



MARIABERGET ÖSTRA

# MARIABERGET ÖSTRA



STADSKOLLEGIETS UTLÅTANDEN  
OCH MEMORIAL

*BIHANG*

1969

Nr 93

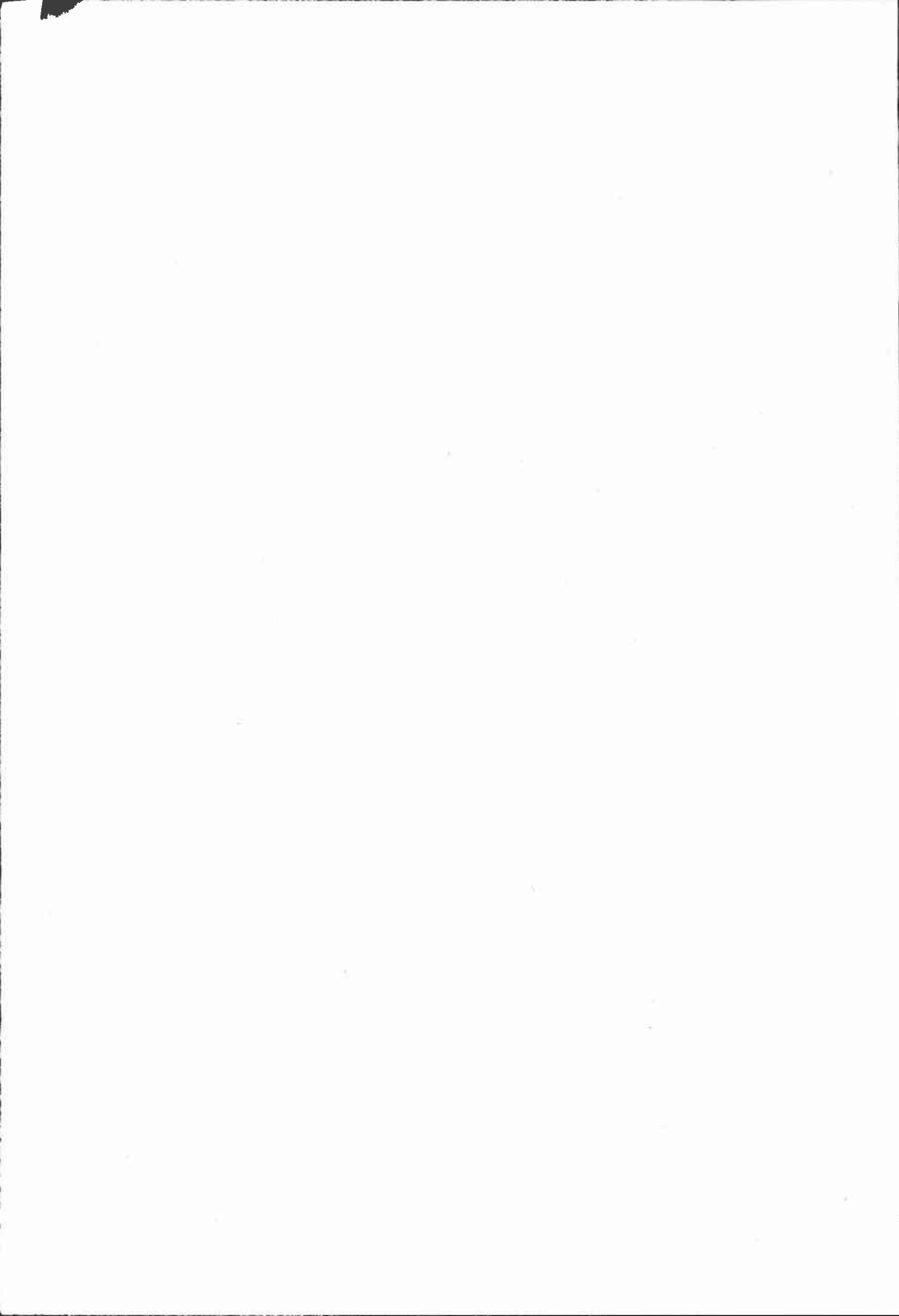
---

**MARIABERGET  
ÖSTRA  
1969**

**programutredning  
och restaureringsförslag**

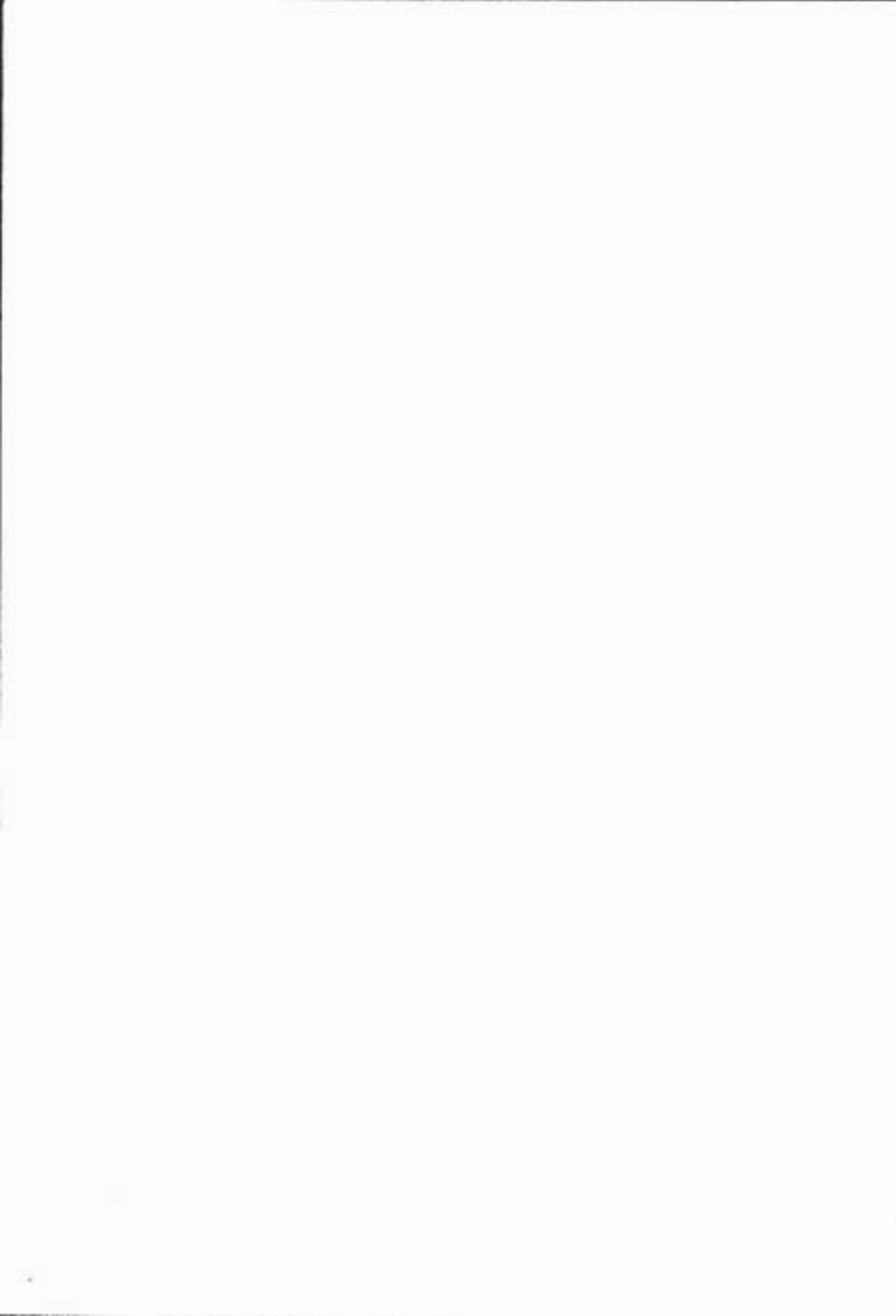
Stockholm den 29 april 1969

Ivar Ahlgren, Hans Beskow, Stig Fogelmarck,  
Gunnar Hagelberg, Arne Hagängen, Stig Johnson,  
Hans Wohlin



## INNEHALLSFÖRTECKNING

I UTREDNING SAR BETETS FÖRLOPP .....	7
1. Uppdraget .....	7
2. Mariaberget Östra. Programutredning 1967 .....	7
3. Behandling i nämnderna av programutredning 1967 .....	9
4. Utredningsarbete 1968—1969 .....	9
4:1 Viss förändring av arbetsprogrammet .....	9
4:2 Restaureringsförslag 1969 .....	10
II MÅLSÄTTNINGAR .....	13
1. Restaureringsmetodik samt kulturhistorisk och stadsbildsmässig värdering .....	13
2. Program för boendemiljö och användning av bebyggelsen .....	15
III RESTAURERINGSPLAN .....	21
1. Fysisk plan .....	21
1:1 Byggnader .....	21
1:2 Gårdar .....	24
1:3 Gatumark .....	24
1:4 Parkering .....	27
2. Ombyggnadskostnader och hyror för de av staden ägda fastigheterna .....	27
3. Genomförande .....	30
3:1 Stadsplanearbete .....	30
3:2 Fortsatt projektering och ombyggnad .....	31
IV SAMMANFATTNING OCH HEMSTÄLLAN .....	33
<i>Bilagor</i>	
1. Beskrivning av området med hjälp av bilder .....	35
2. Beskrivning av det hittills utförda projekteringsarbetet för kvarteret Lappskon Större .....	63
3. Kvarteret Lappskon Större. Byggnadshistorisk översikt .....	65
4. Prognos för framtida ytor för uthyrning .....	81
<i>Bihang</i>	
Mariaberget Östra. Programutredning 1967 med bilagor. ....	83



*Pressmeddelande* ang. Mariaberget Östra programutredning och restaureringsförslag 1969.

Stadsbyggnadskontoret och stadsmuseet utförde gemensamt 1965 en inventering och analys av Mariaberget på Södermalm. Det konstaterades att östra delarna av Mariaberget består av byggnader som tillsammans bilder en unik stenhusbebyggelse av stort kulturhistoriskt intresse och med särpräglad och vackert utseende.

En utredningsgrupp bildades på initiativ av Byggnadsnämnden 1966 med representanter från stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret och stadsmuseet som närmare skulle undersöka hur man bör förfara med området. Gruppen lade i maj 1967 fram en utredning där man angav metoderna för det fortsatta utredningsarbetet, bl.a. etappindelning för inventeringar, historisk analys, projektering och byggnadsåtgärder. Denna utredning angav gränserna för det område man fann intressant ur kulturhistorisk synpunkt, nämligen den bebyggelse som begränsas av Hornsgatan, Blecktornsgränd, Söder Mälarstrand och Södergatan. Utredningen föreslog att man i fortsättningen helt skulle inrikta sig på att utreda restaureringsalternativet och lämna alternativet med rivning och nybyggnad åt sidan.

Utredningsarbetet återupptogs våren 1968 av arbetsgruppen, som då utökats med en representant från skönhetsrådet och har nu resulterat i ett principförslag för restaurering av bebyggelsen. Den nu framlagda utredningen föreslår att man skall bevara den befintliga bebyggelsen och dess 1700-talsprägel med inslag från senare tid. Ett fåtal 1700-talshus som senare påbyggs föreslås att eventuellt ändras till ursprungligt utseende. Trafiken har planerats så att största delen av området är bilfritt och övriga gator avses för lokaltrafik. Ett parkeringshus planeras intill Centralbron med infart från Söder Mälarstrand. Förslaget till restaurering illustreras av en karta där de nämnda åtgärderna framgår. Utredningen föreslår att även gårdsbebyggelsen skall kvarstå med undantag för skrymmande uthus och hindrande murar. Dessa bör om möjligt avlägsnas för att göra gårdarna lättillgängliga och användbara. Gatornas nuvarande asfaltbeläggning ersätts i stor utsträckning av huggen gatsten och kullersten av den typ som nu finns på några av gatorna. Särskild omsorg kommer även att läggas vid belysningen och gaturummets övriga komplement som stolpar, skyltning m.m.

