

**Handläggare**  
Sofia Regnell  
Telefon: 08-508 09 021

**Till**  
Östermalms stadsdelsnämnd  
2015-11-26

## **Förslag till detaljplan för Sjökalven 17 och 28 i stadsdelen Östermalm**

Remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr 2014 - 04024

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Teenie Bennerholt  
t.f. stadsdelsdirektör

Britt Mattsson  
avdelningschef

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in till samråd om förslag till detaljplan vars huvudsyfte är att ändra gällande plan så att fastigheten kan byggas om till lägenhetshotell samtidigt som användning för bostäder kvarstår. Ett annat syfte är att säkerställa en levande bottenvåning, genom att möjliggöra för annan publik verksamhet i bottenplan.

Stadsdelsförvaltningen är positiv till detaljplaneförslaget som är i linje med översiktsplanen för Stockholm, Promenadstaden, där det anges att den centrala staden ska stärkas och fortsätta utvecklas. Förslaget är också i linje med stadens önskan om ett ökat inslag av mångfald inom hotellutbudet, där hotellägenheter bör utgöra 10 %.

Stadsdelsförvaltningen bedömer att förslaget värnar den historiska bebyggelsekaraktären och ser positivt på att bottenvåningen för Sjökalven 17 får en mer allmän karaktär med centrumanvändning som kan livliggöra gatan, vilket kan bidra till förbättrad gatumiljö och ökad trygghet.

## Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Östermalms stadsdelsnämnd till samråd om förslag till detaljplan för Sjökalven 17 och 28 i stadsdelen Östermalm, SDp 2014-04024.

## Ärendet

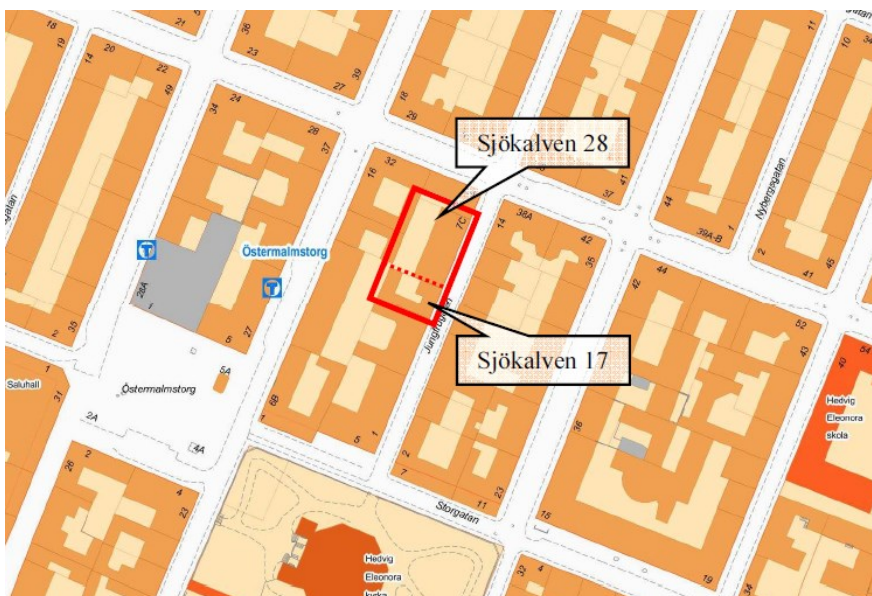
### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att ändra gällande plan så att fastigheten kan byggas om till lägenhetshotell samtidigt som användning för bostäder kvarstår. Planen syftar även till att bekräfta befintlig planstridig bebyggelse som finns inom fastigheten, medge en ny mindre hotellbyggnad på överbyggd gård, medge mindre tillbyggnader samt möjliggöra för befintlig verksamhet inom fastigheten. Vidare syfte är att säkerställa en levande bottenvåning, genom att möjliggöra för annan publik verksamhet i bottenplan.

