoar. Vinterträdgården är cirka 20 kvadratmeter.

#### *Gårdsrummens utformning*

Gården kommer även fortsättningsvis av vara försedd med gröna planteringar.

Det befintliga bankvalvet som är placerat under gården, med förbindelse från huvudbyggnaden, bekräftas i planen och föreslås användas för tekniska installationer.





*Sköldungagatan 6 och 4 fasader med rekonstruerade fönster och ny markgestaltning enligt planförslag.*

### **Trafik**

#### **Angöring, varutransport och avfall**

Angöring sker likt idag från Sköldungagatan. Varuleverans- och avfallshantering till fastigheten kommer att ske via Sköldungagatan, vilket inte är någon förändring från tidigare situation. Leveranser för hotellet sker via befintlig lastplats på Sköldungagatan 2.

Trafikalstringen för leveranser och avfallshantering bedöms motsvara eller understiga den alstring som försvinner i och med den besöksverksamhet som bedrivs inom byggnaderna idag.

#### **Avfallshantering**

Hämtning av fraktionerna blött avfall från restaurangen, papper, glas, kartong, plast, metall och blandavfall kommer att ske en gång per vecka via entrén mot gatan på Sköldungagatan 4. Trappan till entrén förses med lyftbord. Avstånd mellan entrén till befintlig lastplats är cirka 25 meter.

Då hotellet planerar att bedriva restaurangverksamhet kommer fettavskiljare installeras med en kopplingspunkt i närheten av entrén.

#### **Parkering**

Parkeringsbehovet för hotellverksamheten bedöms som ringa då få gäster bedöms anlända i egen bil.

Idag består Sköldungagatan 6 av kontor som inte har tillgång till parkering på fastigheten. Därför bedöms behovet som litet och med utgångspunkt i kvarterets centrala läge och det goda kollektivtrafikläget föreslås inga parkeringsplatser för Sköldungagatan 6.

Då planen även föreslås tillåta bostäder finns möjlighet att åter skapa parkeringsplatser på innergården på Sköldungagatan 4.

#### Cykeltrafik

Cykelparkeringsbehovet kan tillgodoses finns på innergården för Sköldungagatan 4. Det finns även möjlighet att tillskapa cykelrum inomhus i Sköldungagatan 6.

#### Tillgänglighet

Planförslaget innebär att marknivån på innergården på Sköldungagatan 4 kommer att sänkas något för att få till en tillgänglig entré på baksidan av huset. En RH-plats kan vid behov tillskapas inom tio meter på innergården.

#### Räddningstjänst

Sköldungagatan 4 planeras för att inrymma hotell vilket innebär verksamhetsklass Vk4. Byggnaden förses med två invändiga, av varandra oberoende, trapphus som båda leder direkt till det fria vilket innebär att räddningstjänstens hjälp inte erfordras för utrymning. Byggnaden förses med automatisk vattensprinkler.

Sköldungagatan 6 planeras för fortsatt kontorsverksamhet vilket innebär verksamhetsklass Vk1. Byggnaden förses med två invändiga, av varandra oberoende, trapphus som båda leder direkt till det fria vilket innebär att räddningstjänstens hjälp inte erfordras för utrymning.

Om fastigheten utvecklas för bostadsanvändning, verksamhetsklass 3A, kan respektive byggnad förses med ett trapphus. Detta förutsätter att räddningstjänsten kan bistå vid utrymning och nå samtliga lägenheter med sin stegutrustning. Mot gård sker då utrymning med räddningstjänstens bärbara steg vilket innebär att lägenheter nås inom 11 meter. Lägenheter över denna nivå utförs genomgående mot gata. Lägenheter mot gata kan nås med stegbil upp till 23 meter.

#### Teknisk försörjning

##### Dagvatten

Ändring av verksamheten inom Sånglärkan 1 bedöms ha liten påverkan på dagvattenhanteringen i området.



Takdagvattnet på gårdssidan avvattnas in mot gårdarna via stuprör. Dessa föreslås ledas mot växtbäddar med inbyggd fördröjningszon (kant som möjliggör att vattnet kan bli stående). För hantering av takdagvattnet kan dessa byggas upphöjda relativt resten av innergården. Växter och jordlager kan täckas efter plantering med barkflis som renar dagvattnet och minskar mängden som behöver dräneras till ledningsnätet. Samtliga träd placeras i skelettjord för att bidra till lokalt omhändertagande av dagvatten och för att ge träden goda förutsättningar.

