

**Handläggare**  
Elena Kakavandi  
Telefon 08-50827258**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Sandbacken Mindre 38,39 och s44 i stadsdelen Södermalm (ca 120-150 lägenheter)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Nina Åman

### **Sammanfattning**

Planområdet ligger i korsningen mellan Tjärhovsgatan och Renstiernas gata på Södermalm och omfattar två fastigheter; Sandbacken Mindre 38 som ägs av Brf Söder Hantverkshus och Sandbacken Mindre 39 som ägs av Vasakronan AB. I planområdet ingår även samfällighet Sandbacken Mindre s44 med delaktighet fördelad på Sandbacken Mindre 38 och 39. En planändring föreslås för att möjliggöra bostäder och verksamhetslokaler genom att ändra föreskriven användning (småindustriändamål) till bostäder, kontor och centrumändamål. Planen syftar till att skapa möjlighet för påbyggnad för bostäder på fastigheten Sandbacken Mindre 38 samt en nybyggnad för bostäder med butikslokaler i gatuplan på samfällighet Sandbacken Mindre s44. Det aktuella planförslaget innebär en möjlighet till sammanlagt 120-150 nya lägenheter inom planområdet och bidrar på så sätt till ett ökat bostadsutbud i Stockholms innerstad. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att föreslagen utveckling av den berörda delen av kvarteret Sandbacken Mindre är möjlig att pröva i en planprocess.

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



*Flygfoto över platsen. Planområdet markerat med röd linje.*

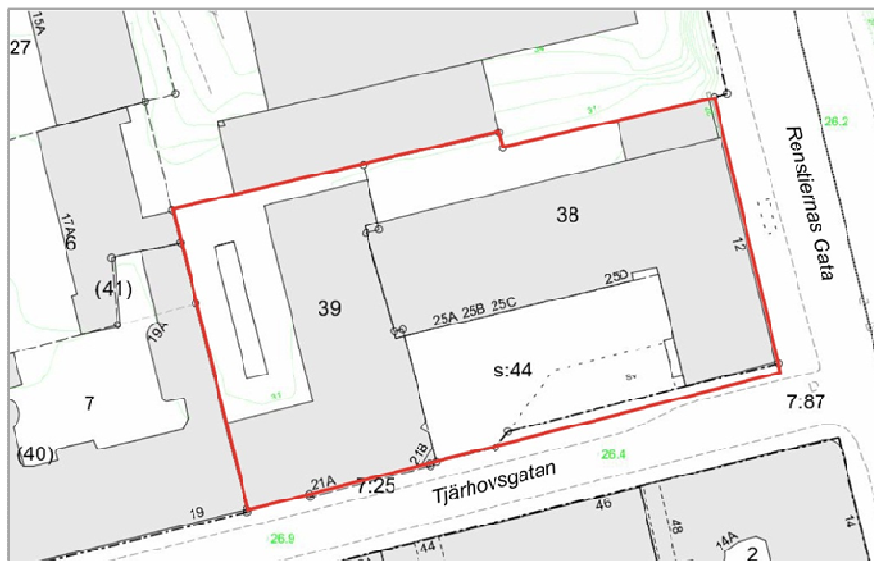
## Bakgrund

I juni 2012 ansökte Brf Söder Hantverkshus om planbesked i syfte att utveckla fastigheten Sandbacken Mindre 38 genom en takpåbyggnad på de befintliga byggnadsvolymer. Därefter utvidgades planområdet till att även omfatta Sandbacken Mindre 39, som ägs av Vasakronan AB. Stadsbyggnadskontoret är positivt till att utveckla den berörda delen av kvarteret Sandbacken Mindre i sin helhet och bidrar till ökat bostadsutbud i Stockholms innerstad.

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder och verksamhetslokaler genom att ändra föreskriven användning (småindustriändamål) i gällande detaljplan till bostäder, kontor och centrumändamål. Planen syftar också till att möjliggöra påbyggnad för bostäder med en respektive två våningar på fastigheten Sandbacken Mindre 38 samt en nybyggnad för bostäder med lokaler i bottenvåningen på samfälligheten Sandbacken Mindre s44. I ett större perspektiv är syftet att ansluta kvarteret Sandbacken Mindre till Södermalms kulturhistoriska kvartersstruktur och på ett tydligare sätt ytterligare stärka områdets urbanitet.

