

Handläggare
Giuliana Conciauro
Telefon 08-508 27 320

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för program för Södra Sabbatsberg, Sabbatsberg 16 mm i stadsdelen Vasastaden och City (bostäder, nytt sjukhus, kontor, skola och förskola, handel)

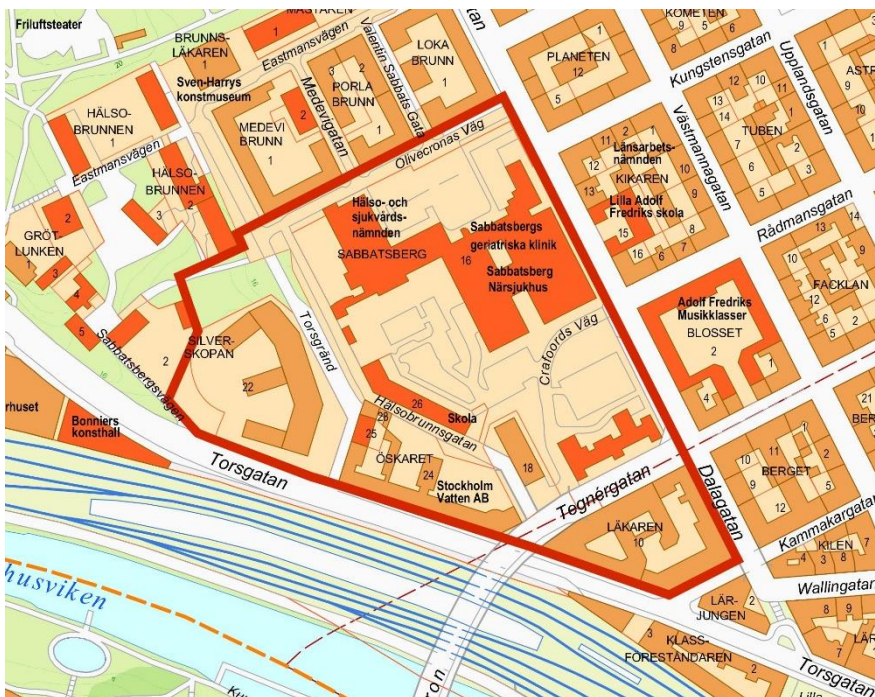
Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas med ett inledande program för Södra Sabbatsberg.
2. Stadsbyggnadskontoret beslutar att det påbörjade programarbetet för fastigheten Sabbatsberg 22, Dnr 2014-01909, inkluderas i programmet för Södra Sabbatsberg.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder



Översiktskarta med programområdets läge markerat.

Bilagor:

1. Redovisning av återremiss och ställningstagande inför fortsatt planarbete för planläggning av Sabbatsberg 22 i staden Vasastaden, 2018-01-26.

Sammanfattning

Det aktuella programområdet ligger inom stadsdelen Vasastaden nära S:t Eriksplan, Odenplan och Vasaparken. Programområdet ingår i den södra delen av Sabbatsbergsområdet och är beläget mellan Torsgatan, Vasaparken, Tegnérgatan vid Barnhusbron, och Dalagatan. Tegnérgatan och Dalagatan möter området med stenstadens kvartersformer.

Under de senaste åren har stadsbyggnadskontoret fått in ett antal förfrågningar från olika fastighetsägare om planändringar i Södra Sabbatsberg. Stockholms läns landsting, Castellum och AFA Fastigheter har framfört önskemål om att utveckla sina fastigheter både genom ny-, om- och tillbyggnation. Hela Sabbatsbergsområdet står inför en omdaning med nya bostäder, sjukhus, kontor, verksamhetslokaler, skola och förskola och staden menar att det är angeläget att ta ett helhetsgrepp över stadsdelens utveckling.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att starta planarbete. En utveckling och förnyelse av Södra Sabbatsberg är ett angeläget projekt för staden. Programområdet är ett av de kvarstående största utvecklingsområdena i innerstaden placerat i ett centralt läge och med potential att utvecklas till en attraktiv och upplevelserik blandad och sammanhållen stadsdel.

Södra Sabbatsberg har idag en bristfällig koppling till den omkringliggande staden och det är svårt att orientera sig i dess inre. För att erhålla kontinuitet i stadsväven ska nya kopplingar etableras genom Sabbatsbergsområdet. Genom att förlänga gator och stråk från den omkringliggande staden in och igenom området kan en ny offentlighet uppstå i dess inre. Rivningar kan komma att prövas i syfte att tydliggöra stråk och öka orienterbarheten inom stadsdelen. Det är en väsentlig stadsbyggnadsuppgift att förankra Sabbatsbergsområdet i den omgivande staden.

Detaljplaneprocessen föreslås påbörjas med ett programsamråd där stadsbyggnadsprinciper för den fortsatta planeringen ska klargöras. Huvudfrågor för programsamrådet är; förtätning med nya byggrätter, nya kopplingar, rivningar samt markanvändning. Större strukturförändringar ska provas samtidigt som stadsmiljön ska berikas med parker och offentliga rum.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas med ett inledande program som omfattar hela Södra Sabbatsberg.

Utlåtande



Flygfoto över Sabbatsbergsområdet sett från Kungsholmen. Programområdets ungefärliga läge är markerat.

Syfte

Programarbetets övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med översiktsplanen för Stockholm stad och dess utbyggnadsstrategier, exempelvis att stärka centrala Stockholm genom att skapa täta stadsdelar med blandat innehåll kring stadskärnan, tillföra nya urbana kvaliteter och stärka sambanden mellan stadsdelarna.

