

Handläggare

Rebecca Kihlman

Telefon: 08-508 27 519

Susanna Stenfelt

Telefon: 08-508 26 142

Till

Stadsbyggnadsnämnden

**Redovisning av plansamråd och ställnings-
tagande inför granskning av förslag till detaljplan
för fastigheten Vildmannen 7
(kontor och 11 stycken bostäder)****Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
AvdelningschefMaria Sahlstrand
Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Planen syftar till att möjliggöra återuppbyggnad av nedbrunnen bebyggelse med en utökad bebyggelsevolym inom Vildmannen 7. Återuppbyggnaden medför att gatufasaderna kan bibehållas samtidigt som fastighetens blandade användning bevaras.

Planförslaget innehåller 11 stycken hyresrätter. Vildmannen 7 ägs av Hufvudstaden AB. Plansamråd pågick under perioden 4 mars 2019 till och med 16 april 2019. Samtliga remissinstanser och sakägare tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller miljökvalitetsnormer för vatten, markförorenningar, buller, geoteknik och taklandskapets utformning.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra återuppbyggnad av nedbrunnen bebyggelse med en utökad bebyggelsevolym inom Vildmannen 7. Återuppbyggnaden medför att gatufasaderna kan bibehållas samtidigt som fastighetens blandade användning bevaras.

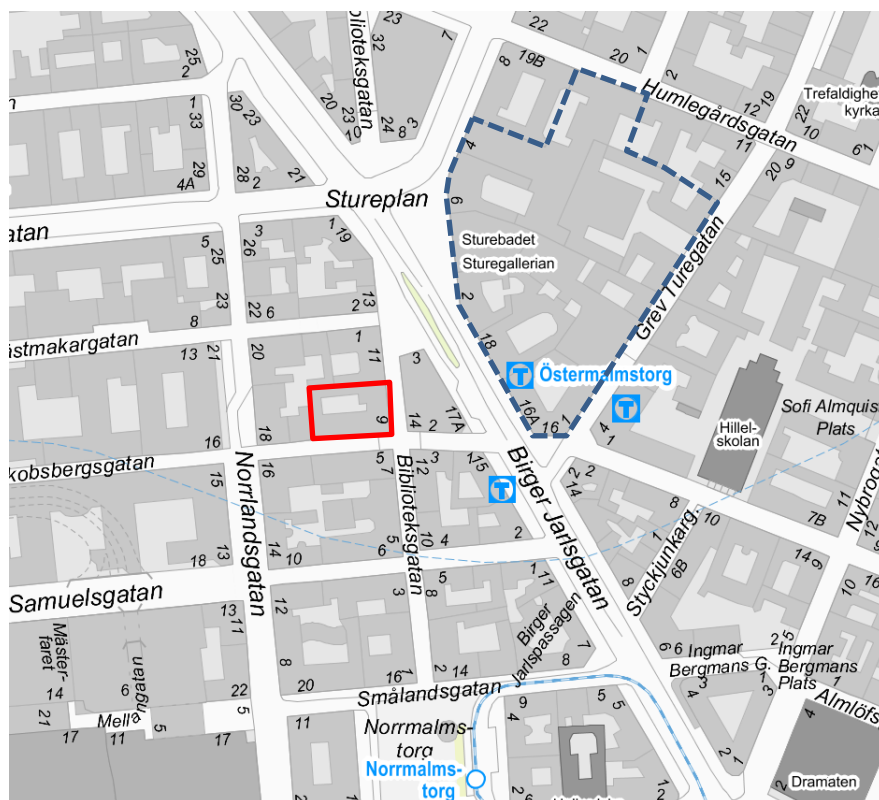
Gatufasaderna, inklusive entréportal och port mot Biblioteksgatan ges skyddsbestämmelser. Bottenvåningens fasader ges varsamhetsbestämmelser med syfte att återställa fasaden till ursprungligt uttryck. Bostadsentréns interiörer representerar ett stort kulturvärde och har bevarats från branden men kan komma att behöva rivas i samband med saneringsarbeten. Ny entré ska uppföras med utgångspunkt i befintlig utformning i enlighet med varsamhetsbestämmelser.

Den blandade användningen med bostäder, kontor och handel är väsentlig för att stadsmiljöns funktionsblandade karaktär ska kunna bibehållas och vidareutvecklas. Bibehållandet av bostäderna är ett viktigt bidrag till stadens mål om att åtgärda det underskott på bostäder som finns i City. Ökningen av kontorsytorna och återuppbyggnaden av ytorna för handel bidrar till stadens mål att stärka Stockholms centrala delar som centrum för finans, kontorsarbetsplatser och handel.

