

Antikvarisk konsekvensanalys inom ramen för antikvarisk egenkontroll under detalj- planearbete

Stockholm 2015-11-10

Kv. Riddaren 13

Anna Birath
Byggnadsantikvarie
Certifierad sakkunnig kontrollant av kulturvär-
den (K)

Nyréns Arkitektkontor

Nackagatan 4
Box 4709
116 92 Stockholm

Tel 08 698 43 00
Fax 08 20 29 81
www.nyrens.se

Objekt

Riddaren 13
Nybrogatan 25-27
Stockholm

Beställare

Tengbomgruppen AB
Box 1230
111 82 Stockholm

Typ av konsekvensanalys

Antikvarisk konsekvensanalys inom ramen för antikvarisk egenkontroll under detaljplanarbete. Konsekvensanalysens bedömningar utgår från handlingar som ingår i ansökan om ändring av detaljplan, dat. 2015-10-28, framtagna av Tengbom, Stockholm.

Kulturhistorisk klassificering

Fastigheten är särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt enligt Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering (grön klass). Det innebär att varsamhetskravet enligt PBL 8:17 och särskilda krav vid underhåll enligt PBL 8:14 gäller. Fastighetens kulturhistoriska värde gör att byggnadsnämnden kan göra bedömningen att den omfattas av förvarningsförbudet enligt PBL 8:17.

Antikvariska dokument tidigare framtagna i projektet

- Antikvarisk förundersökning och analys av känslighet/tålighet, dat. 2012-05-16, Nyréns Arkitektkontor AB
- Konsekvensanalys av förstudie för Östermalmshallen, dat. 2013-05-06, Nyréns Arkitektkontor AB
- Utredning Byggnadsetapper Riddaren 13, dat. 2013-12-17, Nyréns Arkitektkontor AB
- Konsekvensanalys av programhandling – Riddaren 3 och 13, dat. 2014-05-16, Nyréns Arkitektkontor AB
- Utlåtande – överglasning av gård i anslutning till Östermalmshallen, Riddaren 13, dat. 2015-09-01, Nyréns Arkitektkontor AB
- Utlåtande – sänkning av glastak, rivning av hiss, Riddaren 13, dat. 2015-09-01, Nyréns Arkitektkontor AB

Projektets omfattning

Fastighetskontoret kommer att under nästa år påbörja en omfattande modernisering av Östermalmshallen, Riddaren 3. Målet är att säkerställa byggnadens ursprungliga funktion som saluhall. Projektet innebär kraftiga ingrepp och ändringar, men även restaurering av ursprunglig utformning och funktion. Riddaren 13 är tänkt att utgöra en förlängning av saluhallen där flera restauranger lokaliseras. Genom att lokalisera restaurangerna till saluhallens gathus samt gårdarna på Riddaren 13 kan större delen av saluhallen hållas fri från restauranger och användas till salustånd. Gårdarna på Riddaren 13 föreslås därför överglasas. Gårdshusens bottenvåningar ska kunna inrymma restauranger. Gathusets bottenvåning ska

inhålla hotell och handel. Byggnadernas övre våningar ska kunna användas som hotell, kontor eller bostäder. Soprummet rivs och ersätts med en större byggnad med modern utformning.

Omfattning av konsekvensanalys

Konsekvensanalysen omfattar de delar av fastigheten som har pekats ut som kulturhistoriskt värdefulla i den antikvariska förundersökningen och som omfattas av detaljplaneändring.

Gällande stadsplan

Gällande stadsplan 7729 från 1979 är en så kallad saneringsplan som förutsatte rivning av större delen av kvarteret Riddaren, endast några värdefulla byggnader undantagna, däribland Östermalmshallen, samt nybyggnad med lamellhus i ett system av sammanhängande halvöppna gårdsrum. Riddaren 13 är planlagt för bostadsändamål. Två bostadshus är inriktade med ungefärligt läge motsvarande gathuset och västra gårdshuset medan övriga ytor är s.k. prickmark som ej får bebyggas. Genomförandetiden för planen har löpt ut, utan att någon del av den genomförts för fastigheten Riddaren 13. Gällande plan överensstämmer således inte med befintlig situation.

Nulägesbeskrivning

Gårdsrummen har en varierande och uppbruten karaktär då de omges av flera byggnader av olika skala, höjd, utformning och ålder. Byggnaderna har haft olika användning, från bostadshus till fabriks- och hantverkarlokaler med tillhörande stall. Gathuset används idag för handel, kontor och bostäder. Gårdshusen används till övervägande del för kontor samt till en mindre del som hantverkslokaler.

