

Samrådsredogörelse

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

Innehåll

För att uppdatera sidnumrering, när dokumentet är färdigt:
Högerklicka på innehållsförteckningen, välj *Uppdatera fält och sedan Uppdatera endast sidnummer.*

Sammanfattning	1
Bakgrund	2
Förslagets syfte och huvuddrag	2
Hur samrådet bedrivits	2
Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande	3
Statliga och regionala myndigheter och förbund	3
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	4
Övriga remissinstanser	8
Sakägare enligt fastighetsförteckning	10
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	12
Föreslagna förändringar	13

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.

Utformning av ny byggnad ska relatera till befintligt stadsrum och gatuhuset inom fastigheten, som har visst kulturhistoriskt värde, genom takutformning, fasadmateriell, fönstersättning och kulör. Den befintliga bebyggelsen regleras med rivningsförbud, samt skydds- och varsamhetsbestämmelser för att skydda dess kulturhistoriska värden.

Planförslaget sändes ut på samråd 2020-11-03 –2020-12-14. Under samrådet har 15 yttranden inkommit. De synpunkter som inkommit

berör i huvudsak kulturvärden, användning, dagsljus, brandskydd samt att den nya byggnaden kan medföra negativ påverkan på närmiljö och kvarteret i helhet.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet: den tillkommande byggnadens placering inom fastigheten, tillbyggnadens takutformning och fasadmateriell. Kontoret föreslår att förslaget ändras så att den tillkommande bebyggelsen bättre harmonierar med befintlig byggnad inom fastigheten avseende fasadmateriell samt att takutformningen omgestaltas och att den översta våningen tas bort.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

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 sju våningar med de två översta våningarna indragna. De två indragna våningarna består av en övre fönsterlös våning för teknikutrymmen och en undre för kontor. Utformning av ny byggnad ska relatera till befintligt stadsrum och gatuhuset inom fastigheten, som har visst kulturhistoriskt värde, genom takutformning, fasadmateriell, fönstersättning och kulör. Den befintliga bebyggelsen regleras med rivningsförbud, samt skydds- och varsamhetsbestämmelser för att skydda den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2020-11-03 –2020-12-14. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd publicerades tisdagen den 7 november 2020 i lokaltidningen Mitt i Vasastan. Inget samrådsmöte har hållits pga rådande riktlinjer under pandemin.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

I övrigt anser länsstyrelsen att varsamhetsbestämmelserna kan komma att behöva preciseras så att de egenskaper och uttryck som utgör byggnadens karaktär och kulturvärden tydligare framgår på plankartan.

Länsstyrelsen rekommenderar även att planhandlingarna kompletteras med illustrationer som visar vyn från Birger Jarlsgatan och omkringliggande byggnader eftersom taklandskapet är synligt från gata och kringliggande hus och tillbyggnaden kommer att vara högre än det befintliga huset.

Länsstyrelsen tycker också att stadsbyggnadskontoret bör överväga om ordet ursprunglig i planbestämmelsen k3 behöver bytas mot befintlig eftersom inte alla äldre fönster och dörrar är ursprungliga.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Storstockholms Brandförsvär

Storstockholms Brandförsvär anser att det behöver säkerställas inom planprocessen att den tillkommande gårdsbyggnaden inte försämrar utrymningsmöjligheterna för befintlig bebyggelse.

Det byggnadstekniska brandskyddet, för den befintliga bebyggelsen, kan vara baserat på att utrymning ska kunna ske till innergården via räddningstjänstens stegutrustning. I så fall behöver utrymningsmöjligheterna utredas vidare i planarbetet för att säkerställa

Vidare vill Storstockholms Brandförsvär uppmärksamma att utrymning via fönster och räddningstjänstens stegar endast får tillgodoräknas för kontor (verksamhetsklass 1, Vk1) förutsatt att högst 15 personer förväntas utrymma från respektive brandcell enligt BBR.

Utrymning utan räddningstjänstens hjälp, förslagsvis genom implementering av Tr2-trapphus, är alltid att föredra speciellt för byggnader av denna storlek.

Det är också viktigt att säkerställa att den planerade bebyggelsen inte blockerar utrymningsvägar eller gör att krav för utrymning ej längre uppnås.

Möjligheten till räddningsinsats inom planområdet bör tas med i planbeskrivningen för att tillgodose att detta fortsatt beaktas i planarbetet och i projekteringen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Utformning på föreslagen ny bebyggelse kommer att utredas vidare i syfte att hitta volym och uttryck som tar hänsyn till de kulturvärden som finns inom och kring planområdet.

