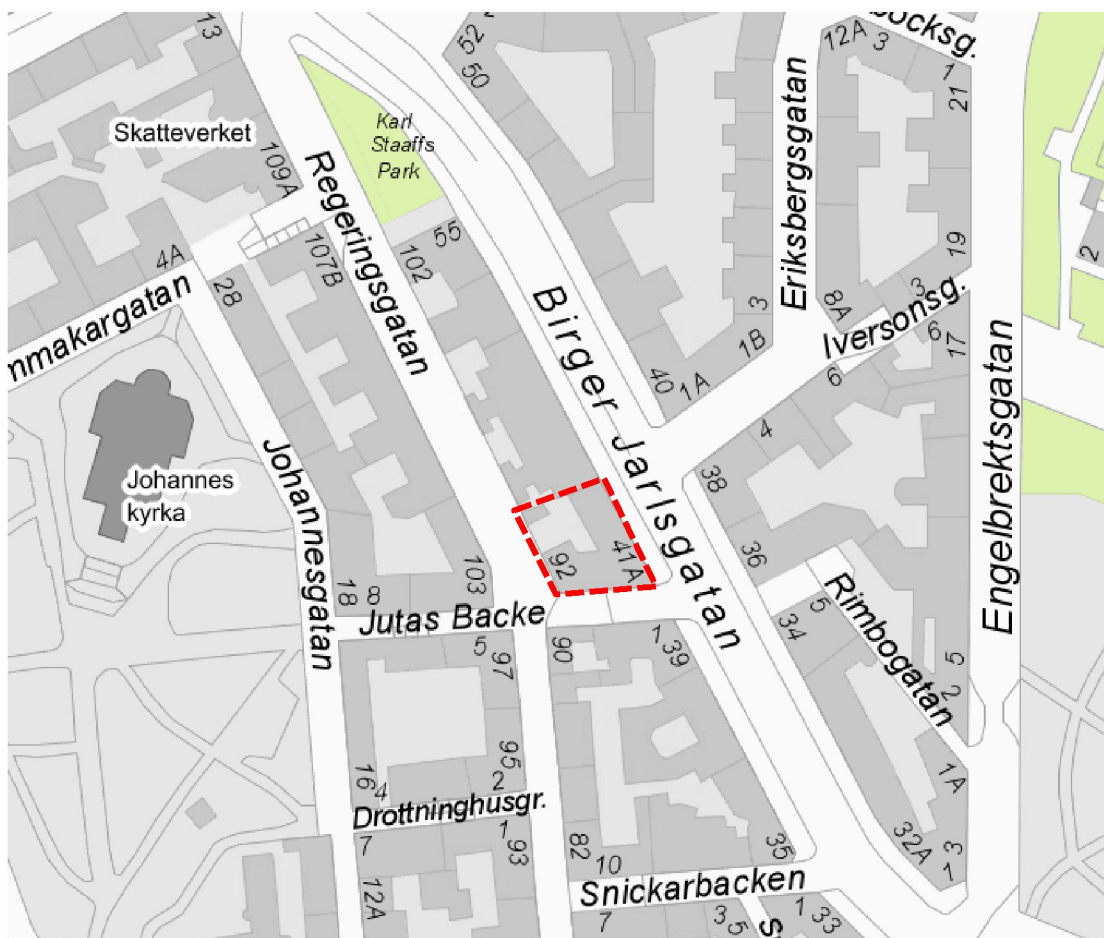


## Planbeskrivning Detaljplan för Såpsjudaren 1 i stadsdelen Normalm, S-Dp 2018-16883



### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 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, samt reglera den befintliga bebyggelsen med bland annat varsamhetsbestämmelser. 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 tekniktrymmen 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, fasadmaterial, fönstersättning och kulör.

Fastigheten Såpsjudaren 1 uppfördes 1919 och innehåller kontorslokaler samt biografen Sture och en restauranglokal i bottenvåningen mot Birger Jarlsgatan. Befintlig byggnad är gulklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering.

