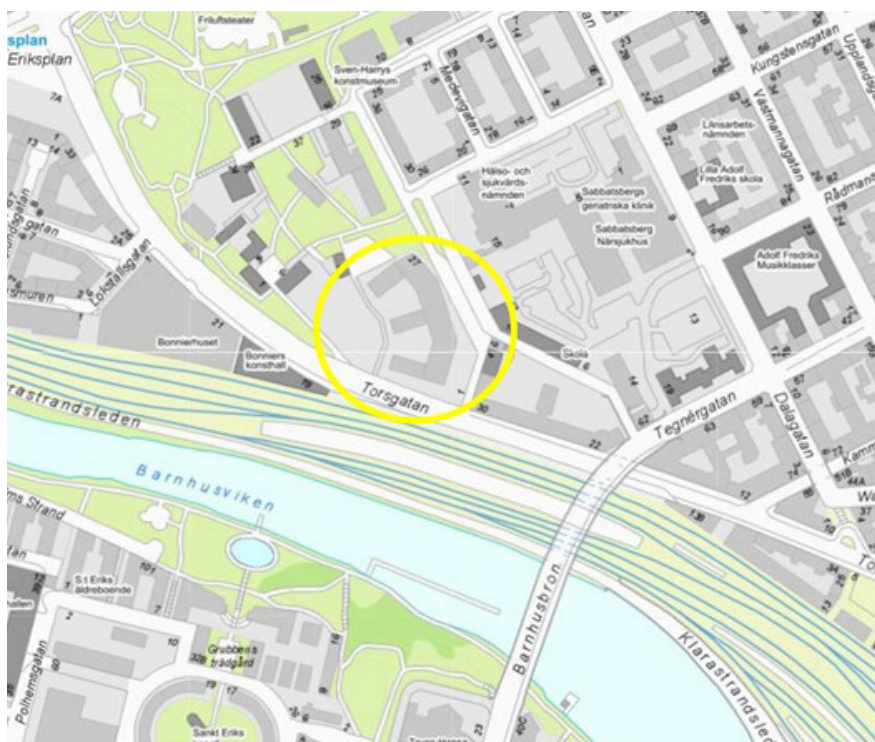


## Granskningsutlåtande

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

**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)

## Innehåll

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Inledning .....</b>                                       | <b>3</b>  |
| Förslagets syfte och huvuddrag.....                          | 3         |
| Sammanfattning av granskningen .....                         | 3         |
| <b>Föreslagna förändringar.....</b>                          | <b>4</b>  |
| <b>Sammanfattade synpunkter .....</b>                        | <b>6</b>  |
| Allmänt om planförslaget .....                               | 6         |
| Arkitektur och gestaltning.....                              | 7         |
| Kulturmiljö .....  | 9         |
| Park, natur och vatten.....                                  | 12        |
| Trafik .....   | 13        |
| Teknisk försörjning.....                                     | 14        |
| Hälsa och säkerhet .....                                     | 18        |
| Miljö- och klimataspekter .....                              | 21        |
| Social hållbarhet .....                                      | 25        |
| Olägenheter för privatpersoner och övriga intressenter ..... | 25        |
| <b>Remissinstanser utan synpunkter .....</b>                 | <b>28</b> |
| <b>Sammanvägt ställningstagande .....</b>                    | <b>28</b> |

## Inledning

### Förslagets 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 förvärfvas från Stockholm stad.

### Sammanfattning av granskningen

#### Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 24 maj och den 4 juli 2022. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4 och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Vasastan lördag den 28 maj 2022. Samrådsmöte hölls dag den 15 juni 2022 i lokal Kungsträdgården, Fleminggatan 4 där cirka 20 personer närvarade.

#### Hur granskningen bedrivits

Granskning för aktuell detaljplan pågick mellan den 5 juni och den 2 juli 2024. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Granskningsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4, och på stadsbyggnadskontorets hemsida.

## Huvudsakliga synpunkter

Under granskningsperioden inkom det totalt 31 yttranden till stadsbyggnadskontoret. Dessa yttranden berörde framförallt buller, risk, miljö, dagvatten samt kritik kopplat till rivningen av det befintliga bostadshuset.

Från länsstyrelsen inkom synpunkter som berörde miljö kvalitetsnormer för vatten, buller och risk. Länsstyrelsen delade stadsbyggnadskontorets bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Från andra remissinstanser inkom synpunkter om dagvatten, buller och kulturmiljö. Från de privatpersoner som yttrade sig under granskningsperioden så inkom synpunkter om kulturmiljö, olägenhet för grannar och hållbarhet kopplat till rivningen av det befintliga bostadshuset.

## Sammanvägt ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget bidrar till översiktsplanens utvecklingsstrategier för Sabbatsbergsområdet om att stärka kopplingar och det offentliga rummet samt bidrar till att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Planförslaget möjliggör goda stadskvaliteter, goda boendemiljöer och en god förskolemiljö. Nya kopplingar och platser skapas och gaturum aktiveras. Planförslaget inordnar sig i stenstadens skala och bebyggelsestruktur och anpassas samtidigt till Sabbatsbergs karaktäristiska topografi och gröna värden. Vidare stärker och värnar förslaget den värdefulla kulturmiljön i Sabbatsbergsparken genom att rama in och tillgängliggöra dess kvaliteter.

Slutligen anser kontoret att planförslaget tillskapar stadsbyggnadsmässiga förtjänster som förankrar Sabbatsberg med sin omgivning samt bidrar till en trygg och levande del av staden.

## Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under granskningen har följande utredningar kompletterats samt reviderats i planbeskrivningen:

- Dagvattenutredningen har förtydligats och kompletterats.
- Ytterligare markprovtagning har genomförts för att lokalisera källan till PFAS. Detta för att hindra spridning av förorenat grundvatten utanför planområdet.
- Möjligheterna att utforma bostäder vid bullerutsatta fasader är illustrerade och tydliggörs i planbeskrivningen.

- På plankartan finns en allmän skyddsbestämmelse som reglerar att byggnaden ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4mm/s vid fordonspassage. Det är förtydligat i planbeskrivning att en långtidsmätning av vibrationer från järnvägen behöver utföras inför kommande bygglovsprocess. Byggaktören ska i bygglovsansökan redovisa vart den allmänna bestämmelsen behöver tillämpas.

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att:

- U-området ska förläggas i mark om garage ej byggs.
- Parkeringsgaraget ska byggas med en minsta rumshöjd om 2,5 m.
- Planbestämmelser kopplat till risk med hänsyn till närhet till led för farligt gods utökas för att omfatta hela fasaden mot Torsgatan.
- Lokaler för centrumändamål ska finnas i entrévåning mot Torsgatan samt norra hörnet mot Torsgränd.  
Användningsbestämmelsen C2 läggs till för att säkra lokaler för centrumändamål i dessa lägen.  
Användningsbestämmelsen C1 läggs till för att förtydliga att centrumanvändning enbart får finnas i entrévåning mot gata eller allmänt gångstråk.

Dessa ändringar bedöms vara mindre revideringar och i huvudsak av redaktionell karaktär varpå planförslaget därmed inte bedöms behöva granskas på nytt.

## Sammanfattade synpunkter

Nedan redovisas sammanfattningar av de synpunkter som inkom under granskningen ämnesvis. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. Inkomna synpunkter i ärendet kan återfinnas på stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4.

### Allmänt om planförslaget

*Bostadsrättsföreningen Torsgränd 4* är väl införstådd i planerna som finns för Sabbatsbergsområdet och är positivt inställda till att Stockholm Stad vill se stadsdelen utvecklas till en attraktiv och upplevelserik miljö där alla skall trivas. *Bostadsrättsföreningen* anser dock att nuvarande förslag med tillhörande utredningar inte tar hänsyn till de två byggnader som Castellum avser uppföra på innergården till Öskaret 2. Därför har inte nuvarande analys och förslag ett helhetsperspektiv på dess effekter på området.

*Två privatpersoner* ser positivt på att kvartersstaden förlängs mot parken och att området får fler publika lokaler. En av personerna önskar lägga till en publik lokal i hörnet uppe mot Sabbatsbergsområdet.