## Planområdets läge och markägförhållande



*Det blivande planområdet markerat med röd linje.*

Planområdet är beläget i korsningen mellan Renstiernas Gata och Tjärhovsgatan i stadsdelen Södermalm. Planområdet utgörs av fastigheterna Sandbacken Mindre 38 och Sandbacken Mindre 39 samt samfälligheten Sandbacken Mindre s44. Fastigheten Sandbacken Mindre 38 ägs av Brf Söders Hantverkshus och Sandbacken Mindre 39 ägs av Vasakronan AB genom Fastighets AB Skjutsgossen nr.8 & Co KB. Samfälligheten Sandbacken Mindre s44 är med delaktighet fördelad på Sandbacken Mindre 38 och 39.

## Tidigare ställningstagande

### Översiktplan

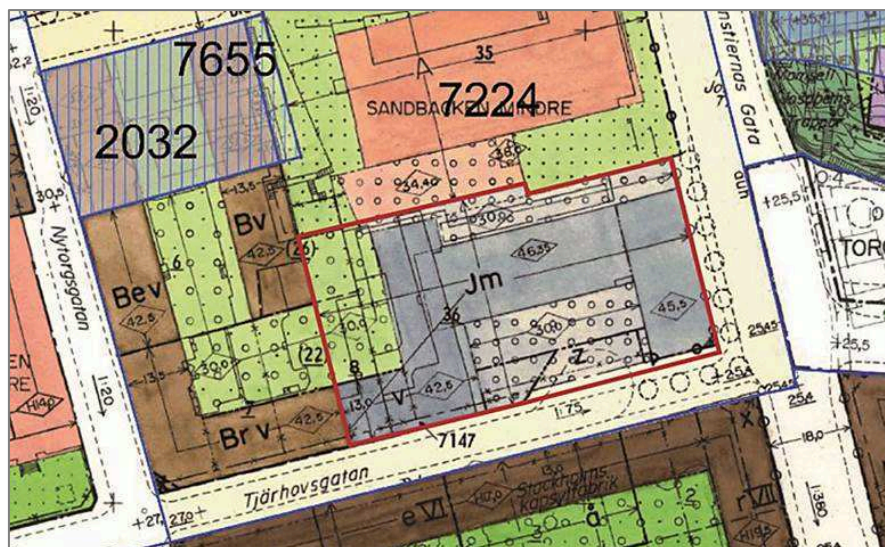
Enligt stadens översiktsplan berörs det aktuella området av strategi 1 som innebär att centrala Stockholm fortsätter att stärkas. Inriktningen är att skapa goda förutsättningar för en tät och levande stad med, såväl bostäder och arbetsplatser, som lokaler för kommersiell och offentlig service. Projektet följer intentionerna i översiktsplanen och bidrar till utvecklingsmålet med flera bostäder och arbetsplatser i goda kollektivtrafiklägen.

Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen

### Gällande stadsplan

Planområdet omfattas av stadsplan PL 7224, fastställd 1972.

Stadsplanen avser reglering av byggnadskvarter för småindustri. I övrigt, inom kvartersmark, medger planen överbyggda gårdar med byggnadshöjd motsvarande en våning. Mot Tjärhovsgatan, inom område betecknat med z på plankartan, anger planen reserverad plats för allmän gatutrafik.



Utsnitt ur gällande detaljplan. Detaljplanområdet markerat med röd linje.

## Förutsättningar

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövården, *Stockholms innerstad med Djurgården*, och regleras enligt 4 kap. 6§ miljöbalken. I 3 kap. 4§ i plan- och bygglagen framgår att kommunen ska redovisa hur riksintressena tillgodoses i den kommunala planeringen.