## Plandata

### Läge, areal och markägoförhållanden

Fastigheterna Sjökalven 17 och 28 är belägna på Jungfrugatan 7A och 7B i stadsdelen Östermalm. Sjökalven 17 ägs av Nybroriddaren Bostad AB och Sjökalven 28 av Broadgate & Stendörren fastigheter AB. Planändringen gäller ca 1400 kvm.



*Planområdet markerat med heldragen röd linje.*

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, definieras området som

innerstadsbebyggelse. Innerstadsbebyggelsen utgörs huvudsakligen av det rutnätsindelade planmönstret som lades ut på malmarna från mitten av 1600-talet till slutet av 1800-talet. Bebyggelsen karaktäriseras av slutna, rätvinkliga kvarter i fem till sex våningar. Byggnadsordningen anger områdets stadsbyggnadskaraktär som stenstad.

### Detaljplan

För fastigheten gäller stadsplan för kvarteret Sjökalven, Pl 1219A (fastställd 1935). Planen medger uppförande av byggnad i fyra våningar samt en undervåning/bottenvåning för affärsverksamhet. Byggnadshöjden får högst vara 17 meter och takfallet högst 30 grader. Planen innehåller en undantagsbestämmelse för mindre avvikelser för hushöjd, gårdshöjd, våningsantal och taklutning. Gårdshöjden ska vara max 4 meter över gatans nivå. Gård får ej bebyggas men får underbyggas.

I och med denna plan fick fastigheterna en byggrätt som inte beaktade den befintliga bebyggelsen inom fastigheten, vilka därefter blev planstridiga. Gården betecknades med cirklar, område får icke bebyggas, men må källarutrymmen anordnas under gårdsplanet och användas på sätt byggnadsnämnden prövar lämpligt. Gårdsplanet må förläggas på högst den höjd i meter över gata invid tomt.

En tilläggsplan togs fram för delar av stadsdelarna Östermalm, Vasastaden, Brunnsviken och Ladugårdsgärdet, Tp 6908 (fastställd 1968), i syfte att begränsa byggnadsdjupet till två källarvåningar med ett sammanlagt djup av högst 7m under vidliggande gata. Begränsningen berodde på utbyggnaden av det andra tunnelbanesystemets nordbana (Täbybanan), som skulle förbinda Östermalmstorg med Mörby, Täby, Hägernäs m.fl. Senare togs en till tilläggsplan fram för delar av stadsdelen Östermalm, Tp 7575A (fastställd 1979) i syfte att begränsa byggnadskvarteren till att endast användas för bostadsändamål med undantag för byggnader som inretts för annat än bostadsändamål. Vid uppförande av ny byggnad fick, bostadsstorleken inte vara mindre än fyrrarumslägenheter. 2004 fastställdes den sista för planen berörda tilläggsplanen för del av Östermalm, Tp 2002-11341, i syfte att upphäva vindsinredningsförbudet. Dessutom införs varsamhetsbestämmelser för att tydliggöra plan- och bygglagens varsamhetskrav. Planen ger ingen rätt att ändra husens volym, takfall eller takvinklar. I exponerade lägen måste särskilt stor vikt läggas på de olika vindsinredningsprojektens utformning.

## Förutsättningar

### Befintlig bebyggelse

Kvarteret Sjökalven ligger centralt belägen på Östermalm i nära anslutning till Hedvig Eleonora kyrka och Östermalmstorg. Kvarteret omgärdas av Jungfrugatan, Sibyllegatan, Storgatan och Linnégatan. Sjökalven 17 och 28 är belägna utmed Jungfrugatan, som sträcker sig mellan Storgatan och Starrängsringen på nedre Gärdet.



*Bebyggelsen mot Jungfrugatan, Sjökalven 17 till vänster och 28 till höger.*

### Sjökalven 17

När bostadshuset uppfördes är okänt, men vissa delar härstammar från 1826. Huset har i flera omgångar byggts om men det är vid 1876 års ombyggnad som bostadshuset med placering mot Jungfrugatan får mycket av sitt nuvarande utseende.

