

**Handläggare**  
Andrew Blank  
Telefon +46 (0)8-508 27 226Till  
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av fastigheten  
Diamanten 11, Kungsholmen (hotell, kontor och  
bostäder)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson  
Avdelningschef**SAMMANFATTNING**

Planförslaget syftar till att pröva möjligheten till hotellverksamhet samt bekräftar de befintliga markanvändningarna kontor och bostäder, samtidigt som byggnadens kulturhistoriska värden skyddas och tas tillvara.

Förslaget ger möjlighet till att omvandla befintliga kontorsytor till hotellverksamhet med cirka 50 hotellrum, med nya mötesplatser i entréplanet. De två befintliga bostadsvåningarna planläggs för bostadsanvändning. Förslaget ger en större funktionsblandning i området som tillsammans med en levande bottenvåning kan öka tryggheten i området. Förslaget möjliggör för en bredare användning inom fastigheten, vilket är ett gott exempel på en robust plan som är hållbar över tid, för eventuella framtida ändrade behov.

Förslaget innebär att byggnadsdelar av kulturhistoriskt värde kan skyddas och restaureras. Skydd av byggnadens kulturhistoriska värden avses regleras i detaljplanen genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Byggaktör är Cityfast, och fastigheten Diamanten 11 ägs av Fastighetsbolaget Sthlm 11 Diamanten AB.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

## UTLÅTANDE

### Syfte

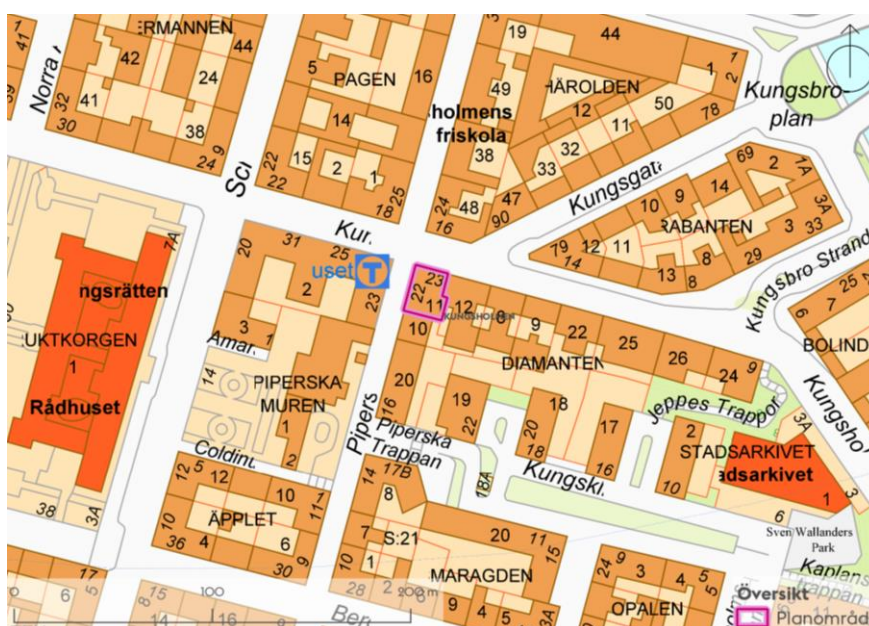
Planförslaget syftar till att pröva möjligheten till hotellverksamhet samt bekräftar de befintliga markanvändningarna kontor och bostäder, samtidigt som byggnadens kulturhistoriska värden skyddas och tas tillvara.

Förslaget ger möjlighet till att omvandla befintliga kontorsytor till hotellverksamhet med cirka 50 hotellrum, med nya mötesplatser i entréplan. De två befintliga bostadsvåningarna planläggs för bostadsanvändning.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet är beläget på östra Kungsholmen, i korsningen Pipersgatan/Kungsholmsgatan. Planområdet är cirka 400 kvadratmeter stort och omfattar hela fastigheten Diamanten 11.



Karta som visar planområdets ungefärliga avgränsning.

#### Gällande detaljplaner

För fastigheten gäller fyra detaljplaner: PL1609A (LK 1935), PL1609A (LK 1935), PL 7654A (LK 1983) och PL 2003-11119 (LK 2007). Detaljplanerna medger i huvudsak markanvändningen bostadsändamål, med undantag för pågående verksamheter.

Befintlig bebyggelse inom fastigheten strider mot gällande detaljplaner avseende exempelvis bebyggelsens utbredning.

Pågående detaljplaner i området

Det finns inte några pågående planarbeten i planområdets direkta närhet.

Markägoförhållanden

Fastigheten Diamanten 11 ägs av Fastighetsbolaget Sthlm 11 Diamanten AB.

