

Handläggare
Sofia Regnell
Telefon: 08-508 09 021**Till**
Östermalms stadsdelsnämnd
2017-10-26

Detaljplan för Domherren 1 i stadsdelen Östermalm

Remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr 2016-15911

Förvaltningens förslag till beslut

Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande

Christina Klang
stadsdelsdirektörThérèse Rosén
avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetsägaren Akademiska Hus har ansökt om en ny detaljplan för fastigheten Domherren 1 i stadsdelen Östermalm. Akademiska Hus vill utveckla den före detta arkitektskolan för att skapa en unik mötesplats och motor för kreativ utveckling mellan akademi, industri och näringsliv med en inriktning mot nya näringar inom i första hand mat, mode, konst, musik och media. Byggnaden kommer att ha kontor, möjlighet till konferensverksamhet och möjlighet till undervisning. I planerna ingår att öppna upp bottenvåningen med utåtriktad verksamhet som till exempel butiker, restauranter och bageri. Byggnaden har ett stort kulturhistoriskt värde och Stockholms stadsmuseum har gett byggnaden högsta klassning, blåklassning. Syftet med detaljplanen är att medge utökad användning av byggnaden och att reglera skyddsbestämmelser för byggnadens och kvarterets kulturmiljö.

Förvaltningen ser positivt på förslaget, som innebär en utökad användning av byggnaden och ett stort antal nya arbetsplatser i stadsdelen. Förslaget kan, i linje med Stockholms översiktsplan, bidra till en mer levande och trygg stad med ett funktionsblandat och varierat innehåll samtidigt som den unika arkitekturen bevaras. Förvaltningen är också positiv till de gröna odlingar och bi-odlingar som planeras på kvartersmark runt byggnaden samt på tak, då detta bidrar till ekosystemtjänster samt en bättre dagvattenhantering vilket är till gagn för ett större område.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Östermalms stadsdelsnämnd till samråd om förslag till detaljplan för Domherren 1 i stadsdelen Östermalm. Eventuella synpunkter på detaljplanen ska ha inkommit till stadsbyggnadskontoret senast den 24 oktober 2017, men stadsdelsnämnden har fått förlängd remisstid till den 27 oktober.

Ärendet

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att medge utökad användning av byggnaden. I byggnaden planeras verksamheter för gymnasium/högskola, kontor, konferens och publika centrumfunktioner i bottenvåningen som t.ex. handel, butiker, bageri, restaurant samt verksamheten bryggeri. Syftet med detaljplanen är även att reglera skyddsbestämmelser för byggnadens och kvarterets kulturmiljö.

Fastighetsägaren Akademiska Hus har ansökt om en ny detaljplan för fastigheten Domherren 1 i stadsdelen Östermalm.

Akademiska Hus vill utveckla den f.d. arkitektskolan för ny verksamhet. Målet är att skapa en unik mötesplats och motor för kreativ utveckling som nyttjar ett gränsland mellan akademi, industri och näringsliv med en inriktning mot nya näringar inom i första hand mat, mode, konst, musik och media. En viktig ambition är att skapa en plats i ständig utveckling. Byggnaden kommer att ha kontor, möjlighet till konferensverksamhet och möjlighet till undervisning. I planerna ingår att öppna upp bottenvåningen med utåtriktad verksamhet som t.ex. butiker, restauranter och bageri.

Planerad omvandling kräver att en ny detaljplan tas fram. Det byggnadshistoriska värdet behöver få ett starkt skydd. Kvarteret Domherren 1 har ett centralt läge i staden, goda kommunikationer och närhet till ett flertal av Stockholms övriga högskolor.

Redan idag pågår renovering och vissa förändringar av byggnaden och många verksamheter har redan flyttat in. Omkring 600 personer förväntas ha sin arbetsplats i huset när det är färdigutvecklat.