Arbetet syftar vidare till att också skapa förutsättningar för att Södra Sabbatsberg ska kunna förändras till tät stadsbebyggelse med bostäder, arbetsplatser, verksamhetslokaler liksom skola, förskola och ett nytt sjukhus. I detta ingår att pröva lämplig markanvändning i förhållande till omgivningen samt att reglera tillkommande byggnadsvolymer och gestaltning på lämpligt sätt.

Bakgrund

Sabbatsbergsområdet är en unik plats med en rik kulturhistoria och naturmiljö men som stadsdel är dess fulla urbana potential inte helt utvecklad. En förändring har inletts med de senare årens utveckling av kvarteren närmast Vasaparken. Här har ett urbant inslag som efterliknar kvarterstadens struktur, men som inte ansluter till dess rutnät, tillfört ett helt nytt liv och karaktär åt närområdet.

Under de senaste åren har stadsbyggnadskontoret fått in ett antal förfrågningar från olika fastighetsägare om planändringar i Södra

Sabbatsberg. Flera markägare har framfört önskemål om att utveckla sina fastigheter både genom ny-, om- och tillbyggnation.

I september 2016 inkom fastighetsägaren Stockholms läns landsting (SLL) med begäran om planändring för att möjliggöra en ny effektiv sjukhusbyggnad inom landstingets sjukhusfastighet Sabbatsberg 16. I juni 2017 inkom fastighetsägaren Castellum med begäran om planändring för att möjliggöra en vitalisering och komplettering av fastigheten Sabbatsberg 24 och Läkaren 10. För fastigheten Sabbatsberg 22, ägd av AFA Fastigheter, pågår redan ett detaljplanearbete med inledande program (se vidare under *Tidigare ställningstagande*, sida 7).

Stadsbyggnadskontoret vill nu tillsammans med respektive fastighetsägare undersöka hur man kan bygga vidare på och fortsätta den positiva stadsutvecklingsprocessen med målet att få hela Sabbatsbergsområdet ända ner till Torsgatan, Tegnergatan och Dalagatan att upplevas som en urban, levande och sammanhängande innehållsrik stadsdel. Hela Sabbatsbergsområdet står inför en omdaning och stadsbyggnadskontoret menar att det är angeläget att ta ett helhetsgrepp för hela Södra Sabbatsberg.

Programområdets läge och omfattning

Det aktuella programområdet ligger inom stadsdelen Vasastaden nära S:t Eriksplan, Odenplan och Vasaparken. Programområdet omfattar en area på ca 86000 kvm.

Markägoförhållanden

En stor del av marken inom programområdet är landstings- respektive privat ägt.

Sabbatsberg 16 ägs av Stockholms läns landsting (SLL).

Sabbatsberg 18 ägs av staden och är upplåten med tomträtt till den kommunala aktören AB Svenska Bostäder.

Sabbatsberg 22 ägs av AFA Fastigheter

Sabbatsberg 24 och Läkaren 10 ägs av BRO Sabbatsberg 24 AB respektive Fastighets AB Örebacka som i sin tur ägs av Castellum.

Sabbatsberg 25 ägs av Brf Torsgränd 4.

Sabbatsberg 26 ägs av Erik Sellin Fastigheter.

Sabbatsberg 28 ägs av Brf Sängkammaren.

Silverkoppan 2 ägs av Stockholm stad och är upplåten med tomträtt till den kommunala aktören AB Stadsholmen.

Övrig mark ägs av Stockholm stad.

Endast SLL, Castellum och AFA Fastigheter är beställare av programmet för Södra Sabbatsberg.



Ägoförhållanden inom programområdet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Stockholm, laga kraftvunnen i mars 2018, ingår programområdet i *Område där komplettering kan prövas* inom ramen för befintlig markanvändning. Programområdet ingår också i *Stadsutvecklingsområde - komplettering* där omfattande kompletteringsmöjligheter föreslås. Området kan kompletteras med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Att förstärka de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor är en viktig del i stadsutvecklingen. Inom området kan finnas delar där större strukturförändringar föreslås samtidigt som stadsmiljön berikas med bättre parker och offentliga rum. I båda områdena ska komplettering göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Riksintresse

Programområdet ligger inom riksintresset Stockholm innerstad med Djurgården som omfattas av miljöbalkens skydd mot påtaglig skada på kulturmiljö, enligt 3 kap. 6§ i miljöbalken. I 3 kap. 4§ i plan-och bygglagen framgår att kommunen ska redovisa hur riksintressena tillgodoses i den kommunala planeringen. Detta innebär att i planeringen måste hänsyn tas till stadens kulturhistoriska värden, dess skönhet och karaktär. Av vikt är också stadens topografi och

siluett samt stadens taklandskap. I riksintresset ingår även enskilda miljöer som på olika sätt vittnar om stadens utveckling.

Fornlämningsområde

Sabbatsberg 22 ligger inom fornlämningsområdet Stockholms innerstad RAÄ 103:1. Alla schaktningsarbeten inom området kräver tillstånd enligt 2 kap Kulturminneslagen (KML) från länsstyrelsen. Inom planområdet är registrerat en gravplats (RAÄ 214:1). I direkt anslutning, väster om Sabbatsberg 22, ligger fastigheten Silverskopian och den Kirsteinska trädgården, vilken är registrerad i fornminnesregistret som kulturhistorisk park- och trädgårdsanläggning (RAÄ 228).