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

### **Planens syfte och huvuddrag**

Planens syfte är att möjliggöra att en ny byggnad i sju 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: mars 2021

Antagande: juni 2021

## Innehåll

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning</b> .....	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	4
Tidigare ställningstaganden .....	5
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>6</b>
Natur .....	6
Geotekniska förhållanden .....	6
Hydrologiska förhållanden .....	7
Dagvatten .....	7
Befintlig bebyggelse .....	8
Stadsbild .....	8
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	10
Kommersiell service .....	12
Gator och trafik .....	12
Störningar och risker .....	12
<b>Planförslag</b> .....	<b>13</b>
Ny bebyggelse .....	13
Teknisk försörjning .....	18
Gestaltungsprinciper .....	18
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>20</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	20
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	20
Stadsbild .....	20
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	20
Störningar och risker .....	21
Ljusförhållanden .....	23
Barnkonsekvenser .....	25
<b>Genomförande</b> .....	<b>25</b>
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, 2020)
- *Luftkvalitet* (SLB Analys, 2020)
- *Tillgänglighet* (AIX, 2020)
- *Geoteknik* (Structor, 2020)

#### Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (AIX, 2020)
- *Skuggstudie* (AIX, 2020)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Carl-Henrik Barnekow på Stadsbyggnadskontoret och Jesper Fornander plankonsult, Nyréns Arkitektkontor. Kartingenjör är Sanna Norrby.

### Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra att en ny byggnad för kontorsändamål 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. Ytterligare ett 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, markägoförhållanden

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*

### **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] 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 tillåtit höja sig över mängden.

## **Förutsättningar**

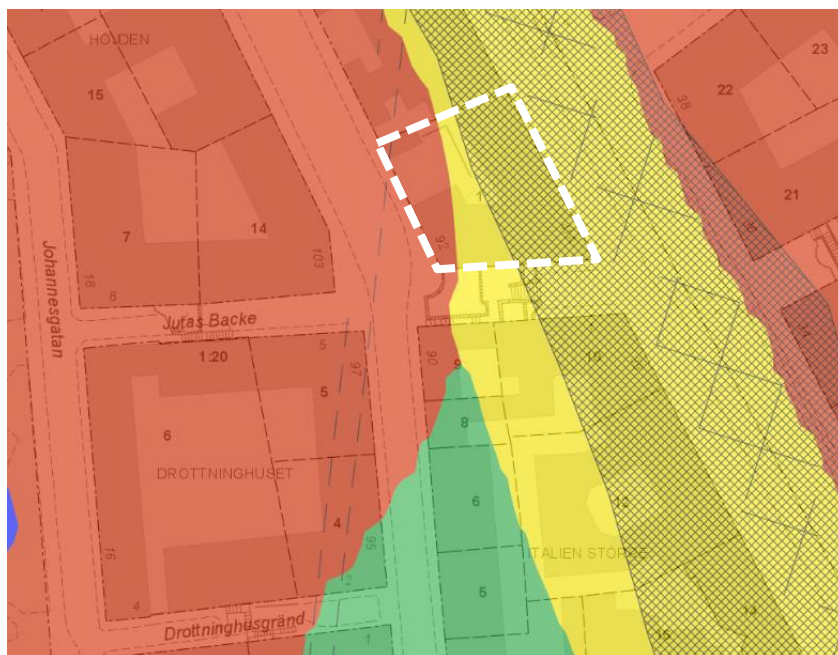
### **Natur**

#### 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 bergövertytan 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. Fastigheten och planområdet markerad med vit streckad linje.*

### **Hydrologiska förhållanden**

Miljö kvalitetsnormer 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*. Miljö kvalitetsnormer 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 biografialong av byggherre och byggmästare CGF Winkvist efter ritningar av Östlihn & Stark. År 1974 byggdes fastigheten om till kontorsfastighet med restaurang i bottenplan mot Birger Jarlsgatan.



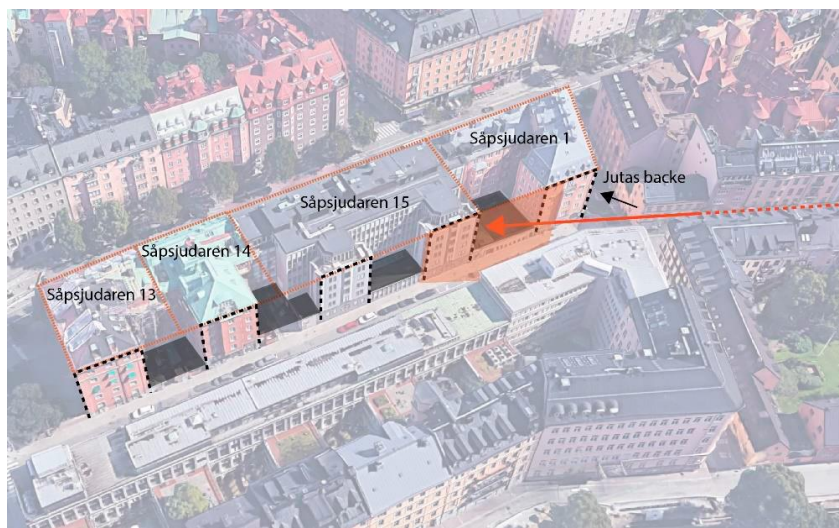
*Foto av befintligt hus mot Regeringsgatan med Jutas backe till höger.*

### 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, direkt norr om planområdet, 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 utgörs av husgavlar med mellanliggande mindre gårdar som framträdande motiv. Gavlar 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.