*Tre privatpersoner* anser att förslaget innebär en klar förbättring av nuvarande miljö och ser emot genomförandet.

*Flera privata personer* och *Hyresgästföreningen Norrmalm* motsätter sig det nya planförslaget och anser fortfarande att ett bevarande och en varsam renovering av Torsgränd 3-27 är det enda självklara alternativet istället för rivning.

*De andra privatpersonerna* och *lokala hyresgästföreningen Sabbatsberg 22* påstår att inga tekniska brister eller byggfusk har noterats i utredningarna som skulle leda till rivningsbehovet av de befintliga husen. *Privatpersonerna* hänvisar till diarieförda konsultrapporter av Tyréns och Sweco som kom fram att fastigheten är i behov av underhåll och renoveringar.

*En privatperson* undrar varför kravet på lokaler i bottenvåningen har tagits bort mellan samråd och granskning. *Hen* anser att lokaler i ett nytt kvarter i innerstan, mitt i en park, kan bli nya målpunkter för stadens alla invånare. *Hen* påstår att när behovet av entréutrymmen, cykel-, barnvagns- och miljörum slutgiltigt har räknats ut, kommer inte många kvadratmeter finnas kvar för lokaler i bottenvåningen. *Privatpersonen* anser att bestämmelserna behöver anpassas därefter, som det var i samrådsskedet.

*Hyresgästföreningen Norrmalm* föreslår att istället för att riva kvarteret, kan vissa lokaler i markplan byggas om för småskalig service, såsom caféer, butiker och verkstäder. *Föreningen* menar att detta bör samordnas med den planerade byggnationen i Sabbatsbergsområdet ovanför Silverskopian, för att underlätta rörelse genom området. *Föreningen* menar också att stora kontors- eller hotellbyggnader inte bör uppföras, eftersom sådana redan är överrepresenterade och inte gynnar stadslivet.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret delar inte Bostadsrättsföreningen Torsgränd 4s yttrande gällande att analys och förslag saknar helhetsperspektiv på vilka effekter förslaget kommer att få för området. Stadsbyggnadskontoret anser att utredningar och planförslag har tagits fram på ett adekvat sätt. Utredning av både sol- och dagsljus har gjorts för de fasader som påverkas av aktuellt projekt.*

*Stadsbyggnadskontoret delar synpunkter gällande behovet av publika centrumlokaler i kvarteret. Planförslaget har justerats så att lokaler för centrumändamål säkras mot Torsgatan och i kvarterets norra hörn mot Torsgränd. Kontoret noterar synpunkten om att hotell- och kontorsbyggnader inte bör uppföras. Planen möjliggör bostäder, centrum, förskola och parkering men inte hotell eller kontor.*

*Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna gällande rivningsbehov och möjlighet till bevarande, renovering och ombyggnad. Kontoret vidhåller att rivning och nybyggnad i enlighet med planförslaget skulle ge stora mervärden till staden och platsen. Dessa mervärden bedöms inte vara möjliga att uppnå genom bevarande, renovering och ombyggnad.*

#### Arkitektur och gestaltning

*Norrmalms Hembygdsförening* motsätter sig rivningen av de befintliga byggnaderna inom Silverskopian 3. *Föreningen* anser att området och byggnaderna är arkitektoniskt värdefulla och tekniskt fungerande. Husen har uppmärksammats i byggnadshistoriska verk, nominerats till Kasper Salin-priset och därför anses av *föreningen* som bevarandevärda.

*Rådet för skydd för Stockholms skönhet* anser att vissa ytterligare justeringar av förslaget skulle vara välgörande, till exempel avlägsnandet av gårdsflyglarna och indelningen av kvarteret i fler fastigheter. *Skönhetsrådet* menar att eftersom en stor del av gårdsytan kommer att utgöras av en förskolegård riskerar de boende få mindre kvalitativ yta till sitt förfogande. *Rådet* uppskattar att barnens utemiljö ökar i relation till befintlig förskolegård men anser



att ett avlägsnande av gårdsflyglarna i kvarteret bör beaktas. Utan gårdsflyglar skapas ett storgårdskvarter som i sin generalitet bättre kan möta varierande behov för framtiden. Rådet menar att på så sätt bli kvarteret inspirerat av Lindhagen längs gatusidan medan gårdssidan tar upp Hallmans idéer.

I övrigt tillstyrker *Skönhetsrådet* förslaget till detaljplan och tycker att förslaget utgör ett positivt tillskott i Vasastaden. *Två ledamöter* reserverade sig mot beslutet med hänsyn till den föreslagna bebyggelsestrukturens påverkan på Sabbatsbergsparken och stadsbilden. De menar att en renovering och fastighetsutveckling är möjlig.

*En privatperson* skulle gärna se att en till våning lades till samt en större variation i fasadens färgsättning, både inom kvarteret och i jämförelse med grannhuset på Torsgatan.

*Norrmalms Hembygdsförening* motsätter sig våningsökningen som skedde efter samrådet. *Föreningen* anser att denna höjning, som tillkom med cirka 50 lägenheter, gör kvarteret för dominant i förhållande till den historiska byggnaden. Den extra våningen upplevs som ett brott mot kvarterets balans i förhållande till omgivningen.

*Norrmalms Hembygdsförening* ser mycket positivt på den arkitektoniska utformningen av det nya kvarteret, men är tveksamt till behovet att riva ett funktionsdugligt kvarter. *Föreningen* ifrågasätter om behovet av 150 nya lägenheter rättfärdigar en så omfattande förändring.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret* delar synpunkten att förslaget utgör ett positivt tillskott till stadsdelen och ser likaså positivt på den arkitektoniska utformningen så som den föreslås och regleras med planbestämmelser.

*Stadsbyggnadskontoret* noterar också synpunkterna med invändningar mot att befintlig bebyggelse rivs. I avvägningen mellan att bevara befintliga byggnader och att möjliggöra för föreslagen bebyggelse bedömer kontoret att värdet som den nya bebyggelsen kan bidra med på platsen samt möjligheten till en betydande ökning av nya bostäder väger tyngst. Kontoret ser också positivt på att underlätta för nödvändigt saneringsarbete på fastigheten.

*Stadsbyggnadskontoret* noterar synpunkt gällande bostadsgårdens storlek och kvalitet men anser att tätheten motiveras av det centrala läget. Kontoret bedömer också att närheten till park och andra offentliga platser ger de boende ytterligare möjlighet till utevistelse. Gården av privat karaktär på kvarterets insida kompletteras också av en gård med offentlig karaktär som också ger ett tydligare möte



*med Sabbatsbergsparken. Vidare anser kontoret att gårdsflyglarna inte stör stadsbilden.*

*Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkter gällande byggnadernas våningsantal och färgsättning. Kontoret anser att föreslagna planbestämmelser kring byggnadernas höjd och kulör är väl avvägda och bedömer att de säkrar att byggnaderna kommer gestaltas på ett bra sätt, både i sitt sammanhang närmast kring kvarteret och som del i stadsfronten mot Barnhusviken.*

## **Kulturmiljö**

### **Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse**

*Kulturförvaltningen* vidhåller tidigare framförda synpunkter att byggnadskroppen i den del som gränsar till de äldsta husen, särskilt delen mot Valentinhuset, bör utgå för att bättre värna platsens kulturhistoriska värden men att planen i övrigt kan tillstyrkas.

*En privatperson* anser att den befintliga bebyggelsen är mycket bättre anpassad till den kulturhistoriska miljön i Sabbatsbergsparken, och att de planerade nya husen är för höga och dominanta.

*Flera privatpersoner* uttrycker att den befintliga fastigheten har stora bevarandevärden när det gäller dess arkitektur och anslutning till kulturlandskapet samt att de generösa gröna områden som omger fastigheten är en naturlig koppling till Vasaparken.

*Bostadsrättsföreningen Torsgränd 4* anser att Sabbatsbergsområdet är en för Stockholms innerstad ovanlig miljö där kulturhistoriska värden är värda att bevara. *Bostadsrättsföreningen* anser att det är olyckligt att programarbetet för området har delats upp i fyra delar, eftersom detta innebär en risk för bristande helhetssyn och i förlängningen en exploatering som förstör viktiga värden i området. *Bostadsrättsföreningen* anser att förslagets volym och utformning inte harmoniserar väl med omgivningen. *Föreningen* önskar att huskroppens volym, höjd och närhet till Torsgränd 4 omarbetas och anpassas bättre till den befintliga kulturhistoriska miljön.

