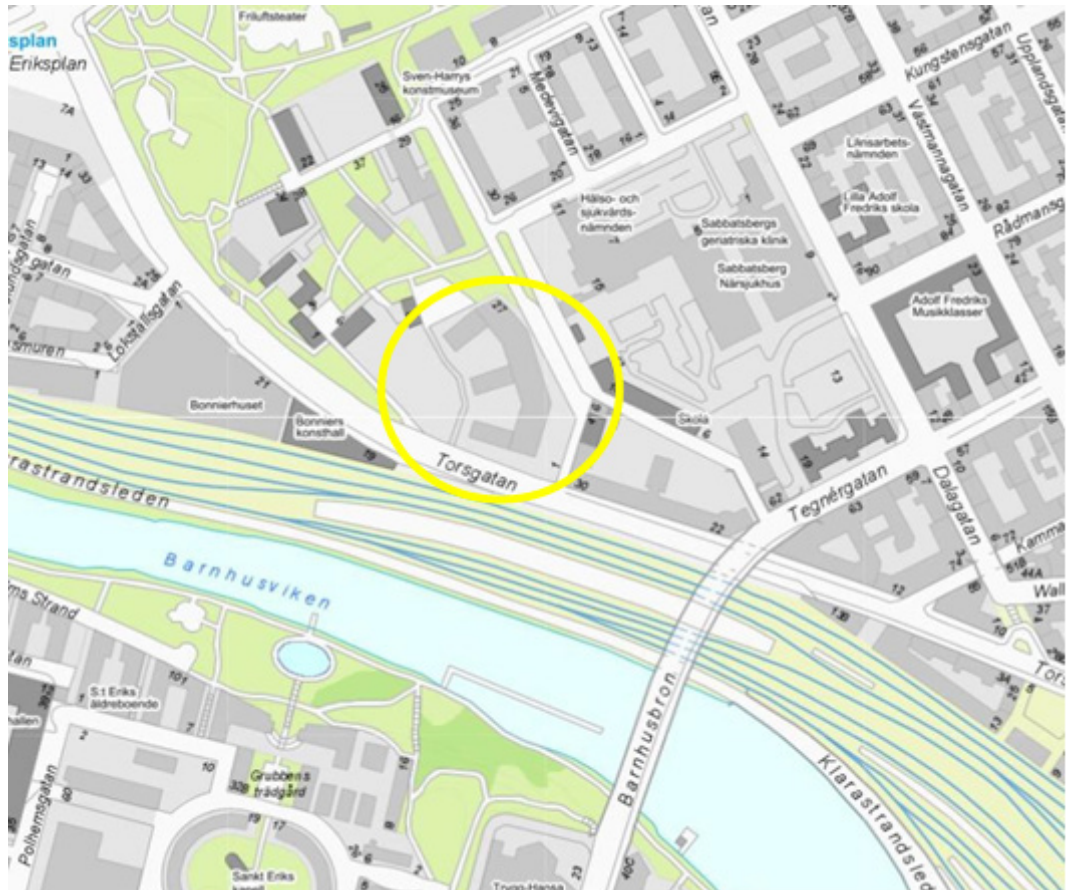




Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Silverskopian 3 m.fl. i stadsdelen Vasastaden, S-Dp 2021-14454



Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att stärka den offentliga miljön i området och tydligare koppla Sabbatsberg till sin omgivning. Genom att möjliggöra ny bebyggelse kan fler bostäder tillskapas och en tillgänglig koppling skapas mellan Torsgatan och Sabbatsbergsplatån i anslutning till parken. Den nya bebyggelsen ska anpassas till sin omgivande kulturmiljö genom att ges hög kvalitet i sin utformning och fånga upp karaktärsdrag i den omgivande miljön. Bebyggelsen ska skapa ett tydligt möte mellan kvartersstaden och parken i syfte att ge parken en rumslig inramning och en tydlig offentlig karaktär. Syftet är att skapa förutsättningar för levande och trygga park- och gaturum längs kvarteret med entréer och lokaler som kantar de offentliga rummen.

Planens genomförande innebär att befintligt bostadshus rivs och marken saneras. Planen möjliggör uppförande av byggnader innehållande ca 300 bostäder, förskola samt lokaler för centrumändamål. Planområdet med fastigheten Silverskopian 3 är beläget mellan Torsgatan, Torsgränd och Sabbatsbergsparken i stadsdelen Vasastaden. Fastigheten ägs av AFA Försäkring Tjänstepensionsaktiebolag och en mindre del är avsedd att förvärvas från Stockholm stad.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd: 24 maj – 4 juli 2022

Granskning: 5 juni 2024 – 2 juli 2024

Antagande: Q4 2024

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Innehåll.....	3
Inledning	4
Handlingar	4
Syfte	5
Planens huvuddrag	6
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar.....	9
Natur	9
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden.....	10
Befintlig bebyggelse	11
Stadsbild	12
Kultuhistoriskt värdefull miljö.....	13
Offentlig service	14
Kommersiell service	14
Gator och trafik.....	15
Störningar och risker	16
Planförslag.....	18
Ny bebyggelse	19
Gator och trafik.....	29
Teknisk försörjning	30
Gestaltungsprinciper	31
Konsekvenser.....	35
Undersökning om betydande miljöpåverkan	35
Naturmiljö	35
Rivning av befintlig bebyggelse.....	35
Artskyddsförordningen	36
Miljökvalitetsnormer för vatten	36
Miljökvalitetsnormer för luft	36
Landskapsbild/ stadsbild	37
Kultuhistoriskt värdefull miljö.....	37
Störningar och risker	38
Ljusförhållanden och lokalklimat	41
Barnkonsekvenser	42
Sociala konsekvenser	43
Tidplan	44
Genomförande.....	44
Organisatoriska frågor.....	44
Fastighetsrättsliga frågor.....	44
Ekonomiska frågor	45
Tekniska frågor	46
Genomförandetid	47

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Inför granskning

Utredningar som tagits fram eller uppdaterats inför granskning.

- *Trafikbuller* (Akustikbyrå, 2022-03-18, rev 2024-04-12)
- *Luftkvalitet* (Envikonsult AB, 2024-04-17)
- *Dagvatten- och skyfall* (Novaterra, 2024-04-16, rev 2024-04-26)
- *Risk* (Ramboll, 2024-02-21)
- *Brandskyddsbeskrivning* (Uncon Safety AB, 2024-04-17)
- *Kulturmiljö – antikvarisk konsekvensanalys* (Nyréns, 2024-04-23)
- *Energi och dagsljus* (Bengt Dahlgren AB, 2024-04-12)
- *Trafik* (Structor Mark Stockholm AB, 2024-04-19)
- *Vibrationer* (Projektengagemang AB, 2023-08-31)
- *PM Marksanering* (Niras 2023-06-26)
- *Inventering av fladdermöss* (Trapezia AB, 2023-08-23)
- *Inventering av fåglar* (Naturföretaget, 2023-09-06)
- *Grundvatten* (Sweco, 2024-04-19)
- *Solstudier – planförslag* (Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB, 2024-04-22)

Tidigare utredningar

Utredningar som togs fram inför samråd och som beskriver nuläge eller mer generella slutsatser.

- *Miljöteknisk markundersökning* (Projektengagemang AB, 2021-06-15, rev 2022-01-26)
- *Kompletterande miljöteknisk markundersökning* (Projektengagemang AB, 2022-03-03, rev 2022-04-07)
- *Geoteknisk undersökning* (Projektengagemang AB, 2021-12-23, rev. 2022-03-18)
- *PM - geoteknik* (Projektengagemang AB, 2021-07-06, rev 2022-03-18)
- *Integrerad barnkonsekvensanalys – nuläge och konsekvenser* (White Arkitekter, 2021-08-31, rev. 2022-03-21)

- *Socialt värdeskapande analys – nuläge och konsekvenser* (White Arkitekter, 2021-09-10, rev 2022-03-21)
- *Kulturmiljö – nuläge* (Nyréns, 2021-11-15)
- *Markvibrationer* (LN Akustikmiljö Projektengagemang AB, 2021-11-01, rev 2021-12-23)
- *Skyddsrumsytttrande del 1* (Hedvall Consult, 2021-11-25)
- *Skyddsrumsytttrande del 2* (Hedvall Consult, 2021-11-24)
- *Inventering av träd* (Arbor konsult AB, 2019-05-08)
- *Solstudier – befintligt* (Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB, 2022)

Övrigt underlag

- *Gestaltning av bebyggelse, illustrationer och ritningar* (Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB, 2024)
- *Gestaltning av landskap, illustrationer och ritningar* (Wi Landskap, 2024)

Arkitekturprogram

Ett arkitekturprogram bifogas planhandlingarna som förtydligar stadens vilja med avseende på gestaltning och kvalitet.

Arkitekturprogrammet ger en fördjupad bild av planens intentioner och ska utgöra grund och stöd i bygglovsprövningen.

Medverkande

Planen är framtagen av Emma Molitor och Stefan Modig, båda stadsplanerare samt Sanna Norrby, kartingenjör på stadsbyggnadskontoret. Medverkat har även representanter från miljöförvaltningen, trafikkontoret, exploateringskontoret och lantmäteriet.

Syfte

Planens syfte är att stärka den offentliga miljön i området och tydligare koppla Sabbatsberg till sin omgivning. Ett vidare syfte är att möjliggöra ny bebyggelse så att fler bostäder tillskapas och en tillgänglig koppling skapas mellan Torsgatan och Sabbatsbergsplatån i anslutning till parken.

Planen möjliggör ett nytt bostadshus som i sin skala och proportion kan bli en förlängning av stenstaden mot Sabbatsbergsparken. Den nya bebyggelsen ska anpassas till sin omgivande kulturmiljö genom att ges hög kvalitet i sin utformning och fånga upp karaktärsdrag i den omgivande miljön. Bebyggelsen ska skapa ett tydligt möte mellan kvartersstaden och parken i syfte att ge parken en rumslig inramning och en tydlig offentlig karaktär. Tillsammans med nya entréplatser och

gångstråk kan det stärka parkens identitet med sina gröna och kulturhistoriska värden. Syftet är att skapa förutsättningar för levande och trygga park- och gaturum längs kvarteret med entréer och lokaler som kantar de offentliga rummen.

