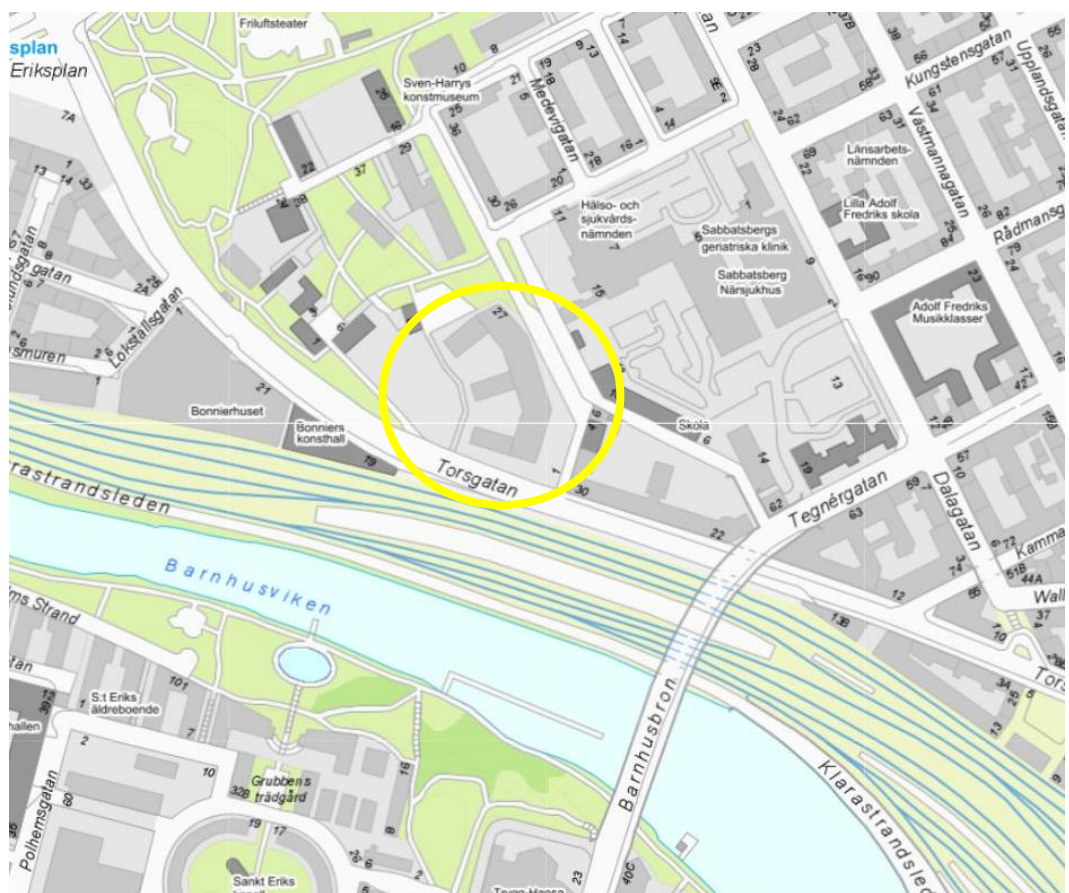


Planbeskrivning

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



Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4

Box 8314

104 20 Stockholm

Telefon 08-508 27 300

stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Fastigheten Silverskopan 3 ägs av Afa

Sjukförsäkringsaktiefond och är belägen mellan Torsgatan, Torsgränd och Sabbatsbergsparken inom området Sabbatsberg i Vasastaden.

Detaljplanen syftar till att stärka den offentliga miljön i området och förankra Sabbatsberg med sin omgivning genom att möjliggöra utveckling av ett nytt kvarter på platsen samt skapa en ny koppling mellan Torsgatan och Sabbatsbergsgatan. Planen möjliggör uppförande av byggnader innehållande bostäder, förskola, kontor och lokaler för centrumändamål.

Den planerade kopplingen i form av ett gångstråk placeras i ett läge som skapar förutsättningar för en anslutning till

Kungstensgatan vid en senare utveckling av Sabbatsbergsgatan.

Planen ska även säkerställa en flödesväg för dagvatten från skyfall över fastigheten.

Planförslaget förutsätter att befintligt flerbostadshus rivs. Totalt tillskapas cirka 250 bostäder, vilket är drygt 100 fler bostäder i jämförelse med befintlig situation. 150 av dem planeras som hyresrätter och 100 som bostadsrätter.

Förslagets arkitektoniska idé är att stärka planområdets koppling till den omgivande stadsväven samt att stärka och ta hänsyn till de rika kulturmiljövärden som finns i omgivningen.

Förslaget kan bidra till ett tryggt, funktionsblandat och levande Sabbatsberg samt förbättrade samband inom stadsdelen och mellan stadsdelarna Vasastaden och Norrmalm.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Samråd	24 maj – 4 juli 2022
Granskning	Q2 2023
Antagande	Q3 2023

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	10
Natur	10
Geotekniska förhållanden.....	11
Hydrologiska förhållanden	11
Dagvatten	12
Befintlig bebyggelse	13
Landskaps- och stadsbild	17
Kulturhistoriskt värdefull miljö	19
Offentlig service	22
Kommersiell service	23
Gator och trafik	23
Störningar och risker	24
Planförslag	26
Gestaltungsprinciper	39
Skyddsrum.....	41
Gator och trafik	41
Teknisk försörjning	43
Konsekvenser	43
Undersökning om betydande miljöpåverkan	43
Naturmiljö och klimat	44
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	44
Miljökvalitetsnormer för luft.....	44
Stadsbild	45
Kulturhistoriskt värdefull miljö	45
Störningar och risker	49
Ljusförhållanden och lokalklimat	52
Barnkonsekvenser	54
Sociala konsekvenser	55
Tidplan	56
Genomförande	56
Organisatoriska frågor	56
Verkan på befintliga detaljplaner	57
Fastighetsrättsliga frågor	57
Ekonomiska frågor.....	58

Tekniska frågor.....	59
Genomförandetid.....	60

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Trafikbuller* (Akustikbyrå, 2022-03-18)
- *Integrerad barnkonsekvensanalys – nuläge och konsekvenser* (White Arkitekter, 2021-08-31, rev. 2021-12-16 och 2021-11-22, rev. 2022-03-21)
- *Socialt värdeskapande analys – nuläge och konsekvenser* (White Arkitekter, 2021-09-10, rev. 2021-12-16 resp. 2021-11-18, rev. 2022-03-21)
- *Luftkvalitet* (Envikonsult AB, 2021-11-11, rev. 2022-03-17)
- *Miljöteknisk markundersökning* (Projektengagemang AB, 2021-06-15, reviderad 2022-01-26)
- *Geoteknisk undersökning* (2021-12-23, rev. 2022-03-18)
- *PM - geoteknik* (Projektengagemang AB, 2021-07-06, reviderad 2022-03-18)
- *Grundvatten* (Sweco, 2021-06-04, reviderad 2022-03-18))
- *Dagvatten- och skyfallsutredning* (Bengt Dahlgren AB, 2022-03-18)
- *Risikanalys - närhet till led för farligt gods* (Ramboll, 2022-03-18)
- *Brandskyddsbeskrivning* (Ramboll, 2022-03-18)
- *Kulturmiljö – nuläge* (Nyréns, 2021-11-15)
- *Kulturmiljö – antikvarisk konsekvensanalys* (Nyréns, 2022-03-18)
- *Energi och dagsljus* (Bengt Dahlgren AB, 2022-03-18)
- *Markvibrationer* (LN Akustikmiljö – Projektengagemang AB, 2021-11-01, reviderad 2021-12-23)
- *Skyddsrumsytttrande del 1* (Hedvall Consult, 2021-11-25)
- *Skyddsrumsytttrande del 2* (Hedvall Consult, 2021-11-24)
- *Trafik* (Structor Mark Stockholm AB, 2022-03-18)
- *Solstudier – befintligt* (Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB, 2022)
- *Solstudier – planförslag* (Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB, 2022)

Övrigt underlag

- *Illustrationer och ritningar* (Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB, 2022)
- *Gestaltning landskap* (Wi Landskap, 2022)

Medverkande

Planen är framtagen av Anna Roander, stadsplanerare och Sanna Norrby, kartingenjör på stadsbyggnadskontoret. Medverkat har även representanter från miljöförvaltningen, trafikkontoret, exploateringskontoret och lantmäteriet.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att stärka den offentliga miljön i området och förankra Sabbatsberg med sin omgivning genom att möjliggöra utveckling av ett nytt kvarter på platsen samt skapa en ny koppling mellan Torsgatan och Sabbatsbergsplatån. Planen möjliggör uppförande av byggnader innehållande bostäder, förskola, kontor och lokaler för centrumändamål.