Huvudbyggnaden med fasad mot Jungfrugatan är uppförd i fyra våningar med gårdsflyglar. Fasaden är symmetriskt uppbyggd, slätputsad i gult med gråvita lister och fönsteromfattningar. Fönstren har fått en indragen placering i fasadlivet och artikuleras av profilerade överstycken. Från gatunivå dominerar den kraftiga obrutna takfoten. Bottenvåningen har en låg naturstenssockel, förutom vid garageportarna, dessa har svart sparksockel. Fastighetens fönstersnickerier och garageportar är grönmålade.

### Sjökalven 28

Bostadshus om tre våningar uppfördes år 1881, byggherre var Hedvig Eleonora församling. Vid om- och påbyggnad 1927- 30 fick huset mycket av sin nuvarande karaktär. Vid ombyggnaden

inreddes tennishall under överbyggd gård och huset fick fyra våningar samt indragen vindsvåning med balkong (kungsvåning). År 1943 byggs källaren om till filmstudio och år 1993 ändras användning av källaren för inrättande av danscentrum.

Idag är bostadshuset fyra våningar högt med souterräng/källare samt indragen kungsvåning. Fasaden är symmetriskt uppbyggd med centrerad huvudentré. Bottenvåningen karaktäriseras av kraftig bandrustik och en låg sockel i granit. Fönstren till källaren är högresta utan spröjs, medan fönstren på bottenvåningen är spröjsade med rundbågig övre del. En kraftig våningsgesims klädd i koppar artikulerar övergången mellan bottenvåningens bandrustik i beige kulör och husets i övrigt slätputsade gula fasad.



*Gårdsmiljö, sedd från Sjökalven 17. Överbyggd gård i två nivåer på Sjökalven*

### **Stadsbild**

Den smala gatan karaktäriseras av vyn i södergående riktning där Hedvig Eleonora kyrka utgör förgrunden. Fastigheterna på båda sidor om Jungfrugatan i kvarteret Sjökalven och Sjöhästen är uppförda från 1820-talet och fram till 1977. Områdets bebyggelse karaktäriseras av en blandning av olika tiders arkitekturstilar. Genom att iaktta olika fasaduttryck kan man avläsa arkitekturstilarnas växlingar fram till 1900-talets slut.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

### **Bebyggelse**

Områdets bebyggelse, Jungfrugatans stäckning från Linnégatan till Storgatan, karaktäriseras av en blandning av olika tiders

arkitekturstilar. Genom att iaktta olika fasaduttryck kan man avläsa arkitekturstilarnas växlingar fram till 1900-talets slut. Sjökalven 17, är ett bostadshus med lång historia. Fastigheten tillhör en av ett fåtal bostadshus från 1870-talet som fortfarande bevarar sin ursprungliga karaktär.

Många 1880-talshus med renässansfasader har genomgått flera ombyggnader där ursprungshuset blir svårt att avläsa. Sjökalven 28 uppfördes 1880, men är trots genomgående ombyggnad fortfarande avläsbar i fråga om arkitektoniska karaktärsdrag.

#### Sjökalven 17

Bebyggelsen på fastigheten är grönklassad och är således särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Sjökalven 17 har mot Jungfrugatan bevarat sin småskaliga volym från ombyggnaden på 1870-talet. Huset har fyra våningar med obruten takfot och flackt sadeltak utan takkupor, vilket är tidstypiskt för periodens bostadshus. Att byggnadskroppen mot Jungfrugatan fortfarande bevarar sin volym och dess särdrag från 1876 är unikt. Förutom bottenvåningens förändringar överensstämmer ritningen från 1876 med dagens utseende.

#### Sjökalven 28

Bebyggelsen på fastigheten är gulklassad och är således av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulthistoriskt värde.

Byggnadens historia är väl avläsbar i sin arkitektoniska utformning, vilket är av betydelse. Bevarat från 1881 är bottenvåningens bandrustik, den symmetriskt uppbyggda fasaden med högresta fönster, centrerad entréport och dekorativa fönsteröverstycken. Vid ombyggnaden i slutet av 1920-talet ges fasaden mot gatan en klassicistisk förenklad stil. Över bottenvåningens bandrustik blir fasaden slät, men tre dekorativa fönsteröverstycken bevaras. Fönstren byts mot spröjsade och huset förses med indragen takvåning som utrustas med längsgående balkong. Det som tydligt visar att huset har en äldre historia är att våningshöjden på den äldre byggnadsvolymen är högre än för tidens nyproducerade 1920-tals hus och att muröppningarna för fönstren är höga.