Program för City

Som ett led i preciseringen av stadens strategi för City antog kommunfullmäktigen *Program för City* den 28 maj 2018. Enligt *Program för City* ingår planområdet i den klassiska stenstaden. Stenstaden tål viss förändring. Utgångspunkten bör vara bebyggelsens och stadsmiljöns kulturhistoriska värden. Den klassiska stenstadens karaktär vad gäller byggnadsvolymer, hushöjder, byggnadsutförande och fastighetsindelning med mera är en viktig del av stadens identitet. En kulturhistorisk analys bör vara del av beslutsunderlaget vid förändringar av bebyggelse och gaturum.

Som en del i att öka funktionsblandningen i City eftersträvar Stockholms stad ett större inslag av bostäder. Bostäder bidrar till att levandegöra City under en större del av dygnet.

Gällande detaljplan

De planer som gäller för området är huvudsakligen tillkomna mellan åren 1957-2016. Den plan som omfattar största delen av området, Sabbatsbergs sjukhusområde är *Pl 4455*, fastställd 1957. Planen anger allmänt ändamål där byggrätten är ej begränsad. En höjdbegränsning finns dock. För sydöstra delen samt del av Dalagatan finns en plan, *PL 6964*, som är från 1970. Planen anger bostäder i tre volymer med 10 och 11 våningars höjd samt tillhörande garage. En byggnad är genomförd (Svenska Bostäders bostadshus tillhörande fastigheten Sabbatsberg 18). För Sabbatsberg 18 gäller även *Dp 2013-13857* från 2016 som anger bostäder och lokaler för centrumändamål i bottenvåning mot gatan. Planen är under genomförande. Från 1977 finns en plan, *Pl 7683* som motsvarar tidigare gasklocksområdet (Sabbatsberg 22). Planen anger bostäder och är genomförd. För fastigheten Sabbatsberg 24 och 25 gäller *Dp 90070*, från 1993, som anger kontor och en mindre del för bostäder. För Sabbatsberg 28 gäller *Dp 2003-15896*, från 2005, som anger bostäder. För Sabbatsberg 26 och Silverskopian 2

gäller *Dp 2003-15896* från 2006 som anger kontor och vuxenutbildning respektive skyddsbestämmelser för den Kirsteinska trädgården från 1700-talets. Enligt skyddsbestämmelsen ska trädgårdens användning anpassas till dess kulturvärden och användningen ej vara störande för närliggande bostäder.

För fastigheten Läkaren 10 gäller *Förslag till ändrad stadsplan för Kv Läkaren mm*, fastställd 1985 samt *Tillägg till detaljplan för fastigheten Läkaren 9*, från 2012. Stadsplanen anger byggnadskvarter för kommersiellt ändamål inom stor del av kvarteret samt byggnadskvarter för bostadsändamål i kvarterets nordvästra hörn vid korsningen Tegnérgatan/Dalagatan. Tilläggsplanen innebär ett upphävande av fastighetsindelningsbestämmelserna. För övrig mark gäller *Dp 2003-15896*, från 2005, som anger lokalgata.

Pågående och avslutade planer inom och i anslutning till programområdet

Inom programområdet och i anslutning till programområdet pågår för närvarande följande.

Detaljplan för fastigheten Sabbatsberg 22

Stadsbyggnadsnämnden fattade våren 2016 beslut, efter det att stadsbyggnadskontoret föreslagit att planarbete skulle starta för fastigheten med utgångspunkt i att riva befintliga hus och ersätta detta med nya bostadshus, att återremittera ärendet och ge stadsbyggnadskontoret i uppgift att ta fram en egen teknisk utredning av husen. Utredningen avsåg att med avseende på hälsoaspekter belysa tekniska och ekonomiska möjligheter att renovera husen (15 mars 2016 § 18).

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2018-02-22 § 18 att godkänna redovisningen av återremiss samt att påbörja planarbete med ett inledande program där huvudfrågan är *bevarande och nybyggnation* kontra *rivning och nybyggnation*. Båda alternativen föreslogs kunna innehålla förslag som sträcker sig utanför fastighetsgränsen i samverkan med de fastighetsägare som eventuellt berörs (se bilaga 1). Detta för att ge svar på hur kvarterets kopplingar till den omkringliggande staden kan förbättras.

Detaljplan för del av fastigheten Sabbatsberg 18

För del av fastigheten Sabbatsberg 18 (Dp 2013-13857) har en detaljplan som tillåter ca 40 hyreslägenheter med verksamhetslokaler i bottenplan mot Tegnérgatan vunnit laga kraft. Huset är nu under uppförande.

Pendlingsstråk för cykel och återställning efter Citybanan på Torsgatan.

Mellan Barnhusbron och Bonnierhuset har Trafikverket haft en etablering och arbetstunnel för Citybanan sedan 2009.

I genomförandeaftalet för Citybanan ingick i Trafikverkets åtagande att vid avetablering återställa Torsgatan. Då Torsgatan är utpekad som pendlingscykelstråk i cykelplanen har trafikkontoret under vintern 2015/2016 låtit utföra en programhandling för sträckan Norra Bantorget till Sankt Eriksplan. Förslaget innebär att 2,25 meter breda enkelriktade cykelbanor längs hela sträckan samt 3 meters gångbanor på bägge sidor anläggs. Norr om Barnhusbron fram till Lokstallsgatan öppnar gångbanan upp på västra sidan och erbjuder möjlighet till ytor för upplåtelser. Utanför fastigheten Sabbatsberg 24 norr om Barnhusbron återplanteras träd som ersättning för de som fälldes i samband med arbetsstart för Citybanan.

