

Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Såpsjudaren 1 i stadsdelen Norrmalm, Dp 2018-16883



Planområdets ungefärliga avgränsning markerat med röd linje.

Stadsbyggnadskontoret

Flemingsgatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförandet av en ny byggnad på fastigheten Såpsjudaren 1 för kontorsändamål. Den nya byggnaden föreslås placeras på gården och ansluta mot befintlig byggnad vid Regeringsgatan. Byggnaden föreslås uppföras i sex våningar med den översta våningen indragen. Den indragna våningen innehåller kontor och tekniktrymmen. Utformning av ny byggnad ska relatera till det befintliga stadsrummet och gatuhuset inom fastigheten genom takutformning, fasadmateriäl, fönstersättning och kulör.

Byggnaden på fastigheten Såpsjudaren 1 uppfördes 1919 och innehåller kontorslokaler samt biografen Sture och butiks och restauranglokaler i bottenvåningen mot Birger Jarlsgatan. Befintlig byggnad är gulklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering.

Fastigheten ägs av Sparbössan Jutas Backe AB som ingår i Sparbössankoncernen.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra att en ny byggnad i sex våningar för kontorsändamål kan uppföras inom fastigheten. Ett vidare syfte med planen är att införa bestämmelse för centrumändamål i bottenvåningen mot Birger Jarlsgatan samt att införa skyddsbestämmelser som skyddar den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd: 3 november -15 december 2020

Granskning: 6 september - 3 oktober 2023

Antagande: december 2023

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Natur	6
Geotekniska förhållanden	6
Hydrologiska förhållanden	7
Dagvatten	7
Befintlig bebyggelse	8
Stadsbild	8
Kultuhistoriskt värdefull miljö	10
Kommersiell service	12
Gator och trafik	12
Störningar och risker	12
Planförslag	13
Ny bebyggelse	13
Teknisk försörjning	17
Gestaltungsprinciper	18
Schaktningsbegränsning	20
Konsekvenser	20
Undersökning om betydande miljöpåverkan	20
Miljökvalitetsnormer för vatten	20
Stadsbild	20
Kultuhistoriskt värdefull miljö	20
Störningar och risker	21
Ljusförhållanden	23
Barnkonsekvenser	25
Genomförande	25
Organisatoriska frågor	25
Verkan på befintliga detaljplaner	26
Fastighetsrättsliga frågor	26
Ekonomiska frågor	26
Tekniska frågor	26
Genomförandetid	26

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH 2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Antikvarisk konsekvensbeskrivning* (Wenanders, 2020)
- *Dagvatten* (Incoord, 2023)
- *Lufthälsa* (SLB Analys, 2020)
- *Tillgänglighet* (AIX, 2020)
- *Geoteknik* (Structor, 2020)
- *Dagsljusberäkning* (AIX, 2022)
- *Utlåtande Brand* (Bricon, 2023)

Medverkande

Planen är framtagen av Anine Rondén på Stadsbyggnadskontoret och Martin Losos plankonsult, Nyréns Arkitektkontor. Kartingenjör är Sara Vedin.

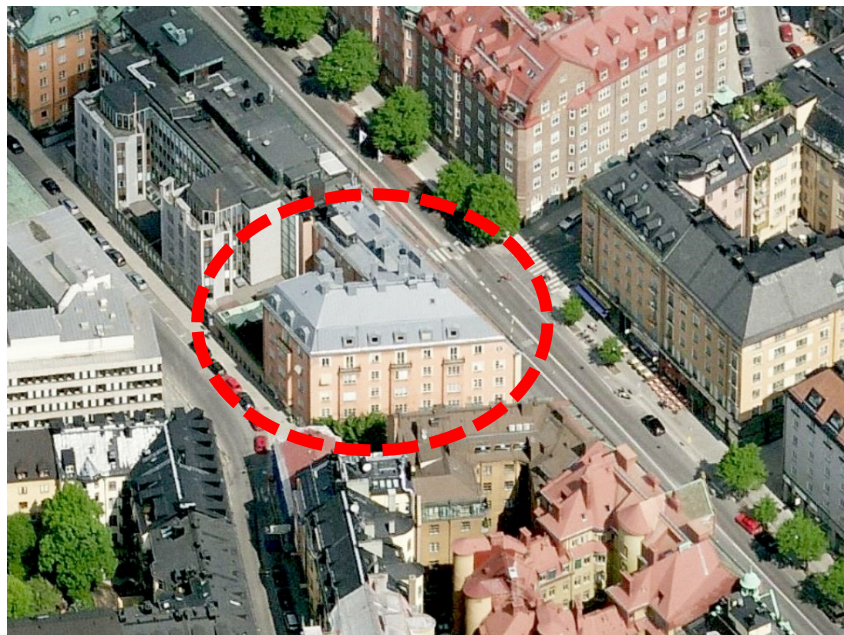
Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra för en ny byggnad med kontorsändamål i sex våningar där den översta våningen indragen. Den indragna våningen innehåller kontor och teknikutrymmen. Ett vidare syfte med planen är att införa bestämmelse för centrumändamål i bottenvåningen mot Birger Jarlsgatan samt att införa skyddsbestämmelser som skyddar den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Såpsjudaren 1 som är belägen mellan Regeringsgatan, Birger Jarlsgatan och Jutas Backe på Norrmalm. Sparbössan Jutas Backe AB äger fastigheten som omfattar en areal om 1057 m².



Fastigheten Såpsjudaren 1, sedd från söder inom röd markering.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Planområdet är i översiktsplanen markerat som stadsutvecklingsområde för komplettering med blandad bebyggelse.

Detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten är PL 5313 från år 1958. Fastigheten är på plankartan betecknad med R vilket står för kontors- och affärsverksamhet.

Start PM

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 28 november 2019 att planarbete skulle starta.

Riksintressen

Kvarteret Såpsjudaren är beläget inom riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. Ur uttrycken för riksintresset [AB 115] år 2020 bedöms följande formuleringar vara relevanta för Såpsjudaren 1:

- 1900-talets stadsbyggande och bebyggelseutveckling.
- Uttryck för det moderna välfärdssamhället och dess stadsbyggande.

- Enhetlig höjdskala och en småskalig fastighetsindelning med sammanbyggda fasader i gatuliv och kringbyggda gårdar.
- De tydligt avläsbara "årsringarna" i stadsväxten
- Stadssiluetten med den begränsade hushöjden där i stort sett bara kyrktornen och offentliga byggnader tillåts höja sig över mängden.