*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 från höger på bilden markerar siktlinje från Regeringsgatan.*



*Platsbildning vid Jutas backe där Regeringsgatan ändrar riktning och bredd.*

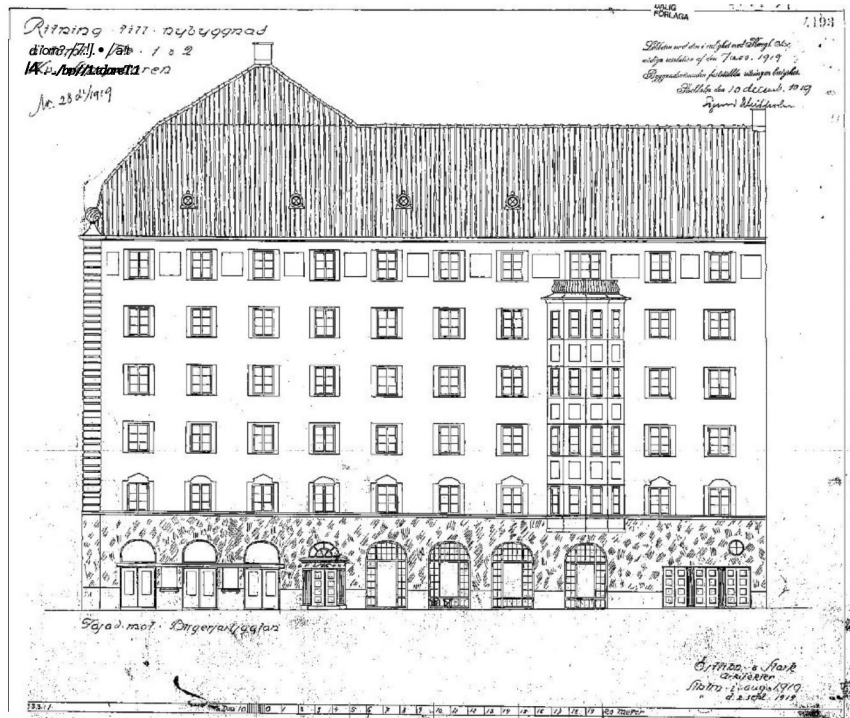
### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Bebyggelse**

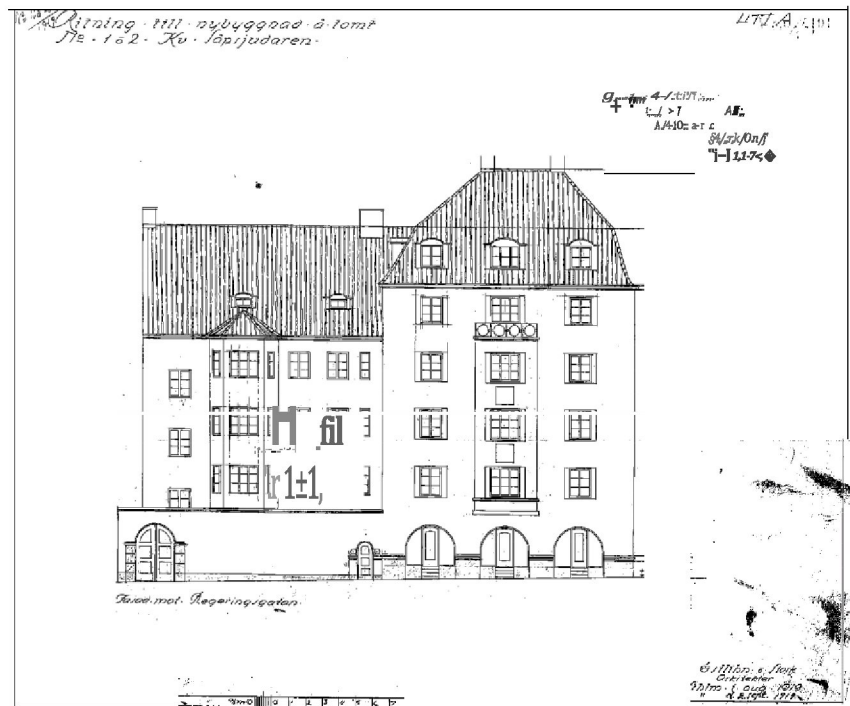
Befintlig byggnad uppfördes 1919-1920 som ett bostadshus av byggherre och byggmästare CGF Winkvist efter ritningar av Östlihn & Stark. Fasader är utförda i puts med spröjsade fönster. Tak mot Birger Jarlsgatan är i tegel och mot Regeringsgatan och Jutas Backe är det utfört i målad plåt. Byggnaden har i stort bevarat sitt uttryck från 20-talet och utgör en viktig del av hur gaturummen upplevs från Birger Jarlsgatan och Regeringsgatan.