Bakgrund

Plandata

Planområdet utgörs av fastigheten Vildmannen 7. Fastigheten är belägen inom kvarteret Vildmannen i stadsdelen Norrmalm. Kvarteret avgränsas av Jakobsbergsgatan, Norrlandsgatan, Lästmakargatan och Biblioteksgatan.



Karta visar planområdets avgränsning med rött, samt den angränsande pågående detaljplanen Sperlingens backe markerad med streckad linje.

Gällande detaljplan

För fastigheten gäller stadsplan Pl 2112A från 1940. Planen omfattar kvarteren Vildmannen och Sumpen samt del av kvarteret Bocken och anger en användning som inte medför sanitär olägenhet för närboende eller stör trevnaden.

Avsikten med stadsplanen var att Jakobsbergsgatan skulle breddas, vilket innebar rivning av Vildmannen 7. Rivningen genomfördes aldrig, varför befintlig byggnad saknar stöd i gällande plan. Stadsplanen innehåller dessutom övergångsbestämmelser som anger att nybyggnad inom fastigheten inte får ske så länge någon byggnad inom fastigheten kvarliggert i strid med planens bestämmelser om byggnads placering.

Pågående detaljplan i området

I området pågår detaljplanearbete för kvarteret Sperlingens backe som syftar till att vitalisera kvarteret genom ett mer funktionsblandat innehåll med fler bostäder, kontorsarbetsplatser, hotell och centrumändamål såsom handel.

Markägo förhållanden

Vildmannen 7 ägs av Hufvudstaden AB och omfattar 1270 kvadratmeter.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen är området del av City. Riksintressebilagan till översiktsplanen pekar ut fastigheten som del av den klassiska stenstaden. Ett övergripande intresse är att värna den klassiska stenstadens särprägel, historiska karaktär och attraktivitet som bostads- och stadsmiljö. Stadsbilden i stenstaden är känslig för skal-förskjutning och en utgångspunkt för förändring ska vara att bibehålla möjligheten att utläsa de äldre byggnadsepokerna.

Riksintressen för kulturmiljövården

Planområdet är beläget inom riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. I riksintresset ingår enskilda miljöer som på olika sätt vittnar om stadens utveckling. I det aktuella ärendet berör detta Biblioteksgatan och Jakobsbergsgatan som planlades på 1600-talet och ingår i den äldre stenstaden. 1600-talets stadsplanestruktur är utpekat som ett Stockholmskt särdrag. Stadsplanen vittnar om stormaktstidens ambitioner att göra Stockholm till en representativ storstad. Gatusträckningar och kvartersformer har haft stor betydelse för innerstadens utformning och är idag fortfarande tydligt avläsbara.

I nära anslutning till fastigheten finns flera värdekärnor inom riksintresset, som Kungsgatan, Hamngatan och Birger Jarlsgatan. Birger Jarlsgatan har en utpräglad karaktär av affärsgata med byggnader med påkostade och dekorativa fasader.

Program

Program för City uttalar att stenstaden tål vissa förändringar under förutsättning att dessa görs med utgångspunkt i bebyggelsens och stadsmiljöns kulturhistoriska värden. Tillbyggnader är möjliga om bebyggelsens skala bibehålls till höjd och bredd samt att den enhetliga takfotshöjden värnas. Programmet uttalar även ambitionen att motverka ensidiga funktioner. Som en del i strategin att öka funktionsblandningen i City planerar staden för ett större inslag av bostäder. Bostäder bidrar till att levandegöra City under en större del av dygnet.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild och kulturmiljö

Fastigheten är belägen inom kvarteret Vildmannen, som omges av Biblioteksgatan i öster, Jakobsbergsgatan i söder, Norrlandsgatan i väster och Lästmakargatan i norr. Kvarteret bildades i samband med stadsplaneringen för Norrmalm som inleddes under 1600-talets första hälft. När Birger Jarlsgatans representativa paradrum etablerades kring förra sekelskiftet fick Nedre Norrmalm status som Stockholms nya affärscentrum. Biblioteksgatan (dåvarande Norr-

malmsgatan) utvecklades till en fashionabel affärsgata som än idag präglas av exklusiva butiker och restauranger.