### Kulturhistoriska värden

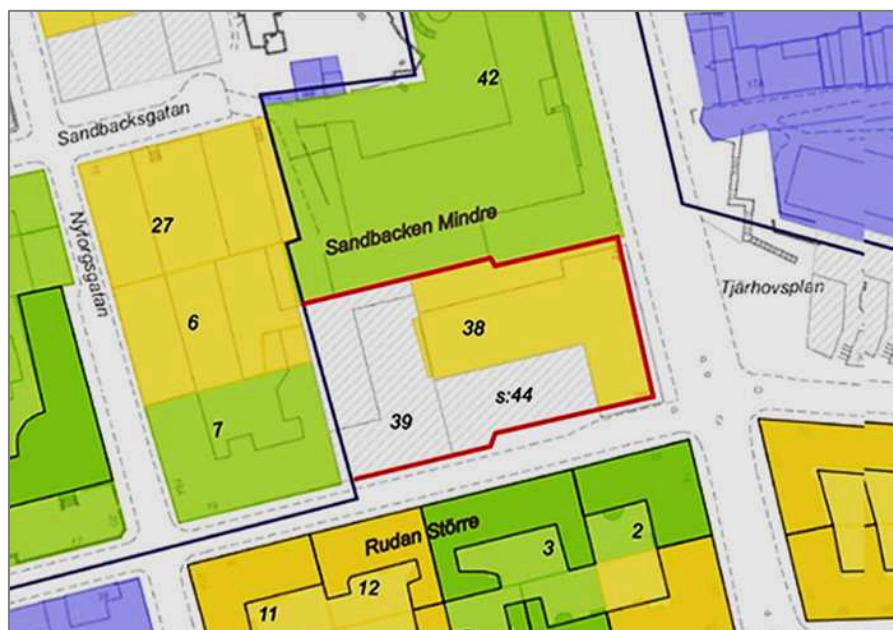
Att förvalta Stockholms kulturhistoriska värden är en central del i stadens utveckling. Utveckling och förtätning ska huvudsakligen ske inom ramen för den befintliga strukturen. Stadsplanerna från senare hälften av 1800-talet och föreskrifterna från byggnadsstadgan och byggnadsordningen från 1870-talet har gett Stockholms innerstad dess ännu till stora delar bevarande struktur. Detta innebär att utveckling inom planområdet behöver ta särskild hänsyn till kulturhistoriska värden enligt 2 kap.6§ plan och bygglagen.

### Stadsmuseets klassificering

Fastigheten Sandbacken Mindre 38 är gulmarkerad i stadsmuseets klassificering. Fastigheten Sandbacken Mindre 39 är inte kulturhistorisk klassificerad. Ett flertal byggnader inom kv. Sandbacken Mindre samt intilliggande kv. Rudan Större är klassade i gult och grönt.



I PBL finns ett allmänt gällande krav på varsamhet som innebär att alla förändringar av byggnader och miljöer ska utföras varsamt och på så sätt att befintliga karaktärsdrag respekteras.



*Bilden visar kulturhistorisk klassificering. Planområdet markerat med röd linje.*

#### Befintlig bebyggelse och stadsbild

Planområdet är en del av kvarteret Sandbacken Mindre som sträcker sig mellan Nytorgsgatan i väst och Renstiernas Gata i öst och från Tjärhovsgatan i söder och fram till Katarinavägen i norr. Kvarteret är en del av den täta stenstadens struktur från 1800-talet. Platsen har varit bebyggd från 1600-talet och har spår av det äldsta gatunätet på Södermalm. Tjärhovsgatan har länge varit Södermalms viktigaste led från öster till väster och är känd med samma namn sedan 1600-talets mitt. Idag ger Tjärhovsgatan ett ganska brokigt intryck. Byggnaderna längs gatan har sitt ursprung i olika tidsperioder och har varierande antal våningar och arkitektoniska kvalitéer. Gaturummet uppfattas som en välfungerande, levande stadsmiljö. Renstiernas Gata sträcker sig från Katarinavägen i norr till Ringvägen i söder. På 1930-talet sprängdes gatans norra del till den nuvarande nivån. Idag är bergsbrottet ett högst påtagligt stadsbyggnadselement i området. Uppe på berget dominerar en funktionalistisk skolbyggnad till vilken bergsskärningen fungerar som en sockel.



