

Handläggare
Leila Massih
Telefon: 08-508 09 306

Till
Norrmalms stadsdelsnämnd
2019-04-25

Detaljplan för Vildmannen 7

Remiss från stadsbyggnadskontoret dnr 2018-04653

Förvaltningens förslag till beslut

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

Susanna Halldin Olsson
stadsdelsdirektör

Therese Rosén
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Norrmalms stadsdelsnämnd till samråd om förslag till detaljplan för fastigheten Vildmannen 7, som ligger i korsningen av Biblioteksgatan och Jacobsbergsgatan. Syftar med detaljplanen är att möjliggöra återuppbyggnad av nedbrunnen bebyggelse samt att ytterligare öka byggnadsvolymen inom fastigheten. Återuppbyggnaden medför att gatufasaderna kan bibehållas samtidigt som fastighetens blandade användning bevaras.

Förvaltningen är positiv till att den nedbrunna fastigheten på Vildmannen 7 återuppbyggs och att så mycket som möjligt av den ursprungliga byggnaden bevaras. Liksom planförslaget anger, anser förvaltningen att den nybyggnation som genomförs ska ta hänsyn till stadsbilden och de kulturhistoriska värden som finns.

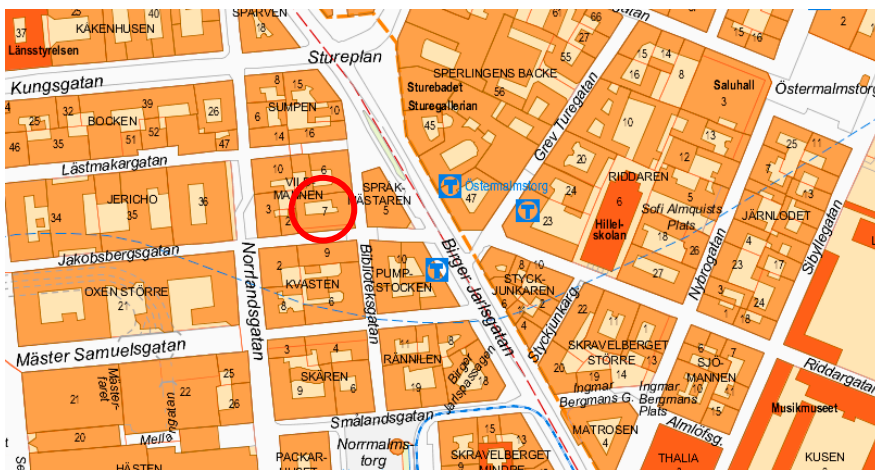
Förvaltningen är också positiv till att planen, genom föreslagna planteringar på bostadsgården, bidrar till grönska i denna tätbebyggda del av staden och att det under gårdsytan placeras fördröjningsmagasin för omhändertagande av dagvatten. Vidare är det enligt förvaltningen angeläget att fastighetens blandade användning bibehålls och att föreslagna saneringsåtgärder genomförs.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Norrmalms stadsdelsnämnd till samråd om förslag till detaljplan för fastigheten Vildmannen 7, som ligger i korsningen av Biblioteksgatan och Jacobsbergsgatan. Remisstiden pågår under tiden 4 mars till 16 april 2019 och planförslaget visas i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida www.stockholm.se/detaljplaner. Förvaltningens tjänsteutlåtande skickas till stadsbyggnadskontoret inom utsatt remisstid, för att sedan kompletteras med stadsdelsnämndens protokoll från 25 april 2019.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra återuppbyggnad av nedbrunnen bebyggelse på Vildmannen 7 samt att ytterligare öka byggnadsvolymen inom fastigheten. Återuppbyggnaden medför att gatufasaderna kan bibehållas samtidigt som fastighetens blandade användning av bostäder, kontor och handel bevaras. Befintlig byggnad och kommande återuppbyggnad saknar stöd i gällande stadsplan, vilket föreslagna detaljplan kan reglera.



Planområdet markerat med röd ring.

Ursprunglig bebyggelse och planområde

Den nedbrunna byggnaden uppfördes under 1895-1897. Gatufasaderna karakteriseras av relativt grovhuggen roslagssandsten, dekorativa portaler och inslag av ornament, byggnadens visuella avslut uppåt i form av murkrön samt hörnets ornamentala avslut med listverk, nischer, spiror och skulpturer. Särskilt utmärker sig huvudentrén mot Biblioteksgatan. Även interiörerna var mycket exklusiva, rikt utsmyckade och påkostade i material och utförande.

Fastigheten är blåklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering, vilket innebär att den har ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde som motsvarar fordringarna för byggnadsminnen. Stadsmuseet bedömer att byggnadens bevarade gatufasader har ett så högt kulturhistoriskt, arkitektoniskt och konstnärligt värde att byggnaden även efter branden har ett synnerligen stort värde.

Planområdet är beläget inom riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården då det planlades på 1600-talet och ingår i den äldre stenstaden. Fastigheten är belägen inom ett fornlämningsområde där arbeten i mark kräver tillstånd enligt Kulturmiljölagen.

Bebyggelsen 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.



Vy från sydost över bostadsdelen efter 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. Toxinbildande mögelsvampar har uppkommit i de kvarstående byggnadsdelarna, vilket medför behov av omfattande saneringar och rivningar för att säkerställa inomhusklimatet. Brandskadade byggnadsdelar visar en kraftig brandlukt som kräver omfattande rivningsåtgärder. På grund av risk för markföroreningar i utgående avloppsvatten bör bottenplattan rivas i sin helhet.