*Bostadsrättsföreningen* framför att träden är den enda historiska kvarlevan av det gamla området och att värdefulla träd med högt bevarandevärde måste sparas och underhållas.

*Bostadsrättsföreningen* hänvisar till Swedish Portal for Climate Change Action "Trees in an urban environment" (2018) för att visa hur träd kan bevaras och integreras i modern stadsplanering.

*Bostadsrättsföreningen* bifogar en bild med historisk vy på Torsgränd med träden som har överlevt fram till idag.

*Den lokala hyresgästföreningen Sabbatsberg 22* påstår att rivningen av kvarteret innebär en förstörelse av betydande kulturhistoriska

och arkitektoniska värden, och hänvisar till den antikvariska konsekvensanalysen från Nyréns Arkitektkontor samt tidskriften *Arkitektur* 1/1982 för att stödja sitt påstående. *Föreningen* anser att det föreliggande förslaget skulle få negativ inverkan på Sabbatsbergsparken och dess kulturskyddade byggnader, genom en tung och massiv bebyggelse som präglas av en slutenhet, till skillnad från dagens öppenhet och tillgänglighet.

*Norrmalms Hembygdsförening* understryker att den befintliga bebyggelsen är en variant av 'hus i park', vilket innebär en väl genomtänkt övergång från stenstaden till Sabbatsbergsparken och Vasaparken. *Föreningen* påpekar att om det befintliga kvarteret rivs, försvinner en årsring som var typisk för decennieskiftet 1970/1980.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret delar delvis synpunkterna att förslaget innebär negativa konsekvenser för kulturhistoriska värden. Detaljplanen innebär att en årsring försvinner, en skalförändring i mötet med den småskaliga historiska miljön och att en del av områdets värdebärande grönstruktur försvinner. Stadsbyggnadskontoret delar däremot inte synpunkterna att byggnader i förslaget inte harmoniserar med omgivningen, är för höga, för dominanta, placeras för nära, att delar bör utgå eller att förslaget är illa anpassat till platsen och till den kulturhistoriska miljön. Kontoret anser att planförslaget inordnar sig i stenstadens skala och bebyggelsestruktur och att det på ett bra sätt anpassas till Sabbatsbergs karaktäristiska topografi och gröna värden. Kontoret anser att förslaget stärker och värnar den värdefulla kulturmiljön i Sabbatsbergsparken genom att rama in och tillgängliggöra dess kvaliteter. Den samlade bedömningen utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv är att planförslaget har måttligt negativ påverkan på riksintresset. Kontoret anser samtidigt att de positiva konsekvenserna av planförslaget överväger de samlade negativa konsekvenserna.*

*Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten att det finns träd som har bevarandevärde. Planförslaget har anpassats så att de tre uppvuxna lindarna på Torsgränd, närmast Torsgatan, bevaras. Förslaget har planerats för att möjliggöra en motsvarande eller större mängd träd och grönska mot befintlig situation, och den gröna fronten mot Torsgatan bevaras med sparade gatuträd och plats för en ny trädallé. Därtill gör kontoret avvägningen att där en marksanering inte är förenlig med ett bevarande av befintliga träd, är det viktigare att avlägsna farliga gifter i marken med hänsyn till människornas, djurens och naturens hälsa.*

## Landskaps- och stadsbild

*Hyresgästföreningen Norrmalm* motsätter sig rivningen och understryker vikten att parkmiljöerna och lekplatsen värnas och utvecklas.

*Bostadsrättsföreningen Torsgränd 4* hänvisar till stadens vilja enligt översiktsplanen "komplettera med parker", "värna gröna ytor" och förstärka de gröna kvalitéerna". När en befintlig grönyta minskar, bevarandevärda träd tas bort och Torsgränd smalnas av anser *bostadsrättsföreningen* detta är motsatsen till de mål som staden sätter upp. Enligt den Kulturmiljöutredning som är utförd av Nyréns arkitektkontor utgör också vyn mot Torsgränd en sårbarhet på grund av att "den gröna förgårdsmarken skapar en mjukövergång mellan Silverskopan och Stockholms före detta Gas- och vattenledningsverkskontor".

*Bostadsrättsföreningen* hänvisar till White Arkitekters rapport Social Värdeanalys. *Bostadsrättsföreningen* anser att entréerna mot Sabbatsbergsområdet ska öppnas upp från Torsgatan och Torsgränd ska utvecklas till ett grönt uterum genom att bibehålla grönytor och bevarandevärda träd. Vidare föreslår *bostadsrättsföreningen* att inte flytta den nya fastigheten närmre Öskaret, då den nuvarande gröna ytan kan bevaras och omvandlas till ett grönt rum. Detta skulle öka områdets attraktivitet och öka dess faktiska och upplevda säkerhet för boende och gångtrafikanter.

*Norrmalms Hembygdsförening* anser att det föreliggande planförslaget kommer att motverka en förstärkning av den nuvarande gröna och öppna karaktären i området, särskilt genom förlusten av stora träd (med stammar över 50 cm) och övergången från "hus i park" till en tätare kvartersstruktur.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret* noterar synpunkter gällande minskad grönyta, borttagande av träd samt att det är viktigt att värna, utveckla och förstärka parkmiljöer och lekplatsen intill. Kontoret bedömer att negativa konsekvenser uppstår 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 men avsikten är att nya träd ska planteras motsvarande den mängd som behöver tas bort för genomförandet av planen vilket på sikt innebär en bra kompensation. Med föreslagen utformning exponeras och tillgängliggörs också parken mer vilket kontoret anser är en viktig positiv utveckling. Kontoret har tidigare framfört att planeringen av planens påverkan på parken har skett i dialog med stadens övriga förvaltningar för att möjliggöra en bra helhetsupplevelse i parken och mötet med stadens mark. En av utgångspunkterna för

*planförslaget har varit att värna befintlig lekplats och parkmiljön. Kontoret gör bedömningen att förslaget värnar och stärker dessa genom ett tydligare möte med parken och ytterligare anslutningar för gående.*

*Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkter gällande att Torsgränd smalnas av, att grönskan är viktig för vyn mot Torsgränd och att den nuvarande gröna ytan där skulle kunna bevaras och utvecklas till ett grönt rum för en attraktivare och säkrare plats. Vidare noteras synpunkt om att öppna entréer till Sabbatsbergsområdet från Torsgatan och synpunkter som motsäger rivning och en övergång från "hus i park" till en tätare kvartersstruktur. Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget på ett mycket bra sätt stärker offentligheten i området, tillskapar aktiva entrévåningar och tydligt definierade gaturum, bidrar med ökad trygghet och trivsel samt tillskapar en tillgänglig koppling mellan Torsgatan och Sabbatsbergsplatån. Entréplatser bjuder in och skapar siktlinjer till parken med sin kulturhistoriskt värdefulla institutionsbebyggelse. Torsgränd blir mindre av en bakgata med entréer som vänder sig mot gatan och bevarandet av de tre uppvuxna lindarna ger gaturummet en fortsatt lummig, grön inramning. Bebyggelselinjen mot Torsgatan flyttas ut jämfört med dagens läge, men förläggs med en distans för att medge trädplantering. Detta gör att den gröna fronten som möter Barnhusviken kan bibehållas vilket underlättar läsbarheten av områdets kulturhistoriska kontext.*

## **Park, natur och vatten**

### **Park och grönområden**

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden(MHN) noterar att fågelinventeringen till planen även utgör en artskyddsutredning, vilket bör framgå av utredningens namn. MHN tillägger också att avverkning av träd inom planområdet inte bör ske under fåglarnas häckningstid eller fladdermössens fortplanteringstid, från mars till slutet av juli.*

*En privatperson undrar hur avverkningen av de uppemot hundraåriga träden i allén längs Torsgatan har beviljats av Länsstyrelsen.*