## Planförslag

### Ombyggnad till lägenhetshotell

Idén i ombyggnadsförslaget är att värna den historiska bebyggelsekaraktären och samtidigt göra det möjligt för hotellägenheter och bostäder att existera tillsammans.

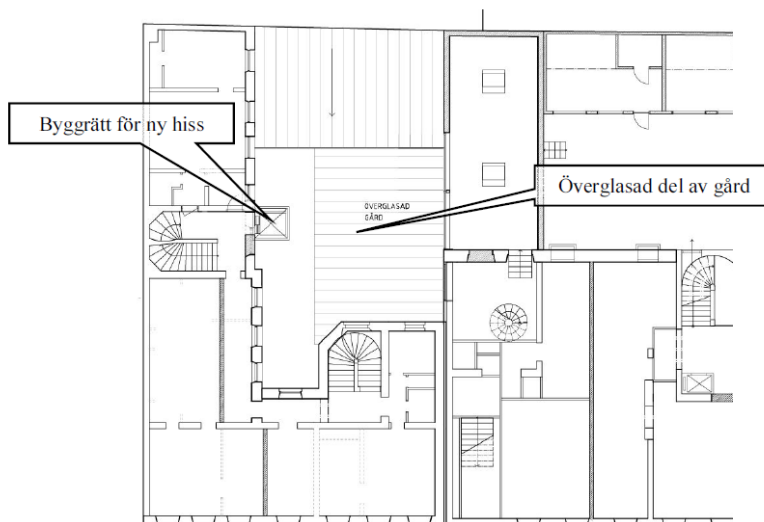
Hotellägenheter kan hyras ut till gäster som stannar en lägre tid, 2 veckor till 3 månader och då vill bo mer hemlikt än på ett vanligt hotell. Återkommande gäster är företag, akademiker och diverse organisationer. Staden har uttryckt en önskan om ett ökat inslag av mångfald inom hotellutbudet där ca 10 % bör utgöras av hotellägenheter.

Genom ombyggnaden bedöms ca 52 hotellägenheter om ca 40 kvm var samt 10 bostadslägenheter kunna inrymmas inom fastigheterna. Idag består fastigheterna av 37 bostadslägenheter. Bottenvåningen får dock en mer allmän karaktär med centrumanvändning för att bland annat livliggöra gatan.

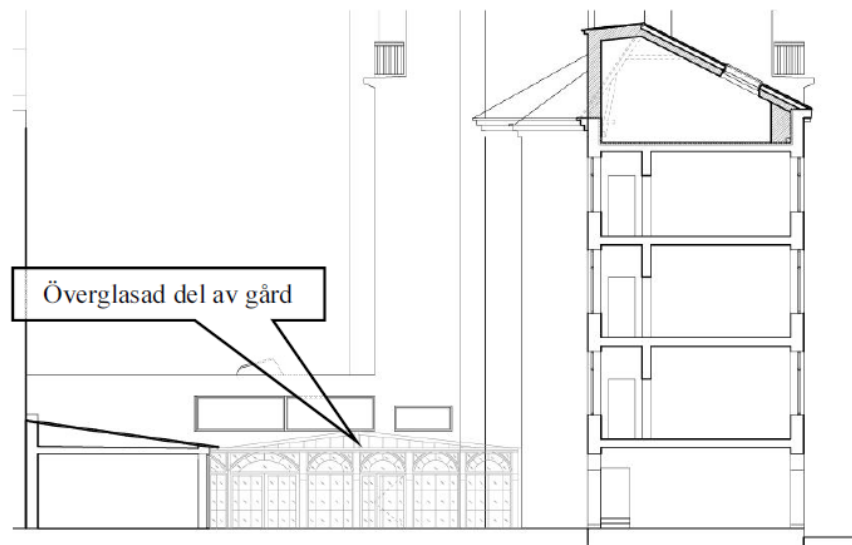
### Sjökälven 17

Byggnaden mot Jungfrugatan 7A saknar hiss idag och är därför otillgänglig. För att förbättra tillgängligheten föreslås en ny byggrätt för hissbyggnad. Gårdsbyggnaden är idag planstridig och avses därför att bekräftas. Del av gården överbyggs med ett glastak för att möjliggöra restaurangverksamhet i bottenvåning.

