

**Handläggare**  
Mattias Olsson  
Telefon 08-508 27 178**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Såpsjudaren 1 i stadsdelen Norrmalm (kontor)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi		
Stadsbyggnadsdirektör	Monika Joelsson	Maria Sahlstrand
	Avdelningschef	Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförandet av en gårdsbebyggelse på fastigheten Såpsjudaren 1 för kontorsändamål. Den nya bebyggelsen föreslås placeras på den inre gården och ansluta mot befintlig byggnad vid Regeringsgatan. Byggnaden föreslås uppföras i sex våningar med den översta våningen indragen.

Planområdet ligger centralt beläget mot Regeringsgatan i den del som utpekats som stenstaden i översiktsplanen. Fastigheten Såpsjudaren 1 uppfördes 1919 och ägs av Sparbössan Fastigheter AB. Den innehåller kontorslokaler samt biograf Sture och restaurang i bottenvåningen mot Birger Jarlsgatan.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen då det bidrar till målet om en växande stad med fler arbetsplatser och service som ger människor och företag goda förutsättningar att utvecklas. Norrmalm är utpekad som ett område där komplettering med blandad stadsbebyggelse föreslås. Vid komplettering ska hänsyn tas till kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Gestaltning bör utgå från hur ny byggnad förhåller sig till befintligt stadsrum och bebyggelse med syfte att skapa en väl sammansatt helhet.

Sammanfattningsvis bedömer stadsbyggnadskontoret att platsen är möjlig att pröva för kompletterande bebyggelse för kontorsändamål. Stadsbyggnadskontoret föreslår därför att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet ska påbörjas.

## UTLÅTANDE

### Syfte

Planens syfte är att möjliggöra att en ny byggnad i sex våningar för kontorsändamål kan uppföras inom fastigheten.

### Bakgrund

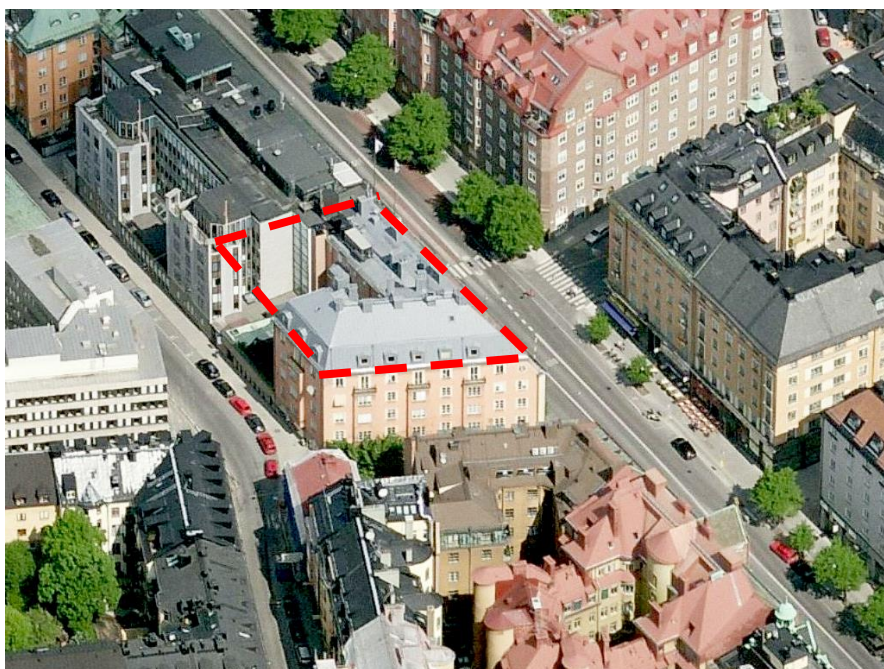
#### Plandata

##### Läge

Kvarteret Såpsjudaren ligger inom stadsdelen Norrmalm och är beläget mellan Birger Jarslgatan, Jutas backe och Regeringsgatan.



*Fastigheten Såpsjudaren 1, markerad med svart markering.*



*Fastigheten Såpsjudaren 1 sedd från söder inom röd markering.*

#### Planområdet

Planområdet omfattar fastigheten Såpsjudaren 1.

#### Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten är PL 5313 från år 1958.

Fastigheten är på plankartan betecknad med R vilket står för kontors- och affärsverksamhet.

#### Markägoförhållanden

Sparbössan Fastigheter AB äger fastigheten.

### Övergripande beslut och styrande dokument

#### Översiktsplan

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

### Nuvarande förhållanden

#### 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 Normalm. Söder om Jutas backe är Regeringsgatan endast 12 meter, fortfarande samma smala mått som på 1600-talet. Såpsjudaren 1 ligger vid platsen där Regeringsgatan ändrar riktning och bredd. Ändringen är från slutet av 1800-talet och följer dåvarande byggnadsstadgas rekommenderade mått om 18 meter.