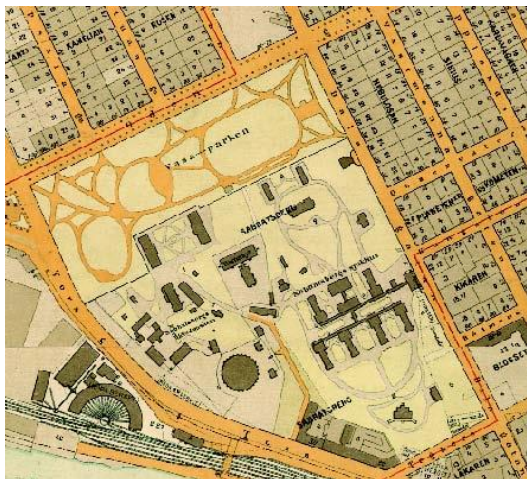
Flera fastighetsägare längs sträckan har med Bonnier fastigheter som samordnare drivit frågan om upprustning av Torsgatan och skapande av mer liv i gaturummet. Som en del i det har planer på kommersiell verksamhet mot bangårdsområdet kommit upp och trafikkontoret tillsammans med Bonnier fastigheter har utrett möjligheten att mot bangårdsområdet skapa en yta för mindre byggnader med tillfälliga verksamheter.

Förutsättningar

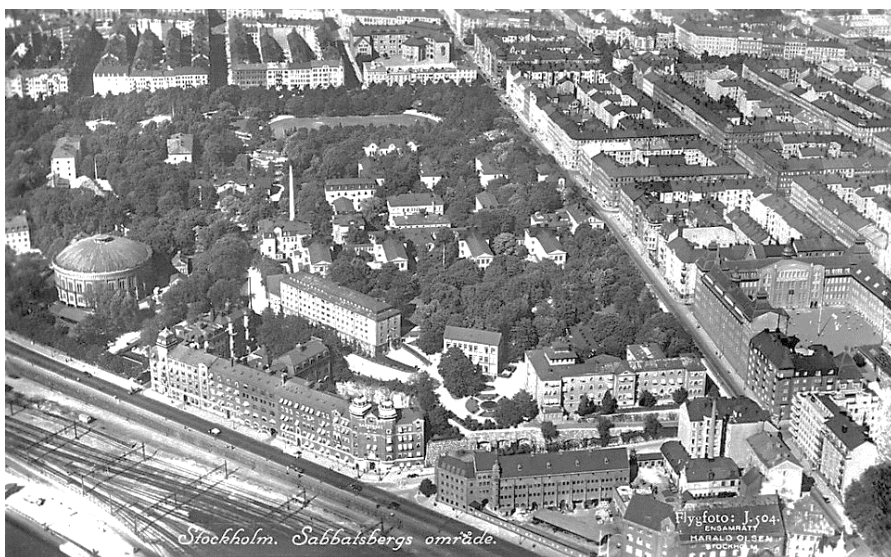
Platsens kulturhistoriska värde

Sabbatsbergsområdet är ett unikt område med sina rester av kultur, social, bebyggelse- och trädgårdshistoria i ett mycket centralt läge i staden. Området präglas av institutionsparkens bebyggelse vilken skapar områdets särskilda karaktär. Runt området ansluter stenstaden med kvartersstadens struktur, vilket en kommande utveckling av området också ska förhålla sig till. Området utgör ett omväxlande inslag i den i övrigt strikt reglerade stenstaden. Sabbatsbergs parkmiljö sammanbinder området och gör gränsen mot den täta staden lätt avläsbar. Sedan 1700-talet har här funnits bland annat vårdshus, hälsobrunn, olika parker, ålderdomshem, sjukhus och industriverksamheter, vilket har resulterat i flera överlappande tidslager som fortfarande går att läsa i kulturmiljön. Områdets byggnader och dess sammanhang är väl bevarade och berättar om platsens hälso- och sjukvårdshistoria som präglas av institutionsområdets karaktär.

Här har vidare funnits en nu riven gasklocka som byggdes på 1880-talet för att möta den allt större efterfrågan på gas vid Klara sjö. Gasklockan revs i början av 1970-talet för att ge plats till åt bostäderna från 1980-talet i kvarteret Sabbatsberg 22.



Kartbilden från 1909. Kvarterstaden har lagts ut runt Sabbatsberg. På områdets östra högplatå står Sabbatsbergs sjukhus med sina paviljonger och sin park. I den sydvästra delen syns Klaragasverkets nya gasklocka och Stockholms gasverks huvudkontor vid Torsgatan. Stockholms stadsmuseum.



Flygbild över Sabbatsbergsområdet tagen omkring 1930. Till vänster i bild syns den nu rivna gasklockan och Stockholms gasverks kontorsbyggnad. I bildens mitt syns den ursprungliga sjukhusanläggningen och i bildens nederkant den nu rivna mjölkcentralen från 1870-talet. Stockholms stadsmuseum.

Stadsmuseets klassificering av byggnaderna inom programområdet visar att de som är från början av 1900-talet är grönklassade. Det innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Bostadsbebyggelse inom Sabbatsberg 22 från 1980-talet liksom sjukhusets huvudbyggnad inom Sabbatsberg 16 från 1970-talet är inte ännu klassad av Stadsmuseet. I direkt anslutning till fastigheten Sabbatsberg 22 ligger Kirsteinska trädgården från slutet av 1700-talet. Den gamla trädgården är Q-märkt och omfattas av skyddsbestämmelser.