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten om namnsättning av framtagna fågelinventering samt gällande avverkning av träd. Kontoret ser ingen anledning att byta namn. Som en del av utredningen undersöks om förbud enligt artskyddsförordningen träder i kraft. Detaljplanen bedöms inte påverka någon fågelart på varken nationell, regional eller lokal nivå. Detaljplanen bedöms därmed inte strida mot artskyddsförordningen gällande fåglar.*

*Gällande avverkning av träd har en fladdermusinventering tagits fram under planarbetet. Utredningen visar på att detaljplanen inte riskerar att strida mot bestämmelserna i artskyddsförordningen. Kontoret menar därför att frågan är tillräckligt utredd och hanterad.*

*Gällande avverkning av träden i allén längs Torsgatan har Länsstyrelsen i ett beslut meddelat dispens från biotopskyddsbestämmelserna i 7 kap. 11 § miljöbalken (1998:808) för avverkning av sju träd i en allé längs med Torsgatan samt avverkning av sju träd i en allé längs med Torsgränd.*

## **Trafik**

### **Gång- och cykeltrafik**

*Bostadsrättsföreningen Torsgränd 4 anser att Torsgränd inte bör smalnas av då det minskar sikten och ökar risken för trafikolyckor. Redan idag kör många bilar snabbt upp och ned för gränden. Bostadsrättsföreningen noterar att det är en fara för gångtrafikanter allmänt och i synnerhet för barn som korsar Torsgränd på väg till skolan. I samband med en ombyggnad av Silverskopan kommer antalet barn i området att öka. Bostadsrättsföreningen föreslår att skapa en stark och inbjudande koppling till Sabbatsbergsområdet för gående och cykeltrafik genom att komplettera Torsgränd med cykelstråk. Vidare önskar bostadsrättsföreningen komplettera bilvägen med farthinder för att hålla ned hastigheten för bilar.*

*Norrmalms Hembygdsförening är kritisk mot hanteringen av frågan om gångförbindelsen mellan Torsgatan och Torsgränd, trots att detta nämns dubbelt i planens syfte. Föreningen uttrycker att i det föreslagna planområdet planeras en gångväg mellan Torsgatan och Torsgränd/Hälsobrunnsgatan vars vidare koppling nordöst idag saknas. Den norra delen slutar vid en två meter hög mur då frågan om gångstråk från sjukhusområdet har skjutits upp och därmed inte säkrats i den översiktliga planen för Sabbatsbergsområdet. Dessutom har en tidigare gångförbindelse mellan Hälsobrunnsgatan och sjukhusområdet tagits bort i verkligheten, men finns fortfarande kvar på plankartan.*

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna gällande utformningen av Torsgränd. Planförslaget är utformat för att skapa bättre och tryggare förutsättningar för gående. Cykling planeras fortsatt ske i blandtrafik längs med Torsgränd. I södra delen mot Torsgatan tillskapas ett allmänt gångstråk längs med fasaden för att möjliggöra rörelser på bägge sidor om körbanan, vilket är en förbättring mot idag. I norr separeras körbanan mot gångbanan med en möbleringszon med träd och växtlighet, vilket blir*



*motsvarande den lösning som finns idag. En inbjudande entréplats planeras i mötet mellan Torsgatan och Torsgränd.*

*Stadsbyggnadskontoret anser att frågan om farthinder inte är möjlig eller önskvärd att reglera i detaljplanen. Planförslaget omöjliggör inte heller att trafiksäkerhetsåtgärder kan tillkomma om behov uppstår i framtiden.*

*Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkter kring gångvägen längs fastigheten mot Sabbatsbergsparken, och kan delvis hålla med om att det är olyckligt att det i dagsläget inte är möjligt att förlänga stråket norrut över sjukhusområdet. Kontoret anser däremot att den nya gångkopplingen har andra fördelar – nya anslutningar till Sabbatsbergsparken och Klarahusets trädgård, en tillgänglig koppling genom parken och nya platsbildningar längs stråket för gatuliv och planteringar. Planförslaget förhindrar inte en framtida ombyggnation och förlängning av Kungstensgatan vid en utveckling av Sabbatsbergsplatån.*

## **Teknisk försörjning**

### **Vattenförsörjning, spillvatten**

*Stockholms Vatten och Avfall (SVOA) är kritiska mot formuleringen av planbestämmelsen u2 då det blir en kostsam kulvertlösning om garaget inte byggs. SVOA anser att planbestämmelsen u2 bör omformuleras så att det framgår att om garaget inte byggs ska u-området istället vara 6 m brett och avgränsas mot byggnaden med x-området. SVOA noterar även att om garaget inte byggs, skulle ledningarna hamna på gården, huvudsakligen inom gångstråket. Vidare saknar SVOA en utförandebestämmelse gällande den minsta fria höjden i det möjliga garaget. Bestämmelsen ska fastställa att den minsta fria höjden är 2,5 m hela vägen fram till och inom det aktuella u-området inom garaget. Den fria höjden får inte understiga detta mått, annars kan inte SVOAs fordon ta sig in. Detta måste säkerställas i plankartan som är juridiskt bindande.*

*SVOA noterar att om befintliga VA-serviser inte kan användas ska ny anslutning av spillvatten- och dagvattenledningar från fastigheten ske till befintlig kombinerad avloppsledning i Torsgatan och vattenledning från fastigheten till befintlig vattenledning i Torsgatan. Spillvatten kan även anslutas till den planerade kombinerade avloppsledningen genom fastigheten. Dagvatten från fastigheten får ej anslutas till den kombinerade planerade avloppsledningen genom fastigheten utan dagvattenledning måste dras fram till fastighetsgräns mot Torsgatan för att möjliggöra anslutning till eventuell framtida dagvattenledning i Torsgatan.*

*SVOA informerar om att avledning av spillvatten med självfall ej tillåts för våningsplan belägna under omgivande marknivå, varför*

en intern pumpstation kan komma att behövas. Sådan intern pumpstation bekostas ej av SVOA. Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar trycknivå +50 m. Vid normalt anordnande av installationen kan det innebära att intern tryckstegring erfordras för tappställen över nivån +35 m. Sådan tryckstegring bekostas ej av SVOA.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret delar synpunkterna gällande behovet av att förtydliga förutsättningarna att anlägga och underhålla nya VA-ledningar i plankartan. Planbestämmelsen u2 som reglerar markreservat för allmännyttiga ledningar har justeras genom tillägget att ledningar alternativt kan förläggas i mark och u-området avgränsas då av utsida yttervägg och 6 meter ut från denna. En utformningsbestämmelse läggs till som anger att garaget ska uppföras med en lägsta rumshöjd om 2,5 meter för att möjliggöra angöring med servicefordon.*

*Stadsbyggnadskontoret noterar övriga synpunkter från SVOA och bedömer att dessa kan hanteras av fastighetsägaren i kommande process samt i avtal mellan fastighetsägaren och SVOA.*

#### Dagvatten

SVOA anser att information om lokalt åtgärdsprogram för Mälaren-Ulvsundasjön saknas och bör läggas till dagvattenutredningen. Det ska även tydligt framgå om planen påverkar framtida utbyggnadsplaner uppströms eller nedströms planområdet. SVOA anser att föreslagen skyfallshantering behöver säkerställa att avledning till ledningsnätet inte sker utan strypning till av SVOA accepterat flöde. Skyfallshanteringen behöver därför förtydligas i planhandlingar och utredas vidare. SVOA noterar att flöde efter åtgärder saknas för 10-årsregn utan klimatkoefficient och bör läggas till. SVOA påpekar att avvattningsplanen kan med fördel uppdateras med mer information, som efterfrågas i checklistan.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret noterar SVOAs synpunkter gällande behovet att komplettera dagvattenutredningen på ett flertal punkter. Dagvattenutredningen har förtydligats och kompletterats med information och slutsatser. Planen bedöms inte bli påverkad av framtida utbyggnadsplaner uppströms och kommer inte påverka planer nedströms negativt då planförslaget förbättrar den befintliga situationen.*

*Stadsbyggnadskontoret noterar kommentaren om att föreslagen skyfallshantering behöver säkerställa att avledning till ledningsnätet görs med av SVOA accepterade flöden. Det är*