Planens huvuddrag

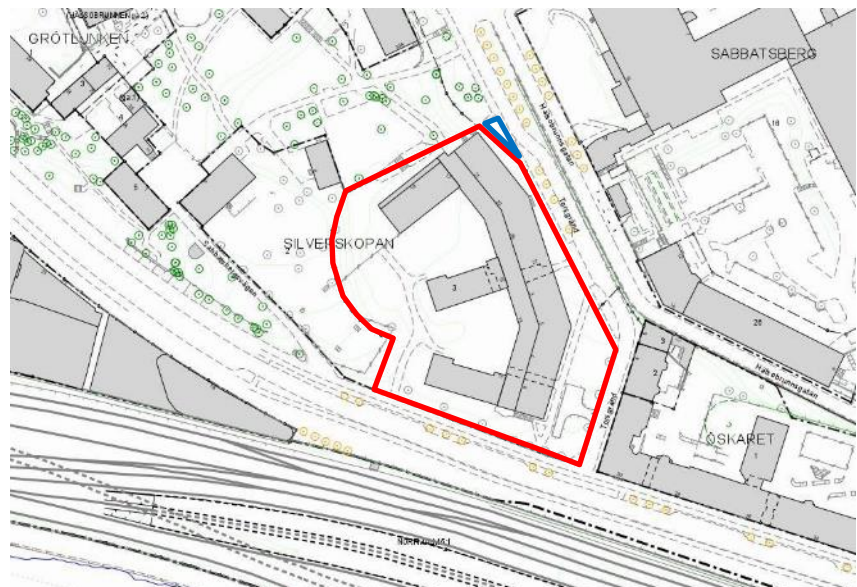
Planens genomförande innebär att befintligt bostadshus rivs och marken saneras. Planen föreslår uppförande av byggnader innehållande ca 300 bostäder varav åtta lägenheter i LSS-boende, förskola, lokaler för centrumändamål och garage.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Fastigheten Silverskopan 3 ligger i Vasastaden nära Sankt Eriksplan, Odenplan och Vasaparken. Planområdet gränsar i söder mot Torsgatan, järnvägen, Klarastrandsleden och Barnhusviken, i öster mot Torsgränd, i väster och norr mot Sabbatsbergs park- och kulturmiljö. Planområdet omfattar cirka 10 500 kvm.

Merparten av planområdet utgör fastigheten Silverskopan 3, tidigare namngiven som Sabbatsberg 22. Fastigheten ägs av AFA Försäkring Tjänstepensionsaktiebolag. En mindre del utgörs av Vasastaden 2:99 som ägs av Stockholms stad.



Bilden visar fastigheterna inom planområdet. Silverskopan 3 är markerad med röd linje och fastigheten Vasastaden 2:99 med blå linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen står det att i Sabbatsberg finns möjligheter till stadsutveckling med tillkommande bebyggelse i samband med sjukhusets omdaning. Vidare står det att kopplingen genom området kan förbättras för att bättre knyta samman Dalagatan, Vasaparken och Torsgatan, samt att Torsgatan kan vidareutvecklas till ett attraktivt stråk mellan S:t Eriksplan och Norra Bantorget.

Detaljplaneprogram för södra Sabbatsberg och pågående planering i närheten

Planområdet ingick tidigare i arbetet med detaljplaneprogrammet för utvecklingen av södra Sabbatsberg. Detaljplaneprogrammet skulle utreda hur södra Sabbatsberg kan utvecklas till en sammanhängande och tät stadsdel med blandat innehåll. Arbetet med detaljplaneprogrammet pågick mellan 2018 och våren 2020. I september 2020 fattade stadsbyggnadsnämnden beslut (dnr 2020-09-24 § 19) om att fortsatt utveckling i området istället skulle ske genom separata detaljplaner.

Detaljplan

Huvuddelen av fastigheten Silverskopan 3 ingår i detaljplan P1 0180-7683. Planen vann laga kraft 1977-10-07. Gällande plan anger allmänt ändamål och byggnadskvarter bostäder. På gårdsmark är prickmark angiven. Högsta byggnadshöjd regleras till +32,9 meter över stadens nollplan (höjdsystem RH00).

Övrig detaljplan som ingår i en mindre del av planområdet är detaljplan P2002-17085 som vann laga kraft 2006-06-14.



Bilden visar utdrag ur gällande detaljplan Pl 0180-7683.

Markanvisning

En liten del av planområdets nordöstra hörn som föreslås som kvartersmark ägs av Stockholms stad och avses förvärvas av fastighetsägaren för Silverskopan 3.

Riksintressen

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115). Uttryck för riksintresset som bedöms vara särskilt relevant är stadssiluetten med den begränsade hushöjden samt områden med stenhus från 1600-, 1700- och första delen av 1800-talen, malmgårdar, borgargårdar samt äldre parker och inslag av grönska.

Planområdet ligger cirka 25 meter från riksintresset järnväg och cirka 90 meter från Klarastrandsleden som är en del av riksväg E4 och ingår i riksintresse för väg. Riksintresse för sjöfart finns cirka 100 meter från planområdet genom Barnhusviken.

Strandskydd

Planområdet ligger cirka 100 meter från Barnhusviken vilket är den generella gränsen för strandskydd. Planområdet ligger väl avskilt från stranden och planförslaget ligger på redan ianspråktagen mark vilket motiverar att inget utökat strandskydd är aktuellt.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är kuperad och utgörs i delar av gräsbevuxna ytor och i delar av hårdgjorda ytor i form av asfalt och grus. En del av marken ligger ovanpå bjälklag med underliggande garage. Vegetation finns i form av ett flertal buskar och ett 50-tal träd.

Naturvärden

En okulär besiktning och trädinventering har bedömt att samtliga träd inom planområdet bedöms ha ett lågt bevarandevärde utifrån trädens placering, vitalitet, estetik och eventuella skador.

Undantaget är en Sykomorlön som bedömts vara bevarandevärd. Trädet är ett vuxet träd med en stamdiameter på 70 centimeter och en krondiameter på 16 meter. Mindre stamskador finns och dess vitalitet har bedömts som mindre bra. Den rödlistade svampen svartöra har observerats på en stubbe inom planområdet.

Rekreation och friluftsliv

Inom fastigheten finns rekreativa värden för de boende i form av grönytor och sociala samlingsplatser till exempel en grillplats, en lekplats och en fotbollsplan.

Träd och övrig vegetation i anslutning till Torsgatan och Torsgränd bidrar till rekreativa värden för allmänheten. Sabbatsbergsparken och Vasaparken utgör två gröna och rekreativa parker i området. Sabbatsbergsparken ligger i direkt anslutning till planområdets nordvästra sida och präglas av sin historiska institutionsbebyggelse och lugna atmosfär. I parken finns en lekplats som omgärdas av böljande gräsytor och grönska. Vasaparken är belägen cirka 200 meter nordväst om planområdet. Parken präglas av liv och rörelse och är i hög grad programmerad för barn.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom planområdet är kuperad och marknivån varierar mellan ca +9,0 och +17. De högsta marknivåerna finns i områdets nordvästra delar längs Torsgränd och faller sedan söderut mot Torsgatan. Planområdet utgörs i stora delar av ett område med postglacial lera. Leran omgärdas av fastmark,

fillning eller naturlig friktionsjord på berg. Lermäktigheten bedöms vara max 2,7 meter och som störst i områdets östra del. Synligt eller ytligt berg förekommer mot väst, nordöst och mot söder. Enligt Stockholms stads geologiska karta finns även en sprickzon som indikerar en svaghetszon i berggrunden. När berget friläggs i samband med genomförande av planen behöver en bergsakkunnig bedöma bergets hållfasthet.

Ras/skred

Det bedöms inte föreligga någon risk för ras och skred inom planområdet. Anledningen är att lerans utbredning och mäktighet är av begränsad omfattning och omgärdas av ytligt berg eller fastmark. Bedömningen gäller likväl för framtida klimatförändringar med ökad nederbörd och eventuellt förhöjda grundvattennivåer.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Inga kända översvämningar har skett inom planområdet, men enligt karteringar finns platser där det riskerar att samlas vatten vid kraftigt regn. Från stadens parkmark intill planområdets nordvästra hörn löper en flödesväg för skyfallsvatten ned mot Torsgatan i söder. Vid nybyggnation behöver mark och byggnader planeras och höjdsättas för att inte förhindra flödesvägarna över fastigheten eller orsaka översvämning inom planområdet. Därtill behöver det säkerställas att översvämningsrisken inte försämras utanför planområdet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Strömmens tekniska avrinningsområde. Vid bräddning avleds vattnet till det naturliga avrinningsområdet Mälaren-Ulvsundasjön vid Barnhusviken via Klara sjö. Strömmen och Mälaren-Ulvsundasjön är ytvattenförekomster enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Enligt VISS (maj 2024) har Strömmen otillfredsställande ekologisk status på grund av förekomst av hamnanläggning, och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Enligt VISS (maj 2024) är Mälaren-Ulvsundasjöns ekologiska status klassad som otillfredsställande status på grund av påverkan från urban markanvändning. Dess kemiska status klassas som uppnår ej god.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten Strömmen är otillfredsställande ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstats. Orsaken till den låga målsättningen handlar

om att hamnverksamheten som bidrar till den dåliga vattenkvaliteten anses ha ett stort samhällsintresse. Kvalitetskravet innebär ett undantag från kravet att nå god ekologisk status och är endast kopplat till fysisk påverkan via hamnanläggningen. För alla andra typer av påverkan gäller att god status ska uppnås på kvalitetsfaktornivå.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten Mälaren-Ulvsundasjöns är måttlig ekologisk status 2027 och God kemisk ytvattenstatus. Befintliga stadsmiljöer ses som ett allmänintresse av större vikt som kan vara skäl för ett mindre strängt kvalitetskrav avseende hydromorfologisk påverkan. Trots det mindre stränga kravet ska alltid bästa möjliga ekologiska status, som med rimliga åtgärder kan åstadkommas, uppnås i vattenförekomsten.

Dagvatten

Dagvatten genereras från bostadshusens taktor och hårdgjorda delar av gården. Dagvattnet från planområdet leds idag bort i det kombinerade avloppsnätet, tillsammans med avloppsvatten till Henriksdals reningsverk och vidare till Strömmen. För projektet gäller att stadens dagvattenstrategi ska följas. I SVOAs dokument Åtgärdsnivå anges att systemen vid nybyggnad och större ombyggnad ska dimensioneras med en våtvoly m på 20 mm och ha en mer långtgående rening än sedimentation.

Befintlig bebyggelse

Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshuskomplex i gulbrun puts uppfört 1981 av Riksbyggen. Byggnadens fasadliv är indragna från omgivande gator och rymmer flera tidstypiska detaljer. En cirka 120 meter lång volym bildar en rygg längs Torsgränd och tre kortare och lägre volymer trappar ned mot väst. Däremellan bildas två västorienterade gårdar.