*Karta från 1885 innan genombrottet i Katarinaberg gjordes. Kv. Sandbacken Mindre markerat med blå cirkel.*



*Bergsskärning genom Katarinaberg längs Renstiernas Gata. Sandbacken Mindre 38 syns till vänster.*



*År 1970. Sandbacken Mindre 38 sett från Tjärhovsplan.*



*Sandbacken Mindre 38 idag sett från Tjärhovsplan.*

Byggnaden på fastigheten Sandbacken Mindre 38 uppfördes 1949-1955 som hantverkshus, arkitekt var Robert Berghagen och byggherre Stockholms stadshantverksförening. Byggnaden har en typisk industriell karaktär och i sin placering i korsningen mellan Renstiernas gata och Tjärhovsgatan utgör den ett tydligt fondmotiv både mot Tjärhovsplan och i gaturummets öst- västliga riktningar. Fasaduppbyggnaden har en klassisk indelning där huvudvåningsplan har repetitiva breda fönsterpartier med gultegelfyllningar som understryker en arkitektonisk horisontalitet. Takuppbyggnaden har en



karaktäristisk utformning med brutna takytor och visas tydligt vid husgavelns synliga position. Husets innehåll är varierat. Efter att Carl Malmstens Verkstadsskola, som tidigare haft lokaler i huset, flyttat har kontoren dominerat. Fortfarande finns några verkstäder kvar och i bottenvåningen ligger ett uppskattat chokladkonditori med både servering och produktion.



*Tjärhovsgatan väster ut mot Renstierna Gata.*



*Tjärhovsgatan öster ut mot Renstiernas Gata.*



*År 1970. Bilden visar att Sandbacken Mindre 39 och en del av gården har tidigare varit bebyggda.*



*Bilden visar det nuvarande kontorshuset på Sandbacken Mindre 39 med parkeringsplatser på gården.*

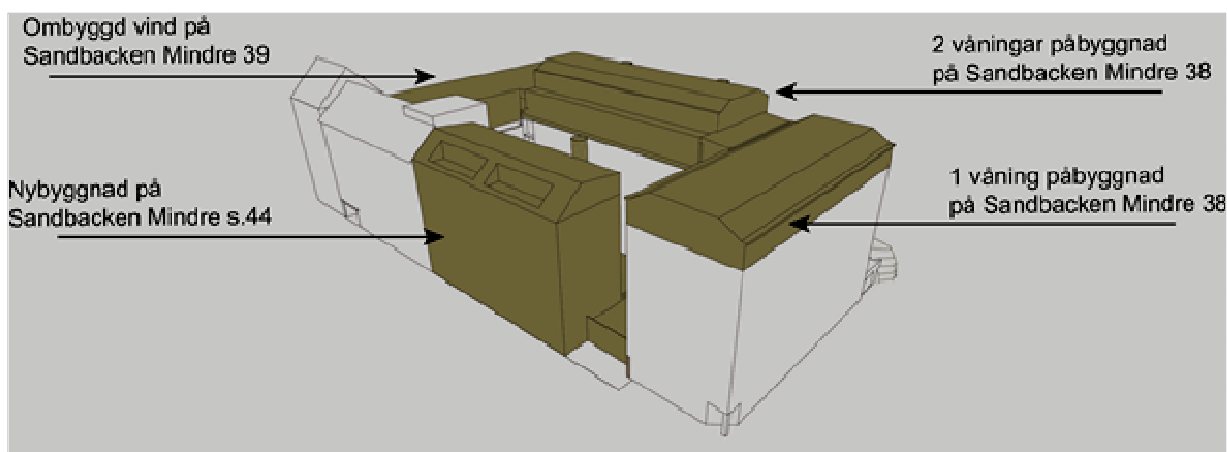
Fastigheten Sandbacken Mindre 39 och en del av gården har tidigare varit bebyggda. Byggnaderna revs i slutet av 1970-talet i samband med byggandet av det nuvarande huset på fastigheten Sandbacken Mindre 39. Byggnaden på fastigheten uppfördes 1979-1980 efter ritningar av Malmquist & Skoogh Arkitektkontor. Huset byggdes direkt som kontorshus trots att föreskriven användning är för småindustri i gällande detaljplan. Huset används även idag för kontorsverksamhet.



År 2015. Bilden visar den berörda delen av kvarteret sett från Tjärhovsgatan. Gården mellan Sandbacken 38 och 39 används idag som parkeringsplats.

