

Handläggare
Elin Eriksson
Telefon 08-508 27 367**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av fastigheten Claes på Hörnet 1 i stadsdelen Vasastaden (hotell och restaurang)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Monika Joelsson Maria Sahlstrand

SAMMANFATTNING

Planarbetet syftar till att pröva en utökning av den befintliga restaurang- och hotellverksamheten genom att tillåta en ny byggnad inom fastigheten Claes på Hörnet 1. Planområdet är beläget utmed Surbrunnsgatan, mellan Monica Zetterlunds park och Birger Jarlsgatan.

Förslaget innebär att en ny byggnad i en och en halv våning uppförs intill fastighetsgränsen mot Monica Zetterlunds park. Då fastigheten är blåklassad ska byggnadens utformning studeras i förhållande till fastighetens kulturmiljövärden. Byggnadens arkitektoniska uttryck ska harmoniera med befintliga byggnader. Med en utformning som har höga arkitektoniska kvaliteter och som förhåller sig på ett medvetet sätt till platsens kontext kan den nya byggnaden bli ett positivt tillskott i stadsmiljön. Framtagandet av en ny detaljplan innebär också en möjlighet att skydda viktiga kulturmiljövärden.

Fastigheten Claes på Hörnet 1 ägs av Stockholms stad och tomträttsinnehavaren är Claes på Hörnet Fastighets AB. Exploateringsnämnden förväntas fatta beslut om markanvisning till Claes på Hörnet Fastighets AB den 17 december 2020.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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

UTLÅTANDE

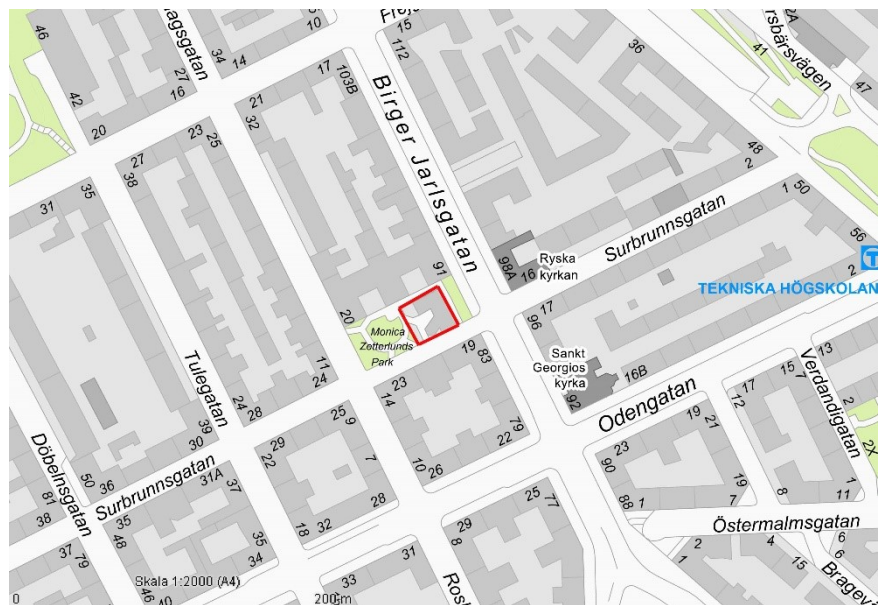
Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökning av den befintliga restaurang- och hotellverksamheten genom att tillåta en ny byggnad inom fastigheten. Byggnaden ska till sin utformning och volym harmoniera med den befintliga bebyggelsen. Byggnaden skall även bidra till att stärka stadsbilden, stadslivet och tryggheten utmed Surbrunnsgatan och i Monica Zetterlunds park. Syftet är även att säkerställa ett långsiktigt bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar fastigheten Claes på Hörnet 1 och ligger intill Monica Zetterlunds park och Surbrunnsgatan i Vasastaden. Fastigheten är cirka 700 kvadratmeter.



Kartan visar planområdets läge i staden.

Gällande detaljplan

För fastigheten gäller ändrad stadsplan för kv. Väduren mm (Pl 7417 B). Planen anger att fastigheten får användas för allmänt och kulturellt ändamål samt att byggnader får uppföras i två våningar. Planen reglerar att marken inte får bebyggas närmast Monica Zetterlunds park.

