

**Handläggare**  
Carl-Henrik Barnekow  
Telefon 08-508 27 178**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Såpsjudaren 1 i stadsdelen Norrmalm (kontor och centrumanvändning)**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Monika Joelsson Vestlund  
Tf stadsbyggnadsdirektörMartin Schröder      Maria Sahlstrand  
Tf avdelningschef      Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförandet av en ny byggnad för kontorsändamål på fastigheten Såpsjudaren 1. Den nya byggnaden föreslås placeras på gården och ansluta mot befintlig byggnad vid Regeringsgatan. Ett vidare syfte är att den värna den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska värden genom införande av rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Planförslaget skickades på samråd 3 november 2020 till 14 december 2020. 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 stadsmiljön.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer det i det följande planarbetet att studeras vidare hur dagsljus påverkas, brandskydd säkerställs, tillbyggnadens takutformning anpassas till kvarteret samt hur fasadgestaltning kan anpassas till befintlig bebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet samt att reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
start.stockholm*Bilaga: Samrådsredogörelse GDPR*

## UTLÅTANDE

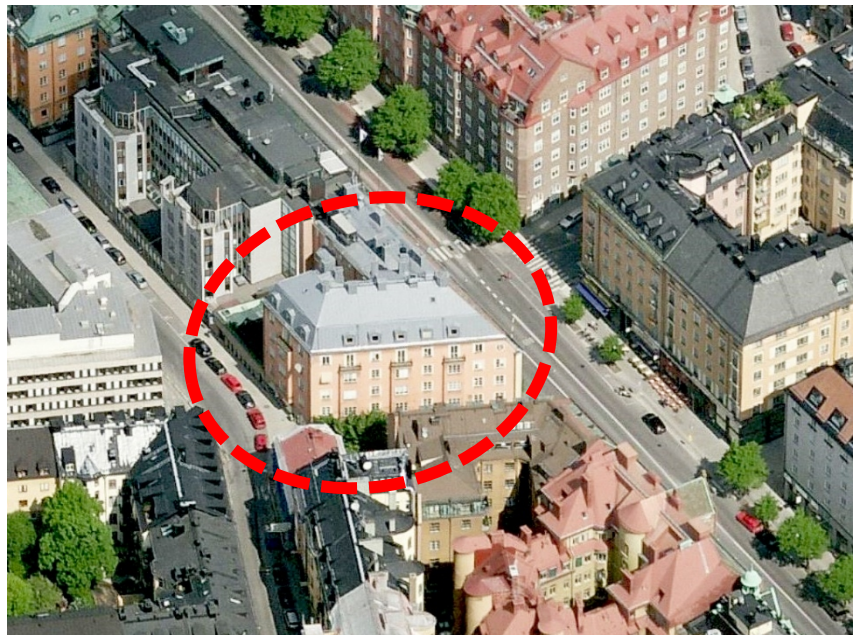
### Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för 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. Syftet är även att värna den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska värden genom införande av rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser.

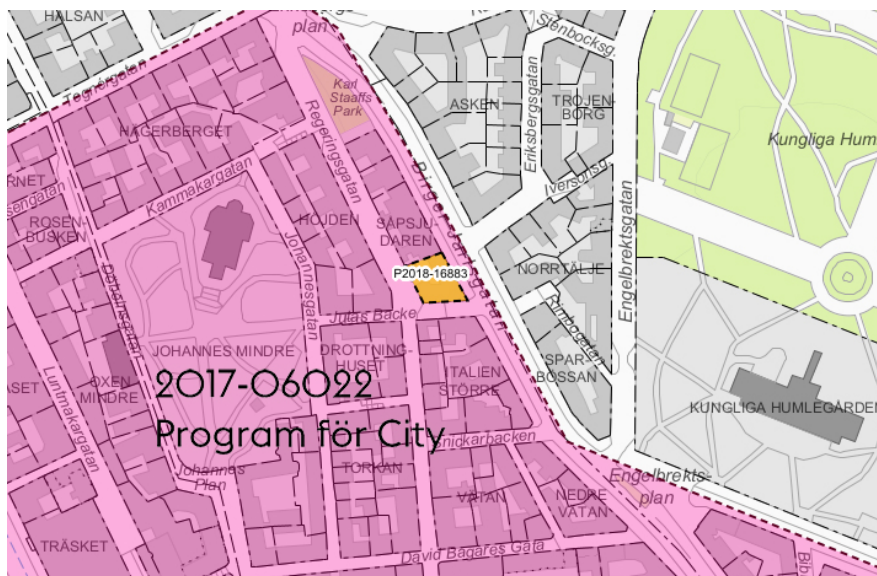
### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet omfattar fastigheten Såpsjudaren 1 som är belägen mellan Regeringsgatan, Birger Jarlsgatan och Jutas Backe på Norrmalm. Sparbössan Fastigheter AB äger fastigheten som omfattar 1057 m<sup>2</sup>.