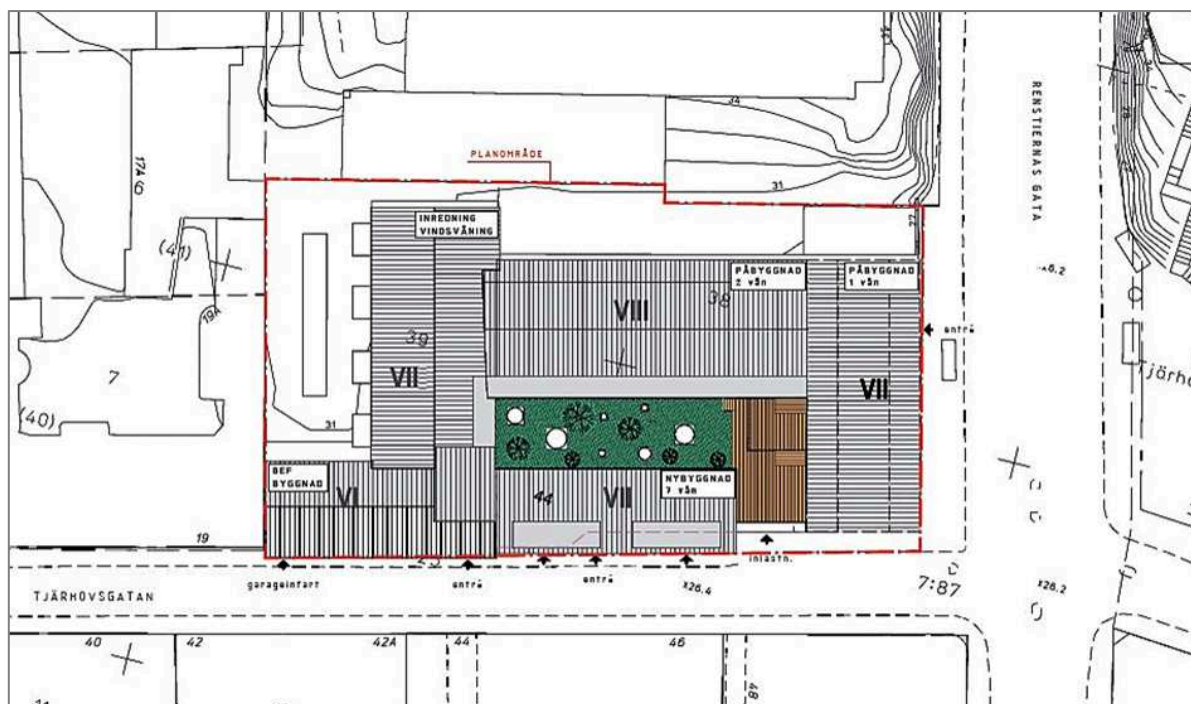
### Förslaget

Fastighetsägarna har, genom Reflex arkitekter, Arkitekter Svanström Scherrer och Ripellino Arkitekter, inkommit med ett förslag som innebär möjlighet att etablera bostäder i de befintliga delarna av Sandbacken Mindre 38 och 39 och anlägga ytterligare bostäder i de föreslagna påbyggnaderna och i nybyggnaden på gården mellan Sandbacken Mindre 38 och 39 längs Tjärhovsgatan. Den aktuella planförslaget innebär en möjlighet att anlägga sammanlagt 120-150 lägenheter inom planområdet.



Bilden redovisar föreslagna förändringar markerade med grått.





*Situationsplan visar föreslagna förändringar. Den nya gården markerad med grönt.*



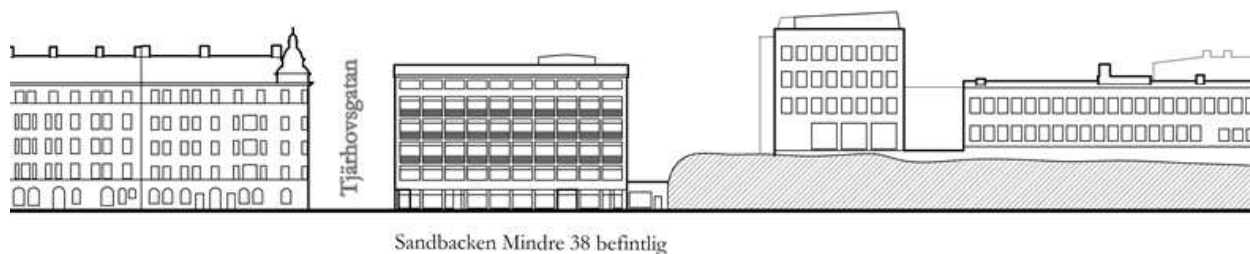
*Kvartershörnet Sandbacken Mindre 38, 39, s44.  
Modellvy visar befintlig situation.*