Den planerade kopplingen i form av ett gångstråk placeras i ett läge som skapar förutsättningar för en anslutning till Kungstensgatan vid en senare utveckling av Sabbatsbergsplatån. Planen ska även säkerställa en flödesväg för dagvatten från skyfall över fastigheten.

Planförslaget förutsätter att befintligt flerbostadshus rivs. Totalt tillskapas cirka 250 bostäder, vilket är drygt 100 fler bostäder i jämförelse med befintlig situation. 150 av dem planeras som hyresrätter och 100 som bostadsrätter.

Förslagets arkitektoniska idé är att stärka planområdets koppling till den omgivande stadsväven samt att stärka och ta hänsyn till de rika kulturmiljövärden som finns i omgivningen.

Förslaget kan bidra till ett tryggt, funktionsblandat och levande Sabbatsberg samt förbättrade samband inom stadsdelen och mellan stadsdelarna Vasastaden och Norrmalm.

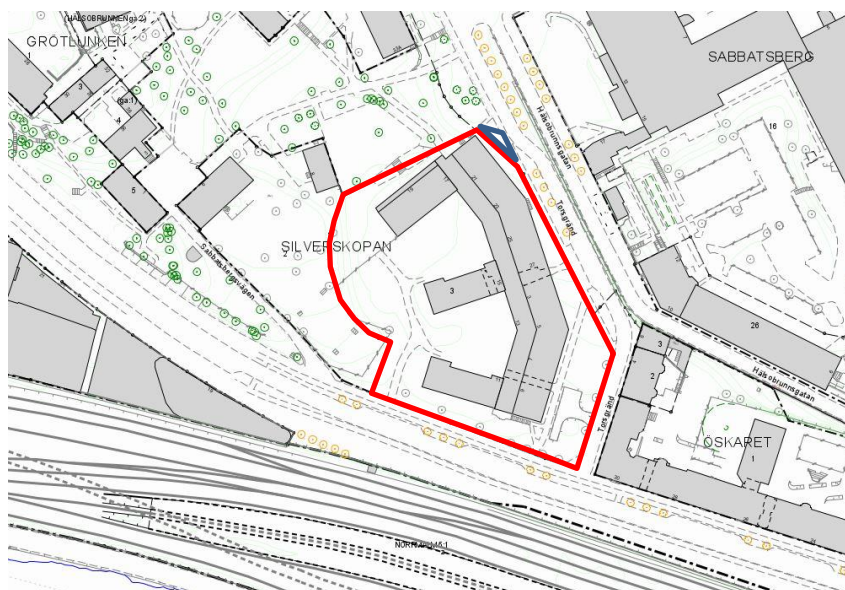
Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Fastigheten Silverskopan 3 ligger i Vasastaden nära Sankt Eriksplan, Odenplan och Vasaparken. Planområdet gränsar i söder mot Torsgatan, järnvägen, Klarastrandsleden och Barnhusviken, i öster mot Torsgränd, i väster och norr mot

Sabbatsbergs park- och kulturmiljö. Inom Sabbatsbergsparken och direkt anslutande till planområdet finns Klarahusets trädgård, även kallat Kirsteinska trädgården eller Sabbatsbergs Äppelträdgård. Öster om Torsgränd ligger Sabbatsbergsplatån. Planområdet omfattar cirka 10 500 kvm. Fastigheten ägs av Afa Sjuk tjänstepensionsaktiebolag.

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



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

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

Detaljplaneprogram för södra Sabbatsberg och pågående planering i närheten

Planområdet ingick tidigare i arbetet med detaljplaneprogrammet för utvecklingen av södra Sabbatsberg. Detaljplaneprogrammet skulle utreda hur södra Sabbatsberg kan utvecklas till en sammanhängande och tät stadsdel med blandat innehåll. Arbetet

med detaljplaneprogrammet pågick mellan 2018 och våren 2020 då det avbröts på grund av ändrade förutsättningar för en av fastighetsägarna. I september 2020 fattade stadsbyggnadsnämnden beslut (dnr 2020-09-24 § 19) om att fortsatt utveckling i området istället skulle ske genom separata detaljplaner. En viktig förutsättning för att arbetet ska kunna bedrivas i separata detaljplaner är att dessa ska samverka för att skapa en helhet för Sabbatsberg.

En av de separata detaljplanerna som ingick i detaljplaneprogramområdet utgörs av Öskaret 1. Den var ute på samråd hösten 2021 och bearbetas för närvarande inför granskning. Detaljplanen för del av Sabbatsberg 16 ska bearbetas inför samråd och detaljplanen för Läkaren 10 avskrivs då fastigheten kommer renoveras och bearbetas inom ramen för gällande detaljplan. Den del av Sabbatsberg 16 som inte blivit en separat detaljplan avses utvecklas på sikt enligt fastighetsägaren.



Bilden visar programområdet med röd linje samt de fyra separata detaljplanernas utbredning.

- 1 Silverskopan 3
- 2 Sabbatsberg 16
- 3 Öskaret 1
- 4 Läkaren 10

Detaljplan

Huvuddelen av fastigheten Silverskopan 3 ingår i detaljplan Pl 0180-7683. Planen vann laga kraft 1977-10-07.

Gällande plan anger allmänt ändamål och byggnadskvarter bostäder. På gårdsmark är prickmark angiven.

Högsta byggnadshöjd regleras till +32,9 meter över stadens nollplan (höjdsystem RH00).

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



*Bilden visar gällande utdrag ur gällande
detaljplan 0180-7683*

Markanvisning

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

Riksintressen

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, *Stockholms innerstad med Djurgården* (AB 115). Stadens mål är att områden av riksintresse ska förvaltas så att planerade åtgärder förstärker de värdebärande uttrycken utan att skada dem. Uttryck för riksintresset som bedöms vara särskilt relevanta är:

- Den förindustriella stadens spridning av verksamheter och sociala skiktning i boendet.
- Nöjeslivets, samvarons och rekreativlivets byggnader och miljöer.
- Områden med stenhus från 1600-, 1700- och första delen av 1800-talet, både för aristokratin, den nya klassen av rika borgare och för ett lägre borgerligt skikt - stadspalats, malmgårdar, borgargårdar samt även äldre parker och inslag av grönska
- /.../kommunaltekniska anläggningar/.../
- Stadssiluetten med den begränsade hushöjden/.../

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

Strandskydd

Planområdet ligger cirka 100 meter från Barnusviken vilket är den generella gränsen för strandskydd.

Planområdet ligger väl avskilt från stranden och planförslaget ligger på redan ianspråktagen mark vilket motiverar att inget utökat strandskydd är aktuellt.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

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

Naturvärden

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

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

Rekreation

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

Träd och övrig vegetation i anslutning till Torsgatan och Torsgränd bidrar till rekreativa värden för allmänheten.

Sabbatsbergsparken och Vasaparken utgör två gröna och rekreativa parker i området. Sabbatsbergsparken ligger i direkt anslutning till planområdets nordvästra sida och Vasaparken är belägen cirka 200 meter nordväst om planområdet.

