Nytorgsgatan 36–38
116 40 Stockholm

# TEGELSLAGAREN 12

## EN RIKTIG SÖDERPROFIL

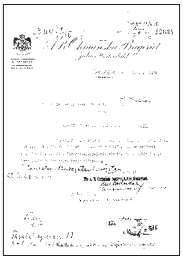
2 . . . . . HISTORIA
3 . . . . . KULTURVÄRDE
6 . . . . . AMBITION
8 . . . . . OMFATTNING
9 . . . . . AKTÖRER
10 . . . . . PLANERING
11 . . . . . VISION

1878 1926 Bagare tillika kakelugnsmakare Julius Westerdahl tar över driften av Öhmanska bageriet i hörnet Södermannagatan/Bondegatan. Han utvidgar successivt bageriets lokaler i kvarteret Tegelslagaren med nya fabriker, bostäder och kontor.

1936 Nils Westerdahl beviljas rivningslov för Tegelslagaren 6, senare 12.

1936 1938 På uppdrag av Nils Westerdahl ritar arkitektkontoret Backström & Reinius, som sitt första gemensamma projekt, ett sexvånings flerbostadshus på fastigheten Tegelslagaren 12. Byggmästare är Olle Engqvist.

Utöver 60 bostäder inrymmer kvarteret slakteributik, kaffebutiken Wittoria Kaffe, en Stille-Wernerbutik med sjukvårdsinstrument, en damfrisering, en Ford-bilhandlare, och inte minst det Öhmanska bageriet.



1939 Tidskriften Arkitektur publicerar ett inredningsreportage inifrån arkitekten och formgivaren Carl Axel Ackings tvårummare, belägen i Nytorgsgatan 36.

1945 Del av garage byggs om till lagerlokal.

1973 Tryckeriverksamhet i hörnlokalen Nytorgsgatan/Åsögatan avhyses pga bullerproblematik.

1979 1980 Originalskjutfönster i kökens burspråk kasseras och byts ut mot fyrluftsfönster med isolerglas.

1991 Glasparti mot söder byggs om med ny entré.

1992 Teaterverksamheten i hörnlokalen Nytorgsgatan/Bondegatan ersätts av det snart legendariska Café String.

1995 Tegelslagaren 12 tillmäts särskilt kulturhistoriskt värde av Riksantikvarieämbetet. Byggnaden får högsta skyddsklassificering – blå.

1996 Garagedörrar byts ut. Ramp från Åsögatan görs om till soprum. Sopnedkast i trapphus plomberas. All el byts ut, och ledningar drages i hissschakt.

1998 Begreppet och företagarföreningen SoFo, *South of Folkungagatan*, föds. Kvarteren mellan Folkungagatan, Götgatan, Ringvägen och Vitabergsparken definieras av småskaliga entreprenörer som samarbetar för att erbjuda ett varierat kommersiellt och kulturellt utbud med tydlig urban identitet.

1998 Fastighetens stambyts, komplett med nya badrumsinredningar.

2014 Två av tre stycken ursprungliga piskbalkonger mot väster byggs igenoch taket beläggs med ny kopparplåt.

2017 Elmätare installeras i samtliga lägenheter.

2020 Café String ersätts av Lycke Kaffegårdar

2019 2020 Gårdsbjälklag och gårdsmiljö renoveras i sin helhet. Garage och källare byggs om och effektiviseras.

## EN LEGENDARISK DUO

Efter debuten med Tegelslagaren 12 kom firma Backström & Reinius att bli tongivande i 1940-talets svenska arkitektur, med huvudsakligt fokus på bostadsbyggande. Med Tegelslagaren inleddes ett långt och produktivt samarbete med byggmästaren Olle Engkvist.