*Byggnaden mot hörnet Jutas Backe (till vänster) och Birger Jarlsgatan (till höger) 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 med restaurang.

### 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 de närmaste stationerna är Hötorget och Rådmanngatan inom ca 700 m. Stombusslinje 2 trafikerar Birger Jarlsgatan.

### Tillgänglighet

Fastigheten angörs från Birger Jarlsgatan. Den inre gården nås via hiss till våningsplan och därefter via trappa. Byggnadens övre våningar har idag inte full tillgänglighet från befintliga entréer.

### 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 tillkommande 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 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. Gårdshuset placeras invid och i liv med befintlig byggnad och sträcker sig till gränsen 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.

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 stadsrummet. Den nya byggnaden placeras intill befintlig byggnad och samordnas med denna genom bland annat sockelmotiv, byggnadshöjd, 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. Det historiska motivet med en sammanhållen mur med port längs Regeringsgatan markeras i sockel till ny byggnad. Användningsbestämmelsen föreslås fortsatt vara kontorsändamål och centrumändamål i bottenvåning mot Birger Jarlsgatan.

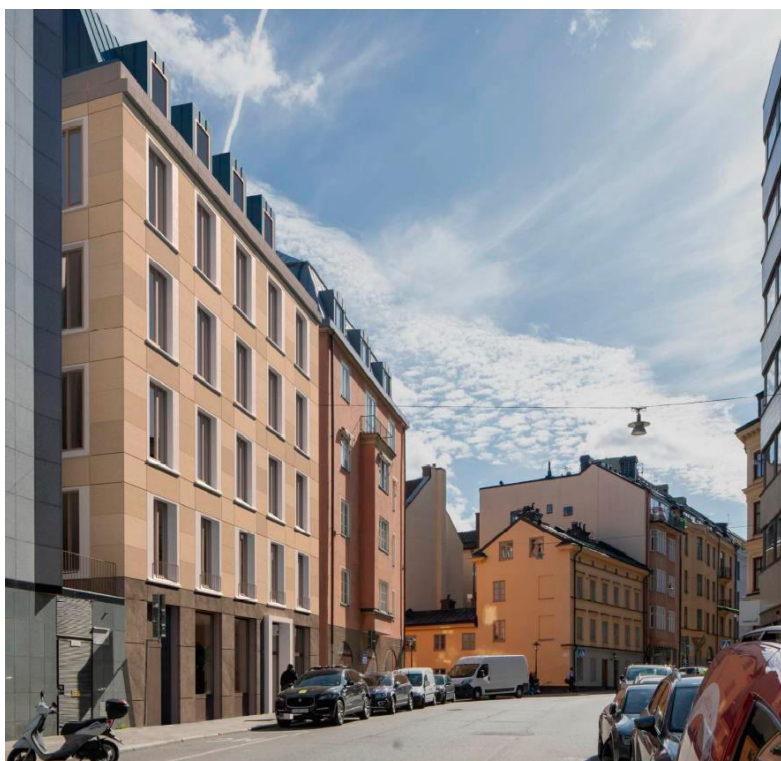
### **Ny bebyggelse**

Den föreslagna tillkommande byggnaden uppförs på gården intill befintligt gathus och placeras ovanpå den befintliga biografen. Byggnaden föreslås få sju våningar med våningsplan som sammanhänger med befintlig byggnad. De två övre våningarna är indragna. Byggnadshöjd och takutformning samordnas mellan ny och befintlig byggnad så att de upplevs ha en sammanhängande takfotslinje. Sockel ges enhetlig och sammanhängande utformning. Nytt hus placeras invid och i liv med befintlig byggnad och sträcker sig till gränsen 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. Två alternativ till utformning sockeln föreslås för att visa på olika sätt att tillmötesgå de kulturhistoriska värden som finns på platsen. Det innebär att befintlig mur som vetter mot Regeringsgatan markeras i ny byggnad som en tydlig sockel. Ett

alternativ är då att behålla det äldre portmotivet med sin stenomfattning. Det andra är att ge sockeln ett mer samtida uttryck med portmotiv som inordnar sig i den nya byggnadens mer strikta fönster och dörrutformning.