Pågående planering i området

Vid västra Valhallavägen pågår ett programarbete för cirka 700 bostäder, idrottshallar och en skola (dnr 2012-08809).

Programarbetet är för närvarande vilande. För fastigheten

Roslagsbanan 18 pågår ett detaljplanearbete för att pröva påbyggnad av studentbostadshus (dnr 2017-18577).



Planområdet är markerat med röd figur. Pågående planarbeten i närheten är markerat med blå figur.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Stockholms stad. Tomträttsinnehavare är Claes på Hörnet Fastighets AB.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Den föreslagna förändringen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Vasastaden karaktäriseras till stor del av stenstadens kvartersstruktur. Enligt översiktsplanen kan kompletteringar inom befintlig struktur göras i stenstaden, där det finns behov av att förstärka det offentliga rummet eller för att skapa en sammanhängande stad. Översiktsplanen pekar ut Birger Jarlsgatan som ett av Stockholms cykelpendlingsstråk.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresseområdet Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115). Det innebär att bevarande och utveckling behöver ta särskild hänsyn till kulturhistoriska värden (3 kap 6 § miljöbalken). I preciseringen av riksintresset nämns byggnader som utgör spår av olika funktioner, däribland nöjeslivets, samvarons och rekreationslivets byggnader, till exempel anrika restauranger och värdshus.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Området kring fastigheten präglas av tät kvartersbebyggelse, där Monica Zetterlunds park utgör ett viktigt grönt inslag i stadsbilden. I huvudsak omges planområdet av den klassiska stenstaden, vilken karaktäriseras av tät kvartersstad med bebyggelse från 1870-1930. Norr om planområdet finns flerbostadshus med suterrängvåning i sex till sju våningar som tillkom år 1978. Den ursprungliga bebyggelsen inom fastigheten Claes på hörnet är från 1700-talet och har en lägre skala på två våningar. Bebyggelse har även tillkommit under senare delen av 1900-talet. I stadsbilden upplevs byggnaderna inom fastigheten tillhöra parkmiljön. Byggnaderna används idag för restaurang- och hotellverksamhet. Gårdsmiljön som tillhör verksamheten är av hårdgjord karaktär med ett utbyggt trädäck för restaurangens uteservering.



Snedbild sett från öster. Fastigheten Claes på hörnet är markerad med vit cirkel.



Bild på huvudbyggnaden, med Surbrunnsgatan i förgrunden.

Kulturmiljö och historik



Flygfoto över fastigheten med omgivningar.

Fastigheten har i Stadsmuseet kulturhistoriska klassificering färgen blå. Det innebär att bebyggelsen har synnerligt högt kulturhistoriskt värde.

Claes på Hörnet är uppkallat efter Claes Browall som år 1731 köpte en malmgård i hörnet av Surbrunnsgatan och Roslagsgatan, där han öppnade vårdshuset Browallshof. Byggnaderna från den ursprungliga malmgården är idag rivna. Av de byggnader vi ser idag på fastigheten, uppfördes det putsade huset år 1784 av den dåvarande ägaren Carl Westman. Byggnaden uppfördes som ett tvåvåningshus i korsvirke intill en äldre timmerbyggnad från år 1742. Byggnaden inrymde från början en danssalong som brukar beskrivas som en av den gustavianska tidens förnämsta. Claes på Hörnets popularitet minskade under 1800-talet och staden köpte fastigheten år 1834 för att användas som kolerasjukhus.

År 1984 revs timmerhusbyggnaden vid en omfattande ombyggnad. Den ersattes med en panelad och rödfärgad byggnad med brutet tak i 1700-talsuttryck. Under 1980-talet återinvigdes Claes på Hörnet återigen som krog. Hotell- och restaurangverksamhet har bedrivits på fastigheten sedan dess. Under 1980-talet uppfördes även en hexagonformad rotundabyggnad med tidsbegränsat bygglov. Denna finns fortfarande kvar på innergården och är sammanbyggd med huvudbyggnaden. Rotundabyggnaden på fastigheten ingår inte i Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering.