Byggnaden uppfördes 1895-1897 efter ritningar av Erik Josephson. Byggherre var kommanditbolaget Burman o Co., byggmästare Carl Gustaf Ohlsson. Fasaduttrycket karaktäriseras av eklekticism som relaterar till historisk europeisk bebyggelse i bland annat Tyskland, Frankrike och England, som medeltida borgar och kyrkor. Uttrycket har en tydlig koppling till samtida brittisk arkitektur. Karaktärsbärande uttryck är gatufasadernas relativt grovhuggna rosagssandsten, dekorativa portaler och inslag av ornament. Byggnadens visuella avslut uppåt i form av murkrön samt hörnets ornamentala avslut med listverk, nischer, blindingar, fialer (spiror) och skulpturer förstärker ytterligare karaktären.



Till vänster: Korsningen Biblioteksgatan-Jakobsbergsgatan med hörnmotivets karaktärsgivande fialer längs takfotens krön. Till höger: Huvudentrén mot Biblioteksgatan, fotografi från tiden kring sekelskiftet 1900. Foto Stockholms stadsmuseum.

Särskilt utmärker sig huvudentrén mot Biblioteksgatan. Även interiörerna var mycket exklusiva, rikt utsmyckade och påkostade i material och utförande.

Byggnaden innehöll ursprungligen enbart bostäder. Vid en stor ombyggnad och modernisering under 1930-talet kontoriserades delar av fastigheten. Vid samma tid ändrades bottenvåningens fasader. På 1980-talet omdanades vindsvåningen och byggnaden försågs med takkupor. Fram till branden innehöll fastigheten kontor, butiker och nio bostadslägenheter. Bostadsdelen renoverades 1996 och trapphuset till bostäderna restaurerades.

Butikslokalerna har byggts om och anpassats för nya hyresgäster vid många tillfällen. Bland annat har andelsföreningen Svenska Hem varit hyresgäst. Svenska Hem var en kvinnlig Kooperation som startade 1905 på initiativ av Anna Whitlock med bland annat den engelska Kooperationen som förebild. Den första butiken invigdes den 8 november 1905 i en butikslokal mot Jakobsbergsgatan.

Bebyggelse efter branden

Den 7 november 2017 drabbades fastigheten av en häftig brand med ett snabbt förlopp, delvis orsakat av att byggnaden var under ombyggnad. Fastighetsägarens utredningar visar att branden medförde att hela kontorsdelen brann ned och att bostadsdelen fick omfattande skador av branden och det efterföljande släckningsarbetet, samt av att under en period sakna väderskydd.

Kontorsdelen

Utredningarna visar att branden i kontorsdelen medförde att endast bärande murar med gatufasader och källaren återstår. Trapphusen är delvis bevarade men svårt skadade. Källaren har inte besiktigats på grund av rasrisk. Övriga byggnadsdelar är i den mån de är bevarade förkolnade eller på annat sätt kraftigt brandskadade.



Vy från sydost över bostadsdelen efter branden. Foto AIX Arkitekter.

Bostadsdelen

Bostadsdelen har fått stora konstruktiva och miljömässiga skador av eld, brandrök, släckningsarbeten samt fukt- och frostska-
dorna till följd av väderexponering. Taket, vinden och en mindre andel rum brann upp. Övriga rum undkom branden till större del och planlösning och inredning är till stor del bevarad. Skadorna medför dock att organiskt material, som mellanväggar och snickerier samt stuck, puts och måleri till största delen inte kan bevaras, bland annat med hänsyn till hälsopåverkan. Källaren under bostadsdelen och gården är fukt- och rökskadad. Tegelmurar, gråstensväggar och valv av tegel på järnbal-
kar finns kvar i bostadsdelens källare. Hela bostadsdelen har stagats upp för att minimera risken för ras.



Bostadsdelen efter branden, vy mot väster. Foto AIX Arkitekter.

Konsekvenser av branden

Branden, släckningsarbetet och efterföljande väderexponering har fått stora konsekvenser ur konstruktivt, miljö- och hälsomässigt hänseende även för den del av byggnaden som klarat sig från eld. Det innebär att kvarvarande byggnadsdelar behöver rivras.

De båda gatufasaderna bedöms dock kunna bevaras efter omfattande restaureringsarbeten och stabiliseringsåtgärder, förutsatt att ingen belastning tillförs väggarna. Interiört kan vissa enstaka inredningsdetaljer sannolikt tillvaratas.