Arkitekturskolan, även kallat A-huset har fått ett internationellt uttryck och benämns här A-house. A-house har som ambition att stödja huvudmålen att vara en internationell destination, en viktig plats för möten samt en förebild. Akademiska Hus ambitioner är att A-house tydliggör de kvaliteter och idéer som en gång låg till grund för husets arkitektur.

Varsam renovering sker där element och material redovisar sin funktion och sin status och där det som tillförs för att möjliggöra A house speciella koncept sker i dialog med husets historia. I de övre våningsplanen föreslås verksamheter med olika kompetenser etableras bredvid varandra med förväntan om att det genererar utveckling. I bottenvåningen öppnas huset upp mot gaturummet och får mer publika verksamheter. Från att i hög utsträckning varit slutet gentemot sin omgivning planeras nu huset för att vara en tillgång för staden och dess invånare.

Plandata

Planområdet utgörs av Domherren 1 som är belägen mellan Karlavägen, Uggelviksgatan, Östermalmsgatan och Rådmansgatan i stadsdelen Östermalm. Fastigheten ägs av Akademiska Hus. Planområdet omfattar en markareal om ca 8800 kvm. Inom planområdet ligger följande fastigheter: Domherren 1, Östermalm 1:30, Östermalm 1:31, Östermalm 1:32 och Östermalm 1:53.



Entréfasad till f.d. Arkitektskolan.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Stockholm

I Promenadstaden, Översiktsplan för Stockholm 2010 (ÖP 2010), anges planområdet som innerstadsbebyggelse. Planområdet ingår som en del av den centrala stadens utveckling. Det övergripande målet är att skapa en tät, mångsidig och levande stad. Som planeringsinriktning anges bl.a. ”Fortsätt att öka kunskapen om stadens kulturhistoria och beakta de kulturhistoriska värdena i planeringen”.

Stockholms stad tar fram en ny översiktsplan och i den handling som varit utställd till den 3 september 2017 så framgår att ”bebyggelse som är kulturhistoriskt värdefull och har betydelse för stads- och landskapsbilden ska ses som en resurs i stadsutvecklingen.”

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 4 maj 2017 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården som i helhet utgör riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset innefattar den täta och enhetliga stenstadsbebyggelsen i rutnätskvarter. Riksintresset uttrycks i företeelser som tydliggör årsringarna och hur staden vuxit fram.

Förutsättningar

Mark och vegetation

Större delen av planområdet utgörs av hårdgjorda ytor eller bebyggelse. Trädplanteringen vid Karlavägen anlades i anslutning till att byggnaden uppfördes och planerades under Holger Bloms tid som stadsträdgårdsmästare. Träden är radställda kastanjer som ger ett kraftfullt och strukturerat uttryck. Strukturen går igen i byggnadens modernistiska utformning. De mindre radställda rännarna vid Östermalmsgatan skapar grönska utan att ta uppmärksamheten från den ursprungliga huvudentrén och rådhusvinet på fasaden är tänkt att bilda en medveten kontrast till byggnadens hårda material och är ett arkitektoniskt grepp.

Träden utmed Östermalmsgatan är i dåligt skick. På torget mot Karlavägen har tre av kastanjerna tagits ner efter branden, varav två har återplanterats. Akademiska Hus planerar även att plantera nya klätterväxter och ge dem bättre förutsättningar än för nuvarande. Det finns även träd placerade i kilarna mellan gatan och byggnaden längs med Uggelviksgatan och på innergården.

Befintlig bebyggelse

Planområdet består till allra största del av fastigheten Domherren 1 som rymmer en byggnad. Den befintliga byggnaden som uppfördes 1967-1967 är ritad av arkitekt Gunnar Henriksson och har en arkitektur sprungen ur det sena 1950-talets och 1960-talets modernism och arkitekturströmning som kommit att kallas brutalism. Genom uppdelningen i en bygelformad, långsmal högdel som följer gatusträckningarna på norra och östra sidan,

och en lågdel med täta betongmurar och brokig form på den västra, relaterar anläggningen både till omgivande stenstadskvarter och till kyrkan på sin kulle. En brand 2011 totalförstörde den låga ateljédelen. Av lågdelen finns bara verkstadsdelen i byggnadens sydvästra ände kvar förutom betongstenmurarna längs fasadernas ytterliv.