*Bild från Monica Zetterlunds park. Tillbyggnad från 1984 till vänster i bild.
Hexagonformad rotundabyggnad skymtar till höger i bild.*

Trafik och kollektivtrafik

Fastigheten angörs via Surbrunnsgatan som intill planområdet har en relativt smal sektion. Birger Jarlsgatan, som ligger i närheten av planområdet, utgör ett viktigt cykelstråk i staden.

Miljö

I nära anslutning till planområdet har det tidigare funnits en bensinstation. Oljeprodukter kan ha spridit sig från grannfastigheten till planområdet. Markföroreningar kan förekomma även inom planområdet. Det kan ha bedrivits verksamhet, spill eller dumpning på platsen. Det kan även finnas fyllnadsmassor av varierande sammansättning och ursprung inom fastigheten.

Vattenfrågor

Dagvattnet från planområdet leds idag tillsammans med spillvatten i kombinerade avloppsledningar till Henriksdals reningsverk varifrån det släpps ut renat i Strömmen.

Park och natur

Monica Zetterlunds park är en kvarterspark som är ungefär 0,2 hektar stor. År 2011 slutfördes en omfattande förnyelse av parken. Parken har trots sin storlek ett rikt innehåll. Mot fastighetsgränsen till Claes på Hörnet står tre askar på rad tillsammans med ett plank som skärmar av parken från restaurangverksamhetens baksida med varuvagnar och bilar.

Mellan fastigheten Claes på Hörnet och Birger Jarlsgatan finns en smal remsa som är planlagd som park. Idag består området av en grön slänt med en nedfart till byggnaden norr om Claes på Hörnet.



*Ytan mellan Claes på Hörnet och
Birger Jarlsgatan.*



*Gränsen mellan Claes på Hörnet
och Monica Zetterlunds park.*

Trygghet, jämställdhet och barnperspektiv

Monica Zetterlunds park innehåller inga täta buskage eller gömda platser och belysningen i parken är god. Som besökare är man relativt avskild från omgivningen samtidigt som man har god utblick mot gatan. I den norra delen av parken finns en lektya för mindre barn. I anslutning till parken finns även en förskola.

Planförslaget

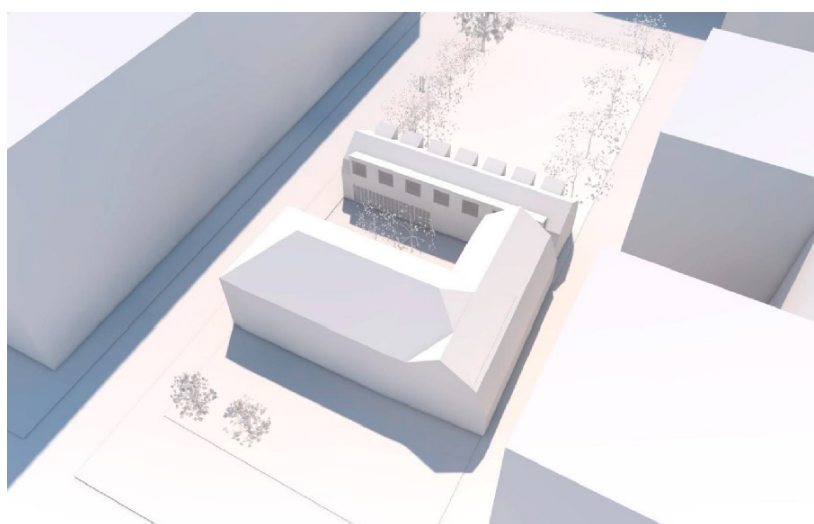
Förslaget innebär att den befintliga värdshusverksamheten utvidgas med en ny byggnad för restaurang och hotell. Byggaktören har tagit fram ett tidigt förslag på byggnadens volym och placering. I förslaget är byggnaden en och en halv våning och placerad i fastighetsgräns mot Monica Zetterlunds park. Byggnaden innehåller restaurang och kök i bottenvåningen med entré mot Surbrunnsgatan och mot gården. Övervåningen är utformad med takkupor och föreslås innehålla hotellrum. Den befintliga rotundabyggnaden som har tidsbegränsat bygglov ska rivas.