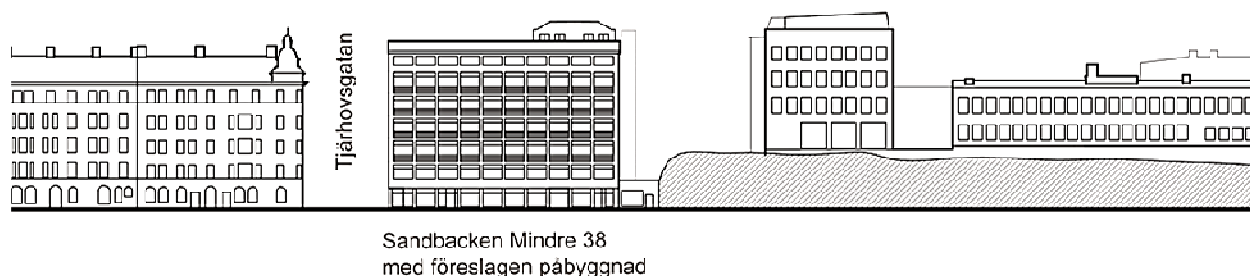
*Modellvy visar kvartershörnet Sandbacken Mindre  
38, 39, s44 med föreslagna förändringar.*

### Sandbacken Mindre 38

Det aktuella förslaget förutsätter gradvis etablering av bostäder i de befintliga delarna av fastigheten och ytterligare nya bostäder i de föreslagna påbyggnaderna. Delen av byggnaden mot Renstiernas Gata föreslås byggas på med en våning. Påbyggnaden placeras i befintlig byggnads fasadliv och följer upp huvudvåningsplansindelning och utformning. Förslaget förutsätter även rekonstruktion av byggnadens karaktäristiska tak.



*Elevation längs Renstiernas Gata - befintlig vy.*



*Elevation längs Renstiernas Gata med föreslagna förändringar.*

Den tillkommande våningen innebär inte någon dramatisk förändring i skala och i byggnadshöjd i förhållande till bebyggelsen längs Renstiernas Gata. Den gör byggnaden till en länk mellan den högra skolbyggnaden på berget i norr och grannkvarteret i söder. Ombyggnadsstrategin är att upprätthålla den rådande gestaltningen i sin helhet samt ytterligare stärka stadsrummets karaktär. Den andra delen av byggnaden mot gården föreslås byggas på med två indragna våningar. Genom sitt tillbakadragna läge utformas våningarna mer fritt och föreslås bli en del av taklandskapet.

#### Sandbacken Mindre 39

Den aktuella förslaget förutsätter ändrad användning av den befintliga byggnaden med sikte på stegvis konvertering till bostäder. Gårdshusets tak höjs en aning så att en vindsplan med ytterligare bostäder kan inrymmas.

#### Sandbacken Mindre s 44

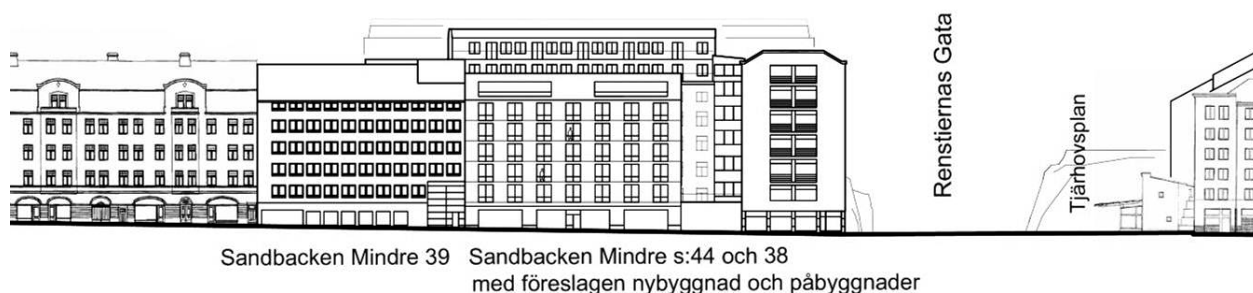
Den aktuella planförslaget förutsätter att nybyggnationen uppförs i anslutning till den befintliga byggnaden på Sandbacken Mindre 39 med ett tydligt mellanrum mot byggnaden på grannfastigheten Sandbacken Mindre 38. Mellanrummet skapar möjlighet till södersol på den nya gården och bevarar den befintliga byggnadens gavel framträdande position.