*förtydligat i planbeskrivningen att ledningsnätet dimensioneras för ett 20 års regn med klimatfaktor 1,25. När ledningsnätet är fullt kommer vattnet att brädda ytligt och inget skyfall kommer således avledas till ledningsnätet då det inte har kapacitet för det.*

## **EI/Tele**

*Ellevio anser att förslag på placeringar av nätstationen bör diskuteras i nära samarbete med områdesansvarig på Ellevio och att det är viktigt att stämma av placeringen i ett tidigt skede för att säkerställa funktions- och säkerhetskrav uppfylls.*

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Stadsbyggnadskontoret noterar Ellevios synpunkter och anser att placeringen av elnätstationen har stämts av i ett tidigt skede och fastställts på plankartan. Avtal mellan fastighetsägaren och Ellevio har upprättats.*

## **Avfallshantering**

*Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) anser att angöring och framkomlighet samt placering av dockningspunkter för mobil sopsug och kopplingar för fettavskiljare fortsatt är viktiga att beakta under planarbetet. I planbeskrivningen saknar SVOA information om vilka fraktioner som planeras hanteras i de olika insamlingssystemen, var dockningspunkten för tömning av mobil sopsug planeras placeras samt hur avfall och fett från fettavskiljare för planerade lokaler och förskolan kommer att omhändertas.*

Då planen innehåller cirka 300 bostäder, en förskola och ett antal kommersiella lokaler rekommenderar SVOA fler än en dockningspunkt. SVOA påpekar att placering av dockningspunkter på allmän platsmark endast får ske efter godkännande från trafikkontoret. Vid placering i fasader ska avståndskrav och utformning av dockningspunkter och angöringsplatser följa stadens riktlinjer för mobil sopsug.

*SVOA påpekar att alla verksamheter som riskerar att släppa ut mer fett än vad normalt hushållsavloppsvatten innehåller (bl.a. förskolor, caféer och restauranger) måste ha en typgodkänd fettavskiljare installerad för att förhindra att fett släpps ut i avloppsnätet.*

Angöringsplats för tömning av fettavskiljare behöver planeras tidigt under planarbetet, och slangdragningen mellan kopplingspunkten och hämtfordonet bör vara högst 10 meter för att säkerställa en god arbetsmiljö. Slangdragning får inte ske så att det innebär dragning i trappor, genom trånga passager, buskar, staket eller andra hinder.

Vidare anser SVOA att vid angöring med hämtfordon ska tillfartsväg och eventuell vändmöjlighet ges tillräckligt med

utrymme enligt stadens riktlinjer. Behovet av lastplats/p-förbud ska hanteras i ett tidigt skede. Vid fastställandet av placeringen för dockningspunkter bör planeringen för eventuella framtida cykelbanor beaktas för att säkerställa ohindrad tömning.

*SVOA* påpekar även att system för insamling av grovavfall alltid ska planeras in vid nybyggnationer, exempelvis genom att dimensionera för plats i miljörum eller genom att utforma en uppställningsyta för container på kvartersmark.

*SVOA* hänvisar till mått, krav och riktlinjer kring utformning av mobil sopsug, kärthantering och fettavskiljare i "*Projektera och bygg för god avfallshantering*."

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret har förtydligat planerad avfallshantering i planbeskrivningen så att det framgår hur hantering av hushållsavfall, matavfall, grovavfall samt övriga fraktioner planeras att hanteras. Det är inte möjligt i dagsläget att planera för mer än en anslutningspunkt för sopsugstömning men inför kommande projektering ska frågan utredas vidare tillsammans med trafikkontoret. Fettavskiljare planeras för förskolan med tömning via fasadlucka i anslutning till lastplats på Torsgränd. Vid behov av ytterligare fettavskiljare kan tömning ske via garaget alternativt i anslutning till garageinfarten. Utformning av miljörum samt angoringsvägar ska utföras enligt gällande lagkrav och riktlinjer.*

#### Skötsel, renhållning och underhåll

*Trafikkontoret* anser att anordningar kopplade till fastigheten (exempelvis sopsugslucka och eventuella luckor till skyddsrum) bör placeras på fastighetsmark och inte på allmän platsmark.

*Trafikkontoret* menar att de berörda funktionerna är sådana som innebär olägenhet för boende och för verksamheterna om de stängs av, även tillfälligt. Det skulle försvåra stadens löpande underhåll samt innebära kostnader för fastighetsägaren - både årliga avgifter och ytterligare kostnader vid behov av eventuella åtgärder som behöver ta hänsyn till dessa funktioner. Det är möjligt för fastighetsägaren att teckna ett nyttjanderättsavtal med staden, men trafikkontoret anser inte att det är något projektet fortsatt bör sträva efter.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret noterar trafikkontorets yttrande och fastighetsägaren har anpassat förslaget genom att luckor och övriga anordningar placeras på kvartersmark.*

## Hälsa och säkerhet

### Buller och vibrationer

*Länsstyrelsen* anser att kommunen behöver förtydliga planbestämmelserna för att säkerställa att trafikbullerförordningens (2015:216) krav efterlevs och att planläggning av bostäder blir lämplig med hänsyn till människors hälsa.

I samrådsskedet bedömde *Länsstyrelsen* att bostäderna riskerade att bli olämpliga på grund av omgivningsbuller. *Länsstyrelsen* angav att kommunen till granskningsskedet behövde reglera bulleranpassningen på plankartan och visa exempel på lägenhetsutformningar som uppfyller trafikbullerförordningens riktvärden.

Kommunen har infört en generell bullerplanbestämmelse till granskningsskedet, men *Länsstyrelsen* anser att denna bestämmelse behöver förtydligas i planbeskrivningen. På sidan 39 i planbeskrivningen finns i nuläget en planlösning för normalplan. Det måste framgå hur bostäderna ska utformas, inklusive vilka som måste vara genomgående och vilka som kan vara enkelsidiga och mindre än 35 kvm. Till exempel får bostäder mot Torsgatan inte vara enkelsidiga på grund av ljudnivåer över 65 dBA.

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden* anser att vibrationer från Arlandabanan behöver inkluderas i bedömningen av om det finns risk för vibrations- eller stomljudsstörningar i planområdet.

*En privatperson* anser att genomförandet av projektet, med de stora förändringarna såsom rivning och nybyggnation, kan påverka den befintliga tysta ljudmiljön som är viktig för patienter inom psykoterapiverksamheten i Vallentinhuset och dess omgivning, som angränsar till Silverskopian 3. *Privatpersonen* undrar om det finns garantier för att verksamheten kan fortgå med tanke på ljudnivåer och andra problem som kan uppstå nära en stor byggarbetsplats.

*Stockholm Vatten och Avfall (SVOA)* påpekar att buller från tömning av mobil sopsug saknas i bullerutredningen. Tömning av mobil sopsug ska uppfylla de regler och riktvärden som finns för buller. Intelligande fönster och fasader kan behöva anpassas till ljudnivån vid tömning, så att bullerstörningar kan undvikas för dem som bor i närheten av tömningspunkten. *SVOA* förordar att bullerutredningen kompletteras med buller från tömning av mobila sopsugsanläggningen.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret håller med Länsstyrelsen om behovet att förtydliga hanteringen av buller i planbeskrivningen. Ett utsnitt av ett normalplan har lagts till i planbeskrivningen som visar möjlig*

*planlösning som följer den planbestämmelse för buller som anges på plankartan samt trafikbullerförordningens krav och riktvärden.*

*Stadsbyggnadskontoret är överens med Miljö- och hälsoskyddsnämnden om att det i den kommande bygglovsprocessen ytterligare behöver utredas om markvibrationer från Arlandabanan riskerar att påverka den planerade bebyggelsen. Förtydligande information om detta har lagts till i planbeskrivningen. Då Arlandabanan ej trafikerades vid tidpunkten för långtidsmätningen av vibrationer är det inte klarlagt om påverkan sker, men övriga mätningar som gjorts visar inte på överskridande av riktvärde. En generell planbestämmelse finns på plankartan som anger att "Byggnaden ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid fordonspassage." Byggaktören ska i bygglovsansökan redovisa vart den allmänna bestämmelsen kan behöva tillämpas.*