Fotografiet visar befintliga byggnader sett från Torsgatan framför Bonnierkonsthallen. Källa: Stockholm Stad

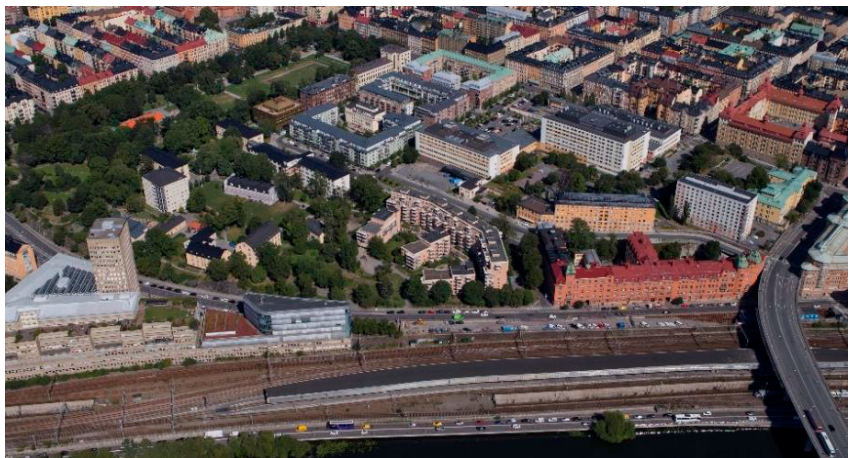


Fotografiet visar befintlig bebyggelse mot gården. Källa: Stockholm Stad

Stadsbild

Sabbatsbergsområdet präglas av institutionsparkens bebyggelse. På fastigheterna kring Silverskopian 3 finns bebyggelse med varierande innehåll så som kontor, bostäder, kulturverksamhet, föreningsverksamhet, gymnasieskola, äldreboende och vård. Stadsbilden är brokig med arkitektoniskt skilda byggnadskaraktärer från olika tidsepoker. Runt området ansluter stenstaden med kvartersstadens struktur.

Sabbatsbergsområdets varierande topografi, bergskärningar och stödmurar utgör viktiga historiska och karaktärsskapande element, men försvårar tillgänglighet och kopplingar genom området. De bristande kopplingarna bidrar till att området kan upplevas svårorienterat och isolerat från sin omgivande miljö.



Fotografiet visar området söderifrån med Barnhusviken, väg- och spårområdet närmast i bild. Källa: Stockholm Stad



Fotografi med vy mot stadsfronten vid Torsgatan. Källa: Stockholm Stad

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

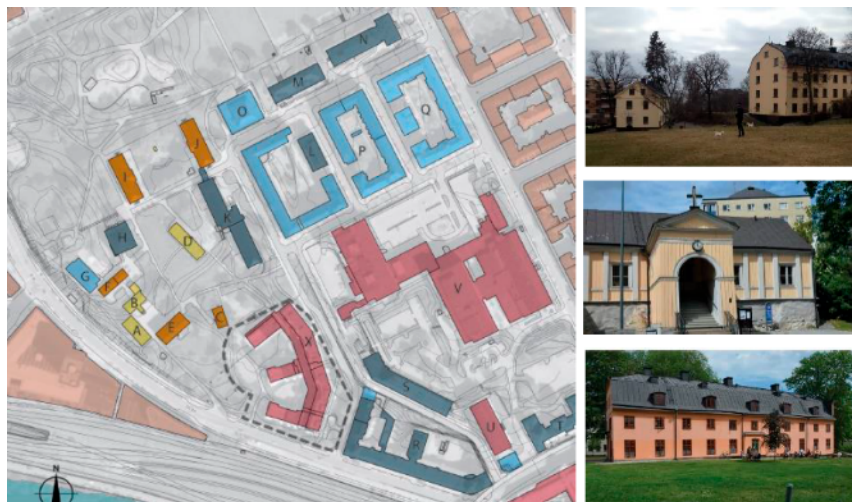


Illustration som visar när byggnaderna i området är uppförda samt med beteckningar med namn:

Gult 1700-tal, Orange = 1800-tal, Gråblå = första hälften av 1900-tal, Rosa = senare hälften av 1900-tal, Ljusblå: 2000-tal

Exempel på byggnader med namn: A) Nicolaihuset, B) Kyrkan, C) Valentinhuset, D) Katarinahuset, E) Klarahuset

Till höger är fotografier av Valentinhuset och Klarahuset, kyrkan och Katarinahuset. Källa: Nyréns Arkitektkontor

Sabbatsbergsområdet är ett unikt område med sina rester av kulturbebyggelse och trädgårdshistoria i ett mycket centralt läge av staden. Bebyggelsen representerar många tidsepoker och har höga kulturhistoriska värden. Intill planområdet ligger Klarahusets trädgård som härstammar från 1700-talet och har ett högt kulturmiljövärde. Ett flertal byggnader är grön- eller blåklassade av stadsmuseet, vilket innebär särskilt värdefull bebyggelse respektive synnerligen högt kulturhistoriskt värde.

Fastigheten Silverskopen 3 innehar kulturhistoriska värden bland annat kopplade till fastighetens bågformade gräns mot väster som är en rest från den tidigare gasklockan samt till de uppväxta träden inom planområdet. Bostadsbebyggelsen inom Silverskopen 3 har ingen kulturhistorisk klassificering, då den utgör ett nyare inslag i stadsbilden.

Fornlämningar

Inom planområdet finns det registrerat en gravplats, RAÄ 214:1 samt en lämning från ödekyrkogård, RAÄ Stockholm 214:1. I direkt anslutning, väster om fastigheten, ligger Sabbatsbergs fruktträdgård som av Riksantikvarieämbetet registrerats i fornminnesregistret RAÄ Stockholm 228, som övrig kulturhistorisk lämning, park- och trädgårdsanläggning. I fornlämningen ingår även Sabbatsbergs hälsobrunn, RAÄ Stockholm 215:1. I fornlämningsområdet RAÄ Stockholm 103:1, som omfattar en större del av centrala Stockholm, är det möjligt att påträffa kulturlager från medeltid och framåt. Med anledning av Sabbatsbergs långa historia och dess närhet till fornlämningsområdet åt söder kan det även förekomma lämningar inom området. Alla schaktningsarbeten inom området kräver tillstånd enligt 2 kap Kulturminneslagen från länsstyrelsen.

Offentlig service

Skola och förskola

I kvarteret Silverskopen finns idag två förskolor. Ytterligare två förskolor finns inom Sabbatsbergsparken, norr om planområdet. Grundskolor finns i närområdet. På andra sidan Sabbatsbergsplatån finns Lilla Adolf Fredriks skola med årskurser F till 4 och Adolf Fredriks musikklasser med årskurser 4 till 9. Vasa Real, strax norr om Vasaparken, har årskurser 5 till 9. Inom Sabbatsbergsområdet finns gymnasieskolorna NTI Gymnasiet och International IT College.

Sjukvård

Sabbatsbergs sjukhus ligger direkt norr om planområdet. Sjukhuset har sedan länge avvecklat sin akutsjukvård och bedriver idag vårdrelaterad verksamhet samt specialistsjukvård. Flera andra läkarmottagningar finns inom Vasastaden.

Kommersiell service

Planområdet ligger i ett centralt läge av staden där utbudet av restauranger, caféer, barer och butiker är stort. Den närmaste

livsmedelsbutiken ligger på Dalagatan drygt 300 meter från planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, bil- och spårbunden trafik

Silverskopan 3 omges av huvudgatan Torsgatan, järnvägsspår och Klarastrandsleden på södra sidan samt lokalgatan Torsgränd på den östra och norra sidan av planområdet. I väster finns en parkmiljö som saknar genomgående koppling mellan Sabbatsbergsplatån och Torsgatan. Torsgatan har en viktig funktion i att koppla ihop stadsdelar och större gator och vägar av regional karaktär. Både Torsgatan och Torsgränd är dubbelriktade.

Parkering för boende sker idag i garage under befintlig byggnad. In- och utfart till garaget sker via Torsgränd nära Torsgatan. Längs Torsgränd vid aktuell fastighet råder förbud mot att stanna och parkera. Det finns dock en lastplats om 15 meter och en parkering för rörelsehindrade om 6 meter längs befintlig byggnads nordöstra sida. Längs Torsgatan vid aktuell fastighet finns cirka 10 kantstensparkeringsplatser. Längs Hälsobrunnsgatan råder parkeringsförbud.

Gång- och cykeltrafik

Torsgatan, som nyligen är ombyggd, har breda gångbanor både på norra och södra sidan. Torsgränds nedre del har en 1,7 meter bred gångbana på den östra sidan och saknar gångbana på den västra sidan intill Silverskopan 3. Längs Torsgränds övre del varierar gångbanans bredd mellan 1,7–2,25 meter.

Torsgatan är ett av de viktigaste cykelstråken i området och är utpekad pendlingsstråk i stadens cykelplan. På Torsgatan finns idag breda cykelbanor i båda riktningarna. På lokalgatan Torsgränd sker cykling i blandtrafik. Inom Sabbatsbergsområdet är andelen cyklister liten.

Kollektivtrafik

Med sitt läge mitt i centrala Stockholm finns ett stort utbud av kollektivtrafik. Tunnelbanestationer och busshållplatser finns vid Sankt Eriksplan, Odenplan och T-Centralen. Sankt Eriksplan som är den närmaste stationen ligger knappt 500 meter från planområdet. Pendeltågstation finns vid Odenplan och T-centralen. Hållplats Sabbatsbergs sjukhus på Dalagatan är närmsta busshållplats på cirka 300 meters gångavstånd och

trafikeras av linjerna 53 och 61. Torsgatan trafikeras endast av nattbussar och flygbussar.

Tillgänglighet

Torsgränd har en lutning mellan 4-10 % och har därmed inte en tillgänglig lutning.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Inom befintliga byggnader finns idag en nätstation som distribuerar el till befintliga byggnader inom fastigheten och närliggande bebyggelse. Vid planering av ny nätstation för framtida behov skall elektromagnetiska fält beaktas.

Förorenad mark

Prover som analyserats visar att både jord och grundvatten inom planområdet innehåller förhöjda halter av förorenande ämnen. Ämnen som återfanns över riktvärden enligt känslig markanvändning (KM) och storstadsriktvärden (SSRV) i jorden var metaller så som koppar, kvicksilver, kadmium, nickel, bly och zink samt PAH (polycykliska aromatiska kolväten) aromater och cyanid. Ämnen som återfanns över riktvärden i grundvattnet var arsenik, nickel, PFAS (poly- och perfluorerade alkylsubstanser) och PAH.

Hälsorisken för flera av dessa ämnen bedöms som mycket hög. Högst föroreningshalter finns i underliggande jordlager, men förhöjda halter har även påträffats vid jordytan.

Exponeringsrisken bedöms vara stor för föroreningar i markytan och vid grävning i marken även för föroreningar i underliggande jordlager.

Utifrån nuvarande kunskap görs bedömningen att markanvändning med bostäder och förskola kan fortgå utan akut risk för människors hälsa så länge ingen kontakt med förorenade underliggande jordlager sker. Instängsling av område där förorening i markens ytskikt har påträffats har utförts för att minska exponeringsrisken. Åtgärder behöver utföras för att undersökningsområdet ska bli lämpligt för planerad markanvändning med bostäder, förskola och centrumverksamhet.

En underrättelse enligt 10 kap. miljöbalken har skickats in till miljöförvaltningen. Miljöförvaltningen har godtagit riskbedömningen samt förslag till åtgärdsplan enligt känslig markanvändning (KM) och storstadsriktvärden (SSRV). Massor

med halter mellan känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM) får inte fritt användas på annan plats utan att miljöförvaltningen meddelas. Om ytterligare föroreningar upptäcks på fastigheten ska miljöförvaltningen underrättas. Vid en efterbehandling ska en anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd sändas in till miljöförvaltningen i god tid innan planerad åtgärd.