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

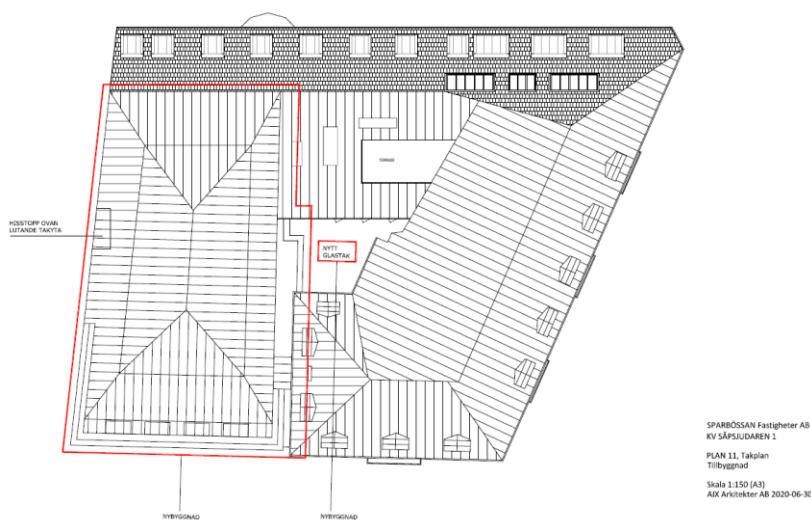


*Vy av Regeringsgatan från nordväst med ny byggnad placerad invid befintlig. (AIX Arkitekter)*





*Vy av föreslagen byggnad från Regeringsgatans västra sida. Här visas inte den alternativa utformningen med bevarande av befintlig port till vänster på sockelväningen. Se alternativ utformning på illustration sid 17. (AIX Arkitekter)*

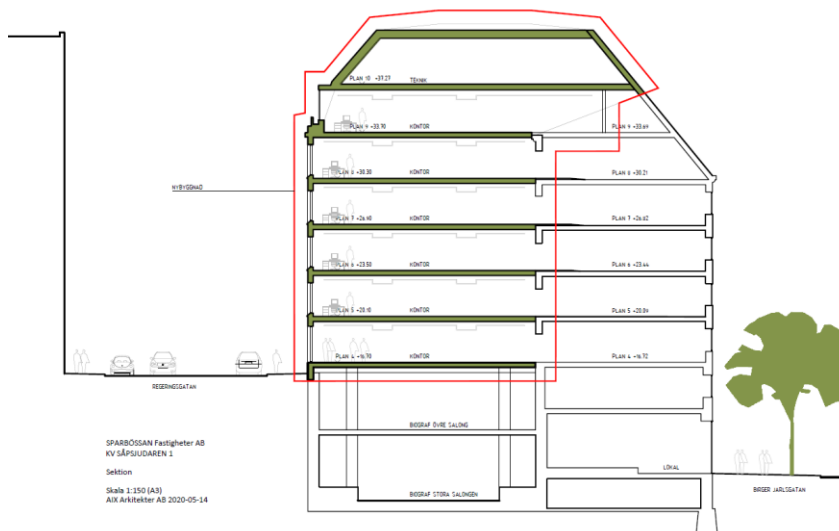


*Takplan. Ny byggnad markerad med rött. (AIX Arkitekter)*



SPARBOSKAN Fastigheter AB  
 KV SÅPSJUDAREN 1  
 PLAN 4, Entréplan från Regeringsgatan  
 Tillbyggnad  
 Skala 1:150 (A3)  
 AIX Arkitekter AB 2020-06-04

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



SPARBOSKAN Fastigheter AB  
 KV SÅPSJUDAREN 1  
 Sektion  
 Skala 1:150 (A3)  
 AIX Arkitekter AB 2020-05-14

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



*Fasad mot Regeringsgatan. Alternativ med äldre portmotiv kvar i sockel. (AIX Arkitekter)*



*Fasad mot Regeringsgatan alternativ med samtida utförande av sockel. (AIX Arkitekter)*

#### Gård

Detaljplanen reglerar att en ljusgård ska finnas inom del av den yta som idag utgör gård. Ljusgården förses med glastak och regleras med en minsta inre frihöjd om två våningar.