Sabbatsbergsparken präglas förutom av grönskan av sin historiska institutionsbebyggelse och lugna atmosfär. Vasaparken präglas av liv och rörelse och är i hög grad programmerad för barn.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom planområdet är kuperad och marknivån varierar mellan ca +9,0 och +17. De högsta marknivåerna finns i områdets nordöstra delar längs Torsgränd och faller sedan söderut mot Torsgatan. Planområdet utgörs i stora delar av ett område med postglacial lera. Leran omgärdas av fastmark, fyllning eller naturlig friktionsjord på berg. Lermäktigheten bedöms vara max 2,7 meter och som störst i områdets östra del. Synligt eller ytligt berg förekommer mot väst, nordöst och mot söder. Enligt Stockholms stads geologiska karta finns även en sprickzon som indikerar en svaghetszon i berggrunden. När berget friläggs i samband med genomförande av planen behöver en bergsakkunnig bedöma bergets hållfasthet.

Ras/skred

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

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

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

Grundvatten och vattenverksamhet

Grundvattennivån ligger i delar av planområdet ytligt, mellan cirka +6,8 och +8,3, RH 2000. Vid schakt- och grundläggningsarbeten bör dessa utföras så att inte grundvattennivåerna inom eller utanför planområdet förändras. Om ingrepp måste göras i befintliga grundvattenbarriärer eller

trösklar är det viktigt att återskapa tidigare förhållanden. Alla byggnadsdelar under ca +8,3 bör utföras vattentäta. Under byggskedet kommer schaktning i jord och sprängning i berg ner till nivå ca +7 meter, RH 2000, att krävas för att garaget ska kunna byggas. För att schaktarbetena ska kunna pågå i torrhet kan en tillfällig grundvattenavsänkning komma att krävas. Det kan då innebära krav på tillstånd för vattenverksamhet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Strömmens tekniska avrinningsområde.

Vid bräddning avleds vattnet till det naturliga avrinningsområdet Mälaren-Ulvsundasjön vid Barnhusviken via Klara sjö.

Strömmen och Mälaren-Ulvsundasjön är ytvattenförekomster enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

Enligt VISS (mars 2022) har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Enligt VISS (mars 2021) är Mälaren-Ulvsundasjöns ekologiska status klassad som *måttlig ekologisk status*. Dess kemiska status klassas som *uppnår ej god*.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten Strömmen är otillfredsställande ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus. Orsaken till den låga målsättningen handlar om att hamnverksamheten som bidrar till den dåliga vattenkvaliteten anses ha ett stort samhällsintresse.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten Mälaren-Ulvsundasjön är *måttlig ekologisk status* 2027 och God kemisk ytvattenstatus.

Dagvatten

Dagvatten genereras från bostadshusens takytor och hårdgjorda delar av gården. Dagvattnet från planområdet leds idag bort i det kombinerade avloppsnätet, tillsammans med avloppsvatten till Henriksdals reningsverk och vidare till Strömmen.

För projektet gäller att stadens dagvattenstrategi ska följas. I SVOAs dokument Åtgärdsnivå anges att systemen vid nybyggnad och större ombyggnad ska dimensioneras med en våtvolym på 20 mm och ha en mer långtgående rening än sedimentation.

Befintlig bebyggelse

Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshuskomplex färdigställt 1981. Byggnaden är en variant av karaktären ”hus i park” med fasadliv indragna från omgivande gator och består av flera sammansatta volymer. En cirka 120 meter lång volym i 6-8 våningar bildar en rygg längs Torsgränd och tre kortare och lägre volymer trappar ned sig från 5-4 våningar mot väst. Däremellan bildas två västorienterade gårdar. Byggnadens fasader är putsade i en gulbrun kulör.



Fotografiet visar befintlig bebyggelse intill Torsgränds nedre del vid Torsgatan. Till höger i bild skymtar Öskarets fasad. Källa: Stockholm Stad



Fotografiet visar befintlig bebyggelse intill Torsgränds övre del. Närmast i bild syns parallellgatan Hälsobrunnsgatan. Källa: Stockholm Stad



Fotografierna visar trappan upp mot Torsgränd norr om bostadshuset till vänster och Torsgränds övre del med stödmuren upp mot Hälsobrunnsgatan till höger. Källa: Stockholm Stad



Fotografiet visar befintlig bebyggelse mot gården. Källa: Stockholm Stad



Fotografierna visar befintlig bebyggelse. Till vänster syns den nordvästra fasaden mot parken och till höger syns byggnadernas möte med Torsgatan. Källa: Stockholm Stad



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

I byggnaden finns förutom bostäder med hyresrätter ett fåtal kontorslokaler och två förskolor. Föräldrakooperativet har för avsikt att vara kvar inom fastigheten. Förskolan använder gården mellan de två södra husen och har en gårdsyta på cirka 380 kvadratmeter för cirka 40 barn.



Fotografiet visar bostadsgården och förskolegården till föräldrakooperativet Röhran. Källa: White Arkitekter

Stadsbyggnadsmässigt kan bebyggelsen inom Silverskopian 3 upplevas som sluten och avgränsad från omgivningen på grund av topografi och bebyggelsens struktur samt att bostadshusens entréer endast möter gatan på ett fåtal platser. Bebyggelsen bidrar därför till att miljön kring fastigheten kan upplevas otrygg och att Torsgränd kan upplevas som lite av en bakgata.

De främsta kvaliteterna med bebyggelsen är kopplade till den lugna och lummiga bostadsgården som har en halvprivat karaktär. Den innebär samtidigt att angränsande park kan upplevas privatiserad genom en viss barriärverkan.

Enligt fastighetsägaren är byggnaden utförd med en byggteknik som har visat sig innebära hälsorisker, med bland annat byggmaterial som utsöndrar ammoniak när de blir fuktiga. Utöver det är konstruktionen utsatt för fukt och mögel. Detta har lett till otjänliga lägenheter. Husets brister kan enligt fastighetsägaren inte åtgärdas inom rimliga tekniska och ekonomiska ramar och fastighetsägaren avser därför att riva byggnaden.

Närliggande bebyggelse:

På fastigheterna kring Silverskopian 3 finns bebyggelse av olika karaktär och med varierande innehåll så som kontor, bostäder, kulturverksamhet, föreningsverksamhet, gymnasieskola, äldreboende och vård.



Bilden visar ett flygfoto med närliggande bebyggelse.

1. Befintliga flerbostadshus inom Silverskopian 3
2. Kontorshus med före detta administrationsbyggnader för Stockholm gas- och vattenledningsverk inom Öskaret 1
3. Bostadshus uppförda 1906 respektive 2008 inom Öskaret 2 och 3.
4. Gymnasieskola och vandrarhem i byggnad uppförd tidigt 1900-tal inom Sabbatsberg 26
5. Vårdrelaterade verksamheter i Sabbatsbergs sjukhus inom Sabbatsberg 16
6. Bostadshus uppfört i början av 2000-talet inom Medevi Brunn 1
7. Ålderdomshem uppfört 1943 inom Häslobrunnen 2
8. Sabbatsbergsparken inom Vasastaden 2:99
9. Blandad verksamhet i Valentihuset inom Silverskopian 2
10. Blandad verksamhet i Klarahuset inom Silverskopian 2
11. Klarahusets trädgård, även kallad Kirsteinska trädgården eller

Sabbatsbergs äppelträdgård inom Silverskopian 2

12. Kontorshuset Bonnierskrapan med tillhörande byggnader
13. Bonniers konsthall inom Lokstallet 7
14. Spårområdet
15. Klarastrandsleden
16. Barnhusbron

Landskaps- och stadsbild

Sabbatsbergsområdet präglas av institutionsparkens bebyggelse vilket skapar områdets särskilda karaktär. Runt området ansluter stenstaden med kvarterersstadens struktur. Området utgör ett avvikande inslag i den i övrigt strikt reglerade stenstaden. Sabbatsbergsområdets varierande topografi, bergskärningar och stödmurar utgör viktiga historiska och karaktärsskapande element, men försvårar tillgänglighet och kopplingar genom området. De bristande kopplingarna bidrar till att området kan upplevas svårorienterat och isolerat från sin omgivande miljö.

Stadsbilden i området är brokig med avseende på arkitektoniskt skilda byggnadskaraktärer från olika tidsepoker.

Platån domineras av Sabbatsbergs sjukhus uppfört i stora sammanhängande volymer i en så kallad blockhustypologi från 1960-talet samt tillhörande hårdgjord yta för parkering och lastzoner.

