

Handläggare
Susanna Stenfelt
Telefon 08-508 26 142**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Sånglärkan 1 i stadsdelen Östermalm (hotell och kontor)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas
2. Ett samrådsförslag upprättas i enlighet med detta tjänsteutlåtande

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Thomas Stoll

Avdelningschef

Maria Sahlstrand

Enhetschef

SAMMANFATTNING

I oktober 2018 inkom fastighetsägaren Herrsunda Holding AB med begäran om planändring för ändrad användning och för att bekräfta planstridiga byggrätter samt uppföra en mindre gårdsbyggnad inom fastigheten Sånglärkan 1. Planområdet omfattar del av fastigheten Sånglärkan 1 och avser två byggnader på Sköldungagatan 4 och 6.

Med föreslagen användning, med musikförlag och hotellverksamhet i kombination, kan Stockholm locka ett internationellt affärsmässigt och musikaliskt toppskikt. Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget som kan bidra till att stärka Stockholms näringsliv och stödja en positiv utveckling av Lärkstaden som levande stadsdel och kulturmiljö.

Planarbetet föreslås genomföras med standardförfarande.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas och ger kontoret i uppdrag att upprätta ett samrådsförslag i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

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

UTLÅTANDE

Syfte

Planarbetets 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. Ombyggnad av fastigheten innebär även ett omsorgsfullt omhändertagande av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och dess gårdsmiljö.

Bakgrund

I oktober 2018 inkom fastighetsägaren Herrsunda Holding AB med begäran om planändring för ändrad användning och för att bekräfta planstridiga byggrätter samt uppföra en mindre gårdsbyggnad inom fastigheten Sånglärkan 1.



Gatufasader Sköldungagatan 6 till vänster, Sköldungagatan 4 till höger.

Fastigheten Sånglärkan 1, består av det befintliga hotellet Ett Hem på Sköldungagatan 2, och tidigare Sånglärkan 12, Sköldungagatan 4 och 6, och är bebyggd med tre byggnader.

Sånglärkan 12 förvärvades under sommaren 2018 av företagen och personerna bakom Max Martin Music och hotellet Ett Hem. Fastighetsägarna önskar utveckla fastigheten genom att etablera ett musikhus för världsartister samt utöka den befintliga verksamheten Ett Hem. Avsikten är att verksamheterna ska försörja och stötta varandra i ett unikt erbjudande som bara återfinns i internationella storstäder.

Max Martin Music, Sveriges största musikproducent, önskar flytta musikförlagsverksamheten till Stockholm, den är idag till stor del lokaliserad i Los Angeles, USA. Det geografiska läget i Lärkstaden, i nära anslutning till de musikstudios som nu etableras inom kvarte-

ret Domherren, det så kallade A-house (f.d. arkitekt högskolan), är avgörande för verksamheten. Förlagsverksamheten för Max Martin Music avses etableras inom byggnaden på Sköldungagatan 6.

Ett Hem erbjuder med sina tolv rum ett personligt alternativ till det vanliga lyxhotellet. En plats där gästerna kan känna sig hemma och uppleva hur byggnaden en gång användes. Hotellet har rönt stor uppmärksamhet för sitt unika koncept såväl i Sverige som internationellt. Verksamheten önskar nu utvecklas med ytterligare fler hotellrum inom byggnaden på Sköldungagatan 4. Tillsammans med musikverksamheten kan hotellet möta de kraven på arbetsro, service och enskildhet som krävs för att locka artister till Stockholm. Även internationella affärskvinnor och -män liksom turister med höga krav på service och tillgänglighet välkomnas och ges möjligheter att uppleva Stockholms stads- och kulturliv.



Flygvy över Lärkstaden, vy mot öster.

Planområdets läge och omfattning

Den aktuella fastigheten ligger i kvarteret Sånglärkan som omges av Sköldungagatan, Friggagatan, Baldersgatan och Valhallavägen. Kvarteret ingår i Lärkstaden på Östermalm, området planerades av Per Olof Hallman. I planen för Lärkstaden från 1910-talet introducerade Hallman för första gången nya stadsplanepprinciper för Stockholm. Utifrån konstnärliga principer, inspirerade av den österrikiske arkitekten Camillo Sitte, lanserades stadsrum med sofistikerade rumsbildningar, slutna rum och fondmotiv.



Planområdet markerat med svart linje..

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 tillägsbestämmelser 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.

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.

Markägoförhållanden

Sånglärkan 1 ägs av Herrsunda Holding Aktiebolag.