De båda gatufasaderna bedöms kunna bevaras efter omfattande restaureringsarbeten och stabiliseringsåtgärder, förutsatt att ingen belastning tillförs väggarna. Branden har orsakat sprickbildning i murverket och på delar av träbjälklagen, vilket medför att de skadeutsatta delarna behöver rivras. Släckningsarbetet har lett till att träbjälklagen blivit vattenmättade och deformerade, vilket lett till försvagad hållfasthet. Vissa enstaka inredningsdetaljer kan sannolikt tillvaratas, som spisomfattningar och stengolv i trapphus och entré samt gjutjärnskolonnerna i källarens butikslokal.

Föreslagen plan

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 till 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.

Den nedbrunna byggnadens uttryck mot gata värnas genom att gatufasaderna bevaras och de nya byggnadsvolymer anpassas till den ursprungliga byggnaden. Gatufasaderna restaureras från de skador som har uppkommit i samband med branden och gatufasader över bottenvåningen samt bottenvåningens entréportal och port mot Biblioteksgatan ges skyddsbestämmelser (q1). Bottenvåningens gatufasader ges varsamhetsbestämmelser som föreskriver rekonstruktion (k1). Utökad bygglovsplikt för underhållsarbeten införs både med anledning av den påkostade och kvalitativa utformningen av fasaden som helhet och de konstnärliga värden som finns i ornamentiken i bland annat portaler, tornmotiv och de bevarade skulpturala entréportalerna. Bottenvåningens butiksfasader, som har genomgått flera förändringar, återges en utformning i huvudsak lik den ursprungliga. Eftersom ett av exteriörens värdebärande karaktärsdrag är upplevelsen att byggnaden avslutas med ett murkrön regleras även byggnadens takfot och takfall mot gata, så att nya volymer inte inverkar på uttrycket mot gata.

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.

Bostäderna som tidigare orienterade sig kring gården var tidigare placerade både i gat- och gårdshus, förbundna med en länkbyggnad i kvarterets västra del. I förslaget är bostäderna endast placerade mot Jakobsbergsgatan. Ytan för bostäder minskar något i förslaget men antalet föreslås öka från nio till elva lägenheter. Kontorslokalerna inryms i gathuset mot Biblioteksgatan samt i gårdshuset.

Gården får markbeläggning av natursten med uppbyggda planteringsytor. Under gårdsytan placeras fördröjningsmagasin för omhändertagande av dagvatten vid stora regnmängder.



Illustration av restaurerad byggnad (bilden är beskuren).

Planförslaget innebär en utökning av byggrätten inom planområdet från cirka 6 100 kvm till 6 900 kvm. Av dessa utgör kontor cirka 3 850 kvm, bostäder cirka 1 100 kvm och handel cirka 1 900 kvm. De nya volymerna som krävs för återuppbyggnaden placeras på

mindre synliga delar av fastigheten för att ge liten påverkan på stadsbilden.

Sanering

Fastigheten behöver genomgå omfattande saneringsarbeten.

Undersökningsrapporterna om föroreningar av branden visar att det finns toxinbildande mögelsvampar i byggnaden. Det föreligger risk för markförorening på grund av uppmätta föroreningshalter i utgående avloppsvatten. Utredningens slutsatser innebär att det krävs ytterligare utredningsåtgärder och att bottenplattan behöver rivras i sin helhet. Risken för föroreningar är anmäld till miljöförvaltningen enligt Miljöbalkens 10 §. Ytterligare spridning av föroreningar bör förhindras, vilket kan ske genom att nederbörd förhindras att tränga ner i byggnaden, eldhärjade delar och brandrester avlägsnas och att utgående vatten renas innan det släpps på avloppsnätet.

Det finns så höga halter av föroreningar i brandskadade delar och brandrester att stora delar kan komma att klassas som farligt avfall. Vid rivning krävs skyddsåtgärder för kringliggande fastigheter och för utgående vatten.

Miljö- och behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen (2010) 4 kap. 34§ eller MB 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras.

Enligt stadsbyggnadskontoret överensstämmer planförslaget med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Följande miljöfrågor har betydelse för projektet, har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen: miljö kvalitetsnormer för vatten och dagvattenhantering, stadsbild, kulturhistoriskt värdefull miljö, störningar och risker samt ljusförhållanden och lokalklimat.

Tidplan för detaljplanen

Samråd: 5 mars till 16 april 2019

Granskning: november till december 2019

Antagande: mars 2020

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av parkmiljöavdelningen norra innerstaden.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen är positiv till att den nedbrunna fastigheten på Vildmannen 7 återuppbyggs och att så mycket som möjligt av den ursprungliga byggnaden bevaras. Liksom planförslaget anger, anser förvaltningen att den nybyggnation som genomförs ska ta hänsyn till stadsbilden och de kulturhistoriska värden som finns.

Förvaltningen är också positiv till att planen, genom föreslagna planteringar på bostadsgården, bidrar med grönska till denna tätbebyggda del av staden och att det under gårdsytan placeras fördröjningsmagasin för omhändertagande av dagvatten. Vidare är det enligt förvaltningen angeläget att fastighetens blandade användning bibehålls och att föreslagna saneringsåtgärder genomförs.

Bilagor

1. Plankarta
2. Planbeskrivning
3. Samrådsbrev

På stadsbyggnadskontorets webbplats

www.stockholm.se/detaljplaner finns även följande planhandlingar: Bullerutredning, Trafik-PM, Teknisk PM, Arkeologisk förstudie, Avfallsutredning inför plansamråd, PM ekosystemtjänster inom planområdet, Genomförandeplan, Miljöinventering, PM dagvatten, Luftföroreningshalter vid kvarteret Vildmannen, Antikvarisk förundersökning, Antikvarisk konsekvensanalys, Rivningsplan ned till gatunivå, PM Energiförsörjning och mål samt infrastruktur samt Summering byggnaden efter branden.