Av ekonomiska skäl har utredningen bedömt att lägenhetsstandarden bör vara sådan som krävs för statlig lånegivning. Lägenheterna utrustas med centralvärme, wc, bad, eller dusch och modern köksutrustning. Tvätt föreslås ordnad genom tvättstugor för cirka 30 hushåll. Utredningen föreslår vidare att området ges hög servicestandard genom en anläggning som innehåller butik, restaurang, föreningslokaler, inomhuslekplats, bibliotek m.m. och som torde kunna inrymmas i någon av de nuvarande industri-

lokalerna. Ett daghem finns redan intill området. Att planera för en lägre standard än vad man idag anser normalt i denna typ av bebyggelse har i det långa perspektivet icke bedömts vara ekonomiskt och socialt försvarbart.

Restaureringsplanen är av översiktlig karaktär. För ett kvarter, Lappskon Större, har dock utförts ett detaljerat projekteringsarbete. Detta kvarter tjänar som försöksobjekt för att i fråga om restaureringsmetoder och kostnader ge erfarenheter som utnyttjas för området som helhet.

Staden äger huvuddelen av fastigheterna som föreslås restaureras. Dessa innehåller 406 bostadslägenheter och 207 lokaler med en sammanlagd yta av 41 000 m<sup>2</sup>. Totalkostnaden för ombyggnad har beräknats till 55 miljoner kronor. Vid en genomsnittlig hyra på 90 kronor/m<sup>2</sup>m för bostäder och lokaler kan kostnadstäckning erhållas för en investering om 34 miljoner kronor medan 21 miljoner kronor i sådant fall måste täckas på annat sätt. Om full kostnadstäckning för investeringarna skall uppnås erfordras en genomsnittlig hyra av cirka 130 kronor/m<sup>2</sup>.

Ovanstående hyreskalkyl är att betrakta som ett räkneexempel då den faktiska hyressättningen kommer att avgöras på ett senare stadium av fastighetsnämnden under hänsynstagande till olika sociala och bostadspolitiska bedömningar bl.a. på grundval av den kommande sociologiska undersökningen. Målsättningen bör vara att områdets hyresgäster skall få bo kvar efter restaureringen.

Mariaberget Östra planeras att successivt detaljprojekteras och ombyggas under en period av ca 3 år efter ett positivt beslut av stadsfullmäktige.

Då arbetet med Mariaberget Östra går in i ett skede som direkt kommer att beröra dess nuvarande invånare har fastighetsnämnden tagit initiativ till en sociologisk utredning för att ge kunskap om befolkningsförhållandena. Den nuvarande sociala kategori- och slumbildningen utgör ett huvudproblem, varför utredningen föreslår att en representant för socialnämnden medverkar vid det fortsatta arbetet.

## I. UTREDNINGSSARBETETS FÖRLOPP

### 1. Uppdraget

Vid en inventering och analys av Mariabergets bebyggelse som under 1965 gemensamt utfördes av stadsbyggnadskontoret och stadsmuseet, framträdde inom östra delen av Mariaberget bilden av en på malmarna unik stenhusbebyggelse från 1700-talet av synnerligen stort kulturhistoriskt och arkitektoniskt intresse.

I skrivelse till fastighetsnämnden och museinämnden den 10 februari 1966 föreslog byggnadsnämnden att en arbetsgrupp skulle bildas för närmare undersökning av detta område och för samordning och ledning av tekniskt och ekonomiskt utredningsarbete med sikte på en ändrad stadsplan inom östra delen av Mariaberget. I skrivelsen framhölls, att då utredningsarbetet kunde bli tidskrävande det vore angeläget att den kulturhistoriskt värdefulla äldre bebyggelsen provisoriskt upprustades för att undvika fortsatt förfall. Förslaget ledde till att byggnadsnämnden den 10 februari, museinämnden den 15 mars och fastighetsnämnden den 21 juni beslöt tillsätta en arbetsgrupp för saneringsutredningar inom Mariaberget Östra. I denna arbetsgrupp ingick direktör Ivar Ahlgren och överingenjör Stig Johnson, fastighetskontoret, förste antikvarie Hans Beskow, stadsmuseet och överarkitekt Hans Wohlin, stadsbyggnadskontoret.

### 2. Mariaberget Östra, programutredning 1967

Arbetsgruppen färdigställde den 12 maj 1967 ett program för det fortsatta utredningsarbetet med titeln Mariaberget Östra, programutredning. Denna åtföljer i sin helhet denna utredning såsom bihang, nedan kallat MÖ 67.

Arbetsgruppen såg som sin uppgift att precisera objekten och metodiken för saneringen av östra delen av Mariaberget. Den rekommenderade att det fortsatta utredningsarbetet skulle begränsas till alternativet restaurering



med inslag av nybebyggelse. Målsättningen borde vara att bevara Maria-bergets karaktär och restaurera värdefull äldre bebyggelse.

Arbetsgruppen rekommenderade i MÖ 67 etappindelning och program för det fortsatta arbetet i huvudsak enligt följande:

#### *Etapp 1*

Provisorisk upprustning av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen för att förhindra byggnadernas fortsatta förfall. (Stadsfullmäktige beslöt den 25 mars 1968 att bevilja 2,1 miljoner till detta ändamål.)

#### *Etapp 2*

Beslut av byggnadsnämnden, fastighetsnämnden och museinämnden för godkännande av arbetsgruppens programutredning.

#### *Etapp 3*

Byggnadshistoriska undersökningar av samtliga aktuella fastigheter, skissutredning av nybyggnads- och ombyggnadsalternativ samt jämförelser mellan alternativ, bl.a. omfattande överslagskalkyler för att erhålla en översiktlig kartläggning av bebyggelsen med avseende på förutsättningarna för en restaurering respektive nybyggnad. Parallellt härmed utarbetande av fullständiga handlingar för ombyggnad av kv. Lappskon Större samt kostnads-kalkyl för dessa arbeten.

#### *Etapp 4*

Framläggande inför stadsfullmäktige av utrednings- och projekteringsmaterial för beslut.

#### *Etapp 5*

Genomförande av byggnadsarbetena för restaurering av kvarteret Lapps-kon Större. Därefter successivt upprättande av byggnadshandlingar för ny- och ombyggnader av övriga fastigheter.

Arbetsgruppen föreslog i MÖ 67 att det fortsatta arbetet enligt etapp 3 skulle utföras av en arbetsgrupp under ledning av fastighetskontoret. För att vinna erfarenheter av i första hand ombyggnadsarbeten borde fastighetskontorets arkitektavdelning utföra projekteringsarbeten för de första objekten, i första hand inom kvarteret Lapps-kon Större.

I ett särskilt uttalande framhöll Ivar Ahlgren att enligt hans mening tillräckligt material lagts fram som underlag för beslut i huvudfrågan om Maria-bergets bevarande eller icke. Man kunde då efter ett positivt beslut i huvudfrågan inrikta sig på direkt projektering av byggnadsobjekten och därigenom vinna tid och reducera kostnaderna för provisoriska underhålls-åtgärder och för den dubbla projektering som bleve följden av majoritetens ståndpunkt.

### **3. Behandling i nämnderna samt anmälan inför stadsfullmäktige av MÖ 67**

Mariaberget Östra, programutredning 1967, antogs av fastighetsnämnden den 22 augusti 1967, av museinämnden den 4 september 1967 och av byggnadsnämnden den 22 november 1967. För fortsatt utrednings- och projekteringsarbete under 1968 beslöt drätselnämnden godkänna överskridande av anslaget i 1968 års stat den 5 mars 1968. Programutredningen MÖ 67 anmäldes inför stadsfullmäktige den 25 mars 1968. Utredningsarbetet, MÖ 67, igångsattes därefter under våren 1968.

### **4. Utredningsarbete 1968—69**

Det fortsatta arbetet skulle enligt beslut av berörda nämnder koordineras av den förutvarande arbetsgruppen utökad med chefsarkitekten Arne Hagängen vid fastighetskontorets arkitektavdelning.

Utöver förutvarande medlemmar i arbetsgruppen har denna sedermera utökats med docent Stig Fogelmarck, rådet för bevarandet av Stockholms skönhet, den 23 november 1967 och avdelningsdirektör Gunnar Hagelberg, fastighetskontorets förvaltningsavdelning den 12 november 1968. Arbetet inom arkitektavdelningen har letts av arkitekt Göran Bergquist.

För utförande av skyddsarbeten på vissa fastigheter inom östra delen av Mariaberget beviljade stadsfullmäktige den 25 mars 1968 fastighetsnämnden ett anslag på 2,1 miljoner kronor, varigenom etapp 1 i arbetsgruppens program kan genomföras. I 1969 års stat har fastighetsnämnden här utöver anvisats begärda anslag för restaurering av fastigheterna i kvarteret Lappskon Sörre och fastigheten Stenbocken 1, samt medel för upprustning av vissa lägenheter med låg sanitär standard, varav flera belägna inom östra delen av Mariaberget.

#### **4:1 Viss förändring av arbetsprogrammet**

I en promemoria den 30 augusti 1968 föreslog arbetsgruppen viss förändring av det antagna arbetsprogrammet. I promemorian anfördes bl.a.: »Enligt den framlagda programutredningen skulle ett omfattande utrednings- och skissarbete som uppskattats ta två år, följt av stadsfullmäktigebeslut, föregå en mera omfattande upprustning av stadens fastigheter inom området. Ett strikt fasthållande vid utredningens etappprogram skulle emellertid

omöjliggöra andra åtgärder inom Mariabergets Östra, kvarteret Lapps-kon Större undantaget, än rena skyddsåtgärder och sedvanligt fastighetsunderhåll av icke standardhöjande karaktär under utredningstiden. Vid projekteringen av skyddsarbetena har det emellertid visat sig att en avgränsning av dessa till enbart skyddsåtgärder ur såväl tekniska som ekonomiska synpunkter ter sig föga ändamålsenlig. Arbetsgruppen har funnit sig böra föreslå en viss ändring av programmet, innebärande att ett antal fastigheter upprustas omgående och i större utsträckning, i enlighet med förvaltningsavdelningens förslag, än vad tidigare avsetts. Dessa fastigheter har valts så att de icke föregriper alternativa valmöjligheter inför en byggnads-historisk restaurering av området, d.v.s. de hör till de objekt som bör bevaras i stort sett oförändrade. Dessa fastigheter, fem till antalet, är följande: 3 fastigheter i kvarteret Ugglan Större 6, 7 och 8, en i kvarteret Trappan 2. 3 och en i kvarteret Fotangeln 1. 2. 8. 9.

Arbetsgruppen föreslår vidare att fastigheten Stenbocken nr 1 som f.n. är utrymd och belägen vid hörnet av Brännkyrkagatan—Pustegränd arbetsmässigt överföres till samma grupp som fastigheterna inom kvarteret Lapps-kon Större, d.v.s. att fullständiga handlingar för ombyggnaden utarbetas.»

Arbetsgruppen anmälde även att den hade för avsikt att bedriva det översiktliga arbetet med en restaureringsplan för Mariaberget Östra så att material för själva huvudfrågans avgörande först kunde framläggas, medan tidskrävande detaljundersökningar skulle fortsättas under projekteringsstadiet. Denna förändring innebar en överföring av arbetsuppgifter från etapp 3 till etapp 5 enligt det tidigare framlagda arbetsprogrammet.

Den av arbetsgruppen föreslagna förändringen av det ursprungliga arbetsprogrammet godkändes av fastighetsnämnden den 3 september 1968, av byggnadsnämnden den 12 september 1968 samt av museinämnden den 7 oktober 1968.

#### **4:2 Restaureringsförslag 1969**

Arbetet har följt det arbetsprogram som framlades i MÖ 67 med den avvikelse som beslöts enligt ovan. Utredningsarbetet med det föreliggande materialet är en utveckling av MÖ 67 med erforderliga kompletteringar och preciseringar av denna.

##### *a. Byggnadshistoriska och tekniska undersökningar*

För hela området har gjorts inventeringar av äldre och nyare byggnadsritningar, av tomtkartor från 1700-talet och av äldre bildmaterial. Brandförsäkringsvärderingar och andra fastighetsbeskrivningar från 1700- och 1800-

talen har inventerats och sammanställts. Data ur mantalslängder och andra handlingar rörande fastigheternas äldre bebyggelsehistoria har framtagits. Därför har besiktningar av fastigheterna samt fotografering företagits.