Intill sjukhuset finns de relativt nya stenstadskvarteren från 2000-talet med slutna kvarter i ett rutnät. Parkmiljön i väster med sina friliggande hus utgör ett småskaligt och grönt inslag i staden med sin äldsta bebyggelse från 1700-talet. Merparten utgörs av stenbyggnader, utformade i enkel institutionsarkitektur, men där finns även något större institutionsbyggnader i senfunktionalistisk stil.



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



Fotografiet visar området med vy västerut med Sabbatsbergsplatån till höger och spårområdet och Torsgatan till vänster i bild. Källa: Stockholm Stad

Bebyggelsen utmed Torsgatan utgör del av stadsfronten mot Barnhusviken, järnvägen och Klarastrandsleden och kan ses från Kungsholmen. Fronten består av en samling byggnader på varsin sida av Torsgatan. En lång fasad utgörs av jugendbyggnaden med före detta Stockholm gas- och vattenledningsverk från början av 1900-talet. Intill ligger Silverskopans byggnader uppförda 1981, delvis dold bakom grönska. Närmare spåret på andra sidan Torsgatan finns den modernare kilformade Bonniers konsthall i glas från tidigt 2000-tal samt Bonnierskrapan med tillhörande byggnader i gult tegel uppförda på 1940-talet respektive 1960-talet.

Torsgatans sträckning mellan Barnhusbron och Sankt Eriksplan präglas förutom av sin bebyggelse av spårområdet i söder och Sabbatsbergsparkens bergskärning i norr. Miljön kan i och med dess enkelsidiga bebyggelse, få målpunkter, i delar indragna fasader och slutna bottenvåningar upplevas som otrygg.



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

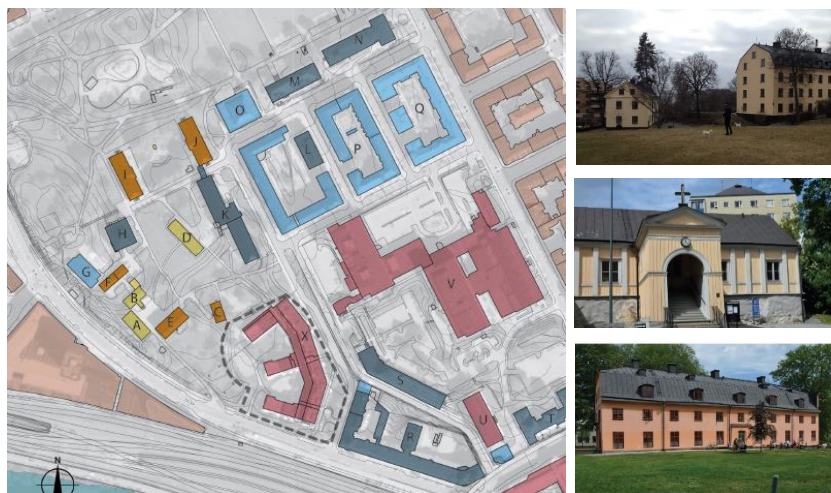
Kulturhistoriskt värdefull miljö**Närområdet**

Sabbatsbergsområdet är ett unikt område med sina rester av kulturbebyggelse- och trädgårdshistoria i ett mycket centralt läge i staden. Bebyggelsen i området representerar många tidsepoker och innehar höga kulturhistoriska värden. Sedan 1700-talet har här bland annat funnits vårdshus, hälsobrunn, olika parker, ålderdomshem, sjukhus och industriverksamheter med bland annat en nu riven gasklocka. Det har resulterat i flera överlappande tidslager som fortfarande går att läsa i kulturmiljön. Kring sekelskiftet 1900 slöt sig stenstaden om Sabbatsberg. Sabbatsbergsområdet kvarstod som en park och är än idag till stor del en ursparad rest av den äldre topografin.

Exempel på kulturhistoriska värden i stadslandskapet finns i Sabbatsbergs bergskärningar, stödmurar och trappor som berättar om hur människan med olika medel sökt bemästra de barriärer i form av nivåskillnader som berget har inneburit.



Bilden visar ett utsnitt från en stockholmskarta från 1899. Nya stenstadskvarter har lagts ut runt Sabbatsberg. Sabbatsbergsområdet är en ursparad rest av den äldre topografin. Källa: Stockholms stadsarkiv



Till vänster illustration som visar när byggnaderna i området är uppförda samt med beteckningar med namn enligt nedan:

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

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

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

Ett flertal byggnader är grön- eller blåklassade enligt stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Blåklassade byggnader är kyrkan, Nicolaihuset och Klarahuset byggda på 1700-talet. I direkt anslutning, väster om planområdet, ligger Klarahusets trädgård, även kallad Sabbatsbergs äppelträdgård eller Kirsteinska trädgården också den från slutet av 1700-talet. I gällande plan är området markerat med Q. Enligt skyddsbestämmelsen ska trädgårdens användning anpassas till dess kulturvärden. Användningen får ej vara störande för närliggande bostäder.



Karta med stadsmuseets kulturhistoriska klassificering av byggnaderna i området. Planområdet är markerat med röd linje. Källa: Stadsmuseet

Silverskopan 3

Befintliga flerbostadshus är uppförda av Riksbyggen och ritade av arkitekt Bo Novén utifrån en plan av arkitekt Aleksander Wolodarski på Stockholms stadsbyggnadskontor. Byggnaderna stod färdiga 1981.

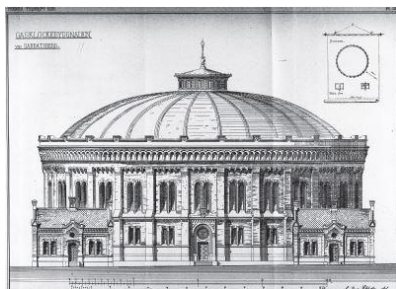
En sammanhängande byggnadskropp i sex till åtta våningar följer Torsgränds knäckningar. Innanför ligger tre mindre volymer som trappar ner till fyra våningar mot sydväst. Fastighetens bågformade gräns mot väster har sitt ursprung i en nu riven gasklocka som byggdes på 1880-talet och revs i början av 1970-talet. Bebyggelsen grupperades på tomten så att de storvuxna träden, vilka tidigare omgav gasklockan kunde bevaras.

Sabbatsbergsområdets grönska skulle fortsatt nå fram till Torsgatan och framträda i stadsbilden sett från andra sidan viken. Fasadmaterial är puts, avfärgad i en gulaktig kulör med referens till ålderdomshemmet i Sabbatsbergsparken. Portgångarna är dekorerade med glaserat kakel med tidstypiska romboida spaljmönstret i starka färger.

Bostadsbebyggelsen inom Silverskopan 3 har ingen kulturhistorisk klassificering, då den utgör ett nyare inslag i stadsbilden.



Ovan visas en ritning av byggnadernas södra fasader som ligger indragna från Torsgatan. Källa: Nyréns Arkitektkontor



Till vänster visas en ritning från 1880-talet på gasklockan och dess två små flygelbyggnader. Till höger syns gasklockan i vy över Barnhusviken i foto från 1950. Källa: Stockholms stadsmuseum



Fotografi av bostadskomplexet från tidningen Arkitekten 1982. Källa: Nyréns Arkitektkontor

Fornlämningar

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

Offentlig service

Skola och förskola

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

Sjukvård

Sabbatsbergs sjukhus ligger direkt norr om planområdet. Sjukhuset har sedan länge avvecklat sin akutsjukvård och bedriver idag vårdrelaterad verksamhet samt specialistsjukvård. Flera andra läkarmottagningar finns inom Vasastan. Ett exempel är Vasastans vårdcentral strax öster om Dalagatan.

Kommersiell service

Planområdet ligger i ett centralt läge av staden där utbudet av restauranger, caféer, barer och butiker är stort. Den närmaste livsmedelsbutiken ligger på Dalagatan drygt 300 meter från planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, bil- och spårbunden trafik

Silverskopan 3 omges av huvudgatan Torsgatan, järnvägsspår och Klarastrandsleden på södra sidan samt lokalgatan Torsgränd på den östra och norra sidan av planområdet. I väster finns en parkmiljö som saknar genomgående koppling mellan Sabbatsbergsplatån och Torsgatan.