#### 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 överensstämja 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 gatuparkering 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.

#### Gestaltungsprinciper

Föreslagen tillkommande 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. Ny byggnad bidrar utöver detta med ett nutida uttryck och kan avläsas som en egen och tydlig karaktär. Den befintliga muren mot Regeringsgatan har en portik med tydlig reliefverkan där portvalvets stenar sticker ut ca 15 cm från fasadliv. Ny port föreslås följa denna princip. För att säkerställa gestaltungsprinciperna har utformningsbestämmelser tagits fram. Fasad ska utföras i sten och ska ha ljus till mellanljus kulör med matt yta. Byggnad ska utföras med tydligt markerad sockelvåning (*f1*). Takmaterial ska vara plåt som målas i liknande kulör som taket på angränsande byggnad inom fastigheten mot Regeringsgatan. Tak mot Regeringsgatan ska utformas med brutet tak i två steg, liknande tak på befintlig byggnad inom fastigheten mot Regeringsgatan. Byggnad ska utföras med utstickande fris högst upp på fasad som sammanhänger i höjd med motsvarande utstickande fris på angränsande byggnad inom fastigheten mot Regeringsgatan (*f2*). Utöver högsta nockhöjd tillåts endast mindre tekniska installationer (så som fläkrör etc) till en högsta höjd av 1,0 meter. De tekniska anläggningarna ska placeras indragna från byggnadens fasad mot gata med minst 1,5 meter (*f3*). Tak mot Regeringsgatan och Jutas Backe ska utformas med brutet tak i två steg (*f4*). Ljuskåp med glastak och med en fri höjd om minst två våningar ska finnas med en högsta höjd för glastak på +41,0 meter över nollplanet (*f5*). Hisstopp vid

nybyggnadens nordvästra gräns får uppföras med ett minsta avstånd till Regeringsgatan på 10 meter (*f6*). Minst 100 kvm av takytan ska utföras vegetationsbeklätt (*f7*).

För att uppfylla de krav som motiveras av fastighetens kulturhistoriska värden införs skyddsbestämmelser för dessa på plankartan som q- och k-bestämmelser enligt följande. Ursprungliga fasadelement och fasaddekorationer av natursten på byggnadsfasader utmed fastighetsgräns mot Birger Jarlsgatan, Jutas Backe och Regeringsgatan ska bevaras (*q1*). Intertrappa med tillhörande räcken i vestibulen till de lokaler som ursprungligen iordningställdes för biografverksamhet ska bevaras (*q2*). 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 iordningställdes för biografverksamhet, ska ta särskild hänsyn till ursprungliga ytskikt och byggnadsdetaljer samt till lokalens ursprungsgestaltning och karaktär som samlingslokal. Biograflokalen får dock ändras för att anpassas till andra funktioner än sin ursprungsfunktion (*k2*). Ursprungliga entréportar och fönster på byggnadsfasader utmed fastighetsgräns mot Birger Jarlsgatan, Jutas Backe och Regeringsgatan ska bibehållas till sin utformning (*k3*). 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 (*k4*). 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 brandförsvaret. 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 inom fastigheten anpassar sig 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. Omvandlingen från bostäder till 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 ursprungsgestaltningen 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 införs 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.

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

Den föreslagna bebyggelsen är placerad i ett bullerutsatt läge mot Regeringsgatan med nivåer mellan 60-70dBA. Detaljplanen avser kontorsändamål. 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 förses med glastak bland annat för att förhindra översvämningar inom fastigheten.