*Fastigheten Såpsjudaren 1 sedd från söder inom röd markering. Foto: SBK*



Karta som visar planområdets läge och avgränsning. Rosa markering visar gällande programområde för city. Planområdet för Såpsjudaren 1 i mitten av bilden. Karta: SBK

### **Pågående detaljplaner i området**

Inga pågående planer i området.

### **Gällande detaljplaner**

PL 5313 från år 1958. Fastigheten är på plankartan betecknad med R vilket medger kontors- och affärsverksamhet.

### **Markägförhållanden**

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

### **Relaterade beslut och styrande dokument**

#### **Riksintressen**

Kvarteret Såpsjudaren är beläget inom riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115). Planen bedöms inte påtagligt påverka riksintresset.

#### **Översiktsplan**

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

#### **Stockholms byggnadsordning**

I Stockholms byggnadsordning är området beskrivet som stenstad. I vägledningen står bland annat att ny bebyggelse bör utformas så att stenstadens blandning av bostäder och verksamheter tas tillvara och utvecklas samt att omvandling av befintliga lokaler i bottenvåningar

till bostäder ska undvikas. Vid ombyggnad och renovering ska karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt tas till vara.

### **Nuvarande förhållanden**

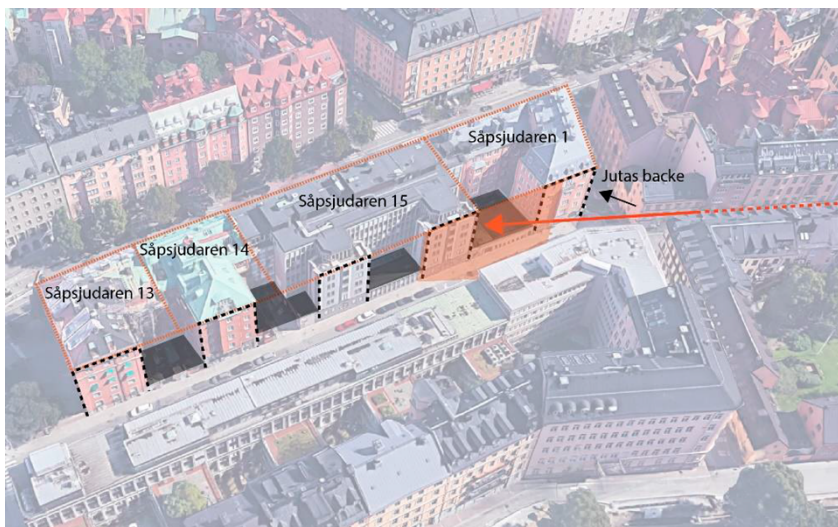
Befintlig byggnad uppfördes 1919-1920 som ett bostadshus med biografssalong i bottenvåningen. År 1974 byggdes fastigheten om till kontorsfastighet med restaurang i bottenplan mot Birger Jarlsgatan.

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. Fasader är utförda i puts med spröjsade fönster. Taket mot Birger Jarlsgatan är i tegel och mot Regeringsgatan och mot Jutas Backe är det utfört i målad plåt. Byggnaden har i stort bevarat sitt uttryck från 20-talet och utgör en viktig del av hur gaturummen upplevs från Birger Jarlsgatan och Regeringsgatan.

Kvarteret ingår som en del i stenstaden som karakteriseras av slutna kvarter och taklandskap med brutna, flacka takfall. 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 utgörs av husgavlar med mellanliggande mindre gårdar som framträdande motiv. Gavlarna utgör en grupp högresta solitärer med en gemensam takfotshöjd. Byggnaden i hörnet inom 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.

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.

Fastigheten är helt hårdgjord. Innergården avvattnas med gårdsbrunnar som är anslutna till det kombinerade avloppledningsnätet. Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Strömmen. 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.



*Vy från väster över kvarteret med gavelmotiv, små gårdar och där bebyggelsen i Såpsjudaren 1 och 15 tillsammans bildar fondmotiv längs Regeringsgatan söderifrån. Röd pil från höger på bilden markerar siktlinje från Regeringsgatan.  
Illustration: AIX Arkitekter*

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

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

I bottenvåningen mot Birger Jarlsgatan finns biografen Sture och en lokal med restaurang.