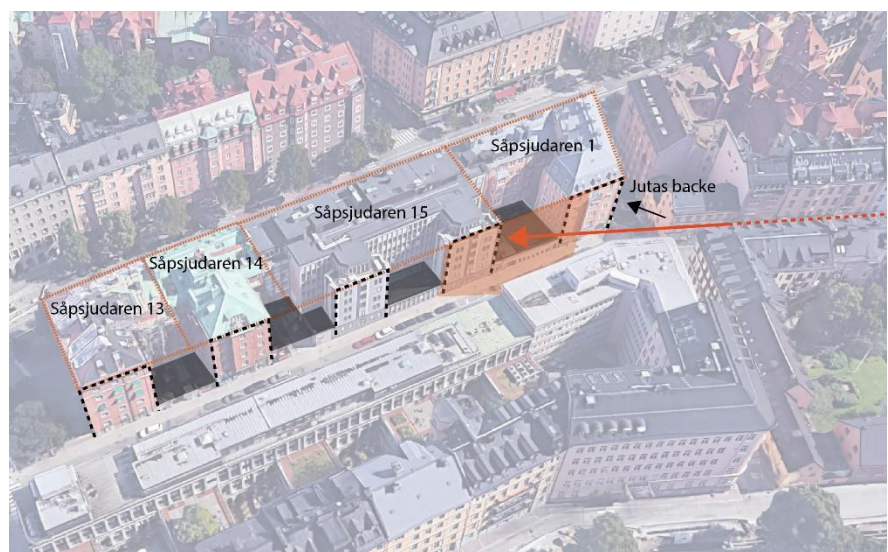


Kvarteret ingår som en del i stenstaden som karakteriseras av slutna kvarter och taklanskap med brutna, flacka takfall. Sockelvåningarna är ofta rusticerade med stora butiksfönster och indragna portar.

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.

Såpsjudaren 1 uppfördes 1919-1920 som ett bostadshus av byggherre och byggmästare CGF Winkvist efter ritningar av Östlihn & Stark. År 1974 byggdes fastigheten om till kontorsfastighet med lokaler för biograf (Biografen Sture) och restaurang i bottenplan mot Birger Jarlsgatan

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.*

### Kulturmiljö

Fastigheten är belägen inom riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. Fastigheten Såpsjudaren 1 är gulklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering vilket betyder att fastigheten har bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

### Trafik och kollektivtrafik

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 de närmaste stationerna är Hötorget och Rådmansgatan. Stombusslinje 2 trafikerar Birger Jarlsgatan.

### Miljö

Den föreslagna bebyggelsen är placerad i ett bullerutsatt läge mot Regeringsgatan med nivåer mellan 60-70dBA. För att säkerställa en god ljudmiljö inomhus behöver frågan utredas i det fortsatta planarbetet.

### Vattenfrågor

Staden har tagit fram en dagvattenpolicy med så kallad åtgärdsnivå som gäller vid nybyggnation och större ombyggnation i syfte att bidra till att klara miljö kvalitetsnormerna. Då detaljplanen inte avser utöka byggnadsarean på ett sätt som minskar markens infiltrationsmöjligheter eller kräver ledningsomläggningar som innebär stora ingrepp i gaturummet bedöms åtgärdsnivån inte behöva tillämpas.

### Översvämningsrisk

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. I det fortsatta planarbetet behöver dagvattenhanteringen studeras vidare.

### Riskfrågor

Inga ökade risker eller osäkerheter har definierats i och med ett genomförande av planen.

### Service, idrott och kultur

Fastigheten innehåller idag kontor, biograf och restaurang och är placerad i ett läge mycket nära ett rikt utbud av kultur och kommersiell service i Stockholms City.

### Teknisk försörjning

Bebyggelsen inom planområdet är kopplad till befintliga ledningsnät för vatten, avlopp, el, tele och fjärrvärme. Hänsyn ska tas till befintliga servisledningar inom planområdet.

## Planförslaget

Planförslaget innebär uppförande av en ny byggnad på gården i sex våningar. Den sjätte våningen föreslås vara indragen från fasadliv med teknikutrymmen under tak. 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 m<sup>2</sup> kontor och cirka 200 m<sup>2</sup> teknikutrymme.