#### **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 miljö kvalitetsnormerna. Detta innebär krav på att befintligt dagvatten måste fördröjas i flera steg för att kunna magasinera denna volym av nederbörd. Då påbyggnadens tak i huvudsak skall vara av plåt lika befintlig fastighet och att hela

fastigheten bebyggs begränsas möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheten. Låglutande delar av takytan kommer att utföras med grönt vegetationstak, vilket regleras med en bestämmelse på plankartan. Den växtbeklädda takytan är avvikande i taklandskapet men bedöms utifrån den horisontella placeringen inte exponeras mot omgivande stadsrum eller påverka kulturmiljövärdena. Beräkningarna visar att det är möjligt att klara vissa magasineringskrav. Fördröjningen under 10-årsregn med reningsfunktionen skulle innebära att en rimlig andel av föroreningarna skulle hanteras inom fastighetsgränsen. 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. Den övergripande principen föreslås bli att fördröja dagvattnet genom ett grönt vegetationstak (typ Vegtec XMS moss-sedum) som slutligen ansluts till det allmänna dagvattennätet. Av tillbyggnadens totala takyta på ca 275 m<sup>2</sup> har 110 m<sup>2</sup> bedömts möjliga att utföra som grönt vegetationstak. Detta regleras i plankartan genom en utformningsbestämmelse (f) om att minst 100 m<sup>2</sup> av nytt tak utförs som detta.

#### 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.

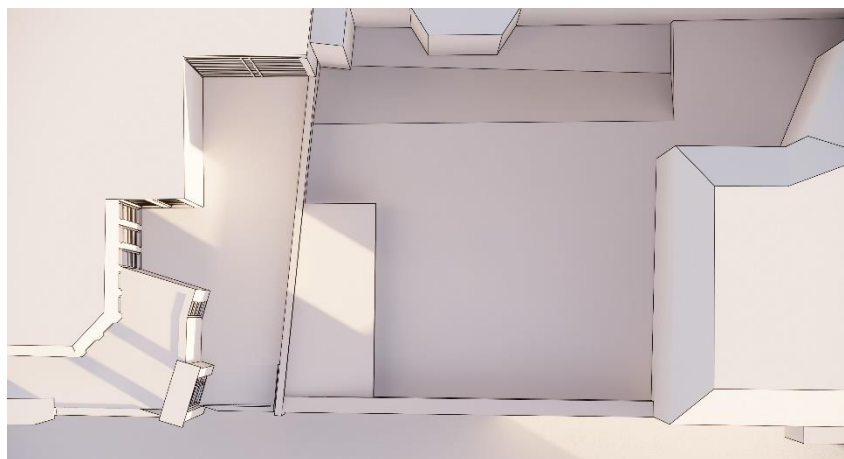
#### Luftkvalitet

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

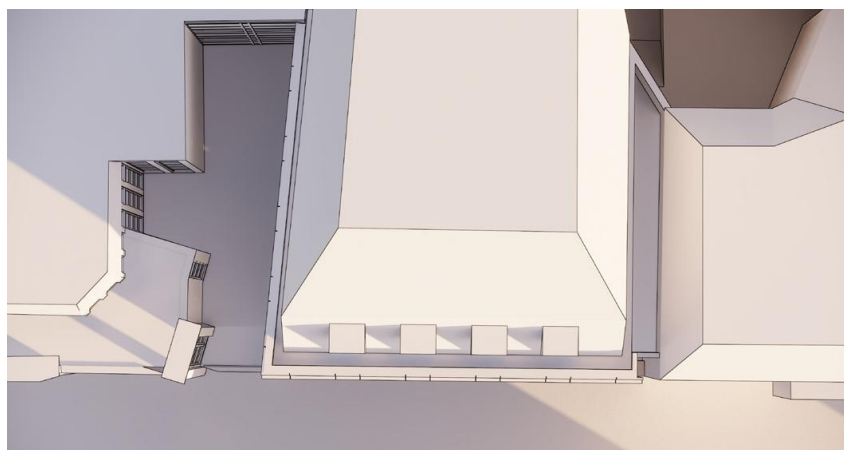
påverkan på luftkvaliteten och miljökvalitetsnormen beräknas klaras i planområdet även i utbyggnadsalternativet år 2025.

### Ljuförhållanden

Föreslagen placering av tillbyggnaden gör att den tar större delen av befintlig gårdsyta i anspråk. Grannfastigheten Såpsjudaren 15 beskuggas under dagtid genom den tillkommande byggnadsvolymen. Förhållandena för Såpsjudaren 15 bedöms som relativt gynnsamma då den befintliga byggnaden har relativt få fönster längs denna gavel.