Gårdsrummen är välbevarade, heterogena, funktionsblandade innerstadsbakgårdar som nås via körportar och har hårdgjorda ytor. Gårdarna används för in- och utlastning och cykelparkering och är utpräglade utomhusmiljöer. Främre gården är större och omges av byggnader i tre-fyrvåningsskala samt en mindre putsad byggnad för sophantering. En sida utgörs till en del av grannfastighetens brandvägg. Bakre gården är mindre, delvis sammanhängande med intilliggande fastighet och till hälften bebyggd med en lokal i en våning.

Föreslagna ändringar och deras konsekvenserÖverglasning av gårdar

Den främre, större gården glasas över med ett självbärande parametriskt tak som vilar på befintliga murar ovanför gårdsbyggnadernas takfötter. Glastaket har en oregelbunden form som följer de olika byggnadernas takfotshöjd.

Den bakre mindre gården får en enklare glasning mellan envåningsbyggnaden och intilliggande fasad placerad över första respektive andra våningen.

Allmänna konsekvenser: Överglasning av innergårdar innebär att deras rumslighet förändras, ljusinsläppet i omgivande byggnader minskar, vyn mot himlen minskar och den historiska karaktären av utomhusmiljö minskar. En överglasning gör att en utomhusmiljö övergår till att bli en inomhusmiljö. Det innebär i förlängningen att gårdsbyggnadernas kulturhistoriskt värdefulla fasader i framtiden

den kan komma att ändras utan krav på bygglov och att det kulturhistoriska värdet riskerar att förvanskas. En överglasning kan även påverka upplevelsen av stadens äldre taklandskap negativt.

Konsekvenser främre gården: Placeringen av glastaket ovan takfot gör att gårdsfasaderna och gårdens rumslighet fortfarande kan upplevas. Den självbärande konstruktionen gör att vyn mot himlen skymms mindre än om man använder traditionell konstruktion. Den självbärande konstruktionen gör även att glastakets höjd har kunnat tryckas ner, så att den negativa påverkan på taklandskapet är liten. Att glastaket vilar på befintliga murar gör att utanpåliggande bärverk som riskerar att påverka gårdsfasaderna har kunnat undvikas. Genom glastakets oregelbundna form har det kunnat dras in från fasaderna i vissa lägen, vilket gör att det mer upplevs som ett membran. Den oregelbundna formen minskar den negativa inverkan av nya vertikala ytor i gårdsmiljön, men tar inte bort dem helt. Den oregelbundna formen gör även att ljusinsläppet på gården bevaras i större omfattning än med en regelbunden form.

Sammantaget bedöms en överglasning av den främre fabriks- och bostadsgården på Riddaren 13 påverka det kulturhistoriska värdet negativt och riskera en förvanskning av det kulturhistoriska värdet. En överglasning kan endast motiveras av syftet att man därigenom möjliggör ett bevarande av Östermalmshallens funktion som saluhall. Man förändrar en autentisk grönklassad miljö i syfte att bevara en vital funktion hos den blåklassade saluhallen. Det föreslagna glastaket bedöms ha utformats på ett varsamt anpassat till fastighetens kulturhistoriska värde.

Konsekvenser bakre gården: Denna enklare glasning minskar upplevelsen av gårdens rumslighet sett från marknivå, men bevarar det öppna gårdsrummet och utomhusmiljön ovanför glasningen. Glastakets bärverk fästs in i gårdshusets fasad och bärande stomme som bedömts som känsliga i den antikvariska förundersökningen. Sammantaget bedöms glastaket ha en begränsad negativ påverkan på det kulturhistoriska värdet.

Kommentarer: Det är viktigt att gestaltningen av innergårdarna tar fasta på karaktären av utomhusmiljö. Val av markbeläggning är en viktig del. Gårdsfasaderna har bedömts som känsliga för ändring och deras karaktär bör bevaras. Det inkluderar putsade takfötter, fasadputs, fasadtegel, fönstersättning, träfönster, socklar, samt även stuprör och hängrännor som trots att de kommer att sakna funktion bidrar till utomhuskaraktären. När gården klimatiseras finns även en möjlighet att bevara äldre fönstersnickerier inklusive äldre glasrutor, som bör tas tillvara. Glasade gårdar kan få problem med akustiken. Akustiklösningar som inte påverkar vyn mot himlen eller gårdsfasadernas materialitet bör eftersträvas för att inte förvanska gårdskaraktären. Akustiklösningar bör koncentreras till den nya byggnaden.

Ändrad användning

Byggnaden ges användningsbestämmelsen c – centrumfunktion, vilket möjliggör varierad användning. Gårdshusens bottenvåningar avses inrymma restauranger. Gathusets bottenvåning ska innehålla hotell och handel. Byggnadernas övre våningar ska kunna användas som hotell, kontor eller bostäder. Den ändrade användningen av bottenvåningar och av gården förutsätter en sammanbindning med saluhallen Riddaren 3.