### **Övergripande beslut och styrande dokument**

Översiktsplan

Planområdet omfattas av översiktsplanens strategi om att fortsätta stärka centrala Stockholm, där kompletteringsprojekt som bidrar till stadens övergripande mål och som tillskapar nya värden och bidrar till stadskvaliteter ska möjliggöras. Projekt som bidrar till att utveckla stadskvaliteter som förstärker lokala centrum är exempel på värdeskapande kompletteringar.

I de lokala utvecklingsstrategierna för Kungsholmen är området kring korsningen Fleminggatan/Scheelegatan utpekat som möjligt att utveckla vidare som centrum för stadsdelen. Fastigheten Diamanten anses kunna bidra positivt till den utvecklingen, då den utgör en naturlig del av stråket från tunnelbanan och fram till det lokala centret.

Byggnadsordningen

Enligt byggnadsordningen karaktäriseras området av stenstadens bebyggelsekaraktär. I vägledningen står det bland annat att ny bebyggelse ska utformas så att stenstadens blandning av bostäder och verksamheter tas tillvara och utvecklas, samt att omvandling av befintliga lokaler i bottenvåningarna till bostäder ska undvikas. Vid ombyggnad och renovering ska karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt tas tillvara eller återskapas.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården för Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115).

### **Nuvarande förhållanden**

Stadsbild och befintlig bebyggelse

Stenstaden Östra Kungsholmen karaktäriseras av 1800-talets stenstadsbebyggelse, struktur och planmönster, och har historiskt varit en industri- och vårdinrättningarnas stadsdel samt de offentliga byggnadernas stadsdel.

Byggnaden inom fastigheten Diamanten 11 uppfördes mellan 1927 och 1928 för Lutherska Missionsförbundet. Byggnaden består av fem våningar med en vindsvåning och ett torn. Byggnaden innehöll från början två kyrksalar, ”Lilla salen” i bottenvåningen och ”Stora salen” en trappa upp. De två övre våningarna har smålägenheter som var avsedda för församlingens sociala verksamhet. Efter att kyrkoverksamheten upphört inreddes de tidigare kyrksalarna till kontor på 1980-talet.



*Bebyggelsen inom fastigheten Diamanten 11 i korsningen  
Kungsholmsgatan/Pipersgatan.*

Byggnaden är uppförd i en stram klassicistisk stil med 1920-talets klassicerande byggnadselement. Gaveln är vänd mot Kungsholmsgatan och utgör huvudentrén, men används inte i dag. Entré sker istället via Pipersgatan. Fasaden är indelad i en hög rusticerad sockelvåning, mellandel och takdel. Ovanför en utskjutande takgesims finns en takvåning. Gavelpartiet kröns av en framträdande fronton. De höga kyrkfönstren i mittfältet och tornet signalerar byggnadens ursprungliga funktion.

#### Kulturmiljö

Byggnaden är grönklassad av Stadsmuseet, vilket innebär att byggnaden är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synvinkel.

#### Trafik och kollektivtrafik

Fastigheten har mycket god tillgång till kollektivtrafik med omedelbar närhet till tunnelbanestationen Rådhuset och cirka 400 meter till Centralstationen.

#### Service, idrott och kultur

Längs med Kungsholmsgatan finns ett varierat utbud av service, hotell, kontor med mera, samt aktiva bottenvåningar. Fastigheten har även nära tillgång till det serviceutbud som finns vid det lokala centret vid korsningen Fleminggatan/Scheelegatan, området kring Fridhemsplan samt City.

#### Trafikbuller

Byggnaden utsätts för trafikbuller från Kungsholmsgatan och Pipersgatan. Ljudnivån längs Kungsholmsgatan överskrider 65 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd enligt stadens bullerkarta.

#### Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.



### Planförslaget

Planförslaget möjliggör hotellverksamhet och bekräftar de befintliga markanvändningarna kontor och bostäder. De ytor i byggnaden som i dag används för kontorsändamål föreslås konverteras till hotell, i huvudsak upp till tredje våningen, medan befintliga bostadsvåningar på våning fyra och fem behålls. Totalt innebär förslaget cirka 50 hotellrum. En tillgänglig entré möjliggörs genom att en igensatt dörröppning öppnas upp.

Syftet är att göra Diamanten 11 till en mötesplats där entréplanet blir en multifunktionsyta med exempelvis restaurang, coworking-platser eller liknande.