## Planförslaget

### Planens innehåll

Planförslaget innebär uppförande av en ny byggnad på gården, vilket utgörs av taket till biografsalongen för biografen Sture. Byggnaden föreslås uppföras i sex våningar med den översta våningen indragen med ett brant takfall likt nuvarande byggnad. Gårdshuset placeras invid och i liv med befintlig byggnad och sträcker sig till gränsen mot grannfastigheten Såpsjudaren 15 i norr. 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.

### Arkitektonisk idé

Den arkitektoniska idén tar sin 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 utgör ett samtida tillägg i stadsrummet. Den nya byggnaden placeras intill befintlig byggnad och samordnas med denna genom bland annat sockelmotiv, fasadmaterial, byggnadshöjd och takutformning.

Användningsbestämmelsen föreslås fortsatt vara kontorsändamål och centrumändamål i bottenvåning mot Birger Jarlsgatan.

Den nya byggnaden angörs från Regeringsgatan, varigenom ny hiss säkerställer tillgängligheten till både nya och befintliga kontorslokaler.

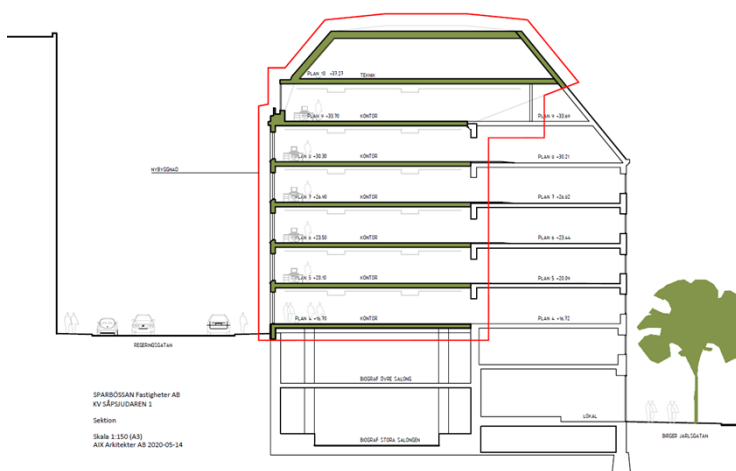


*Vy - Regeringsgatan från söder. Sockel, fasad och takutformning betonar samhörighet med befintlig byggnad. Foto taget från samrådshandlingen. Förslaget ska bearbetas inför granskningen. Fotomontage: AIX Arkitekter*

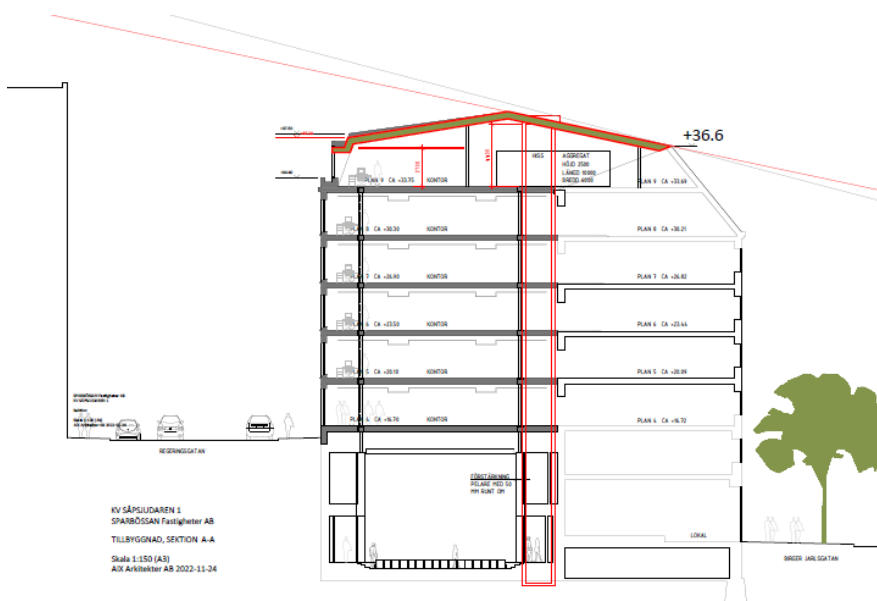


### Förslag till ändringar inför granskning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planförslaget ändras genom att den i samrådet föreslagna teknikvåningen tas bort. Därefter ska kvarvarande takvåning sänkas och anpassas till det befintliga taket vad gäller brytpunkt och lutning mot fasaden. Takkupor ska på den nya byggnaden anpassas till befintliga takkupor. Fasadmaterial ska harmoniera med befintlig byggnad.