Torsgatan har en viktig funktion i att koppla ihop stadsdelar och större gator och vägar av regional karaktär. Både Torsgatan och Torsgränd är dubbelriktade.

Gatorna och marken kring fastigheten präglas av nivåskillnader och lutningar på upp emot 7% längs Torsgränd.

Gång- och cykeltrafik

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

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

Kollektivtrafik

Med sitt läge mitt i centrala Stockholm finns ett stort utbud av kollektivtrafik. Tunnelbanestationer och busshållplatser finns vid

Sankt Eriksplan, Odenplan och T-Centralen. Sankt Eriksplan som är den närmaste stationen ligger knappt 500 meter från planområdet. Pendeltågstation finns vid Odenplan och T-centralen. Hållplats *Sabbatsbergs sjukhus* på Dalagatan är närmsta busshållplats på cirka 300 meters gångavstånd och trafikeras av linjerna 53 och 61. Torsgatan trafikeras endast av nattbussar och flygbussar.

Angöring och tillgänglighet

Parkering för boende sker idag i garage under befintlig byggnad. In- och utfart till garaget sker via Torsgränd nära Torsgatan. Längs Torsgränd vid aktuell fastighet råder förbud mot att stanna och parkera. Det finns dock en lastplats om 15 meter och en parkering för rörelsehindrade om 6 meter längs befintlig byggnads nordöstra sida. Längs Torsgatan vid aktuell fastighet finns cirka 10 kantstensparkeringsplatser. Längs Hälsobrunnsgatan råder parkeringsförbud. Torsgränd har en lutning mellan 4-10 grader och har därmed inte en tillgänglig lutning.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

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

Förorenad mark

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

Farligheten för flera av dessa ämnen bedöms som mycket hög. Högst föroreningshalter finns i underliggande jordlager, men förhöjda halter har även påträffats vid jordytan. Exponeringsrisken bedöms vara stor för föroreningar i markytan

och vid grävning i marken även för föroreningar i underliggande jordlager.

Uti från nuvarande kunskap görs bedömningen att nuvarande markanvändning med bostäder och förskola kan fortgå utan akut risk för människors hälsa så länge ingen kontakt med förorenade underliggande jordlager sker. Instängsling av område där förorening i markens ytskikt har påträffats har utförts för att minska exponeringsrisken.

I ett längre perspektiv bedöms undersökningsområdet som ej lämpligt för planerad markanvändning med bostäder, förskola och kontor utan att åtgärder utförs.

En underrättelse enligt 10 kap. miljöbalken har skickats in till miljöförvaltningen. Miljöförvaltningen har godtagit riskbedömningen samt förslag till åtgärdsplan enligt *känslig markanvändning (KM)* och *storstadsriktvärden (SSRV)*. Massor med halter mellan *känslig markanvändning (KM)* och *mindre känslig markanvändning (MKM)* får inte fritt användas på annan plats utan att miljöförvaltningen meddelas. Om ytterligare föroreningar upptäcks på fastigheten ska miljöförvaltningen underrättas. Vid en efterbehandling ska en anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd sändas in till miljöförvaltningen i god tid innan planerad åtgärd.

Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Utmed Torsgatan ligger dock nivåerna av kvävedioxid strax under miljö kvalitetsnormen.

Buller och vibrationer

Planområdet är idag bullerstört från spår- och vägtrafik från bland annat Torsgatan och Klarastrandsleden. Planområdets närhet till Sabbatsbergs sjukhus kan även innebära bullerstörningar från fläktar, lastning/lossning och utryckningsfordon.

Mätningar av stomljud har gjorts eftersom det finns risk för vibrationer då stora delar av marken inom planområdet utgörs av lera och ligger intill en trafikerad miljö. Mätningarna visade inte på överskridande av riktvärde.

Farligt gods

Söder om planområdet ligger Mälarbanan och Ostkustbanan där transport av farligt gods på järnvägen kan förekomma.

Planområdet ligger cirka 30 meter från närmaste spår. En riskhanteringsprocess ska beaktas vid all nybyggnation inom 150 meters avstånd från transportled med farligt gods.

Planförslag

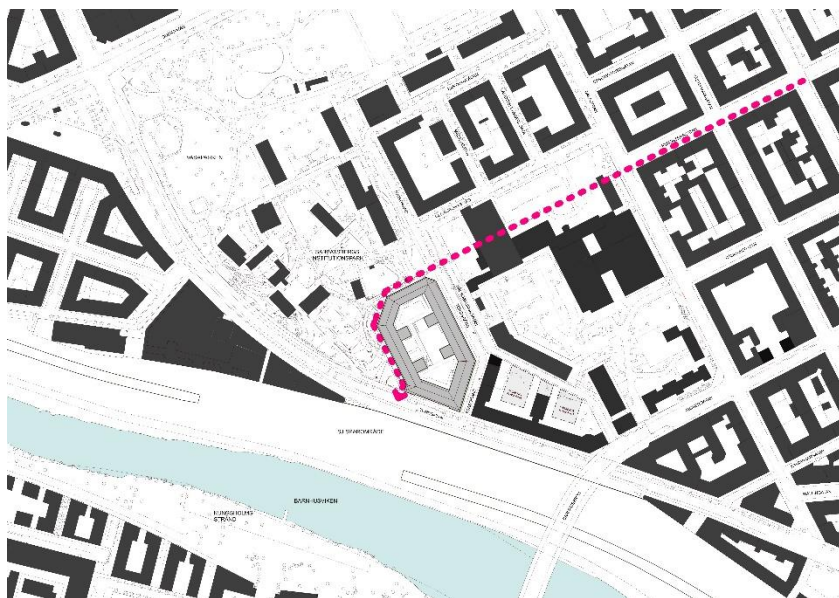
Övergripande

Planförslaget innebär att ett nytt kvarter uppförs på fastigheten. Det förutsätter att befintligt flerbostadshus rivs. Det nya kvarteret föreslås innehålla bostäder, kontor, förskola och lokaler för centrumändamål.

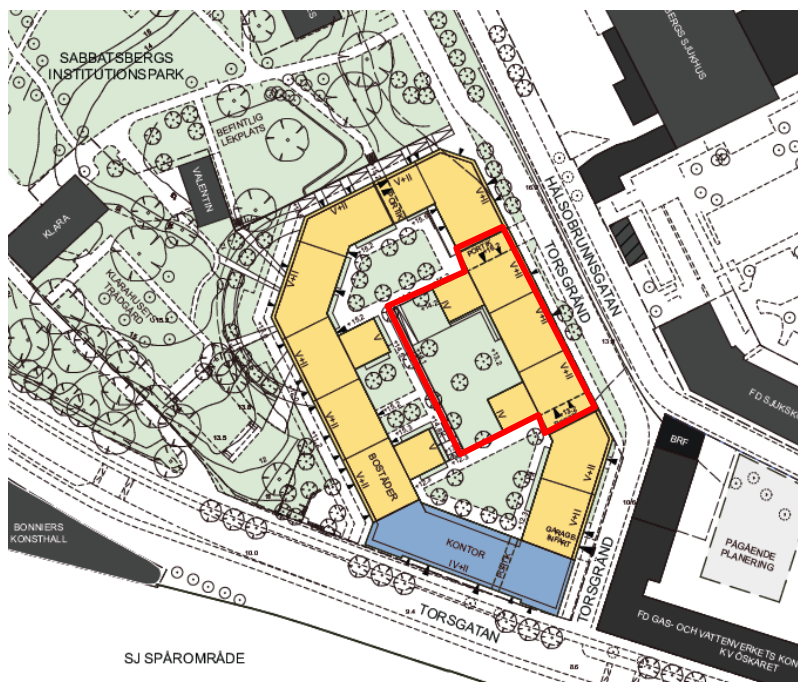
Byggnaderna får en höjd motsvarande sex våningar sett från gatan och parken, där den översta våningen mot gatan är indragen och sju våningar sett från innergården.