Luft, lukt

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Utmed Torsgatan ligger dock nivåerna av kvävedioxid strax under miljökvalitetsnormen.

Buller, vibrationer

Planområdet är idag påverkat av buller från spår- och vägtrafik från bland annat Torsgatan och Klarastrandsleden. Planområdets närhet till Sabbatsbergs sjukhus kan även innebära bullerstörningar från fläktar, lastning/lossning och utryckningsfordon. Mätningar av stomljud har gjorts eftersom det finns risk för vibrationer då stora delar av marken inom planområdet utgörs av lera och ligger intill en trafikerad miljö. Mätningarna visade inte på överskridande av riktvärde.

Farligt gods

Söder om planområdet ligger Mälarbanan och Ostkustbanan där transport av farligt gods på järnvägen kan förekomma. Planområdet ligger cirka 30 meter från närmaste spår. En riskhanteringsprocess ska beaktas vid all nybyggnation inom 150 meters avstånd från transportled med farligt gods.

Planförslag



Bilden visar föreslagen bebyggelse sett från Sabbatsbergsparken. Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB

Förslagets arkitektoniska idé är att inordna bebyggelsen i stadsväven och samtidigt anpassa den efter Sabbatsbergs topografi. Ett oregelbundet format storgårdskvarter, där bebyggelsen klättrar och samspelar med terrängen, skapar ett tydligt möte mellan kvartersstaden och parken i syfte att ge parken en rumslig inramning och en tydlig offentlig karaktär. Med entréer och lokaler som kantar de offentliga rummen skapas förutsättningar för levande och trygga park- och gaturum runtom kvarteret. Tillsammans med nya entréplatser och gångkopplingar kan det stärka parkens identitet med sina gröna och kulturhistoriska värden.

Arkitektoniskt utgår kvarteret från malmarnas formtradition och grammatik där skala och fasadkomposition ansluter till den specifika platsen. Fasaden har en geometrisk tredelning som kröns med sadeltak över en indragen kungsvåning. En samtida tolkning av stenstadens arkitektur skapar en ny årsring från vår tid. Ett gemensamt formspråk och sammanhållen detaljering håller ihop kvarteret till en enhetlig volym. Trappningar mot terrängen i samverkan med en horisontell fasadindelning hjälper till att bryta ner skalan. Kvarterets sidor möter olika förutsättningar i staden där respektive del har sina kvalitéer. Stadsrummens karaktärer ger inspiration till variationer i formspråket som skapar en tydligare förankring till platsen.

Ny bebyggelse

Övergripande

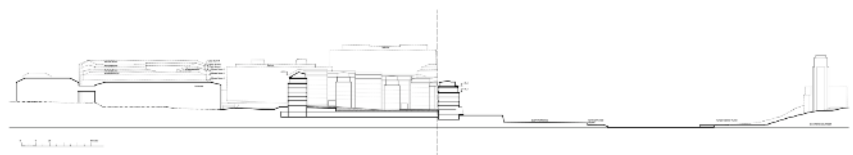
Planförslaget innebär att ny bebyggelse uppförs på fastigheten, vilket innebär att befintligt flerbostadshus rivs. Den nya bebyggelsen föreslås innehålla bostäder, förskola och lokaler för centrumändamål. Byggnaderna får en höjd motsvarande sex till sju våningar sett från gatan och parken, där den översta våningen mot gatan är indragen, och sex till åtta våningar sett från innergården.

En ny tillgänglig koppling tillskapas genom parken i form av ett gångstråk. Gångstråkets läge skapar förutsättningar för att i framtiden ansluta till en möjlig förlängning av Kungstensgatan vid en utveckling av Sabbatsbergsplatån.

Typologi och förhållningssätt till stadslandskapet

Föreslagen bebyggelse bildar ett oregelbundet format kvarter som sluter sig kring en innergård. Bebyggelsen blir en del av kvartersstaden samtidigt som den samspelar med den sluttande terrängen och det böljande parklandskapet i Sabbatsbergsparken. Inspiration har hämtats från de så kallade storgårdskvarteren, som på 1920-talet introducerats som en lämplig bebyggelsetyp för stadsbebyggelse med bostadskvarter i kuperat landskap.

Kvarterets knäckta form underlättar ett tillgänglighetsanpassat gångstråk genom parken som kan minska den barriäreffekt som höjdskillnaderna inom området innebär och öppna för nya rörelser genom området. Den för Sabbatsberg så karaktäristiska topografin förstärks av att bebyggelsen klättrar i höjd upp mot platån.



Bilden visar i sektion hur bebyggelsen klättrar i höjd. Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB



Illustration av det föreslagna kvarteret i flygperspektiv sett från sydost. Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB



Bilden visar föreslagen bebyggelse sett från Torsgatan. Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB

Genom en uppdelning av kvartersvolymen i flera enheter, höjdförskjutningar samt genom en tredelning i fasaden (sockel, mellandel och indragen takvåning) kan den upplevda skalan brytas ned. Detta är viktigt eftersom bebyggelsen angränsar till den småskaliga miljön i Sabbatsbergsparken. Byggnaderna ska krönas med sadeltak för att ge dem ett mjukare avslut uppåt.

Entréväningarna varierar i höjd för att ta upp nivåskillnader längs med gatan och mot innergården. Typologin med en stor och skyddad innergård samt tydligt definierade rum runtom kvarteret ger förutsättningar för social interaktion och olika grader av offentlighet och aktivitet. Arkitektoniskt utgör kvarteret ett

klassiskt stockholmskvarter med malmarnas formtradition. Genom utformning av detaljer, material och klimatanpassade lösningar skapas en årsring från vår tid.

Stadsfronten

Kvarteret kommer vara väl synligt i den stora skalan i vyer över vattenrum, från närliggande broar och från spår- och vägområde. Byggnaden infogas i fronten mellan Bonniers konsthall och kvarteret Öskarets jugendarkitektur. Bebyggelselinjen mot Torsgatan flyttas ut jämfört med dagens läge, men förläggs med en distans för att medge trädplantering. Kvarteret Öskarets hörnaccent intill Silverskopian får fortsättningsvis en betydelsefull roll i gaturummet och den gröna fronten mot Torsgatan bibehålls.

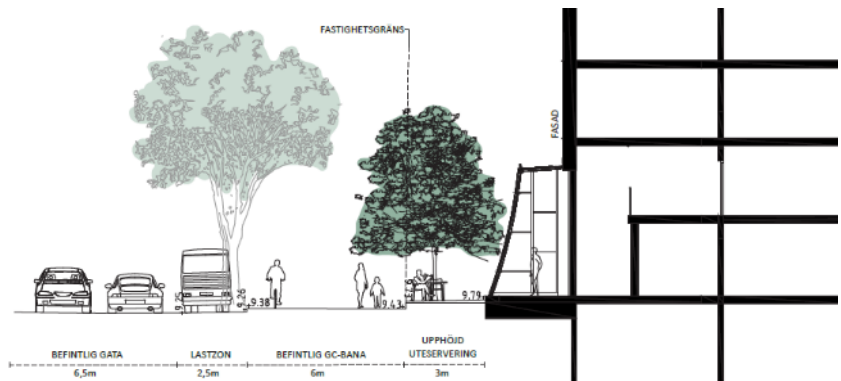


Bilden visar föreslagen bebyggelse sett från Barnhusbron. Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB

Mot Torsgatan ges fasaden en symmetri som avspeglas i fönstersättningen och ger stabilitet i de långa siktlinjerna. På nära håll ökar detaljeringen och sockelvåningens lokaler ger ljus och liv till gaturummet. Den inglasade verandan mot Torsgatan förstärker byggnadens publika karaktär och skapar variation i rörelsen längs gatan. Synligheten och närheten till kulturhistoriskt värdefulla byggnader kräver en hög arkitektonisk verkshöjd i samtliga skalor. Avgörande är, förutom volym och proportion, en hög materialkvalitet och precision i fasadens detaljlösningar.



Bilden visar föreslagen bebyggelse sett från Torsgatan. Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB



Sektion genom Torsgatan. Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB / Wi Landskap



Bilden visar föreslagen bebyggelse sett från Torsgatan. Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB

Parkstråket

Den föreslagna kopplingen genom parken föreslås som ett tre meter brett allmänt gångstråk. I nordost landar stråket i ett läge

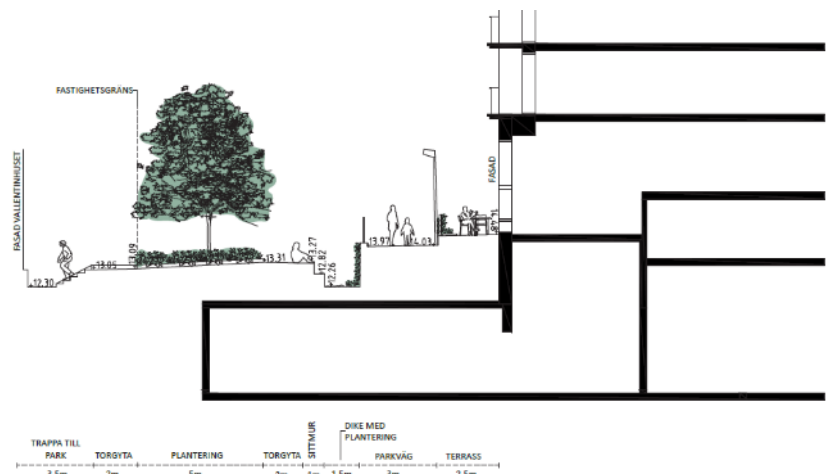
Husens entréväningar mot parkstråket förses med lokaler och lägenheter med uteplatser vilket bidrar till att befolka platsen under stor del av dygnet. En cirka två meter bred remsa privat zon inom förgårdsmarken föreslås mellan fasader och parkstråk. Detta skapar interaktivitet mellan ute och inne med plats för exempelvis sittmöbler, mindre serveringar, växtlighet och cykelparkering.



*Illustrerad landskapsplan med parkstråket längs byggnadens västra sida.
Källa: Wi Landskap*



Bilden visar parkstråket med Valentinhuset och Klarahuset i fonden. Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB



Sektion genom parkstråket mot nordväst. Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB / Wi Landskap

Längs med parkstråket och vid platsbildningar planteras träd och anläggs planteringar som säkerställer rekreativa och ekologiska värden och bygger vidare på Sabbatsbergs gröna karaktär. Genom att anpassa parkstråkets sträckning och lutning, där den befintliga landskapsbilden också tas tillvara, skapas en tillgänglig väg där personer med barnvagnar eller i rullstol ges möjlighet att lättare röra sig genom området.

Intill stråket ska ett dike anläggas som ska leda vatten från lågpunkten nordväst om planområdet vid skyfall. Diket planeras med vattenpump för att kunna cirkulera vatten vilket skapar

rekreativa kvalitéer och förhindrar att skräp samlas i dikesbotten. I söder bereds plats för en regnträdgård med växtlighet i en nedsänkt yta för att omhänderta större vattenmängder vid kraftigt regn.