Sabbatsbergsområdet har, som alla olika delar i staden, en stor betydelse för stadslandskapet och stadens siluett. Den stockholmska traditionen med ”stad i natur”, den nordiska stadens naturanpassning, visar sig genom att gröna höjder lämnats fria från exploatering med undantag för kyrkor och parkbyggnader. I och med sjukhusepoken på Sabbatsbergsområdet bebyggdes dock relativt stora ytor. Sjukhusverksamheten har i sig också medfört att stora ytor tagits i anspråk för parkering och därmed hårdgjords. Trots detta är Sabbatsbergssiluetten ändå grön, mycket beroende på ett ganska stort antal höga och gamla parkträd som finns i området. De stora trädkronorna inom Sabbatsberg bildar en sammanhängande volym som präglar stadsbilden.

Som landmärke framträder Nya Hemmet, punkthuset från 1950-talet med karakteristisk siluett med toppigt tak. Även Svenska Bostäders hus och delar av sjukhuset från 1970-talet är dominerande men ändå för anonyma för att fungera som landmärke. Ett landmärke som inte ingår i området, men i direkt anslutning och som kanske markerar området mest är Bonnierhuset.

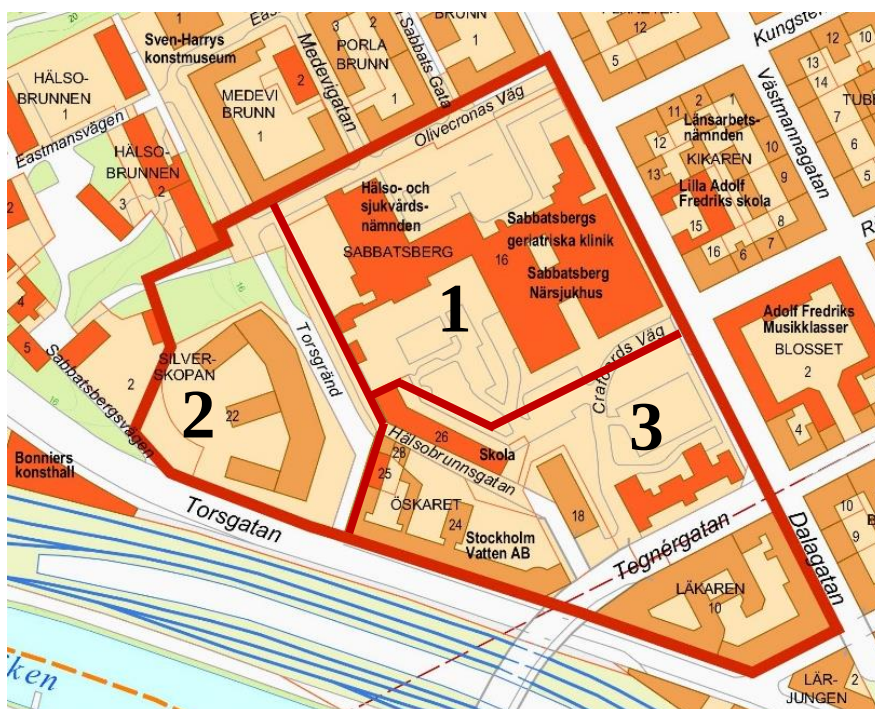


Vy från Kungsholmsstranden över Barnhusviken och Sabbatsbergsområde.

Programområdets karaktär

Programområdet är idag en isolerad del av sydvästra Vasastaden. Det mycket centrala läget mitt i Stockholms innerstad har inte påverkat området. Den avskildhet som präglade området då det fortfarande var ett slutet institutionsområde lever kvar, dels på grund av bergsbranterna som utgör naturliga murar, dels beroende på topografin i området, men framförallt beroende på den otydliga struktur som präglar området.

Programområdets karaktär kan huvudsakligen delas upp i tre delar.



Programområdets olika delar: 1) den norra delen, 2) den västra delen, 3) den sydvästra delen.

Inom *den norra delen* på högplatån (1) finns sjukhusets stora modernistiska byggnadskomplex med sin volym i nio våningar som dominerar närområdet genom sin storlek. Från denna centralt placerade volym utgår lägre byggnadsvolymer, varav den östligaste har en längsgående fasad i 3-4 våningar utmed Dalagatan medan den västligaste är uppförd i sex våningar och har en längsgående fasad som, tillsammans med sjukhusets godsmottagning, vetter mot ålderdomshemmet och bostadskomplexet på Sabbatsberg 22. Det massiva komplexet tar inte utgångspunkt i den omkringliggande staden och utgör både en fysisk och visuell barriär i stadslandskapet. Området karakteriseras av mycket hårdgjorda ytor för parkering och ett sporadiskt gatunät.



Vy från Hälsbrunnsgatan som visar Sabbatsbergs sjukhus mellan f.d. Röda Korsets elevhem till vänster och det yngre elevhemmet till höger.



Till vänster Sabbatsbergs sjukhus från dess entrésida. Till höger grönska och asfalterade ytor mellan sjukhuskomplexet och äldre sjukhusbyggnade.



Sabbatsbergs sjukhus möter Hälsbrunnsgatan/Törsgränd med en hög sluten stödmur.



Vy från korsningen Drottninggatan/Kungstensgatan med Sabbatsbergs sjukhus i fonden.

Inom den västra delen på en lägre plåtå (2) finns en bostadsbebyggelse som är ett tidstypiskt exempel på det sena 1970-talets och tidiga 1980-talets arkitektur. Byggnaden är anpassad till Sabbatsbergs gröna front, topografi och historiska kulturmiljö. En nackdel med det befintliga huset är dess tydliga baksida samt att det inte heller tar utgångspunkt i viktiga urbana stråk.