Planhandlingarna kompletteras med illustrationer som visar vyer från omkringliggande gator där upplevelsen av det förändrade taklanskapet framgår, där så är möjligt.

Verksamhetsbestämmelserna preciseras så att de egenskaper och uttryck som utgör byggnadens karaktär och kulturvärden tydligare framgår på plankartan.

För att bemöta Storstockholms Brandförsvars synpunkter tas en brandteknisk utredning fram för att belysa förutsättningar och möjligheter att uppföra ny byggnad.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på planförslaget.

Stadsdelsnämnden

Förvaltningen menar att planförslaget överensstämmer med Stockholms stads översiktsplan och Visionen för City på så sätt att den bidrar till att bibehålla områdets attraktionskraft genom att skapa förutsättning för företagande. Förvaltningen hade dock hellre sett att planförslaget innefattade bostäder för att möta översiktsplanens mål om att berika innerstadens centrala delar med fler nya bostäder.

Förvaltningen anser också att det i planbeskrivningen tydligare borde framgå huruvida och i vilken utsträckning det finns boende och verksamheter i intilliggande fastigheter som påverkas av föreslagen plan. Förvaltningen anser att eventuella närboendes miljö

behöver prioriteras framför mer kontorsyta.

Förvaltningen betonar att påbyggnader och tillbyggnader i stor utsträckning präglar stadsutvecklingen inom Norrmalms stadsdelsområde. Upprepade på- och tillbyggnader av detta slag ökar tätheten i en redan mycket tät del av staden. Förvaltningen anser att denna typ av förtätningar bör innebära kompensationshöjande åtgärder för berikad vegetation, ökad möjlighet till dagvattenhantering och ökade vistelsevärden i närområdet.

Utifrån framtagna planhandlingar upplever förvaltningen att det innebär en utmaning att genomföra föreslagna förändringar och samtidigt ta hänsyn till de stora kulturvärden som finns inom och kring planområdet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget och meddelar att man anser att miljö- och hälsofrågorna har behandlats tillfredställande i planhandlingarna.

Den till planen framtagna luftutredningen visar att förtätningen av gaturummet vid Regeringsgatan har relativt liten påverkan på luftkvaliteten. Enligt beräkningarna klaras miljökvalitetsnormen i utbyggnadsförslaget år 2025 både avseende PM10 och NO2. I planbeskrivningens avsnitt avseende luftkvalitet beskrivs endast situationen för PM10, en beskrivning av NO2 saknas.

I en hårdgjord innerstadsmiljö där kulturhistoriska krav ställs på takens utformning och material så begränsas möjligheten till genomsläppliga ytor. Stadens åtgärdsnivå med 20 mm fördröjning uppfylls inte för planen. Av den totala nytillkommande takytan på ca 275 kvm sker det dock en reglering i plankartan genom en utformningsbestämmelse om att minst 100 kvm av taket ska utformas som grönt vegetationstak. Detta möjliggör en viss fördröjning och rening av dagvattnet innan det leds vidare till reningsverk via det kombinerade avloppsledningsnätet. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att detta är ett rimligt avsteg från stadens åtgärdsnivå avseende dagvattenhantering.

Trafikkontoret

Trafikkontoret anser att föreslagen förändring av detaljplanen inte bedöms ha någon betydande påverkan på trafiken kring fastigheten. Detaljplanen omfattar endast kvartersmark, ingen allmänplatsmark och därför finns inga trafikmiljöer utomhus i planområdet.

Trafikkontoret ser positivt på att planförslaget tillskapar en aktiv fasad mot gatan till skillnad från dagens mer stängda uttryck men betonar att man ej tillåter utåtgående dörrar mot gatumark.

Detaljplanen anger att inga nya parkeringsplatser tillskapas med hänsyn till fastighetens centrala läge. Trafikkontoret har ingen fastställd parkeringsnorm för kontorsytor men kontoret gör bedömningen att det är ett rimligt antagande i detta läge. För att främja ett hållbart resande och för att skapa goda förutsättningar för att cykelpendla så har Stockholms stads riktlinjer för cykelparkering som anger att 10-20 cykelparkeringsplatser bör skapas per 1000 kvm kontorsyta.