Arbetsgruppen har genom ovan nämnda arbeten nu skaffat sig tillgång till material för utarbetande av erforderliga byggnadshistoriska redovisningar. Uppmätningar har genomförts för kvarteret Lappskon Större, kvarteret Stenbocken nr 1, kvarteret Ugglan Större 6, 7 och 8 samt pågår för kvarteret Trappan 2. 3. Viss komplettering av fastighetskontorets tidigare utförda okulärbesiktningar av bebyggelsens tekniska tillstånd har gjorts.

En byggnadshistorisk redovisning av de enskilda fastigheterna i likhet med vad som gjorts för kvarteret Svalgången (MÖ 67 bil. 2) och kvarteret Lappskon Större (MÖ 69 bil. 3) kommer att utföras i samband med projekteringen av de enskilda fastigheterna.

#### *b. Program för boendemiljö och användning av bebyggelsen*

Arbetsgruppen har i denna utredning utvecklat programmet för användning av bebyggelsen enligt MÖ 67 sid. 27. Det har anpassats till de begränsningar som ges av stadsdelens övriga förutsättningar (se Söder 67) samt av de kulturhistoriska aspekterna.

#### *c. Trafikfrågor, parkering, gatumark och gårdar*

En trafikskiss, som är anpassad till systemet i Söder 67, har utarbetats. Frågan om parkeringsanläggning i områdets nordöstra del har utretts med hjälp av utomstående konsult.

Gatukontorets trafik- och parkavdelningar har kontaktats i frågor som rör vegetation, gatumaterial och ledningar. Även el- och gasverken har kontaktats. Arbetsgruppen har därefter upprättat ett förslag till markbehandling som även innehåller vissa nivåförändringar.

#### *d. Byggnadshistoriska och arkitektoniska målsättningar*

Arbetsgruppen har utarbetat principer och metoder för restaureringens genomförande.

Arbetsgruppen har, såsom tidigare nämnts, inte funnit det lämpligt att på detta stadium av utredningen göra ingående detaljundersökningar av de enskilda objekten

#### *e. Projektering av kvarteret Lappskon Större*

Projekteringen för restaurering av kvarteret Lappskon Större pågår och handlingar har upprättats för sökande av byggnadslov. Se vidare bil 2. Erfarenheterna från Lappskon Större avses ligga till grund för hela området såväl vad avser restaureringsmetoder som kostnader.

*r. Ekonomi*

De totala ombyggnadskostnaderna för stadens fastigheter inom området har beräknats med utgångspunkt från kostnadsberäkningar utförda på de föreliggande handlingarna för kvarteret Lappsken Större.



## II MÅLSÄTTNINGAR

### 1. Restaureringsmetodik samt kulturhistorisk och stadsbildsmässig värdering

I programutredningen »Mariaberget Östra» från maj 1967 anges i avsnittet om målsättningar vid ombyggnad och nybyggnad: »Uppenbarligen är det att föredraga en restaureringsprincip som ger ett både *antikvariskt och arkitektoniskt bra totalresultat*». Sedan detta skrevs har arbetsgruppen genom fortsatta studier av området som helhet och genom detaljstudier främst av kvarteret Lappskon Större ytterligare kunnat precisera målsättningarna för det kommande restaureringsarbetet.

Att bevara det bestående skall inom ramen för vad som är arkitektoniskt, antikvariskt och ekonomiskt försvarligt utgöra målsättningen för restaureringen. Denna skall bedrivas under en fortlöpande analys av områdets byggnadshistoriska och arkitektoniska egenskaper. På grundval av denna analys skall såväl stadsbilden som de enskilda byggnaderna värderas och restaureringsförslag upprättas.

I det följande uppdelas framställningen att gälla:

- a) Området som helhet och
- b) Enskilda byggnader.

#### a) Området som helhet

I föreliggande material redovisas endast en översiktlig egenskapsanalys, en värdering i stort samt en allmän skiss av områdets framtida utseende. Mer förfinade analyser genomförs under detaljprojekteringsstadiet, då man inför varje avgörande tar största möjliga hänsyn till det värdefulla i den nu befintliga miljön.

Vilka är de viktigaste egenskaperna som utmärker östra delen av Mariaberget, och som man önskar skall bestå? Området speciella kvaliteter är dels av byggnadshistorisk, dels av miljömässig eller arkitektonisk art.

Östra delen av Mariaberget är ett i Stockholm unikt stenstadsparti från 1700-talet. Gatornas sträckningar och lutningar är i stort sett orörda se-

dan områdets omgestaltning efter branden 1759, vissa gatupartier har kvar sitt medeltida läge. De flesta byggnaderna har stommar från 1700-talet eller äldre tider. Även om de flesta blivit påbyggda under 1800-talet kvarstår ännu många med oförändrad volym. Detta 1700-talsparti är arkitektoniskt medvetet uppbyggt. De nuvarande miljökviteterna är i stor utsträckning resultatet av hur berget och bergsslutningens vackra läge utnyttjats vid stadspartiets byggande.

Utifrån är det främst två anblickar mot området, som framstår som värdefulla. Den ena är vyn från nordost, varifrån husen syns stiga upp för bergets sluttning, den andra är områdets söderfasad, Hornsgatspuckelns byggnadslänga, sedd från Hornsgatan.

De inre kviteterna utgör ett lika tungt vägande skäl för Mariabergets bevarande. Gatornas höjningar efter berget, de små platsbildningarna, de branta stigningarna, de tvärgående trappgränderna utgör tillsammans ett särpräglat gatunät, med ett lätt uppfattbart, rikt innehåll av miljökviteter. När det gäller byggnaderna uppbärs miljökviteterna särskilt av den konstnärligt medvetna, bevarade 1700-talskaraktären, vilken ger sig tillkänna som en enhetlighet även i de under 1800-talet påbyggda husen. Men även den härtill kontrasterande sena 1800-talsbebyggelsen vid Bellmansgatans norra ände är av stort värde.

Utsikten från Mariaberget hör också till de värdefulla egenskaper, som på ett intressant sätt berikar gaturummen genom omväxlande utblickar.

Material och färger är egenskaper av avgörande betydelse i ett stadsparti. Restaureringsproblematiken här är: Hur skall man kunna bevara den befintliga helheten när man är tvungen att förse de flesta synliga ytor med nytt material, ny puts, ny plåt, ny färg etc? För byggnaderna gäller att dessa frågor under detaljprojekteringen noggrant måste studeras med hänsyn tagen till helhetens kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Arbetsgången blir då, t.ex. när det gäller fasadfärgen, att inventera färgens förekomst och samtidigt genom olika källor söka kunskap om fasadfärgernas historia inom området.

Gatu- och gårdsbeläggningen är på flera ställen inom Mariaberget väsentlig för miljön. Vid omdaningen måste den största hänsyn tagas härtill liksom till frågorna om komplement såsom belysning, växtlighet etc.

Allt vad som ovan sagts avser egenskaper hos den fysiska miljön. Områdets liv i form av arbete och boende har i denna utredning ännu inte varit föremål för närmare studier. Historiskt arkivmaterial finns om byggnadernas användning för olika ändamål, detta bör bearbetas under det fortsatta arbetet. Kännedom om tidigare verksamheter kan ge fakta som ger anledning till en viss utformning av enskilda byggnader i den mån den ej står i strid med ett funktionellt användande.

### *b) Enskilda byggnader*

Huvudmålsättningen för omdaningen av det enskilda huset är, på samma sätt som när det gäller hela området, att så litet som möjligt förändra det värdefulla i det nu bestående. Arbetsmetodikerna blir då att analysera den nu stående byggnadens egenskaper, fastställa dessa, skaffa sig så god kunskap som möjligt om deras historia, samt att därefter företaga de nödvändiga förändringarna så att slutresultatet så mycket som möjligt bibehåller och framtager husets byggnadshistoriskt och arkitektoniskt värdefulla egenskaper.

Själva restaureringsarbetet innebär åtgärder för att reparera byggnaden och ställa den i ett visst skick, de avser således själva byggnaden som ett bestående föremål. Här inträder nödvändigheten av en historisk analys av byggnaden, vid vilken arkiv- och litteraturstudier används som hjälpmedel. Det gäller att klarlägga byggnadsstommens utbyggnadsskeden samt att historiskt särskilja byggnadens olika material och detaljer. En sådan analys krävs som grund för ställningstagande till vilka åtgärder som skall vidtagas för varje enskilt objekt.

Dessutom krävs åtgärder för att anpassa byggnaden till nya funktionskrav, innebärande att nya installationer såsom centralvärme, badrum, köksinredning etc. införs i byggnaden. Dessa moderinsättningsåtgärder skall passas in i den befintliga byggnadsstrukturen så att denna så litet som möjligt skadas. De skall redovisas som tillskott från vår tid, endast på så sätt kan de på ett naturligt sätt infogas i det byggnadshistoriska sammanhanget.

Bland det viktigaste som framkommit under arbetena med Lappsken Större (se bil. 2), är att byggnadshistoriska och ekonomiska synpunkter leder fram mot en gemensam strävan att förändra byggnaderna så litet som möjligt.

Det har också kunnat konstateras att alla detaljer i en byggnads yttre är av stort värde för helheten. I en rik 1800-talsfasad innebär varje förenkling en förvanskning. Många 1700-talshus har under 1800-talet blivit om- och påbyggda. Ett återförande av dessa till 1700-talsutseende kan sålunda vara en mycket vansklig operation. I enstaka fall kan det vara värt att välja en sådan lösning för att återvinna en värdefull helhetsmiljö.

## **2. Program för boendemiljö och användning av bebyggelsen**

### **Allmänna utgångspunkter**

De stadsbildmässiga och kulturhistoriska aspekterna är de viktigaste skälen till ett bevarande av Mariaberget Östra.. Stora värden ligger i 1700-tals-

bebyggelsens huvuddrag, enskilda byggnaders form och detaljer. Om dessa värden skall komma till sin rätt i den framtida bebyggelsen, måste man anpassa områdets innehåll och standardkrav därtill.

I miljön på Mariaberget Östra finns även värdefulla inslag som tillkommit under de efterföljande århundradena. Förutom intressanta byggnader har invånarna och deras successivt förändrade verksamheter under olika tider präglat miljön. Delvis har Mariaberget under de senaste åren starkt förslummats tekniskt och socialt, vilket givit upphov till en heterogen befolkningssammansättning. Fastighetsnämnden har beslutat dels om utredningar om orsakssammanhanget till varför viss kategori människor hamnar i stadens hus och dels om sociologiska undersökningar som en del i arbeten av denna och liknande art.

I zonplan 68 anges Mariaberget Östra som bostadsområde. För såväl ny- som ombyggnader bör gälla att bebyggelsen i så stora utsträckning som möjligt skall inrymma bostadslägenheter, dock kan i utrymmen som inte är lämpade som bostäder inrymmas kompletterande lokaler och uthyrningslokaler.

Mariaberget synes kunna få en varierad befolkningssammansättning med hänsyn till ålder, hushållstillhörighet och inkomstkategori.

Både för småhushåll och för familjer med barn är förutsättningarna goda, särskilt i jämförelse med många andra innerstadsområden. Mariabergets centrala läge, relativa ostördhet samt särpräglade arkitektur är dess stora fördelar. Genom omsorgsfull trafikplanering och tillvaratagande av gårdar och friytor för lek och rekreation kan god stadsmässig boendemiljö åstadkommas för alla nämnda befolkningskategorier.

För närvarande är enligt byggnadsregistret 1 900 personer bosatta på Mariaberget Östra med en genomsnittlig utrymmesstandard av 22,6 m<sup>2</sup> ly/boende. Under förutsättning av att den framtida utrymmesstandarden ökar till mellan 25 och 30 m<sup>2</sup> ly/boende kommer antalet boende att sjunka till ca 1 600 personer.

