



Handläggare: Leila Massih  
Telefon: 08-508 09 306

Till  
Norrmalms stadsdelsnämnd

## Detaljplan för Såpsjudaren 14 - remiss från stadsbyggnadskontoret

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Remissen besvaras med stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Christina Rapp Lundahl  
stadsdelsdirektör

Britt Mattsson  
avdelningschef

### Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har begärt yttrande från bl.a. Norrmalms stadsdelsnämnd med anledning av ett detaljplaneförslag för fastigheten Såpsjudaren 14 på Birger Jarlsgatan 53. Förslaget innebär att nuvarande kontor omvandlas till ungefär 19 lägenheter, varav två etagelägenheter och en vindslägenhet. I bottenvåningen mot Birger Jarlsgatan och i källarvåningen föreslås lokaler för café, gym samt viss förvaring för bostäderna.

Förvaltningen är positiv till den föreslagna planen då den bidrar till att uppfylla översiktsplanens mål om fler bostäder i centrala staden. Bostadstillskott samt bottenvåningar för centrumändamål kan i den här delen av staden bidra till en mer levande stadsmiljö dygnet runt. Med hänsyn till övriga boenden inom fastigheten och i närområdet är det viktigt att störningar under byggtiden minimeras.

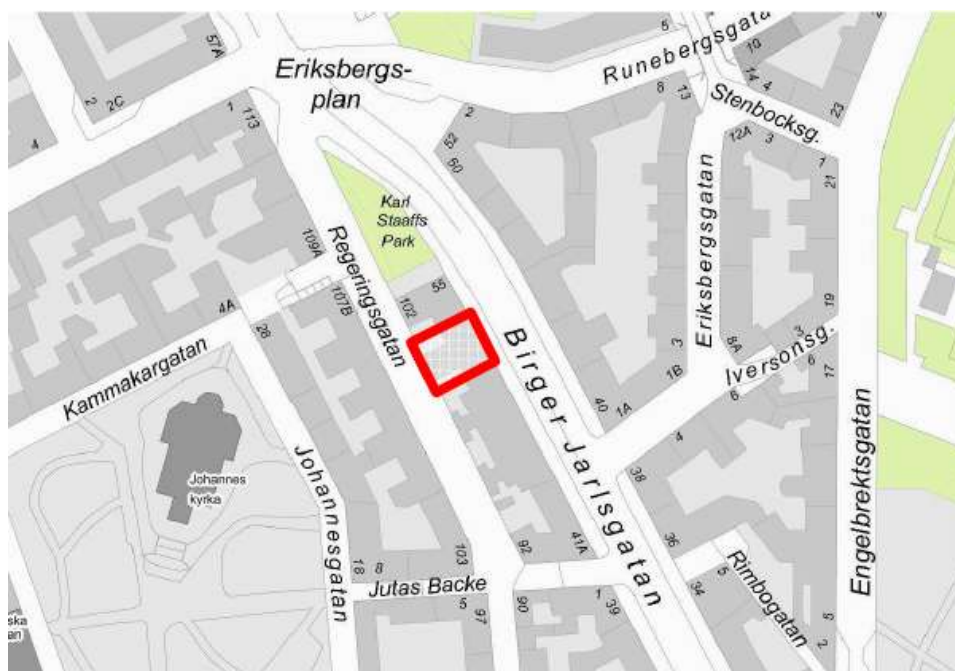
## Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har begärt yttrande från bl.a. Norrmalms stadsdelsnämnd med anledning av ett detaljplaneförslag för fastigheten Såpsjudaren 14 på Birger Jarlsgatan 53. Planförslaget visas under tiden 1 – 29 mars 2012 i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4 och på stadsbyggnadskontorets webbplats <http://insynsbk.stockholm.se/Byggochplantjansten/Pagaende-planarbete/>. Något särskilt samrådsmöte kommer inte att hållas. Nämndens yttrande ska vara stadsbyggnadskontoret senast den 20 april 2012. Paragrafen justeras omedelbart.

Remissmaterialet bifogas.

## Ärendet

Syftet med planen är att möjliggöra bostäder och centrumanvändning istället för kontors- och affärsändamål. Planens syfte är också att införa skydds- och varsamhetsbestämmelser som säkerställer ett långsiktigt bevarande av byggnaden.



Planområdet

## Befintlig bebyggelse

Fastigheten på Såpsjudaren 14 har sju våningar mot Birger Jarlsgatan och fem våningar mot Regeringsgatan. Huset uppfördes för bostadsändamål omkring 1928-29, men omvandlades till kontor troligen under 1960-talet. Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården *Stockholms innerstad med Djurgården*.



Byggnaden är grönklassificerad av Stockholms Stadsmuseum, vilket betyder att den är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Husets fasad är välbevarad och samspelar även väl med grannhusets utformning. Bottenvåningen mot Birger Jarlsgatan och Regeringsgatan har genomgått förändringar i tidigare skeden.