Backström & Reinius tog fasta på funktionalitet, och med rumslighet och ljusföring som ledord skapades praktiska, ljusa och trivsamma lägenheter på små ytor. Formspråket präglas av stark gestaltningsvilja, omsorg om detaljer samt färgen och materialens betydelse. De sade själva: ”*Vi har alltid sett arkitekturen som en konst, där det gäller att söka efter logiska naturliga lösningar; att hitta kärnan i varje byggnadsuppgift och ge denna ett poetiskt, gärna lätt och lekfullt uttryck.*”

## EN SÖDERKLASSIKER

Utformad i rött tegel, med burspråk och bottenvåning i teakpanel och distinkta flerluftsfönster är Tegelslagaren 12 ett för sin tid ovanligt hus, som förebådar 40-talet. Fasaderna betonar form och material i kontrast till de då rådande funktionalistiska idealen med slätputsade fasader och långa fönsterband. Tydliga historiska markörer för tiden är ett helt uppglasat kommersiellt markplan och runda pelare samt hörnplacerade fönster. Med sitt centrala läge, distinkta utseende, och levande bottenvåning med flertalet namnkunniga aktörer är Tegelslagaren 12 en referenspunkt på Södermalm – en Söderklassiker

## EN BYGGNAD I TIDEN

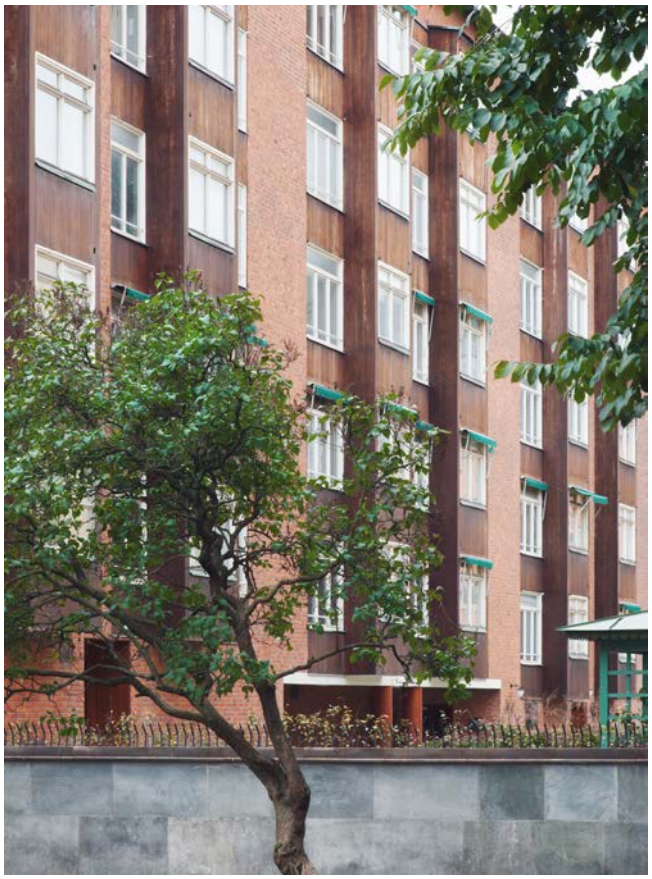
Hela kvarteret har präglats av samma familjeföretag i hundrafemtio år, vilket skapar samhälls- och personhistoriska värden.

Lägenheternas goda planlösning uppmärksammades redan i sin samtid, bl.a. i boken *Fyrtiotalets svenska bostad* där Nils Ahrbom skrev: ”*Den välstuderade planen/…/är i sin geometriska klarhet ett av de bästa exemplen på en tjockhusplan – välproportionerade rum, enkel och redig konstruktion.*” Med moderna komforter såsom gemensam kylskåpsanläggning, tvättstugor, mangelrum och platsbyggda torkskåp var byggnaden ett lika nyktert som elegant svar på samtida behov.

Huset utgörs alltjämt av hyresrätter och domineras av mindre lägenhetsstorlekar. Här finns en förankring i områdets behov av bostäder, och samhällets struktur i stort. Bostadshuset har höga miljö- och boendemässiga kvaliteter i ett attraktivt område av Södermalm. Goda kommunikationer, parkeringsmöjligheter och bra närservice ger byggnaden hög nyttjandegrad och stora resursvärden.

Tegelslagaren 12 är klassad som **blå** enligt Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering. Detta innebär "fastighet med bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde". För kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska Plan- och bygglagens förbud mot förvanskning och de generella paragraferna om varsamhet och anpassat underhåll tillämpas, 8 kap. 13 § (förvanskningsförbud), 8 kap 14 § (anpassatunderhåll) och 8 kap 17 § (varsamhetskrav vid ändring).