### **Bostäder**

Hänsynen till den äldre bebyggelsen och områdets stadsbildsmässiga särprägel leder till en modifiering av de krav på stadsplanemässig standard som ställs vid nyexploatering eller vid annan sanering på malmarna. Så ledes måste dagsljusförhållandena i flera fall bli sämre än normalt, såväl i lägenheterna som på gator och gårdsrum. Hygieniskt och fysiologiskt har man i utredningen »Bostad och sol» (SRB 1964) inte kunnat konstatera några nackdelar av minskat solinfall. Gatornas bredd, linjeföring och lutningsförhållanden avviker starkt från gängse standard. Även parkerings-

försörjningen och åtkomligheten med bil kan bli sämre än för »normala» innerstadsområden. Som motvikt bör dock den stadsplanemässiga standarden kunna bli högklassig i fråga om stadsbild, gångtrafikmiljö och läge i förhållande till centrum. En stor del av Mariaberget Östra bör enligt hittills gjorda trafikutredningar helt reserveras för gångtrafik och nya planskilda gångförbindelser ordnas mellan Mariaberget och områdena söder om Hornsgatan.

För ny- och ombyggnad bör kraven på bostadsstandard kunna sättas högt ifråga om utrustning, planlösning, lägenhetsstorlekar etc. Bostäderna bör vid ombyggnad i huvudsak ges den tekniska standard som erfordras för statlig långivning varvid det förutsätts att dispens kan påräknas i de fall ett strikt tillämpande av bestämmelserna skulle medföra alltför omfattande ingrepp.

Lägenheterna bör således vid ombyggnad utrustas med centralvärme, bad- eller duschrum och modern köksinredning. Rumsformerna, belysningen och rumsstorlekar måste vid ombyggnad anpassas till vad den befintliga byggnaden kan medge.

Lägenhetsfördelningen vid ombyggnad bör anpassas till möjligheterna att ordna goda planlösningar utan stora ingrepp i byggnadernas stommar och fasader. Lägenhetsbeståndet utgörs på Mariaberget Östra till ca 80 % av smålägenheter på 2 r. o. k. och mindre. Även om vissa av dessa kan slås samman till större lägenheter bör man göra avsteg från den i Stockholm normala lägenhetsfördelningen vid nyproduktion, d.v.s. 25 % 2 r. o. k., 50 % — 3 r. o. k. och 25 % — 4 r. o. k. och större. På Mariaberget Östra blir andelen smålägenheter med nödvändighet större.

### **Bostadskomplement**

Bostäderna på Mariaberget Östra ges den standard med avseende på bostadskomplement som anges i God Bostad. I vissa avseenden kan dock modifieringar av dessa krav göras med hänsyn till den befintliga bebyggelsen.

Sopnedkast, soprum, lägenhetsförråd, cykel- och barnvagnsuppställning bör ordnas i enlighet med anvisningarna.

Hiss bör installeras enligt God Bostad. Undantag kan dock göras då planlöningen är speciellt svårpassad till hiss eller då en hiss endast kommer att betjäna en lägenhet per trappan.

Varje lägenhet måste ges goda tvättmöjligheter. Arbetsgruppen finner ej skäl att föreslå en större tvättstuga inom området. Välutrustade fastighetstvättstugor inom bekvämt gångavstånd och med ett underlag på ca 30 hushåll är ett lämpligt alternativ.



### **Gemensamhetslokaler**

Enligt Söder 67 har stadsdelen f. n. otillräckligt med gemensamhetslokaler, varför sådana bör planeras inom Mariaberget Östra. Genom att sammanföra ett nytillskott av närservice i form av restaurang, butik, reception till en lokal med t.ex. bibliotek, föreningslokaler och inomhuslekplats får invånarna en gemensam mötesplats. Samtidigt skapas förutsättningar för rationell drift.

### **Pensionärsbostäder**

Pensionärer liksom personer med nedsatt rörlighet är mer än andra beroende av korta och bekväma kommunikationer till butiker och annan service samt tunnelbana. Avståndet till tunnelbana blir från Mariaberget Östra mer än 400 m. Mariaberget Östra har dessutom avsevärda nivåskillnader — till nackdel för gångbekvämligheten. Det är angeläget att pensionärsbostäder utformas så att pensionärerna ges möjligheter till kontakt med andra åldersgrupper. Av detta skäl skulle man i nära anslutning till ett eventuellt pensionärshem förlägga områdets närservicelokaler och gemensamhetslokaler. Eftersom dessa kommer att utnyttjas av hela områdets befolkning, skapas ökade kontakter över åldersgränserna och förutsättningar för tillräckligt kundunderlag för t.ex. en servering. Av det av stadskollegiet tillsatta expertutskottet för utredningar om konstnärsfrågor har arbetsgruppen under hand informerats om att stiftelsen Konstnärshem anmält intresse för en anläggning med bostäder och arbetslokaler för äldre konstnärer inom Mariaberget. Arbetsgruppen undersöker för närvarande om kvarteret Svalgången kan vara en möjlig plats för en sådan anläggning.

### **Daghem, lekskolor, fritidshem, lekplatser**

För daghem gäller enligt »Planfaktorer 69» som praktisk norm att ett daghem med 54 platser bör finnas per 2 000 invånare. På Mariaberget finns i dag Cederborgska villan, Blecktornsgränd 3, ett daghem med plats för 39 barn vilket nära uppfyller normen om invånarantalet i framtiden uppgår till ca 1 600 personer.

För fritidshem och lekskolor bör man räkna med vardera ett sådant per 1 000 invånare. På Mariaberget Östra finns för närvarande varken lekskola eller fritidshem.

Lekplatser kan inte ges samma utformning som i nya områden. Gårdarna har sämre solljusförhållanden och rymlighet, men bör ändå utnyttjas som

lekplatser och uppehållsplatser. De bilfria gatorna och små platsbildningarna kan delvis utformas till lekplatser och därigenom även positivt bidra till gatumiljön. Inomhuslokaler för lek och fritidsaktivitet samt s.k. organiserad lekverksamhet med pedagogiskt utbildad personal är angelägna komplement i en miljö av detta slag. I samråd med berörda myndigheter bör undersökas om lämpligheten att förlägga lekskola och fritidshem och inomhuslekplats till övriga gemensamhetslokaler för att bidra till kontaktmöjligheter överåldersgränserna.

### **Skolor**

Skoldirektionen planerar att bygga om Södermalmsskolan vid Timmermansgatan—Krukmakargatan till låg- och mellanstadieskola. Den kommer då att användas av barnen på Mariaberget Östra. Även övrig skolförsörjning beräknas ske utanför Mariaberget Östra.

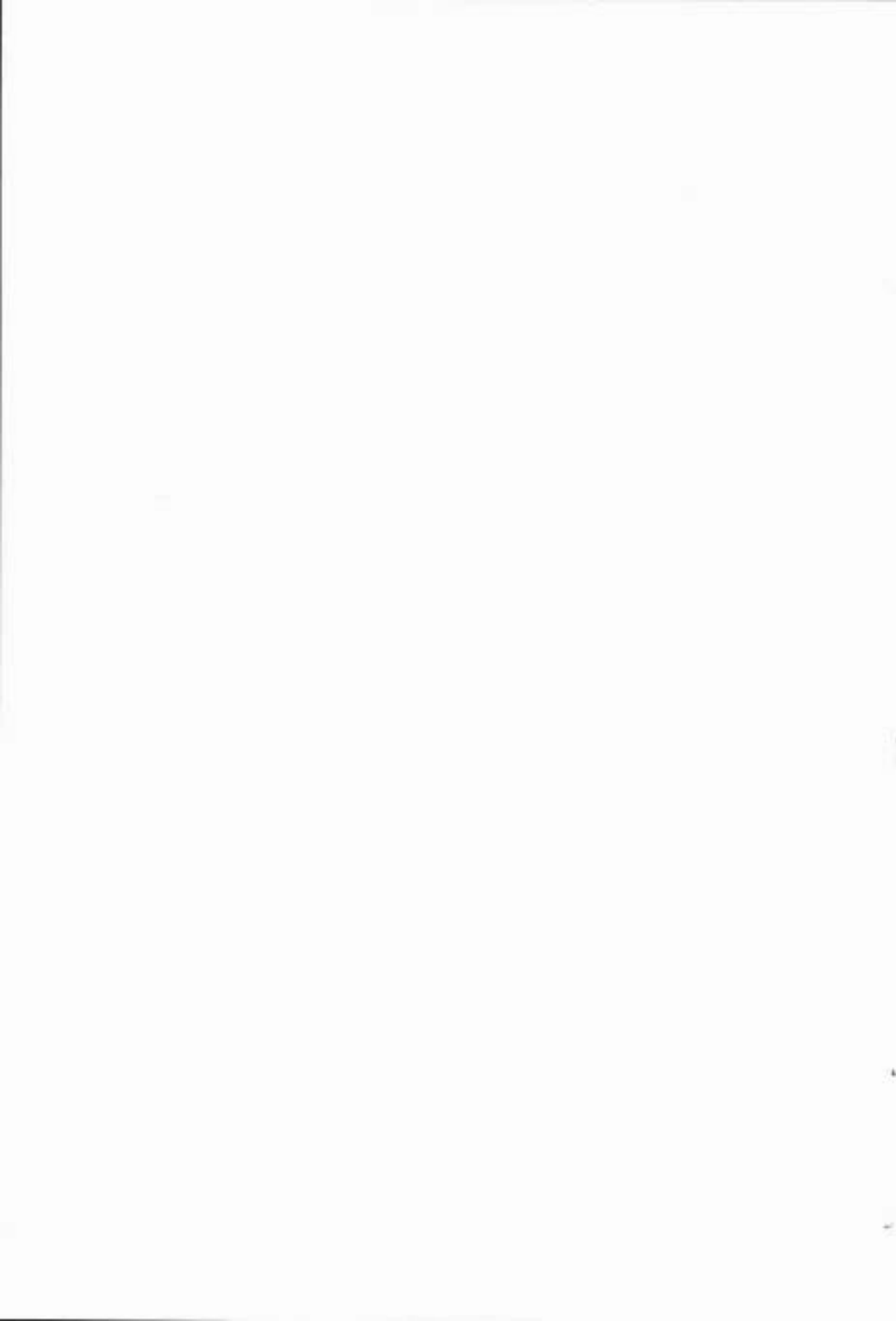
### **Detaljhandel**

Mariaberget Östra har i dag detaljhandelsbutiker koncentrerade utefter Hornsgatspuckeln. Dels butiker som ger närservice åt de boende och dels specialbutiker och andra försäljningsställen, som även riktar sig till kunder utanför området. Samtidigt kan man räkna med att Hornsgatan mellan Svedenborgsgatan och Rosenlundsgatan d.v.s. nära T-banestation, enligt Söder 67, kommer att få en koncentration av butiker. Dessa kommer alltså att ge Mariaberget Östra dess kommersiella service. Vid planering av gångstråk bör man utgå från att de flesta inköpen kommer att göras vid detta butiksområde.

### **Arbetslokaler**

På grund av nivåförhållanden inom området, små husavstånd m.m. bör viss våningsyta lämpligen utnyttjas för lokaler. En del av dessa tas i anspråk för bostadskompletterande ändamål.

Övriga lokalutrymmen bör lämpa sig för hantverks-, småindustri- och liknande ändamål av icke störande och trafikalkaraktär, exempelvis bör angelägna behov av arbetslokaler för konstnärer och konsthantverkare kunna tillgodoses.



### III RESTAURERINGSPLAN

#### 1. Fysisk plan

##### 1:1 Byggnader

Den följande kartserien ger i grova drag en bild av områdets bebyggelse. De fem första kartlorna är en inventering där bebyggelsen delats upp efter egenskaper som påverkar bedömningen av frågor beträffande om- eller tillbyggnad. Därefter följer en karta, benämnd Restaureringsförslag. Den utgör syntesen av arbetsgruppens syn på vilka byggnader som skall bli föremål för åtgärder i olika avseenden.

De två första kartorna har de ännu bevarade 1700-talsbyggnaderna utmärkta. De har uppdelats i två grupper: de som ännu bibehåller i stort sett oförändrad byggnadsvolym, och de som påbyggs under senare tid.

Karta 1. Byggnader med i stort sett oförändrad 1700-talsvolym.

Arbetsgruppen finner det självklart att icke föreslå någon större förändring av de byggnader som i stort sett ännu bibehåller sin 1700-talsvolym. En viss ombyggnad av en mindre byggnadsdel mot Hornsgatan i kvarteret Svalgången 2 kan dock motiveras (visserligen tillkommen tidigast 1806, men i detta sammanhang hänförd till 1700-talet eftersom den övriga delen av fastigheten tillhör detta sekel).