Stuprör från koppartak med anslutning mot hårdgjord yta, ansluts till avskiljningsbrunnar för omhändertagande och behandling av kopparhaltigt regnvatten. I avskiljningsbrunnar monteras demonterbara brunnskorgar med filtermassa med kapacitet att adsorbera tungmetaller. Brunn i markplan förses med krage för att hindra flöde från omkringliggande markytor. Utlopp från avskiljningsbrunnar ansluts till dagvattensystemet.

#### Vatten och avlopp

Byggnaderna ansluts till befintliga nät och infrastruktur vad gäller vatten och avlopp.

#### EL/Tele

Byggnaderna ansluts till befintlig infrastruktur vad gäller el och tele.

### **Konsekvenser**

#### **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Bebyggelse och stadsbild**

Planförslagets påverkan har bedömts i en antikvarisk konsekvensanalys.

#### *Förslagets påverkan på staden sett på distans:*

Förslaget bedöms inte påverka riksintressets värdekärna eller stadsdelen på distans. De exteriöra förändringarna är av en sådan art att de inte kommer att upplevas på avstånd.

#### *Förslagets påverkan på det nära stadsrummet:*

Förslaget bedöms inte påverka riksintressets värdekärna eller det nära stadsrummet negativt. De förändringar som föreslås kommer snarare att läka gaturummets kulturhistoriska karaktär.

#### *Förslagets påverkan på kvartersnivå:*

Under förutsättning att de förändringar som föreslås på gavel- och gårdsfasaderna håller hög verkshöjd och är väl anpassade till byggnadernas respektive karaktärer samt att gårdsbyggnaderna, markbehandlingen och den tillkommande växtligheten anpassas till utemiljöns kulturhistoriska karaktär, bedöms påverkan på kvarteret kunna bli konsekvensneutral. Positivt på kvartersnivå är att de sekundärt upptagna passagerna mellan de båda byggnaderna byggs igen, så att de återigen separeras från varandra, även om det efter ombyggnaden kommer att finnas två passager. Detta kommer att tydliggöra den kulturhistoriska karaktären av exklusiva enfamiljshus, med egen innergård.

#### *Påverkan på berörda och intilliggande byggnaders konstruktion:*

Förslaget kommer att medföra påverkan på de båda byggnadernas konstruktion, både i fasad och i inre bärverk. Gällande interiöra konstruktioner och bärverk, bedöms det krävas mer utförliga undersökningar av byggnaderna, för att avgöra och värdera graden av påverkan på kulturvärdena. Vad gäller påverkan på intilliggande byggnader tycks påverkan bli mycket låg.

*Förslagets påverkan på byggnadsnivå:*

Förslaget kommer att påverka de båda byggnadernas kulturvärden, såväl negativt som positivt. I Sköldungagatan 4 kommer uppdelningen av befintliga rum till hotellrum, med tillhörande badrum, att medföra att framför allt sällskapsrum på våningen två trappor upp delas på ett, ur kulturhistorisk synvinkel, negativt sätt. Samtidigt innehåller förslaget andra åtgärder som är positiva för byggnadens kulturvärden, som att det välbevarade sällskapsrummet/biblioteket får en relevant funktion i en för byggnaden lämplig kontext.

Den planerade hotellverksamheten, med en småskalig inriktning där privatbostadens karaktär är en del av affärsidén, ligger väl i linje med hur byggnaden en gång var tänkt att användas. Detta är positivt för hur byggnaden kommer att uppfattas och kommer även att vara styrande för hur ändringarna kommer att utformas.

Ett liknande resonemang går att föra även för Sköldungagatan 6, även om brukandet av huset även fortsättningsvis kommer att vara kontorsverksamhet.

För att byggnaderna inte ska förvanskas och för att ändringarna ska bli varsamma, krävs att mycket stor vikt läggs på att utforma varsamma och anpassade lösningar under såväl projektering som byggproduktion. Det krävs också stor kunskap om hur husen, rent byggtkniskt är utformade och hur man idag utför och framställer byggnadsmaterial och utföranden som är förenliga med de båda byggnadernas kulturhistoriska karaktär.