*Befintlig situation utan ny byggnad. Vy av Regeringsgatan från söder.*





*Vy av Regeringsgatan från söder. Sockel, fasad och takutformning betonar samhörighet med befintlig byggnad. Pågående bearbetning. Bild AIX Arkitekter.*



*Vy av Regeringsgatan från nordväst med ny byggnad placerad invid befintlig. Pågående bearbetning. Bild AIX Arkitekter.*



*Vy av föreslagen byggnad från Regeringsgatans västra sida. Pågående bearbetning. Bild AIX Arkitekter.*



SPARBÖSSAN Fastigheter AB  
KV SÄPSJUDAREN 1  
Fasad mot Regeringsgatan  
Skiss  
Skala 1:150 (A3)  
AIX Arkitekter AB 2019-10-31

*Skiss på fasad mot Regeringsgatan. Pågående bearbetning. Bild AIX Arkitekter.*

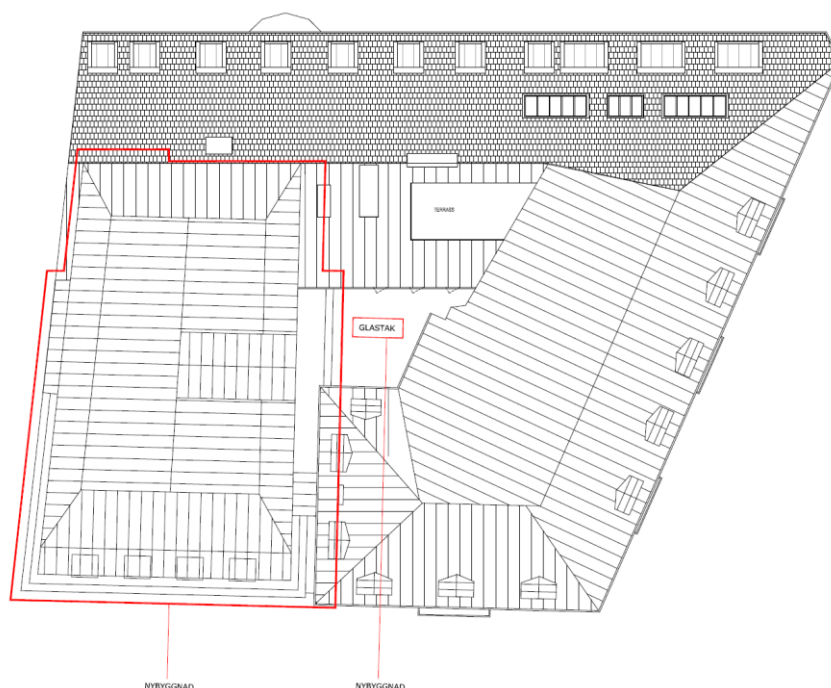




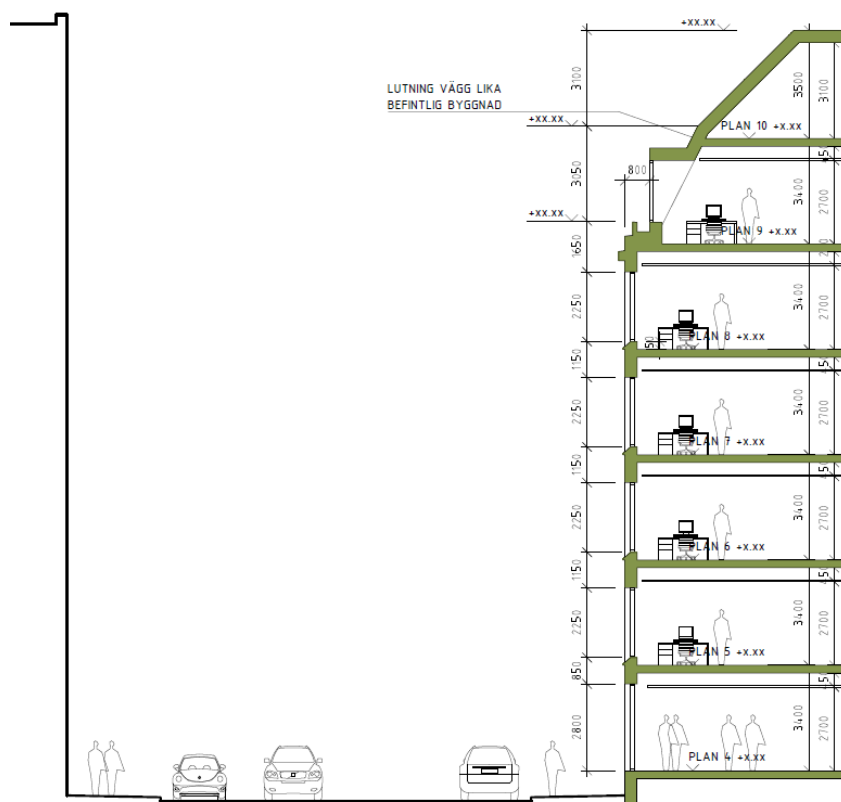
Skiss på föreslaget entréplan. Ny byggnad markerad med rött. Byggnaden placeras på den inre gården invid befintlig byggnad och mot fastighetsgräns till grannfastigheten.