Förutsättningar

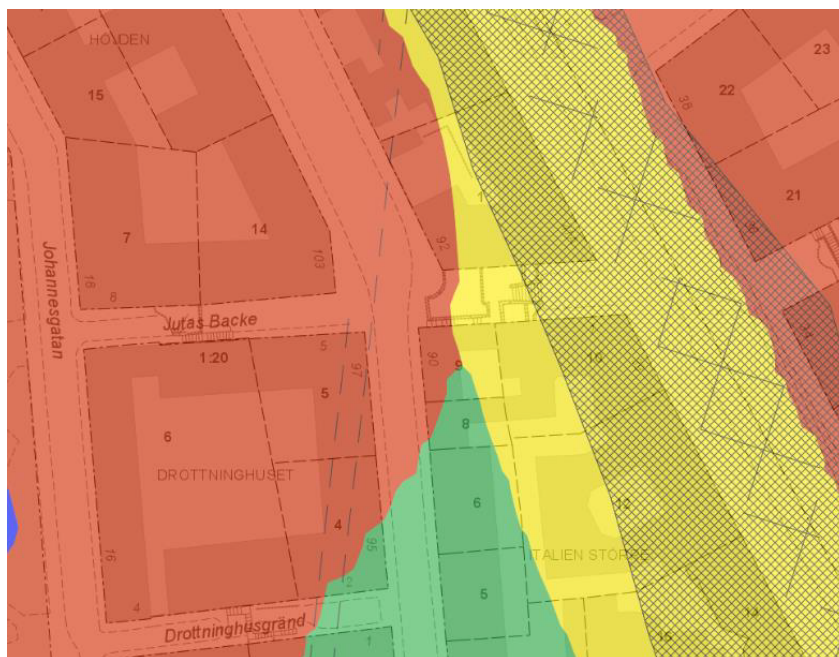
Natur

Mark och vegetation

Hela planområdet är ianspråktaget för bebyggelse. Mot Regeringsgatan finns en öppen gård huvudsakligen belägen en halv våning ovanför Regeringsgatans nivå. Gården är hårdgjord och saknar vegetation.

Geotekniska förhållanden

Den del av fastigheten som vetter mot Regeringsgatan är belägen inom ett område där bergöverytan ursprungligen låg i dagen eller nära markytan, men där den nu är täckt av byggnader och överbyggnader för hårdgjorda ytor. Birger Jarlsgatan följer en lerfylld dalgång i terrängen. Regeringsgatan med överbyggnad ligger helt på (avsprängt) berg.



Geotekniska förhållanden. Rött visar förekomst av berg i dagen eller nära markytan. Gult utgör lera och grönt visar förekomst av åsmaterial. Stockholms stads byggnadsgeologiska karta.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS maj 2020 har Strömmen *otillfredsställande ekologisk status* och uppnår *ej god kemisk ytvattenstatus*. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Strömmen är *god ekologisk status* och *god kemisk ytvattenstatus* 2027.

Dagvatten

Innergården avvattnas med gårdsbrunnar som är anslutna till det kombinerade avloppledningsnätet.

Översvämningsrisker

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns platser på gården där det med hög sannolikhet riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall.

Befintlig bebyggelse

Såpsjudaren 1 uppfördes under åren 1919-1920 som ett bostadshus med biografsalong av byggherre och byggmästare CGF Winkvist efter ritningar av Östlihn & Stark. År 1974 byggdes byggnaden om till kontorsfastighet med restaurang i bottenplan mot Birger Jarlsgatan.

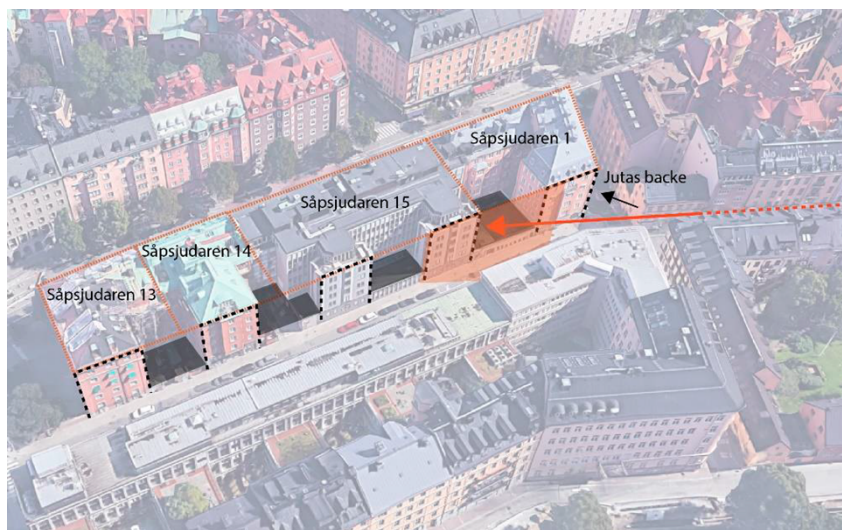


Befintligt hus mot Regeringsgatan vid Jutas backe.

Stadsbild

Kvarteret vetter i väster mot Regeringsgatan som utgjort en av stadens viktigaste infartsleder sedan den anlades i mitten av 1600-talet. Regeringsgatan anlades i en rak stäckning enligt tidens ideal, och ingick i generalplanen för Norrmalm. Söder om Jutas backe är Regeringsgatan endast 12 meter bred, fortfarande samma smala mått som på 1600-talet. Såpsjudaren 1 ligger vid platsen där Regeringsgatan ändrar riktning och bredd. Ändringen i bredd är från slutet av 1800-talet och följer dåvarande byggnadsstadgas rekommenderade mått om 18 meter.

Kvarteret ingår som en del i stenstaden som karakteriseras av slutna kvarter och taklandskap med brutna, flacka takfall. Sockelvåningarna är ofta rusticerade med stora butiksfönster och indragna portar. I kvarteren runt Såpsjudaren 1 är byggnadsstilarna såväl som byggnadernas ålder varierande. Den äldsta byggnaden ligger på Regeringsgatan precis söder om Jutas backe och är från mitten av 1800-talet. Flertalet byggnader uppfördes från 1880-talet fram till och med 1920-talet. Väster om Regeringsgatan och i Såpsjudaren 15 finns även senare tillägg från 1960-80-tal. Kvarteret Såpsjudaren har särskilda förutsättningar med smala mått mellan Regeringsgatan och Birger Jarlsgatan. Mot Birger Jarlsgatan möter kvarteret gatan med sammanhängande fasadliv medan det mot Regeringsgatan har en annan karaktär. Här utgör husgavlar med mellanliggande mindre gårdar ett framträdande motiv. Gavlarna utgör en grupp högresta solitärer med en gemensam takfotshöjd. Regeringsgatan ändrar vid planområdet riktning mot nordväst vid Jutas backe. Byggnaden i hörnet vid Såpsjudaren 1 bildar här ett tydligt fondmotiv längs Regeringsgatan söderifrån. I mötet med Regeringsgatan och Jutas Backe bildas också en mindre plats som en följd av riktningsförändringen.