**Källor:**
Antikvarisk förundersökning, Reichmann Arkitekter 2019-07-05
Stockholms digitala museum, bilder från slutet på 1930-talet



**Medsols:**
Fasadens av tegel och teak bidrar till ett enhetligt men levande uttryck.
Bottenplanets teakpanel och generösa glasade ytor upplevs varma och inbjudande i gaturummet.
Genomgående exklusiva material, såsom teak, tegel, koppar, skiffer och kalksten.
Tegelslagaren 12 är en av få fristående byggnader i området, och får således en ikonisk visuell närvaro i stadsbilden.

**Medsols:**
Generösa, uppglasade entréer med genomsikt.
Hissfront i teak med perforerat flätmönster. Väggar i entréhall beklädda med teakpanel lika fasad. Golv belagt med kolmårdsmarmor.
Expressivt trapplopp med marmorsteg, handledare i teak och specialritat näträcke.
Kök med originaldelar: överfalsade massiva luckor, handtag i teak.
Hållbara och exklusiva ytskikt i lägenheter.

## ETT FÖREDÖMLIGT PROJEKT

Tegelslagaren 12 har tjänat boende, besökare och näringsidkare väl i över åttio år. Nu behövs en omfattande renovering för att klara åttio till.

Byggnadens kulturhistoriska klassning förutsätter större omsorg och varsamhet än brukligt i vår samtid. Men vi vill gå längre än minimikrav. Renoveringen av Tegelslagaren 12 är ett utmärkt tillfälle att sätta ett riktmärke för ROT-projekt. Ett föredöme, att inspireras och lära av, och att vara stolta över. Med *föredömlighet* som ledord kommer andra värden, såsom *kvalitet*, *hållbarhet* och *identitet* på köpet.

## GAMMALT MÖTER NYTT

Höga ambitioner lönar sig i längden, men de har förstås sitt pris. För att hålla koll på både kvalitet och kostnader krävs en särskilt effektiv planering och projektering. Projektet använder sig därför av digitala BIM-modeller för att visualisera byggnadens alla delar, göra grundliga inventeringar, samordna arbetsflöden, samt ha snabb, överskådlig tillgång till detaljerad data. Således kombineras det bästa av 1930-talet med det bästa av 2020-talet.

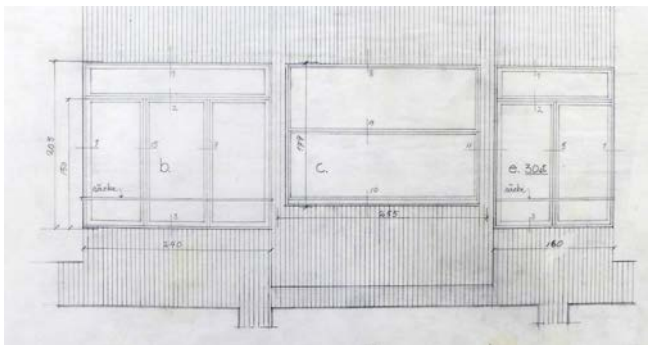
## ATT VINNA PÅ MINSKAT SVINN

Stockholm stads miljöprogram 2020-2023 anger *resurssmart stad* som ett av sju huvudmål. Därmed höjs kraven på avfallsförebyggande insatser inom en s.k. cirkulär ekonomi. Principen är, att ju längre en produkt kan användas och återanvändas, desto mindre blir dess klimatbelastning, och desto högre dess totala ekonomiska värde.

I fallet Tegelslagaren 12 mäts värde inte bara i avkastning eller inbyggd koldioxid, utan även i kulturhistoriska termer. Befintliga byggnadsdelar har närmare ett sekel på nacken, och även om de inte uppfyller samtida krav på funktion, förvaltning och bekvämlighet, är varje komponent att betrakta som en resurs. När – och om – dessa ersätts måste kvaliteten, i hantverk såväl som materialitet, vara likvärdig. Bygg ordentligt, så slipper vi bygga om, helt enkelt.

## I ALLAS INTRESSE

Debatten kring förstörelse och förvanskning av vår byggda miljö går varm, i bransch- och politikerforum liksom i lokaltidningar och sociala medier. Genom att värna om samtliga parters intressen vill vi att Tegelslagaren 12 ska tåla att synas i sömmarna. Containrar fyllda med lemlästade funkis-byggdelar ser illa ut – för ekonomin, för klimatet, och inte minst för ryktet. Idag, mer än någonsin, har vi incitament att se över våra mål och rutiner, och göra det där lilla extra.