Trafikkontoret anser vidare att planen behöver kompletteras med redovisning av hur en tillgänglig angöring är tänkt att ske till verksamheter. Det är också nödvändigt att i planen tydligt redovisa hur avfallshantering är tänkt att lösas inom fastigheten.

Exploateringskontoret

Exploateringskontoret har lämnat synpunkter under hand i detaljplaneprocessen och har inget att erinra i detta skede.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Rådet avstyrker förslag till detaljplan med en tillbyggnad på fastighetens gård, men önskar inskräpa värdet i att utveckla den befintliga bebyggelsen. En viktig del i detta är att öppna upp och tillgängliggöra den idag slutna sockeln mot Regeringsgatan

Rådet anser att tillbyggnaden på avgörande punkter strider mot stadens grundläggande byggnadskultur – från det lilla att lägga fönster i fastighetsgräns – till det stora att heexploatera en stenfastighet och inte respektera en fjärdedels gård. Att kraftigt överskrida 1800-talets redan generösa exploateringsregler medför flera olägenheter. Den främsta är att byggnaden blir mindre hållbar över tid eftersom generaliteten för dess innehåll minskar. En bebyggelse enligt förslaget gör det exempelvis omöjligt att återskapa bostäder i byggnaden pga. det tillkommande husdjuret och de otillräckliga solförhållandena det innebär. Genomförs planerna finns risken att en olycklig praxis etableras som ger sämre förutsättningar för att bevara stenstadens byggnadsskick och att återge kontoriserade fastigheter bostäder. Rådet anser att planförslaget innebär att fastigheten oåterkalleligt kommer att användas för kontorsändamål.

Kulturförvaltningen

Stadsutvecklingsenheten anser att förslaget till detaljplan bör avstyrkas utifrån bedömningen att nybyggnation på fastigheten skulle förvanska byggnaden samt i hög grad påverka bebyggelseområdets kulturhistoriska värden. Åtgärden är därmed inte förenlig med 2 kap. 6 §, 8 kap. 13 och 17 §§ plan-och bygglagen (PBL).

Stadsutvecklingsenheten pekar på att uppförandet av den nya byggnaden skulle innebära att den ursprungliga muren mot Regeringsgatan rivs, att i stort sett hela innergården byggs bort och att fasaden mot Regeringsgatan förändras samt att ett ursprungligt burspråkstorn tas bort. Sammantaget innebär detta en stor negativ påverkan på byggnaden och även en förvanskning. Förslaget påverkar därför den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden.

Vidare menar stadsutvecklingsenheten att den föreslagna nya byggnaden även får stor negativ påverkan på stadsbilden och kvarterets utformning mot Regeringsgatan - i och med att gårdsrummet byggs igen. Kvarteret är smalt, vilket beror på dess anpassning till terräng och andra förutsättningar på platsen, så som gatusträckningarnas anpassning efter topografin. Detta är även något som framgår i den antikvariska konsekvensanalysen, att förslaget skulle: "motverka den stora öppna innergård som byggnaden ursprungligen är gestaltad för". Kvarteret är med anledning av dess smalhet uppbyggt med öppna gårdsrum mot Regeringsgatan. Även huset – ursprungligen bostadshus – är gestaltat efter dessa förutsättningar. Ett slutet kvarter skulle inte ha gett det solljus som vid uppförandetiden eftersträvades i en bostad. Snarare skulle ett slutande av kvarteret bryta mot de förutsättningar som byggnaden ursprungligen är gestaltad enligt – då som nu.

Stadsutvecklingsenheten delar däremot inte bedömningen i den antikvariska konsekvensanalysen där det anges att "tillbyggnaden skulle medverka till att fullfölja principen om att sluta kvarteret, så som det en gång var tänkt". Stadsutvecklingsenheten har inte funnit belägg för det påståendet. Att sluta kvarteret har troligen inte varit en intention, bland annat med hänvisning till resonemanget ovan.

Stadsutvecklingsenheten anser att det är positivt att den befintliga byggnaden föreslås få skydds- och varsamhetsbestämmelser i plankartan. Angående varsamhetsbestämmelserna anser stadsutvecklingsenheten att meningen "Biograflokalen får dock ändras för att anpassas till andra funktioner än sin ursprungsfunktion" bör utgå i k2. Användningen regleras i lämpligen i en användningsbestämmelse. Vidare kan k3 förslagsvis formuleras så här:

"Ursprungliga entréportar och fönster på byggnadsfasader utmed fastighetsgräns mot Birger Jarlsgatan, Jutas Backe och Regeringsgatan ska bevaras eller ersättas med lika.", i stället för:

"Ursprungliga entréportar och fönster på byggnadsfasader utmed fastighetsgräns mot Birger Jarlsgatan, Jutas Backe och Regeringsgatan ska bibehållas till sin utformning."