En trappa fogar i den norra delen av stråket samman Sabbatsbergsparkens befintliga gångväg med det nya parkstråket och placeras framför en portik och entré till det nya kvarterets innergård. Denna underlättar för de boende och förskolan att röra sig mellan gård och park. Mötet mellan park och gångväg hanteras genom uppfyllnad av mark och stödmurar.

Det nya stråket kommer utgöra ett betydelsefullt inslag i stadsbilden och stärker sambandet mellan Sabbatsberg och Torsgatan. Därtill kommer det att utgöra en viktig del i att tillgängliggöra och lyfta fram den kulturhistoriskt betydelsefulla och unika miljön i Sabbatsbergsparken.

Ny platsbildning i gasklockans fotavtryck

Längs med parkstråket intill Klaraträdgården skapas en platsbildning inom fastigheten, med avsikt att vara tillgänglig för allmänheten. Platsbildningens form följer fastighetsgränsen som bildats av den sedan länge rivna gasklockans fotavtryck. Den tidigare höga och avskärmande slänten fylls upp och planeras med sittgradänger och blommande slänter.

Klaraträdgården som idag ligger avskild från omgivningen genom inhägnad och nivåskillnader förenas med den nya platsen genom att nya gångvägar ansluter till trädgårdens gamla gångsystem. På samma sätt ansluter den nya platsbildningen till befintlig lekplats och institutionsparken norr om fastigheten genom en trappa. Intentionen är att knyta ihop Klaraträdgården inom fastigheten Silverskopan 2, institutionsparken och den nya bebyggelsen så att det gamla Sabbatsberg möter det nya kvarteret och skapar en sammanhängande park- och rekreativ miljö tillgänglig för allmänheten.

I samband med planens genomförande har fastighetsägarna till Silverskopan 2 och 3 som gemensam intention att rusta upp Klarahusets trädgård med utgångspunkt från landskapsarkitekten Ulla Bodorffs ritningar från 1936. Trädgården ligger utanför planområdet och har därför inte illustrerats här.

Torsgränd

Den föreslagna bebyggelsen innebär en tydligare och smalare rumslighet längs med Torsgränd då byggnadskropparna placeras närmare gatuliv än idag. Kvarterets bebyggelse utmed Torsgränd förses med lokaler, bostäder och förskola i entréplan. Entréer placeras samlade och indragna från gatan för att klara krav på lutningar för tillgänglighet. I norr separeras körbanan mot gångbanan med en möbleringszon med träd och växtlighet. I södra delen mot Torsgatan bevaras tre uppvuxna lindar genom att flyttas för att anpassas mot ny marknivå. Ett allmänt gångstråk skapas för gående längs med fasaden för att möjliggöra rörelser på bägge sidor om körbanan.



Bilden visar Torsgränds nedre del med kv Öskaret till vänster. Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB



Sektion genom Torsgränd och kv Öskaret. Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB / Wi Landskap



Bilden visar Torsgränds övre del med kv Öskaret i fonden. Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB



Sektion genom Torsgränd och Hälsobrunnsgatan. Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB / Wi Landskap

Innergården

Bebyggelsen sluts kring ett gårdsrum som blir de boendes och förskolans lugna och privata oas. Gårdens mått på cirka 90 meter i längdriktningen ges en rumslig uppdelning genom parställda gårdsflyglar. Marken inom kvarteret trappar succesivt och anpassas i höjd för att ansluta till det omgivande gatunätet via portiker och genomgående entréer. Gården planeras för att rymma en förskolegård i kvarterets centrala del i anslutning till förskolans lokaler. På helger och kvällar kan förskolegården nyttjas av de boende i kvarteret.

Byggnadshöjderna runt gårdsrummen varierar mellan sex och åtta våningar. På gårdsflyglarna möjliggörs byggrätter för gemensamhetslokaler för de boende. Dessa ska utföras till stor del i glas och placeras indragna på terrassbjälklag.

Gården anläggs på planterbart och körbart bjälklag ovan garage. Rekreationsytor på innergården ska utföras med stor andel grönska i form av träd och planteringar samt omsorgsfullt utformade detaljer.



Bilden visar kvarterets innergård med förskolegården till höger. Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB

Garage för cykel- och bilparkering

Ett garage anläggs i källarplan under gårdsytan samt under delar av förgårdsmarken i väster. Med hänsyn till markhöjderna samt för att undvika onödig trafik in i området förläggs in- och utfart till södra delen av Torsgränd, på samma ställe som befintlig garageinfart. I norra delen av kvarteret infogas ett extra källarplan för cykelparkering. Det nås via en direktutgång mot parkstråket samt via entré från Torsgränd. I anslutning till entrén vid parkstråket planeras ett rum för cykelverkstad.

Markanvändning:

Bostäder

Merparten av bebyggelsen utgörs av bostäder, avsikten är att tillskapa ca 300 lägenheter. Ungefär hälften av lägenheterna avses upplåtas med hyresrätt, varav åtta lägenheter i LSS-boende.

Totalt har bostadsbebyggelsen en bruttoarea på ca 30 000 kvm uppdelat på 14 trapphus.

Förskola

En förskola med tre avdelningar placeras intill Torsgränds övre sträcka och intill innergården. Förskolegården ska vara minst 500 kvm och planeras i en jämn nivå ur tillgänglighetsperspektiv. Då storleken är begränsad ställs höga krav på utformningen av gårdsmiljön för att stimulera barnen till rörelse, samvaro och kreativitet. Gården ska rymma inspirerande lekytor anpassade för barn i olika åldrar, möjligheter till vistelse i sol och skugga och tillföras en stor del naturlig grönska i form av träd och buskar. Via det nya parkstråket skapas förutsättningar för att förskolan enkelt och tryggt ska kunna ta sig ut i parken.

Centrum

Lokaler för centrumändamål möjliggörs i merparten av entréplanen ut mot gator och allmänt gångstråk. Avsikten är att skapa en aktiv och offentlig karaktär längs med kvarteret. Lokalerna omfattar 1000-3500 kvm bruttoarea exklusive förskolan.

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget innebär ingen förändring av omgivande gatunät eller av gatornas funktion i stort. Det ökade antalet bostäder och arbetsplatser förutspås bidra till endast en marginell ökning av trafik på omgivande gator. Detta på grund av det citynära läget med tillgång till kollektivtrafik, service och handel.

Parkering för boende lokaliseras i parkeringsgaraget som nås via Torsgränd. Garaget rymmer cirka 150 parkeringsplatser. Stadens lägesspecifika rekommendation för parkeringstal är cirka 0,31 för bostäderna och 0 för arbetsplatserna på grund av det centrala läget i staden. Parkeringstalet inkluderar även besöksparkering. För bostäderna är rekommendationen för projektet därmed cirka 80 platser för de boende och ett tiotal platser för besökande.

Angöring av leveransfordon eller taxi kan ske via garaget med hjälp av en porttelefonlösning. Norra delen av innergården görs körbar med infart genom portik från Torsgränd. Angöring och inlastning för förskola sker via angöringsficka utmed Torsgränd. Angöring för sopbil sker via angöringsficka längs Torsgatan. Då garaget på grund av grundvattennivåer endast kommer att ha en fri höjd på 3,2 meter begränsas möjligheterna för angöring av

större lastbilar. Dessa hänvisas till angöringsficka på Torsgränd eller Torsgatan.

Gång- och cykeltrafik

En tre meter bred gångbana planeras längs kvarterets västra sida och förbinder Torsgatan med Sabbatsbergsplatån. Torsgränd förses med en 2,5 meter bred gångbana hela vägen mellan Torsgatan och Sabbatsbergsplatån. Torsgatan kommer enligt planförslaget att bibehålla samma funktion som idag med gångväg och bredare cykelbanor enligt stadens standard för pendlingsstråk.

Den nya bebyggelsen förses med ett stort cykelgarage som infogas i kvarterets norra del i ett extra källarplan. Garaget nås via parkstråket och Torsgränd. Besöksparkering för cykel föreslås på förgårdsmark intill parkstråket eller på innergården. Totalt rymmer kvarteret 1050 platser i garaget och cirka 65 platser utomhus på innergården och i anslutning till entréerna. Det innebär att stadens riktlinjer för cykelparkeringstal om 2,5–4 cykelparkeringsplatser per 100 m² BTA för bostäder uppfylls.

Tillgänglighet

Gångvägen genom parken planeras med tillgänglighetsanpassad lutning om max 5%. Gångvägen längs Torsgränd kan inte göras tillgänglig på grund av befintlig gatas sträckning och höjdskillnader, där lutningen varierar mellan 2-9%. I branta partier ska gångvägen förses med handledare. En viss anpassning av lutningen planeras genom att ta upp höjdskillnaden mot körbanan i grönytan mellan gångbanan och körbanan. Entréer längs Torsgränd placeras indragna från fasadliv för att möjliggöra intilliggande vilplan.

Angöring för färdtjänst och taxi kommer kunna ske via Torsgränd, via garaget eller via gården. Stadens riktlinjer på angöring max 10 meter till bostadsentré kan därmed uppnås. Parkeringsplatser för rörelsehindrade med måtten 3,6 x 5 meter planeras i garaget.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Byggnaderna ansluts till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

El/Tele

Byggnaderna ansluts till elnätet. Anslutning till fjärrvärmenätet är möjligt. Den nätstation som finns i befintlig byggnad får i planförslaget en ny placering under marken med åtkomst från garaget.

Energiförsörjning

De nya byggnaderna planeras att bli försörjda med förnyelsebar el och fjärrvärme.

Avfallshantering

För hushållssopor planeras en mobil sopsugsanläggning med inkast placerade i anslutning till portiker och entréer.

Hushållssoporna töms och hämtas med ett fordon försett med en sopsugsarm som kan anslutas via en sopsugslucka intill angöringsficka på Torsgatan. Separata miljörum planeras för källsortering i kvarterets entrévåning.

Räddningstjänst

Åtkomlighet för räddningsinsats är möjlig från alla håll och räddningspersonal kan angöra och nå hela kvarteret inom önskade 50 meter. Gångstråket kommer att vara körbart för utryckningsfordon. Andra möjliga insatsvägar är via portiker som vetter mot Torsgränd.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse, övergripande

Byggnaderna utformas samstämmiga i skala och fasadmaterial. Det regleras genom att färgskalan på fasaderna ska vara i varma, mättade kulörer enligt den färgpalett som är vanligt förekommande i Stockholms innerstad. Materialen ska ha förutsättningar för att åldras vackert. Den arkitektoniska kvaliteten behöver vara hög och ge ett sammanhållet uttryck. Stor omsorg i utformningen av materialmöten och detaljer är en förutsättning då kvarteret befinner sig i ett exponerat läge omgivet av värdefull kulturmiljö.

Bestämmelse: Fasadmaterial ska huvudsakligen utgöras av puts eller tegel i varma, mättade toner där inte annat anges. Synliga elementskarvar tillåts ej.