*Stadsbyggnadskontoret noterar privatpersonens synpunkt om att buller från rivning och byggnation kan påverka ljudmiljön i Sabbatsbergsparken. En dialog med verksamhetsutövare i närområdet har initierats av fastighetsägaren för att informera om tidplan för de olika momenten samt att diskutera möjliga lösningar för att minimera störningar. Störningarna kan periodvis vara omfattande men då det sker under en begränsad tid bedöms det som acceptabelt.*

*Stadsbyggnadskontoret noterar SVOAs synpunkt om att buller från sopsugstömning bör ingå i bullerutredningen. Bedömningen är att frågan hanteras i kommande process där fönster, fasader och bjälklag ska anpassas till erforderlig ljudklass. Det gäller både för omgivande trafikbuller samt buller som uppstår i samband med sophantering.*

## **Risk**

*Länsstyrelsen anser att planhandlingarna inte säkerställer att den föreslagna markanvändningen blir lämplig med hänsyn till risken med transporter av farligt gods på intilliggande järnväg.*

*Enligt riskutredningen (Ramboll, 2024-02-21) ska fasader utföras i obrännbart material alternativt lägst brandteknisk klass EI 30 för att minska konsekvenserna av värmestrålning från till exempel en pölbrand. Länsstyrelsen bedömer att bestämmelsen om obrännbart fasadmateriel eller lägst brandteknisk klass EI 30 på endast en liten del av fasaden mot järnvägen är otillräcklig. Kommunen behöver därför antingen motivera varför reglering är tillräcklig alternativt reglera skyddsåtgärden på hela fasaden mot järnvägen.*

*Storstockholms brandförsvaret anser att riskanalysen behöver tydliggöras och därför rekommenderar komplettera den med en*

samhällsberäkning av 0-alternativet, dvs om ingenting byggs. Jämförelsen mellan 0-alternativet och planförslaget underlättar tolkningen av riskanalysen och utgör ett tydligare beslutsunderlag.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret håller med länsstyrelsen om behovet att säkerställa i planhandlingarna att planerad markanvändning blir lämplig med hänsyn till risk med transporter av farligt gods. Planbestämmelserna m1, m2 och m3 som anger skydd mot störning utökas för att omfatta hela fasaden mot Torsgatan och järnvägen.*

*Stadsbyggnadskontoret noterar Storstockholms brandförsvares synpunkt om att riskutredningen rekommenderas att kompletteras med en samhällsberäkning av 0-alternativet. Gällande vägledning anger att risk ska beräknas för den nya byggnaden och att den beräknade risken jämförs med acceptanskriterier för risk. Det ingår i den riskutredning som tagits fram under planarbetet. Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att utredningen behöver kompletteras med en jämförelse mot ett 0-alternativ.*

#### Förorenad mark

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden framför att en anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska skickas in till miljöförvaltningen i god tid innan planerad åtgärd avseende förorenad mark ska utföras.*

*Tre privatpersoner, lokala hyresgästföreningen Sabbatsberg 22, Hyresgästföreningen Norrmalm påstår att de miljö- och hälsoskäl som framhålls i planhandlingarna är felaktiga. Privatpersonerna och Hyresgästföreningen Norrmalm hänvisar till den undersökning som tagits fram av expertgrupp på beställning av staden. Det har inte dokumenterats några emissioner i inomhusluften. Även den miljötekniska undersökningen av tomten som utfördes visar att alla miljöfarliga substanser ligger under de riktvärden som finns.*

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret noterar miljö- och hälsoskyddsnämndens synpunkt gällande anmälan av planerade åtgärder kopplade till markföroreningar. 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). Inför kommande åtgärder ska en anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd sändas in till miljöförvaltningen i god tid, detta finns beskrivet i planbeskrivningen.*

*Stadsbyggnadskontoret noterar yttranden från de privatpersoner och föreningar som lämnat synpunkter gällande miljö- och hälsoaspekter kopplade till befintlig byggnad. I planbeskrivningen står bland annat att "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 påstår inte att det finns några emissioner i inomhusluften och inte heller att husets skick enskilt är orsaken till att huset planeras att rivas. Under planprocessen har en sammanvägd bedömning gjorts där husets skick är en av aspekterna. Därutöver har byggnadens stadsbyggnadsmässiga kvalitéer och brister, kulturmiljö, klimatpåverkan och planområdets markförorenningar haft påverkan på slutsatsen att gå vidare med förslaget rivning och nybyggnation.*

*Stadsbyggnadskontoret håller inte med om synpunkterna som lämnats gällande att de miljöfarliga substanser som påträffats vid miljöteknisk markundersökning ligger under de riktvärden som finns. 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. I samband med planförslagets genomförande ska hela planområdet undersökas och saneras.*

## **Miljö- och klimataspekter**

### **Hållbarhet och klimat**

*Bostadsrättsföreningen Torsgräns 4 anser att möjligheten att renovera de befintliga byggnaderna bör ses över noggrant med tanke på miljöpåverkan av att riva och bygga nytt. Föreningen hänvisar till artikeln 'Arkitekter: Vi måste bli bättre på att förändra i stället för att riva', Svenska Dagbladet, 15 juni 2022.*

*Den lokala hyresgästföreningen Sabbatsberg 22 anser att förslaget påverkar miljön negativt, inte tar hänsyn till hushållning i byggprocessen och inte tillvaratar det som redan är byggt. Föreningen adderar att byggprocessen med rivning, bortforsling och omhändertagande av rivningsmassor och tillverkning av nytt byggmaterial m.m. innebär mycket stora koldioxidutsläpp.*

*Flera privatpersoner, bostadsrättsförening Torsgränd 4, Norrmalms Hembygdsförening och lokala hyresgästföreningen Sabbatsberg 22 anser att förslaget strider mot Stockholms stads riktlinjer för klimatåtgärder, då det innebär att väl fungerande bostadshus rivs istället för att renoveras. Klimatpåverkan av*



planförslaget beräknas överstiga 11 miljoner kg CO<sup>2</sup>, utöver transporter för rivning och nybyggnation.

*Flera privatpersoner anser att planförslaget leder till avsevärd miljöpåverkan då man avser att fälla cirka 60 stora träd samt avverka av ett stort antal buskar och gräsytor. Det innebär att cirka 120 m<sup>3</sup> träd försvinner, träd som nu binder stora mängder CO<sup>2</sup> och ger möjligheter för en biologisk mångfald. Även allén mot Torsgatans skall också avverkas enligt förslaget. Den lokala hyresgästföreningen Sabbatsberg 22 instämmer med ovanstående och tillägger att Norrmalm har minst grönytor per invånare i hela landet, vilket gör det ännu viktigare att bevara de ytorna som bidrar till trivsel- och skönhetsvärden i området.*

*Norrmalms Hembygdsförening påpekar att ordet ”hållbarhet” inte nämns i planbeskrivningen, vilket antyder att hållbarhetsfrågor inte har vägts in tillräckligt i planeringen. Norrmalms Hembygdsförening anser att planförslaget bör lyfta in hållbarhetsmål i planbeskrivningen. Föreningen påpekar att rivningen av en betongstomme som skulle kunna stå i 150 år skapar enorma mängder byggavfall (ca 10 000 ton), vilket motsvarar 500 lastbilslaster. Föreningen bedömer att den nya betongstommen som ska byggas kommer att kräva ca 1 000 lastbilslaster med betong och 800 ton armeringsjärn, vilket bidrar till ytterligare negativ klimatpåverkan.*

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret noterar de synpunkter som privatpersoner och föreningar lämnat kring hållbarhet, klimatpåverkan och borttagande av träd kopplat till dess ekosystemtjänster. Staden har generellt en restriktiv hållning när det kommer till rivningar, men avvägningar görs i enskilda fall. För detaljplanen har det varit ett flertal skäl som gjort att bedömningen landat i förslaget rivning och nybyggnation. Stadsbyggnadskontoret har vägt negativ klimatpåverkan, påverkan på kulturmiljö och hänsyn till de boende mot tillskapande av fler lägenheter, stärkt offentlig miljö samt möjligheten att sanera marken från farliga ämnen. Stadsbyggnadskontoret har i detta fall sett att de positiva effekterna med nybyggnation överväger de negativa konsekvenserna.*