Situationsplan som visar byggaktörens föreslagna byggnad i gult, och befintliga byggnader i grått. Winroth arkitekter.



Sektion som visar byggaktörens föreslagna byggnad i gult, och befintlig byggnad i grått. Winroth arkitekter.



Byggaktörens illustration på den föreslagna volymen sett från nordost. Winroth arkitekter.

Utgångspunkter för planarbetet

En kulturmiljöanalys ska tas fram och vara vägledande för utformningen av förslaget. Det är av stor vikt att byggnadens utformning och placering anpassas till fastighetens kulturmiljövärden. Det är också av vikt att dess arkitektoniska

uttryck harmonierar med befintliga byggnader och miljön i dess omgivning. En byggnad på en och en halv våning bedöms som lämplig. Takkupor kan studeras under förutsättning att de inte upplevs för dominerande utan ges goda proportioner och håller ner skalan. En hög arkitektonisk kvalitet är central för att det ska vara möjligt att förtäta i den här typen av miljö. Planen ska även pröva skydds- och varsamhetsbestämmelser för de befintliga byggnaderna i syfte att skydda den kulturhistoriskt värdefulla fastigheten.

Hänsyn ska även tas till Monica Zetterlunds park. Parken är relativt liten, och en byggnad inom fastigheten ska inte göra att parken upplevs mindre. Den ska heller inte göra så att delar av parken upplevs privatiserad. Till exempel ska entréer inte placeras mot parken utan de kan med fördel placeras mot Surbrunnsgatan för att bidra till gatans stadsliv. Mötet mellan gatan och gården ska studeras vidare under processen. Det finns en nivåskillnad mellan Surbrunnsgatan och fastigheten som behöver hanteras.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Näringsliv och kompetensförsörjning

En utveckling av fastigheten gör att det finns större möjligheter att verksamheten kan fortsätta bedrivas över tid. Ett rikt utbud av restauranger och serveringar är en viktig faktor för ett levande Stockholm.

Kulturmiljö i en växande stad

Med anledning av att fastigheten är blåklassad enligt Stadsmuseets klassificering behöver ny bebyggelse anpassas gällande dess placering, volym och utformning för att inte riskera att påverka 1700-tals miljön negativt. Hänsyn behöver tas till anläggningens historia, dess relation till omgivningen och till byggnadens antikvariska värden om ny bebyggelse ska vara möjlig.

Förslaget innebär att de befintliga byggnaderna inom fastigheten, utöver den hexagonformade tillbyggnaden, kommer att finnas kvar. Under planarbetet ska skydds- och varsamhetsbestämmelser prövas, vilket gör det möjligt att ta tillvara och skydda viktiga kulturmiljövärden. Att möjliggöra en utveckling inom fastigheten bidrar till att fastighetens historiska användning som vårdshus kan bevaras, vilket bedöms positivt för förståelsen av platsens historia.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Trygghet

En ny byggnad med entréer mot Surbrunnsgatan och fönster mot Monica Zetterlunds park ökar den mänskliga närvaron i området, vilket bidrar till att stärka tryggheten. Ett tydligare möte med parken och en mer öppen gårdsstruktur gör att de mörka prången som idag kan upplevas otrygga försvinner.

Jämställdhet

Enligt stadens trygghetsmätning finns en större otrygghet bland kvinnor än män i det offentliga rummet. En aktiv bottenvåning med entréer och fönster mot gator och parker ger en naturlig övervakning av stadsmiljön vilket ger förutsättningar för ett tryggare offentligt rum. En ökad trygghet har generellt positiva effekter på jämställdheten.

Trafik och mobilitet

Den nya byggnaden kommer angöras via Surbrunnsgatan som efter planområdet har en relativt smal sektion. Angöringssituationen och framkomligheten på gatan ska utredas under planprocessen.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

En förutsättning för planen är att byggnaden ska ha höga arkitektoniska värden samtidigt som den förhåller sig på ett medvetet sätt till platsens kulturmiljö. Byggnaden kan på så vis utgöra en väl gestaltad fond i Monica Zetterlunds park som ramar in och berikar parkrummet och den rekreativa miljön. Förslaget gör det även möjligt att få en tydlig gårdsstruktur samt ett mer levande och upplevelserikt stadsrum utmed Surbrunnsgatan.