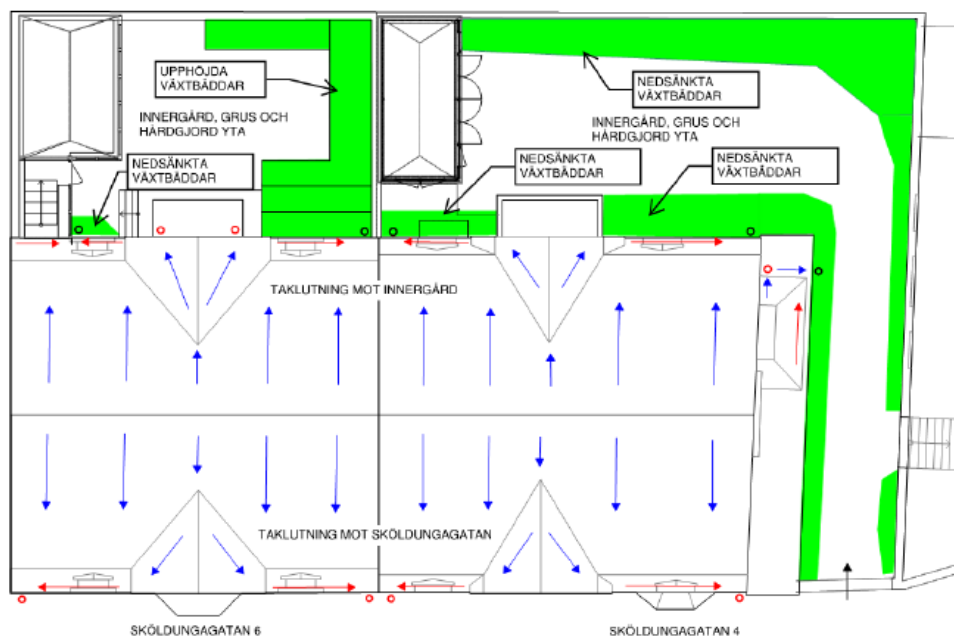
**Hydrologiska förhållanden****Dagvatten**

Med föreslagen åtgärd, med fördröjningsmagasin för 5 m<sup>3</sup> dagvatten, innehålls stadens krav att omhänderta och fördröja 20 mm nederbörd.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö-kvalitetsnormerna för vatten eftersom dagvattenflöden till Stockholm Vattens dagvattensystem bedöms minska jämfört med befintlig situation. Föreslagen dagvattenhantering innebär att tidigare avvattning från takfall mot gata till det kombinerade avloppssystemet bibehålls men att avvattningen från takfall mot gård leds till fördröjning i växtbäddar.

Gårdens dagvattenhantering bedöms ha en positiv effekt på föroreningshalterna i dagvattnet. För recipienten är det mängden föroreningar som påverkar dess status. Beräkningarna tyder därmed på

att ett genomförande av planförslaget med föreslagna reningsåtgärder skulle innebära en liten förbättring för vattenförekost Strömmen. Beräkningarna visar att miljökvalitetsnormerna innehålls.



*Avvattningsplan samt föreslagna åtgärder för fördröjning av dagvatten*

### Översvämningsrisker

Stadens skyfallskartering visar att projektet inte skär av några flödesstråk. Vattnet kommer fortsatt kunna flöda där det flödar idag.

### Miljökvalitetsnorm för vatten

Möjligheten att klara miljökvalitetsnormen för vatten försvåras inte med planförslaget.

### Lokalklimat

#### Ekosystemtjänster

Planteringsbäddar på gården nyttjas för rening och fördröjning av dagvatten. Planteringsbäddarna bedöms kunna bidra något med biologisk mångfald om växtvalen är genomtänkta, nektarrika växter är till nytta för insekter som i sin tur bidrar med pollinering. Gårdarnas gröna karaktär utgör även viktiga estetiska och rekreativa värden till gagn för människors välbefinnande och hälsa.

### Trafik

#### Gatunät

Planförslaget har inte någon påverkan på gatunätet.

**Biltrafik**

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på trafiksystemet för bilar.

**Cykel- och kollektivtrafik**

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på trafiksystemet för cykel- eller kollektivtrafik. Det centrala läget ger mycket god tillgång till befintlig kollektivtrafik.