En ny koppling genom området i form av ett gångstråk genom parken tillskapas. Denna länkar samman Sabbatsbergsplatån med Torsgatans låglänta gatusträckning utmed järnvägen.

Gångstråkets läge skapar förutsättningar för att i framtiden ansluta till en möjlig förlängning av Kungstensgatan vid en utveckling av Sabbatsbergsplatån.



Bilden visar illustration på den föreslagna kopplingen markerad i rosa samt möjligheten som tillskapas för att i framtiden ansluta till en förlängning av Kungstensgatan vid en utveckling av Sabbatsbergsplatån. Föreslaget kvarter är markerat med grå kulör. Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB



Bilden illustrerar användningen i kvarteret.

Gul = bostäder, blå = kontor, förskola föreslås i entréväning

inom röd linje, lokaler för centrumändamål föreslås i

övriga entréväningar. Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB

Typologi och förhållningssätt till stadslandskapet

Föreslagen bebyggelse bildar ett oregelbundet format kvarter som sluter sig kring en innergård. Bebyggelsen blir en del av kvarterets stadens samtidigt som den samspelar med den sluttande terrängen och det böljande parklandskapet i Sabbatsbergsparken. Inspiration har hämtats från de så kallade storgårdskvarteren, som på 1920-talet introducerats som en lämplig bebyggelse för stadsbebyggelse med bostadskvarter i kuperat landskap. Kvarterets knäckta form underlättar ett tillgänglighetsanpassat gångstråk genom parken som kan minska den barriäreffekt som höjdskillnaderna inom området innebär och öppna för nya rörelser genom området. Den för Sabbatsberg så karaktäristiska topografin förstärks av att bebyggelsen klättrar i höjd upp mot platån.

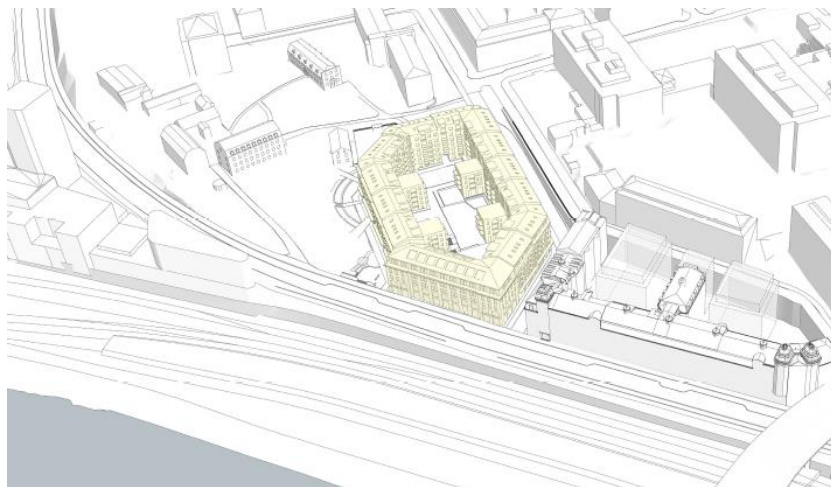
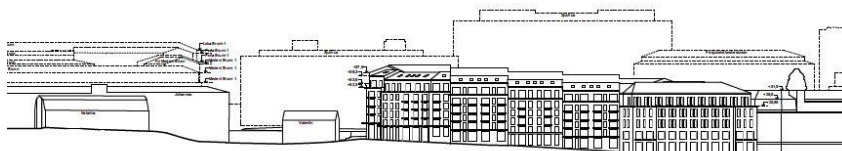


Illustration av det föreslagna kvarteret i flygperspektiv sett från sydost.

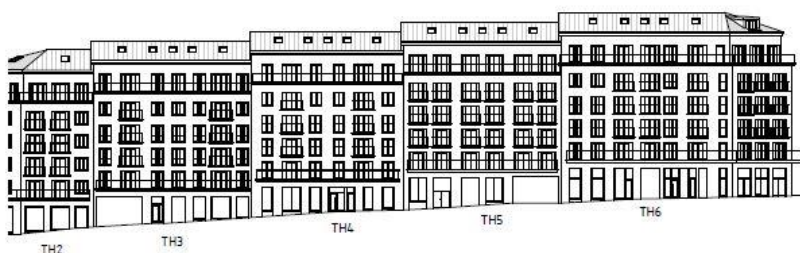
Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB



Bilden visar i sektionen från söder hur bebyggelsen klättrar i höjd samt dess möte med Valentinhuset och parken. Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB

Genom en uppdelning av kvartersvolymen i flera enheter med olika höjder samt genom en tredelning i fasaden kan den upplevda skalan brytas ned. Detta är viktigt eftersom bebyggelsen angränsar till den småskaliga miljön i Sabbatsbergsparken.

Kvarteret skapar en tydlig inramning åt omgivande gaturum och parkrum. Byggnaderna kröns med sadeltak för att ge dem ett mjukare avslut uppåt som förstärker kvarterets följsamma form. Entrévåningarna varierar i höjd för att ta upp nivåskillnader längs med gatan och mot innergården.



Bilden visar kvarterets fasader mot öster och Torsgränds nedre del.

Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB

Typologin med en stor och skyddad innergård samt tydligt definierade rum runtom kvarteret ger förutsättningar för social interaktion och olika grader av offentlighet och privathet, aktivitet och vila.

Arkitektoniskt utgör kvarteret ett klassiskt stockholmskvarter med malmarnas formtradition samtidigt som det ansluter till den specifika platsen inom Sabbatsberg. Genom utformning av detaljer, material och klimatanpassade lösningar skapas samtidigt en årsring från vår tid.

Kvarteret kommer vara synligt i den stora skalan i vyer över vattenrum och spår- och vägområde. Därtill kommer kvarteret vara exponerat från parkrum och Sabbatsbergsplatån. Detta tillsammans med att kvarteret omges av kulturhistoriskt värdefulla byggnader kräver en hög arkitektonisk verkshöjd i samtliga skalor. Avgörande är, förutom volym och placering, en hög materialkvalitet och en hög precision i fasadernas detaljlösningar.



Bilden illustrerar kvarteret i flygperspektiv. Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB

Torsgatan och stadsfronten mot vattnet

Det nya kvarteret möter Torsgatan med en kontorsbyggnad som träder fram i gatuliv och blir kvarterets ansikte mot staden. Stadsbyggnadsmässigt innebär det att det nya kvarteret förlänger gatans bebyggelsefront i riktning mot Sankt Eriksplan. Förslaget innebär en förändring i stadsfronten mot Barnhusviken då den gröna kanten som idag möter Torsgatan ersätts med en bebyggelsefront. Sabbatsbergsparken som en grön nod i staden kommer dock fortsatt vara avläsbar i stadsfronten i och med den historiska Klaraträdgårdens gröna kant mot Torsgatan.

Den nya kontorsbyggnaden skapar stadga och kontinuitet i Torsgatans gaturum. Ett dynamiskt möte och dialog mellan bebyggelsen på ömse sidor av Torsgatan tillskapas.

Kontorshuset får en aktiv roll i stadsmiljön längs med gatan och med sina kontorsentréer och kommersiella verksamheter i bottenvåningen skapas förutsättningar för ett mer levande, tryggt och aktivt stråk längs med Torsgatan. Det kan bidra till att stärka sambandet mellan Norra Bantorget och Sankt Eriksplan och därmed mellan Vasastan och Norrmalm



Bilden illustrerar kontorshuset i stadsfronten mot Torsgatan med före detta Stockholms Gas- och Vattenledningsverk inom Öskaret 1 till höger i bild. Till vänster om kontorshuset syns Klarahusets trädgård och längst till vänster i bild syns Bonnierhusen och Bonniers konsthall. Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB



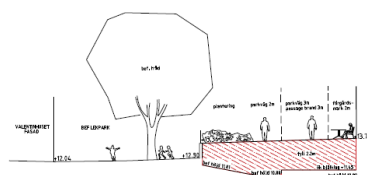
Bilden illustrerar kontorshuset och kvarterets möte med Torsgatan med vy mot sydost. Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB

Parkstråket

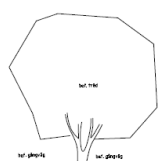
Den föreslagna kopplingen genom parken föreslås som ett tre meter brett allmänt gångstråk som i nordost landar i ett läge som ger förutsättningar för en anslutning till Kungstensgatan vid en framtida utveckling av Sabbatsbergsplatån. Parkstråket förankras i båda ändar genom entréplatser som annonserar stråket och parken och bjuder in till vistelse. En platsbildning i stråkets mitt binder ihop stråket med lekplatsen norr om fastigheten och Klarahusets trädgård i väst. Husens entréväningar mot parkstråket förses med lokaler som kan fyllas med serveringar, butiker eller mindre kontor. En två meter bred remsa förgårdsmark föreslås mellan fasader och parkstråk och skapar en zon för interaktivitet mellan ute och inne med plats för exempelvis sittmöbler och mindre serveringar, växter och parkering för cykel.