Vy från väster över kvarteret med gavelmotiv, små gårdar och där bebyggelsen i Såpsjudaren 1 och 15 bildar tillsammans fondmotiv längs Regeringsgatan söderifrån. Röd pil markerar siktlinje från Regeringsgatan.



Platsbildning vid Jutas backe där Regeringsgatan ändrar riktning och bredd.

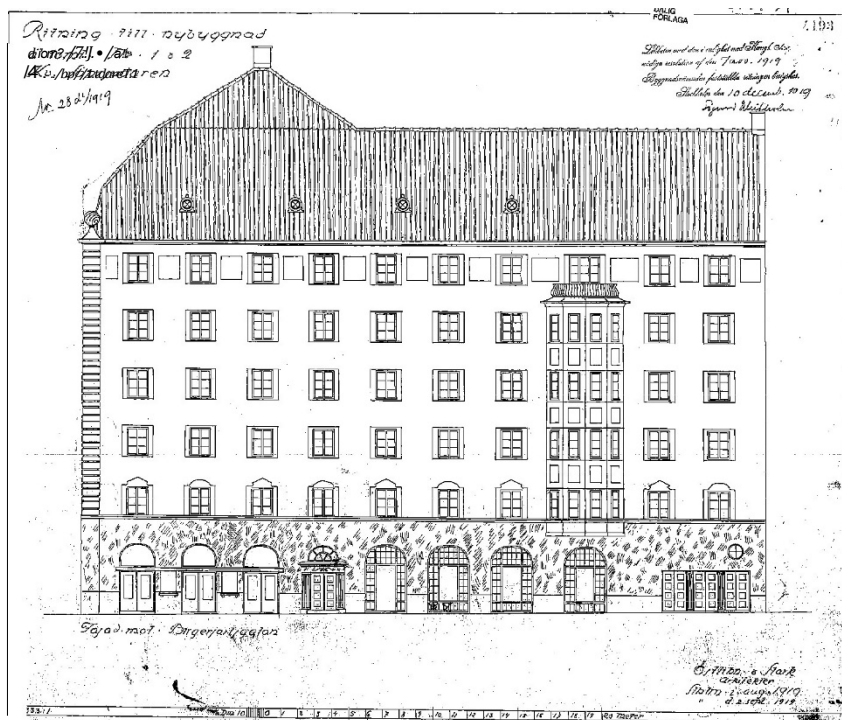
Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

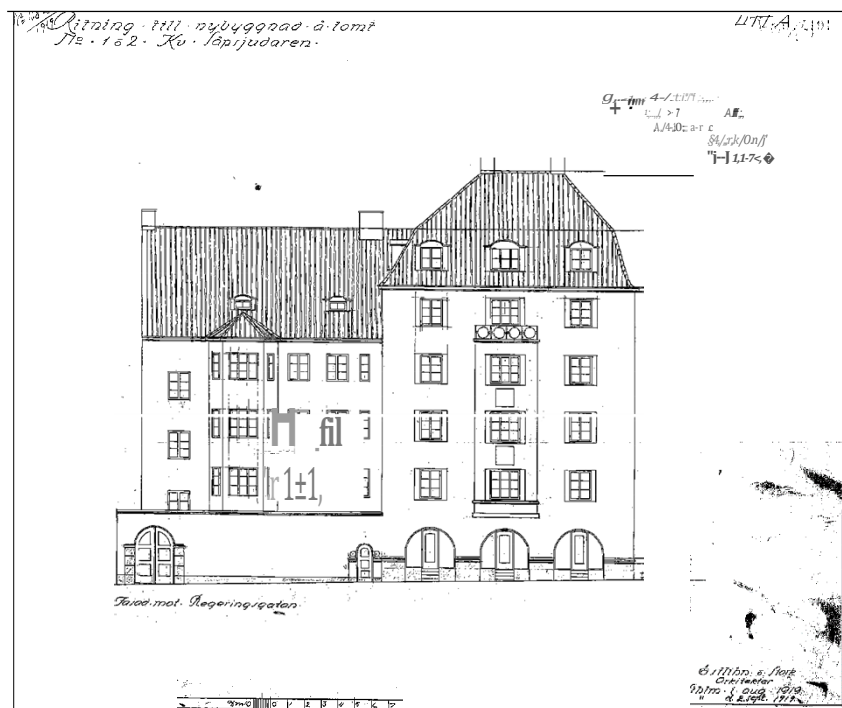
Befintlig byggnad uppfördes 1919-1920 som ett bostadshus av byggherre och byggmästare CGF Winkvist efter ritningar av Östlihn & Stark. Fasader är utförda i puts med spröjsade fönster. Tak mot Birger Jarlsgatan är i tegel och mot Regeringsgatan och Jutas Backe är det utfört i målad plåt. Byggnaden har genom åren genomgått en del förändringar, men har trots det bibehållit relativt mycket av sin ursprungliga karaktär och utgör en viktig del av hur gaturummen upplevs från Birger Jarlsgatan och Regeringsgatan.



Byggnaden mot Birger Jarlsgatan med biografen Olympias entré. Fotografi från 1924.



Nybyggnadsritning mot Birger Jarlsgatan daterad 1919. Entré till biograf i hörnet. Källa: BNA.



Nybyggnadsritning mot Regeringsgatan. Bakom muren ryms den uppskjutande biografsalongen. Källa: BNA.

Kulturmiljö

Stockholms innerstad är av riksintresse för kulturmiljön. Fastigheten Såpsjudaren 1 är gulklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering vilket betyder att byggnaden har bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Byggnaden utgör ett välbevarat exempel på 1920-talets arkitekturstil.

Kommersiell service

I bottenvåningen mot Birger Jarlsgatan finns biografen Sture och en lokal för restaurang eller butik.

Gator och trafik

Såpsjudaren 1 ligger mellan Birger Jarlsgatan och Regeringsgatan. Birger Jarlsgatan är den mest trafikerade gatan i planområdets närområde med en belastning på ca 11 900 fordon per dygn (8% tung trafik) och Regeringsgatan med en belastning på ca 5700 fordon per dygn (8% tung trafik). Planområdet är beläget med närhet till flera busslinjer och tunnelbanestationer där den närmaste stationen är Östermalmstorg inom 600 meter. Stombusslinje 2 trafikerar Birger Jarlsgatan.