Fasaderna tredelas genom att entrévåningen utformas avvikande gentemot ovanförliggande fasad och översta våningen ska utföras indragen. Fönstersättning och balkonger ska linjera vertikalt för

att skapa rytm och tydliggöra trappningar mot topografin. Principerna syftar till att bryta ner den upplevda skalan vilket är av särskild vikt i mötet med den småskaliga bebyggelsen i Sabbatsbergsparken.

Bestämmelse: Entréväning mot gata eller allmänt gångstråk markeras med en avvikande utformning i förhållande till ovanliggande fasad.

Fönstersättning ska linjera vertikalt.

En särskild omsorg bör läggas på detaljeringen kring materialmöten, utskjutande byggnadsdelar och fönster- och entrépartier. Entrépartier bör uttrycka en samtida tolkning av klassiska stenstadsentréer med en högre form, materialitet, omsorgsfull detaljering och där utrymme finns en inbjudande förgård med grönska. Omfattningar runt entrépartier och portiker ska markeras med material som är robusta och som har förutsättningar att åldras vackert.

Bestämmelse: Fönsterpartier utförs med smala profiler i varma kulörer. Entrépartier i entréväning utförs i trä.

Omfattningar runt entrépartier och portiker ska markeras med avvikande utförande i tegel eller natursten. Sockel ska utföras i natursten.

Rymligare balkonger tillåts mot innergården, medan balkonger ut mot gator och allmänt gångstråk regleras i storlek. Avsikten är att fasaderna ut mot de offentliga miljöerna ska hållas stillsamma och strama i sitt uttryck för att inordna sig i kvartersstaden och samspela med kulturmiljön. Balkongräcken ska utföras nätta för att mjukt smälta in mot fasaden och ge ett kvalitativt uttryck. Då en stor del av fönstren utförs som franska balkonger bör dessa räcken samt balkongräcken formges enhetligt och specifikt för byggnaden.

Bestämmelse: Balkong mot gata eller allmänt gångstråk får kraga ut max 0,5 meter från fasadliv. Balkonger ska placeras med minst 3 m fri höjd från gatunivån. Balkongräcken ska utföras i smide med smala profiler och diskret infästning. Balkonger ska linjera vertikalt. Inglasning av balkonger medges ej.

Tak utformas med sadeltak som ger ett mjukt avslut uppåt och bidrar till att kvarteret inordnar sig i stenstadens struktur. Taket utförs asymmetriskt och vinkeln mot gata och allmänt gångstråk regleras i plankartan. Tak på gårdsflyglar utformas med terrassbjälklag med avsikt att dessa ska användas som gemensamma terrasser för de boende.

Takkupor, hisschakt och tekniska installationer ska integreras i taklandskapet genom att kläs i samma material och kulör som taket samt ges samma nivå på detaljering. Takgenomföringar begränsas i omfattning och placering för att inte ändra husets övergripande volym.

Bestämmelse: Takkupor medges på takfall mot gata och allmänt gångstråk på 1/3 av takets längd. Bredd på takkupa får uppgå till max 3 m. Höjd på takkupa får uppgå till högst 0,8 m under ovanliggande taknock.

Hisschakt eller tekniska installationer ska utföras som en integrerad del av takgestaltningen. Hisschakt eller tekniska installationer större än 1 m³ får inte bryta genom takfall mot gata eller allmänt gångstråk. Hisschakt får inte överstiga taknock.

Solceller medges på takfall mot gård. Solceller medges på takfall mot gata eller allmänt gångstråk endast om de utförs integrerade i takfallet.

Veranda mot Torsgatan

Mot Torsgatan möjliggörs en utbyggnad i form av en inglasad veranda för publik verksamhet. Denna tillåts avvika från den övergripande gestaltningen och bör utformas med en lätthet och hög transparens. Utbyggnadens grundläggning ska säkerställa möjligheten att ersätta den trädrad som tas ner i samband med saneringen med nya träd. De nya träden ska ges förutsättningar att växa sig stora. Synligheten och närheten till kulturhistoriskt värdefulla byggnader kräver en hög arkitektonisk verkshöjd i samtliga skalor.

Bestämmelse f1: Fasadmaterial får endast utgöras av puts, trä, tegel eller glaspartier. Fönsterpartier utförs med nätta profiler i varma kulörer.

Takterrasser

På gårdsflyglarna mot innergården möjliggörs bostadskomplement i form av gemensamhetslokaler för de boende. Dessa bör utformas med en lätthet och hög transparens och placeras indragna på terrassbjälklaget för att tydliggöra takfoten.

Bestämmelse f2: Takterrass. Bostadskomplement i form av uppglasad gemensamhetslokal tillåts om maximalt 35 kvm. Nockhöjden mätt från terrassbjälklaget ska understiga 4,5 meter.

Omgivande miljö, park, gaturum

Landskapsgestaltningen ska hålla hög kvalitet med plats för stora lövträd som knyter an till den intilliggande parken. Markytor som inte är gångbanor föreslås utformas med hög grad av genomsläpplighet och stor andel vegetation med bland annat nedsänkta växtbäddar och träd. Detta för att säkra rekreativa och ekologiska värden samt fördröjning och rening av dagvatten.

Innergården utformas för att bidra med sol, skugga och rumslighet genom pergolor med klätterväxter och perenner. Förskolegården ska utformas för att främja barnens motoriska utveckling och möjliggöra både tryggare och vildare zoner. Mindre byggnader på innergården får uppföras, såsom till exempel redskapsbod för odling eller lekutrustning och barnvagnsskjul för förskoleverksamheten.

Marken i planområdets västra och södra del ska utformas för att omhänderta erforderlig volym dagvatten från skyfall samt säkra en flödesväg över fastigheten. I det syftet planeras en nedsänkt regnbädd som gestaltas med spänger över sänkan.

I slänten mot Sabbatsbergs fruktträdgård föreslås ängsmark och längs med förgårdsmarken i söder anläggs planteringar med buskar och klätterväxter. Val av växter bör utgå ifrån ambitionen att skapa en god helhet med den omgivande parkmiljön så att den yttre gården upplevs allmän och som en del av det större parkrummet. Då flera befintliga träd behöver tas ned är avsikten att plantera motsvarande antal eller fler nya träd inom planområdet. Förutsättningar ska skapas för lövträden att växa sig stora vilket ställer krav på att den underliggande garagekonstruktionen dimensioneras för dessa laster.

Längs Torsgränd separeras körbanan från gångvägen med en möblerings- och planteringszon. I denna zon planeras förutom sittmöjligheter en stor mängd grönska i form av planteringar och ett flertal träd. Där marknivån justeras i södra delen av Torsgränd ska fastighetsägaren bevara befintliga träd genom att flytta dem ca 1 meter i höjdlid för att anpassa till ny marknivå.

I mötet med parken i norr föreslås stödmurar och uppfyllnad av mark för att möjliggöra en tillgänglig koppling över fastigheten samt åstadkomma ett harmoniskt möte med Sabbatsbergsparken. Trappor, ramper och stödmurar anläggs för att ta upp nivåkillnader och utförs i granit med smidesräcken i enlighet med den omgivande kulturmiljön.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Planförslaget innebär att markvegetation och flera träd tas bort från planområdet. Avsikten är att plantera nya träd som motsvarar den mängd som behöver tas bort för genomförandet av planen. Fastighetsägaren har fått dispens från länsstyrelsen för att ta bort allén längs Torsgatan då den inte förväntas överleva saneringen av marken. I dispensen krävs att en ny allé ska planteras i samma läge efter att saneringen är genomförd. Planförslaget är utformat för att inte påverka de rödlistade svampar av arten Svartöra som påträffats på en större stubbe inom planområdet.

Rivning av befintlig bebyggelse

Planförslaget innebär att befintligt bostadshus rivs. Enligt fastighetsägaren är byggnaden utförd med en byggteknik som kan innebära hälsorisker. Stadsbyggnadskontoret har tagit del av de tekniska utredningar som gjorts samt tillsatt en expertgrupp som granskat utredningarna. Det är tekniskt möjligt att renovera byggnaden men husets brister kan enligt fastighetsägaren inte åtgärdas inom rimliga ekonomiska ramar. Stadsbyggnadskontoret har i bedömningen tagit hänsyn till byggnadens skick, dess

stadsbyggnadsmässiga kvalitéer och brister, kulturmiljö, klimatpåverkan och planområdets markföroreningar.

Den sammanvägda bedömningen är att en ny byggnad kan stärka det offentliga rummet och tillskapa fler bostäder. Klimatsmarta och kvalitativa val vid nybyggnation samt en låg energiförbrukning är av vikt för att mildra den negativa klimatpåverkan som en rivning innebär. Fastighetsägaren har för avsikt att bygga kvarteret i etapper för att möjliggöra att de hyresgäster som bor i befintligt bostadshus kan bo kvar under byggnationen. Det är positivt att marken som idag innehåller stora mängder miljögifter kommer att saneras vid byggnation och därmed inte längre riskera att påverka människor, djur och natur negativt.

Artskyddsförordningen

Fågel- och fladdermusinventeringar har tagits fram under planarbetet. Ingen av utredningarna visar på att detaljplanen riskerar att strida mot bestämmelserna i artskyddsförordningen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i det tekniska avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen vid Torsgatan. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut renat i Strömmen. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Miljökvalitetsnormer för luft

Beräkningar visar att miljökvalitetsnormerna för luft kommer klaras inom och i anslutning till planområdet. Anledningen är att trafikmängden på Torsgatan inte beräknas öka, att kvävedioxider beräknas minska på grund av minskad användning av bensin- och dieselfordon samt att Torsgatans gaturum även fortsättningsvis kommer att vara enkelsidigt bebyggt och väl ventilerat.

Landskapsbild/ stadsbild

Konsekvenser på kvartersnivå och i det nära stadsrummet

Ur ett stadsbyggnadsperspektiv bedöms positiva konsekvenser för stadsbilden uppstå bland annat genom det nya gångstråket, aktiva entrévåningar samt tydligt definierade gaturum. Torsgränd blir mindre av en bakgata med entréer som vänder sig mot gatan och de stora trädens bevarande ger gaturummet en fortsatt lummig, grön inramning. Sabbatsbergsparken kan stärkas och tillgängliggöras genom nya kopplingar. Entréplatser bjuder in och skapar siktlinjer till parken med sin kulturhistoriskt värdefulla institutionsbebyggelse.

Ur ett stadsbyggnadsperspektiv bedöms negativa konsekvenser för stadsbilden uppstå genom att en årsring från tidigt 1980-tal försvinner när befintligt bostadshus rivs. Ytterligare negativa konsekvenser bedöms uppstå genom att vegetation i form av uppvuxna träd och buskar längs med Torsgatan och i parken tas bort. Det kommer ta tid för de nya träd som planteras att nå motsvarande storlek som dagens träd. Vissa av träden kommer att placeras på innergården vilket medför att de inte är allmänt synliga. Därmed minskar de estetiska och rekreativa värden som befintliga träd står för idag.