Övergripande beslut och styrande dokument

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.



Gatuvy mot Engelbrektskyrkan, Lärkstaden

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. Vid behov kan staden behöva göra komplettering med skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

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 tillkomst har stilidealen skiftat men den hantverksmässiga kvaliteten i genomförande har alltjämt 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.



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

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

Byggnadshistorik

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 fasad mot söder och entrégården.

Byggnaden har byggts om ett flertal gånger, för såväl bostads- som kontorsändamål. 1990 sammanslogs denna fastighet med den intilliggande 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 på två plan för byggherren, en ungarlägenhet, en portvaktslägenhet och tre mindre hyresrum i form av enkelrum och två tvårummare utan kök, så kallade dubbletter på vinden.



Sköldungagatan 6, gatufasad..

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 huset på Sköldungagatan 4 finns en frontespis på fjärde våningen som omges av två mansardfönster. Taket är täckt av skivtäckt kopparplåt. Fasaden anknyter till ett nationalromantiskt stilideal och är rustik i sin gestaltning. Ursprungligen hade fasaden en ovanligt varierad fönstersättning i höjddled. Byggnadens starka materialitet och den ojämna fönstersättningen gav huset en särpräglad karaktär.

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

Kulturhistoriskt värde

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.



I Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta är byggnaden på *Sköldungagatan 4* markerad med blått och byggnaden på *Sköldungagatan 6* markerad med grönt.

Planförslaget

Planförslaget syftar till att utöver befintlig bostadsanvändning även möjliggöra för kontor- och hotellverksamhet inom fastigheten. Inom kontorsanvändningen avses en musikförlagsverksamhet etableras. Utvecklingen av hotellverksamheten, som innebär att cirka tio rum kan erhållas, är tänkt att rikta sig till gäster eller sällskap med önskan om en viss avskildhet och exklusiv standard.

De aktuella byggnaderna är idag sammanbyggda och förslaget innebär att de återställs till två separata byggnader. Förändringarna ska ske med stor varsamhet och med respekt för den ursprungliga gestaltningen, i samråd med antikvarie. I syfte att säkerställa ett långsiktigt bevarande av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna föreslås skydds- och varsamhetsbestämmelser införas i detaljplanen.

Inom den blåklassade *Sköldungagatan 4* avses det ursprungliga ritkontoret för Theorell Ingenjörbyrå återskapas och återigen erbjuda arbetsplatser, yta för så kallad co-working, konferens eller work shops. Byggnadens översta våningsplan som tidigare inrymde en bostad konverteras till hotellrum med bostadskaraktär.



Foto från Theorells bostad på Sköldungagatan 4.

Även gårdarna för respektive byggnad avses att uppgraderas gestaltungs- och materialmässigt. Planförslaget innebär dessutom att en ny byggrätt för en mindre gårdsbyggnad, som ett orangeri, prövas. Planen syftar vidare till att bekräfta befintliga planstridiga byggrätter.



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

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande och nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden föreslås ske vid redovisning av samråd.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Tidplan

Samråd: december 2019

Granskning: maj 2020

Antagande september 2020

Planavtal

Planavtal kommer att upprättas med fastighetsägaren, för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Planens syfte är att utöka användningsbestämmelserna för att möjliggöra kontors- och hotellverksamhet jämte befintlig bostadsanvändning. Föreslaget möjliggör en avkontorisering och en långtgående rekonstruktion av den blåklassade byggnaden på Sköldungagatan 4. Även för den delvis förvanskade byggnaden på Sköldungagatan 6 föreslås en omsorgsfull renovering. I detaljplanen införs skydds- och varsamhetsbestämmelser som borgar för ett långsiktigt bevarande av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna.

Stadsbyggnadskontoret menar att planförslagets ambition att på en gång utveckla och bibehålla Lärkstadsens bostadskaraktär och arkitektoniska särart stämmer väl överens med stadens intention att säkerställa områdets kulturhistoriska värde. Planens genomförande kan stödja en positiv utveckling av Lärksten som levande stadsdel och kulturmiljö.

Ett vitalt näringsliv i Stockholm är avgörande för både regionens och landets utveckling. Med föreslagen användning, med musikförlag och hotellverksamhet i kombination, kan Stockholm locka ett internationellt affärsmässigt och musikaliskt toppskikt. Projektet kan stärka och utveckla stadens kulturscen och bidra till ett livskraftigt näringsliv i Stockholm.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas och ger kontoret i uppdrag att upprätta ett samrådsförslag i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

SLUT