Tillgänglighet

Fastigheten angörs från Birger Jarlsgatan. Den inre gården nås idag via hiss till våningsplan och därefter via trappa.

Störningar och risker

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns på platsen. Fastigheten är till sin helhet underbyggd och markarbete är inte aktuellt vid genomförande av planen.

Buller, vibrationer

Den föreslagna bebyggelsen är placerad mot Regeringsgatan med nivåer mellan 60-70dBA. God ljudmiljö inomhus bedöms kunna tillskapas för kontorsändamål. Det föreligger i dagsläget inte några rapporter om störande eller besvärande markvibrationer eller stomljud inom befintliga byggnader.

Planförslag

Planförslaget innebär uppförande av en ny byggnad på gården. Byggnaden föreslås uppföras i sex våningar med den översta våningen indragen. Den indragna våningen innehåller kontor och teknikutrymmen. Gårdshuset placeras invid och i liv med befintlig byggnad och sträcker till gräns mot grannfastigheten Såpsjudaren 15. Ny byggnad får en tydligt markerad entré mot Regeringsgatan. Tillbyggnaden kommer att omfatta kontor med en yta av cirka 1600 m² kontor varav cirka 120 m² teknikutrymme.

Den nya byggnaden utformas med utgångspunkt i den specifika platsens karaktärsdrag, stenstadens grammatik och den befintliga byggnadens utformning. Gestaltungsprincipen för den nya byggnaden är att tillföra en byggnadskropp som förhåller sig till befintlig byggnad samtidigt som den tydligt utgör ett samtida tillägg i staden. Den nya byggnaden placeras intill befintlig byggnad och samordnas med denna genom bland annat sockelmotiv, byggnadshöjd, takutformning och putsad fasad. Byggnaden ges en markerad sockelvåning som urskiljer sig i material och kulör från övrig fasad och får en tydligt markerad entré mot Regeringsgatan. Det historiska motivet med en sammanhållen mur med port längs Regeringsgatan markeras med sockelvåning till ny byggnad. Användningsbestämmelsen föreslås fortsatt vara kontorsändamål och centrumändamål i bottenvåning mot Birger Jarlsgatan.

Ny bebyggelse

Den föreslagna byggnaden uppförs på gården intill befintligt gathus. Byggnaden föreslås få sex våningar med våningsplan som sammanhänger med befintlig byggnad. Den översta våningen är indragen. Byggnadshöjd och takutformning samordnas mellan ny och befintlig byggnad så att de upplevs ha en sammanhängande takfotslinje och brytpunkt. Sockelvåning på ny byggnad ges enhetlig och sammanhängande utformning med portmotiv som inordnar sig i den nya fasadens mer strikta fönster och dörrutformning. Nytt hus placeras invid och i liv med befintlig byggnad och sträcker sig till gräns mot grannfastigheten Såpsjudaren 15. Ny byggnad får en tydligt markerad entré mot Regeringsgatan. Tillbyggnaden kommer att omfatta kontor med en yta av cirka 1600 m² kontor varav cirka 120 m² teknikutrymme. Inga fönster planeras mot grannfastigheten Såpsjudaren 15.



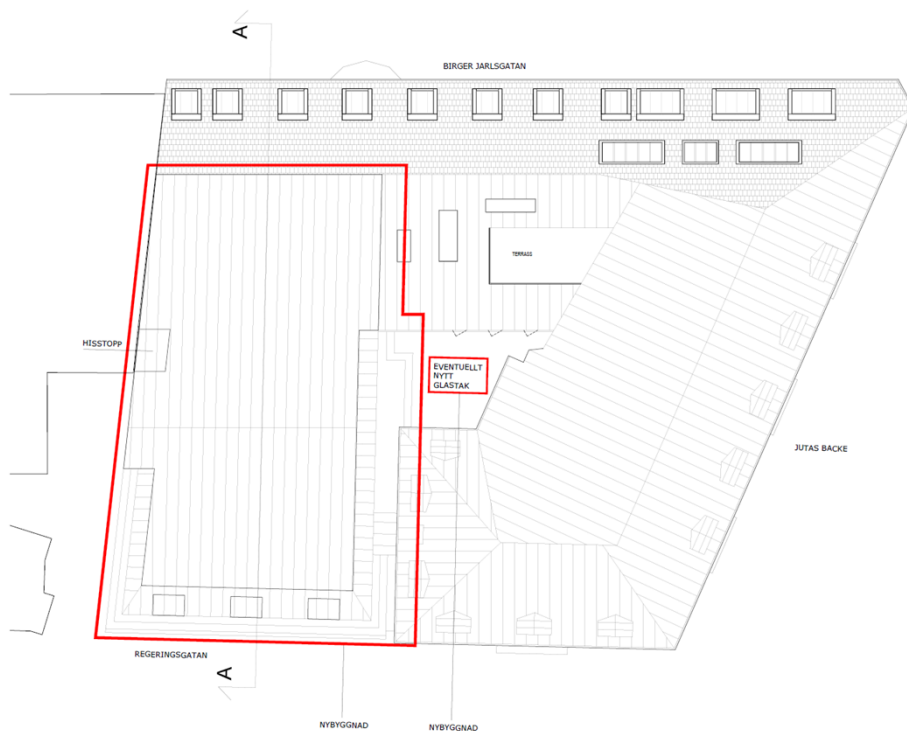
Vy av Regeringsgatan från söder. Sockel, fasad och takutformning betonar samhörighet med befintlig byggnad. (AIX Arkitekter/Normaimages)



Vy av Regeringsgatan från nordväst med ny byggnad placerad invid befintlig. (AIX Arkitekter/Normaimages)