Kulturhistoriskt värde efter branden

Byggnadens gatufasader är bevarade även efter branden, vilket innebär att byggnadens viktigaste kulturhistoriska värde kvarstår. En stor del av byggnadens fönster från 1930-talet och huvudentréns originalport är också bevarade eftersom de var nedmonterade för restaurering vid brandtillfället. De skulpturer som har hänförs till Christian Eriks-son är till stor del bevarade, även om vissa har skadats. Tillsammans med den bevarade entréporten innebär detta att en stor del av det konstnärliga värdet kvarstår.



Gatufasaden är till största delen bevarad. Bilden visar de i huvudsak kvarstående fialerna på hushörnets krön. Foto AIX Arkitekter.

Trafik och kollektivtrafik

Biltrafik

Det finns inga bilparkeringsplatser inom fastigheten idag. I kvartets närhet finns parkering på gatumark och i parkeringsgarage.

Gång- och cykeltrafik

Merparten av fastighetens besökare kommer till fots eller med cykel. Kontorslokalerna nås i huvudsak från det ursprungliga entréläget på Biblioteksgatan medan bostäderna nås från bostadsentrén på Jakobsbergsgatan.

De stora gångflödena i öst-västlig riktning sker på Jakobsbergsgatan med cirka 13 000 (2017) gående per vardagsdygn. Biblioteksgatan har 23 000 gående per vardagsdygn.

I stadens cykelplan är Regeringsgatan utpekad som huvudstråk för cykel. I öst -västlig riktning är Hamngatan och Kungsgatan utpekade pendlingstråk. Mäster Samuelsgatan har cirka 800 (2017) cyklister per vardagsdygn och Regeringsgatan mellan Hamngatan och Mäster Samuelsgatan cirka 1 500 cyklister per vardagsdygn. Både Regeringsgatan och Mäster Samuelsgatan saknar idag separata cykelkörfält. Det finns inga cykelparkeringar inom fastigheten. Boende och verksamhetsutövare använder cykelställ på gatan.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. Inom 150 meters radie nås tunnelbana, spårvagn och buss med mycket hög turtäthet. Centralstationens tillgång till pendeltåg och fjärrtåg ligger på tusen meters gångavstånd. Skärgårdsbåtar finns vid Nybrokajen och Strömkajen, inom 500-700 meters gångavstånd.

Planförslaget

Planförslaget innebär att den nedbrunna byggnadens synnerligen värdefulla gatufasader bevaras och att bebyggelsen bakom fasaden återuppförs. Fastighetens blandade användning behålls, huvudsakligen i samma läge som före branden. Bostäderna lokaliseras till fastighetens västra del längs Jakobsbergsgatan. Kontor lokaliseras till övriga delen av Jakobsbergsgatan, Biblioteksgatan samt mot gården. I kontorsdelen ska handel eller annat centrumändamål lokaliseras till bottenvåningarna mot gatorna och får även inrymmas på första våningen. I bostadsdelen är bottenvåningen reserverad för handel eller annat centrumändamål.



Situationsplan över planförslaget. Illustration Stadion Arkitekter.

Gatufasader över bottenvåningen samt bottenvåningens entréportal och port mot Biblioteksgatan ges skyddsbestämmelser. Utökad bygglovsplikt för underhållsarbeten av fasaden införs både med anledning av dess påkostade kvalitativa utformning och konstnärliga värde. Bottenvåningens butiksfasader, som har genomgått flera förändringar, återges en utformning i huvudsak lika den ursprungliga. Bottenvångens gatufasader ges varsamhetsbestämmelser som föreskriver rekonstruktion. Eftersom ett av exteriörens värdebärande karaktärsdrag är upplevelsen av att byggnaden avslutas med ett murkrön regleras även byggnadens takfot och takfall mot gata, så att uttrycket mot gata bibehålls.

Bakom de bevarade fasaderna gestaltas den nya bebyggelsen med utgångspunkt i stenstadens grammatik med gathus, innergård och underordnad gårdsbebyggelse. I syfte att effektivisera byggrätten

föreslås en modifierad planform, där gården som tidigare var kringbyggd nu föreslås öppnas mot väster. Gathuset mot Biblioteksgatan och gårdshuset ges något djupare byggnadskroppar medan gathuset mot Jakobsbergsgatan har smalnats av något. Bjälklagshöjderna relateras genomgående till ursprungliga bjälklagshöjder och de befintliga fasadernas fönstersättning. Fastighetens två ursprungliga entréer mot Biblioteksgatan respektive Jakobsbergsgatan, för kontor respektive bostäder, kommer även fortsättningsvis att finnas kvar.