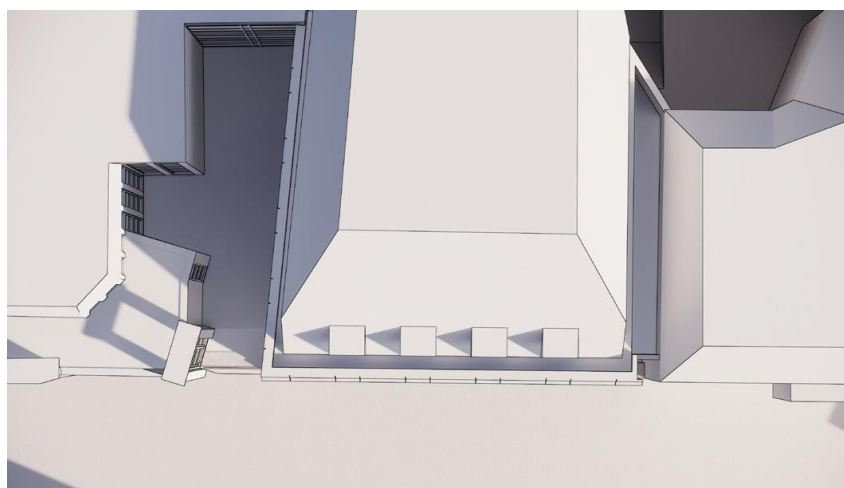
*Solstudie av befintlig situation vid vintersolstånd kl 13.00.*



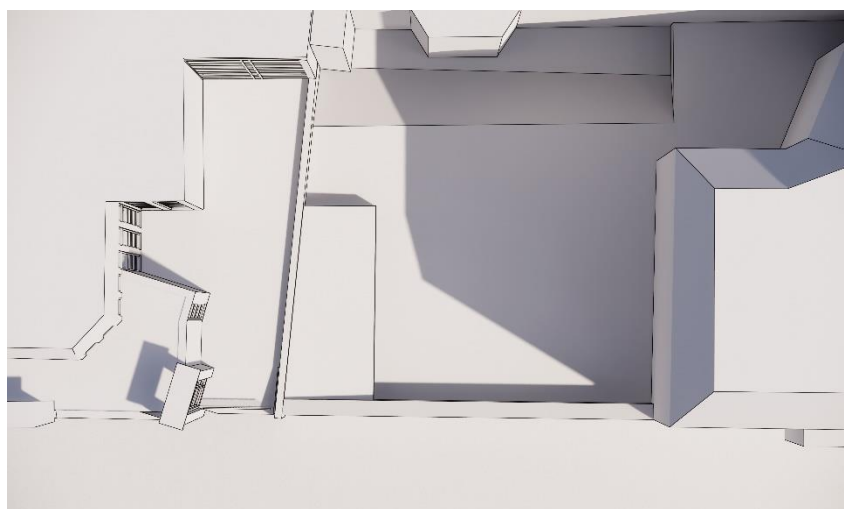
*Solstudie med ny byggnad vid vintersolstånd kl 13.00.*



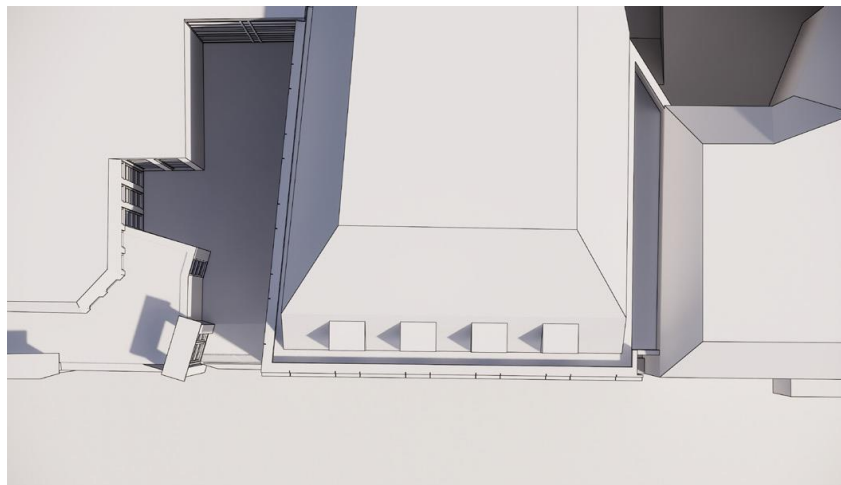
*Solstudie av befintlig situation vår- och höstdagjämning kl 13.00.*



*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 avses tas fram i det fortsatta planarbetet mellan byggaktören och exploateringskontoret. Staden ersätter ej fastighetsägaren för kostnader avseende r-, q- och k-bestämmelser vilket också kommer att regleras i avtal.

**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.

En befintlig ledningsrätt finns inom stora delar av Såpsjudaren 1. Denna ledningsrätt påverkas ej av planens genomförande.

**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.