Torsgatan norrut sedd från Barhusbron. F.d Stockholms gasverks fasader övergår i Sabbatsbergs grönska på fastigheten Sabbatsberg 22. Bebyggelsen bryter mot den gängse stenstadskaraktären med sin indragna placering från Torsgatan. I fonden syns Bonnierhuset och till höger bangården.



Vy från Torsgränd - Till höger Sabbatsberg 22 med sin indragna placering och sin slutna fasad. De parallella gatorna Torsgränd och Hälsobrunnsgatan innebär ett ineffektivt markutnyttjande.

Inom den sydöstra delen vid Torsgatan/Barnhusbron/ Tegnérgatan/ Hälsobrunnsgatan (3) finns de äldre sjukhusbyggnaderna; f.d. Röda korsets elevhem och f.d. Öron- och ögonkliniken i 1920-talsklassicism, f.d. Stockholm Gasverk (den så kallade Stockholm Vatten) uppförd i jugendstil (Sabbatsberg 24) och det stora kontorkomplexet, utformat i postmodernistisk arkitektur (Läkaren 10).



Vy från Barnhusbron. Till vänster f.d. Stockholms Gasverket, till höger Läkaren 10. I fonden Svenska Bostäders modernistiska lamellhus i 11 våningar och f.d Öron- och ögonkliniken.

Stenstadens tydliga gräns mot spårområdet har som helhet påverkats kraftigt av 2000-talets nya bebyggelse längs Torsgatans västra sida som har skapat en ny front mot Barnhusviken. F.d. Stockholm Gasverkets huvudbyggnad har dock ännu en mycket viktig roll som frontbyggnad längs från spårområdet, Torsgatan och Barnhusbron med sitt rikt gestaltade taklandskap med torn och kupoler. På

vardera sidan av Barnhusbrons fäste sticker de två kontorsbyggnaderna upp med sina översta våningar och markerar Tegnérgatan med sina kraftfulla, karakteristiska torn i hörnläget.

Bebyggelsens speciella läge i anslutning till Torsgatan på en lägre nivå och Barnhusbron/Tegnérgatan på en högre nivå har resulterat i mörka och otrygga miljöer under Barnhusbron och i en otydlig relation till Tegnérgatan. Gaturummet i den här delen upplevs idag som slutet. Entréer till omgivande byggnader ligger antingen på en högre eller lägre nivå, otillgängliga från Tegnérgatan.



Hörnet Hälsobrunnsgatan och Tegnérgatan. Till höger i bild syns kvarteret Läkaren 10 från 1980-talet. Till vänster i bild syns delar av den f.d. Öron- och öronkliniken i Sabatsberg.

De äldre sjukhusbyggnaderna ligger på en högre nivå ovanför Tegnérgatan och Dalagatan. Den kuperande tärrängen och ett flertal stödmurar från 1800-talet utgör ett viktigt historiskt och karaktätsskapande element och är samtidigt besvärliga ur tillgänglighetssynpunkt och för gatulivet.



F.d. Öron- och ögonkliniken sett från Tegnérsgatan med den uttrycksfulla naturstensmuren. Branterna berättar om landskapet i staden.



Vy från Hälsobrunnsgatan. Till vänster fastigheten Sabbatsberg 24 som möter den höga bergsskärningen. Till höger syns f.d. Röda Korsets elevhem som möter den höga stödmuren.

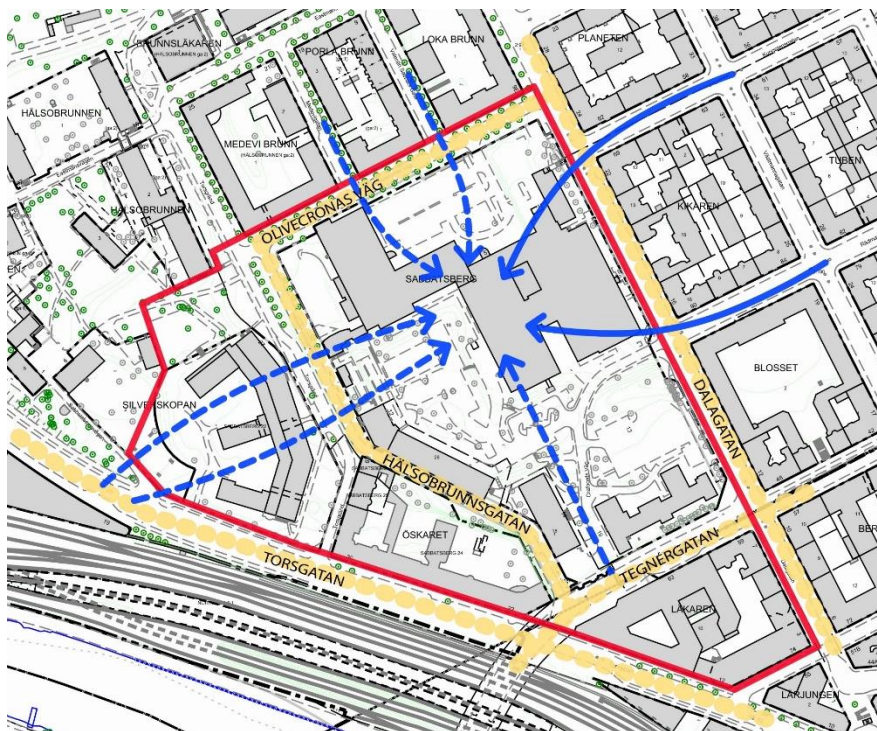
En utveckling och förnyelse av Södra Sabbatsberg är en angeläget för staden. Områdets centrala och attraktiva läge har potential att utvecklas till en attraktiv och upplevelserik blandad och sammanhållen stadsdel.