Konsekvenser på distans

Positiva konsekvenser bedöms uppstå genom att områdets karaktäristiska topografi förstärks i och med förslaget klättrande bebyggelse. Den gröna front som möter Barnhusviken bibehålls vilket underlättar läsbarheten av områdets kulturhistoriska kontext. Förslaget bildar en ny årsring som fogas in mellan jugendarkitekturen i före detta kontorshuset för Stockholms gas- och vattenledningsverk och den modernare arkitekturen i Bonniers konsthall.

Negativa konsekvenser bedöms uppstå för läsbarheten och förståelsen av Sabbatsbergs historiska kontext som institutionspark med fritt liggande hus i park när stenstadstypologin förlängs och möter parken i direkt anslutning.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Påverkan på kulturhistoriska värden som uppstår genom planförslaget bedöms vara både positiva och negativa samt ske på såväl nära håll, på kvartersnivå som på distans. Därmed påverkas även uttryck för riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Den samlade bedömningen utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv är att planförslaget har måttligt negativ

påverkan på riksintresset. Bedömningen görs under förutsättning att det förslag till tillvaratagande och utveckling som formulerats även fullföljs i genomförandeskedet.

Positiva konsekvenser för kulturmiljön bedöms uppstå genom att:

- Föreslagna platsbildningar och det allmänna gångstråket knyts till Sabbatsbergs befintliga gångvägnät i parkmark och tillgängliggör det historiska området från fler håll.
- En av platsbildningarna föreslås gestaltas genom att tydliggöra tidigare gasklockans avtryck, vilket lyfter fram ett kulturhistoriskt intressant spår för allmänheten.
- I samband med planens genomförande skapas möjlighet för en restaurering av Sabbatsbergs fruktträdgård.
- Det föreslagna kvarteret har till sin arkitektur formats utifrån platsen, vilket möjliggör ett stort kvarter i ett känsligt läge.
- Förslaget anpassar sig i höjd till intilliggande före detta gas- och vattenledningsverkets stenstadsskala mot Torsgatan.

Negativa konsekvenser bedöms uppstå genom att:

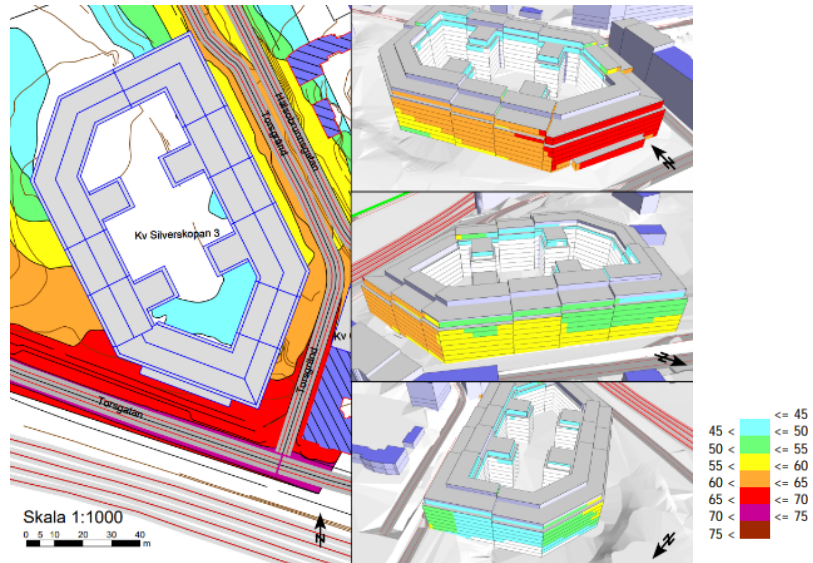
- Det arkitekturhistoriska värdet i dagens bebyggelse inom fastigheten försvinner i och med rivningen. Därmed försvinner även en årsring och ett exempel på det tidiga 1980-talets arkitektur från Sabbatsberg.
- Planförslaget innebär en väsentlig skalförändring i mötet med den småskaliga historiska miljön.
- En del av områdets värdebärande grönstruktur försvinner när typologin byts ut från en variant av hus i park till stadskvarter. Detta innebär att läsbarheten av den historiska utbredningen av Sabbatsbergs institutionspark försvåras i alla skalor.

Störningar och risker

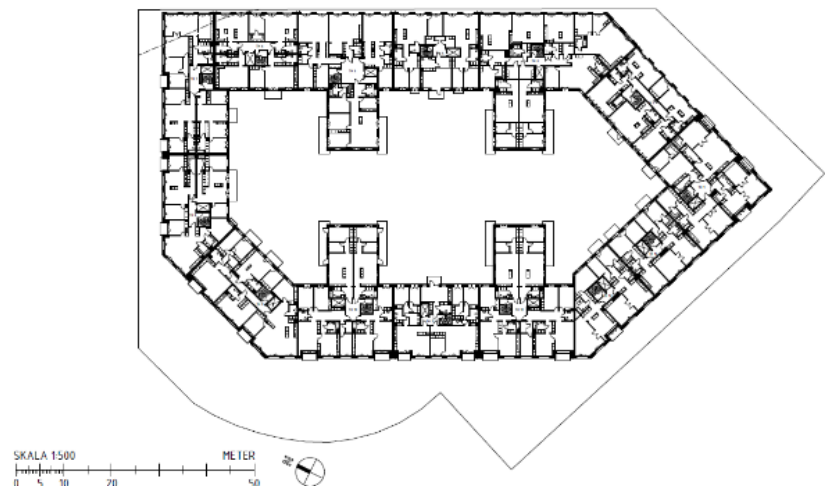
Buller

Beräkningar av trafikbuller har gjorts för 2024 års trafikmängd för vägtrafik samt för prognosåret 2040 för spårtrafik.

Prognos för 2040 för vägtrafik på Torsgatan har inte kunnat inhämtas då Stockholm stads trafikplanering i dagsläget saknar färdig prognos för Torsgatan. En uppräknig av trafiknivåerna längs Torsgatan är enligt Trafikkontoret inte aktuell.



Bilden visar dygnsekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik för 2024 års vägtrafikmängd samt spårtrafik enligt basprognos 2040. Källa: Akustikbyrån



Bilden visar föreslagen planlösning för normalplan. Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB

Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 60dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För bostäder med boarea max 35 kvm gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid fasad överstiger 65dBA. Men ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.

Det finns förutsättningar till tyst sida vid fasader mot innergårdar samt vid stora delar av fasader som inte vetter mot huvudgata. Mätningar och beräkningar av lågfrekvent stomljud och vibrationer från närliggande spår- och vägtrafik visar att ljudnivåer inomhus kommer ligga under ställda krav.

Gemensamma uteplatser med ljudnivåer under riktvärden kan förläggas på innergård.

För förskola och verksamhetslokaler kan ljudnivåer inomhus uppfylla krav enligt gällande byggstandard med genomtänkt val av fasader och fönster. Förskolegården avses förläggas på innergård, där ljudnivå från trafik uppfyller riktvärden enligt Naturvårdsverkets vägledning för buller på skolgårdar. Ljud från lekande barn på förskolegården kommer att uppfattas, men bedöms acceptabla då dessa är under begränsade tider dagtid på vardagar.

Översvämningsrisker

Planförslaget innebär att marknivån förändras inom planområdet vilket påverkar befintlig flödesväg över fastigheten. Det krävs åtgärder för att säkra flödesvägar över fastigheten och på så sätt undvika instängt område inom parkmark nordväst om planområdet. Dessa åtgärder behöver hantera skyfall, motsvarande regn större än 10-årsregn, för att undvika översvämning samt för att inte bidra till ökad risk utanför planområdet.

Bräddning av vatten vid kraftigt regn kommer att ske till stadens mark söder om planområdet. För att planförslaget inte ska leda till ökade flöden krävs att ytliga fördröjningsvolymerna om minst 330 m³ hanteras inom fastigheten. En öppen betongkanal längs gångstråket mot Sabbatsbergsparken utformas för att hantera ett flöde på drygt 1600 liter per sekund. Denna ansluts för att leda vatten från den lågpunkt som finns i intilliggande lekpark nordväst om planområdet. Kanalen mynnar i en nedsänkt regnbädd i planområdets södra del som ska rymma minst 200 m³ vatten. Denna förses likt övriga växtbäddar med öppen botten och med nödräddningsbrunn till ledning. Vatten från innergårdar ska fördröjas i växtbäddar som ska rymma minst 130 m³ vatten. Bräddning sker österut via portik mot Torsgränd.

Farligt gods

En riskanalys har tagits fram för att utreda risken på individnivå och samhällsnivå med avseende på planförslagets närhet till led för transport av farligt gods på Mälarbanan och Ostkustbanan. Resultaten visar att risknivåerna ligger inom acceptabel nivå. På grund av de osäkerheter som föreligger i beräkningarna rekommenderas att åtgärder vidtas som reducerar exponering för giftiga gaser. Föreslagna åtgärder regleras i plankartan och säkrar att friskluftsintag är riktade bort från järnvägen, att

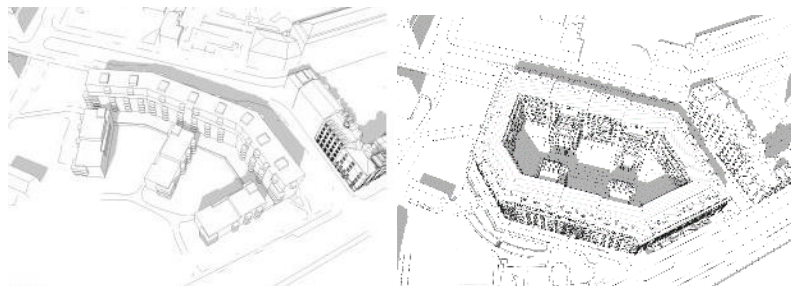
utrymningsväg bort från järnvägen ska finnas samt att fasader utförs i obrännbart material alternativt lägst brandteknisk klass EI30.

Ljusförhållanden och lokalklimat

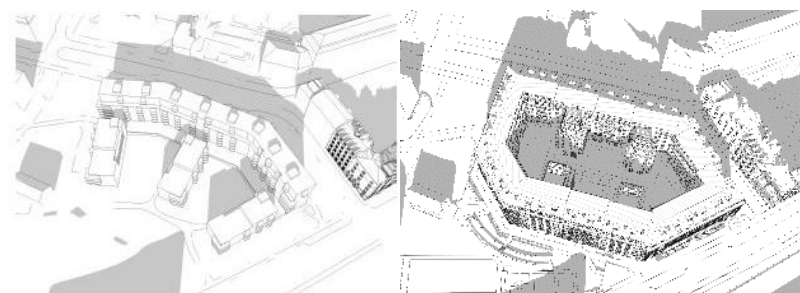
Solstudier

Planförslagets påverkan på solljusförhållanden för planområdet och dess närområde har studerats för fyra tidpunkter under året. I solstudien har träd och annan vegetation tagits bort för ökad läsbarhet. Eftersom det i befintlig situation finns relativt stora träd runt om befintlig bebyggelse innebär det att skillnaderna i skuggpåverkan i realiteten kommer bli mindre än vad som illustrerats i studien.