Hösten 2015 flyttade Arkitektskolan vid KTH sin verksamhet från byggnaden till nya lokaler inom KTH Campus.

Kulturrehistoriskt värdefull miljö

Byggnadshistoriskt värde

Enligt Stadsmuseets klassificering är byggnaden blåklassad, vilket utgör den högsta klassningen och motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen. Denna klassning innebär att byggnaden har ett högt kulturrehistoriskt värde och är särskilt värdefull ur historisk, kulturrehistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

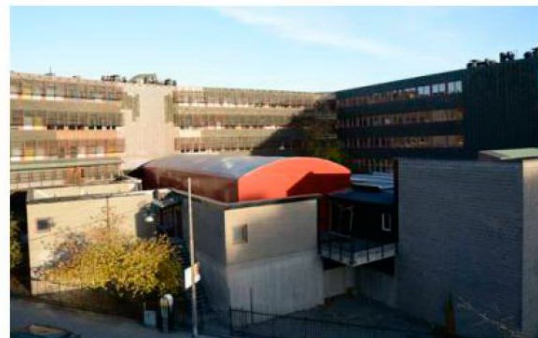
Arkitekturskolan, även kallat A-huset, bedöms ha ett mycket stort byggnadshistoriskt värde i egenskap av tidstypisk men samtidigt säregen arkitektur. Byggnadens placering och utformning har präglats av yttre faktorer som var rådande vid tiden, förutom av byggnadsprogram och gestaltningsmässiga val.

De viktigaste förutsättningarna för gestaltningen var enkelhet och funktion samt ärlighet och saklighet i hanteringen av material och byggnadsvolymer. Valet av betong som främsta byggnadsmaterial låg i tiden, liksom idén att låta betongen framträda i fasaden. Det senare var kontroversiellt 1970 och är så än idag. Interiört är planlösning och rumsfunktioner genomtänkta och ritade i detalj ner till den lösa inredningen med flyttbara ritbord och skärmväggar. Utformningen präglades av relativt snäva ekonomiska ramar men också av en uttalad strävan efter enkelhet. Arkitekternas byggnad skulle inte framstå som mer exklusiv än någon av de andra institutionerna på KTH. Arkitekturskolan präglas dock av en genomgående hög materiell kvalitet och är uppförd av hållbara och slitstarka material i alla sina delar.

Ytterligare beskrivning av byggnadens kulturrehistoriska värde återfinns i Antikvarisk förundersökning 2015-06-10 som är bilaga till planhandlingarna. Där återfinns även en belysande känslig-tålighetsanalys för byggnadens olika delar.



Byggnadens fasad mot Östermalmsgatan och Rådmansgatan.



Till vänster byggnadens innergård och till höger byggnaden sedd från Uggelviksgatan. Ett temporärt tält har rests efter branden.

Planförslag

Planerade förändringar

I detta avsnitt beskrivs planerade förändringar i byggnaden nedifrån upp, dvs. med bottenvåningen först. Ny huvudentré placeras utmed Uggelviksgatan i lågdelen. De delar av lågdelen som förstördes i branden 2011 byggs om bland annat genom att lågdelen tak veckas och att fasaden får ljusinsläpp genom glaspazier som placeras ovanpå befintlig fasadmur och under det veckade koppertaket. Staketet utmed Uggelviksgatan tas bort.



Fotomontage där den nya lågdelens utformning framgår. (Akademiska Hus)

Byggnaden kommer att öppnas upp för publika verksamheter i markplan. Det rör sig om matrelaterade mindre verksamheter, till exempel delikatessbutik, bageri, restaurant och/eller bryggeri. På markplan hamnar också biutrymmen till husets matserveringar samt större teknikrum.