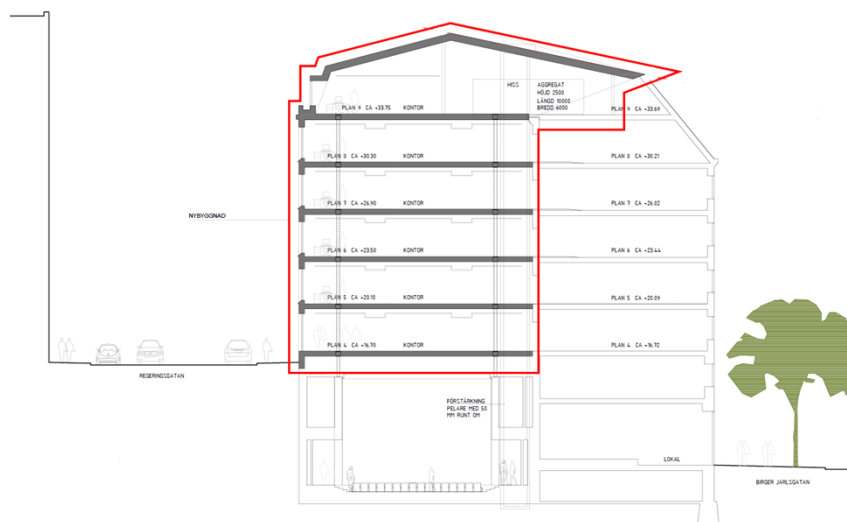
Vy av föreslagen byggnad från Regeringsgatans västra sida. (AIX Arkitekter/Normaimages)



Takplan. Ny byggnad markerad med rött. (AIX Arkitekter)



Normalplan i gatunivå mot Regeringsgatan. Ny byggnad markerad med rött. (AIX Arkitekter)



Sektion av ny byggnad och dess anslutning mot befintlig byggnad längs Birger Jarlsgatan. Ny byggnad markerad med rött. (AIX Arkitekter)



Fasad mot Regeringsgatan. (AIX Arkitekter)

Gård

Med ny byggnad formas en mindre gårdsyta centralt mellan huskropparna. Gården får förses med glastak.

Tillgänglighet

Den nya byggnaden angörs från Regeringsgatan, varigenom ny hiss säkerställer tillgängligheten till både nya och befintliga kontorslokaler. Plattformshiss uppförs i entréplanet mellan Regeringsgatan och entréhallens nivå. I övrigt kommer nya bjälklagshöjder huvudsakligen överensstämma med den befintliga byggnadens höjder för dess bjälklag.

Parkering

Inga bilparkeringsplatser planeras inom planområdet. Planområdet är centralt beläget och har mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik. Bilparkering finns i närområdet i form av kantstensparkering på allmänna gator runt kvarteret.

Teknisk försörjning

Infrastruktur för teknisk försörjning (vatten, avlopp, el, tele och energi) finns att ansluta till i planområdets direkta närhet.

Räddningstjänst

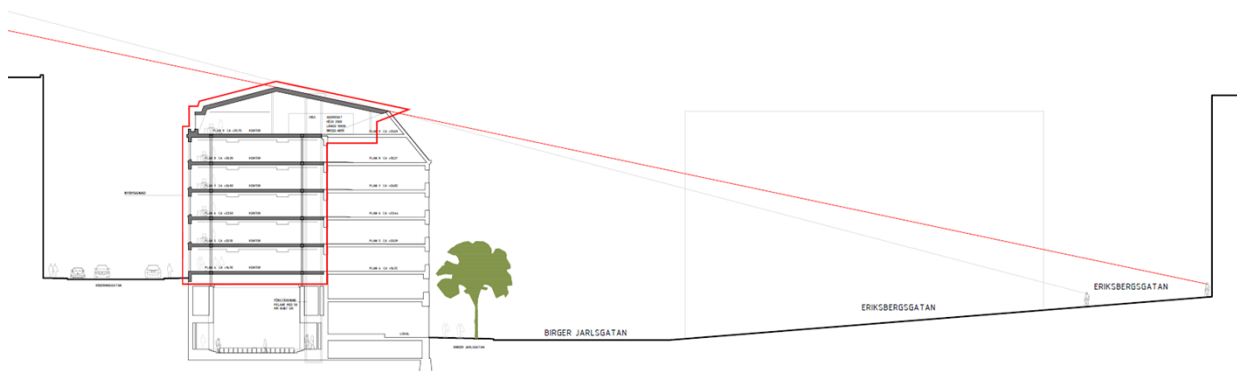
Räddningstjänsten kan nå byggnaden via Birger Jarlsgatan där trapphus mynnar direkt ut mot gata samt via trapphus som mynnar ut mot Regeringsgatan. Angreppsvägar är placerade mindre än 50 m från lämplig uppställningsplats för räddningstjänstfordon. Det trapphus som förlängs i samband med

tillskapande av ny byggnadsdel förses med brandgasventilation i trapphustopp för att möjliggöra räddningsinsats.

I samband med uppförandet behöver brandklassning av motstående fasader beaktas både mot annan fastighet samt inom aktuell byggnad för att hindra Brandspridning mellan och inom byggnad.

Gestaltungsprinciper

Föreslagen byggnad förhåller sig i skala och formspråk till den befintliga byggnaden. Ett tydligt släktskap uttrycks genom att takutformning, takfotslinje, höjd, fönstersättning, fasad och sockel är samordnade mellan de två byggnadskropparna. Taket mot Regeringsgatan ska utföras med brutet tak i två steg där brytpunkten sker på samma nivå som på befintligt tak. Mot Birger Jarlsgatan begränsas nytt tak till en vinkel på 12 grader för att minimera påverkan på taklandskap sett från Birger Jarlsgatan och Eriksbergsgatan, se bild nedan.



Sektion från vypunkt Eriksbergsgatan. Röd linje representerar en siktlinje på 12 grader lika takets lutning på nybyggnad (AIX Arkitekter)

Ny byggnad bidrar utöver detta med ett nutida uttryck och kan avläsas som en egen och tydlig karaktär. För att säkerställa gestaltungsprinciperna har utformningsbestämmelser tagits fram. Fasad ska utföras i puts och ska ha ljus till mellanljus kulör. Sockelvåning ska mot gata utföras i mörkgrå natursten (f1). Tak mot Regeringsgatan ska utföras med brutet tak i två steg liknande tak på befintlig byggnad inom fastigheten mot Regeringsgatan. Takmaterial ska vara i plåt som målas i liknande kulör som taket på angränsande byggnad mot Regeringsgatan inom fastigheten (f2). Tak mot Birger Jarlsgatan ska ha en vinkel på högst 12 grader. Takmaterial ska vara plåt som målas i liknande kulör som taket på angränsande byggnad inom fastigheten mot Regeringsgatan (f3). Utöver befintliga murstockar och tekniska installationer tillåts hisstopp sticka upp ovan tak till en maximal

höjd lika nockhöjd (*f4*). Byggnad ska utföras med utstickande fris på fasad som i höjd ansluter till befintlig fris inom fastigheten mot Regeringsgatan (*f5*). Länkbyggnad som sammanbinder byggnad med befintligt byggnad mot Regeringsgatan inom fastigheten får uppföras med ett minsta avstånd till Regeringsgatan om 4,0 m. Länkbyggnad ska mot Regeringsgatan kläs i plåt lika tak (*f6*). Takkupors utformning ska vara lika befintliga inom fastigheten mot Regeringsgatan i höjd och antal. Takkupor ska ha ett inbördes avstånd liknande befintliga inom fastigheten mot Regeringsgatan (*f7*). Utöver högsta nockhöjd tillåts endast mindre tekniska installationer (så som fläkttrör etc.) till en högsta höjd av 1,5 meter. De tekniska anläggningarna ska placeras indragna från byggnadens fasad mot gata med minst 1,5 meter (*f8*). Tak mot Regeringsgatan och Jutas Backe ska utformas med brutet tak i två steg (*f9*). Takytor som vetter mot Birger Jarlsgatan ska vara av tegel (*f10*). Ljuskåp med glastak får anordnas med en högsta höjd på +41,0 meter över nollplanet (*f11*).