Bilden illustrerar hur parkstråket genom kvarteret möter Torsgatan. Till vänster om parkstråket syns Klarahusets trädgård. Längst ned mot Torsgatan syns regnträdgården och entréplatsen. Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB



Sektion B-B



Sektion A-A



Sektioner som visar möte mellan park och gångstråk. Källa: Wi Landskap



Bilden ovan illustrerar en möjlig landskapsgestaltning

Källa: Wi Landskap

Längs med parkstråket och på platsbildningar planteras träd och anläggs planteringar som säkerställer rekreativa och ekologiska värden och bygger vidare på Sabbatsbergs gröna karaktär. I söder bereds plats för en regnträdgård med växtlighet i en nedsänkt yta för att omhänderta större vattenmängder vid kraftigt regn.

Genom att anpassa parkstråkets sträckning och lutning, där den befintliga landskapsbilden också tas tillvara, skapas en tillgänglig väg. Personer med barnvagnar eller i rullstol ges möjlighet att lättare röra sig genom området. De stora höjdskillnaderna innebär att lutningen i den norra sekvensen behöver vara 1:12 med vilplan enligt gällande byggregler medan lutningen i den södra delen görs flackare.

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

vidare på Sabbatsbergs tradition som ett sätt att ta upp nivåskillnader och skapa karaktär åt området.



Bilden illustrerar kvarterets möte med parken. Den befintliga lekparken syns till höger och till vänster i bild syns den föreslagna portiken in till innergården som länkas samman med befintlig gångväg ned i parken



Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB

Bilden illustrerar förslaget sett från Sabbatsbergsparken från nordväst. Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB

Stråkets placering och krökta sträckning skapar nya siktlinjer in mot parken och ut mot gator. Det så kallade Valentinhuset synliggörs och utgör fondmotiv i rörelsen längs med kvarteret upp mot Sabbatsbergsplatån. Ett rumsligt samband och ett dynamiskt möte mellan gammalt och nytt skapas.

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



*Bilden illustrerar det föreslagna gångstråkets nedre sträcka. Till vänster i bild syns den föreslagna entréplatsen mot Torsgatan. Bakom den syns Klarahuset och Klarahusets trädgårds trädgård. I gågatans fond syns Valentinhuset.
Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB*

Ny platsbildning i gasklockans fotavtryck

Längs med parkstråket intill Klaraträdgården skapas en platsbildning inom fastigheten, med avsikt att vara tillgänglig för allmänheten. Platsbildningens form är både ett resultat av fastighetens form och av den sedan länge rivna gasklockans ursprungliga fotavtryck. Det ger platsen en historisk dimension och förankring. Den tidigare höga och avskärmande slänten fylls upp och planeras med sittgradängar, balanslek och blommande slänter. Avsikten är att skapa en plats för aktivitet och vila och möte mellan generationer. Klaraträdgården som idag ligger avskild från omgivningen genom inhägnad och nivåskillnader förenas med den nya platsen genom att nya gångvägar ansluter till trädgårdens gamla gångsystem. På samma sätt ansluter den nya platsbildningen till befintlig lekplats och institutionsparken norr om fastigheten genom en trappa. Intentionen är att knyta ihop Klaraträdgården inom fastigheten Silverskopian 2, institutionsparken och den nya bebyggelsen så att det gamla Sabbatsberg möter det nya kvarteret och skapar en sammanhängande park- och rekreationsmiljö tillgänglig för allmänheten.

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



*Bilden illustrerar den föreslagna platsbildningen i den före detta gasklockans fotavtryck. Till höger i bild syns en trappa upp till Klarahusets trädgård.
Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB*

Torsgränd

Det föreslagna kvarterets placering av volymerna innebär en tydligare och smalare rumslighet längs med Torsgränd då byggnadskropparna placeras närmare gatuliv än idag.

Kvarterets bebyggelse utmed Torsgränd förses med lokaler och förskola i entréplan. Torsgränds övre sträckning som går parallellt med Hälsobrunnsgatan inleds i den norra änden med en mindre entréplats framför det snedställda hörnet. Gångbanan placeras här i liv med fasad och kantas mot körbanan med en träd- och vegetationsbekladdad yta samt en angöringszon utmed trottoaren. Entréer placeras samlade och indragna från gatan för att klara krav på lutningar för tillgänglighet. För att säkerställa trafiksäkerheten längs med den branta och knäckta gatusträckningen behöver vissa delar av Torsgränd utformas utan träd för att garantera fria siktlinjer.



*Bilden illustrerar övre delen av Torsgränd med vy västerut.
Till höger i bild syns befintlig stödmur. Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB*

Bilden ovan illustrerar Torsgränd och kvarterets nordvästra hörn med en



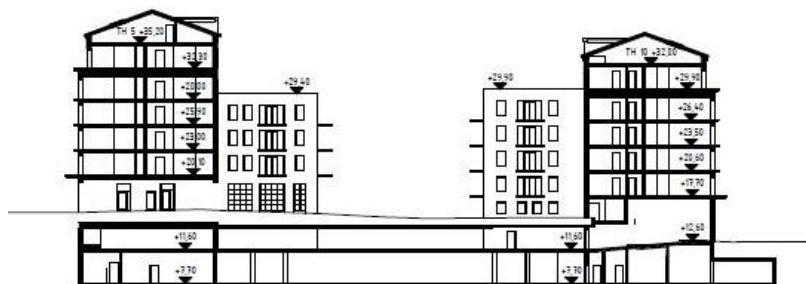
mindre platsbildning som entré till parkstråket. Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB

Innergården

Bebyggelsen sluts kring ett gårdsrum som blir de boende och förskolans lugna och privata oas. Förutsättningar skapas för grannmöten och rekreation, skyddad från den omgivande stadens brus. Kvarterets stora mått med cirka 140 meter i längdriktningen ges en rumslig uppdelning med tre mindre gårdsrum genom parställda gårdsflyglar. Marken inom kvarteret trappas succesivt och anpassas i höjd för att ansluta till det omgivande gatunätet via fyra portiker. Byggnadshöjderna runt gårdsrummen varierar mellan fyra och sju våningar där gårdsflyglarna utgör de lägsta. Gården planeras för att rymma en förskolegård i kvarterets centrala del i direkt anslutning till förskolans lokaler samt gård för bostäder och vistelseytor för kontor och lokaler. På helger och kvällar kan förskolegården nyttjas av de boende i kvarteret. Gården anläggs på planerbart och körbart bjälklag ovan garage. Rekreationsytor på kvartersgården ska utföras med stor andel grönska i form av träd och planteringar samt en omsorgsfullt utformade detaljer.



*Bilden ovan illustrerar innergården och förskolegården. De planerade gemensamma terrasserna syns ovanpå de parställda flygelbyggnaderna.
Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB*



Bilden ovan visar en sektion genom kvarteret. Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB

Garage för cykel- och bilparkering

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



Bilderna visar planritningar på garageplanen. I det övre planet inryms bland annat ett stort cykelförråd, markerat med rosa i bild. I det undre planet inryms bland annat bilgarage, markerat med grönt i bild. Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB

Markanvändning:

Bostäder

Merparten av bebyggelsen utgörs av bostäder. Avsikten är att tillskapa blandade upplåtelseformer med cirka 150 hyresrätter och cirka 100 bostadsrätter. Högst upp föreslås etagelägenheter. Totalt har bostadsbebyggelsen en bruttoarea på 23 700 kvm uppdelat på 12 trapphus.