Avslutningsvis behöver formuleringen "[...] ta särskilt stor hänsyn till byggnadens karaktär och kulturvärden" i både k1 och k4 preciseras för att vara användbar i en bygglovsprövning.

Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på föreslagen detaljplan.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Utformning på föreslagen ny bebyggelse kommer att utredas vidare i syfte att hitta volym och uttryck som tar hänsyn till de kulturvärden som finns inom och kring planområdet.

Det finns idag inga gröna värden inom fastigheten då hela fastigheten är hårdgjord. Detaljplanen kommer hålla fast vid bestämmelsen om vegetationsklätt tak om minst 100 kvadratmeter. Dock är detta en grönska som ej upplevs från omkringliggande gator.

En ljusstudie kommer att utföras för att utreda den föreslagna byggnadens konsekvenser för angränsande bebyggelse. Fönster på fasad som vetter mot Såpsjudaren 15 tas bort.

Planbeskrivningen kompletteras avseende luftkvalitet och beskrivning av NO2 i enlighet med framtagna utredning. Dessutom kommer planbestämmelsernas formulering att ses över i den fortsatta processen.

Planbeskrivningen kommer att kompletteras med tydligare redovisning av cykelparkeringar inom fastigheten samt tillgängliga entréer och avfallshantering.

Övriga remissinstanser

Stockholm Vatten AB

Stockholm Vatten och Avfall vill uppmärksamma planavdelningen om att det inte finns någon information om avfallshantering i planbeskrivningen.

Vidare förutsätter man att VA-försörjning till fastigheten, även fortsättningsvis, sker från befintliga servisledningar för vatten och kombinerat avloppsvatten i Birger Jarlsgatan.

Att dagvattenhanteringen förbättras i samband med ombyggnation ses som positivt men det kan finnas risk att nya instängda områden skapas när flödesvägen in mot innergården stängs, vilket bör utredas.

Inom fastigheten bör man i samband med nybyggnation skilja på spill- och dagvattenledningar fram till förbindelsepunkt, för att möjliggöra ett framtida duplikat system i allmän gata.

Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +50 vilket vid normalt anordnande av installationen kan innebära att tryckstegring erfordras för tappställen över nivån +30 m. Sådan tryckstegring bekostas ej av Stockholm Vatten och Avfall.

Stockholm Exergi

Stockholm Exergi meddelar att man har ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla inom fastigheten som måste beaktas.

I närheten av det angivna området finns även en undermarksanläggning.

Vid planering, projektering och utförande av aktiviteter som innebär sprängning, fullborrning, linsågning, hydraulspräckning, bergspräckning, pålning, spontslagnig, bergtätning eller liknande arbeten ska Stockholm Exergi Tunnlar kontaktas för kontroll av genomförbarhet och godkännande.

Ellevio

Ellevio har lämnat följande synpunkter.

Ellevio lokalnät har en inhyst nätstation vid Regeringsgatan 94 i Såpsjudaren 15 i ett utrymme som vetter mot den planerade byggnaden. Nätstationen måste beaktas.

Det är ytterst viktigt att nätstationens angorings- och utrymningsväg mot Regeringsgatan inte vid något tillfälle blockeras i samband med byggåtgärder och planens genomförande.

Ellevio måste av drifts- och personsäkerhetsskäl vid all tid ha åtkomst till nätstationsutrymmet via dörr mot gatan.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen avvisar planförslaget. I det liggande förslaget skulle alltför mycket av den befintliga bebyggelsens kulturmiljövärden förloras om den stora öppna innergården mot Regeringsgatan försvinner genom en utfyllnad.

Hyresgästföreningen är av uppfattningen att all förtätning med bebyggelse av hus i den redan alltför täta staden leder till en ännu mörkare stad med mindre utomhusytor för vistelse, mer trafik, sämre luft, högre ljudnivåer och större trängsel.

Hyresgästföreningen poängterar också att det redan är en skev fördelning i innerstaden mellan bostäder och arbetsplatser, vilket bland annat leder till en alltför belastad trafik, långa arbetsresor och en otrygg stad. Hyresgästföreningen kräver ett större perspektiv och ett bättre helhetsgrepp i stadsplaneringen.