**Varutransport och angöring**

Transporter av leveranser, avfallshantering och angöring till och från fastigheten motsvarar eller understiger trafikmängderna för den verksamhet som idag pågår.

**Störningar och risker****Buller, vibrationer och stomljud**

För kontor och hotellverksamhet finns det inga riktvärden att förhålla sig till avseende ljudnivåer utomhusnivå från trafikbuller.

I nuläget planeras det inte för några bostäder i byggnaderna, men om detta skulle blir aktuellt finns det goda möjligheter att tillskapa tyst sida mot gården då ljudnivåerna på gården ligger mellan 50-55 dBA ekvivalent ljudnivå.

**Förorenad mark**

Den historiska markanvändningen indikerar inga allvarliga risker med avseende på spridning av föroreningar till mark. Det bedöms dock kvarstå en viss osäkerhet kring fyllningens ursprung och föroreningsinnehåll.

Uppmätta halter medför att jordmassor inte får hanteras fritt och överskottsmassor ska borttransporteras till godkänd deponi/ motagningsanläggning. Återanvändning av massor bedöms som utgångspunkt inte vara lämplig utan vidare åtgärder som kompletterande provtagningar och riskbedömning

**Tidplan**

Samråd: oktober-december 2019

Granskning: Q1 2020

Antagande: Q2 2020

**Genomförande****Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Fastighetsägare ansvarar för genomförandet av alla åtgärder inom kvartersmark i samband med genomförandet. Staden, genom

exploateringskontoret, ansvarar för framtagandet av erforderliga avtal.

#### Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän plats och fastighetsägare är ansvarig för kvartersmark.

#### Avtal

Exploateringsavtal ska vara tecknat mellan Staden och fastighetsägaren innan detaljplanen antas av stadsbyggnadsnämnden.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser hänför sig till skyddet av fasaderna samt två stycken rum och interiörer. Skyddsbestämmelserna införs med fastighetsägarens samtycke och medverkan. Särskilt avtal kring dessa bestämmelser ska upprättas med Staden genom dess exploateringskontor innan detaljplanen antas av stadsbyggnadsnämnden.

#### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner *Stadsplan Pl 3917A (fastställd 1952-09-15)*, *Stadsplan Pl 7575A (fastställd 1980-06-12)*, *Stadsplan Pl 6908 (fastställd 1969-01-24)* helt upphör att gälla inom planområdet.

#### Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planen omfattar cirka 820 kvm av fastigheten Sånglärkan 1 som ägs av Herrsunda Holding AB.

#### Användning av mark

Bostadsanvändningen kompletteras med hotell- och kontorsändamål.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser hänför sig till skydd av kulturhistoriska värdefulla byggnader på Sköldungagatan 4 och Sköldungagatan 6. Skyddsbestämmelserna införs med fastighetsägarens samtycke och medverkan. Särskilt avtal kring dessa bestämmelser ska upprättas med Staden genom dess exploateringskontor innan detaljplanen antas av stadsbyggnadsnämnden.

#### Fastighetsbildning

Någon fastighetsbildning krävs inte för planens genomförande. Sånglärkan 1 kan genom avstyckning indelas i två eller flera separata fastigheter. Lantmäterimyndigheten ansvarar för eventuella fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

**Ekonomiska frågor****Vatten och avlopp**

Eventuell intern tryckstegring för vattenledningar bekostas av exploatören.

**Fastighetsbildning**

Lantmäterimyndigheten genomför eventuella fastighetsbildningssåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

**Kostnader för miljöskyddsåtgärder**

Eventuella miljöskyddsåtgärder bekostas av fastighetsägaren.

**Tekniska frågor****Vatten och avlopp**

Ny byggnad ansluts till befintliga nät och infrastruktur vad gäller vatten och avlopp.

**Dagvatten**

Dagvattenåtgärderna innebär att befintligt system för avvattning från takfall mot gata och det allmänna avloppssystemet bibehålls men att avvattning mot gård baseras på fördröjning och rening i växtbäddar på gården.

**El/Tele**

Ny byggnad ansluts till befintlig infrastruktur vad gäller el och tele.

**Fjärrvärme**

Fastigheten är idag ansluten till fjärrvärme och planeras för att även fortsättningsvis vara så.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från dess att detaljplanen vinner laga kraft.