Karta 2. Byggnader med 1700-talsstommar som senare påbyggs.

Som tidigare framhållits (MÖ 67 s. 26) finner arbetsgruppen det ej möjligt och ej heller lämpligt att helt återställa 1700-talsutformningen inom hela området. Påbyggnaderna från 1800-talet har inte sällan utförts med känslighet för stadspartiets enhetliga utformande och det finns sålunda goda skäl att bibehålla dessa tillbyggnader i åtskilliga fall.

Efter främst stadsbildsmässiga överväganden har arbetsgruppen ansett sig kunna föreslå att

Kvarteret Ormen M. 1. 8 påbyggd under 1800-talet

Kvarteret Ormen M. 2 påbyggd under 1800-talet

Kvarteret Ormen M. 3 påbyggd under 1800-talet

Kvarteret Ormen M. 4 påbyggd under 1800-talet

Kvarteret Ormen M. 5 påbyggd under 1800-talet  
 Kvarteret Ormen M. 9 påbyggd under 1800-talet  
 Kvarteret Stenbocken 1 påbyggd under 1800-talet  
 Kvarteret Lappskon St. 4 påbyggd under 1800-talet  
 Kvarteret Fotangeln 5, 7 påbyggd under 1800-talet  
 Del av kvarteret Trappan 7 påbyggd under 1800-talet  
 Kvarteret Höga Höga Loftet 1 på- och ombyggd under 1920-talet  
 bibehålles med nuvarande volym.

Beträffande de övriga fastigheterna på samma karta bör volymerna diskuteras under detaljprojekteringsstadiet.

Karta 3. Byggnader med stort byggnadshistoriskt värde från 1880- och 90-talen.

Kartan visar de ur byggnadshistorisk och arkitektonisk synvinkel mycket värdefulla byggnaderna från 1880- och 1890-talen, som bildar en grupp kring Mariahissen och Laurinska huset, samt frikyrkan vid Blecktornsgränd. Dessa bör samtliga bibehållas.

Karta 4. Byggnader från tiden efter 1928.

Kartan visar den moderna bebyggelsen inom området, som ej kan komma ifråga för sanering inom överskådlig tid. Dessa byggnaders volymer är inte allvarligt störande i stadsbilden.

Karta 5. Övriga byggnader

Den sista kartan i serien visar de byggnader som icke kan hänföras till någon av de fyra grupperna. Arbetsgruppens ställningstagande till var och en dessa fastigheter redovisas nedan.

*Kvarteret Svalgången 4, Maria Trappgränd 8.* Envåningsbyggnad uppförd 1839. Bör rivas för att återställa en platsbildning som utlades efter en stadsplan från 1759.

*Kvarteret Ormen M. 4, Brännkyrkagatan 25.* Arbetsgruppen föreslår att byggnaden — uppförd 1896 — rives för att ersättas av en byggnad av lägre höjd samtidigt som Brännkyrkagatan höjes till sin ursprungliga nivå.

*Kvarteret Ormen M. 11, Brännkyrkagatan 29.* Uppförd 1884. Samma ställningstagande som för ovanstående fastighet gäller för denna byggnad.

*Kvarteret Ugglan M. 3, Brännkyrkagatan 28.* Fastigheten uppfördes 1890. Den har visst värde för miljön kring frikyrkan vid Blecktornsgränd. Arbetsgruppen kan dock icke finna det motiverat att kräva en restaurering av byggnaden. Normala avväganden får avgöra om byggnaden bör ersättas (funktion, ekonomi etc.).

*Ugglan M. 5, Tavastgatan 11.* Uppförd 1890. Betr. denna fastighet gäller detsamma som ovan.



*Kvarteret Kattan St. 2, Tavastgatan 12.* Byggnaden, som uppfördes 1884, har visserligen i sig ett visst värde genom den bevarade 80-talsfasaden. Den är emellertid omgiven av modern bebyggelse och bryter det stadsplanemönster som här annars har genomförts. Huset föreslås därför till rivning för att ersättas av en nybyggnad anpassad till omgivningen.

*Del av kvarteret Höga Loftet 2, Brännkyrkagatan 16.* Byggnad med trappgavel, i huvudsak från 1886. Bör enligt utredningens förslag bibehållas om lämplig användning kan finnas.

*Kvarteret Fotangeln 3. 4. 6, Maria Trappgr. 5.* Magasinsbyggnad ursprungligen uppförd 1800. Byggnaden präglas idag i stort av en ombyggnad 1899. Byggnaden kan inte i sig anses ha större byggnadshistoriskt värde. Arbetsgruppen finner emellertid att byggnadsvolymen väl stöder stadspartiets uppbyggnad och den ålderdomliga Besvärbacken och att fastigheten sålunda bör bevaras.

*Kvarteret Fotangel 1. 2. 8. 9, Bastugatan 1.* Arbetsgruppen anser, som redan framförts i PM 30.8.68, att byggnaden, som i huvudsak präglas av en om- och nybyggnad från 1883, bör bibehållas med i stort sett oförändrad gestalt.

*Kvarteret Trappan 4, Bastug. 5.* Byggnaden uppfördes 1864 och bör bevaras med oförändrad volym, emedan den stöder stadsbilden.

*Kvarteret Tofflan 1, Bastug. 12 b.* Uppförd 1877—78. Byggnaden bör bibehållas med oförändrad volym. Den förenklade fasaden bör emellertid återställas i sitt ursprungliga skick.

### Restaureringsförslag

Den framtida bilden av Mariabergets utformning enligt arbetsgruppens förslag illustreras på följande karta.

De byggnader, som utmärkts med svart, föreslås av arbetsgruppen bevara med oförändrad volym. Gårdsbebyggelse etc. skall diskuteras under detaljprojekteringsstadiet. Här ingår även de nyare husen från karta 4.

De byggnader, som utmärkts med snedstreckad skraffering föreslås även kvarstå. Beträffande dessa fastigheter skall volymförändringar studeras under detaljprojekteringsstadiet. Målet för dessa studier skall vara att infoga byggnaderna i stadsbilden.

Vissa ytor har på kartan inramats och skrafferats. Dessa avser dels de byggnader som inte bör ingå i restaureringsplanen, dels kv. Lappskon M och Guldfjärden M, som skall nybebyggas.

De punktskrafferade delarna föreslås till rivning för att utöka gatumar-  
ken.

### 1:2 Gårdar

De enskilda fastigheternas gårdsmiljöer skall studeras under detaljprojekteringen. Gränsmurar, latrinlängor och uthus bör rivas. Det är dock värt att påpeka att låga byggnader kan tjäna som förmedlande övergång invid höga gårdsväggar. De enskilda fastigheternas gårdar bör där så kan ske sättas i förbindelse med varandra. God kontakt gata-gård skall eftersträvas. Gårdarnas dränering och ytmaterial kommer i de flesta fall att omläggas.

### 1:3 Gatumark

Kontakter i här berörda frågor om gatumarken har tagits med gatukontorets utredningsavdelning, byggnadsavdelning och parkavdelning.

#### a) Trafik

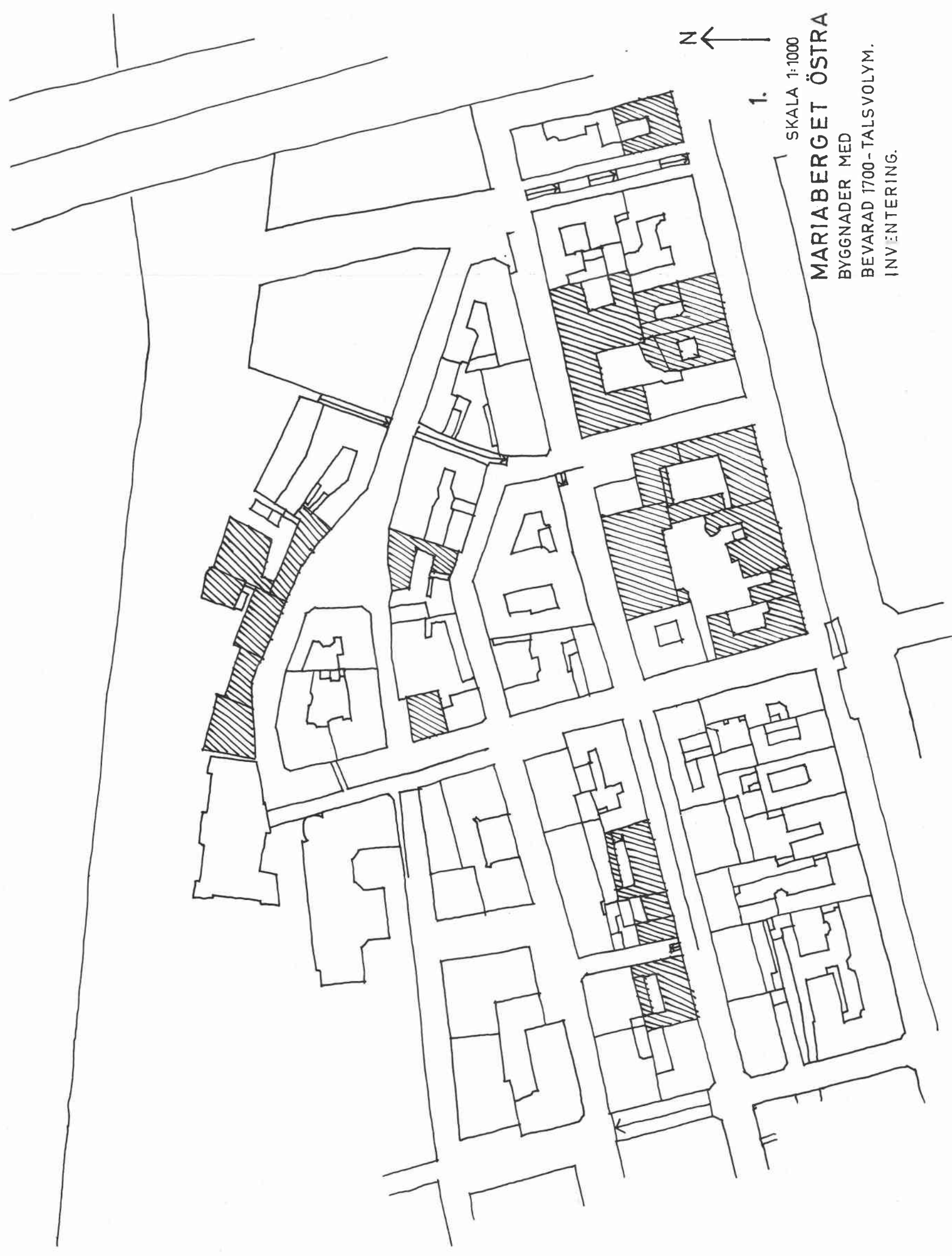
Trafikföreningen som redovisas på bifogade skiss ansluter sig till det system som visas i Söder 67. Målsättningen för östra delen av Mariaberget är att biltrafiken skall bli så liten som möjligt inom området. Bland annat av denna orsak har områdets parkering lagts i ett p-hus vid Söder Mälarstrand med ut- och infarter endast mot denna gata.

För den trafik som måste köra in i området finns infart från öster via Hornsgatspuckeln och Bellmansgatan. Trafik söderifrån kan nå området via S:t Paulsgatan och en ny viadukt över Hornsgatan i Bellmansgatan. Västerifrån kommande trafik kan använda Brännkyrka- och Bastugatorna. Utfarten från området sker vid färd mot öster via Bellmansgatans viadukt och därefter körning runt kvarteret Rosendal Större. För trafik söderut kan användas Bellmansgatans viadukt eller Timmermansgatan, medan västgående trafik kan välja mellan Hornsgatspuckeln och Timmermansgatan. Blecktornsgränd, Ugglegränd och nordligaste delen av Bellmansgatan är avsedda att bli gågator. De senare är så branta att de inte är lämpliga för fordonstrafik av både bullerskäl och säkerhetsskäl. De kommer dock att utformas på ett sådant sätt att trafik till fastigheterna vid behov kan köra på dem (tyngre varutransporter, utryckningsfordon, etc).

Övriga gator inom området är avsedda att användas för både bil- och gångtrafik. Inga gatubreddningar har föreslagits inom området. De flesta gatorna är enkelriktade på samma sätt som i dag.

#### b) Längdprofil

Gatornas lutningar föreslås bibehållna. Endast på ett ställe föreslås en större förändring: Genombrytningen av Brännkyrkagatans södra hälft mellan Ugglegränd och Bellmansgatan föreslås återfylld så att hela gatan följer den nuvarande puckelns profil.



1.

SKALA 1:1000

**MARIABERGET ÖSTRA**

BYGGNADER MED

BEVARAD 1700 - TALSVOLYM.

INVENTERING.

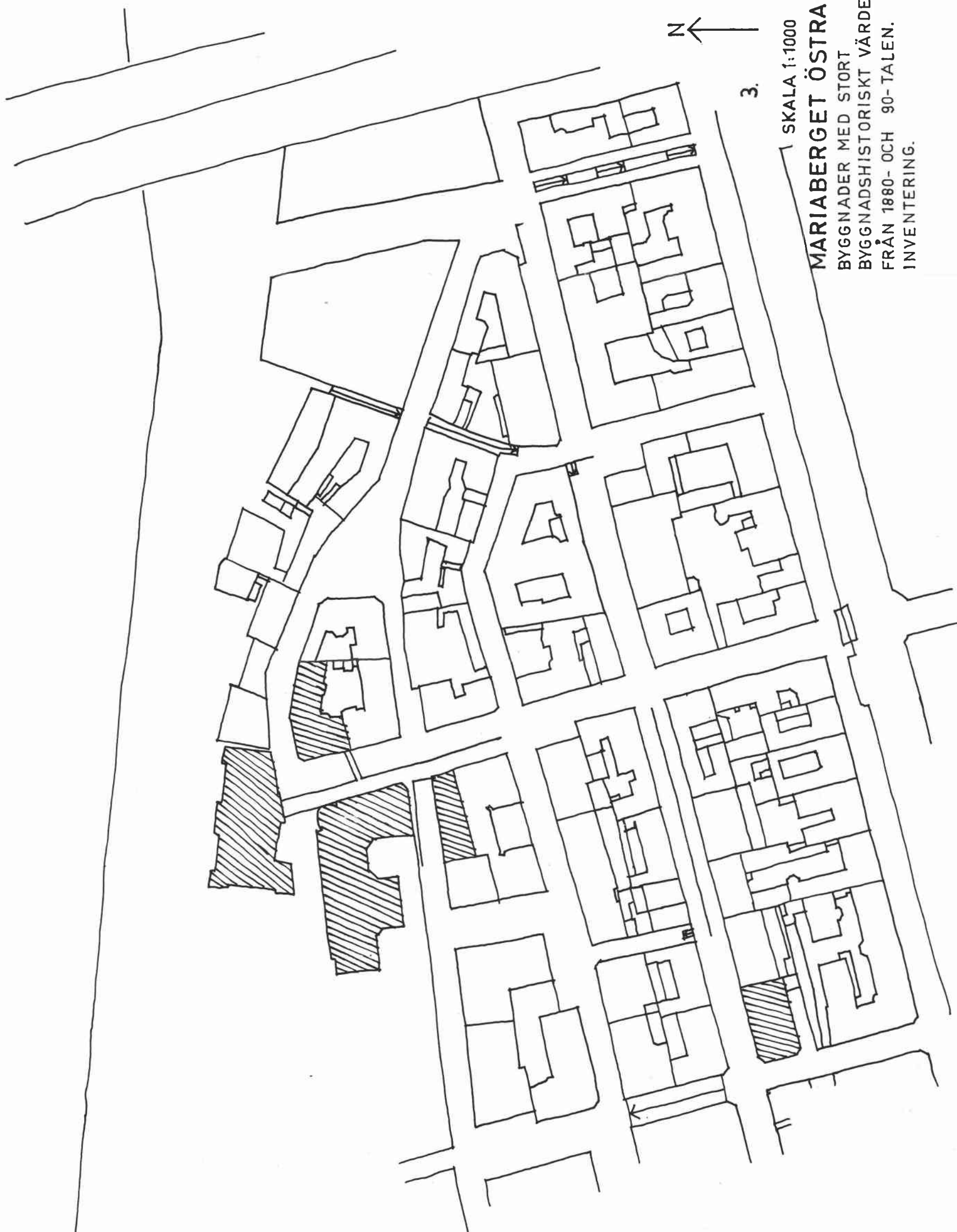


N ↑

2.

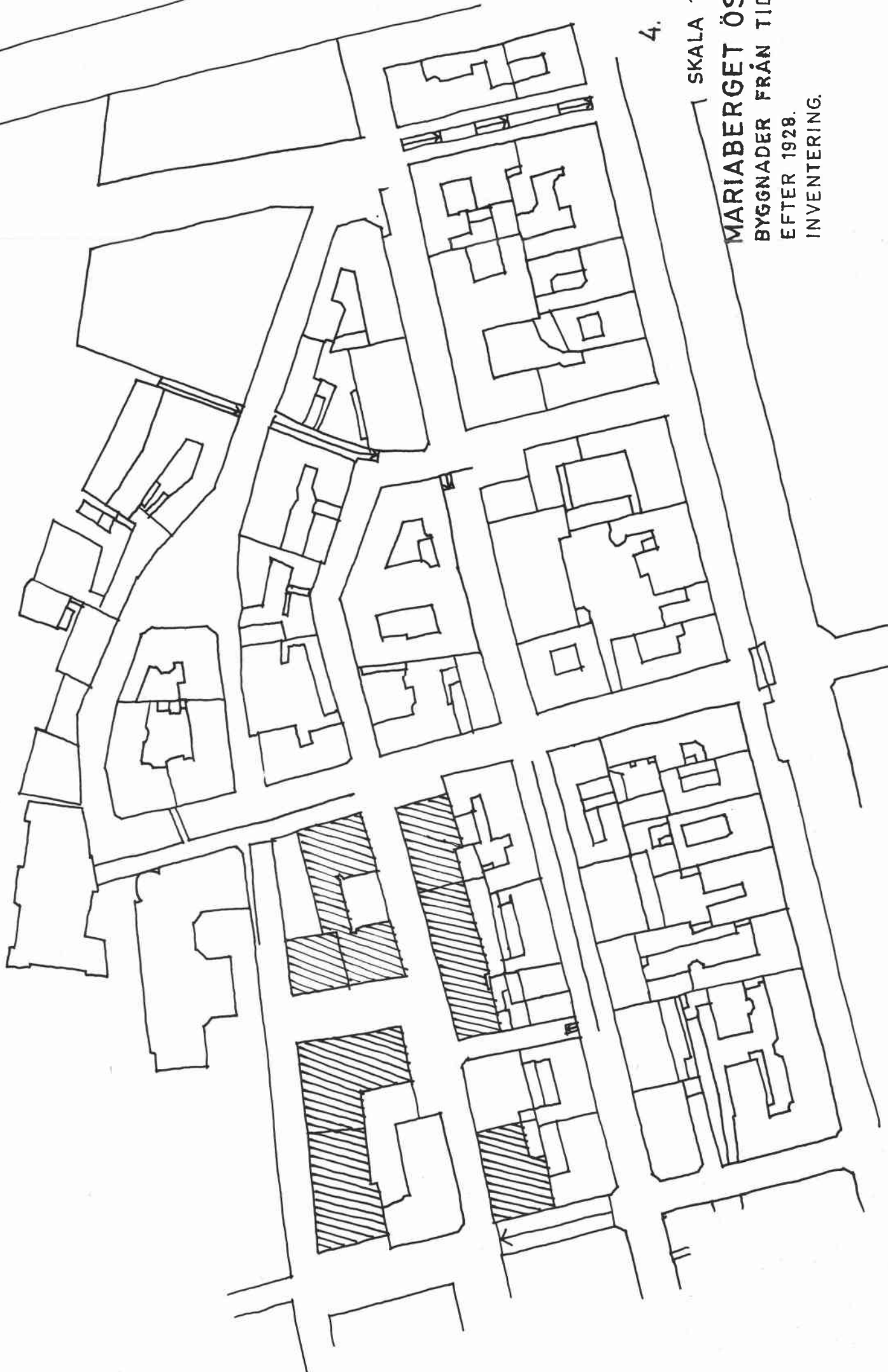
SKALA 1:1000

**MARIABERGET ÖSTRA**  
BYGGNADER MED 1700-TALS-  
STOMMAR SOM SENARE  
PÅBYGGTS.  
INVENTERING



3.

SKALA 1:1000  
**MARIABERGET ÖSTRA**  
BYGGNADER MED STORT  
BYGGNADSHISTORISKT VÄRDE  
FRÅN 1880- OCH 90-TALEN.  
INVENTERING.



4.

SKALA 1:1000

MARIABERGET ÖSTRA.  
BYGGNADER FRÅN TIDEN  
EFTER 1928.  
INVENTERING.





5.

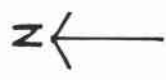
SKALA 1:1000

MARIABERGET ÖSTRA

ÖVRIGA BYGGNADER.

INVENTERING.

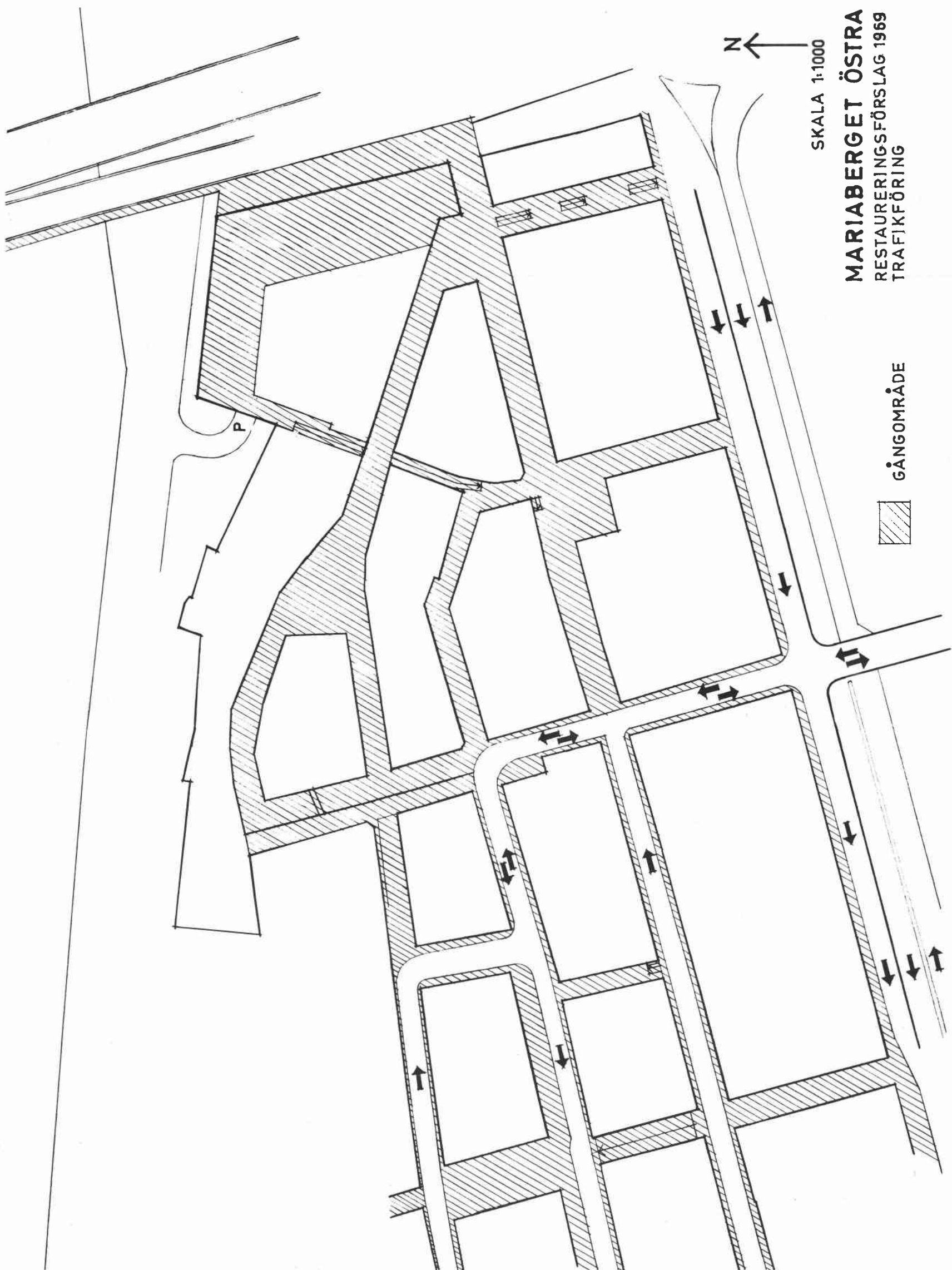
- BEVARAS MED OFÖRÄNDRAD VOLYM
- ▨ BEVARAS MED EV. FÖRÄNDRAD VOLYM
- RIVS - NYBYGGGS
- ▤ RIVS - GATUMARK



SKALA 1:1000

**MARIABERGET ÖSTRA**  
 RESTAURERINGSFÖRSLAG 1969.  
 BYGGNADER.





SKALA 1:1000

**MARIABERGET ÖSTRA**  
RESTAURERINGSFÖRSLAG 1969  
TRAFIKFÖRING

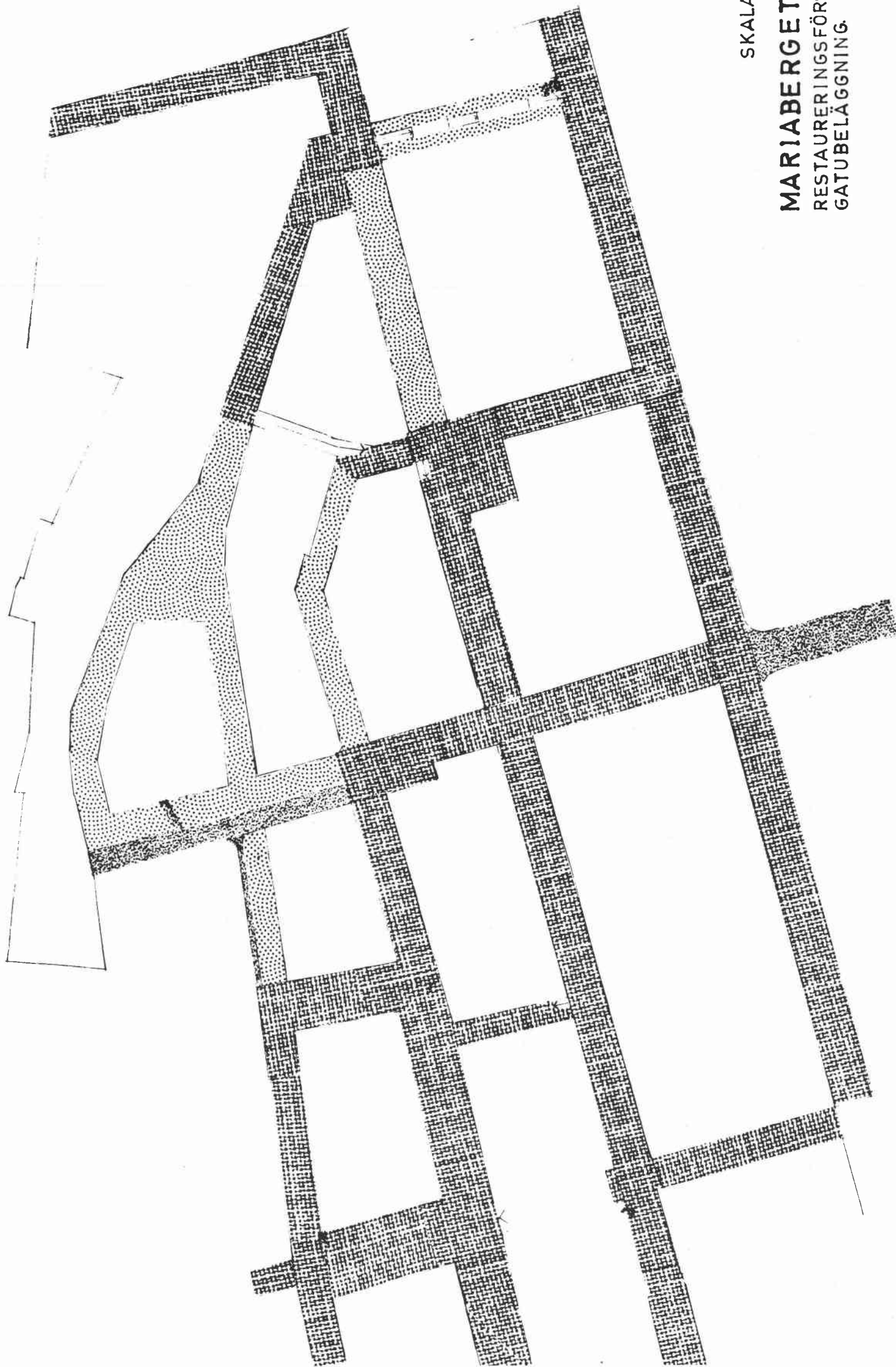
GÅNGOMRÅDE



FÄLTSTEN

GATSTEN

ASFALT



SKALA 1:1000

**MARIABERGET ÖSTRA**  
RESTAURERINGSFÖRSLAG 1969  
GATUBELÄGGNING

*c) Gatubeläggning*

Markytornas beläggning är inom ett område som detta av stor betydelse. Gatubeläggningen består idag av många olika material. Huvudmaterialen är fältsten i de backiga partierna i öster, storgatsten i Maria Trappgränds övre del samt asfalt med betongstensgångbanor i områdets västliga delar. Arbetsgruppens förslag som redovisas på bifogade skiss innebär att asfalten och betongstenen successivt inom hela området ersätts med huggen sten, samt att på vissa speciella partier fältstenen bibehålles och återställs i gott skick. Överläggningar med gatukontoret om dessa frågor pågår. Det är angeläget att arbetena med gatubeläggning i tiden samordnas med det övriga restaureringsarbetet.

*d) Ledningar*

Gatukontoret har meddelat att en viss omläggning av avloppsledningarna troligen blir nödvändig, dels på grund av för klen dimension (225 mm), dels på grund av ålder (50—60 år). Omläggningen utföres av gatukontoret successivt allt efter behov och områdets utbyggnadstakt, och utbytet ingår i gatukontorets underhållsarbeten varför det ej påverkar kostnaden för ombyggnadsarbetet. Vid omläggningen av avloppsledningarna utbytes även där så erfordras äldre gas- och vattenledningar.

Gasverket har meddelat att om gas kommer att väljas som huvudbränsle för uppvärmning, finns tillräcklig kapacitet och ledningsnät att försörja hela ifrågavarande område med gas.

Elverket har meddelat, att växelström 380/220 volt kommer att indragas till de fastigheter som begär ny servis och till den plats inom byggnaden, varom överenskommelse kan träffas.

*e) Belysning och andra komplement*

Efter det att ett beslut om områdets bevarande blivit fattat skall omedelbart ett samarbete inledas med gatukontoret och elverket för att anordna gatubelysning och andra komplement till gaturummet på ett med hänsyn till områdets känslighet tillfredsställande sätt.

*f) Grönska och parkmark*

Inom området finns på gatumark ett enda karaktärsträd i korsningen mellan Brännkyrkagatan och Maria Trappgränd. Detta träd föreslås bli bevarat liksom det mesta av den grönska som förekommer på vissa gårdar inom kvartersmark. Arbetsgruppen föreslår att den öppna delen av kvarteret Trappan skall användas som park.



#### 1:4 Parkering

Det parkeringshus som för områdets behov föreslagits i de obebyggda kvarteren Lappskon Mindre och Guldfjärden Mindre i områdets nordöstra del kan få ca 200, 300 eller 400 bilplatser, beroende på hur stor markyta det får ta i anspråk. Ut- och infarterna läggs mot Söder Mälarstrand omedelbart väster om parkeringshuset. Hissar underlättar för gångtrafiken mellan p-huset och Mariaberget. Närmast järnvägsbron lämnas plats för en enfilig körgata, enkelriktad norrut. Denna är avsedd för sådana fordon som besökt områdets östligaste del och har svårigheter att ta sig ut via de branta backarna i väster. P-huset är främst avsett för Mariaberget, men gångbron över till Gamla Stan gör att parkeringen även kan bli av intresse för denna stadsdel. Även bebyggelse i kvarteret Överkikaren kan ha fördel av parkeringshuset. Taket på p-huset bildar ett terrassplan på samma höjd som gångbron till Gamla Stan. Ovanpå detta terrassplan byggs bostäder dels i en byggnad fyra våningar över Bastugatan och dels i en tvåvåningsbyggnad norr härom. Området öster om Pustegränd har bedömts vara alltför beroende av problem utanför arbetsgruppens område för att kunna behandlas i detta sammanhang. Det är angeläget att arbetena med parkeringsanläggningen och bostäderna i tiden samordnas med restaureringsarbetena inom området.

#### 2. Ombyggnadskostnader och hyror för de av staden ägda fastigheterna

Staden äger såsom framgår av bilagda tabell 35 fastigheter innehållande 406 bostadslägenheter och 207 lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 38 000 kvm, varav bostadslägenheter 21 000 kvm och lokaler 17 000 kvm. De i tabellen införda uppgifterna rörande antalet bostadslägenheter och lokaler samt lägenhetsytor har erhållits ur fastighetskontorets byggnadsregister för Stockholms stad.

Med hänsyn till att differenser beträffande ytuppgifter konstaterats vid jämförelsen mellan byggnadsregisteret och förvaltningsavdelningens hyresförteckningar har den totala lägenhetsytan 38 000 kvm korrigerats till 41 000 kvm. I tabellen har omfördelning av ytorna gjorts i enlighet med utredarnas antaganden om förändringar av förhållandet bostäder/lokaler efter verkställd ombyggnad. Vidare har en yta av c:a 2 600 kvm beräknats tagas i anspråk för bostadskomplement såsom tvättstugor, förråd m.m. Kostnaden per kvm för iordningställande av bostadskomplement förutsättes vara lika som för lokaler. Evakueringskostnaderna har beräknats efter 500 kr/lgh. (flyttningsbidrag) samt 5 gånger grundhyran för  $\frac{1}{4}$  av lokalytan före ombyggnaden.

Av i tabellen upptagna fastigheter har kvarteret Lappskon Större nr 3—5 detaljprojekterats. Vid beräkningen av totalkostnaden för ombyggnaden har därför de beräknade kostnaderna för kvarteret Lappskon Större utgjort grund.

#### **Kostnader för ombyggnads- och moderniseringsarbeten**

För fastigheterna inom kvarteret Lappskon Större har ombyggnads- och moderniseringsarbetena kostnadsberäknats till 5 190 000 kronor, baserat på kostnadsläget under fjärde kvartalet 1968. I ovan nämnda kostnad ingår kostnader för stomförstärkning med 278 000 kronor. Fastigheterna har icke varit evakuerade under projekteringstiden, varför fullständiga undersökningar av byggnadsstommarna icke kunnat utföras. Förstärkningskostnaderna kan därför komma att avvika från angivet belopp.

Med ovan angivna ombyggnadskostnad som grund har totalkostnaden för ombyggnaden inom Mariaberget Östra beräknats till 55 000 000 kronor.

Redovisning avseende åtgärder och kostnader för de olika objekten kommer att ske i samband med anslagsframställningarna för respektive objekt.

Preliminära hyreskalkyler har uppgjorts för fastigheterna. Vid en genomsnittlig hyra på 90 kr/kvm för bostäder och lokaler och med beräknade drift- och underhållskostnader i enlighet med gällande överenskommelse med partsorganisationerna kan kostnadstäckning erhållas för en investering om 34 000 000 kronor, medan mellanskillnaden 21 000 000 kronor måste täckas på annat sätt.

I det fall full kostnadstäckning för investeringarna skall uppnås erfordras en genomsnittlig hyra av cirka 130 kr/kvm. En förändring av hyresnivån med 10 kr/kvm förändrar den nyssnämnda insatsen med omkring 5 000 000 kronor.

**Sammanställning över antal lägenheter och lokaler, antal m<sup>2</sup> lägenhetsyta samt beräknade kostnader för ombyggnad och modernisering av stadens fastigheter inom MARIABERGET ÖSTRA**

Uppgifterna beträffande antal lägenheter och lokaler samt ytor har, med några undantag, hämtats ur Byggnadsregistret. Kostnaderna har framräknats med ledning av arealkostnader från detaljkalkyl, gällande fastigheterna nr 3, 4 och 5 i kv. Lappskon Större. (922 kr/m<sup>2</sup> ly för lokaler resp. 1 559 kr/m<sup>3</sup> ly för bostäder.

Korrektion av totalytan har gjorts efter jämförelse byggnadsregistret — hyresförteckningar.

Kvarter	Nr	Antal		m <sup>2</sup> ly			Beräknad ombyggnadskostnad		
		lgh	lok	lgh	lok	totalt	lägenheter	lokaler	totalt
Bössan	1, 8	—	12	—	4 594	4 594	—	4 235 000	4 235 000
Lappskon St.	3	16	4	785	898	1 683	1 224 000	828 000	2 052 000
Lappskon St.	4	22	6	1 248	602	1 850	1 945 000	555 000	2 500 000
Lappskon St.	5	9	7	396	348	744	617 000	321 000	938 000
Tofflan	1	26	5	830	240	1 070	1 294 000	221 000	1 515 000
Trappan	1	11	3	504	87	591	786 000	80 000	866 000
Trappan	2, 3	9	3	214	56	270	334 000	52 000	386 000
Trappan	4	6	6	578	563	1 141	901 000	519 000	1 420 000
Ugglan M.	5	7	1	627	97	724	977 000	90 000	1 067 000
Ugglan M.	6	13	5	420	104	524	655 000	96 000	751 000
Ugglan St.	6	4	2	141	24	165	220 000	220 000	242 000
Ugglan St.	7	4	1	81	23	104	126 000	21 000	147 000
Ugglan St.	8	11	1	314	11	325	490 000	10 000	500 000
Fotangeln	1, 2, 8, 9,	29	4	1 075	263	1 338	1 676 000	242 000	1 918 000
Fotangeln	3, 4, 6	—	2	—	643	643	—	593 000	593 000
Fotangeln	5, 7	10	2	272	75	347	424 000	69 000	493 000
Ormen M.	1, 8	11	8	500	486	986	780 000	448 000	1 228 000
Ormen M.	2	11	7	323	146	469	503 000	135 000	638 000
Ormen M.	3	9	7	553	193	746	862 000	178 000	1 040 000
Ormen M.	4	23	8	1 313	235	1 548	2 047 000	217 000	2 264 000
Ormen M.	5	13	5	755	101	856	1 177 000	93 000	1 270 000
Ormen M.	7	12	6	377	171	548	588 000	158 000	746 000
Ormen M.	9	26	14	1 516	620	2 136	2 363 000	572 000	2 935 000
Ormen M.	11	13	—	659	—	659	1 027 000	—	1 027 000
Svalgängen	1	14	10	650	548	1 198	1 013 000	505 000	1 518 000
Svalgängen	2	6	10	459	2 704	3 163	716 000	2 493 000	3 209 000
Svalgängen	3	5	7	352	321	673	549 000	296 000	845 000
Salgängen	5	5	2	271	129	400	422 000	119 000	541 000
Stenbocken	1	—	8	616	210	826	960 000	194 000	1 154 000
Stenbocken	2	18	15	1 757	749	2 506	2 739 000	691 000	3 430 000
Stenbocken	3	6	4	390	134	524	608 000	124 000	732 000
Stenbocken	4	12	2	397	88	485	619 000	81 000	700 000
Stenbocken	5	40	13	2 147	346	2 493	3 347 000	139 000	3 666 000
Övervikaren f.d. 14	—	—	9	—	372	372	—	343 000	343 000
Övervikaren f.d. 15	—	—	8	388	914	1 302	605 000	843 000	1 448 000
Antal fastigheter 35	—	406	207	20 908	17 095	38 003	32 594 000	15 763 000	48 357 000
Korrigeras för ytdifferenser ..	—	—	—	+ 3 047	—	+ 3 047	4 750 000	—	4 750 000
	—	—	—	23 955	17 095	41 050	37 344 000	15 763 000	53 107 000
Omfördelning av ytor .....	—	—	—	+ 1 880	— 1 880	—	2 931 000	— 1 733 000	+ 1 198 000
	—	—	—	25 835	15 215	41 050	40 275 000	14 030 000	54 305 000
Avgår f. bost.-komplement ....	—	—	—	— 2 584	— 2 584	—	—	—	—
Hyresbärande ytor m <sup>2</sup> ly ....	—	—	—	25 835	12 631	38 466	—	—	—
Evakueringskostnad .....	—	—	—	—	—	—	—	—	816 000
Utjämnning .....	—	—	—	—	—	—	—	—	— 121 000
	—	—	—	Beräknad totalkostnad kronor					55 000 000

**Sammanställning av kostnader för ombyggnads- och moderinseringsarbeten inom kvarteret Lappskon St nr 3—5, Bastugatan 6 m.fl.**

	Tomt nr 3	Tomt nr 4	Tomt nr 5	Tomt nr 3—5
Byggnadsarbeten .....	804 600	1 007 000	410 000	2 221 600
Målningsarbeten .....	108 000	150 000	45 000	303 000
El-arbeten .....	70 000	80 000	30 000	180 000
Spisar och kylskåp samt fläktar ...	23 000	25 000	11 000	59 000
Tvättstugeutrustning .....	—	—	12 000	12 000
VVS-arbeten .....	245 000	312 000	105 000	662 000
Ventilationsarbeten .....	45 000	40 000	—	85 000
Allmänna omkostnader .....	264 000	343 000	143 000	750 000
Administration och kontroll .....	154 400	202 000	99 000	455 400
Oförutsedda kostnader .....	170 000	197 000	95 000	462 000
Kronor	1 884 000	2 356 000	950 000	5 190 000

Anm.	Bostäder	Lokaler
Ombyggnadskostnad .....	3 460 000 kr	1 730 000 kr
Antal m <sup>2</sup> ly .....	2 219 m <sup>2</sup>	1 877 m <sup>2</sup>
Ombyggnadskostnad per m <sup>2</sup> ly .....	1 559 kr	922 kr
D:o (medel —) = 1 267 kronor		

### 3. Genomförande

#### 3:1 Stadsplanearbete

Gällande stadsplan för de 13 kvarteren inom Mariaberget Östra består av 8 delplaner, omfattande ett eller flera kvarter eller delar av kvarter. Av dessa stadsplaner är en fastställd 1914, 3 fastställda på 1930-talet, 2 på 1940-talet och 2 efter 1950. Delar av kvarteret Ormen Mindre saknar stadsplan. Gällande stadsplan syftar inte till att bevara den äldre bebyggelsen, det nuvarande gatunätet och kvarterslinjerna. Restaurering av Mariabergets värdefulla äldre bebyggelse och bevarande av stadspartiets gatunät och särprägel förutsätter därför ändrad stadsplan. I avvaktan härpå gäller byggnadsförbud för samtliga kvarter inom Mariaberget Östra.

Den form av planläggning som i detta fall synes mest ändamålsenlig är att stadsplan upprättas i anslutning till förprojektering för kvarter eller kvartersdelar, sedan en översiktlig restaureringsplan godkänts. De äldre fastigheter som kommer att bibehållas och restaureras redovisas i stadsplan





som område för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, (s.k. K-bestämmelse) utan närmare precisering av byggnadsrätten. Fastigheter, som avses att nybebyggas eller som ej är av kulturhistoriskt värde, regleras på vanligt sätt med ändamålsbestämmelse och byggnadsutformning.

Innebörden av en s.k. K-bestämmelse är att byggnadsrätten i gällande stadsplan upphäves och att ingen nybyggnadsrätt införes. Den befintliga bebyggelsen får däremot moderniseras och restaureras. I samband med byggnadslov prövas såväl ombyggnadsåtgärdernas lämplighet som det avsedda ändamålet. En bestämmelse att en fastighet utläggs som kulturresevat kan inte fastställas mot markägarens bestridande. En förutsättning för tillämpning av bestämmelsen på andra fastigheter än stadens är således att överenskommelser härom kan träffas med berörda fastighetsägare.

### 3:2 Fortsatt projektering och ombyggnad

Om stadsfullmäktige beslutar att östra delen av Mariaberget skall bevaras i enlighet med arbetsgruppens här framlagda förslag, skall arbetet drivas vidare som en praktisk restaureringsuppgift. Eftersom staden själv är ägare till de flesta fastigheterna inom området, se kartskiss, har den även möjlighet att själv bestämma takten i omdaningsarbetet. Ansvarig projekt- och byggledare skall vara fastighetskontorets förvaltningsavdelning. Ansvarig för arkitektuppdraget skall vara fastighetskontorets arkitektavdelning i samråd med stadsmuseet och stadsbyggnadskontoret. I den mån arkitektavdelningen anser att utomstående konsulter skall anlitas, skall dessa väljas i samråd med förvaltningsavdelningen. Genomförandet beräknas kunna ske inom en treårsperiod, varvid förutsätts att erforderliga evakueringsresurser, eventuellt i form av »rullande» evakuering inom området, ställs till förfogande. Arbetets omfattning kommer att kräva förstärkning av resurserna inom de handläggande förvaltningarna.

I och med handläggningen av denna programutredning har den av byggnadsnämnden, museinämnden och skönhetsrådet tillsatta arbetsgruppen slutfört sitt programarbete, dock återstår viss översiktlig planering för området i sin helhet. Den fortsatta projekteringen och genomförandet av restaureringsarbetet kommer att beröra dels de hittills engagerade förvaltningarna, dels gatuförvaltningen och socialförvaltningen. Det synes därför lämpligt att bilda ett samordningsorgan med representanter för byggnadsnämnden, fastighetsnämnden, museinämnden och skönhetsrådet med uppgift att förbereda och samordna erforderliga åtgärder inom respektive förvaltningsområden. Erfarenheterna från den hittillsvarande arbetsgruppen bör härvid lämpligen tillgodogöras, varför gruppen föreslår att den erhåller uppdrag att fungera som samordningsorgan och utökas med en representant från respektive gatu- och socialförvaltningen.



## IV SAMMANFATTNING OCH HEMSTÄLLAN

Arbetsgruppen anser att Mariaberget skall bevaras med dess kulturhistoriska stadsbildmässiga särprägel. Restaureringsförslaget innebär att den nuvarande bebyggelsens utseende i stort sett bibehålles. Förslaget innebär vidare att vissa byggnader studeras ytterligare med avseende på volymerna, att ett fåtal hus kan ersättas med nya samt att nya bostäder uppförs i kvarteret Lappskon Mindre i samband med parkeringsanläggning. Bostäderna bör vid ombyggnad i huvudsak ges den tekniska standard som erfordras för statlig långivning, varvid det förutsättes att dispens kan påräknas i de fall ett strikt tillämpande av bestämmelserna skulle medföra alltför svåra ingrepp.

De beräknade kostnaderna för restaureringen av de av staden ägda fastigheterna redovisas i avsnitt III. 2.

Arbetsgruppen för Mariaberget Östra får härmed redovisa Mariaberget Östra, programutredning och restaureringsförslag 1969, som underlag för vidare detaljutredning och projektering. Arbetsgruppen hemställer att fastighetsnämnden, byggnadsnämnden, museinämnden och skönhetsrådet måtte godkänna förslaget som innebär att bebyggelsen på Mariaberget bevaras, och uppdraga åt arbetsgruppen att fungera som samordningsorgan för berörda förvaltningar under tiden för saneringsgenomförandet.

Arbetsgruppen får vidare föreslå, att fastighetsnämnden underställer förslaget stadsfullmäktiges prövning med begäran att fullmäktige beslutar antaga förslaget som principprogram för det fortsatta saneringsarbetet samt att fullmäktige uppdrager åt gatunämnden att föranstalta om gatumarkens omdaning i samband med det övriga restaureringsarbetet.