*Det är svårt att i klimatperspektiv kompensera för den negativa klimatpåverkan som planförslaget innebär. Stadsbyggnadskontoret förordar att projektet ska optimera återbruk samt uppföras med hållbara material och metoder. Därtill ser kontoret positiva konsekvenser för människor, djur och natur avseende att rivning underlättar sanering av markföroreningar inom planområdet.*



## Miljökvalitetsnormer för vatten

*Länsstyrelsen* anser att den föreslagna hanteringen av dagvatten kan innebära att miljökvalitetsnormerna för Mälaren-Ulvsundasjön inte följs på grund av PFAS-föroreningar. *Länsstyrelsen* ser att grundvattnet inom området är förorenat av PFAS och PAH. I genomförandebeskrivning (Niras, 2024) står det att PAH-föroreningen i grundvattnet troligen härstammar från tidigare verksamhet och jordlager med höga halter PAH. Källan till PFAS-föroreningarna i grundvatten är dock okänd, och det finns risk att föroreningarna påverkar vattenförekomsten negativt. *Länsstyrelsen* konstaterar att källan till föroreningarna inte har lokaliserats.

*Länsstyrelsen* saknar kommunens bedömning av om infiltration av dagvatten kan leda till en spridning av förorenat grundvatten till den mottagande vattenförekomsten. *Länsstyrelsen* påpekar att även om det lokala grundvattenmagasinet mestadels är begränsat till fastighetsområdet, sker hydraulisk kontakt med uppströmsområdet vid Sabbatsbergsparken och nedströmsområdet längs med sydöstra delen av Torsgränd. Grundvattnets strömningsriktning verkar vara söderut mot Barnhusviken och vattenförekomsten Mälaren-Ulvsundasjön.

*Länsstyrelsen* bedömer att en sanering av marken visserligen minskar förekomsten av föroreningarna inom planområdet, men att det kvarstår en risk för att området tillförs PFAS-föroreningar från en föroreningskälla belägen utanför och uppströms planområdet.

*Länsstyrelsen* anser därför alltså att kommunen behöver lokalisera föroreningskällan för PFAS. Kommunen måste därefter säkerställa de åtgärder som krävs, för att infiltration av dagvatten inte ska leda till en spridning av förorenat dagvatten från planområdet vidare till vattenförekomsten Mälaren-Ulvsundasjön.

## Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret* noterar länsstyrelsens yttrande gällande PFAS-föroreningar i mark och grundvatten och möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten. *Stadsbyggnadskontoret* har kompletterat planbeskrivningen och utredningar har tagits fram för att ge en tydligare bild av föroreningssituationen inom och i anslutning till planområdet.

*Ett nytt grundvattenrör har installerats inom fastigheten uppströms i grundvattnets flödesriktning. Provtagning av grundvattnet visar på förhöjda halter av PAH och PFAS som strömmar in på fastigheten och ytterligare förhöjda halter i nedströms riktning. Höga halter PAH har återfunnits vid ett flertal jordprov inom fastigheten, men PFAS har ännu inte påträffats i förhöjda halter. Framtagen utredning visar att det finns ett flertal troliga föroreningskällor*

*utanför planområdet. Eftersom PFAS-halterna i grundvattnet ökar då det passerar fastigheten kan det finnas föroreningskällor inom planområdet alternativt påverkas grundvattnet av PFAS-påslag från andra flödesriktningar utanför fastigheten. I samband med planens genomförande ska hela fastigheten undersökas och saneras.*

*Detaljplanen har inte rådighet att hantera källan eller källorna till föroreningar som ligger utanför planområdet, men fastighetsägaren ska vidta åtgärd för att minimera vidare spridning till recipient. Åtgärden innebär att utredning genomförs för att lokalisera exakta områden och förhållanden för grundvattnets utflöde från fastigheten. I dessa punkter ska aktivt kol injekteras som skapar ett underjordiskt filter där substansen absorberar föroreningen samt förhindrar vidare spridning. Följden blir en minskad föroreningsbelastning till nedströms belägen recipient.*

*Stadsbyggnadskontoret noterar även länsstyrelsens synpunkt gällande infiltration av dagvattnet. Bedömningen är att det är positivt att möjliggöra perkolation av dagvatten till grundvattnet. Genom att anlägga öppna gröna lösningar så kommer fastigheten att ha ett positivt bidrag till dagvattenhanteringen inom området där både fördröjning och rening främjas. Fastigheten bedöms inte ha en negativ påverkan på recipienterna för varken det tekniska eller det naturliga avrinningsområdet. Då marken saneras i sin helhet kommer det inte finnas föroreningar som riskerar att spridas från fastigheten, det kommer istället leda till en utspädning av det förorenade grundvattnet på fastigheten. Det förorenade grundvatten som strömmar in och genom fastigheten ligger så pass djupt att det inte riskerar människors, växter eller djurs hälsa.*

### **Miljökvalitetsnormer för luft**

*Norrmalms Hembygdsförening menar att stadens utredningar visar att det inte finns några hälsorisker inom befintlig bebyggelse och att luftmiljöutredningen i ärendet endast gäller utomhusmiljön, inte den inre luftmiljön.*

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Stadsbyggnadskontoret noterar Norrmalms Hembygdsförenings kommentar gällande luftmiljöutredningen. Det stämmer att utredningen för luftkvalitet bara avser utomhusmiljön. Luften i inomhusmiljön har utretts tidigare i samband med övriga utredningar om befintlig byggnads tekniska skick.*

## Social hållbarhet

### Jämställdhet och trygghet

*Bostadsrättsförening Torsgränd 4* påstår att Torsgränd blir en trång och mörk gränd enligt nuvarande planförslag. Den lösningen skapar otrygghet och förbättrar inte kopplingarna till Sabbatsbergsområdet vilket är ett av stadens mål. Kombinationen av en smal gränd som gör en tvär gir leder till begränsad sikt. Bostadsrättsföreningen föreslår att bibehålla nuvarande bredd som möjliggör översyn för gående och biltrafik.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret håller inte med bostadsrättsföreningen Torsgränd 4 i deras synpunkt kring upplevelsen och utformningen av Torsgränd. I planförslaget blir Torsgränd mindre av en bakgata med entréer som vänder sig mot gatan och de stora trädens bevarande ger gaturummet en fortsatt lummig, grön inramning. Kvarterets bebyggelse utmed Torsgränd förses med lokaler, bostäder och förskola i entréplan. I norr separeras körbanan mot gångbanan med en möbleringszon med träd och växtlighet, vilket blir motsvarande den lösning som finns idag. I södra delen mot Torsgatan tillskapas ett allmänt gångstråk längs med fasaden för att möjliggöra rörelser på bägge sidor om körbanan, vilket är en förbättring mot idag.*

## Olägenheter för privatpersoner och övriga intressenter

### Insyn och ljusförhållanden

*Bostadsrättsföreningen Torsgränd 4* anser att det befintliga förslaget innebär att mängden direkt solljus för de lägre våningarna på Torsgränd 4 begränsas i stor utsträckning, varav en lägenhet inte skulle få direkt solljus någon gång under året. *Föreningen* påstår att nuvarande förslag ger en överoptimistisk bild av tillgången på direkt solljus för de boende i Torsgränd 4 och 6, då man inte tar hänsyn till effekterna av den byggnad som Castellum avser uppföra på innergården till Öskaret 2. *Föreningen* hänvisar till solljusanalysen från Wolodarskis arkitekturbyrå och drar slutsatsen att byggnationen av den nya fastigheten, tillsammans med en avsmalning av Torsgränd, kommer leda till en drastisk minskning av direkt solljus för de boende i Torsgränd 4.