Planarbetet föreslås inledas med programsamråd. Fördelen med programsamråd är att svåra knäckfrågor för utvecklingen kan prövas i en bred dialog. Programsamråd ger staden möjlighet att på ett tidigt stadium pröva frågor om svåra avvägningar mellan olika intressen.

Huvudfrågan för programsamrådet är att utveckla Södra Sabbatsbergsområdet med ett mer funktionsblandat innehåll med såväl ett nytt sjukhus, bostäder, arbetsplatser, verksamhetslokaler liksom skola och förskola.

Stadsbyggnadskontoret vill också inom ramen för programsamrådet pröva hur en omdaning av kvarterstrukturen kan tillföra nya kvaliteter till befintlig miljö som förbättrade kopplingar till den omkringliggande staden samt en trygg och upplevelserik stadsmiljö inom området.

Södra Sabbatsberg har idag bristfällig kontakt med den omkringliggande staden och det är svårt att orientera sig i dess inre. Rivningar kan komma att prövas i syfte att tydliggöra stråk, öka orienterbarheten och åstadkomma kontinuitet i stadsväven. För att uppnå en hög täthet och möjliggöra ett rikt stadsliv ska nya byggrätter prövas. Även konvertering från kontor till bostäder ska studeras.



Sabbatsbergsområdet befintliga struktur där de blåa markeringarna symboliserar schematiska nya urbana stråk/passager mellan Sabbatsbergsområdets olika delar och den omkringliggande staden. De gula markeringarna visar vilka befintliga gator som kan utvecklas till mer urbana, levande och innehållsrika stadsgator.

Här nedan beskrivs programmets övergripande inriktning för respektive fastighet. Observera att detta tjänsteutlåtande endast avser beslut för Sabbatsberg 16, 24 och Läkaren 10. För fastigheten Sabbatsberg 22 gäller redan beslut att påbörja planarbete med ett inledande program (se bifogad Tjänsteutlåtande Dnr 2014-01909).

Sabbatsberg 22

Kvarterets befintliga struktur förnyas alternativt ersätts av ett nytt bostadskvarter så att både det befintliga planmönstrets kvaliteter kan bibehållas och kvarterets kopplingar till den omkringliggande staden förbättras. Ökade flöden inom och genom kvarteret ska på ett positivt sätt bidra till ett än mer intensiv stadsliv i Sabbatsbergs södra del och därigenom stärka platsens roll i stadsbygden. En starkare koppling till Torsgatan och Sabbatsbergsområdet bör åstadkommas. Se bifogat tjänsteutlåtande för en fördjupad beskrivning.

Sabbatsberg 16

Ett nytt mer kompakt innerstadssjukhus etableras i områdets sydöstra del, i anslutning till f.d. öron- och ögonklinikens byggnad. Möjligheten att utveckla den befintliga sjukhusbebyggelsen från 1970-talet till blandad stadsbebyggelse studeras. En ny struktur som tar sin utgångspunkt i det omkringliggande gatunätet föreslås etableras för att uppnå en sammanhängande, levande och trygg stadsmiljö mellan Dalagatan och Hälsobrunnsgatan liksom Tegnérsgatan och Olivecronas väg.

Sabbatsberg 24

Det befintliga kvarteret föreslås utvecklas med blandade funktioner och nya byggrätter för arbetsplatser, bostäder och verksamhetslokaler. En komplettering med ytterligare byggrätter i fastighetens nordöstra del öppnar för möjligheten att skapa en tätare, tryggare och mer urban stadsmiljö längs Hälsobrunnsgatan. Detta skulle även medföra en mer tydlig entré till Sabbatsbergsområdet från Tegnérgatan. Ambitionen är också att aktivera och tillgängliggöra de idag helt slutna gårdarna. Intentionen är att koppla en restaurangverksamhet till den södra gården, medan den norra ges en lugnare bostadskaraktär. En stor men viktig utmaning är också att skapa nya kopplingar via gårdarna mellan Torsgatan och Hälsobrunnsgatan.

Nivåskillnaderna medför att ljusförhållandena är besvärliga och gården saknar direkt solbelysning på nuvarande nivå. Det medför att tillkommande volymer behöver studeras noga i syfte att erhålla så goda boende- och kontorsmiljöer som möjligt. 3D-fastighetsbildningar kan underlätta en förtätning med både arbetsplatser, bostäder och verksamhetslokaler.

Befintlig byggnad mot Torsgatan reserveras i första hand för kontorsanvändning men även användning skola bör möjliggöras i den kommande detaljplanen för att säkerställa stadsdelen framtida behov av skolplatser.

Läkaren 10

Kvarterets befintliga bebyggelse utvecklas och förtätas för att åstadkomma moderna och ändamålsenliga kontor samt utökad bostadsanvändning. Under planarbetet kommer helheten inom kvarteret att studeras. Möjligheten att åstadkomma mer utåtriktade bottenvåningar, utveckla mörka och otrygga miljö under Barnhusbron liksom möjligheten att skapa nya kopplingar mellan Torsgatan och Barnhusbron/Dalagatan ska prövas. Kvarteret har idag en bristfällig koppling till de omkringliggande gator och det är svårt att orientera sig i dess inre. Rivningar kan komma att prövas i syfte att tydliggöra stråk, skapa nya passager och siktlinjer samt öka orienterbarheten inom kvarteret. Kvarterets möte med Tegnérsgatan/Barnhusbron ska också studeras för att Tegnérsgatan ska upplevas som en urban, levande och innehållsrik stadsgata ända ner till brofästet.