**Uppifrån och ned**:
Fasad sedd från gårdssida, troligen sent 1930-tal. (Stockholms stads digitala museum)
Burspråk och intilliggande vardags- och sovrumsfönster. Originalritning från 1936. (ArkDes Arkiv)
Fotografi efter provmontage av nytt giljotinfönster enligt äldre förlagor. Nytorgsgatan, 2020.

## EN GRÖNT RIKTMÄRKE

Gårdsrenoveringen, utförd 2020, ger en fingervisning om projektets ambitionsnivå. I och med installation av ett nytt gårdsbjälklag fordrades en komplett omstöpning av Sven Hermelins ursprungliga plan, präglad av ett för bostadsmiljöer ovanligt formstarkt uttryck och exklusiva material.

Aspekter av den ursprungliga gårdsplaneringen har idag återskapats och befintliga element och ytskikt har renoverats och kompletterats. Tillägg som svarar på samtida behov och standard är utförda för att harmoniera såväl i karaktär som i kvalitet.

Av kulturhistoriska skäl kommer två stycken lägenheter att återställas till originalskick, med samtliga ursprungliga byggnadsdelar intakta.

## KÄLLARPLAN

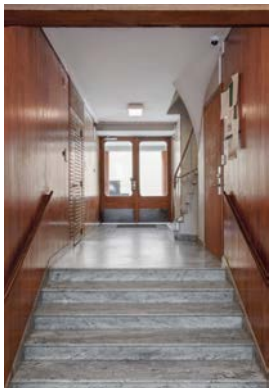
- Utrymme för ventilationsaggregat (lokaler)
- Utrymme för fettavskiljare under garageramp
- Nya brandceller, äldre dörrar i korridor avlägsnas
- Tvättstugor flyttas till entréplan.
- Ytor frigörs för lokaler, förråd etc.
- Nya lägen för elcentraler intill trapphus
- Nytt rum vid bef. undercentral för el och fastighetsstäd
- Äldre våtrum avlägsnas

## VINDSPLAN

- Trapphus ommålas, golv behandlas
- Ny belysning i allmänna utrymmen
- Nya bostadsförråd typ Troax
- Igensatta piskbalkonger öppnas upp och återställs
- Nytt fläktrum för frånluft (lägenheter)
- Nya ventilationskanaler till badrum, kök och eldstäder.

## LÄGENHETSPLAN

- Trapphus ommålas, golv behandlas
- Ny belysning i allmänna utrymmen
- Hissar renoveras
- Lägenhetsdörrar bytes
- Samtliga ytskikt i lägenheter renoveras
- Samtliga fönster renoveras
- Samtliga burspråksfönster byts ut
- Stambyte i kök och badrum
- Kök helrenoveras med tidstypiskt utseende
- Badrum helrenoveras



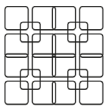
## ENTRÉPLAN

- Tvättstugor inrymmes i f.d. förråd
- Entréhallar renoveras varsamt
- Dörrautomatik
- Ny belysning
- Befintliga dörrar renoveras
- Nya dörrar i stil lika original

Julius Westerdahl Fastigheter

Det familjeägda företaget äger fastigheter i attraktiva lägen på Södermalm i Stockholm sedan 1885. JW Fastigheter erbjuder kreativa kontorslokaler och karaktärsfulla hyreslägenheter i omhändertagen, historisk miljö. Tillsammans med Stockholmia Fastighetsförvaltning investerar vi i framtiden med stor respekt för det förflutna – med hög kvalitet och långsiktiga lösningar sätter vi vårt avtryck på staden i minst hundra år till.

*Kontakt*:
Caspar Settergren, fastighetsägare
caspar.settergren@gmail.com, +46 70 863 62 52
www.jwfastigheter.se



mod:group

Mod:group har skapat en process som optimeras av marknadens starkaste tekniska hjälpmedel. Utöver ROT-projekt utvecklar mod:group bostäder och lokaler för externa fastighetsägare, samt nyproduktion i egen regi. Som komplement till projektledning och produktion utvecklar vi ständigt metoder som syftar till att förbättra fastighetens driftsnetto över tid. Vår roll, utöver projektering, projektledning och stöd till styrelsen, är att produktionsleda hela ombyggnationen och säkerställa att den information som skapats lever vidare tillsammans med fastigheten i dess framtida, nygamla liv.