Till vänster: Perspektiv från Jakobsbergsgatan som visar planförslaget. Till höger: Rekonstruerad sockelvåning. Illustrationer Tomorrow.

Bostäderna var tidigare placerade både i gat- och gårdshus. I förslaget är bostäderna endast placerade i gathuset mot Jakobsbergsgatan. Ytan för bostäder minskar något i förslaget men antalet föreslås öka från 9 till 11 lägenheter.

Bostadsentrén behöver rivas i samband med saneringsarbetet, men föreslås återuppföras med samma gestaltning där viktiga karaktärsdrag är ornamentala kryssvalv, stuckatur och boasering.



Bostadsentrén klarade sig från brand och fuktskada men är rökskadad. Planförslaget innebär att entrén rivs och att utformningen av en ny entré relateras till befintlig utformning. Foto AIX Arkitekter.

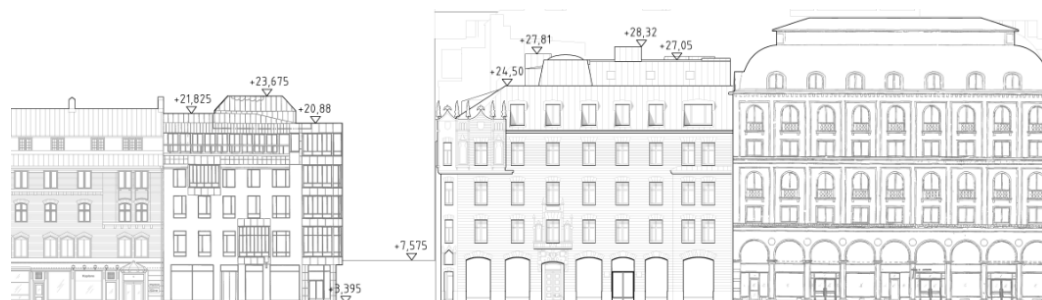


Till vänster: Planförslaget i bildens mitt med bostadsdelen närmast grannfastigheten. Till höger: Kontorsdelen mot Biblioteksgatan. Illustrationer Tomorrow.

Kontorsanvändningen föreslås inrymmas i gathuset mot Biblioteksgatan samt i gårdshuset.



Fasadelevation som visar samrådsförslaget mot Jakobsbergsgatan med rekonstruerad sockelväning, samrådsförslag. Illustration Stadion Arkitekter.



Fasadelevation som visar samrådsförslaget mot Biblioteksgatan med rekonstruerad sockelväning, samrådsförslag. Illustration Stadion Arkitekter.

Planförslaget innebär en utökning av byggrätten inom planområdet från cirka 6100 kvm till 6900 kvm. Av dessa utgör kontor cirka 3850 kvm, bostäder cirka 1100 kvm och handel cirka 1900 kvm.



Illustration av samrådsförslaget. Vy mot öst, taket utförs i plåt i en mörk kulör för att ansluta till Stockholms traditionella taklandskap. Illustration Tomorrow.

Taklandskapet relateras till stenstadens omgivande taklandskap och ges en sammanhållen och lugn utformning. En takpaviljong tillhörande kontoret har placerats så att den medför liten påverkan på stadsbilden. Alla volymer ovan takfot, inklusive takvåning kläs i en mörk plåt.

Gårdsrummets gestaltning

Gården får intima mått lika den traditionella stenstadens bakgårdar. Gårdsfasaderna utförs i puts i stenstadens ljusa jordkulörer och ges naturstenssockel. Utifrån det begränsade gårdsutrymmet föreslås en enkel och balanserad fasadgestaltning. Med hänsyn till gårdens funktion som uteplats för lägenheterna medges inte utanpåliggande balkonger. En ny öppning i muren mot grannfastigheten i väster ger gården mer gynnsamma sol- och dagsljusförhållanden än tidigare.



Illustration av gårdsrummet med föreslagen gestaltning av fasader, lanternin och fördröjningsmagasin för dagvatten. Illustration Tomorrow.