Hyresgästföreningen påtalar vidare att sektionerna är svåra att förstå samt att ljusstudierna är svårlästa och frågar hur angränsande bebyggelse kan komma att påverkas. Förslaget till byggnadsförtätning kommer leda till att kvalitetsnormen för miljön på den västra sidan av Regeringsgatan inte klaras.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Utformning på föreslagen ny bebyggelse kommer att utredas vidare i syfte att hitta volym och uttryck som tar hänsyn till de kulturvärden som finns inom och kring planområdet. En ljusstudie kommer utföras för att utreda den föreslagna byggnadens konsekvenser för angränsande bebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret anser att en tillkommande bebyggelse inom fastigheten är möjlig att uppföra. Fastigheten ligger i nära anslutning till kollektivtrafik med hög kapacitet. Planbeskrivningens illustrationer kommer att ses över och förtydligas.

Planhandlingarna kompletteras med redovisning över hur avfallshanteringen är tänkt att lösas inom fastigheten.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

KLP Viken AB

I egenskap av ägare till grannfastigheten Såpsjudaren 15 avstyrker KLP Viken AB detaljplaneförslaget såsom det utformats i samrådshandlingarna.

KLP Viken AB anser att det föreligger betydande brister i utredningen av påverkan på omgivningen i allmänhet och konsekvenser på Såpsjudaren 15 i synnerhet. Detaljplaneförslaget medför även begränsningar för de övriga kvarterets utvecklingsmöjligheter, särskilt sett ur perspektivet att tillbyggnaden på Såpsjudaren 1 skapar en ny utgångspunkt för vilka förtätningar utmed Regeringsgatan som staden anser acceptabla.

KLP Viken AB anser att detaljplaneförslaget, i de avseenden som anges nedan, inte tillgodoser befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden såsom avses i 4 kap. 36 § plan och bygglagen (PBL). Vidare är detaljplaneförslaget inte utformat med beaktande av de hänsynstaganden som måste ske enligt 2 kap. PBL. Detta gäller i synnerhet 2 kap. 6 § PBL, avseende bebyggelsens utformning och placering på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till nedanstående punkter:

1. Stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan
2. Skydd mot uppkomst och spridning av brand

8. Behovet av framtida förändringar och kompletteringar

KLP anser att detaljplaneförslaget tillskapar en maximerad byggrätt med fönsterfasad i fastighetsgräns som är beroende av utrymmen på grannfastigheten och därmed indirekt tar dessa utrymmen i anspråk. Detta får allvarliga konsekvenser för Såpsjudaren 15 genom att:

- Byggregler om avstånd mellan byggnader ur brandskyddssynpunkt bara kan tillgodoses på ena sidan fastighetsgränsen
- Dispositions- samt ombyggnadsmöjligheterna för befintliga lokaler påverkas i stor omfattning genom att dagsljusstillgången begränsas avsevärt.

KLP anser att detaljplaneförslaget måste omarbetas så att det införs bestämmelser med syfte att hantera brandskyddshänsyn inom den egna fastigheten. Om det av någon möjlighet anses säkerställt att ett kortare brandavstånd kan antas, måste det tas hänsyn till att det totala brandavståndet ska fördelas lika mellan Såpsjudaren 15 och Såpsjudaren 1. Detta är den enda lösningen som inte innebär ett oacceptabelt intrång på Såpsjudaren 15.

KLP anser vidare att det föreligger krav på dagsljus för såväl tillbyggnaden enligt detaljplaneförslaget som befintlig byggnad på Såpsjudaren 15. Den föreslagna tillbyggnaden inom Såpsjudaren 1 kommer att kraftigt reducera tillgången på dagsljus för befintlig bebyggelse och pågående användning inom Såpsjudaren 15, vilket är oacceptabelt.

Vidare blir den föreslagna tillbyggnaden inom Såpsjudaren 1, på grund av sin fönsterfasad i fastighetsgräns, beroende av grannfastighetens gård för att klara sitt eget dagsljusbehov – även detta är oacceptabelt.

Liksom för brandskyddsavståndet måste detaljplaneförslaget omarbetas så att byggnaden flyttas tillbaka från fastighetsgränsen så att den inte blir beroende av utrymmen på annan fastighet för att uppfylla sina egna dagsljuskrav. Efter en avvägning av det totala utrymme som behövs för dagsljusstillgång för en tillbyggnad på Såpsjudaren 1, ska utrymmet fördelas över Såpsjudaren 1 och 15 så att båda fastigheterna måste bidra till utrymmet i motsvarande mån.