*Kontakt*:
David Hebrand, VD/projektledare
david.hebrand@modgroup.se, +46 76 321 71 40
www.modgroup.se

KRUPINSKI / KRUPINSKA

Krupinski/Krupinska Arkitekter har en bred erfarenhet inom alla sorters arkitekturprojekt, i Sverige såväl som internationellt. Utöver nybyggnation är vi involverade i flertalet ROT-projekt, däribland 3500 kvm grönklassad kontorsyta invid Stureplan, kommersiella lokaler för ICA Fastigheter i Uppsala, samt privatbostäder i Nacka och Nynäshamn. Kontoret lägger stor vikt vid detaljer, måna om att projektet skall tåla närgångna ögon och händer, och övertygade om att varje plats, rum och brukare förtjänar lösningar bortom "standard".

*Kontakt*:
Katarina Krupinska, Arkitekt SAR/MSA
katarina@kkark.com, +46 70 792 91 41
www.kkark.com

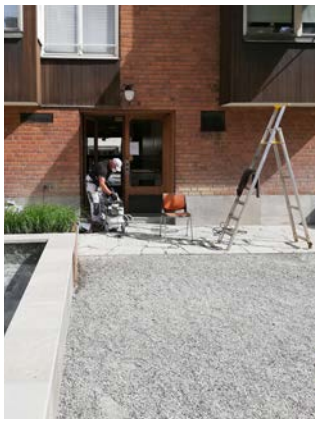
## GARAGE, GÅRDSBJÄLKLAG, GÅRDSMILJÖ 2019

1938

2020

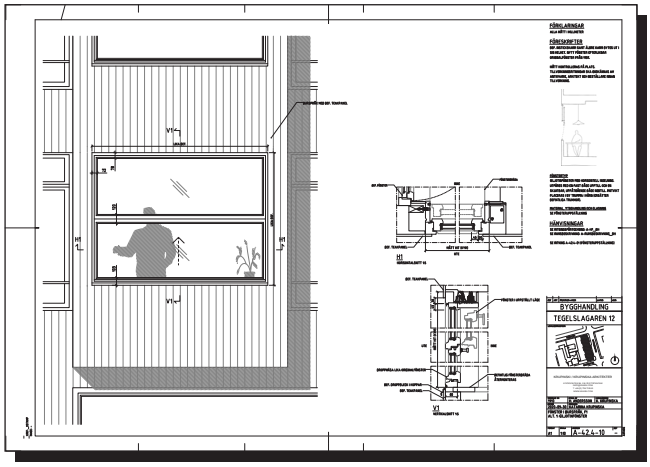
## 2020-2021 FÖRBEREDELSER

Provmontage fönster, posthantering, effektivisering av vinds- och källarplan, ventilation, butikslokaler...



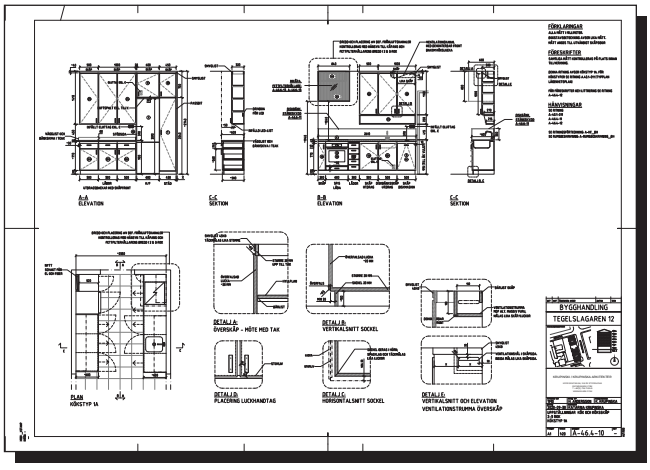
## FASAD- OCH FÖNSTERARBETEN 2021 - 2022

Byte burspråksfönster, renovering befintliga fönster, slipning och oljning av teakbeklädnad, fasadbelysning...



## 2022 RENOVERING/OMBYGGNAD

Stambyte, kök, badrum, trapphus, eldragning, ytskikt, lägenhetsdörrar, tvättstuga...



GLASS