Fotomontage över möjliga butiker och verksamheter i bottenvåningen utmed Rådmanngatan. (Akademiska Hus)

Plan 2, nuvarande entréplan, blir husets centrala samlingspunkt och en motor för huset i både kreativ, social och ekonomisk bemärkelse. I den så kallade högdelen på plan 3-5 kommer kontor och ateljéer att rymmas och de inplaceras inom den befintliga strukturen.

Alla renoveringar och förändringar sker med varsam hand och i tätt samarbete med byggnadsantikvarie och bygglovshandläggare.



Fotomontage vy från Uggelviksgatan med nya verksamheter i bottenvåningen samt ny huvudentré till vänster om trädet i bild. (Akademiska Hus)

På kvartersmarken utomhus har Akademiska Hus planer på att skapa förutsättningar för tillfälliga händelser eller installationer. Det kan handla om temporärt mindre scenbygge eller tillfälliga bänkar. Vissa installationer kan kräva tillfälliga bygglov som gäller ett fåtal år, till exempel kafébyggnad. Det finns planer på gröna odlingar och biodlingar (även på taket) som en del av innovationsverksamheter kring mat i byggnaden och restaurang och kaféverksamheterna. Sådan utveckling kommer även ge grund för att det inom kvarteret skapas ekosystemtjänster som är till gagn för ett större område.

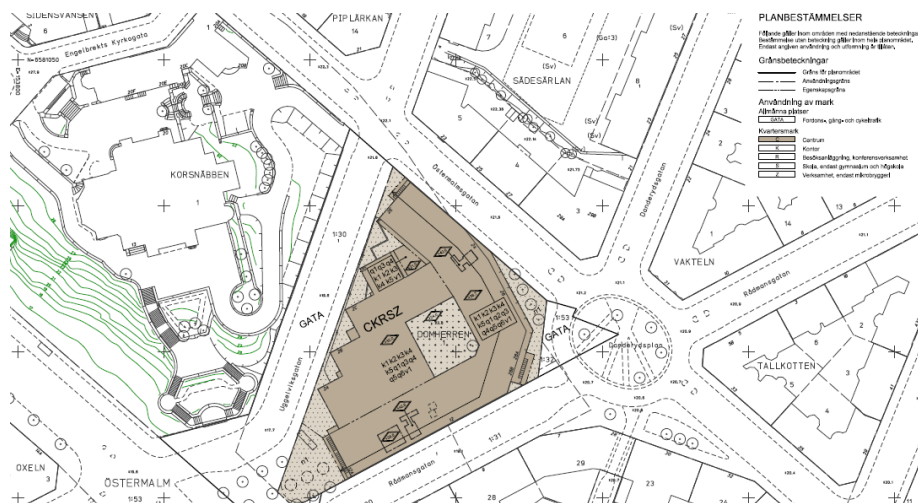
Planbestämmelser

Ändrad användning – nya ändamål

Kvartersmarken regleras med ändamålen centrum(C), kontor(K), gymnasium och högskola(S), konferensverksamhet(R) samt verksamheter(Z) för att möjliggöra de verksamheter som planeras i byggnaden (Se plankarta i bilaga).

Ändamål S preciseras med ”gymnasium och högskola”.

Preciseringen beror på att skolgård saknas, vilket gör byggnaden olämplig för skolverksamhet för yngre elever. Genom ändamålet för centrum (C) kommer planen även att medge andra centrumrelaterade funktioner, till exempel service, sjukgymnast, hotell med mera, även om det inte finns planer på några sådana i dagsläget. Förslaget med ändamålet för verksamheter (Z) skapar möjlighet att etablera det tänkta mikrobryggeriet.



Plankarta Domherren 1, för mer detaljerad karta se bilaga.