I samband med projektet finns även möjlighet att se över platsen mellan Claes på Hörnet och Birger Jarlsgatan. En upprustning av platsen kan bidra till att skapa ett tydligare och ett mer harmoniskt gaturum.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

I Monica Zetterlunds park, nära fastighetsgränsen till Claes på Hörnet, står tre stycken askar som kan påverkas av förslaget. Under planarbetet ska möjligheten till bevarande alternativt lämplig kompensation studeras.

Förslaget tar inte någon parkmark i anspråk vilket gör att byggnaden inte påverkar den faktiska användningen av parken.

Däremot kan byggnadens placering och utformning göra att delar av parken upplevs privatiserad. I Vasastaden finns det förhållandevis lite parkyta varför det är viktigt att de parker som finns utnyttjas maximalt och upplevs offentliga och välkomnande. I planarbetet är därför byggnadens möte med parken viktigt att studera.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Marken inom planområdet som avses bebyggas är idag till största delen hårdgjord vilket innebär att mängden dagvatten inte kommer att förändras nämnvärt i och med exploateringen.

Då det tidigare har funnits en bensinstation i närheten finns det risk för att föroreningar kan ha spridit sig till planområdet. Vid markarbeten ska det göras en markundersökning.

Restauranger kan orsaka störningar för närboende i form av till exempel buller från fläktar. En bullerutredning ska tas fram under planprocessen.

Planprocess

Process

Planarbetet genomförs med standardförfarande och nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid ställningstagande efter plansamråd.

Behovsbedömning

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

Underlag till behovsbedömningen har inhämtats från Stadsmuseet och miljöförvaltningen. I underlaget har Stadsmuseet bedömt att genomförandet av detaljplanen inte har en sådan inverkan på kulturmiljön att en MKB behövs, men att det behövs en underbyggd analys av parken och kulturmiljön. Enligt Stadsmuseet är en förutsättning att den hexagonformade byggnaden rivs. Det bedöms inte lämpligt med en ny byggnadstyp som riskerar att splittra den ålderdomliga miljön. Miljöförvaltningen bedömer att de aktuella miljö- och hälsofrågor i detaljplanen är av sådan art att de kan utredas och hanteras inom ordinarie detaljplanearbete.

Tidplan

Preliminär tidplan för planprocessen är:

Samråd	maj 2021
Granskning	december 2021
Antagande	mars 2022

Planavtal

Planavtal ska tecknas med Claes på Hörnet Fastighets AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att pröva föreslagen förändring inom fastigheten Claes på Hörnet i en detaljplaneprocess. Då fastigheten är blåklassad är det av stor vikt att byggnadens utformning anpassas till fastighetens kulturmiljövärden och att dess arkitektoniska uttryck harmonierar med befintliga byggnader och miljön i dess omgivning. Byggnadens förhållningssätt till Monica Zetterlunds park behöver även studeras. I Vasastaden är andelen parkyta per invånare begränsad, varför det är viktigt att parkens kvaliteter inte påverkas negativt, eller att byggnaden gör att delar av parken upplevs privatiserad.

Inom fastigheten har värdshusverksamhet bedrivits sedan 1700-talet. En utveckling inom fastigheten gör att det finns större möjligheter att verksamheten kan fortsätta bedrivas över tid, vilket bedöms positivt för förståelsen av platsens historia. Ett rikt utbud av restauranger och serveringar är en viktig faktor för ett levande Stockholm.

Med en utformning som har höga arkitektoniska kvaliteter och som förhåller sig på ett medvetet sätt till platsens kontext kan den nya byggnaden bli ett positivt tillskott i stadsmiljön. Samtidigt innebär planen att de befintliga byggnaderna kan få skydds- och varsamhetsbestämmelser, vilket gör det möjligt att skydda viktiga kulturmiljövärden inom fastigheten.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT