

Kortfattad redovisning av Mariabergets stadsplane- och byggnadshistoria

Under medeltiden var detta område troligen delvis bebyggt med enklare gårdar, framför allt i Söder närmast Maria Magdalena kapell och längs mälärstranden. Det gatu- eller vägnät, som utbildats under denna tid, kan studeras på flera kartor från tidigt 1600-tal, av vilka den värdefullaste är en uppmätning som gjorts med anledning av den kommande gaturegleringen. Flera av de viktigaste gatorna som omtalas i medeltida tomthandlingar kan klart urskiljas och bestämmas till läge på dessa kartor.

Den i Stockholms stads tänkeböcker under medeltiden omtalade »nedersta allmänningsgatan» på Södermalm (som troligen var identisk med den under 1400-talets slut omnämnda »Sjögatan») utgick från den oregelbundna öppna platsen vid Södermalmstorg i ungefär samma riktning som nuvarande Brännkyrkagatan fram till Pustegränd och därifrån i samma sträckning som nuvarande Bastugatan fram mot Pryssgränd. Rester av denna väg finns således ännu kvar i en del av nuvarande Bastugatan. (Gatan är dock breddad efter 1759).

Under 1630- och 40-talen genomfördes de radikala stadsplaneregleringar på malmarna i Stockholm, på vilken grund gatunäten i dessa delar av staden ännu vilar. Det är sannolikt att vissa planer för denna utbyggnad uppgjordes redan under Gustaf II Adolfs regeringstid.

Det praktiska arbetet med gaturegleringen, vilket bl.a. innebar rivning eller flyttning av en mängd hus på gårdar, som låg i vägen för de nya gatorna, påbörjades på Södermalm 1641 och pågick intensivt under 1640-talet under ledning av stadsingenjören Anders Torstensson. Genomförandet medförde ett antal mindre ändringar av den tidigare på papperet planerade regleringen, men huvuddragen följdes troget.

Till allra största delen utplånades det under medeltid och äldre vasatid utbildade gatunätet på malmarna av denna reglering. Men man fick på några håll av topografiska skäl ge upp tanken på ett strikt rätvinkligt gatunät och i viss mån bibehålla de äldre gatusträckningarna. Sålunda finns rester av det gamla gatusystemet på Södermalm i de tre gränder, som från Götgatan klättrar upp

mot Mosebacke — Mariagränd, Klevgränd och Urvädersgränd — samt på östra Mariaberget som ovan framhållits i en del av Bastugatans sträckning samt möjligen också i Pryssgränd, Maria Trappgränd (sträckningen Brännkyrkagatan—Bastugatan) och den första korta biten av nuvarande Tavastgatan. Dessa sträckningar kan urskiljas på uppmätningar av det äldre gatunätet. Redan på några av de bevarade stadsplanerna från 1600-talets mitt är de sneda äldre gatusträckningarna utmärkta, om än något uträtade.

Kvarterensnamnen inom detta område förekommer samtliga i handlingar från tiden mellan 1647 och 1651, vilket bör innebära att regleringen vid 1640-talets slut här var genomförd. Kvarteren har i huvudsak bibehållit den form de nu fick intill våra dagar. (Kvarteren Höga Loftet och Trappan har dock under 1700-talet förändrats).

Under 1640-talet utstakades inom området således Pustegränd, Maria Trappgränd (Hornsgatan—Brännkyrkagatan), Bellmansgatan (norrut till Bastugatan), Skolgränd och Blecktornsgränd, liksom Hornsgatan, Brännkyrkagatan, Tavastgatan (österut till Bellmansgatan) och Bastugatan (Bellmansgatan—Blecktornsgränd).

På de bevarade stadsplanerna från 1600-talets mitt är Ugglegränd ej utmärkt, men denna gata togs upp före 1679. Detsamma gäller för en förbindelse mellan Pryssgränd och Bastugatan snett genom västra delen av nuvarande kvarteret Tofflan.

En sammanställning av stadsingenjören Johan Holms tomtbok över Maria församling år 1679 ger en utmärkt bild av den genomförda gaturegleringen till skillnad från nästan alla övriga kartor från 1600-talet som även innefattar ännu utförda stadsplaner.

Denna tomtbok jämte en mantalslängd från 1676 visar att området nu till större delen var bebyggt, dock huvudsakligen med träbebyggelse. Enstaka stenfastigheter fanns i kvarteren Svalgången, Ormen mindre och Bössan medan en mer utbredd stenbebyggelse hade uppförts i kvarteren Lappskon Större och Mindre.

Det är inte sannolikt att den bebyggelse, som redovisas i ovanstående handlingar, genomgick några större förändringar under decennierna före och efter 1700, som ju för Stockholm var en nedgångsperiod.

Stockholm första egentliga byggnadsordning, som utkom år 1725, var utarbetad av Göran Josua Adelcrantz och bestod dels av en sammanställning av de flesta äldre föreskrifter, som rörde huvudstadens byggnadsväsen, men också av en rad nya bestämmelser. Bl.a. föreskrevs stenbebyggelse för torg och vissa större gator, av vilka kan nämnas Hornsgatan.

Under 1730-talet ersattes också en del av den gamla träbebyggelsen inom området av stenhus, framför allt gällde detta inom kvarteret Stenbocken.

Sedan stadsarkitekten Johan Eberhard Carlberg tillträtt sitt ämbete år 1727

fick stadens byggnadsväsen en kraftig prägel av hans starka personlighet och enorma arbetskapacitet.

Carlberg var också i huvudsak författare till den nya byggnadsordning, som stadfästes år 1736. Denna omfattade de flesta förordningarna från 1725 men kom också med vissa betydelsefulla nyheter. Carlbergs stora arkitekturteoretiska intresse framgår av flera bestämmelser med tydlig estetisk innebörd, som närmare skall behandlas nedan.

Stenbebyggelse föreskrevs nu för så gott som hela malmarna, vilket givetvis var omöjligt att i praktiken genomföra. En generalplan förutsattes vidare att bli uppgjord, men denna blev aldrig utförd. I vissa fall torde Petrus Tillaeus' bekanta karta från 1733 ha brukats som sådan Inga stadsplaneändringar skedde inom östra Mariaberget under första hälften av 1700-talet.

En våldsamt brand härjade i Maria församling den 9 juli 1759. Den hade sin uppkomst och största förödelse inom det område som här skildras. Omkring 300 fastigheter skadades inom hela brandområdet, som i huvudsak begränsades av Timmermansgatan i väster, Mälaren i norr, Götgatan och Södermalmstorg i öster och i söder av S:t Paulsgatan närmast Götgatan och längre västerut av Hornsgatan. Branden har livfullt skildrats av ett ögonvittne, C. C. Gjørwell, i brev till Carl Gustaf Warmholtz. Ur detta kan citeras:

»Ännu är jag i Stockholm och vill med få rader berätta om den stora olycka, som öfvergått och än öfvergår denna hufvudstad. I går eftermiddag kl $\frac{1}{4}$ på 4 kom elden lös på Södermalm i Besvärsbacken hos en fiskköpare genom bakning, som det än allmänt berättas, och då i detsamma en bläst uppkom, tog den i dåvarande hetta i ett ögonblick så öfverhand på den höjden, att den sedan spridde sig runt omkring Malmen med och mot vädret och upphörde ej att fräta omkring sig förrän i dag kl. mot 7, men ännu står allt i rök och brand inom murarne. Inom halfannan timma satt elden i Mariae Magd. kyrkotorn, hvilken härliga kyrka ligger nu i aska tillika med Posseska, Törnflyktska, hvarest ryska envoyén Panin bodde, och det nya Plomgrenska huset, borgmästaren Plomgrens arfvingar tillhörigt och hvarest W. M. Kierman bodde, Pelicanen, Enhörningen, en del af Järnvågen och Ryssgården, största och bästa delen af Hornsgatan å ömse sidor, stora Badstugatan, Mariae Mgd. kyrkogata och nästan hela Skinnarviken, Förra Polhemska huset är äfven afbrunnet. Eldens våld var obeskrifveligt stor. — — — — Man räknar denna skadan större än den år 1751 genom S. Clarae brand förorsakade. — — — — Till den i går lidna skadan bör läggas 1 sockerbruk, 3 och de bästa silkesfärgerier och några fabriquer.»

Brandens härjningar kan också studeras i Stockholms stads brandkontors värderingshandlingar. I allmänhet kan sägas att branden av naturliga skäl gick hårdast åt träbebyggelsen. I stenhusen var det oftast inredning och taklag som förstördes, medan stommarna i många fall stod kvar.

I ett memorial till magistraten daterat 23/8 1759 har stadsarkitekten Carlberg redovisat de stadsplaneändringar, som borde genomföras vid återuppbyggandet av brandområdet.

»I anledning af de författningar efter den senare olyckelige wådelden på Södermalm som Eders Excellencier och Kongl. Politie och Brand Commissionen förordnad är bemälte afbrände Tract i noga ögnasikte tagen, samt alla omständigheter till samma Tracts förbättring ansedde hwilka ödmjukats här jag aflämnat welat, som följer.

1° Den nödigt ärfordrade mera rumlighet af gator och wändplatser uppå en så up uti högden belägen Tract, har man särdeles i ögnasikte tagit lilla Badstugu¹ och Beswärsqatorne² hwaräst man icke allenast projecteratt en wändplats, utan äfwen och i möjligaste måtto gatornas regulerande och utwidgande, samt quarterens communication mellan Bergsskrefwerne genom trappor och gångar, jämwäl ock wättnets befordrande ifrån Melaren til denne ansenlige höga Tract och derstädes bibehållande genom wattenreservoierer uti Bergen, som uti mitt Contoir projecteras skall, samt öfwer det förra om gator och wändplatser en Charta nu är under händer at utarbetas af Stadsingenjuren.

2° Tilökning av flere twärgator från Hornsgatan till förenämnda höga Tract, äfwen och utsedde, som på samma Charta komma at utwisas.

3° Likaledes ett Torgs tilökning wid Hornsgatan, af nuwarande handelsman Busch och Sahl. Borgmästare Aulivils arfwingars Trädgårdar.

4° Själfwa byggnaden up uti den ansenlige högden på Södermalm wid lilla Badstugatan Tawast och Beswärsqatorne, har man äfwen och funnit nödigt til dess byggnadshögd böra minskas och en wiss högd dem föreskrifwa, hwilken man ansedt derstädes utsättas bör på deras stenhus til 7 alnar, nämligen högden räknad från det ställe wid hörnen hwar näst Berget är högt 7 alnar och allenast en Wåning tillätne uppå deras Stenhus samt husens bredd ej mera med murar och alt, än 12 alnar, til att undfly de höga takresningar uppå denne ansenlige höga Bergskulle, hwilka anstalter med de öfriga, allerödmiukast underställes Eders Excellenciers och Kongl. Kommissionens Nåd och Höggunstige bepröfwande. — — — —»

Den omtalade regleringskartan fastställdes av Kungl. Maj:t redan den 12 september samma år, varwid beslöts att Blecktornsgränd, Bastugatan och Pustegränd samt de mindre gränderna skulle breddas, att Bellmansgatan skulle förlängas ned mot Pryssgränd och en ny gränd tagas upp i kvarteret Ormen Större. Tavastgatan skulle förlängas mot Maria Trappgränd. Tre wändplatser skulle anläggas. 1762 tillät Kungl. Maj:t vissa inskränkningar i regleringsarbetet på grund av ekonomiska svårigheter. Bl.a. ströks planerna på den nya gränden. 1764 gör magistraten en redovisning över vad som utförts inom området. Blecktornsgränd och Bastugatan var nu breddade, Tavastgatan förlängd och mark inköpt för Bellmansgatans dragning norrut, varigenom kvarteren Höga Loftet och Trappan fick ungefärligen sina nuvarande gränser. En wändplats var anordnad i norra delen av kvarteret Svalgången, tomt inköpt för samma ändamål i norra delen av kvarteret Tofflan (under denna benämning avsågs vid denna tid även kvarteret Lappskon Större), medan tomfrågan ännu ej ordnats för en wändplats i södra delen av samma kvarter.

¹ Bastugatan.

² Brännkyrkagatan.

Den stadsplan (d.v.s. gatunätet) som fastställdes och genomfördes vid denna tid har bibehållits intakt in i vår tid. (Bellmansgatan fr.o.m. nr 12 och norrut har dock breddats på västra sidan i senare tid).

Återuppbyggnaden av de enskilda fastigheterna skedde i stor utsträckning inom ramen av några år efter branden. De nya husen byggdes så gott som helt i sten.

På den återuppbyggda stadsdelen satte Carlbergs stadsarkitektkontor sin tydliga prägel. Vi har här ett verkligt typexempel på hur stadsarkitektkontorets strävan att ersätta malmarnas gamla träbebyggelse med symmetriska och välproportionerade stenhus i verkligheten genomfördes. 1700-talets stadsbyggnadskonst karakteriseras också av det stora intresse som nedlades på den borgerliga stadens utseende. Carlberg var mycket mån om att tidens arkitekter skulle få en ordentlig skolning och inrättade den första arkitekturskolan i Stockholm. Stadsarkitekten, som var väl insatt i de franska arkitekturteoretiska skrifterna, sökte med »oförtruten möda» inpränta sina byggnadsprinciper hos sina elever. Hans mycket medvetna estetiska synpunkter på stadens bebyggelse framgår i någon mån av de byggnadsordningar han i huvudsak författat, som den tidigare nämnda från 1736 och ytterligare en ny år 1763, samt i en mängd memorial och andra handlingar som har bevarats in i vår tid. Betydelsen av en »skickelig fönster- och portindelning» på fasaden till allmänna gatan framhölls liksom också vikten av att intilliggande hus fick en utformning i samklang med varandra. Enhetlighet för fastigheter inom ett kvarter eller på ömse sidor om en gata framhölls ofta som ett ideal. Detta framgår också om man studerar de godkända byggnadsritningarna för återuppbyggandet efter branden, och framför allt gäller detta längs Hornsgatan. Denna gatas utseende (utmed »Puckeln») efter branden, som redovisas på bil. rekonstruktionsritningar, talar sitt tydliga språk om en medveten syn på en välproportionerad och symmetrisk stadsgata. Som exempelvis kvarteret Ormen Mindre.

Endast ljusa färger fick användas för bebyggelsen. Vid denna tid var den gula avfärgningen av husen helt förhärskande. De nya eller återuppbyggda husen försågs ofta med ett brutet tak. Denna takforms popularitet kan förklaras med den strävan som genomgick hela 1700-talet såväl inom den teoretiska litteraturen som i verkligheten, att nedbringa husets höjd, så att man fick en horisontal huvudverkan av byggnaden. Vid ombyggnader lade man sig vinn om att sänka takhöjderna.

Den uppväxande bebyggelsen utgjordes till största delen av bostadshus med tillhörande lokaler för ägarens yrkesutövning inom samma tomt. Vi finner inom området en viss fabriksrörelse; närmast Riddarfjärden låg t. ex. ett par silkesfärgerier, ett av Stockholms större sockerbruk låg i kvarteret Svalgången och ett tobaksspinneri var beläget i kvarteret Stenbocken.

Under 1800-talets andra hälft, framför allt under 60-talet, genomgick flera av fastigheterna inom området en viss renovering och ombyggnad. För ett bättre

utnyttjande höjdes ibland husen en våning. I stället för det brutna taket fick byggnaderna ofta ett flackt sadeltak. Flera av husen fick en ny fasaddekor. Dessa om- och tillbyggnader har dock oftast väl inpassats i den gamla miljön.

Under 1800-talets sista två decennier nyuppfördes inom området kring norra Bellmansgatan några större fastigheter av betydande arkitektoniskt värde, av vilka kan nämnas det s.k. Laurinska huset och Mariahissens byggnad, bäge i kvarteret Bössan.

Några fastigheter har genomgått genomgripande ombyggnader och på några tomter har helt moderna fastigheter upbyggts under vårt sekel. Vissa fasadförändringar, oftast upptagning av butiksfönster, har också genomförts på vissa av de gamla husen under 1900-talet.

I stort har bebyggelsen karaktär från uppbyggnadstiden efter branden 1759 trots en del om- och nybyggnader bibehållits ovanligt väl ända in i våra dagar. Östra Mariaberget utgör i dag det enda mer samlade område i Stockholm som visar 1700-talets borgerliga stenstad. Området är vidare som ovan framhållits ur stadsbyggnadshistorisk synvinkel av särskilt stort intresse, då man här kan studera 1700-talets stadsbyggnadsprinciper genomförda i praktiskt arbete. Även med de ombyggnader, som fastigheterna genomgått under 1800-talets mitt och andra hälft, är området en enhetlig kvarvarande rest av det Stockholm, som på andra håll utplånades i samband med den intensiva exploateringen under 1800-talets sista decennier.

Stockholm i maj 1967

Marianne Råberg

Gatorna och kvarteren är genomgående omnämnda vid sina nuvarande namn.

Kvarteret Svalgången. Byggnadshistorisk översikt

Kvarteret Svalgången, f.d. Flygaren, utbildades vid 1640-talets gatureglering och fick då en rent rektangulär form. (Utläggning till gatumark i kvarterets nord-östra hörn skedde 1760).

Under 1600-talet var kvarteret styckat i åtta tomter, varav förmodligen sju var bebyggda med fastigheter av trä. Huvuddelen av nuvarande tomt nr 1 (f.d. 34) bebyggdes redan år 1668 med ett större stenhus. (Se nedan). Tomtindelningen framgår av plansch 1.

Tomtägare och tomträttsinnehavare i kvarteret var under 1600-talet borgare med skiftande yrken — lärftskrämare, hattmakare, skutskeppare, stadstjänare, målare, snickare, järnvägare etc. — En viss ståndsskillnad torde ha rått mellan dessa och tomtägaren till tomt nr 34, som från 1667 var en framgångsrik holländsk köpman, Hindrich Insen. Dennes söner adlades sedermera Insenstierna.

Om 1600-talsbebyggelsens utseende kan föga kunskap vinnas, då avbildningar eller ritningar såvitt känt icke bevarats.

Mantalslängderna 1711, 1721 och 1731 vittnar om en befolkningssammansättning i kvarteret liknande den under 1600-talet och utvisar att fortfarande endast tomt nr 34 var bebyggd med stenhus. Enligt mantalslängden 1739 var nuvarande tomt nr 3 (f.d. 37) bebyggd med stenhus. Utformningen är okänd. Någon ansökan om byggnadslov finnes icke registrerad för denna fastighet under 1730-talet i byggnads- och ämbetskollegiet. År 1733 sammanslås tomterna 34 och 41. (nuv. tomt 1).

Den 19 juli 1759 härjade över stora områden inom Maria församling en ödeläggande eldsvåda. Kvarteret Svalgången tillhörde de brandhärjade kvarteren. Eldens verkningar var givetvis förödande för träbebyggelsen. I stenhusen var det i allmänhet mest inredning och taklag etc. som helt ödelades. En jämförelse mellan det till Stockholms stads brandkontor för försäkring uppgivna värdet på fastigheten (som vittnar om husets storlek och kvalitet) och det belopp som kontoret betalade ut i skadeersättning efter branden ger en intressant inblick i skadornas omfattning. Inom detta kvarter redovisas det enda högre försäkrings-

värdet för tomt 34.41 och utbetalningarna har i allmänhet legat något över hälften av försäkringsvärdet. I den mantalslängd som upprättades efter branden beskrives samtliga byggnader som avbrända och tomterna 34.41, 37 och 38 samt delvis tomt 35 betecknas som bebyggda med stenhus. Tomt 36 saknar beteckning för hustyp. Stenhusbebyggelsens förmodade utbredning vid brandtillfället framgår av pl. 2. Bland tomtägarna kan nu en viss övervikt för handelsmän av olika slag iakttagas.

Efter branden löste staden in tomt nr 40 för att där anlägga en vändplats. Sedermera har staden återigen (1839) försålt en del av denna vändplats.

De enskilda fastigheternas byggnadshistoria

Tomt nr 1 (f.d. 34 och 41)

Handelsmannen Hindrich Insen, bördig från Holland, uppförde på denna tomt år 1668 en stenbyggnad. Dess ursprungliga utseende är okänt, men det är väl icke omöjligt att huset fick en utformning liknande de fastigheter på Södermalm som vid denna tid uppfördes av Insens kanske mera kända kolleger, såsom Momma-Reenstierna, van Eijck och Lillienhoff för att nämna några av de mest bekanta. En tänkbar utformning av Insens hus visas på plansch 8.

Efter Insens död 1683 var fastigheten i arvingarnas ägo fram till år 1706, då handelsman Diedrich Wiebe inköpte den. 1731 såldes huset till handelsman Michael Grubb, som två år senare inköpte granntomten nr 41. Under denna tid tjänade huset som bostad för ryske ministern.

Den första beskrivningen av fastigheten som bevarats är från 1746 och har uppgjorts med anledning av försäkring i det detta år öppnade Stockholms stads brandkontor. Fastigheten uppgives ha tre våningar och vind. Bottenvåningen bestod av en sal, fyra kammare och kök. Portgången var välvd. Våningen en trappa upp bestod av två salar, fem kammare, kök och förstuga och samma indelning hade tredje våningen. På gårdens östra sida låg ett stenhus med tre vardagsrum och däröver tre kamrar och på dess västra sida låg bagarstuga och bodar etc. Vidare fanns stall med höskullar och två brunnar. Av denna ursprungliga byggnad kvarstår i dag själva byggnadskroppen, trapphus och portal mot Hornsgatan samt delar av gårdsflyglarna.

År 1757 inköptes fastigheten av hovmarskalk Pehr Philip Hierta, som ägde den vid branden 1759. Vid detta tillfälle var fastigheten försäkrad för ett värde av 50 000 riksdaler kopparmynt. Efter brandskadan utbetalade brandkontoret 27 000 riksdaler kopparmynt, sålunda icke obetydliga skador synes sålunda åsamkats fastigheten. Hierta lät strax efter branden försälja den skadade egendomen till handelsmannen Anders Alardie, som genast påbörjade en renovering och återuppbyggnad. Enligt en beskrivning som inlämnats till brandkontoret förefaller det som om det huvudsakligen skulle ha rört sig om en renovering av avbrända tak och

snickerier etc. (Portgångens välvda tak panelades). I denna beskrivning nämnes vidare att salarna i bottenvåningen, en trappa och två trappor upp hade pelare med valvbågar, något som i dag ej finns några synliga spår av.

År 1775 kom fastigheten i stenhuggaråldermannen Johan Petter Bloms ägo. Denne lät samma år verkställa en genomgripande upprustning och modernisering av byggnaden med hjälp av en av tidens mest kända murmästare, J. W. H. Elies. En ritning av fasaden mot Maria trappgränd finns bevarad i byggnadsnämndens arkiv (Pl. 14). Ombyggnaden omfattade bl.a. uppförande av nya skiljemurar i huvudbyggnaden, om- och nygestaltning av gårdsflyglarna samt omfattande inredningsarbeten.

År 1790 inköptes byggnaden av slottsstenhuggaren J. A. Göthe. Denne lät ytterligare modernisera fastigheten, denna gång efter ritningar av slottsmurmästaren Peter Serén. En fasadritning mot Maria trappgränd samt en plan av våningen 2 trappor upp finnes bevarade (Pl. 14). Hur mycket av den 1775 planerade om- och tillbyggnaden som genomfördes och om den helt följde Elies' till byggnads- och ämbetskollegiet inlämnade ritning är svårt att bedöma. Porten som leder in till gården från Maria trappgränd är på Elies' ritning icke placerad på den plats den har i dag. Seréns ritning utvisar däremot den riktiga placeringen.

Från 1820-talet finns två fastighetsbeskrivningar, som bl.a. för första gången omnämner en ateljélokal i norra flygeln med träkolonner framför ingången.

Under 1800- och 1900-talet har endast smärre förändringar vidtagits. Den stora fritrappan har dock vid 1800-talets slut avlägsnats, vilket har inverkat menligt på Hornsgatsfasadens och portalens utseende.

Åtskilliga byggnadsdetaljer från 1700-talets andra hälft finns bevarade i fastigheten såsom stucktak, dörrar och snickerier (bl.a. en vackert snidad boisering i östra flygeln).

Tomt nr 2 (f.d. 35, 36 och 39)

Nr 35

Tomten med åbyggnader kom 1725 i hökaren Erik Lorensen Sundbergs ägo. Denne lät år 1746 brandförsäkra fastigheten, som vid detta tillfälle bestod av ett tvåvånings stenhus på gården och en träbyggnad mot gatan, för 24 000 riksdaler kopparmynt. Efter branden 1759 utbetalade brandkontoret i skadeersättning 13 884 riksdaler kopparmynt. Året därefter inlämnar en ny ägare, hökaren Magnus Adamsson Zelling, ansökan till bygnings- och ämbetskollegiet om att få uppföra en nybyggnad efter ritningar av murmästare J. Chr. Nauman. Enligt denna ritning skulle den nya fastigheten få tre våningars höjd och en bredd av fem fönsteraxlar mot Hornsgatan, rusicerad bottenvåning och brutet tak. Anläggningen skulle få en kringbyggd gård (Pl. 15).

Det är osäkert om några mer omfattande byggnadsarbeten verkligen utfördes

efter denna ritning. År 1762 omnämnes i en beskrivning inlämnad till brandkontoret att grundmurarna för byggnaden åt gatan var uppmurade till 4 alnars höjd. År 1763 inköptes den förmodligen ofullbordade anläggningen av handelsmannen William Taylor, och denne försålde den vidare till sockerbruksidkaren Petter Gödecke år 1772.

Se vidare nedan.

Nr 36

Byggnaderna å denna tomt hade sedan 1600-talet innehafts av företrädare för snickaryrket. År 1754 kom tomten i snickarmästaren Johan Hindrich Reimers' och murmästaren Johani Christian Hermans ägo. Dessa lämnar år 1757 in ansökan om byggnadslov för ett stenhus ritat av Herman (Pl. 15). Fastigheten var vid branden 1759 oförsäkrad och det är osannolikt att detta stenhus någonsin fullbordades efter denna ritning.

Den södra delen av tomten försålde år 1768 till tomt nr 35:s ägare, Taylor, och den norra med infart från Bellmangatan såldes 1764 till bankokamrer Anders Berg (fastighetsägare i kvarteret Ormen mindre), som 1774 såldes denna del vidare till järnkrämare Benjamin Riesholm.

1778 inköptes den södra delen av tomten av Gödecke. Se vidare nedan.

Nr 39

Tomträttsinnehavaren var fr.o.m. 1730-talet fram till 1797 till yrket fiskköpare. Bebyggelsen var förmodligen ganska enkel och av trä.

Tomten kom 1797 i Gödeckes ägo.

Socketbruksidkarfamiljen Gödeckes byggnadsföretag på dessa tomter

Åren 1781 och 1738 ansökte Petter Gödecke om tillstånd att på tomterna nr 35 och 36, med användande av de gamla murarna, uppföra en byggnad av tre och en halv vånings höjd med brutet tak och av nio fönsteraxlars bredd vid Hornsgatan. Byggnaden var således bredare åt väster än Zellings gamla hus, och ritningen antyder möjligen att byggnaden vid en framtida utbyggnad var avsedd att omfatta helt tomtbredden längs Hornsgatan. Den kraftfulla portal, som ännu återfinns på fastigheten, är utmärkt på fasadritningen, liksom också en tvillingportal. Murmästaren Elies har uppgjort ritningarna. (Pl. 16). Den möjligen tilltänkta utbyggnaden längs Hornsgatan blev aldrig utförd, i sydvästra hörnet av tomten uppfördes i stället år 1806 ett stall, ritat av Peter Serén, (Pl. 16). I senare tid påbyggdes detta stall varvid också en sammanbyggnad mellan detta och det större gathuset uppbbyggdes. Den större byggnaden täcktes i samband med en ombyggnad år 1861 med ett sadeltak. Under 1900-talet har en klassicistisk anordning med doriska kolonner byggts in i den ursprungliga portalen. Byggnadsdetaljer från 1700-talet finns bevarade inom fastigheten.

På norra delen av tomten (f.d. tomt 39) lät Gödecke uppföra en fabriksbyggnad för sitt sockerbruk efter ritningar av slottsmurmästare Peter Serén. Byggnadstillstånd utfärdades år 1797 av ämbets- och byggningskollegiet. Ritningarna visar en för omgivningen dominerande byggnad (man fick tydligen frågå byggnadsordningens bestämmelse om hushöjd i höga trakter!) som av slottsmurmästaren hade utformats förnämligt med brutet tak, rusticerad bottenvåning och ganska små fönsteröppningar (Pl. 17). Denna byggnad ombyggdes kraftigt mellan 1905 och 1910, då fönsteröppningarna förstörades, takfönster upptogs och nya trapphus tillkom. Den yttre formen bibehölls.

Om Gödecke, hans verksamhet och sockerbrukets vidare öden se Munthe, A.: Västra Södermalm intill mitten av 1800-talet. Sthlm 1959 s. 274 f.

Tomt nr 3 (f.d. 37)

Tomten inköptes år 1730 av kryddhandlanden Petter Lindell. Enligt mantalslängden 1739 var den bebyggd med stenhus av okänt utseende. Byggnaden försäkrades för 21 500 riksdaler kopparmynt. Efter branden 1759 utbetalades i skadeersättning 11 500 riksdaler kopparmynt. Redan samma år får Lindell byggnings- och ämbetskollegiets tillstånd att uppföra, delvis på de gamla murarna, ett trevåningshus med brutet tak av fem fönsteraxlars bredd mot Hornsgatan. Han ansöker vidare något senare under samma år om att få uppföra en tillbyggnad längs Bellmansgatan av tio fönsteraxlars bredd (varav fyra tillhörde delen mot Hornsgatan) (Pl. 18). Denna senare ritning torde icke ha följts.

Efter en auktion år 1778 inköptes fastigheten av kopparslagaren Jakob Friedrichsson, som år 1781 lät murmästaren Elies göra en ritning till längan vid Bellmansgatan (Pl. 18). Detta förslag synes ej heller ha kommit till utförande. År 1791 lät Friedrichsson murmästare Kolmodin göra ett anspråkslösare förslag till utformning av utbyggnaden. (Pl. 18). Om dessa ritningar fullständigt följdes är okänt.

Någon ansökan om ombyggnad under 1800-talet har icke avgivits.

Omkring 1930 genomfördes en ombyggnad av fastigheten som bl.a. omfattade en överbyggnad av gården, att ingångsporten flyttades från Bellmansgatan till Hornsgatan, att längan mot Bellmansgatan tillbyggdes, att de nuvarande smårutiga fönstren insattes samt att äldre kakelugnar insattes i vissa våningar.

Av Lindells hus mot Hornsgatan kvarstår dock hela byggnadskroppen liksom snickeridetaljer, taklister etc. i interiören.

Tomt nr 4 (f.d. 40)

Gården på tomt nr 4 beboddes fr.o.m. 1600-talet fram till 1760 av skeppare. Den 18/10 1760 inlöstes den avbrända tomten av staden för anläggande av en vändplats. 1839 sålde staden en del av denna vändplats till grosshandlare Aspelin (jfr. kv. Stenbocken 5) som där uppförde den envåningsbyggnad, som nu användes som verkstad (Pl. 19).

Tomt nr 5 (f.d. 38)

En hattmakarfamilj hade bebott fastigheten från åtminstone 1676 och fram till 1741 då den inköptes av spannmålshandlanden Lars Kiellbeck. Fastigheten försäkrades år 1746 för 18 000 riksdaler kopparmynt och bestod då av en stenbyggnad i tomtens nordöstra hörn samt en tvåvåningsbyggnad av trä mot Bellmansgatan. Vissa förbättringar gjordes 1749, bl.a. en tillbyggnad av stenhuset, och försäkringsvärdet höjdes till 27 000 riksdaler kopparmynt. Efter branden, varvid brandskadorna ersatts med 15 902:16 riksdaler kopparmynt, lämnades Kiellbeck byggnadslov att uppföra en tvåvåningsbyggnad av sten i vinkel med fasader mot Bellmansgatan och Brännkyrkagatan. Murmästare J. W. Friese har signerat ritningen för den nya fastigheten, som mot Bellmansgatan fick en bredd av sju fönsteraxlar med inkörspport i mittaxeln. Taket var brutet (Pl. 20). En intressant upplysning ger en anteckning på den inlämnade ritningen: »Vid denna dessein är att påminna, att som destination ifrån nästa kulle söderut är 4 alnar, och den determinerade höjden på kullarna är efter Hans Kongl. Maj:ts nådige förordnande 7 alnar för husen, så synes på denna gatan i detta emot Hornsgatan stötande kvarter tvenne våningars byggnad icke kunna nekas allenast stadsingenjören utstakar linjerna för byggnaden . . .»

Efter en konkursauktion år 1775 inköptes fastigheten av prästerskapets änke- och pupillkassa som 1782 sålde den vidare till viktualiehandlanden Peter Nordings änka.

Nästa dokumenterade ombyggnad skedde år 1861 för mamsell Elisabeth Maria Enequist och innebar att en våning påbyggdes, d.v.s. fasaderna höjdes åt Bellmans- och Brännkyrkagatorna och taket fick åt gatusidorna ett enkelt fall. Det brutna taket bibehölls åt gårdssidan. Fasadändringar har skett i senare tid. Fönsterbeslag, dörrar, ledstång etc. är exempel på 1700-talsdetaljer som har bevarats inom fastigheten.

Källor:

Stockholms stads byggnadsnämnds arkiv (Handl. för tiden fr.o.m. 1875).

Stockholms stadsarkiv:

Byggnadsnämndens arkiv (Handl. för tiden före 1875).

Stadsingenjörskontorets arkiv:

Tomtböcker. Designationer

Mantalslängder

Fastebrev

Upplåtelseprotokoll

Bouppteckningar

Fastighetsvärderingar

Stockholms stads brandkontor:

Brandförsäkringshandlingar

Uppsala Universitetsbibliotek:

Westinska samlingen

Palmsköldska samlingen

Stockholm i april 1967

Marianne Råberg

Bilaga 3:A

Murmästare, som under 1700-talet utfört ritningar till fastigheter inom kvarteret Svalgången

- Johan Christian *Herman*. Mästare 1755. Ritning till 53 nybyggnader 1755—1770. Ritning till tomt 36 år 1757
- Johan Christian *Nauman* Mästare 1761. Ritning till 25 nybyggnader 1760—1788. Ritning till tomt 38 år 1759
- Johan Wilhelm Henric *Elies* Mästare 1759. Ritning till 61 nybyggnader 1748—1784. Död 1785. Ritning till tomt 35 år 1760
- Johan Wilhelm *Friese* Mästare 1768. Ritning till 32 nybyggnader. Död 1789. Utfört ritningar till Wirwachs' malmgård 1771, Lilla Blecktornet 1781, Ingemarshov vid Roslagstull, Sutherska palatset vid Mariatorget. Ritning till tomt 34.41 år 1775, tomt 35.36 år 1781—1783, tomt 37 år 1781
- Petrus *Serén* Mästare 1785. Utrikes studieresa tills. med Palmstedt. Slottsmurmästare. Utfört 18 nybyggnader bl.a. till Kristinehov 1790. Ritning till tomt 34.41 år 1790, tomt 35.36 år 1806, tomt 39 år 1897.
- Lorenz *Kolmodin* Mästare 1772. Född 1743. Alderman. Stadsmurmästare. Utfört 30 nybyggnader 1776—1808. Död 1826. Ritning till tomt 37 år 1791

KV. FLYGAREN = SJÄLKÄNGEN
 TOMTER OCH BYGGNADER
 TIDEN 1668 - 1710

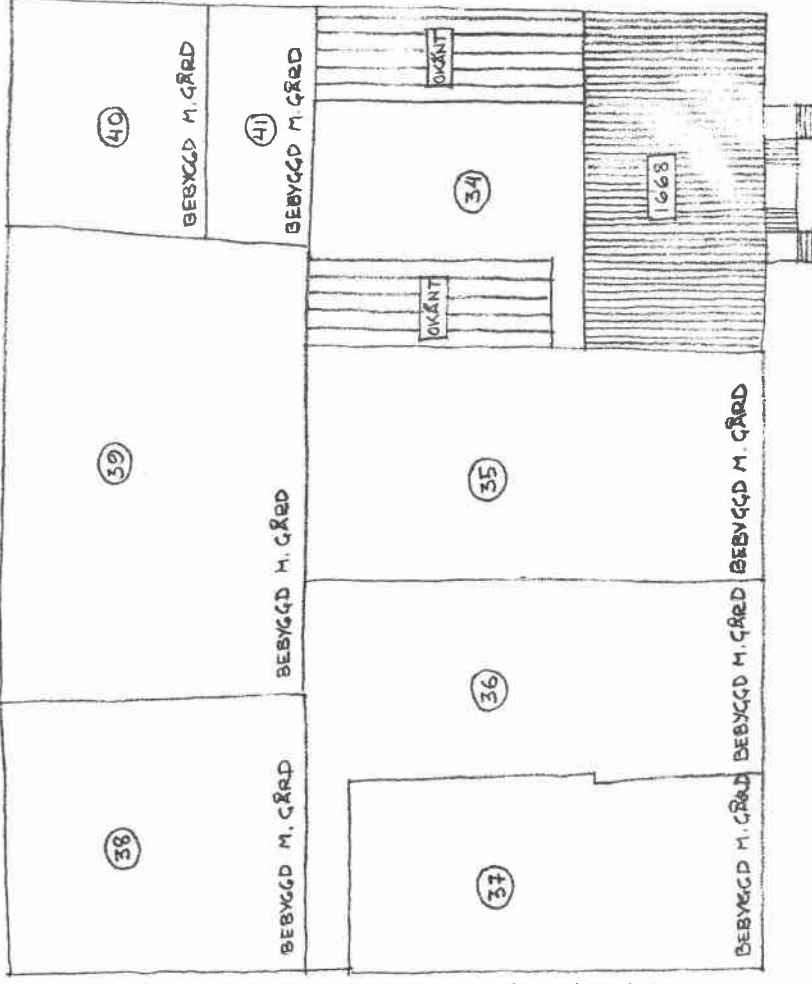
(34) = TOMTNUMMER

[1668] = BYGGNADÅR

[|||||] = 1600 THL

[||||] = D:O TROL. EL. MÅL.

BESVÄRSGATAN = BRÄNNIKYRKAGATAN



HORNSGATAN

BLÖKNÄRSBRUNNSGATAN = BELLMANSGATAN

APRIL 1967

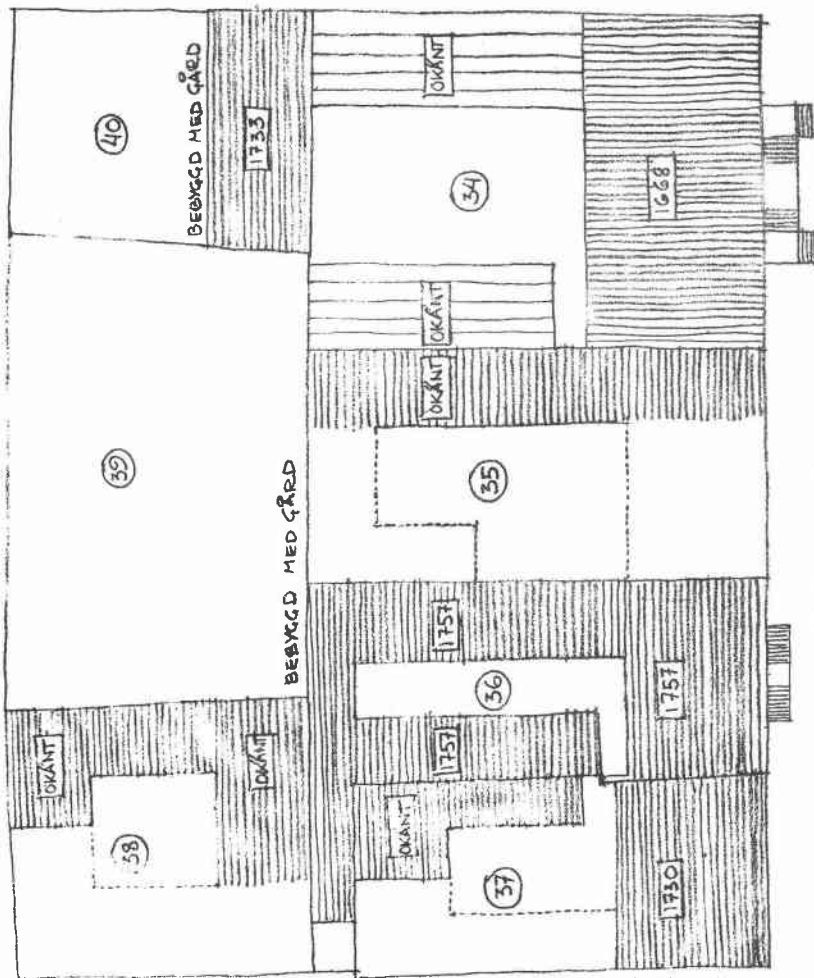
M. RIBBERG

A. LÖWE

KV. FLYGAREN = SJVALGRÄNSEN
 TOMTER OCH BYGGNADER
 TIDEN 1710 - 1759 / BENNDE

BESVÄRSGATAN = BRÄNNKYRKGATAN

MARIA FRÄDDGRÄNS



(34) = TOMTNUMMER

1668 = BYGGNADSÅR

||||| = 1600-TAL

|||| = D:O TROL. EL. MÖJL

||||| = 1700-TAL

..... = OSÄKER BYGGN.LINJE
 BJÖRKAÄRDSBÄLUNSGATAN = BELLMANSGATAN

HORN SGATAN

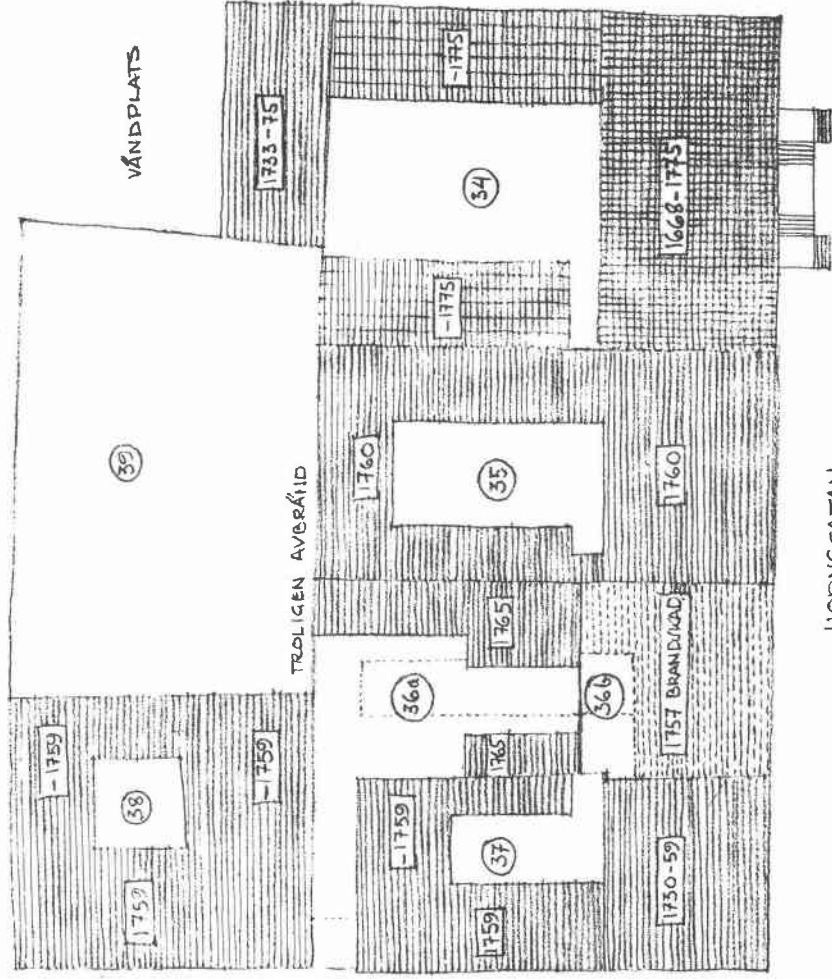
APRIL 1967

M. RÄRBERG

A. LÖNN

KV. FLYKAREN = SVALGÄNGEN
 TOMTER OCH BYGGNADER
 TIDEN 1750/EFTER BRANDEN/ - 1780

BESVÄRSGATAN = BERGINSKYRKAGATAN



34 = TOMTNUMMER

1668 = BYGGNADS- OCH SENARE
 TE OMBYGGNADSRÅR

[Hatched box] = 1600-TAL

[Vertical lines] = D:O TROLIGEL MÖJL

[Horizontal lines] = 1700 TAL

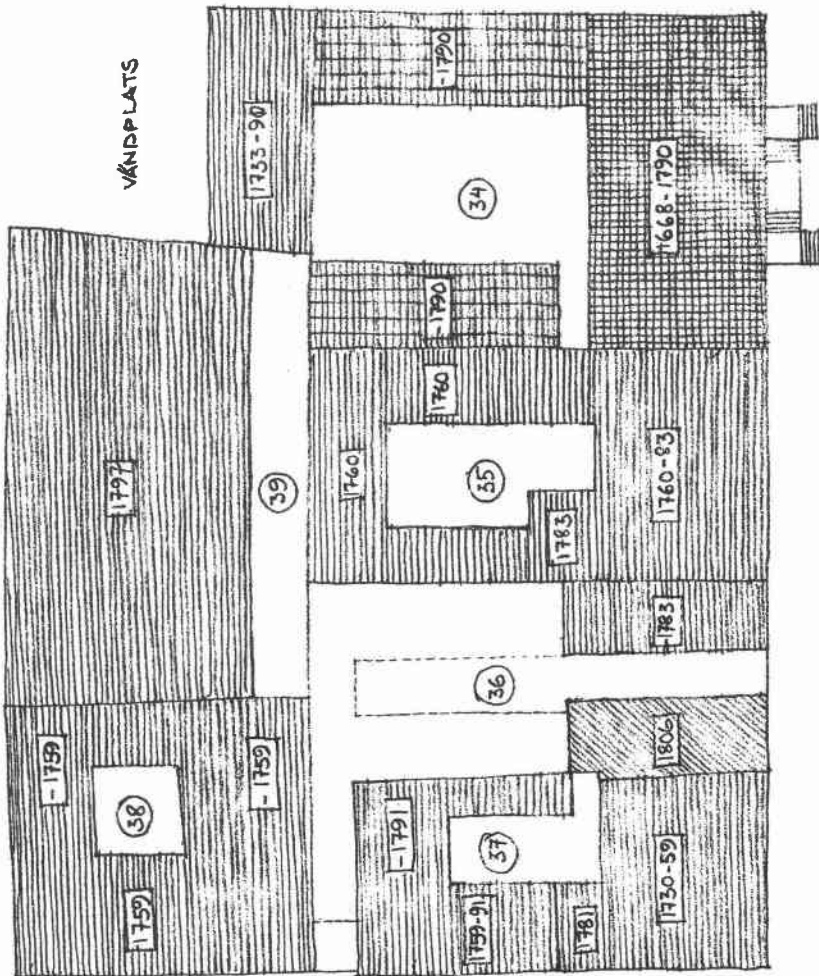
[Dotted lines] = EV. RESTER AV ÄLDRE
 BRANDSKAD. BYGGN

TOMT NR 36 DELAD 1778.
 PÅ DEN NORRA, KALLAD
 36a, RITADE E. PALMSTEDT
 1765 HÄRE MARKERADE
 STALL- OCH EKONOMI-BYGG-
 NADER. VILKA SANNOLIKT
 EJ KOM TILL UTFÖRANDE.

MARIA TRADGÅRD

KV. FLYGAREN = SVÄLGÅNGEN
 TOMTER OCH BYGGNADER
 TIDEN 1780 - 1810

BESVÄRSGATAN = BRÄNNKYRKAGATAN



③④ = TOMTNUMMER

1668 = BYGGNAD- OCH SEVAST
 TE OMBYGGNADSRÖR

▤ = 1600-TAL

▥ = D:o TROL. EL. MÖJL.

▧ = 1700-TAL

▨ = 1800-TAL

..... = OSÄKKER BYGGN.-
 LINJE

HORNSGATAN

MARIA TRAPPGRÄND

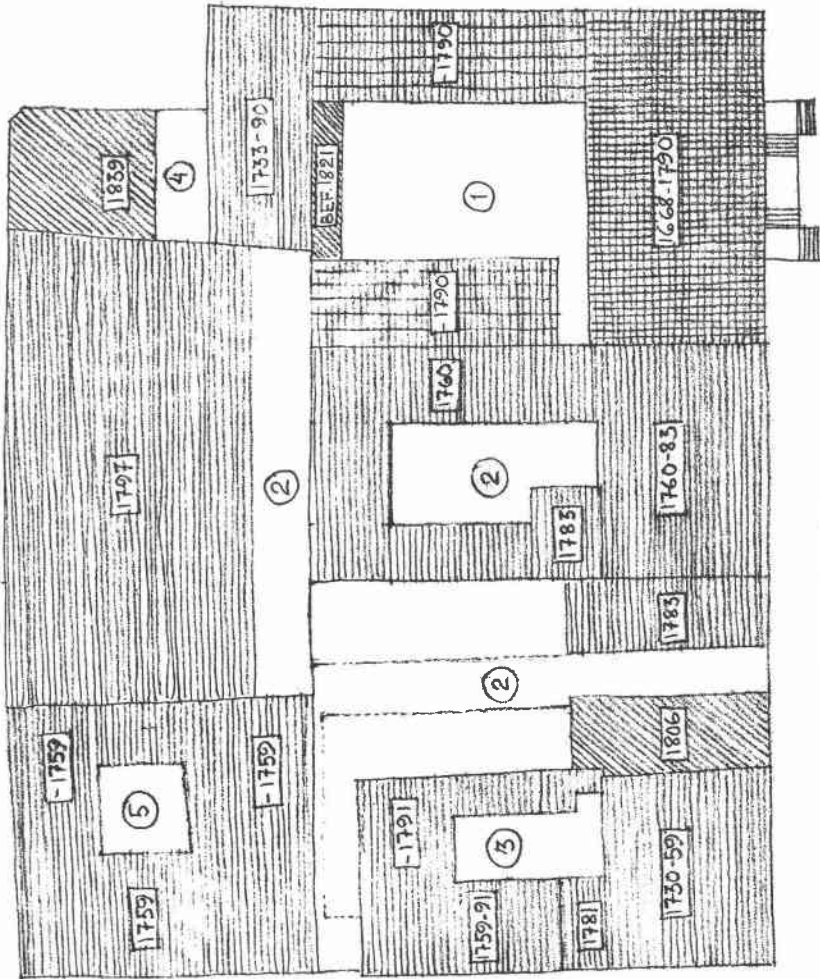
APRIL 1967

M. RÄBERG



KV. FLYGAREN = SVALGÄNGEN
 TOMTER OCH BYGGNADER
 TIDEN 1810 - 1860

BESVÄRSGATAN = BRÄNNKYRKAGATAN



④ = TOMTNUMMER

1668 = BYGGNADS- OCH SENARE
 OMBYGGNADÅR

||||| = 1600-TAL

|||| = DIO TROL. EL. MÖJL.

||||| = 1700-TAL

||||| = 1800-TAL

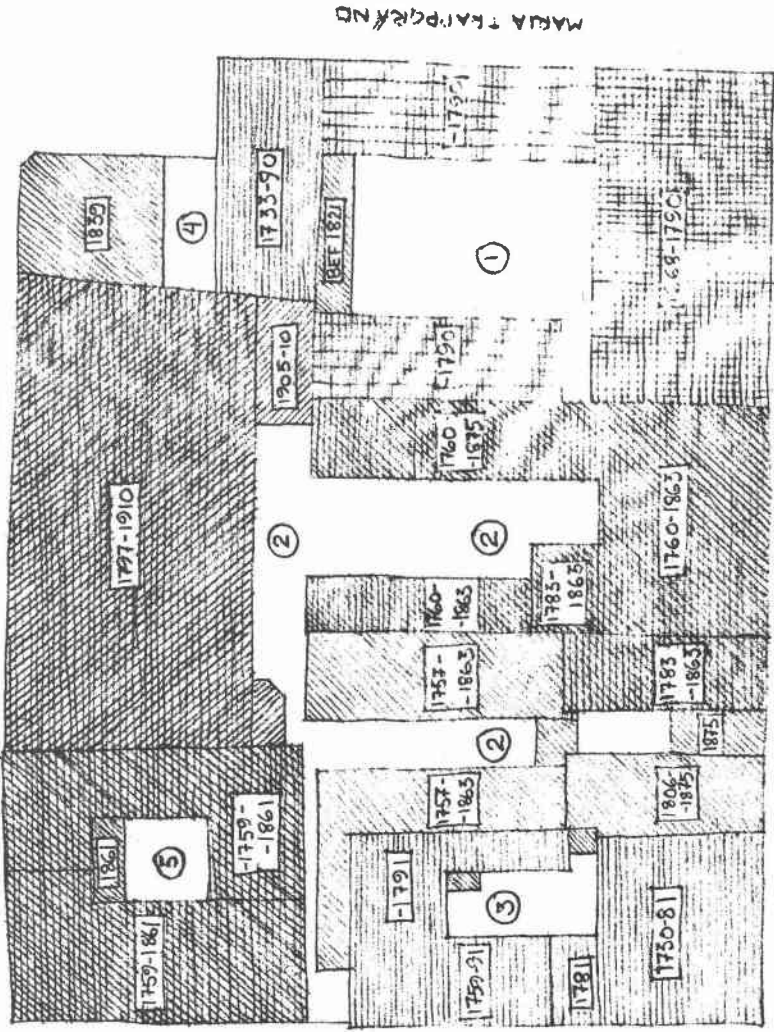
..... = OSÄKER BYGGN.
 LINJE

HORNSGATAN

MARIA TRAPPGRÄND

BESVÄRSGATAN = BRÄNNKYRKAGATAN

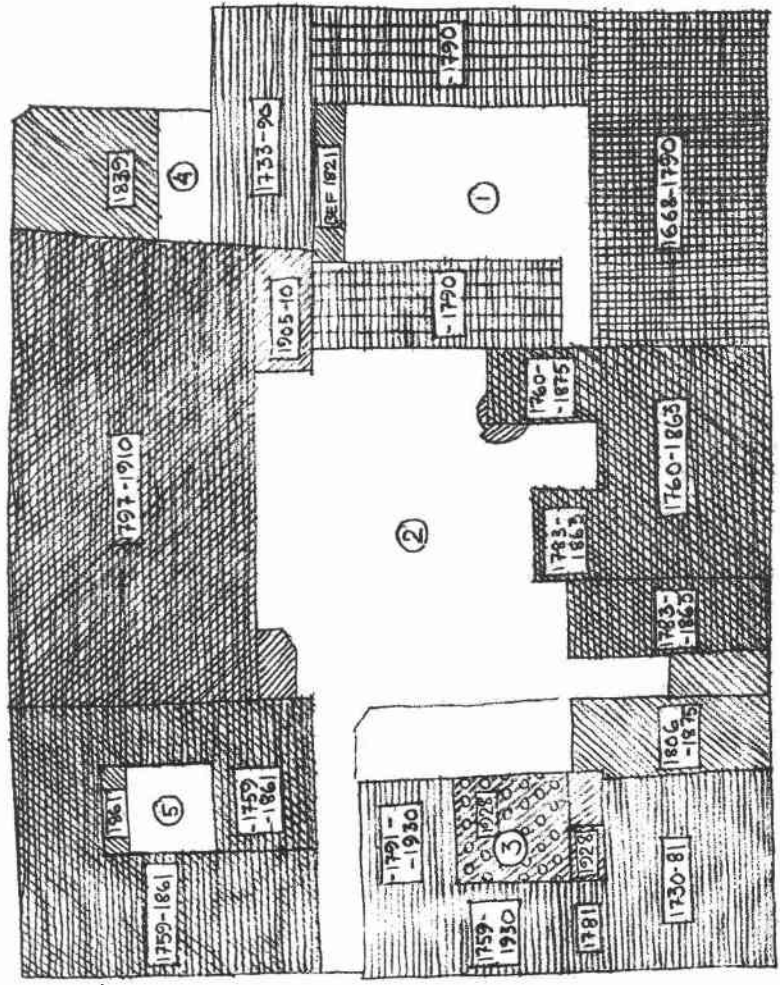
- ④ = TOMTNUMMER
- [1668] = BYGGN.- OCH SENASTE OMBYGGNADÅR
- [||||] = 1600-TAL
- [| | |] = D/S TROL, EL, MÖJL.
- [|||||] = 1700-TAL
- [|||||] = 1800-TAL
- [|||||] = 1900-TAL



HORNSGATAN

KV. FLYGAREN = SVALÖRNGEN
 TOMTER OCH BYGGNADER
 TIDEN 1910 - 1960

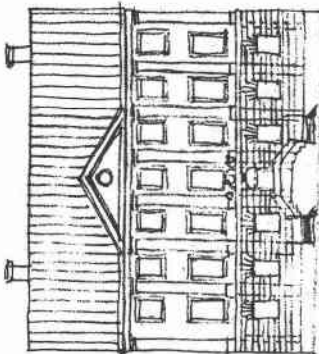
BESVÄRSGATAN - BRÄNNKYRKAGATAN



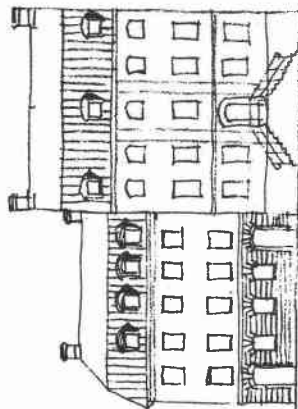
HORNSGATAN

- ④ = TOMTNUMMER
- 1668 = BYGGNADS- OCH SENASTE OMBYGGNADSRÅR
- 000
000 = ÖVERBYGGD GÅRD
- [Hatched pattern] = 1600-TAL
- [Hatched pattern] = D:O TRÖL. EL. MÖJL.
- [Hatched pattern] = 1700-TAL
- [Hatched pattern] = 1800-TAL
- [Hatched pattern] = 1900-TAL

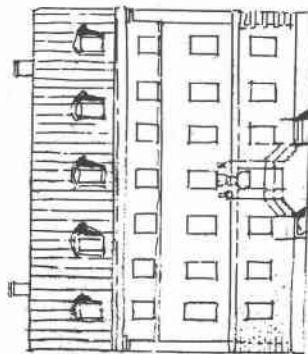
KV. FLYGAREN = SVALGÅNGEN
 FASAD MOT HORNSGÅTAN
 TIDEN FÖRE - 1759 / BRANDEN
 ALT. UTFORMNING.



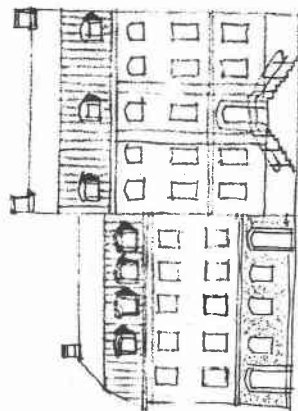
1668. RITN. SAKNÄS
 TÄNKBART UTSEENDE



OMK 1730. RITN. SAKNÄS RITN. 1757
 TROL. TRÄBYGGNAD
 TROL. UTSEENDE JOH. CHR. HEBMAN



1668 RITN. SAKNÄS
 TÄNKBART UTSEENDE



OMK 1730. RITN. SAKNÄS RITN. 1757
 TROL. UTSEENDE JOH. CHR. HEBMAN
 TROL. TRÄBYGGN. UTSEENDE OKÄNT.

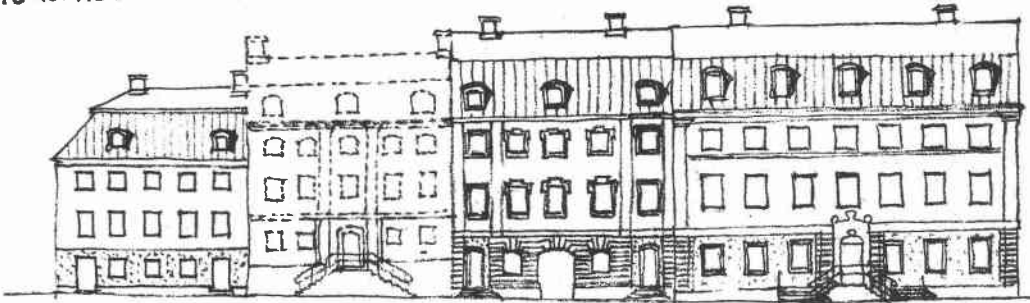
HORNSGATAN

TOMT NUMMER 37 = 3
GATU NUMMER 38

36 = 2
36

35 = 2
34

34 = 1
32



RITN. 1759 OSIGN
GAMLA STOMMEN
NYTTJAD VID ÅTER
UPPBYGGN

BUSET SANNOLIKT
SVÄRT BRANDSKA
DAT

RITN. 1760 SIGN
JAN CHR. NAUMAN

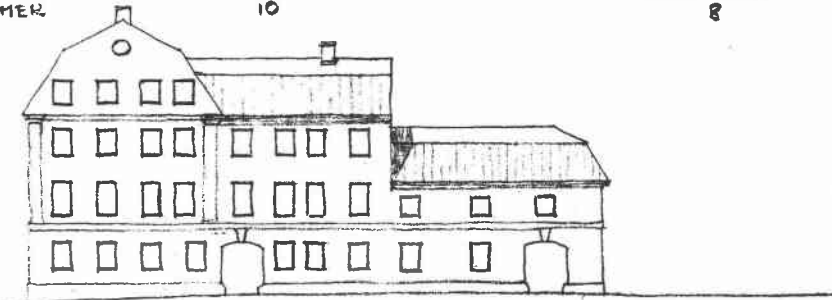
HUSET SKADAT VID BRANDEN MEN
STOMMEN STOD MED SÄKERHET KVAR.
RITN SAKNAS PÅ DENNA FASAD

MARIA TRAPPGÄRD

TOMT NUMMER
GATU NUMMER

34 = 1
10

VÄNDPLATS
8



RITN. 1775 SIGN. J.W.H. ELIES

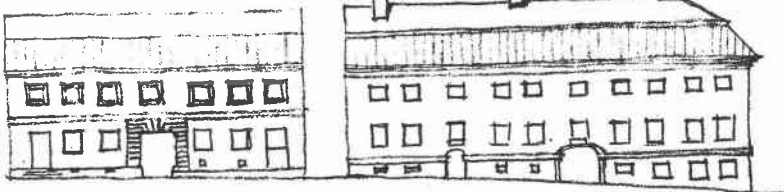
BJÖRNGÅRDS BRUNNIGGATAN - BELLMANSGATAN

TOMT NUMMER
GATU NUMMER

38 = 5
7

36 = 2
3

37 = 3
11



RITN. 1759 SIGN.
J.W. FRIESE

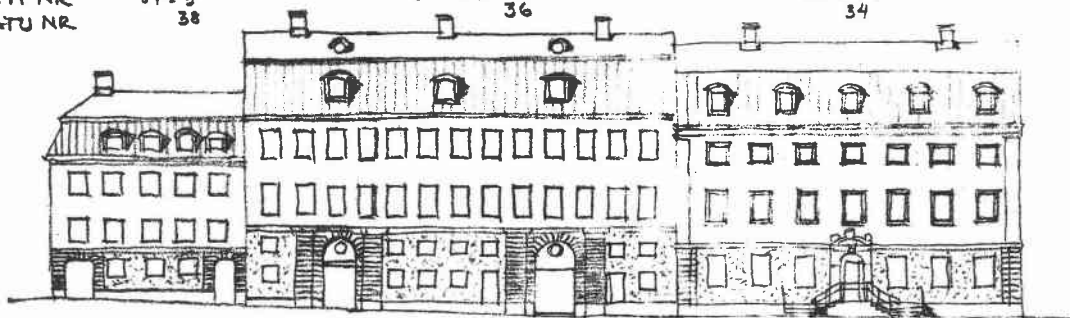
RITN. 1759 OSIGN
TVEKSANT OM HELA LÅNGAN BLEV UPPFÖRD

HORNSGATAN 1:

TOMT NR 37 = 3
GATU NR 38

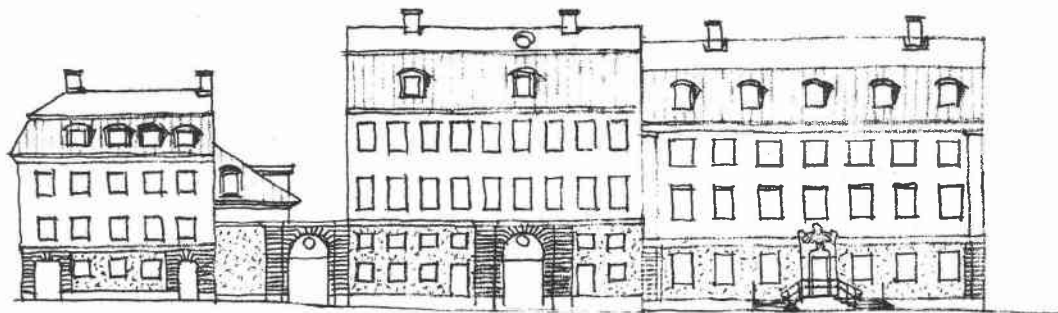
35 + 36 = 2
36

34 = 1
34



1781 BYGGN. SANNOLIKT
HÖJD. RITN. VAKNAS
SANNOLIKT TÄNKT UTBYGGN. I 2:A
ETAPPEN

1790 RITN. SAKNAS AV DENNA
FASAD. TÄNKER UTBYGGN.



RITN. 1806, 1781 RITN. SIGN. J.W.H. ELIÉS
SIGN. SERÉN VERKSTÄLLD ÄNDR. OCH
TILLBYGGN. AV BERINTL.
BYGGN. MÖJL. INTE UPP-
BYGGD TILL FULL VÄN. HÖJD
I BURE PLANET

MARIA TRAPPGRÄND

TOMT NR
GATU NR

34 = 1
10

39 = 2
VÄNDBLATS



RITN. 1790 SIGN PETER SERÉN

RITN. 1797 SIGN PETER SERÉN
FÖRBYGGD 1837 SE 1910-1966

BJÖRNQÄRDSBRUNNSGATAN = BELLMANSGATAN

TOMT NR
GATU NR

38 = 5
7

36 = 2
9

37
11



RITN 1759 SIGN.
J.W. FRIESE.

RITN. 1781 SIGN.
J.W.H. ELIÉS

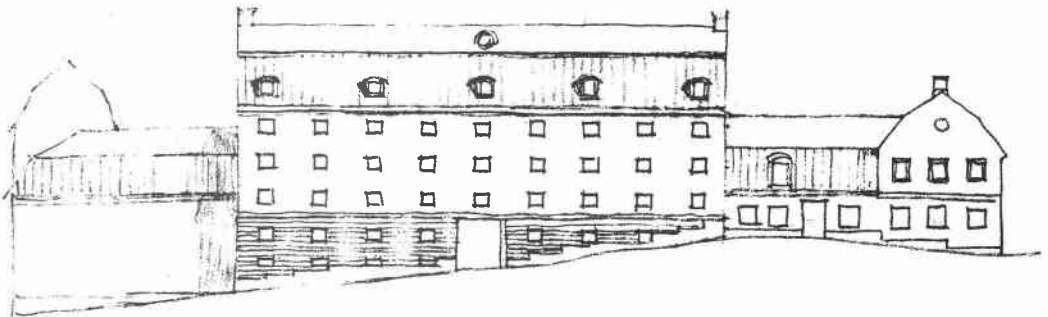
1781 BYGGN. TROL. HÖJD
RITN. SAKNAS



RITN 1759 SIGN. J.W. FRIESE

RITN 1791 SIGN.
L. KOLMODIN

*RITN. SAKNAS



RITN. SAKN. PÅ DENNA
FASAD. TÄNK-
BAR UTFORMN.
RITN 1797 SIGN. PETER SERÉN

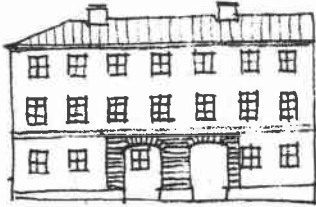
1759 RITN. SAKNAS PÅ
DENNA FASAD.
TÄNKBAR UTFORMNING?

KV. FLYGAREN = SVALGRINGEN
1860 - 1966

BJÖRNÅRDSBRUNNIGATAN = BELLHANSIGATAN
TOMT NR 38 = 5
GATU NR 9 7

36 = 2
9

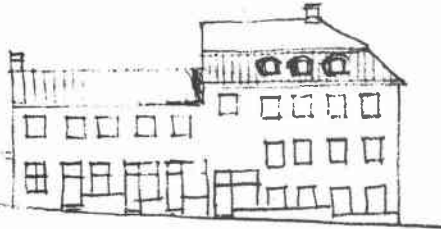
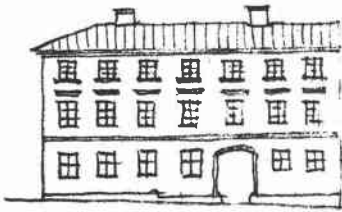
37 = 3
11



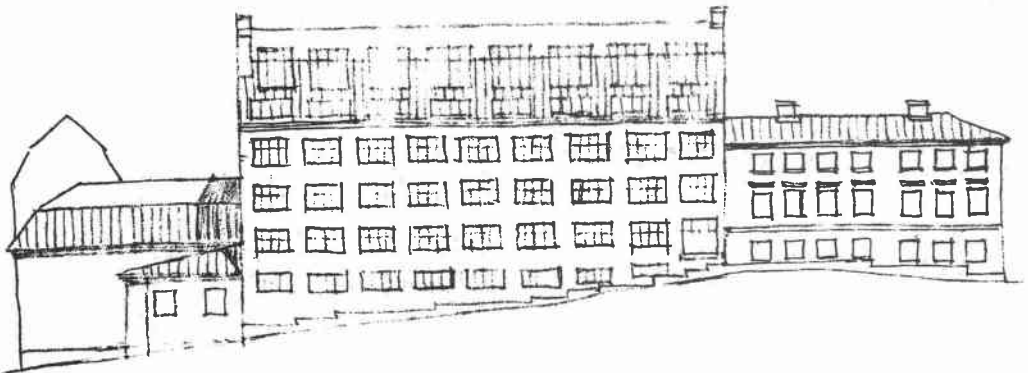
RITN. 1861 SIGN. FA. L. N.
PRBYGGN. MOT GATAN



RITN. SAKNAS 1759 OSIGN
OMKR. 1930



UTSEENDE 1966



RITN. 1839 RITN. 1906 OSIGN
SIGN. J.W. S. N

HUVUDSÄKL.

NBY 1800 - TAL

UTSEENDE 1960 - TAL

1800 - TAL

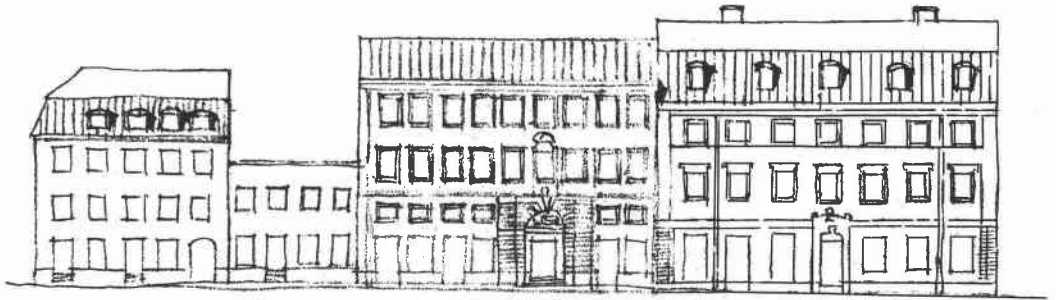
F6

KV. SVALGÄNGEN
1910-1966

TOMT NR 3
GATU NR 38

2
36

1
34



HUVUDDAKL. 1700-TAL

1800-TAL

1700-TAL

1600-1700-TAL

MARIA TRAPPGÅRD

TOMT NR
GATU NR

34-1
10

39-2 RESP 4
8



NR 4: RITN. 1839 SIGN. J.W. S-n
NR 2: RITN 1906 O SIGN

HUVUDSAKL

16-1700-TAL

NR 4 1800-TAL

NR 2. UTSEENDE 1900-TAL

M. RÖBERG

A. LÖWE -06

Bilaga 3

P. M. gällande fastighetskontorets arkitektavdelnings utredning av restaureringsarbeten i kv. Svalgången

Utredningsunderlag

Som grundmaterial har legat den kultur- och byggnadshistoriska inventering, som utförts av Stadsmuseet och Fsk:s saneringsavdelning samt tillgängligt ritningsmaterial ur BN:s arkiv och i någon mån uppmättningsritningar.

Tillvägagångssätt

1. Kvarteret har först besiktigats för en allmän bedömning av möjligheterna att tillvarata befintliga miljövärden med avseende på gatu- och gårdsrumsbildningar.
2. Studium av de enskilda husens planer och fasader för att utreda möjligheterna att åstadkomma moderna bostäder till rimlig kostnad med tillvaratagande av de kulturhistoriska värdena.
3. Val av alternativa lösningar och studium av kvarteret som helhet.

Preliminärt resultat

Fastighet nr 1:

Den ur kulturhistorisk synpunkt värdefullaste delen av kvarteret. Inga större förändringar föreslås betr. fasader. Moderna bostäder kan inredas utan större ingrepp i stommen.

Fastighet nr 2, Hornsgatan:

Den lilla huskroppen intill fastighet nr 3 är i sådant skick att en ombyggnad kostnadsmissigt väl kan jämföras med en nybyggnad. Någon kulturhistorisk motivering för bevarande finns ej. Vi föreslår därför nybyggnad på denna del av tomten. Huruvida fasaden skall underordnas huvudbyggnadens arkitektur eller ges en avvikande utformning har vi ej tagit ställning till.

Fastigheten bevaras i övrigt i befintligt skick och är möjlig att modernisera med bibehållande av stommen i stort. Ny takutformning föreslås med utnyttjande av vindsutrymmet för bostäder.

Fastighet nr 3:

Fordrar inga större ingrepp vare sig i fasad eller planer. Gårdsöverbyggnaden föreslås dock riven för att erhålla bättre gårdsmiljö och för att kunna lägga bostäder i bv. mot Bellmansgatan.

Fastighet nr 5:

Trots den trånga gården förefaller det möjligt att bevara detta hus utan större förändringar.

Fastighet nr 2, Brännkyrkagatan:

Socketbrukets gamla fabriksbyggnad har genom ombyggnader helt förlorat sitt ursprungliga utseende, och bör ej bevaras i sitt nuvarande skick. Huset är ej heller lämpligt att bygga om för bostadsändamål. Om användningssättet skall vara bostäder, föreslår vi därför nybyggnad. Vi anser dock, att den gamla husvolymen skall återställas till storlek och takutformning samt att fasaden mot Brännkyrkagatan bör få en karaktär av muryta med fönsteröppningar som avspeglar husets tidigare gestaltning.

Fastighet nr 4:

Bef. hus rives, då ett bevarande ej kan motiveras varken av ekonomi- eller miljöargument. Det vidgade gaturum, som åstadkommes genom rivningen är av betydande värde för gatumiljön i sin helhet.

Sammanfattning:

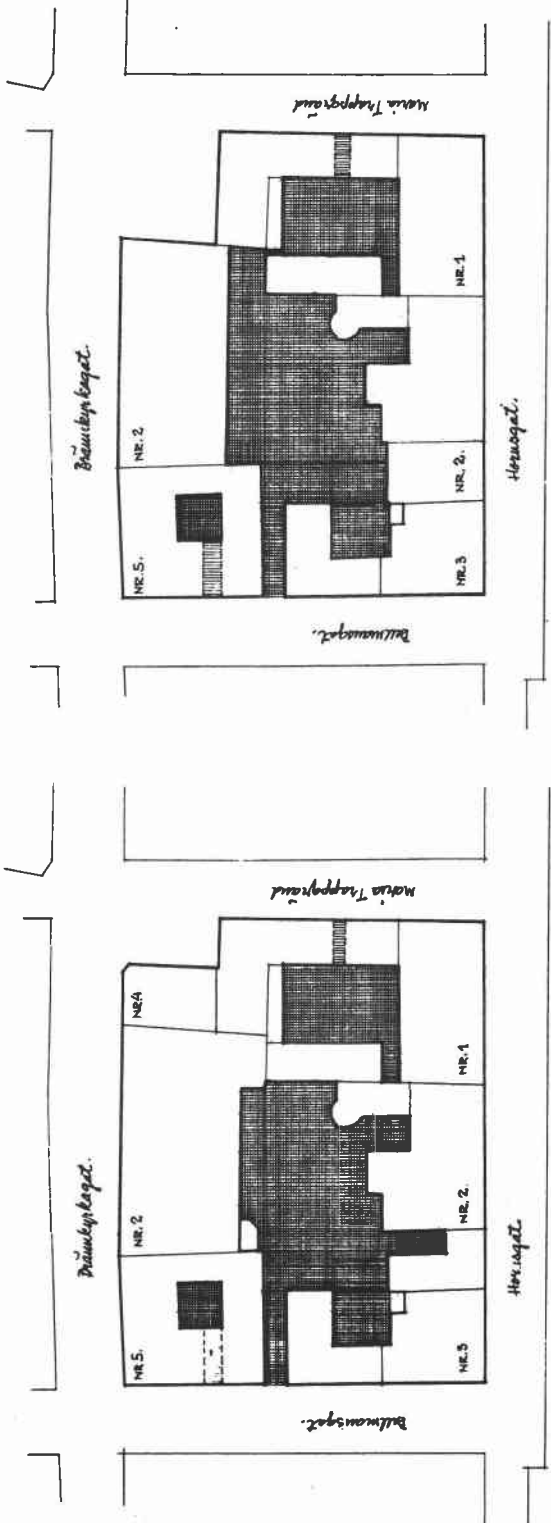
Det ställningstagande, som gjorts i och med detta studium av kvarteret Svalgängen, är preliminärt. Det kan ej läggas till grund för en bedömning av omfattningen av de åtgärder, som bör vidtagas för övriga kvarter inom området. Bl.a. har teknisk försörjning och gemensamma anläggningar ej berörts. Ett fortsatt utredningsarbete av de enskilda kvarteren enligt den tillämpade metoden, bör ge förutsättningar för en sammanställning och helhetsbedömning av hela området, och — tillsammans med en detaljerad kostnadsanalys för ett av kvarteren — en god uppfattning om villkoren för restaurering av hela Mariaberget östra.

Stockholm den 11 april 1967

A. Hagängen

C.-O. Deurell

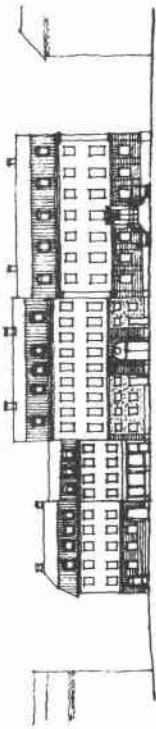
I. Hultman



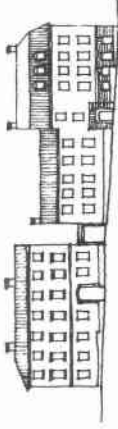
SITUATIONSPLAN. SK. 1:800. NUVÄRANDE UTEGRÄNING

SITUATIONSPLAN SK. 1:800. FÖRESLAGEN UTEGRÄNING

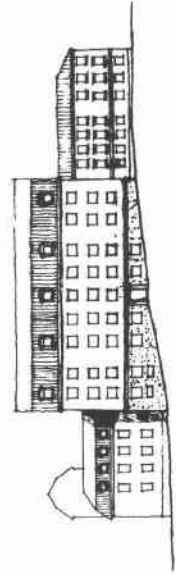
K.O. Svoböj
 UTEGRÄNINGSSKISS
 STOCKHOLM D. 14.5.67
 Stockholm Bygghuset
 ARKITEKTAVDELNINGEN



HORNSGATAN

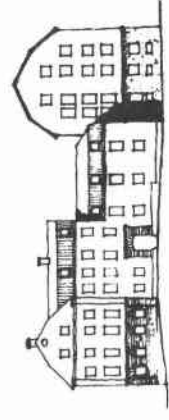


BELMANSGATAN



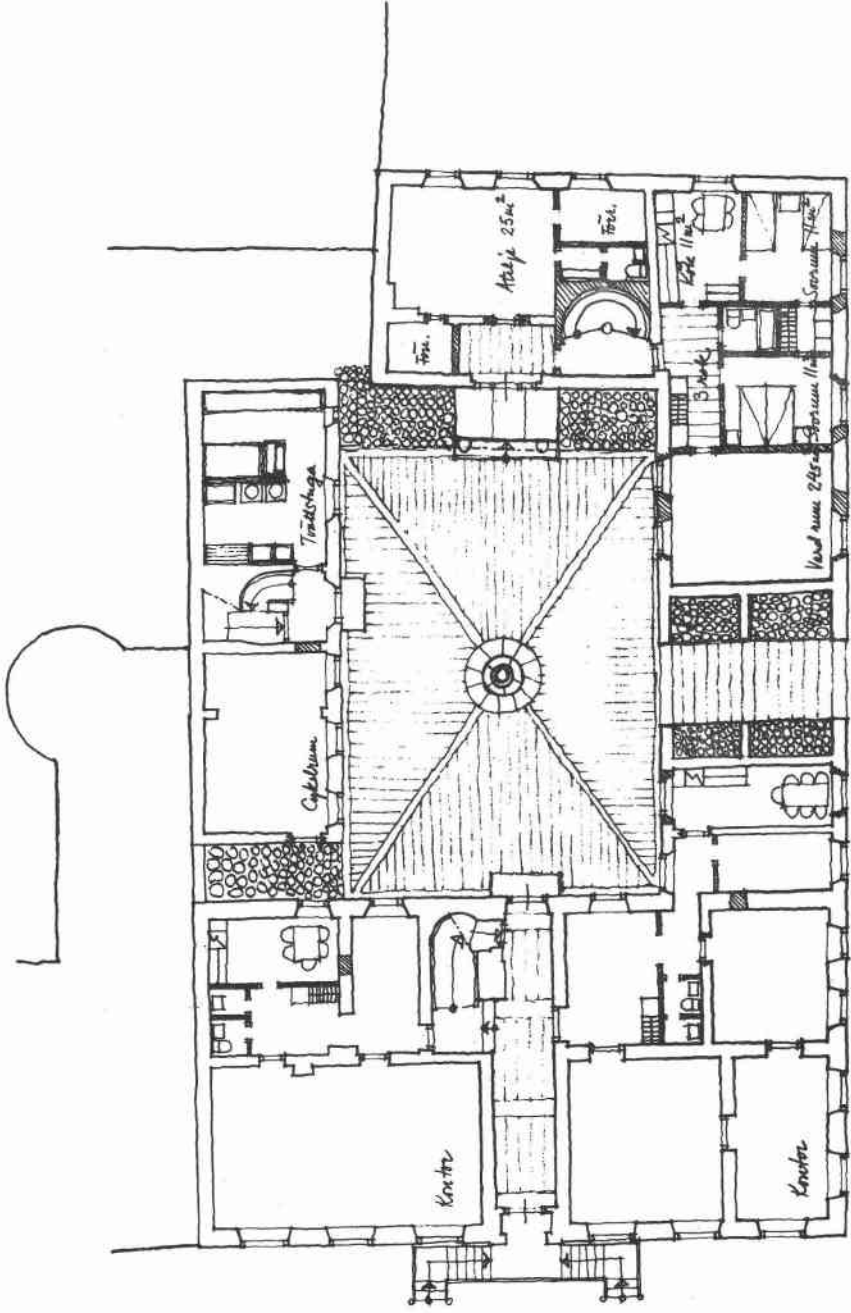
BRÄNNHUSGATAN

FASADER SK 11800



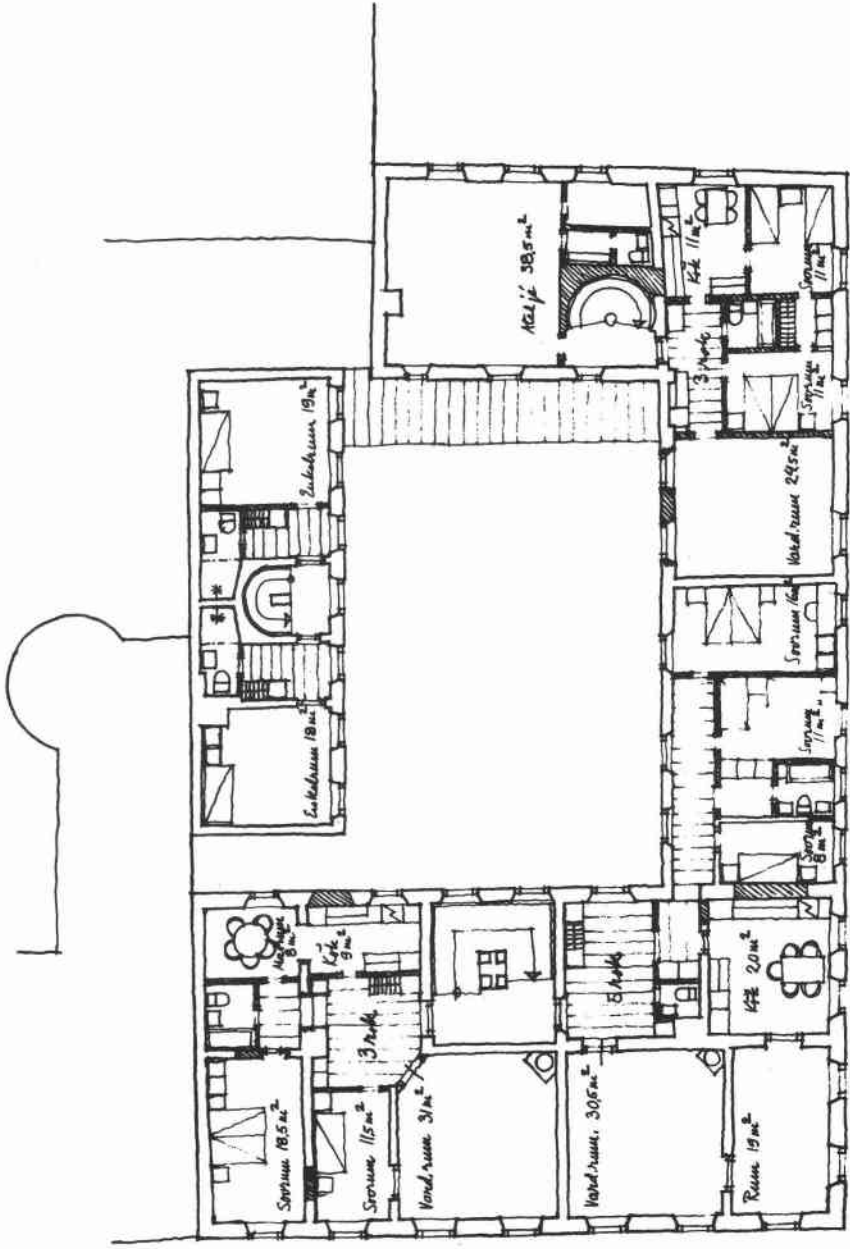
MARIA TRAPPBÄND

K. Sjöberg
UTREDNINGSSKISS
STOCKHOLM D. 16. 3. 67
BYGGNADEN
ARKITEKT F. BERGSTRÖM



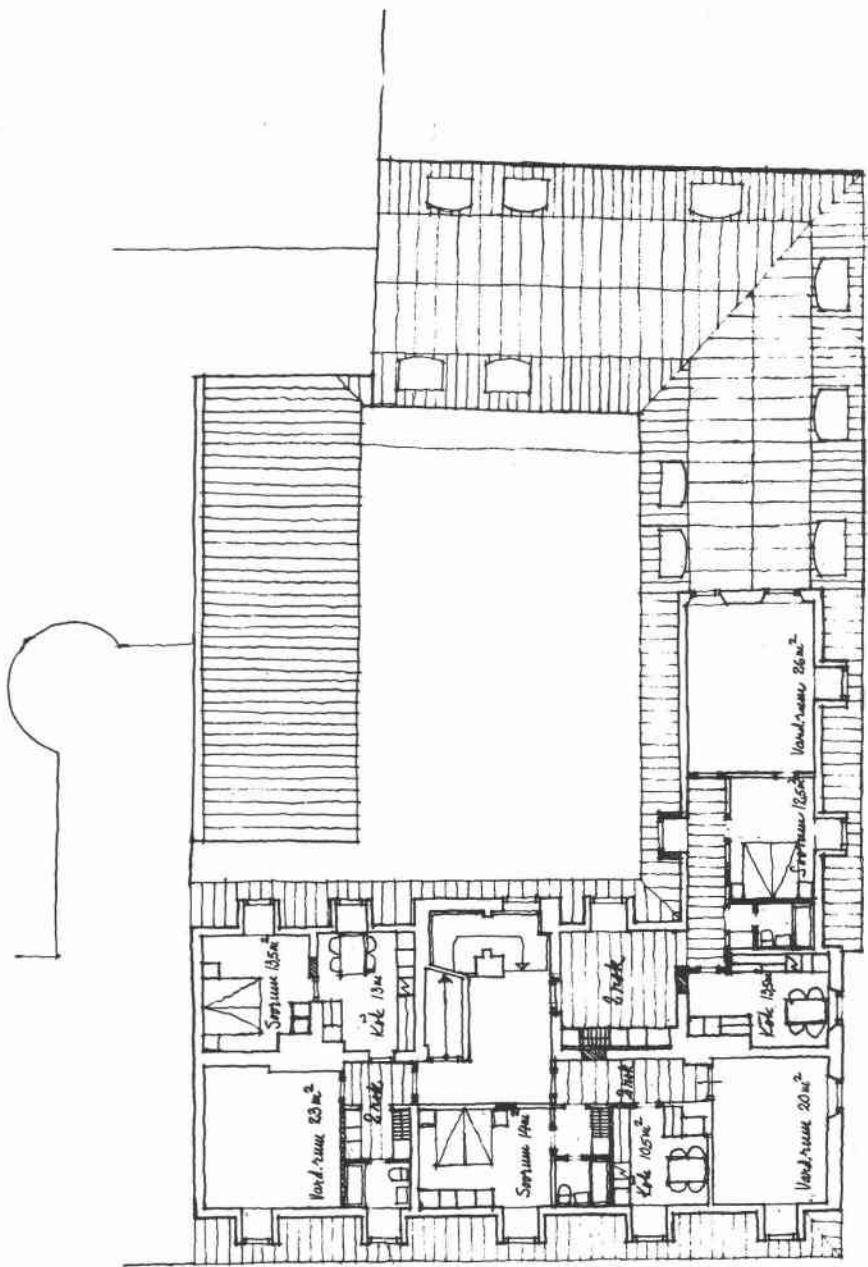
BOTTENVÅN

K. S. Sjöström Arkitekt
 UTREDNINGEN 155 SK 1:200
 STOCKHOLM D. 22.3.67
 ARKITEKTBYRÅN
 ARKITEKTAVDELNINGEN / 7/6

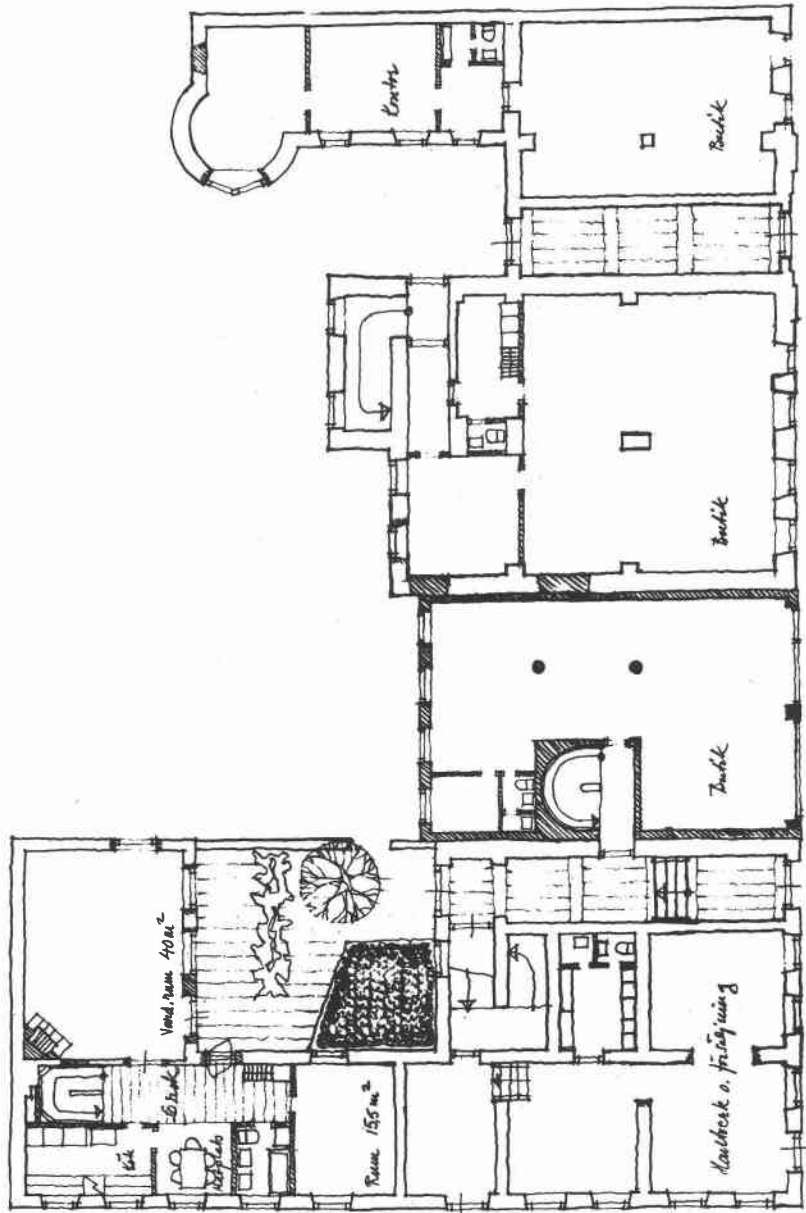


V.A.N. 4. TR.

K. J. Fredriksson Ark. 1.
 UTREDNINGSSMÅSS. S. N. 1300
 STOCKHOLM D. 22. 5. 57
 ARBETSAVDDELNING 17K



V. N. 3 TR.

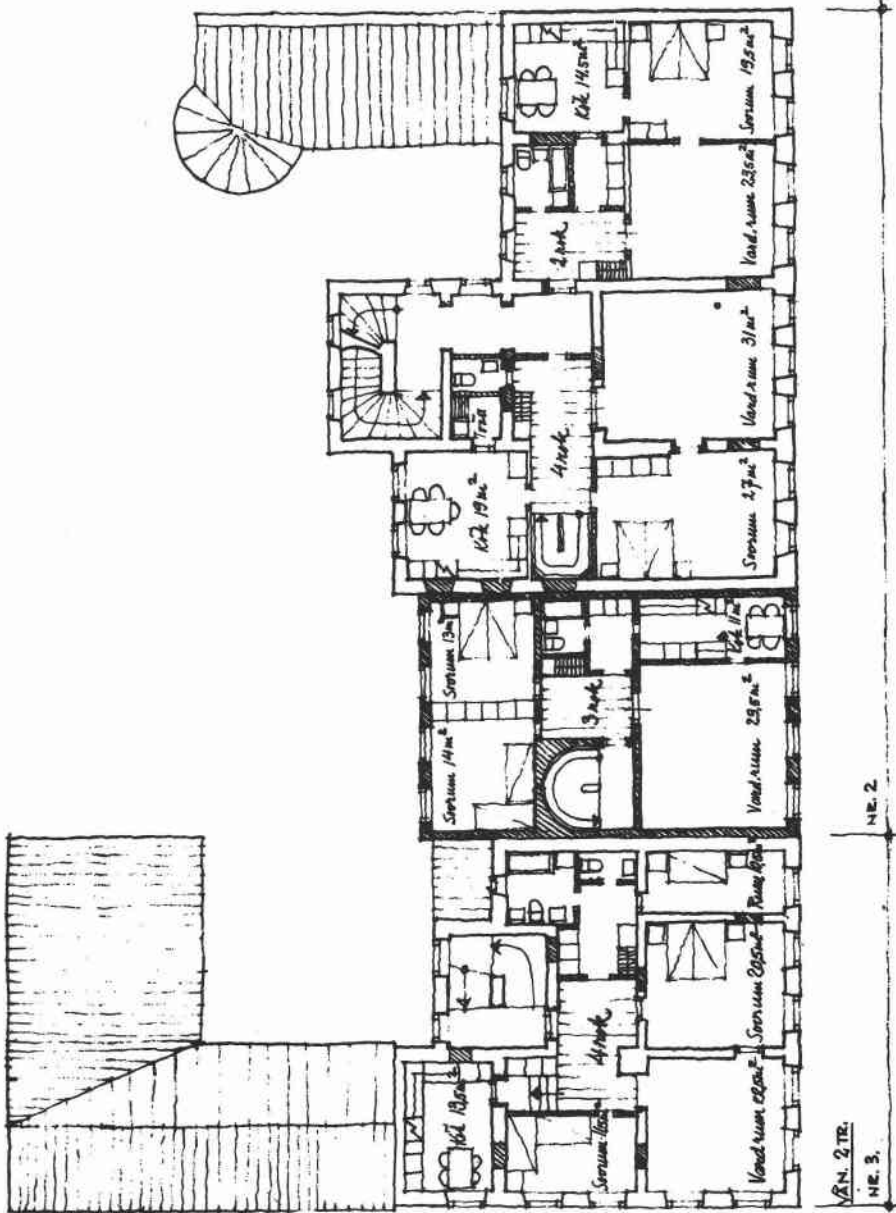


BOTTENVÅN.

NR. 3

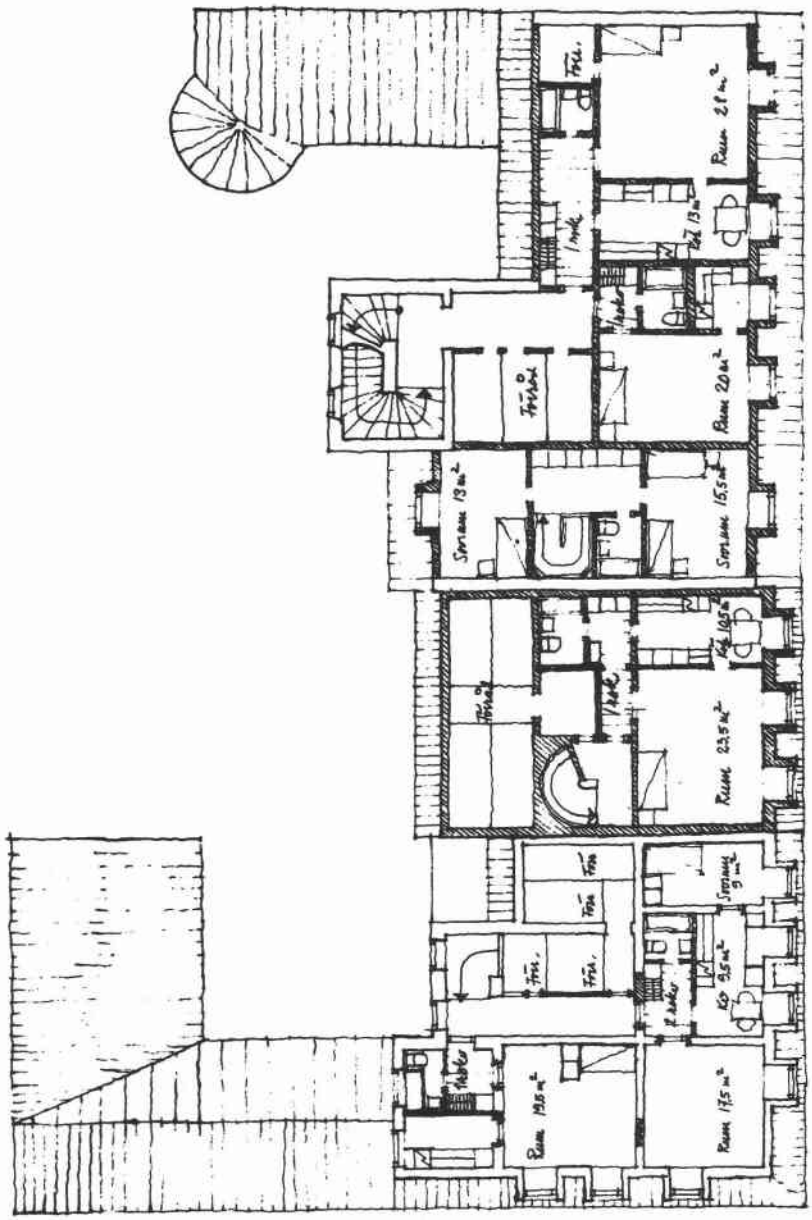
NR. 2

K. Svalqvist ark. 2 o. 3.
 UTEDRAGSSKISS SK. 1200
 STOCKHOLM D. 17. 3. 67
 ARKITEKTBYRÅEN
 ARKITEKTBYRÅEN SVALQVIST & H.



VÄN. 2 TR.
N.E. 3.
N.E. 2.

K. Sjöberg
VÄNINGSBILLAGG 3K. 1800
STOCKHOLM D. 17.3.67
Arkitekt: Sjöberg
Arkitekt: Sjöberg

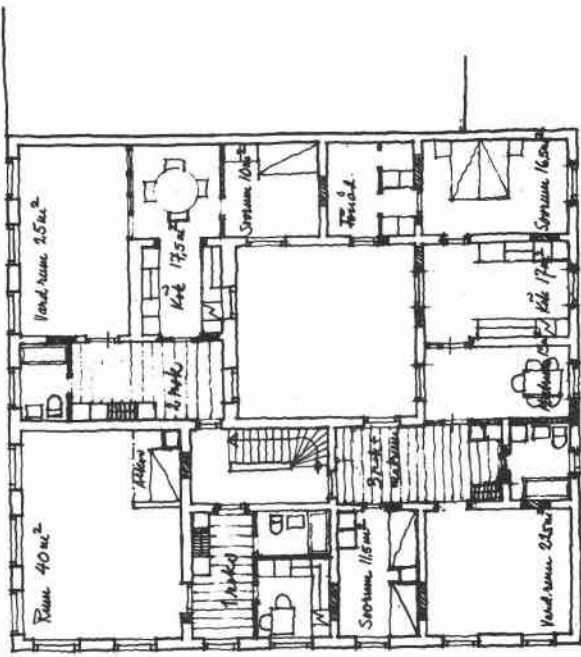


VÄN. 3 TR.

NR. 3

NR. 2

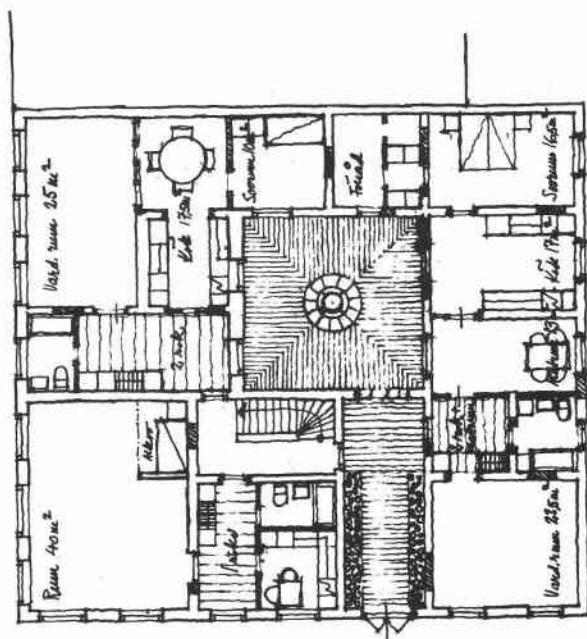
Ko. Svalbard av Nr 2. a. 3
 UTREDNINGSKISS SW. 1:200
 STOCKHOLM D. 17. 8. 67
 ARKITEKTEN AVÖRNINGSBYRÅ
 T. H.



1:a. 1 TR.



3



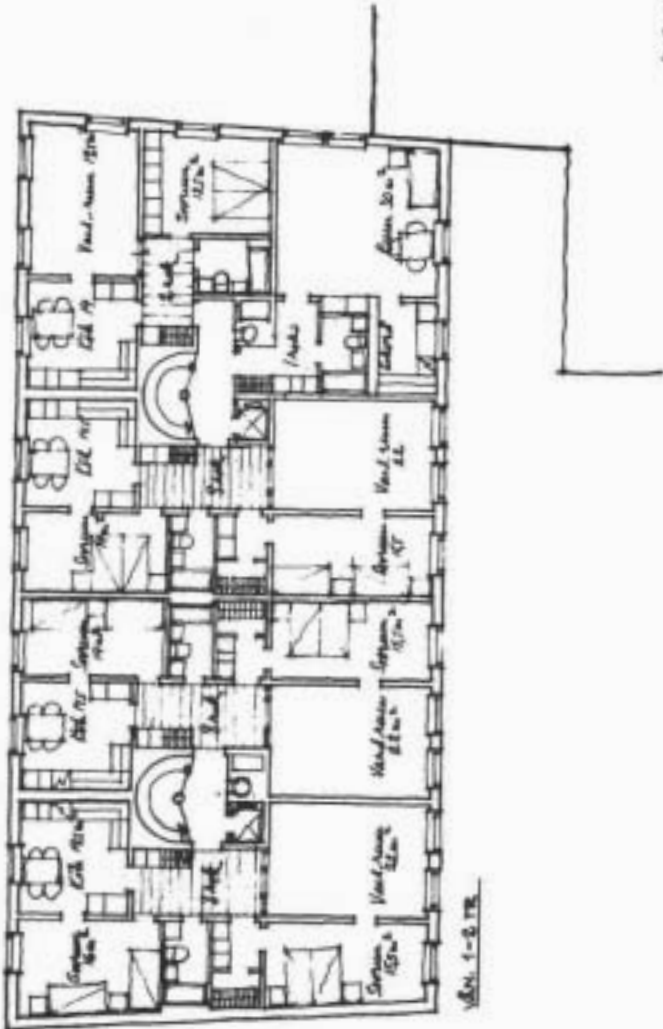
BOTTENVÅN.



3

Reklamgatan

K. Sjöberg & Söner Nr 5
 STREDNINGSSK 135 34 1200
 STOCKHOLM P. 103, 67
 Byrå för Arkitektkontor
 ARKITEKTER SVENSKA
 1911



V.N. 1-2.18

die Friedhöfe von St. Bonifatius in Frankfurt
 URSCHNITT 1885
 PROJEKT D. 10. 5. 87.
 ARCHITECTURBÜRO H. A.

Bilaga 4

Sammanställning av vissa data kring Mariaberget

På grundval av framskaffade ritningar för samtliga hus inom området kan följande uppgifter om husens ytinnehåll, användningssätt, avkastning och värden sammanställas. Beträffande figurerna hänvisas till »Mariaberget Östra, program för saneringsarbetet».

Området, vars begränsning framgår av fig. 1 omfattar 13 kvarter med sammanlagt 52 fastigheter. Kvarteren och byggnaderna rymmer följande bostadslägenheter.

Fastigheter i kvarteret:	Antal bostadslägenheter om							Summa lägenheter
	1 r	1 r + k	2 r	2 r + k	3 r + k	4 r + k	5 och fl. r. + k	
Bössan	2	6		4	2		20	34
Fotangeln	2	20		13	5			40
Höga loftet	2	15	2	21	11	3	1	55
Kattan M:e	1	26		13	2	3	5	50
Kattan St:e	2	15		41	13	19	2	92
Lappsken St:e	6	9	1	15	9	7	1	48
Ormen M:e	18	44		39	14	8	5	128
Stenbocken	25	34	1	30	8	10	3	111
Svalgången	7	6		10	2	5	1	31
Tofflan	13	40	1	30	4			88
Trappan	4	10	1	3	2		6	26
Ugglan M:e	3	42		12	8	3	1	69
Ugglan St:e	7	52		23	6		1	89
Summa	92	319	6	254	86	58	46	861

Ifråga om bostadslägenheternas fördelning på olika hus se grafisk sammanställning å fig. 5.

De lokaler av olika slag, som finnes inom området, (jfr fig. 5), kan redovisas på följande sätt efter det ändamål, vartill resp. lokal utnyttjas.

	Antal	Lägenhets- yta m ²
Kontor	23	4 895
Butiker	38	1 695
Verkstäder	55	6 327
Lager	64	4 852
Ateljéer	15	326
Diverse lokaler		
Samlings- och studielokaler	7	1 343
barndaghem	1	470
läkar- och kurators- mottagning	4	292
polisens hittegods- magasin	1	737
restaurang och barserv. m.m.	3	16
Separat uthyrda garage	5	291
		3 133
	216	232
		21 460

Bebyggelsens karaktär av övervägande mindre föräldrade bostads- och hantverkshus belyses av följande uppgifter om förekomsten av centraluppvärmda lägenhetsytor (se även karta, fig. 4).

	Antal fastgh.	Bostäder antal	m ²	Övr. lokaler m ²
Utan c.v.	32	430	18 808	8 339
Med c.v.	16	375	21 603	9 227
Delvis med c.v.	4	56	2 836	3 894
	52	861	43 247	21 460

Bostäderna upptar, som framgår av tabellen mer än 2/3 av lägenhetsytan i husen

Mer än hälften av antalet lägenheter saknar centralvärme och därmed också sanitär utrustning (i kök och badrum) av numera vedertagen standard. En tredjedel av husen, som tillsammans dock rymmer 43,5 % av bostäderna och 50,1 % av lägenhetsytan, har under årens lopp moderniserats eller byggts om och försetts med centralvärme. I fyra fastigheter har enstaka lägenheter försetts med värmeanordning av modern typ.

Nu utgående bostadshyror redovisas i följande tabell:

Bostäder	Antal		Hyror totalt	Medelhyra per lägenh. m ² /ly	
	lägenh.	rumsenh.			
Hus utan c.v.	430	1 141	529 004	1 230	28:13
Hus med c.v.	375	1 136	989 570	2 638	45:81
Hus med delvis c.v.	56	160	89 524	1 598	31:57
	861	2 437	1 608 098		

Hyrorna inkluderar samtliga tillägg och siffrorna anger sålunda de faktiska belopp, som uttages.

De 861 lägenheterna rymmer tillsammans 2 437 ruseenheter; lägenheternas medelstorlek motsvarar sålunda i stort sett 2 rum och kök.

Även lokalhyror inom området är låga, vilket följande tabell utvisar:

	Antal	Lokalyta m ²	Totalt	Hyror per m ²
Utan c.v.	125	8 339	243 058	29:15
Med c.v.	57	9 227	385 242	44:69 ¹
Delvis med c.v.	34	3 894	104 442	26:82
	216 ¹	21 460 ¹	732 742 ¹	

De större och bättre husen inom området är i privat ägo. Detta framgår av följande sammanställningar, som redovisar det privata bostadsbeståndet jämfört med stadens samt hyresförhållanden, taxeringsvärden och avkastningsvärden inom resp. grupp.

	Fastighetsbestånd				
	Antal	Tomtyta m ²	Lägenhetsyta		Summa m ²
			Bostäder m ²	Lokaler m ²	
Stadens fastigheter	33	23 924	19 485	17 033	36 518
Privatägda fastigheter	19	10 129	23 762	4 427	28 189
Summa	52	34 053	43 247	21 460	64 707

	Bostäder och lokaler				
	med cv	Antal lägenheter		Summa	Antal lokaler
		delv. cv	utan cv.		
Stadens fastigheter	40	56	332	428	176
Privatägda fastigheter	335	—	98	433	40
Summa	375	56	430	861	216

¹ I siffrorna ingår en kyrklig lokal med 607 m², någon hyra för denna har ej beräknats.

	Hyresförhållanden				
	Bostäder	Hyror		Pris m ² /ly	
		Lokaler	Summa	Bost.	Lokaler
Stadens fastigheter	567 917	552 102	1 120 019	29:15	32:41
Privatägda fastigheter	1 040 181	180 640	1 220 821	43:77	40:80
	1 608 098	732 742	2 340 840	37:18	34:14

	Taxerings- och avkastningsvärden			
	Summa	Taxeringsvärden kr.		Avkastningsvärden Kronor
		Mark	Byggnad	
Stadens fastigheter	11 270 000	8 710 000	2 560 000	6 532 206
Privatägda fastigheter	13 024 000	5 179 000	7 845 000	9 973 020
	Summa 24 294 000	13 889 000	10 405 000	16 505 226

Lokalhyrorna sammanfaller, som framgår av tabellen i stort sett med bostadshyrorna inom resp. grupp.

Fastigheterna är taxerade till sammanlagt 24 294 000 kronor, varav 13 889 000 kronor upptagits såsom markvärde och 10 405 000 kronor såsom byggnadsvärde.

Med ledning av utgående hyror och vedertagna belopp för förräntning (bottenlån, 6,0 %, till 60 % av taxeringsvärdet) och drift kan följande sammanställning göras beträffande fastigheternas avkastningsvärden i förhållande till taxeringsvärdena.

	Tax.-värde	Beräkn. avkastn.-värde	Beräkn. avkastn.-värde i % av tax.-värdet
Fastigheter utan c.v.	8 469 000	3 988 000	47,08
Fastigheter med c.v.	13 395 000	11 530 000	86,07
Fastigheter delvis med c.v.	2 430 000	986 000	40,57

Sammanställningen utvisar, att efter »normala» värderingsnormer ger fastigheterna så låg avkastning, att taxeringsvärdena icke förräntas, ja i två fall icke ens halva taxeringsvärdena.

Förhållandet mellan taxeringsvärden och avkastningsvärden för de olika fastigheterna har grafiskt åskådliggjorts å fig. 7.

Bebyggelsens slumkaraktär belyses även av det förhållandet, att större delen av de påförda taxeringsvärdena — vars riktighet givetvis kan diskuteras — påförts tomtmarken och den mindre delen byggnaderna.

Stockholm den 12 maj 1967

Ivar Ahlgren

Birgit Hagman

Bilaga 5

Kostnads-kalkylering

Kortfattad redogörelse för olika former av kostnads-kalkylering och de handlingar, som bör utgöra underlag för dem.

I dagligt tal inbegriper man i byggnadskostnad inte bara kostnad för egentliga byggnadsarbeten utan även för målning, tekniska installationer och tomtens ordnande, för projektering, finansiering under byggnadstiden och beställarens administration.

De tre förstnämnda posterna härrör från arbeten — ofta som entreprenad-åtagande — på skilda områden och består var för sig av kostnader dels för i byggnad och på tomt fast infogade material, dels för deras applicerande, d.v.s. för arbetslöner, dels också för hjälpmedel och tjänster, som erfordras för arbetenas genomförande och lämpliga bedrivande samt slutligen för företagets centrala administration och normal vinst.

Av dessa kostnader är det i stort sett endast den första posten — inbyggt material — som låter sig mera exakt bestämmas. De övriga är i hög grad beroende av olika företags förmåga att organisera och driva arbetena, inte bara i det aktuella fallet, utan även i fråga om deras övriga åtaganden samt av konjunkturläget. Som bakgrund mot den följande skildringen kan nämnas, att för en ordinarie bostadsbyggnad kostnaden för de egentliga byggnadsarbetena utgör i runt tal två tredjedelar av den totala byggnadskostnaden och att den samlade materialkostnaden i en sådan byggnad uppgår till inemot hälften därav.

Kostnads-kalkyler utförs, antingen såsom överslags-, eller som detaljerade beräkningar. Mellanformer förekommer, exempelvis värdering, som grundar sig på det matematiska sambandet mellan byggnadsutformning och byggnadskostnad samt enhetsprisberäkningar, vilka innebär ett sammanförande av detaljberäkningar till å-priser för färdiga byggnadsenheter, exempelvis löpmeter yttervägg med full våningshöjd etc. Dessutom användes kombinationer av olika metoder. Mellan- och kombinationsformer kan praktiskt taget undantagslöst hänföras till kategorien överslagsberäkning.

Av det sagda framgår emellertid, att approximeringar eller bedömningar i stor

utsträckning är nödvändiga även i de detaljerade beräkningarna, varför exaktheten i dem under svårbedömliga perioder, t.ex. av överkonjunktur eller ryckiga marknadsförhållanden, sjunker och närmar sig den i mera kvalificerade överslagsberäkningar. Såsom grund för detaljerade jämförelser, för entreprenadanbud eller för anslagsberäkning och likartade ändamål bör man lägga detaljerade beräkningar. De enklare former av överslagskalkyl, vilka blott grundar sig på ett bedömt å-pris per kvm lägenhetsyta eller kbm byggnadsvolym för färdigt byggnadsarbete, bör endast tjäna till bedömning av storleksordningen utav kostnaderna.

För alla sorters kostnadsberäkningar är en detaljerad prisstatistik från kända objekt av stort värde och för överslagskalkyler, som är baserade på prisjämförelser med andra objekt, en direkt nödvändighet. Indexfrågan, som fordrar ett speciellt kapitel, skall inte beröras i detta sammanhang men har stor betydelse vid alla kostnadsjämförelser.

Kostnaden för en nybyggnad är enklare att beräkna än för en ombyggnad och kostnaden för en byggnad i slutet kvarter i innerstaden besvärligare än för byggnad på s.k. exploateringsmark på ytterområde. Kostnader för ombyggnader i innerstaden är följaktligen mest svårbedömda. Anledningarna härtill kan sökas, dels i bundna, dels i osäkra förutsättningar ifråga om arbetenas bedrivande resp. omfattning, det sämre löneutfallet med de verkningar detta kan få, längre relativ byggnadstid, svårare projektering o.s.v.

Som underlag för kostnads-kalkylering måste man ha ritningar och beskrivningar för de olika detaljerna, byggnads-, målnings- och planeringsarbeten tekniska konstruktioner och installationer och därjämte en undersökning av grundläggningförhållandena. Omfånget och detaljeringen av ritnings- och beskrivningsunderlaget kan i viss mån anpassas till beräkningens art. Omvänt gäller, att om underlaget är ofullständigt i ett eller annat hänseende, en detaljerad beräkning i sin helhet inte kan genomföras. Storleksordningen av felmarginalen i beräkningarna får bedömas mot bakgrund av beräkningsmetod för de ingående kostnadsdelarna och deras andel i slutresultatet samt med hänsyn till rådande marknadsförhållanden.

Av ritningarna skall klart framgå byggnads planlösning och olika utrymmens disposition, fönster, dörrar, inredning, fasader och erforderliga sektioner med plushöjder på olika bjälklagsnivåer. Vid ombyggnad bör uppmättningsritning av befintlig bebyggelse föreligga och, på ombyggnadsritningarna, ändringar i befintlig stomme särskilt markeras. Vid enklare överslagsberäkningar kan man åtnöjas med uteslutande byggnadsritningar i skala 1:200. För en detaljberäkning bör minst huvudritningar i skala 1:100 — med huvudmåttan angivna — samt ritningar för byggnadskonstruktioner, tekniska installationer och för tomtens ordnande föreligga.

För överslagsberäkningar och olika mellanformer av angiven art kan kortfattade beskrivningar räcka, i vilka anges grundläggningens art, byggnadsstommens konstruktion och material, isoleringar mot fukt, kyla och ljud, beklädnader

och ytbehandlingar, inredningens och utrustningens omfång, fönster- och dörrkonstruktioner, beslagning etc. Dessutom anges värme- och ventilationssystem, sanitär utrustning, elektrisk standard, hissar och tomtplanering. Vid detaljerade beräkningar måste fullständiga arbetsbeskrivningar föreligga. Då fråga är om ombyggnad, bör motsvarande kortfattad beskrivning utav befintlig byggnad företes.

Grundundersökning måste förebringas vid nybyggnad och, om man har anledning misstänka dålig undergrund eller underminering av befintlig byggnad, även vid ombyggnad.

Eftersom en redovisning av kalkylmetoderna begärts i samband med en diskuterad ombyggnad av befintlig gammal bebyggelse på Mariaberget, må dessutom följande synpunkter framhållas. Om bebyggelsens ålderdomliga karaktär skall bibehållas, måste man, för att med någorlunda säkerhet kunna beräkna kostnaderna, i förväg veta hur stor hänsyn, som skall tagas till äldre byggnadsdetaljer, beklädnader och ytbehandlingar etc. och i vilken utsträckning restaurering, konservering, komplettering eller rekonstruktion av dylika element skall ske.

Vidare har i nämnda sammanhang diskuterats, om man skulle jämföra även kostnadsutfallet för de boende, d.v.s. hyror, vid olika alternativa förslag. Detta spörsmål föranleder en del andra synpunkter. Först bör dock påpekas, att själva hyresberäkningen sker principiellt sett lika vid ny- och ombyggnad. Däremot göres viss åtskillnad vid privat resp. statlig beläning.

Hyran består av summan utav de årliga omkostnaderna för fastigheten d.v.s. av amorterings- och räntekostnader på nedlagt kapital för tomt, byggnad och anläggningar på tomtmark — eventuellt med andel i gemensamma anläggningar utanför — dock högst motsvarande normala kostnader eller värden av desamma, av belopp för värdeminskning, av skatt och övriga driftskostnader, inkluderande reparationer, försäkringar, el-ström, vattenavgifter, renhållning, bränsle, sotning, förvaltnings- och skötselkostnader etc.

En jämförelse mellan produktionskostnader är, fränsett kostnadsberäkningen som sådan, enklare än mellan hyreskostnader, eftersom i bedömningen av de senare, tillkommer några moment, som uppenbarligen måste sättas i relation också till bedömningen av slutprodukten, nämligen, kort uttryckt förhållandet mellan trivsel, bekvämlighet och kostnader. I det aktuella fallet, skulle beloppet för tomtkostnaderna, som spelar stor roll i sammanhanget bli fiktiv, eftersom fastighetsförvärven skett vid olika tidpunkter och prisnivåer.

Slutligen må framhållas, att bedömningen av värdet att bevara en historisk miljö på ett estetiskt och stadsbyggnadsmässigt intressant och värdefullt område borde tas med i jämförelsebilderna med hänsyn, dels till det allmänna värdet, som det skulle skänka stadens invånare, dels till den speciellt attraktiva miljö, som skulle kunna erbjudas, som uppskattar att bo inom ett sådant område.

Stockholm den 5 april 1967

Stadsplaneutredning för nybebyggelse i kvarteren Ormen Mindre, Stenbocken och Svalgången, Södermalm

Uppdraget samt tidigare utredningar

Vid byggnadsnämndens sammanträde den 10 februari 1966 behandlades områdesplanen för Hornsgatan, S: 6703, och en byggnadshistorisk inventering av östra delen av Mariaberget, U 6: 776. Byggnadsnämnden beslöt att utan eget ställningstagande remittera utredningsmaterialet till berörda förvaltningar för yttrande. Byggnadsnämnden tog vidare initiativ till bildandet av en utredningsgrupp med representanter från fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret och stadsmuséet för klarläggande av de tekniska och ekonomiska förutsättningarna ifråga om bebyggelse vid Hornsgatan och Mariaberget. I samband härmed beslöt nämnden att uppdraga åt stadsbyggnadskontoret att i det fortsatta utredningsarbetet även göra en bedömning av »på vilket sätt en nybebyggelse utmed Hornsgatans norra sida med borttagande av Hornsgatspuckeln kan tänkas utformad under förutsättning att bebyggelsens karaktär i övrigt på Mariaberget behålles.»

Utredningen syftar till att illustrera hur en nybebyggelse inom kvarteren Ormen Mindre, Svalgången och Stenbocken kan inordnas i en plan för restaurering och ombyggnad av övriga delar av Marieberget Östra samt samordnas med områdesplanen för Hornsgatan. I arbetet har därför förutsatts, att Hornsgatan mellan Pustegränd och Hornskroken breddas på den södra sidan med 10 meter och att gatunätet, kvarterslinjerna och huvuddelen av den befintliga bebyggelsen norr om Brännkyrkagatan bibehålles.

Det aktuella planområdet har tidigare varit föremål för flera stadsplaneutredningar. Senast 1960—61 framlades två alternativ för området. Det ena förslaget, benämnt alternativ S, förutsatte borttagande av Hornsgatspuckeln och breddning av Hornsgatan på den norra sidan. Det andra förslaget, benämnt alternativ H, förutsatte höjning av Hornsgatan till dess ursprungliga profil med bibehållande av Hornsgatspuckeln. Stadsbyggnadskontoret förordade för sin del alternativ H med huvudmotiveringen, att förslaget hade de största stadsbildsmässiga fördelarna. Under remissbehandlingen konstaterades att inte något av alternativen kunde läggas till grund för utarbetande av stadsplan.

Planområdet

Planområdet enligt stadsplaneskissen S 2: 6548 omfattar kvarteren Ormen Mindre, Svalgången och Stenbocken, del av Brännkyrkagatan vid kvarteret Ormen Mindre samt Hornsgatan mellan Blecktornsgränd och Pustegränd. Gällande stadsplaner för området omfattar tre delplaner fastställda 1939, 1949 och 1954. Dessa stadsplaner förutsätter nybebyggelse och innebär att nuvarande kvartersformer och gatulinjer förändras samt att nuvarande gatuhöjder vid bl.a. Brännkyrkagatan ändras. Ändring av stadsplanerna har ansetts erforderlig och byggnadsförbud gäller för bl.a. dessa kvarter till den 1 juli 1967. Byggnadsnämnden har nyligen till stadsfullmäktige begärt förlängning av byggnadsförbuden i avvaktan på stadsplaneändring. 1962 års zonplan anger bostadszon för kvarteren inom planområdet.

Den befintliga bebyggelsen i kvarteren har inventerats i samband med programarbetet för Mariaberget Östra samt i den ovannämnda inventeringen av byggnadshistoriskt värdefull bebyggelse inom Mariaberget, U 6:776. I dessa utredningar konstateras att större delen av bebyggelsen har bibehållit sin karaktär från mitten av 1700-talet. Vidare att miljön är av stort stadsbyggnadshistoriskt intresse samt att flertalet enskilda byggnader har antikvariskt värde. Mer än 1/3 av våningsytan i den befintliga bebyggelsen utnyttjas för lokaler av olika slag såsom butiker, verkstäder m.m. De befintliga byggnaderna är starkt nedslitna och behöver om eller ersättas.

Stadsplaneskissen

Stadsplaneskissen S 2: 6548 innebär att all bebyggelse i kvarteren Ormen Mindre, Svalgången och Stenbocken rivs och ersätts av nybebyggelse, att Hornsgataspuckeln borttages.

Hornsgatan läggs ut till 24 meters bredd mellan Maria kyrkogård och kvarteren Svalgången och Stenbocken samt till 34 meters bredd mellan kvarteren Rosendal Större och Ormen Mindre. I enlighet med programmet för utredningen bibehålles nuvarande kvarterslinjer, gatubredder och gatuprofiler inom Mariaberget. Brännkyrkagatans s.k. Besvärsbacke bibehålls således liksom Pustegränd, Maria Trappgränd och Blecktornsgränd. Mellan kvarteren Ugglan Mindre, Ugglan Större och Ormen Mindre är Brännkyrkagatan i dag delad på två nivåer. Enligt stadsplaneskissen utfylls den nuvarande nersprängningen och Brännkyrkagatans äldre profil återställs.

För att ansluta till Hornsgatans övriga delar föreslås hushöjder och gatudelning vid kvarteren vid Kvarteren Ormen Mindre, Svalgången och Stenbocken som överensstämmer med områdesplanen för Hornsgatan. Hushöjden är således huvudsakligen 7 våningar vid Hornsgatan och gångbanebredd 7 meter, vilket medger trädplantering. I kvarteret Stenbocken anges byggnadshöjden 6 våningar för att vinna en bättre anpassning till äldre bebyggelse öster om Pustegränd. Bebyggelsen mot Brännkyrkagatan och Bellmansgatan, Maria Trappgränd

och Pustegränd har utformats med mindre byggnadsenheter i syfte att få till den mindre skalan i den äldre bebyggelsen och för att bibehålla de nuvarande gatornas och grändernas karaktär.

Bebyggelsen mot Hornsgatan redovisas med 13 meters husdjup. Bottenvåningen mot Hornsgatan förutsättes få kommersiellt utnyttjande, medan övriga våningar avses för bostadsändamål. Mot Brännkyrkagatan och i kvarterens kortändar redovisas 12 meters husdjup samt varierande våningsantal, som ansluter till gatornas och gårdarnas höjdlägen samt hushöjderna på motstående sidor av gatan. Ur arkitektonisk synpunkt vore en starkt begränsad husbredd att föredraga för att ytterligare understryka anpassningen till den lilla skalan inom Mariabergets äldre bebyggelse. För att göra stadsplaneutredningen mer generell har emellertid förutsetts helt normala hustyper. Mot Brännkyrkagatan, Blecktornsgränd, Bellmansgatan, Maria Trappgränd och Pustegränd förutsätts att bebyggelsen i så stor utsträckning som möjligt utnyttjas för bostadsändamål.

Vissa våningar belägna i gatunivån och delvis under gatunivån redovisas som lokaler, i första hand av bostadskompletterande karaktär.

I kvarterens inre visar stadsplaneskissen planterade gårdar underbyggda för garageändamål. Gårdarna i kvarteren Ormen Mindre och Svalgången förläggs på samma nivå, medan gården i kvarteret Stenbocken förläggs drygt en våning lägre. I gårdsunderbyggnaderna inryms källarlokalerna samt garage, som erfordras för den nya bebyggelsen. Själva nybebyggelsen beräknas erfordra ca 360 bilplatser. I stadsplaneskissen visas att betydligt större antal garageplatser kan ordnas, om två källarvåningar sprängs ut. Varje tillkommande garageplan beräknas kunna ge ca 400 platser, vilka skulle kunna användas för omgivande bebyggelse som inte kan erhålla egna garageutrymmen. Tillfart till garagen sker dels från Blecktornsgränd, dels från Brännkyrkagatan i hörnet av Pustegränd, där en ny tillfart anordnas till Söder Mälarstrand.

Trafiksystemet i övrigt innebär att områdets högt belägna delar försörjs från Brännkyrkagatan, Blecktornsgränd och Bellmansgatan, vilka samtliga enkelriktas, medan de lägre belägna områdena kan nås från den ovannämnda tillfarten från Söder Mälarstrand vid Pustegränd. Maria Trappgränd samt gatunätet i den centrala delen av Mariaberget östra reserveras för gångtrafik. Från Brännkyrkagatan förs Maria Trappgränds gångstråk över Hornsgatan på en ny gångviadukt till Maria kyrkogård. Från kvarteren Ormen Mindre, Svalgången och Stenbocken finns dessutom ett antal gångförbindelser till Hornsgatans norra gångbana.

Våningsytan enligt stadsplaneskissen är för de tre kvarteren totalt ca 40 000 m², därav 33 000 m² för bostäder och 7 000 för lokaler. Den befintliga bebyggelsen inrymmer ca 33 000 m² våningsyta, därav 20 000 m² för bostadsändamål och 13 000 m² lokaler. Vid en ombyggnad kan uppskattningsvis hälften av våningsytan för lokaler utnyttjas för bostadsändamål. Skillnaderna mellan ett nybyggnadsalternativ och ett ombyggnadsalternativ kan således uppskattas till 6 000 m² bostads-våningsyta, vilket motsvarar ca 70 lägenheter.

Kommentar till stadsplaneskissen

Den av byggnadsnämnden begärda stadsplaneutredningen visar att nybebyggelse i kvarteren Ormen Mindre, Svalgången och Stenbocken i huvudsak kan anslutas till områdesplanen för Hornsgatan. Genom att Bellmansgatans viadukt över Hornsgatan samt Hornsgatspuckelns »ramper» slopas försämras dock trafikföringen inom Mariaberget och området söder om Maria Kyrkogård. En nybebyggelse kan ge något högre utnyttjande än den befintliga bebyggelsen. I samband med nybebyggelsen kan anordnas garage i första hand för de aktuella tre kvarteren men dessutom finns möjlighet att inrymma en större garageanläggning, som kan betjäna även angränsade bebyggelse. Hornsgatan får med förslaget en enhetlig utformning fram till Gullfjärdsplan och ett bekvämt gångtrafiksystem kan utformas.

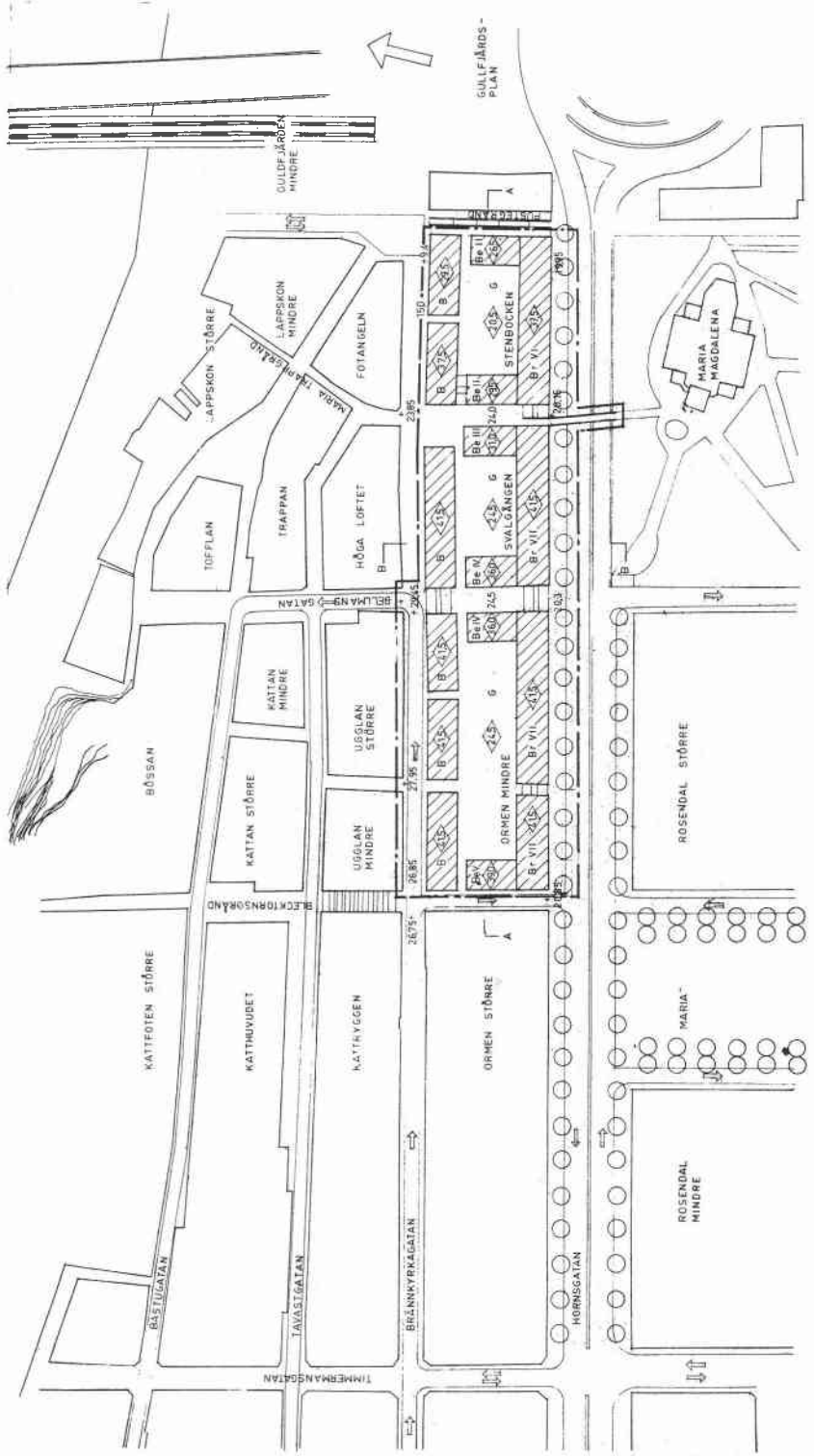
Planområdets begränsning gör det svårt att bedöma hur anslutningen till en eventuell nybebyggelse i kvarteren Överkikaren, Lappskon Mindre och Guldfjärden kan bli. Det arkitektoniska samspelet med den äldre bebyggelsen i övriga delar av Mariaberget Östra har inte heller detaljstuderats. Modeller, sektioner och fasaduppställningar mot Brännkyrkagatan antyder emellertid att det är svårt att med en nybebyggelse ansluta till den skala och karaktär som Brännkyrkagatan för närvarande har. Det synes också inkonsekvent att bygga modern bostadsbebyggelse med bibehållande av sådana gatulutningar och husavstånd som nu finns inom området. För att utvinna fördelarna av en nybebyggelse inom Mariaberget borde nybebyggelsen omfatta större delar än som medtagits i föreliggande stadsplaneskiss och avse en mer radikal omformning av hela området. Planområdet borde också omfatta stadsteaterkvarteren för att anslutningen till detta viktiga stadsparti skall kunna penetreras.

Sammanfattningsvis illustrerar stadsplaneskissen att en nybebyggelse i kvarteren Ormen Mindre, Svalgången och Stenbocken i och för sig kan ske, men att alternativet inte ger en miljö som är att föredraga framför den, som kan erhållas vid en ombyggnad och restaurering av befintlig bebyggelse. Konsekvenserna för restaurering av den övriga delen av Mariaberget Östra har inte kunnat överblickas. Inte heller möjligheterna till samordning med de så kallade stadsteaterkvarteren. En inkonsekvens i själva utredningsuppdraget är att nybebyggelsealternativet avser de kvarter inom Mariaberget, som innehåller ett särskilt stort inslag av värdefull äldre bebyggelse, och som för hela området karaktär är av avgörande betydelse. Stadsbyggnadskontoret anser att de fortsatta utredningarna bör koncentreras på alternativet ombyggnad och restaurering och att de föreliggande skisserna med fullständig nybebyggelse i kvarteren vid Hornsgatspuckeln inte bör fullföljas.

Stockholm den 22 maj 1967

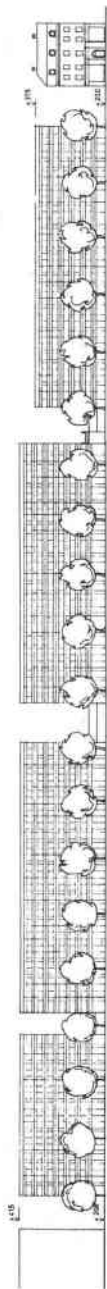
Stadsplaneringsavdelningens saneringsbyrå

Hans Wohlin

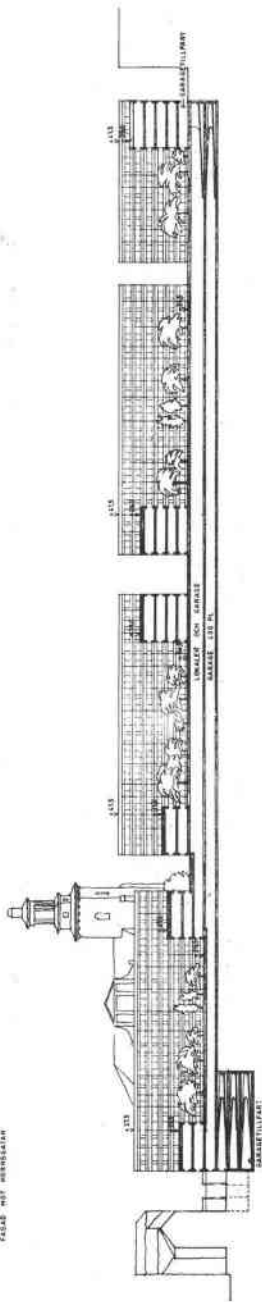


100 M

STOCKHOLMS STADS STADSINGENJÖRSKONTOR
 MARIABERGET ÖSTRA SZ:6348
 STADSPLANUTREDNING FÖR HÖRLEGATISFUCK-
 PLANENHANTV MED HÖRLEGATISFUCK-
 BEBYGGELSE
 STOCKHOLM DEN 18 MAJ 1967



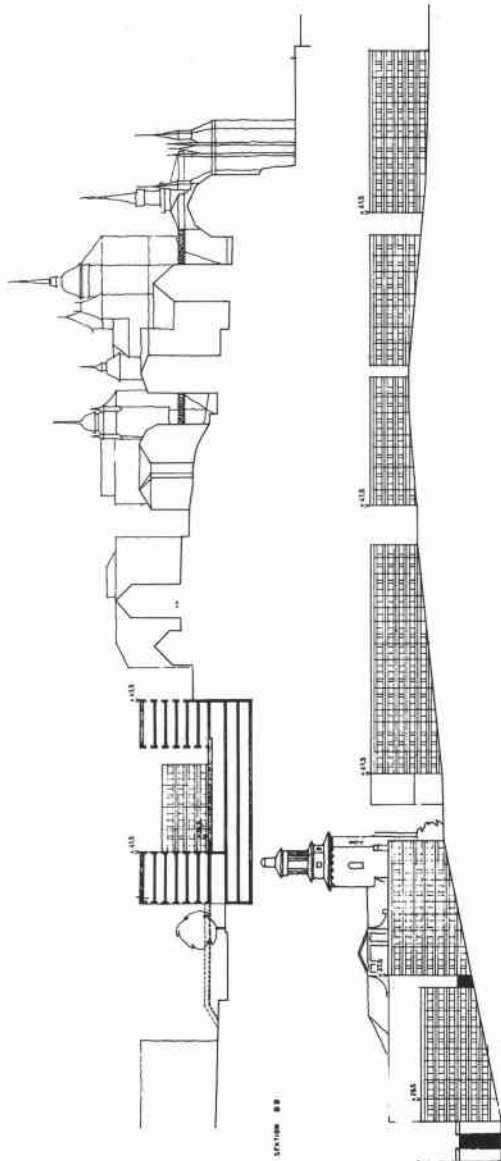
FASAD NET HENDESKIZ



PROJEKTIRANJE IZ OBLASTI ARHITEKTURE
 MARIJETA ČIŽBA
 PROJEKTIRANJE IZ OBLASTI ARHITEKTURE
 IZ OBLASTI ARHITEKTURE
 IZ OBLASTI ARHITEKTURE
 IZ OBLASTI ARHITEKTURE



PROJEKTOVANJE IZ OBLASTI ARHITEKTURE



STOCKHOLMS STADS INGENJÖRSKONTORET
 MARIABERGETS ÖFVERA 32.05-49
 FASAD OCH SKISSER
 FÖR EN NY FASAD OCH
 BEHÅLLNING AV DEN
 BEHÅLLNINGEN DEN 18 MAJ 1917

FASAD MOT SÖDERVÄNDET

PM beträffande preliminära kostnadsjämförelser för nybyggnader respektive ombyggnad av befintlig bebyggelse i kvarteret Ormen Mindre, Svalgången och Stenbocken på Mariaberget Östra

I anslutning till stadsplaneutredningar inom Mariaberget Östra har gjorts en preliminär kostnadsjämförelse mellan ny- respektive ombyggnad i rubricerade kvarter. Som underlag för bedömningen av nybyggnadsalternativet föreligger en av stadsbyggnadskontoret utarbetad stadsplaneskiss, S 2: 6548, i stort sett utvisande blott byggnadsvolymen och antalet våningsplan.

Motsvarande handlingar för ombyggnadsalternativet föreligger inte. Fastighetskontorets arkitektavdelning har dock utarbetat preliminära skisser till ändrad planlösning inom vissa hus i kvarteret Svalgången och likaså nybyggnadsskisser för två byggnader i samma kvarter. Ritningsarbetet avsåg endast en provstudie för att få klarlagt, om de äldre byggnaderna var lämpade för inredande av moderna bostäder och att visa resultatet av punktvis infogade nybyggnader. Den systematiska besiktning av teknisk och kulturhistorisk art, vilken planerats och som innebär ett närmare klarläggande av erforderliga reparations- och ombyggnadsarbeten resp. omfattningen av restaurerings- och konserveringsarbeten etc., har ännu inte kommit till utförande liksom inte heller alla de uppmätningar av befintliga byggnader, som erfordras.

Som av det sagda framgår är på detta stadium underlaget för en kostnadsbedömning otillräckligt. Bedömningen grundar sig därför på subjektiva föreställningar om hur byggnaderna kan komma att gestalta sig, när arbetet är avslutat. Kostnadskalkylerna har av samma skäl måst utföras schablonmässiga och baserade på erfarenhet. Följande redogörelse avser endast jämförelser av det ekonomiska utfallet för de båda alternativen enligt schematiserade beräkningar.

Eftersom några ombyggnadsritningar inte föreligger och man således inte vet, hur många eller vilka byggnader, som skall rivas och ersättas med nybyggnader, har här antagits ombyggnad av samtliga hus. Någon väsentlig inverkan på kalkylen har det inte om ett begränsat antal ombyggnader ersätts av nybyggnader. Möjligen kan sägas, att eftersom det blir de sämsta husen, som i så fall rivs, den tillämpade principen något missgynnar ombyggnadsalternativet — sett ur ekonomisk synpunkt. Garage saknas i ombyggnadsfallet.

I tabell 1 nedan redovisas i sammandrag uppmätta våningsytor, lägenhetsytor och byggnadsvolymer. Antalet bilplatser är i nybyggnadsalternativet beräknade enligt normen 0,65 platser per bostadslägenhet.

Tabell 1

Specifikation	Ombyggnad	Nybyggnad
<i>Våningsyta i m²</i>		
Butik och lager	3 000	3 000
Mindre kontor, verkstäder etc.	5 500	3 000
Bostäder	31 500	27 000
Summa	40 000	33 000
<i>Lägenhetsytor i m²</i>		
Butik och lager	2 400	2 400
Mindre kontor, verkstäder etc.	4 500	2 500
Bostäder	25 600	16 100
Summa	32 500	21 000
Byggnadsvolymer i m ³	210 000	133 000

Nybyggnadsförslaget är sålunda mer omfattande och inrymmer ca 7 000 m² större våningsyta och på grund av lägre utnyttjande i de äldre husen ca 11 500 m² större lägenhetsyta än ombyggnadsförslaget. Dessutom ingår ca 350 bilplatser i nybyggnadsalternativet. En mindre differens förekommer även i fråga om kontor och verkstadslokaler.

Byggnadskostnaden är högre vid det större nybyggnadsalternativet. Skillnaden uppskattas till omkring 13 miljoner kronor. Det tomtvärde, som läggs till grund för en hyresberäkning, kan med sedvanligt tillämpade beräkningsgrunder uppskattas till ett ca 2 miljoner kronor högre belopp för nybyggnad än för ombyggnad. Hyran kommer således att beräknas på ett omkring 15 miljoner kronor högre belopp i nybyggnadsalternativet.

Hyresutfallet för bostäderna beräknas bli ungefär likvärdig i nybyggnads- och ombyggnadsalternativet. Den hyresgrundande ombyggnadskostnaden är dock beroende av vilka åtgärder som anses önskvärda vid restaureringen.

Skillnaden i investeringskostnad är beroende inte bara av normal produktionskostnad för husen utan — om man bortser från förvärvskostnaderna för tomtmarken, som är lika i de båda alternativen — även av de i tomtkostnaden eller tomtvärdet ingående erforderliga *exploateringskostnaderna*.

Exploateringskostnaderna är högre i nybyggnadsalternativet. Enligt detta skall den befintliga bebyggelsen rivas, Hornsgatspuckeln borttas och extraordinär sprängning utföras för grundläggning av husen. Angränsande gator måste om-

läggas, anslutningen till kyrkogården ordnas och viadukt över Hornsgatan anläggas. Lämpliga in- och utfarter till garagen skall anordnas och trappförbindelser ordnas mellan Hornsgatan och de högre planen på gårdar och gator norr där-om o.s.v. Några därmed jämförbara arbeten torde inte erfordras annat än i mindre utsträckning i ombyggnadsalternativet. En preliminär uppskattning av exploateringskostnaderna har dessutom gjorts med ledning av erfarenheter från 1963 års jämförelser mellan då aktuella stadsplanealternativ. Mellanskillnaden ifråga om exploateringskostnad torde nu röra sig om storleksordningen 6 miljoner kronor.

Med utgångspunkt från angivna premisser kan totala differensen i investeringskostnad, om man bortser från markförvärv, bedömas utgöra ca 19 miljoner kronor mer för nybyggnadsalternativet. Förräntningsmässigt återhämtas därav ca 2 miljoner kronor genom skillnaden i »normalt» tomtvärde.

Stockholm den 19 maj 1967

A Löwe