Generellt om skydd av kulturvärden

Bestämmelserna behöver läsas ihop med planbeskrivningens avsnitt ”Karaktärsbärande delar och detaljer att beakta vid ändring och förvaltning” för att få full förståelse för vad reglerna på plankartan avser. Där förs även ett resonemang kring några av de centrala begreppen – bevarande, ursprunglighet och rumslighet. Byggnadens kulturvärden regleras huvudsakligen med q- och k-bestämmelser, det vill säga skydds- och varsamhetsbestämmelser. Den starkaste regleringen kommer först: q1 reglerar att byggnaden inte får rivas.

Med bland annat k1 regleras att ändringar av byggnaden endast är möjliga om den ursprungliga karaktären bevaras. Med både k3 och q3 regleras särskilda arkitektoniska detaljer.

Reglering av byggnadens exteriör

Högsta totalhöjd är befintlig höjd för högdelen och de tekniska installationerna på taket. Även q2 som reglerar bland annat den ursprungliga volymen på byggnaden och q3 som reglerar befintliga, ursprungliga detaljer exteriört. Tillsammans borgar bestämmelserna för att byggnaden höjd och bredd inte kommer att ändras.

Högsta totalhöjd reglerar den obebyggda platsen mellan högdelen och lågdelen i nordväst och höjden är satt till den intilliggande murens övre kant. Högsta totalhöjd reglerar den högsta punkten på taket på den planerade ombyggnationen av lågdelen. Höjdregeringen för lågdelen kompletteras även med en utformningsbestämmelse om hur taket ska ansluta mot högdelen.

Innergården får inte bebyggas och ges därför restriktionen

”Underbyggd gård medges” med en högsta totalhöjd på +24 meter.

De verksamheter som planeras i bottenvåningen kräver att fasaden öppnas upp och glasas, så kallad håltagning. Det ges möjlighet till genom k2 så länge exteriörens karaktär kan bevaras och det sker för hela utfackningarna. Storleken på lokalytor i bottenvåningen är reglerad till max 1000 kvadratmeter per verksamhet. Regleringen är satt för att bottenvåningen ska få fler verksamheter (minst tre stycken, gärna fler) och för att undvika att en enda stor aktör ensam etablerar sig på bottenvåningen.

Reglering av byggnaden interiört

Några rum och platser interiört är särskilt reglerade. Det beror ofta på att deras ursprungliga utformning är relativt intakta. I några fall regleras bevarande av inredning, vilket kan betyda att de bevaras på plats eller att de bevaras på annan plats, till exempel i ett förråd.

Grönska och marken runt byggnaden

Kvartersmarken runt byggnaden regleras med prickmark. På prickmark får byggnad inte uppföras och parkering inte anläggas, men skyltpyloner och cykelparkering får uppföras. Träden vid Karlavägen och Östermalmsgatan är planterade som en del av byggnadens upplevelse och regleras därför med marklov för fällning av träd.

Träd och grönska som skadats eller av annan orsak behöver tas ned ska ersättas och respektive bestånd ska bestå av träd av samma sort vilket framgår av bestämmelsen n1.

Gator och trafik

Antal anställda i huset kommer att vara ungefär lika många som antal personer som haft byggnaden som bas tidigare. Anställda kommer i första hand att använda kollektivtrafik. Besökare till de publika affärsverksamheterna som planeras i markplan förväntas också att ta sig till platsen gåendes, med cykel och/eller med kollektivtrafik.

Gång- och cykeltrafik

Hyresgäster efterfrågar idag cykelparkering. Cirka 20-40 cykelplatser planeras inomhus. Därutöver planeras cykelparkeringar på Rådmansgatan.

Dagvatten

Inga ytterligare ytor kommer att hårdgöras vilket medför att

dagvattenflödet inte ökar. För att minska dagvattenflödena kommer skelettjord att anordnas runt vissa träd och klångväxter runt fasaderna.