Konsekvenser restauranganvändning: Den ändrade användningen med restauranger i bottenvåningen sammankopplade med saluhallen innebär att flera fönsteröppningar i bottenvåningarna vidgas och blir dörröppningar, medan resten av fasaderna bevaras. Den negativa påverkan på fasadernas kulturhistoriska värde bedöms därför vara begränsad.

Interiörer och stomme kan påverkas genom inredning av restaurangkök och de installationer det medför. I den antikvariska förundersökningen har dock interiörerna i bottenvåningarna bedömts som tåliga för ändring, vilket innebär att ändringar bedöms kunna utföras utan att särskilt värdefulla delar och detaljer påverkas. Håltagningar i bärande stommar som bedömts som känsliga bör begränsas.

Sammanlänkningen med saluhallen medför ingrepp i den bärande stommen, både genom muröppningar och genom att ett nytt trapphus byggs. Detta trapphus förläggs i en del som tidigare bedömts som tålig för ändring. Befintliga trapphus i gårdshuset, som bedömts känsliga för ändring, bevaras. Sammantaget bedöms åtgärden ha begränsad negativ påverkan på det kulturhistoriska värdet.

Konsekvenser användning som bostäder, handel och kontor: Användningen som bostäder, handel och kontor är funktioner som byggnaderna antingen är byggda för eller som byggnaderna har idag. Därför bedöms denna användning innebära liten negativ påverkan på byggnadernas kulturhistoriska värde.

Konsekvenser hotellanvändning: Ändring för hotelländamål riskerar mer omfattande negativ påverkan på det kulturhistoriska värdet. I den antikvariska förundersökningen har gathusets interiörer bedömts som känsliga för ändring, utom trapphuset som bedömts ha hög känslighet för ändring. Gårdshusets interiörer har bedömts som tåliga för ändring utom trapphusen som bedömts som känsliga för ändring.

För att minska den negativa påverkan på det kulturhistoriska värdet bör merparten av hotellrummen förläggas till gårdshuset vars interiörer bedömts som tåliga. I gathuset bör funktioner som tar större hänsyn till ursprungliga rumsligheter och rumssamband förläggas och därmed även till äldre detaljering, t.ex. konferensrum och större sviter.

Rivning av soprum och nybyggnad

Soprumsbyggnaden byggdes ursprungligen som portvaktsbostad på 1870-talet, byggdes om på 1910-talet samt gjordes om till soprum i slutet av 1900-talet. Halva ursprungliga byggnaden revs för cirka tio år sedan. I ansökan rivs soprumsbyggnaden och ersätts med ett fyra våningar högt hus som sammanlänkas med befintligt gathus och gårdshus. Den befintliga körporten förlängs genom det nya huset.

Konsekvenser rivning: Byggnaden bidrar med sin tidstypiska fasadgestaltning och lilla skala till den heterogena gårdsmiljön. Den hör dock inte till de mest karaktärsskapande byggnaderna runt gården, har inte kvar sin ursprungliga utsträckning och dess fasader och interiörer har bedömts som tåliga för ändring.

En rivning av byggnaden bedöms få begränsade negativa konsekvenser för fastighetens kulturhistoriska värde.

Konsekvenser nybyggnad: Den föreslagna nya byggnaden har en till det äldre byggnadssättet lämplig placering, en till omgivande byggnader anpassad skala och låter körporten fortsatt mynna på innergården genom byggnadens bottenvåning. Dess antytt moderna glasfasader innebär att en ny årsring och en ny utformning adderas till den heterogena gårdsmiljön.

Byggnaden riskerar att påverka gårdsmiljön negativt genom att minska gårdsvolymen och påverka infallet av ljus på gården. Den nya byggnaden bygger för delar av anslutande gathus och gårdshus och innebär håltagning i befintliga bärande murverk. En glasad fasad kan föra ner ljus på gården, samtidigt som den plana ytan kan innebära ett akustiskt problem. Eventuella akustiklösningar på den överglasade innergården bör koncentreras till den nya byggnaden så att äldre gårdshusfasader kan förbli orörda. Sammantaget bedöms den nya byggnadsvolymen innebära måttlig negativ påverkan på den historiska gårdsmiljön. Utformningen bör noga studeras för att inte dominera i den historiska miljön.

Bevarande av befintlig gårdsbebyggelse

Befintliga byggnader bevaras.

Konsekvenser: Ändringen av detaljplan för att möjliggöra ett bevarande av befintliga byggnader är positivt för det kulturhistoriska värdet.