KLP anser även att detaljplaneförslaget för Såpsjudaren 1 kommer att bryta den eftersträlvade enhetligheten på fasaderna mot Regeringsgatan.

Flyglarna på Såpsjudaren 15, mot Regeringsgatan, byggdes till de ursprungliga byggnadskropparna under 1990-talet enligt detaljplan DP 8529. Planens syfte var att fullfölja kvarterets stadsbildsmässiga tema, så att fasaderna mot Regeringsgatan på ett enhetligt sätt skulle bestå av uppskjutande gavlar och öppna gårdar.

KLP anser att det inte har tagits tillräcklig hänsyn till den långsiktiga påverkan som planen har. Tidigare mål med stadsbilden har genom detaljplaneförslaget satts åtsidan och det görs på ett sätt som försvårar liknande utveckling i resten av kvarteret. KLP anser att Stadsbyggnadskontoret genom denna lösning visar att det är möjligt att förtäta kvarteret, men omöjliggör samtidigt en framtida enhetlig kvartersstruktur.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret anser att den tillkommande volymen är lämplig utifrån platsens och kvarterets förutsättningar. Kvarteret har sett en förändrad användning och utformning genom åren. Med stadsplan PL5313 från 1958 reglerades användningen för hela kvarteret till kontorsändamål samt att flyglar mot Regeringsgatan togs bort. Därefter skedde ytterligare en förändring för kvarteret med detaljplan DP8529 från 1989 som åter gav möjlighet för flyglar inom Såpsjudaren 15. Strukturer kan förändras över tid. Kontoret anser att det är möjligt med den förändring som nu föreslås då förslaget är väl gestaltat och harmonierar med befintlig bebyggelse inom det aktuella planområdet, samt att kontoret anser att Regeringsgatan kan hantera denna förändring som planen innebär avseende volym och strukturförändring.

Förändringar behöver ske för att förslaget ska kunna gå vidare. Bland annat ska fönster på fasad som vetter mot Såpsjudaren 15 tas bort. Kontoret vill dock uppmärksamma på att det är möjligt med fönster i fastighetsgräns mot annan fastighet om båda fastigheterna är överens och ett servitut för det upprättas. Detaljplanen kommer inte att förbjuda en sådan eventuell hantering.

En dagsljusstudie kommer utföras för att utreda den föreslagna byggnadens konsekvenser för angränsande bebyggelse samt sin egen.

En brandteknisk utredning kommer att tas fram för att belysa förutsättningar och möjligheter att uppföra ny byggnad. Fönster på fasad som vetter mot Såpsjudaren 15 tas bort.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan planens syfte att möjliggöra en utbyggnad inom fastigheten Såpsjudaren 1 och angränsande fastighet Såpsjudaren 15 kunnat identifieras. En stor del av synpunkterna på planförslaget relaterar till frågor om dagsljus och brandsäkerhet. Utredningar kommer att

tas fram som belyser detta och tydliggör att inga fönster kommer att tillåtas i fasad i fastighetsgräns samt att gällande brandskyddskrav följs.

Det finns också intressekonflikter mellan planförslagets syfte att möjliggöra en tillbyggnad samt kvarterets och stadsbildens struktur. Mot förslaget lyfts synpunkter om att förslaget innebär en förvanskning av stadsbilden och tar bort den ursprungliga tanken för kvarteret med sin utformning med öppenhet mot Regeringsgatan. Stadsbyggnadskontoret anser att den föreslagna utformningen och utbredningen av tillkommande bebyggelse inom fastigheten är ett väl avvägt och väl gestaltat förslag som tillför stadsbilden värden. Den tillkommande byggnadens höjd och takets utformning behöver kommer att ses över inför granskning.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare:

- Utformningen av tak kommer att bearbetas.
- Fasadmaterialet kommer att bearbetas
- Sockelvåningens gestaltning mot Regeringsgatan kommer att bearbetas

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att byggnadens höjd blir lägre genom att den översta takvåningen tas bort, samt att fönster i fastighetsgräns mot Såpsjudaren 15 tas bort.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Maria Sahlstrand
planchef

Carl-Henrik Barnekow
stadsplanerare