Gestaltungsprinciper

Bevarandet av kulturhistoriska värden är av stort vikt, vilket regleras i plankartan och beskrivs i planbeskrivningen. Det övergripande målet för den nya lågdelen ombyggnad är ett respektfullt men samtidigt distinkt tillägg. Glasade partier mellan det nya taket och de befintliga delarna ska göra de olika lagren tydligare, bidra med dagsljus och öka kopplingen mellan inne och ute. Det solfjäderformade taket förstärker huvudbyggnadens geometri och samspelar med det omkringliggande taklandskapet och Engelbrekts kyrka. Koppertaket kommer att oxidera med tiden och anta samma nyans som ursprungsbyggnaden. Den nya lågdelen är utformad för att vara diskret och inte särskilt synlig från gatan.

Konsekvenser stads- och landskapsbild

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på ny föreslagen breddad användning av byggnaden och att bottenvåningen öppnas upp för publika verksamheter, samtidigt som byggnadens kulturvärden värnas. Eftersom detaljplanen inte reglerar några tillkommande byggnadskroppar utan endast bekräftar det som finns inom fastigheten idag bedöms påverkan på stadsbilden bli relativt oförändrad och endast utvecklas något utifrån att bottenvåningen kan öppnas upp något med nya lokaler och ett mer attraktivt gatuliv som följd. Detaljplanen kan bidra till en mer levande och trygg stad med ett funktionsblandat och varierat innehåll samt att den unika arkitekturen bevaras.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de regleringar som finns i plankartan tillsammans med planbeskrivningens förtydligande ger fullgott underlag till bygglovshandläggare och andra berörda att ge byggnaden och platsen ett skydd för kulturmiljön. Som ytterligare underlag till framtida ställningstaganden finns antikvarisk förundersökning och antikvarisk konsekvensanalys. Skyltprogram kommer att tas fram inom ramen för denna detaljplan och kommer att utgöra ett hjälpmedel vid bland annat bygglovshantering av skyltning. Samtidigt som planen skyddar kulturvärden möjliggör den en modern användning av byggnaden avseende flexibilitet i rumsdisposition och rumsanvändning, tillgänglighetsanpassning samt teknisk förnyelse.

ned ska ersättas och respektive bestånd ska bestå av träd av samma sort.

Tidplan

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ärendet är okomplicerat och att nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Samråd kvartal 3 2017

Granskningskede årsskiftet 2017/18

Antagande i stadsbyggnadsnämnden kvartal 2 2018

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen ser positivt på förslaget, som innebär en utökad användning av byggnaden och ett stort antal nya arbetsplatser i stadsdelen. Förslaget kan, i linje med Stockholms översiktsplan, bidra till en mer levande och trygg stad med ett funktionsblandat och varierat innehåll samtidigt som den unika arkitekturen bevaras. Utifrån ett miljöperspektiv ser dock gärna förvaltningen att man tittar på andra alternativ än koppar till det nya taket till lågdelen mot Uggelviksgatan,

Det är viktigt att genomföra insatser som stärker kvarterets gröna kvarter. Förvaltningen vill särskilt framhålla vikten av att växtbäddsrenoveringar görs för att förbättra förutsättningarna för att både klätterväxter och träd ska kunna växa och grönska. Staden verkar för en ökad gång- och cykeltrafik i Stockholm, förvaltningen anser därför att de cykelparkeringar som föreslås inte är tillräckliga för de cirka 600 anställda och övriga besökare i huset.

Förvaltningen är positiv till de gröna odlingar och bi-odlingar som planeras på kvartersmark runt byggnaden samt på tak, då detta bidrar till ekosystemtjänster samt en bättre dagvattenhantering vilket är till gagn för ett större område.

Bilagor

1. Plankarta
2. Planbeskrivning

Övriga planhandlingar finns att läsa på stadsbyggnadskontorets webbplats:

<http://insynsbk.stockholm.se/Byggochplantjansten/Pagaende-planarbete/PagaendePlanarbete/Planarende/?JournalNumber=2016-15911>