*Föreningen* noterar att Öskaret 2 har djupa fönsternischer och rum, vilket redan idag försämrar dagsljuset inne i lägenheterna. De anser att en sammanvägd bedömning av hur ljusförhållandena på Öskaret påverkas av byggnaderna vid Silverskopan samt den byggnad Castellum planerar på deras innergård behöver göras. *Föreningen*

varnar för att ljusförhållandena i bostäderna i Öskaret 2, särskilt på de tre nedersta våningarna, kan bli mycket dåliga.

Sammantaget kräver föreningen att ytterligare analyser görs gällande dagsljuseffekterna i bostäderna i Öskaret 2, Torsgränd 4 och 6. Särskilt gäller detta lägenheterna på de lägre våningsplanen, som enligt det nuvarande förslaget kommer att vara utan direkt solljus under större delen av året.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna från Bostadsrättsföreningen Torsgränd 4 gällande sol- och dagsljusförhållanden. Under planarbetet har planförslaget bearbetats för att minska risken för olägenhet för intilliggande fastigheter. Det innebär i detta fall en viss försämring av både sol- och dagsljusförhållanden för bostäder inom kvarteret Öskaret. Bostadsrättsföreningens påstående att någon lägenhet helt kommer sakna solljus stämmer inte även om förslaget innebär en försämring. Eftersom det i befintlig situation finns relativt stora träd runt om befintlig bebyggelse innebär det att skillnaderna i skuggpåverkan i realiteten kommer bli mindre. Utredning av både sol- och dagsljus har gjorts för de fasader som påverkas av aktuellt projekt. Inför granskning justerades byggnadens placering för att mildra negativa konsekvenser kopplat till sol- och dagsljus för intilliggande fastigheter.*

*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. Utredning visar att ingen fasad inom Öskaret som påverkas av aktuellt förslag får en dagsljusfaktor på under 20%. Stadsbyggnadskontoret bedömer att projektet inte innebär att intilliggande bostäder får för lite dagsljus.*

### Ekonomiska aspekter

*Flera privatpersoner och lokala hyresgästföreningen Sabbatsberg 22 motsätter sig till planförslaget och den föreslagna rivningen av fastigheten. De anser att fastighetsägaren har presenterat felaktiga beräkningar för att stödja sitt påstående om en dyr renovering, och att dessa helt bygger på förekomsten av kasein i golvens flytspackel. Den verkliga kostnaden är 50 % lägre för att renovera till nyskick. Privatpersonerna hänvisar till diarieförda kalkyler från oberoende konsulter. Privatpersonerna påpekar att AFA Fastigheter vill riva huset av enbart ekonomiska skäl. Fastigheten köptes 1998 för 125 miljoner inklusive tomten. Om förslaget till ny detaljplan genomförs kommer marken vara värd cirka 1.100.000.000 vilket ger en vinst på 975 miljoner. För att stödja sin argumentation hänvisar två av de privatpersonerna till följande artiklar:*

- ”Fullt fungerande hus rivs – i jakt på vinst” från Aftonbladet som publicerades 2024-05-26.
- ”Stopp för rivningarna: nu är 90-talet hett igen” från Mitt i Stockholm som publicerades 2024-08-06.

Sammanfattningsvis handlar de två artiklarna om kritik mot rivning av fullt fungerande byggnader i Sverige, där fastighetsägare prioriterar ekonomisk vinst framför hållbarhet. Artiklarna pekar på att rivningar leder till stora klimatutsläpp och slöseri med resurser, i strid med klimatmålen. Författaren argumenterar för att renovering istället för rivning skulle vara mer hållbart både miljömässigt och samhällsekonomiskt.

*Hyresgästföreningen Norrmalm* anser att en upprustning av kvarteret istället för en rivning kommer att ge positiva reaktioner samt ekonomiska och miljömässiga fördelar.

*En av privatpersonerna* saknar underlag till fastighetsägarens beräkningar, som visar att de nödvändiga renoveringarna av husen är för dyra för att undvika rivning.

*Norrmalms Hembygdsförening* är kritisk till fastighetsägarens ekonomiska bedömning gällande byggtekniska brister. *Föreningen* menar att problem med flytspackel kan åtgärdas och hänvisar till ett examensarbete vid Luleå tekniska universitet där ett ekonomiskt utvärderingsexempel för en lägenhet i Silverskopan 3 presenteras. Föreningen uppmuntrar till utveckling av området istället för rivning.

*Hyresgästföreningen Norrmalm* hänvisar till expertgruppens utredning vars slutsats är att sanering av bostadskomplexet är möjlig. *Föreningen* uttrycker att rivningen av ett antal hyresrätter med rimlig hyra ersätts med bostadsrätter och hyresrätter med nybyggnadshyra som inte kan efterfrågas av andra än höginkomsttagare.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret* noterar de synpunkter som lämnats av privatpersoner och föreningar gällande de ekonomiska beräkningar som tagits fram av fastighetsägaren, ekonomiska fördelar med rivning och nybyggnation, hållbarhet och möjlig renovering av befintlig fastighet. I expertutlåtandet fastslogs att det är tekniskt möjligt att renovera och sanera befintlig fastighet. Kontoret gör ingen egen bedömning kring de ekonomiska förutsättningarna kring detta. Däremot har en sammanvägd bedömning gjorts där olika aspekter vägts mot varandra, där klimat- och hållbarhetsfrågan vägts in. Kontoret ser att det finns kvaliteter i befintlig bebyggelse, men att den brister avseende viktiga stadsbyggnadsmässiga värden. Fastighetsägaren har klargjort att det inte är ett alternativ att gå

*vidare med ett renoverings- och tillbyggnadsförslag i en detaljplanprocess och kontoret och Stadsbyggnadsnämnden har tagit ställning till att fortsätta med ett nybyggnadsförslag. Bedömningen är att den nya bebyggelsen skapar stora stadsbyggnadsmässiga förtjänster genom att stärka intilliggande stadsrum, att tillskapa ett betydande antal bostäder och att skapa nya kopplingar genom Sabbatsbergsparken. Därtill möjliggör planförslaget att marken kan saneras i sin helhet vilket påverkar människor, djur och natur positivt.*

*Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten gällande den kommande hyresnivån för de nybyggda bostäderna. Kontoret har ingen möjlighet att reglera hyresnivåer och lyfter detta som en negativ social konsekvens i planbeskrivningen. Kontoret ser positivt på att planförslaget innebär att antalet bostäder fördubblas gentemot dagens bebyggelse.*

## **Remissinstanser utan synpunkter**

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter utan erinran:

- Trafikförvaltningen
- Stockholm exergi
- Trafikverket
- Utbildningsförvaltningen

## **Sammanvägt ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget bidrar till översiktsplanens utvecklingsstrategier för Sabbatsbergsområdet om att stärka kopplingar och det offentliga rummet samt bidrar till att uppfylla Stockholms bostadsmål. Planförslaget stämmer även väl överens med stadsbyggnadsnämndens föregående beslut och särskilda uttalanden om hur en utveckling av området och fastigheten ska ske.

Planförslaget möjliggör goda stadskvaliteter, goda boendemiljöer och en god förskolemiljö. Nya kopplingar och platser skapas och gaturum aktiveras. Planförslaget inordnar sig i stenstadens skala och bebyggelsestruktur och anpassas samtidigt till Sabbatsbergs karaktäristiska topografi och gröna värden. Vidare stärker och värnar förslaget den värdefulla kulturmiljön i Sabbatsbergsparken genom att rama in och tillgängliggöra dess kvaliteter.

Slutligen anser kontoret att planförslaget tillskapar stadsbyggnadsmässiga förtjänster som förankrar Sabbatsberg med sin omgivning samt bidrar till en trygg och levande del av staden.

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter identifierats.



Dessa handlar främst om natur- och kulturvärden kopplade till de uppvuxna träden inom planområdet kontra föreslagen byggnadsvolym. Andra intressekonflikter handlar om boendekvaliteter så som exempelvis dagsljus för närboende kontra föreslagen bebyggelsevolym. Ytterligare intressekonflikter finns i rivning av befintlig bebyggelse med avseende på nuvarande kvaliteter, möjlighet till renovering och klimatpåverkan kontra det nya planförslaget och de kvaliteter detta kan tillskapa staden.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagna förändringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Maria Sahlstrand

Enhetschef

Emma Molitor

Stadsplanerare