För att uppfylla de krav som motiveras av fastighetens kulturhistoriska värden införs skyddsbestämmelser för dessa på plankartan som q- och k-bestämmelser enligt följande. Befintliga fasadelement och fasaddekorationer av natursten på byggnadsfasader utmed fastighetsgräns mot Birger Jarlsgatan, Jutas Backe och Regeringsgatan ska bevaras (*q1*). Internt trappa med tillhörande räcken i vestibulen till de lokaler som ursprungligen iordningställdes för biografverksamhet ska bevaras (*q2*). Befintliga entréportar och fönster på byggnadsfasader utmed fastighetsgräns mot Birger Jarlsgatan, Jutas Backe och Regeringsgatan ska bevaras (*q3*). Ändringar av byggnadsfasaderna i fastighetsgräns mot Birger Jarlsgatan, Jutas Backe och Regeringsgatan ska ta särskilt stor hänsyn till byggnadens karaktär och kulturvärden (*k1*). Ändring av utrymmen som ursprungligen iordninggjordes för biografverksamhet ska ta särskild hänsyn till ursprungliga ytskikt och byggnadsdetaljer samt till lokalernas ursprungsgestaltning och karaktär som samlingslokal (*k2*). Underhåll av byggnadsfasaderna i fastighetsgräns mot Birger Jarlsgatan, Jutas Backe och Regeringsgatan ska ta särskilt stor hänsyn till byggnadens karaktär och kulturvärden. Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder som är anpassade till byggnadens kulturvärden (*k3*). Tidigare uppförd bebyggelse skyddas även genom rivningsförbud (*r*). Ändrad lovplikt med krav på bygglov gäller för delar av byggnad som omfattas av bestämmelserna *q1*, *q2*, *k1* och *k2*.

Schaktningsbegränsning

Det finns en befintlig ledningsrätt under större delen av fastigheten. En skyddsbestämmelse har införts som begränsar lägsta nivå för schaktning, spontning, pålning eller andra ingrepp i undergrunden till – 20,0 meter under nollplanet inom ledningsrättsområde. Nivån får underskridas vid byggande av allmännyttiga underjordiska ledningar och tunnlar.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Underlag till bedömningen har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen, för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till kombinerad avloppsledning i Birger Jarlsgatan. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen. Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten negativt då näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs.

Stadsbild

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslag till ny byggnad mot Regeringsgatan har anpassats i höjd och utseende så att tillkommande bebyggelse kommer att smälta in i Norrmalms taklandskap. Kontoret bedömer även att fastighetens planerade bebyggelse kommer att passa in i kvarterets bebyggelsemönster.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den nya bebyggelsen anpassar sig väl i skala och formspråk till omgivande bebyggelse. De skyddsbestämmelser som föreslås bedöms som tillräckliga för att skydda den kulturhistoriska miljön vid ett genomförande av planförslaget. En antikvarisk konsekvensbeskrivning har tagits fram för att beskriva vilka värden som finns och hur de påverkas av planen. Sammantaget görs bedömningen att tillbyggnadsförslaget kommer att förändra kvarteret och dess gestaltning utmed Regeringsgatan.

Tillbyggnaden kommer att bli ytterligare en bit i den byggnadsmosaik som präglar kvarteret, framför allt mot Regeringsgatan. Den nya bebyggelsen med kontorsverksamhet medför en utveckling mot slutnare kvartersstruktur. Stadsbyggnadskontoret bedömer att tillbyggnadsförslaget kan utföras utan att riksintresset eller staden, sett på distans, påverkas negativt. Det nära stadsrummet kommer att påverkas, men med anpassning till den befintliga bebyggelsemiljön bedöms förändringen i förhållande till kulturvärdena vara möjlig. När det gäller den befintliga byggnaden görs bedömningen att tillbyggnaden kommer att medföra negativ påverkan på byggnadens kulturvärden, framförallt när det gäller gestaltningen mot Regeringsgatan. Om tillbyggnaden genomförs på ett för byggnadens kulturhistoriska karaktär väl anpassat sätt, är den ändå möjlig att genomföra utan att skadan på kulturvärdena blir oskäligt stor. För att säkerställa att så sker formuleras specifika skydds- och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen. Egenskapsbestämmelserna värnar om gatufasaderna mot Birger Jarlsgatan och Jutas Backe samt berättelsen om att byggnaden redan när den uppfördes försågs med en biograflokal; en modernitet för sin tid, med höga samhälls- och teknikhistoriska värden. Själva biografsalongen har byggts om vid flera tillfällen och är idag uppdelad i en större och två mindre salonger, rester av den ursprungliga gestaltningen är synlig.

Störningar och risker

Buller

Den föreslagna bebyggelsen är placerad i ett bullerutsatt läge mot Regeringsgatan med nivåer mellan 60-70dBA. Detaljplanen avser kontorsändamål, inga bostäder planeras. Detta innebär att det inte finns några riktvärden avseende trafikbuller utomhus att förhålla sig till.

Markvibrationer

Utredning gällande markvibrationer som tagits fram visar att det inte kommer att uppkomma störande markvibrationer eller stomljud i tillbyggnaden. Eventuellt uppkomna vibrationer kommer att ligga under 0,4 mm/s mätt som vägt komfortvärde enligt SS4604861.

Översvämningsrisker

Befintlig gård tas till del i anspråk för ny byggnad. Del av gård som blir kvar föreslås förses med bräddavlopp, ut mot Jutas Backe eller Regeringsgatan, för att säkerställa att vatten vid ett 100-årsregn/skyfallsregn inte tränger in byggnaden. Alternativt

förses gården med glastak på sådant sätt att vatten kan ledas bort på annat sätt.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram. Stadens åtgärdsnivå för dagvattenhantering uttrycker att 20 mm regnvolym ska kunna magasineras inom planområdet för att bidra till en tillräcklig rening för att klara miljökvalitetsnormerna.