Bostadsanvändning vid hörnet Dalagatan/ Tegnergatan ska bekräftas och konvertering från kontor till bostäder längs Dalagatan ska studeras i syfte att uppfylla stadens mål om ett ökat funktionsblandning i City. Ökade volymer genom påbyggnader tillsammans med rivningar av olika delar inom kvarteret ska således studeras under planarbetet.

Övriga fastigheter inom programområdet

Programförslaget kan behöva samordnas med övriga fastighetsägare som eventuellt berörs av föreslagna ändringar inom Sabbatsberg 16, 22, 24 och Läkaren 10.

Planförslagets konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer utifrån dagens kunskap att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010:900) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De väsentligaste miljö- och hälsofrågorna att ta hänsyn till i detaljplaneringen och att redovisa i planhandlingarna är i huvudsak

följande: kulturmiljö och stadsbild, naturmark och rekreation, buller från spårburen trafik och vägtrafik, risk för farligt godstransporter (väg/järnväg). Frågan om påverkan på miljöfrågor ska utredas vidare inför kommande samråd.

Planförslaget bedöms bidra till ökad jämställdhet genom att skapa ett mer blandat innehåll i ett läge med närhet till både service, handel och kollektivtrafik. Detta medverkar till att kvinnor och män på ett likvärdigt sätt kan förena omsorg om barnen, arbete och fritid. Planen bedöms också öka tryggheten och orienterbarhet i området genom möjligheten att skapa nya urbana kopplingar mellan Sabbatsbergsområdets olika delar. Detta innebär att både kvinnor och män liksom barn och vuxna kan röra sig i det offentliga rummet på ett likvärdigt sätt.

Planprocess

Planen föreslås hanteras med standardförfarande med inledande program.

Planarbetet finansieras genom att planavtal upprättas med berörda parter.

Tidplan för programarbetet

Följande tidplan har bedömts för det fortsatta programarbetet:

Programsamråd 1:a kv 2019

Redovisning och godkännande i SBN 2:a kv 2019

Efter att programmet har godkänts av stadsbyggnadsnämnden kommer framtagandet av en eller flera detaljplaner påbörjas bland annat beroende på fastighetsägarnas olika tidplaner. Hur en rationell planläggning med genomförande kan ske i en eller flera detaljplaner samt frågor om eventuella markköp och byten får utredas vidare.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Södra Sabbatsbergsområdet har trots sitt mycket centrala läge mitt i Stockholms innerstad varit relativt opåverkat från den övriga stenstaden. Den avskildhet som präglade området då det fortfarande var ett slutet institutionsområde lever kvar, delvis på grund av topografin där bergsbranter utgör naturliga murar, men framförallt beroende på den otydliga struktur som präglar området.

Den befintliga strukturen är mycket svåröverskådligt och tar inte sin utgångspunkt i den omkringliggande staden. Många gator är utbyggda utan samordning och byggnaderna har ofta en introvert karaktär, sluter sig mot omgivningen och utgör genom sin massa

något av en barriär mot den omgivande staden. Byggnaderna tar inte utgångspunkt i de viktiga urbana stråk där det finns potential att ge gatan mer liv och större attraktivitet. Den kuperande terrängen och ett flertal stödmurar från 1800-talet utgör ett viktigt historiskt och karaktätsskapande element och är på en gång besvärliga ur tillgänglighetssynpunkt och för gatulivet.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att pröva föreslagen förändring av Sabbatsbergsområdet i en detaljplaneprocess. Utvecklingen och förnyelsen av Södra Sabbatsberg är ett angeläget projekt för stadens utveckling. Programområdet är ett av de kvarstående största utvecklingsområdena i innerstaden placerat i ett centralt läge och med potential att utvecklas till en attraktiv och upplevelserik blandad och sammanhållen stadsdel.

För att erhålla kontinuitet i stadsväven ska nya kopplingar etableras genom Sabbatsbergsområdet, mellan Dalagatan och Torsgatan. Genom att förlänga gator och stråk från den omkringliggande staden in och igenom området kan en ny offentlighet uppstå i dess inre. Med gena och generösa passager kan flödena genom området öka, vilket stärker Sabbatsbergsområdet som mötesplats. Rivningar kan komma att prövas i syfte att tydliggöra stråk och öka orienterbarheten inom kvarteret. Det är en väsentlig stadsbyggnadsuppgift att förankra Sabbatsbergsområdet i den omgivande staden.

Det pågående arbetet kring Torsgatans utformning liksom pågående utvecklingsplaner för andra fastigheter utefter Torsgatan, i syfte att skapa ett mer inbjudande och levande stadsrum, är också en viktig del i diskussionen om Sabbatsbergsområdet. Nya offentliga platser, aktiviteter och urbana verksamheter kan återupprätta Torsgatan till ett attraktivt stråk mellan S:t Eriksplan och City.

Detaljplaneprocessen föreslås påbörjas med ett programsamråd där stadsbyggnadsprinciper för den fortsatta planeringen ska klargöras. Huvudfrågor för programsamrådet är; förtätning med nya byggrätter, nya kopplingar, rivningar samt markanvändning. Beträffande markanvändning menar staden att det utöver bostäder, sjukhus, kontor och verksamhetslokaler ska även skola och förskola säkerställas i den kommande detaljplaneprocessen. Större strukturförändringar ska prövas samtidigt som stadsmiljön ska berikas med parker och offentliga rum.

Slutsatserna av programsamrådet kommer att redovisas för stadsbyggnadsnämnden efter programsamrådet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas med inledande program samt att det påbörjade programarbetet för fastigheten Sabbatsberg 22 inkluderas i programmet för Södra Sabbatsberg.

SLUT