Den nya byggnaden utformas med sex bostadsvåningar (inklusive vind) ovanpå ett butiksplan. Totalt planeras ca 25 lägenheter. Gården planeras med ett nytt underjordiskt garage som nås via befintligt garage under Sandbacken Mindre 39. I gatuplan finns entré till det nya bostadshuset samt stora butikslokaler med möjlighet till ljuslanterniner längre in i lokalerna från ovanliggande gård. Gården är tillgänglig från alla hus som ligger runt den.



*Elevaton längs Tjärhovsgatan - befintlig vy.*



*Elevaton längs Tjärhovsgatan med föreslagna förändringar.*

## Planförslagets konsekvenser för miljön

### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan, som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§, att miljökonsekvensbedömning behöver göras. Den planerade utvecklingen av den befintliga verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.



### Kulturmiljö och stadsbild

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att utveckla den berörda delen av kvarteret Sandbacken Mindre och bidra till ökat bostadsutbud i Stockholms innerstad. Det aktuella planförslaget förutsätter att de tre fastigheterna Sandbacken Mindre 38, 39 och s44 kompletteras och gestaltas olika, både i samspel med och i medveten kontrast till omgivande bebyggelsemiljön, men kommer bilda en sammanhållen enhet i linje med områdets befintliga karaktär.

### Kollektivtrafik billtrafik och parkering

Planområdet ligger i ett bra kollektivtrafikläge med närhet till flertalet busslinjer och till den planerade nya tunnelbanestationen. Tillgången till kollektivtrafiken i kombination med det nya garaget i Stigberget, de befintliga parkeringsplatserna under Sandbacken Mindre 39 samt möjligheterna att anlägga ett nytt underjordiskt garage på gården bör ge goda förutsättningar för att klara av parkeringsbehov på platsen.

### Ekonomi

Byggherren står för de kostnader som är relaterade till planarbetet. Planens genomförande bedöms inte medföra några kostnader för stadens förvaltningar.

### Frågor att utreda under planprocessen

Gestaltning av de tillkommande delarna, dess höjder och materialval, ska studeras vidare. Hur de föreslagna förändringarna kan påverka ljus och solförhållanden ska analyseras i syfte att minimera inverkan av tillbyggnadernas ljusskärmande effekt och solstudier ska tas fram. Utredningar gällande trafikbuller ska tas fram. Tekniska frågor rörande bullerstörningar och konstruktion kommer att studeras vidare. Förutsättningar för räddningstjänsten och trafikfrågor gällande inlastning och angöring från Tjärhovsgatan ska studeras vidare.

### Planprocess och tidsplan

Ett standardförfarande avses tillämpas.

#### Preliminär tidsplan

Start-PM: september 2015

Samråd: 4 kvartalet 2015

Granskning: 1 kvartalet 2016

Antagande i SBN: 2 kvartalet 2016

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att utveckla den berörda delen av kvarteret Sandbacken Mindre i sin helhet, stärka områdets urbanitet och bidra till ökat bostadsutbud i Stockholms innerstad.

Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget visar att det är möjligt att ändra föreskriven användning (småindustriändamål) i gällande detaljplan för att möjliggöra för tillkommande bostäder och verksamhetslokaler, utan att de kvalitéer som byggnaderna har väsentligt förändras. Stadsbyggnadskontoret anser att även nybyggnadsförslaget visar goda förutsättningar för komplettering av den aktuella delen av kvarteret utan att områdets grundläggande karaktärsdrag gå förlorade.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att detaljplanarbete påbörjas.

SLUT