Då påbyggnadens tak skall vara av plåt lika befintlig fastighet och att hela fastigheten bebyggs begränsas naturliga åtgärder för dagvattenhantering. Kvarteret Såpsjudaren 1 rekommenderas att undvika material till tak- och fasadplåt i koppar och zink samt deras olika typer av legeringar. På detta sätt kan man minimera risken för en ökning av utsläppen av dessa ämnen. Detsamma gäller mikroplaster som bör undvikas i största möjliga mån.

Sammantaget görs bedömningen att naturliga åtgärder, såsom grönt tak, för att fördröja dagvatten inte är möjlig utan att negativt påverka den kulturhistoriska miljön som taklandskapet är en del av samt riksintresset eller staden, sett på distans. Hela planområdet är i dag ianspråktaget för bebyggelse och hårdgjord. Planförslaget bedöms inte medföra förändrad påverkan av dagvattenhanteringen inom fastigheten.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom fastigheten. Sedan den byggdes ut på 1920-talet har den varit underbyggd och lösa jordlager har schaktats bort ner till fast grund. Inga nya markarbeten behöver utföras för planens genomförande.

Luftkvalitet

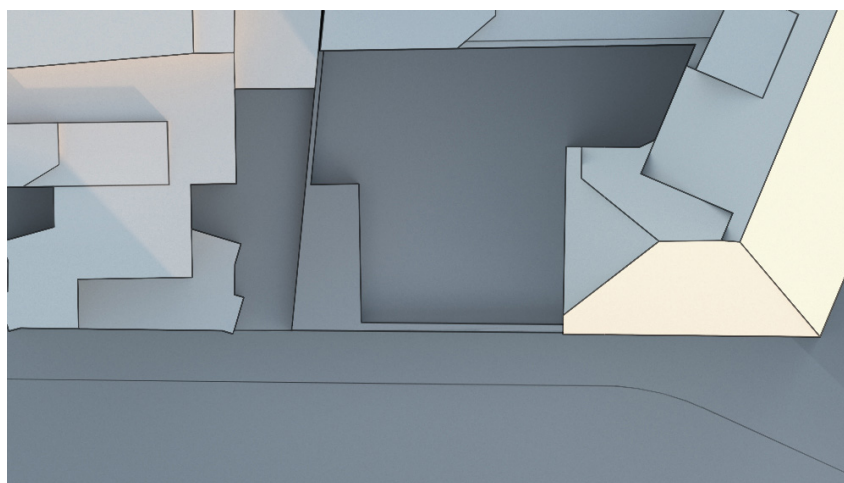
I nuläget klaras miljökvalitetsnormen för PM10 i hela planområdet. Huvuddelen av PM10-halterna längs starkt trafikerade vägar utgörs av slitagepartiklar, som främst orsakas av dubbdäckens slitage på vägbanan men som också bildas vid slitage av bromsar och däck. Trafikflödet genom området prognostiseras inte förändras mycket till år 2025. Därav skiljer sig inte PM10-halten i nollalternativet så mycket från nuläget. Utbyggnaden av Såpsjudaren 1 leder till att gaturummet förtätas längs Regeringsgatan. Förtätningen påverkar vindförhållandena längs gatan vilket medför att förutsättningen för ventilation och utspädning av luftföroreningar förändras jämfört med

nollalternativet. Förtätningen av gaturummet har relativt liten påverkan på luftkvaliteten och miljökvalitetsnormen beräknas klaras i planområdet även i utbyggnadsalternativet år 2025.

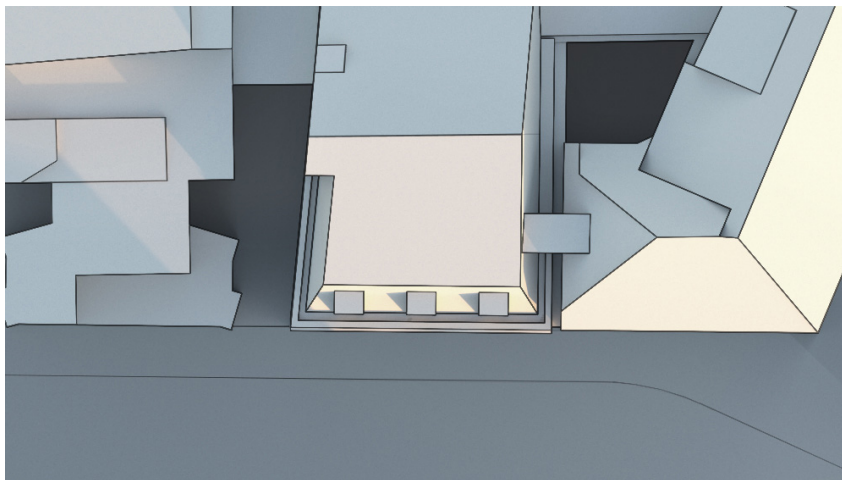
Ljuförhållanden

Föreslagen placering av tillbyggnaden gör att den tar större delen av befintlig gårdsyta i anspråk. En dagsljusberäkning har utförts som visar på en viss försämring för grannfastigheten Såpsjudaren 15:s angränsande lokaler. Stadsbyggnadskontorets sammantagna bedömning är dock att planförslaget innebär en väl avvägd och för detta centrala läge acceptabel förtätning där den bidrar till översiktsplanens mål om en växande stad med fler arbetsplatser och service. Allmänintresset att tillskapa nya arbetsplatser bedöms väga tyngre än de negativa effekter som planförslaget ger för grannfastigheten.

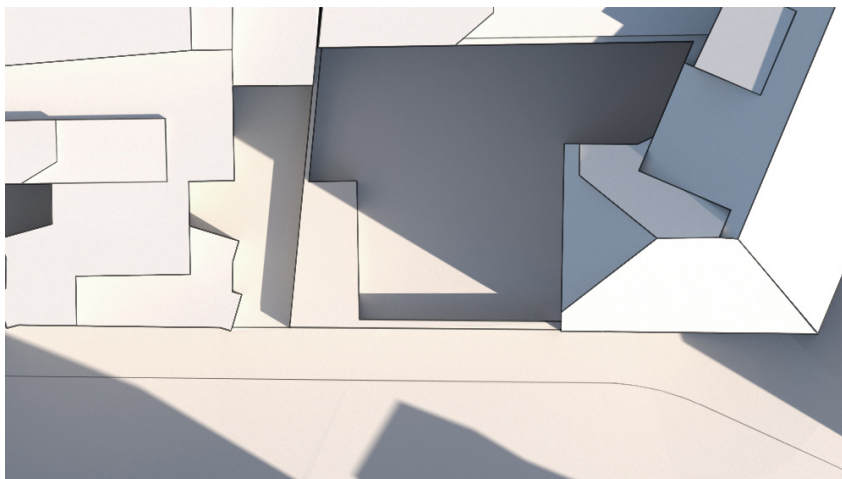
Dagsljuskrav för tillbyggnad klaras utan fönster mot Såpsjudaren 15.