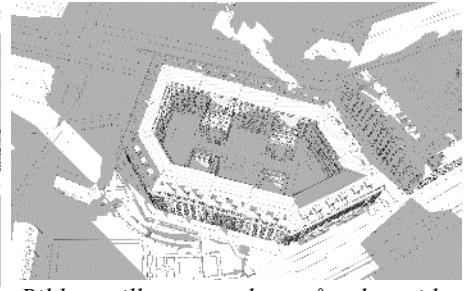
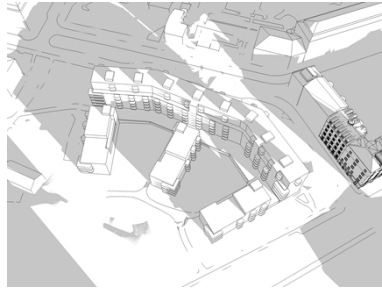
Vid sommarsolstånd kommer den nya bebyggelsen ha en skuggpåverkan på de nedre våningsplanen inom fastigheterna Öskaret 1, 2 och 3 på eftermiddagen ca kl 15 samt på flera våningsplan inom Öskaret 1 ca kl 18. Vid vår- och höstdagjämning kommer den nya bebyggelsen ha en skuggpåverkan på de nedersta våningsplanen inom Öskaret 1, 2 och 3 på eftermiddagen klockan 15. Därtill påverkas Valentinhuset inom Silverskopen 2 på morgonen cirka klockan 9. Vid vintersolstånd kommer den nya bebyggelsen ha en ökad skuggpåverkan på byggnaden inom fastigheten Hälsobrunnen 2.



Bilderna illustrerar skuggpåverkan vid befintlig och föreslagen bebyggelse vid sommarsolstånd cirka klockan 15 på eftermiddagen. Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB



Bilderna illustrerar skuggpåverkan vid befintlig och föreslagen bebyggelse vid vår- och höstdagjämning cirka klockan 15 på eftermiddagen. Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB



Bilderna illustrerar skuggpåverkan vid befintlig och föreslagen bebyggelse vid vintersolstånd cirka klockan 12 på dagen. Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB

Dagsljus

Beräkningar visar att det med föreslagna planlösningar finns rum inom kvarteret som inte klarar myndighetskravet på $DF > 1\%$. Det gäller främst rum som ligger långt ned i byggnaderna in mot gården och rum placerade i vinkel mot en annan byggnadsdel i kvarteret. Bedömningen är att myndighetskravet på dagsljus kommer att kunna uppnås med justeringar i planlösning och fasad eller utgöra mindre avvikelser.

Dagsljusförhållanden för de rum inom kvarteret Öskaret som vetter mot Torsgränd kommer att försämrats med cirka 7 %. En minskning av dagsljusfaktor av storleksordningen 10 % är i princip inte möjligt att uppfatta för det mänskliga ögat.

Barnkonsekvenser

En integrerad barnkonsekvensanalys har tagits fram där bland annat barn från den befintliga förskoleverksamheten föräldrakooperativet Röhran har involverats.

Positiva konsekvenser av planförslaget för barn och ungdomar bedöms bland annat vara att:

- Bostadsgården och förskolegårdens placering på innergården innebär en skyddad miljö och skärmar av trafikbuller och luftföreningar.
- Planförslaget förenklar orienterbarheten inom området vilket underlättar för barn att röra sig enkelt och tryggt.
- Förskolan kan ges lokaler planerade utifrån verksamhetens behov i motsats till nuvarande lokaler som inhyses i före detta kontorslokaler.

Negativa konsekvenser bedöms bland annat vara att:

- Planförslaget lever inte upp till Boverkets rekommenderade 40 kvm friyta per barn. Bedömningen är

dock att planförslaget friyta är rimlig med tanke på dess direkta närhet till parkområdet.

- Förskolan kommer inte längre ha entré direkt ut i parken.
- Cykling kommer fortsatt ske i blandtrafik på Torsgränd, vilket inte är en lika säker lösning för barn som cykling i separata körfält.
- Förslaget visar inte på hur äldre barns och ungdomars behov kan tillgodoses.

Rekommendationer för fortsatt process är att involvera fler ungdomar i planeringen av utemiljöerna samt fortsätta planeringen av förskolan i dialog med förskolan Röhran.

Sociala konsekvenser

En socialt värdeskapande nuläges- och konsekvensanalys har tagits fram för att identifiera värden att bevara eller stärka alternativt brister att åtgärda genom planförslaget. Vissa av dessa är utom detaljplanens rådighet, men belyses som rekommendationer till processen för planens genomförande.

Planförslaget visar bland annat på goda förutsättningar för:

- barn att enkelt röra sig i kvarteret
- en ökad tillgänglighet till Sabbatsbergsparken samt att dess kvaliteter lyfts fram och stärks som identitetsbärare för området
- en förbättrad orienterbarhet i området
- offentliga platser och sociala ytor som passar flera grupper
- aktiverade gaturum som uppmuntrar flöden av människor
- goda vistelseytor på bostadsgården
- ett stort antal lokaler vilket aktiverar omgivande gaturum samt skapar möjlighet och plats för föreningslokaler

Bland de negativa aspekterna på förslaget förutom konsekvenser för de enskilda boende i befintliga lägenheter bedöms det finnas en risk för att:

- uteplatser och balkonger mot gården riskerar att störas av förskolans användning av gården, vilket kan leda till konflikt.
- äldre barns och ungdomars behov inte tas till vara då förslaget inte visar på platser riktade specifikt till dessa.
- hyresnivån för de nyproducerade hyresrätterna kommer vara högre än dagens nivå vilket påverkar vilka som kommer ha möjlighet att bo i kvarteret.

Tidplan

Samråd 24 maj – 4 juli 2022

Granskning 5 juni – 2 juli 2024

Antagande Q3 2024

Genomförande**Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Fastighetsägaren ansvarar för samtliga genomförandefrågor inom planområdet samt erforderlig återställning och ombyggnation av anslutande gata och parkmark samband med planens genomförande. Detta ska ske i dialog med staden och enligt stadens krav.

Staden, genom exploateringskontoret, svarar för framtagande av erforderliga avtal. Genomförandet av detaljplanen regleras genom exploateringsavtal mellan staden och fastighetsägaren. Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän plats inom och i anslutning till planområdet.

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan staden och fastighetsägaren före detaljplanens antagande. Avtal mellan fastighetsägaren och SVOA om rätten att dra ledningar inom garaget ska tecknas före detaljplanens antagande.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 7683 och P2002- 17085 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planförslaget omfattar fastigheten Silverskopan 3 som ägs av AFA Försäkring Tjänstepensionsaktiebolag samt fastigheten Vasastaden 2:99 som ägs av Stockholms stad.

Användning av mark

Marken inom planområdet avsätts i huvudsak som kvartersmark. Planen möjliggör bostads-, parkerings- centrum- och skoländamål samt teknisk anläggning inom kvartersmark. Inom allmän plats medges användningen gata. Rätten till allmän gångväg inom område markerat med x kan säkras genom servitut.

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär en reglering av fastighetsgränserna i planområdets nordvästra del där en del av fastigheten Vasastaden 2:99 överförs till fastigheten Silverskopan 3. Planförslaget möjliggör även att fastigheten delas, både traditionellt och genom tredimensionell fastighetsbildning.

Ledningsrätter

En ledningsrätt föreslås som u-område. Rätten till allmänna ledningar inom område markerat med u kan säkras genom ledningsrätt eller servitut. Inom garage under mark avgränsas u-området i höjdlid av nivå på överkant golv samt underkant takbjälklag, samt i plan av läget för innerkant av garagets yttervägg och 1,6 m in från denna. Om garaget inte byggs ska ledningarna vara placerade i kulvert med access från husets källarvåning.

Markreservat för allmän gångtrafik

På fastigheten föreslås två markreservat för gångtrafik som x-områden. Det ena löper längs fastighetens västra sida och kopplar ihop Torsgatan med Torsgränd samt ansluter till Sabbatsbergsparkens och Klarahusets trädgårds befintliga gångvägar. Det andra löper längs fastighetens östra sida och medför en bredare allmän gångväg längs Torsgränd.

Servitut

Ett servitutsavtal behöver upprättas mellan Ellevio och fastighetsägaren som säkrar Ellevios åtkomst till elnätstationen i garaget. Ett servitutsavtal behöver upprättas mellan staden och fastighetsägaren som säkrar allmänhetens tillgång till de gångvägar som i plankartan markerats med x.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Anslutning till vatten och avlopp samt omläggning av ledningar på kvartersmark ska bekostas av byggaktören.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Fastighetsägaren ska ersätta staden för de ytor som överförs från stadens fastighet. Detta regleras i avtal mellan fastighetsägaren och Exploateringskontoret.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten genomför erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

El och tele m.m.

Erforderliga kostnader för åtgärder gällande anslutning till elnät samt byggnation av ny nätstation bekostas av fastighetsägaren.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Kostnader för åtgärder gällande skydd mot översvämning samt sanering av mark bekostas av fastighetsägaren.

Grönkompensation

Fastighetsägaren ska ersätta staden för det träd som står på stadens mark och som behöver tas ned för genomförande av planförslaget så att ett nytt träd kan planteras.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Anslutning till befintliga vatten-, spill-, och dagvattenledningar samt omläggning av ledningar på kvartersmark skall bekostas av byggherren.

Dagvatten

Den planerade kvartersmarken utformas med gröna och fukthållande ytor som ska säkerställa en fördröjning av 20 mm nederbörd enligt stadens dokument Dagvattenhantering Åtgärdsnivå (2016). Övrigt dagvatten leds via invändiga ledningar till stadens ledningsnät. Ett förslag för utformningen av dagvattenhanteringen har tagits fram för planområdets olika delar.

Marken höjsätts så att avrinningen sker i riktning mot växtbäddar, gräsytor, skelettjord samt dike så att en uppsamling av dagvattnet kan ske. Där det inte är möjligt att avleda dagvatten ytligt så ska dagvatten samlas upp i ledningar/brunnar för att sedan ledas vidare till kassetmagasin. Magasinen kan anläggas med öppen botten för att möjliggöra perkolation till grundvattnet.

Dagvatten från innergården samt taken som lutar in mot gården avleds till nedsänkta planteringsytor med bräddningsbrunnar som ansluts mot dagvattenservis. Dagvatten från tak som lutar ut mot allmän platsmark eller förgårdsmark leds där det är möjligt till vegetation, annars via ledning till underjordiska fördröjningsmagasin i förgårdsmark. Hårdgjorda ytor på förgårdsmark västerut avleds mot dike samt vegetation.

El/Tele

Ny byggnad ansluts till befintliga nät och infrastruktur vad gäller el/tele samt en ny nätstation som ersätter befintlig inom Silverskopan 3.

Fjärrvärme

Nya byggnader ansluts till befintliga nät och infrastruktur vad gäller fjärrvärme, fjärrkyla och gas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.