Skiss på föreslaget normalplan. Ny byggnad markerad med rött. Byggnaden placeras på den inre gården invid befintlig byggnad, och mot fastighetsgräns till grannfastigheten.



Skiss på föreslaget takplan. Ny byggnad markerad med rött.



Skiss på sektion genom Regeringsgatan. Bild AIX Arkitekter

Den nya byggnaden avses att utformas med utgångspunkt i den specifika platsens karaktärsdrag och stenstadens grammatik.

Gestaltungsprincipen för den nya byggnaden är att tillföra en byggnadskropp som förhåller sig till befintlig byggnad och tydligt

utgör ett samtida tillägg i staden. Den nya byggnaden placeras intill befintlig byggnad och samspelar med denna genom höjd, takutformning och framträdande stenfasad.

Byggnaden ges en markerad sockelvåning som urskiljer sig i material och kulör från övrig fasad och får en tydligt markerad entré mot Regeringsgatan.

#### Angöring och tillgänglighet

Angöring till den föreslagna bebyggelsen kommer att ske via Regeringsgatan. Ny entré mot Regeringsgatan föreslås utformas som möjlig ny huvudentré. Ny byggnad möjliggör uppförande av ny hiss som ökar tillgängligheten inom befintlig fastighet.

### **Planförslagets konsekvenser**

#### **En växande stad**

##### Kontorslokaler

Totalt tillskapas kontorslokaler i ett centralt läge med en total yta om ca 1600 m<sup>2</sup>.

##### Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget bidrar positivt till omgivande lokala näringsidkare, och till Stockholms närings- och kulturliv som helhet. Planförslaget innebär tillskapande av kontorslokaler i ett centralt läge. I kvarteret ingår också biograf Sture som fortsättningsvis kommer fungera som biograf.

##### Kulturmiljö i en växande stad

Genom att tillkommande byggnad tydligt förhåller sig till stenstadens karaktär, intilliggande byggnader och gaturummets sammanhang bidrar förslaget till förståelse och läsbarhet av stadens historia.

Det smala kvarteret Såpsjudaren utgörs idag av små gårdar mellan gavlar av hus mot den här delen av Regeringsgatan. Föreslagen byggnad i Såpsjudaren 1 skapar en tydligare stenstadskaraktär med sammanhängande fasader mot gatan.

#### **En sammanhängande stad**

##### Barnperspektivet

Inom fastigheten finns idag inga direkta vistelseytor för barn då fastigheten endast består av kontorsbebyggelse.



### Jämställdhet

I samband med en utveckling av fastigheten kan tryggheten i området förbättras då fler människor kommer att röra sig i närområdet och i fastigheten. Planförslaget innebär att bottenvåningen berikas med en entré som genererar liv, rörelse och ljus. Närheten till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar är positiv ur ett jämställdhetsperspektiv eftersom det finns flera möjliga transportsätt.

### Planprocess

#### Process

Planen handläggs med standardförfarande.

Nästa tillfälle detaljplanen redovisas för stadsbyggnadsnämnden är vid redovisning efter samråd.

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller miljöbalken 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget är av begränsad omfattning och överensstämmer med översiktsplanens intentioner. 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. De miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### Tidplan

Planen handläggs med standardförfarande.

Preliminär tidsplan:

Start-PM: Q3 2019

Samråd: Q1 2020

Granskning: Q2 2020

Antagande: Q3 2020

### Planavtal

Planavtal kommer att upprättats med fastighetsägaren för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättandet av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret anser att planen överensstämmer med översiktsplanen då den på ett bra sätt bidrar till att målet om att berika innerstadens centrala delar med nya arbetsplatser.

Den föreslagna byggnaden bedöms kunna bidra till att utveckla gaturummet till ett mer sammanhängande kvarter och med en tydlig entré mot gatan. Detta medverkar till ett ökat gatuliv med mer rörelse längs Regeringsgatan.

I det fortsatta planarbetet kommer det studeras hur ny byggnad förhåller sig till befintlig byggnad och Regeringsgatans gaturum med syfte att de ska upplevas som en väl sammansatt helhet med hänsyn tagen till de kulturhistoriska värdena. Vidare behöver frågor avseende tillgänglighet och utrymning studeras i planarbetet.

Sammanfattningsvis bedömer stadsbyggnadskontoret att platsen är lämplig att pröva för kompletterande bebyggelse för kontorsändamål.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet ska påbörjas

SLUT