I samband med förändringarna ges möjlighet att ta tillvara byggnadens kulturhistoriska värden och i detaljplanen skydda dessa genom skydds- och varsamhetsbestämmelser. Exempelvis föreslås det att restaurera delar som blivit ovarsamt behandlade, att kyrksalens volym accentueras, kassettaket tas fram och trapphuset återfår sitt ursprungliga uttryck. Omfattning och utformning av skydds- och varsamhetsbestämmelse kommer att studeras under planarbetet.



*Illustration (White): Hotellentré från Kungsholmsgatan, med återupptagna dörrar och fönster.*



Längdsektion (till vänster) och tvärsektion (till höger) som redovisar möjlig och befintlig användning med kontor och bostäder (White).



Längdsektion (till vänster) och tvärsektion (till höger) som redovisar möjlig användning med hotellverksamhet och bostäder (White).

## **Planförslagets konsekvenser**

### **En växande stad**

#### Bostadsförsörjning

Förslaget bekräftar befintliga bostäder i ett kollektivtrafikhärläge.

#### Näringsliv och kompetensförsörjning

Att möjliggöra för hotell inom planområdet kan bidra till en större funktionsblandning på Kungsholmen. Blandade stadsmiljöer erbjuder urbana kvaliteter som många företag efterfrågar.

#### Kulturmiljö i en växande stad

En hotellverksamhet kan medföra omfattande krav i form av ökad ventilation, våtrum, räddningsvägar med mera. Avsikten att restaurera delar som blivit översamt behandlade, exempelvis kyrksalens volym, är positivt för kulturmiljön.

Fastighetens antikvariska värden ska utredas i en antikvarisk förundersökning för att klargöra hur fastigheten kan utvecklas.

Förundersökningen ska också utgöra underlag för lämpliga skydds- och varsamhetsbestämmelser.

### **En sammanhängande stad**

#### En socialt sammanhållen stad

Att ändra från kontor till hotell bedöms som positivt för den sociala hållbarheten, då en ökad funktionsblandning kan uppnås i området.

#### Jämställdhet

En större funktionsblandning i sitt närområde kan främja en mer aktiv livsstil, vilket är positivt för både kvinnor och män.

#### Trygghet

Att ändra från kontor till hotell innebär att Pipersgatan och miljön i anslutning till tunnelbaneentrén kan bli mer levande med ökad trygghet över dygnet.

#### Trafik och mobilitet

Fastigheten har mycket god tillgång till kollektivtrafik.

Funktionsblandning främjar rörelse till fots och med cykel, vilket är positivt för klimat och framkomlighet. Angöring, parkering och tillgänglighet behöver studeras vidare i det kommande arbetet.

### **God offentlig miljö**

#### Arkitektur och gestaltning

Byggnaden är i dag en synlig och karaktärgivande byggnad på platsen. Avsikten att restaurera byggnaden utifrån kulturmiljövärden är positivt för upplevelsen av byggnaden. Att



byggnaden får en mer levande karaktär i bottenvåningen är positivt för det offentliga rummet.

### **En klimatsmart och tålig stad**

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Eftersom planen bekräftar den befintliga bostadsanvändningen på de våningsplan där det redan finns bostäder bedöms ingen bullerutredning behövas. Det bedöms inte heller finnas behov av någon dagvattenutredning, förutsatt att takytor inom fastigheten inte ändras. Det finns inga misstankar om att markföroreningar förekommer inom fastigheten.

Teknisk försörjning

Den nya tillbyggnaden avses anslutas till befintliga tekniska system, vilket inte bedöms medföra några negativa konsekvenser.

### **Planprocess**

#### **Process**

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamrådet.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

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

### **Tidplan**

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte kommer till eller blir kända nya omständigheter som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Start-PM	oktober 2021
Samråd	juni 2022
Granskning	december 2022
Antagande	april 2023

### **Planavtal**

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Förslaget att utveckla hotellverksamhet på platsen ligger i linje med översiktsplanens stadsbyggnadsmål och utbyggnadsstrategi. Ett genomförande kan bidra till utvecklingen av ett lokalt centrum i enlighet med översiktsplanen, bidra med en större funktionsblandning och ett mer levande och tryggare gaturum.

Utöver att bekräfta kontorsverksamhet och de befintliga bostadsvåningarna, breddar en utveckling av fastigheten med möjlighet att uppföra hotell användningen inom fastigheten. Det är ett gott exempel på en robust plan som är hållbar över tid, för eventuella framtida ändrade behov.

Då byggnaden i dag har ett kulturhistoriskt värde och är en synlig och karaktärgivande byggnad på platsen, anser kontoret att dess kulturmiljövärden behöver utredas tidigt för att klargöra utvecklingsmöjligheter samt att utvecklingen utgår från kulturmiljövärdena.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet ska påbörjas.

**SLUT**