Kvarteret Såpsjudaren vänder sina gårdar mot Regeringsgatan, ett ovanligt inslag med karaktäristiskt inslag för området, vilket även innebär att huset saknar bullerskyddad innergård. Såpsjudaren 14 har två små gårdar, båda ca 4x12 m, på ömse sidor om byggnadskroppen mot Regeringsgatan. Den södra upptas främst av lanterniner till de utrymmen som ligger i souterrängvåningen under Regeringsgatans nivå och på den norra finns idag ett sophus.

Fastigheten Såpsjudaren 14 ägs av Brf Birger Jarlsgatan 53.

### Planförslaget

Förslaget innebär att nuvarande kontor omvandlas till ungefär 19 lägenheter, varav två etagelägenheter och en vindslägenhet. I bottenvåningen mot Birger Jarlsgatan (plan 0) och i källarvåningen (plan -1) föreslås lokaler för café, gym samt viss förvaring för bostäderna.

De yttre förändringar som föreslås är balkonger mot gårdarna som ligger mot Regeringsgatan samt nya fönsterpartier i sockelvåningarna mot både Regeringsgatan och Birger Jarlsgatan. I övrigt ska husets utseende bevaras. Balkongerna är tänkta att utformas som ett tydligt modernt tillägg samtidigt som de samspelar med husets gestaltning. Tanken är att fasaderna ska kunna återställas till samma skick som idag. Räckan och balkongplatta får samma kulör som huset. Balkongerna blir delvis inglasade, glaset är skjutbara och kan justeras efter de boendes preferenser.

Mot Regeringsgatan föreslås en förändring av sockelpartiet för att möjliggöra bättre ljusinsläpp till etagelägenheter i plan 1 och 2. För att maximera ljusintag men minimera insyn är det tänkt att den interna trappan placeras i fasad och dess funktion utökas till ett insynsskydd för förbipasserande på Regeringsgatan.

Mot Birger Jarlsgatan föreslås nya glaspardier i entréplan och plan 1. De nya inslagen i sockelvåningen mot Birger Jarlsgatan syftar till att på ett bättre sätt framhäva pelarmotivet och skapa ett mer transparent förhållande till gaturummet. Detta är i linje med gatans karaktär som central shoppinggata med stora butiksfönster.

Förslaget innebär att gårdarna blir helt muromgärdade samt att de görs om till privata uteplatser för de lägenheter som saknar balkonger. På så sätt får dessa

lägenheter tillgång till bullerskyddad uteplats. På taket föreslås ytterligare två takaltaner utöver den befintliga. De ska vara indragna för att inte synas från gatunivå.

Huset har entré och hiss i nivå med Birger Jarlsgatan där även parkeringsmöjlighet finns. Däremot finns ingen parkering inom fastigheten. Byggherren avser reservera kapacitet i parkeringshuset Q-Park på Regeringsgatan 109, ca 75 m norr om Såpsjudaren 14 för att möjliggöra för de boende att hyra parkeringsplats.



*Förslag på utformning av balkonger*

### Konsekvenser för miljö

Enligt stadsbyggnadskontoret innebär genomförandet av planförslaget inte någon betydande miljöpåverkan i miljöbalkens mening. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra någon väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. I enlighet med Stockholms stads praxis redovisas dock i planbeskrivningen miljökonsekvenserna av detaljplaneförslaget. Frågor om kulturhistoria och buller har utretts särskilt.

De föreslagna åtgärderna är enligt den antikvariska konsekvensbeskrivningen acceptabla och förenliga med kraven i plan- och bygglagen. Planarbetet syftar till att möjliggöra förändringar inom ramen för befintlig struktur och i fasad, varför påverkan på fornminnet bedöms som obefintlig.

Fastigheten är utsatt för buller från trafiken på Regeringsgatan och Birger Jarlsgatan. För att uppnå kraven på buller i inomhusmiljö behöver vissa fönster



mot Regeringsgatan skärmas av. Balkonger med bullerdämpande glasavskärmning samt ljudabsorbent i taket tillförs byggnaden för att hälften av alla boningsrum i varje lägenhet ska uppnå kraven om högst 55 dB(A) utanför fönstren.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av parkmiljöavdelningen norra innerstaden.

### **Förvaltningens synpunkter**

Förvaltningen är positiv till den föreslagna planen då den bidrar till att uppfylla översiktsplanens mål om fler bostäder i centrala staden. Bostadstillskott samt bottenvåningar för centrumändamål kan i den här delen av staden bidra till en mer levande stadsmiljö dygnet runt.

Enligt förvaltningen är det viktigt att utformningen av den nya påbyggnaden tar hänsyn till att planområdet ingår i riksintresset Stockholms innerstad. Fastigheten är ett värdefullt inslag i stadsmiljön och samspelar med det intilliggande huset med fasad mot det öppna stadsrum som finns norr om kvarteret.

Förvaltningen anser att bostäderna bör förses med cykelparkering inom fastigheten och i det fortsatta planarbetet bör det redovisas hur frågan om cykelparkering är tänkt att lösas.

Med hänsyn till övriga boenden inom fastigheten och i närområdet är det viktigt att störningar under byggtiden minimeras.

### **Bilagor**

1. Planbeskrivning
2. Genomförandebeskrivning
3. Trafikbullerutredning
4. Förslag till utformning
5. Plankarta