Gårdsnivån höjs i relation till tidigare nivå, så att gårdsbjälklaget placeras en våning högre. Under gårdsytan placeras fördröjnings-

magasin för omhändertagande av dagvatten vid stora regnmängder. Det möjliggör även viss grönska på gården.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planen förväntas bidra till att uppfylla stadens mål om en blandad stadsmiljö med balans mellan olika funktioner. Bostäderna kompletterar ett område som innehåller en stor andel kontor.

Kulturmiljö i en växande stad

Bevarande av byggnadens yttre säkerställer avläsbarheten för denna del av riksintresset och vidmakthåller stenstadskaraktären i kvarteret.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Bibehållen kontorsanvändning bedöms bidra till behovet av kontorsarbetsplatser i området.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Planens utformning med närhet till lokal service, handel och kollektivtrafik medverkar till att kvinnor och män på ett likvärdigt sätt kan förena omsorg om barnen, arbete och fritid.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Byggnaden inom Vildmannen 7 är med sina unika fasader i roslagssandsten och rika ornamentering, av stor betydelse för upplevelsen av Biblioteksgatans attraktivitet.

Planprocess

Process

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet kommer att redovisas för Stadsbyggnadsnämnden blir i samband med antagandet av planen.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 4 mars 2019 till och med 16 april 2019. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista och annons publicerades i lokaltidningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Samrådsmöte hölls 19 mars 2019 i Bolindersalen i Tekniska nämndhuset, där en person närvarade.

Samlade synpunkter

Samtliga remissinstanser och sakägare tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller miljökvalitetsnormer för vatten, markföroreningar, buller, geoteknik och bearbetning av taklandskapet.

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. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Granskning: september-oktober 2019

Antagande: december 2019

Planavtal

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Planförslaget har tagits emot positivt av samtliga yttrande. Flera kulturvårdande instanser har dock ställt sig kritiska till takpåbyggnaden vad gäller höjd och uttryck och menar att den inte stämmer överens med det ursprungliga takets utformning.

Stadsbyggnadskontoret instämmer delvis i kritiken och menar att det föreslagna taklandskapets utformning bör bearbetas för att ges ett lugnare och mer harmoniskt uttryck. Kontoret menar att den föreslagna takpaviljongen med terrass kan skapa stora kvaliteter för de som nyttjar byggnaden och kan om den gestaltas med en hög verkshöjd berika den traditionella stenstadens taklandskap. Kontoret vill i sammanhanget poängtera att de föreslagna takpåbyggnaderna inte är synliga från omgivande gaturum.

Beträffande sockelvåningens utformning, menar kritikerna att föreslagen sänkning av bröstning inte stämmer överens med den ursprungliga utformningen. Stadsbyggnadskontoret delar den åsikten och föreslår att ett PM för rekonstruktion av den ursprungliga fasaden tas fram, i syfte att säkerställa intentionerna i återställandet av byggnaden.

Flera yttranden menar att det är värdefullt om den rikt dekorerade bostadsentrén i sin helhet, alternativt byggnadsdetaljer, kunde beva-

ras. Framtagna utredningar pekar dock på att nödvändig sanering av bostadsentrén innebär att den inte kan bevaras. Stadsbyggnadskontoret menar att det är angeläget att mötet mellan den bevarade fasaden och den nytillkommande byggnaden omhändertas så att byggnaden upplevs som en helhet. Ett sätt att gestalta det mötet är att utforma byggnadens entréer med medvetna arkitektoniska grepp. Mot Biblioteksgatan föreslås därför den nya kontorsentrén ges en generös och imponerande gestaltning som svarar mot den påkostade fasadens anspråk. Mot Jakobsbergsgatan där bostadsentrén är intakt men måste rivas föreslås istället en rekonstruktion av det karaktäristiska entrérummet, där bevarade delar återbrukas.

Biblioteksgatan utvecklades till en fashionabel affärsgata kring förra sekelskiftet och präglas än idag av exklusiva butiker och restauranger. Fastigheternas innehåll har under åren förändrats efter behov. I syfte att möjliggöra för denna långsiktiga förändringsprocess föreslås detaljplanen utökas med fler användningsbestämmelser såsom bostäder och hotell jämte föreslagen kontorsanvändning. Den blandade användningen är väsentlig för stadsmiljöns attraktiva och varierande karaktär och med en mer flexibel detaljplan kan förnyelseprocessen fortskrida och kvarteren runt Biblioteksgatan förändras i takt med tiden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att ge kontoret i uppdrag att upprätta ett slutgiltigt planförslag i enlighet med detta tjänsteutlåtande att ställa ut för granskning.

SLUT