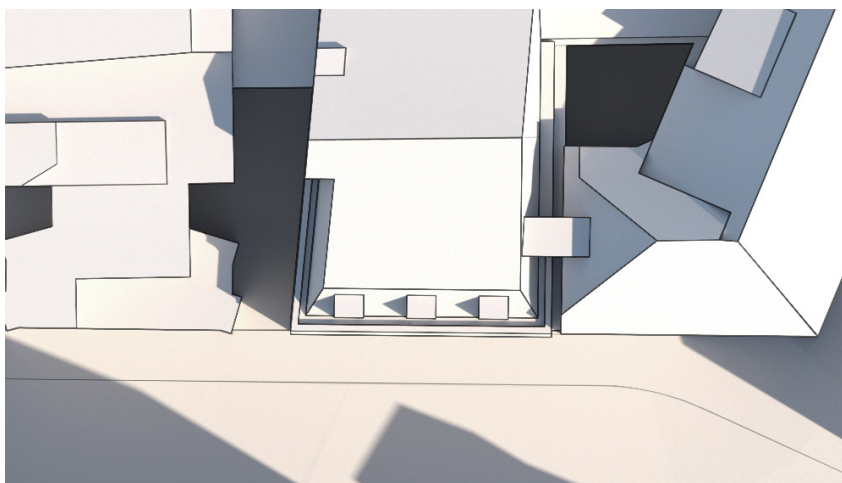
Solstudie av befintlig situation vid vintersolstånd kl 13.00.



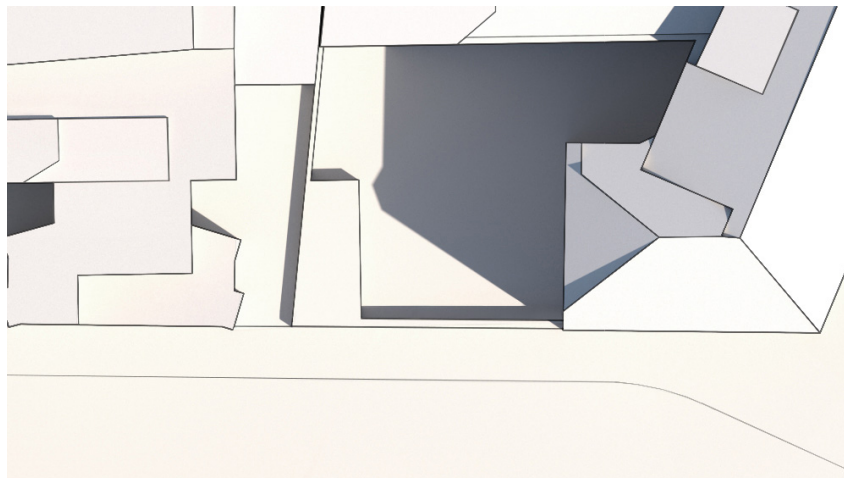
Solstudie med ny byggnad vid vintersolstånd kl 13.00.



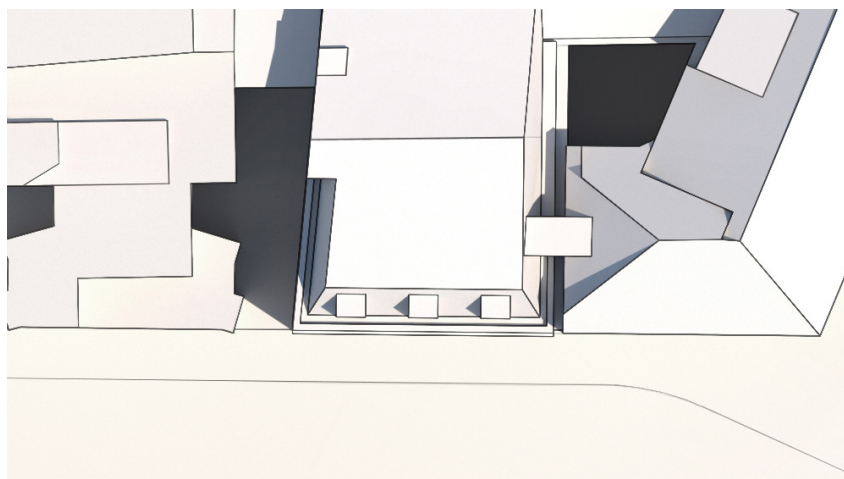
Solstudie av befintlig situation vår- och höstdagjämning kl 13.00.



Solstudie med ny byggnad vid vårdagjämning/höstdagjämning kl 13.00.



Solstudie av befintlig situation vid sommarsolstånd kl 13.00.



Solstudie med ny byggnad vid sommarsolstånd kl 13.00.

Barnkonsekvenser

Gården som föreslås bebyggas är i dagsläget hårdgjord och är inte tillgänglig för barn. Föreslagen ny byggnad får entré och fönster mot Regeringsgatan som gör gatusträckningen ljusare och inger en ökad upplevelse av trygghet.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för alla genomförandefrågor inom planområdet.

Huvudmannaskap

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Avtal

Avtal avseende fastighetsreglering för vissa utskjutande byggnadsdelar som portik och skärmtak på allmän gatumark tas fram i det fortsatta planarbetet mellan byggaktören och exploateringskontoret. Staden ersätter ej fastighetsägaren för kostnader avseende q- och k-bestämmelser.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan PL 5313 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet omfattar fastigheten Såpsjudaren 1. Fastigheten är i privat ägo. Fastighetsgränserna behöver bekräftas. Ett ärende om fastighetsbestämning för Såpsjudaren 1 pågår. I övrigt medför planen inga fastighetsbildningsåtgärder.

Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplanen enligt planavtal. Fastighetsägaren bekostar utbyggnad inom kvartersmark. Anslutning till nödvändig infrastruktur bekostas av byggaktören.

Tekniska frågor

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele och el finns framdragna i anslutning till planområdet.

Dagvatten

Dagvatten ska i huvudsak tas omhand inom kvartersmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.