*Sektion av föreslagen tillbyggnad under samrådet och dess anslutning mot befintlig byggnad längs Birger Jarlsgatan. Ny byggnad markerad med rött. Sektion: AIX Arkitekter*



*Sektion av föreslagen tillbyggnad inför granskning och dess anslutning mot befintlig byggnad längs Birger Jarlsgatan. Den översta teknikvåningen tas bort och taket sänks Sektion: AIX Arkitekter*

Avseende fasadmateriäl föreslås det i samråd en fasad i sten. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en fasad i puts harmonierar bättre med befintlig byggnad varför förslaget ska ändras så att en fasad i puts föreslås. Takkupornas utformning ska vara lika befintliga i höjd och antal, samt placeras på ett sätt som bidrar till en balans.

## Planförslagets konsekvenser

### En socialt sammanhållen stad

Användningen kontor och centrumanvändning ger goda möjligheter att skapa mötesplatser för människor.

### Trygghet

Byggnadens olika användningar bidrar till närvaro över stor del av dygnet och därmed en mer trygg och levande stadsmiljö. Förslaget bedöms bidra med en mer aktiv bottenvåning vilket har potential att öka tryggheten längst Regeringsgatan.

### Jämställdhet

Planen bedöms inte påverka stadens jämställdhetsarbete negativt. Byggnaden bidrar med att möjliggöra fler arbetsplatser i ett centralt läge.

### Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget tillskapar fler arbetsplatser. Tidigare bristande tillgänglighet i befintlig kontorsbyggnad åtgärdas genom ny hiss i tillbyggnaden.

### Kulturmiljö i en växande stad

De skydds- och varsamhetsbestämmelser som föreslås i planen bedöms som tillräckliga för att skydda den kulturhistoriska miljön vid ett genomförande av planförslaget.

### Arkitektur och gestaltning

Ny bebyggelse ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet, anknyta till befintlig bebyggelse samt tillföra värden till stadsmiljön vilket säkerställs genom utformningsbestämmelser.

### Trafik och mobilitet

Planen bedöms inte medföra några konsekvenser för trafik och mobilitet då detaljplanen endast omfattar kvartersmark. Med hänsyn till fastighetens centrala läge tillskapas inga nya parkeringsplatser. Ett antal cykelparkeringsplatser möjliggörs inom fastigheten.

### Grön och vattennära stad

Fastigheten är helt hårdgjord och saknar växtlighet. Det är möjligt att utföra den föreslagna byggnaden med grönt tak. Lämpligheten behöver dock utredas i relation till kulturmiljön och påverkan på stadsbilden.

### Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget ger fortsatt möjlighet till restaurang och biografverksamhet inom fastigheten.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Dagvattenhanteringen förbättras i samband med att bestämmelse för tillbyggnad anger del av tak som vegetationsbeklätt. I och med ny tillbyggnad åtgärdas de platser på gården som idag riskeras att översvämmas vid skyfall.

### Teknisk försörjning

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

## Planprocess

### Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Plansamråd pågick mellan den 3 november och den 14 december 2020. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till Remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset och på stadens hemsida. Annons om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i Vasastan tisdagen den 7 november 2020. Inget samrådsmöte hölls på grund av dåvarande pandemi.

#### **Tidigare ställningstaganden i ärendet**

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 28 november 2019 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

#### **Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Under samrådet inkom totalt 15 yttranden varav fyra var utan erinran. Synpunkterna berörde främst frågan om dagsljus och brandsäkerhet i angränsande fastigheter och effekten pga tillbyggnaden, skalan på den tillkommande bebyggelsen och påverkan på stadsbilden.

Utredningar kommer att tas fram för att belysa frågor om dagsljus och brandsäkerhet, samt att byggnadens detaljer så som tak, fasadmateriel och sockel behöver bearbetas mer inför granskningen.

#### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

#### **Tidplan**

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt tidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	maj/juni 2023
Antagande SBN	sept 2023

**Planavtal**

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**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.

Stadsbyggnadskontoret har även identifierat att intressekonflikter finns mellan planförslagets syfte att möjliggöra en tillbyggnad och stadsbildens struktur. Mot förslaget lyfts synpunkter om att förslaget tar bort tanken för kvarteret med sin utformning med öppenhet mot Regeringsgatan. Stadsbyggnadskontoret anser att den föreslagna utformningen och utbredningen av tillkommande bebyggelse inom fastigheten är avvägd och utgör ett väl gestaltat förslag som anpassar sig till stenstadens karaktär och tillför stadsbilden värden. Den tillkommande byggnadens höjd och takets utformning kommer att ses över inför granskning.

Sammantaget bedömer stadsbyggnadskontoret att förslag till ändringar och fortsatta utredningar kan hanteras i den fortsatta planprocessen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet samt att reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

**SLUT**