Vidare avses vinden inredas med nya takkupor vilka kommer anpassas varsamt med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde. Taket mot gården ändras för att skapa större lägenhetsyta och ljusare lägenheter/hotellägenheter.



Planritning över Sjökälven 17



*Sektion mot norr genom Sjökalven 17*

### **Sjökalven 28**

Försänkt del av gården byggs på för att ansluta till det övre gårdsbjälklaget samt utöka lokalutrymmet. Vinden inreds och får nya takkupor mot gatan och takaltaner mot gården. Taket mot gården ändras för att skapa större lägenhetsyta och ljusare lägenheter/hotellägenheter. På det övre gårdsbjälklaget mot befintlig brandvägg byggs en långa med hotellägenheter i ett plan. Danscentrum huserar i bottenplan och fortsatt verksamhet kommer möjliggöras med centrum användning i detaljplanen. Det är inte aktuellt med exteriöra förändringar annat än modifieringar av själva entrén.





*Illustration på föreslagen länga med hotellägenheter. Bild: Wählin Arkitekter*

### Gator och trafik

Planändringen syftar främst till att bekräfta den befintliga bebyggelsen mot Jungfrugatan varför den inte anses påverka gatan och trafiken. Parkering sker idag på gatan. Att ställa krav på fler parkeringsplatser för lägenhetshotellen och bostäderna bedöms dock inte rimligt i denna plan.

### Gestaltungsprinciper

Förändringar som görs mot gatan ska utföras varsamt. Tillägg i form av takfönster mot Jungfrugatan ska harmoniera med befintlig fönstersättning på fasad.

### Konsekvenser

#### Stadsbild

Planområdet bedöms inte att påverka/förändra stadsbilden nämnvärt då bebyggelsen är befintlig och de förändringar som görs mot gatan utförs varsamt enligt givna gestaltungsprinciper. Åtgärder tas för att förbättra gatumiljön och öka tryggheten. Det är inte aktuellt med exteriöra förändringar på fasad annat än modifieringar av själva entrén. Bottenvåningen för Sjökalven 17 får en mer allmän karaktär med centrum användning som kan livliggöra gatan.

#### Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsmuseets bedömning är att förslagen detaljplan inte skulle innebära en så betydande miljöpåverkan att en MKB behöver göras. Interiöra ombyggnader medför måttliga negativa konsekvenser på byggnadernas befintliga kulturvärden och små

negativa konsekvenser på bebyggelsemiljöns bevarande kulturvärden. Vid utformning av nya takkupor mot gatan och installation av hiss bör utformningen ske i samråd med antikvarisk sakkunnig och i enlighet med PBL kap 8§17. Befintlig gjutjärnstrappa bör bevaras intakt.

### **Tidplan**

Samråd 29/9 – 27/10 2015

Granskning januari 2016

Antagande mars 2016

Planen handläggs med enkelt förfarande.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av parkmiljöavdelningen norra innerstaden.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Stadsdelsförvaltningen är positiv till detaljplaneförslaget som är i linje med översiktsplanen för Stockholm, Promenadstaden, där det anges att den centrala staden ska stärkas och fortsätta utvecklas. Förslaget är också i linje med stadens önskan om ett ökat inslag av mångfald inom hotellutbudet, där hotellägenheter bör utgöra 10 %.

Stadsdelsförvaltningen bedömer att förslaget värnar den historiska bebyggelsekaraktären och ser positivt på att bottenvåningen för Sjökalven 17 får en mer allmän karaktär med centrumanvändning som kan livliggöra gatan, vilket kan bidra till förbättrad gatumiljö och ökad trygghet.

### **Bilagor**

1. Bildbilaga
2. Plankarta