Förskola

En förskola om cirka 1000 kvm bruttoarea placeras intill Torsgränds övre sträcka och intill innergården. Förskolegården planeras i en jämn nivå ur tillgänglighetsperspektiv. Barnens friyta är 16 kvadratmeter per barn med planerade tre avdelningar. Då det nya parkstråket planeras för gående skapas förutsättningar för att förskolan enkelt och tryggt ska kunna ta sig ut i parken.

Kontor

Kontor föreslås i byggnaden närmast Torsgatan som är olämplig för bostäder på grund av närhet till farligt godsled på järnvägen

samt bullerstörningar. Därtill anses användningen lämplig med tanke på Torsgatans offentliga karaktär. Totalt tillskapas cirka 4200 kvm bruttoarea för kontor exklusive bottenvåningen.

Centrum

Lokaler för centrumändamål föreslås i merparten av entréplanen ut mot gator och allmänt gångstråk. Avsikten är att skapa en aktiv och offentlig karaktär längs med kvarteret. Det kan exempelvis innebära caféer, konstgallerier, butiker och kontor. Lokalerna omfattar cirka 1500 kvm bruttoarea.

Då inlastningen till lokalerna huvudsakligen föreslås ske via garaget med begränsad takhöjd är större restauranger eller verksamhet som kräver inlastning via stora lastbilar ej lämplig i kvarteret.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Byggnaderna ska utformas samstämmiga i skala och fasadmateriell. Färgskalan på fasaderna ska vara i varma kulörer enligt den färgpalett som är vanligt förekommande i Stockholms innerstad. Materialen ska ha förutsättningar för att åldras vackert över tid och kan utgöras av puts, tegel eller trä. En förutsättning är att den arkitektoniska kvaliteten ska vara hög.

Fasaderna tredelas genom att entrévåningen utformas avvikande gentemot ovanförliggande fasad och översta våningen föreslås indragen. Principerna syftar till att bryta ner de nya byggnadernas upplevda skala vilket är av särskild vikt i mötet med den småskaliga bebyggelsen i Sabbatsbergsparken. Kontorshusets fasad är i förslaget gestaltat med livförskjutningar i fasad. Även detta avser att bryta ned den upplevda skalan och skapa dynamik och djupverkan i fasaden.

Rymligare balkonger tillåts in mot gården, medan balkonger ut mot gator och allmänt gångstråk regleras i storlek. Avsikten är att fasaderna ut mot de offentliga miljöerna ska hållas lågmälda och lugna i sitt uttryck för att inordna sig i kvartersstaden och samspela med kulturmiljön. Merparten av balkongerna utåt föreslås som en form av franska balkonger, medan balkonger ovanför entrévåningen tillåts djupare för att fungera som skärmtak och integrera belysning för gångvägar.

Tak utformas som sadeltak med en takvinkel som ger ett mjukt avslut uppåt och bidrar till att kvarteret inordnar sig i stenstadens struktur. Vinkeln regleras i plankartan med ett spann mellan 20-30 grader. Tak på gårdsflyglar ska utformas med terrassbjälklag.

Avsikten är dessa ska användas som gemensamma terrasser för de boende.

Principen för gestaltningen av kvarteret i sin helhet ska vara ett lugnt och sammanhållet uttryck. Stor omsorg i utformningen av materialmöten och detaljer är en förutsättning då kvarteret befinner sig i ett exponerat läge omgiven av värdefull kulturmiljö.

Landskapsgestaltning

Landskapsgestaltningen ska hålla hög kvalitet.

Markytor som inte är gångbanor föreslås med hög grad genomsläpplighet och stor andel vegetation med bland annat nedsänkta växtbäddar och träd. Detta för att säkra fördröjning och rening av dagvatten, rekreativa och ekologiska värden.

Innergården utformas för att bidra med sol, skugga och rumslighet genom pergolas med klätterväxter och perenner. Stor omsorg ska läggas på utformningen av stödmur för att denna ska upplevas som ett rumsskapande och gestaltat element.

Förskolegården ska utformas för att främja barnens motoriska utveckling och möjliggöra tryggare och vildare zoner. Mindre komplementbyggnader på innergården får uppföras, såsom till exempel redskapsbod för odling eller lekutrustning och barnvagnsskjul för förskoleverksamheten.

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

I slänten mot Sabbatsbergs fruktträdgård föreslås ängsmark och längs med förgårdsmarken i söder anläggs planteringar med buskar och klätterväxter. Val av växter ska utgå ifrån ambitionen att skapa en god helhet med den omgivande parkmiljön så att den yttre gården upplevs allmän och som en del av det större parkrummet.

Då flertalet befintliga träd behöver tas ned är avsikten att planera ungefär motsvarande antal nya träd inom planområdet.

Förutsättningar ska skapas för lövträden att växa sig stora.

Fastighetsägaren planerar även undersöka möjligheten att flytta utvalda befintliga träd.

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

nivåskillnader. Stödmurar och sittmurar föreslås i granit och planeras liksom idag utgöra karaktärsskapande inslag i området.

Skyddsrum

Skyddsrum anläggs i kvarterets källarplan. I fredstid kan dessa användas till exempelvis förvaring eller cykelparkering.

Gator och trafik

Gatunät, biltrafik, bilparkering och angöring

Planförslaget innebär ingen förändring av omgivande gatunät eller av gatornas funktion i stort. Torsgränd planeras cirka 0,5 meter bredare än tidigare och får en körbanebredd på 6,5 m. Det ökade antalet bostäder och arbetsplatser förutspås bidra till endast en marginell ökning av trafik på omgivande gator. Detta på grund av det citynära läget med tillgång till kollektivtrafik, service och handel.

Parkering för boende lokaliseras i parkeringsgaraget som nås via Torsgränd. Garaget rymmer cirka 130 parkeringsplatser. Stadens lägesspecifika rekommendation för parkeringstal är cirka 0,31 för bostäderna och 0 för arbetsplatserna på grund av det centrala läget i staden. Parkeringstalet inkluderar även besöksparkering. För bostäderna är rekommendationen för projektet därmed cirka 80 platser för de boende och ett tiotal platser för besökande.

Angöring av leveransfordon eller taxi kan ske via garaget med hjälp av en porttelefonlösning. Därutöver kan gårdarna göras körbara. Angöring för sopbil och inlastning för förskola sker via angöringsficka utmed Torsgränd. Då garaget på grund av grundvattennivåer endast kommer att ha en fri höjd på 3 meter begränsas möjligheterna för angöring av större lastbilar. Dessa hänvisas till angöringsficka på Torsgränd. Angöring för leveranser och sophämtning bör undvikas från Torsgatan på grund av pendlingscykelstråket som finns där.

Gång- och cykeltrafik och cykelparkering

En tre meter bred gångbana planeras längs kvarterets västra sida och förbinder Torsgatan med Sabbatsbergsplatån.

Torsgränd förses med en 2,5 meter bred gångbana hela vägen mellan Torsgatan och Sabbatsbergsplatån. Torsgatan kommer enligt planförslaget att bibehålla samma funktion som idag med

gångväg och bredare cykelbanor enligt stadens standard för pendlingsstråk.

Den nya bebyggelsen förses med ett stort cykelgarage som infogas i kvarterets norra del i ett extra källarplan. Garaget nås via parkstråket och Torsgränd. I anslutning till entrén vid parkstråket planeras ett rum för cykelverkstad. Besöksparkering för cykel föreslås på förgårdsmark intill parkstråket eller på innergården. Totalt rymmer kvarteret 1050 platser i garaget och cirka 65 platser utomhus på innergården och i anslutning till entréerna. Det innebär att stadens riktlinjer för cykelparkeringstal om 2,5–4 cykelparkeringsplatser per 100 m² BTA för bostäder och 10–20 platser per 1000 m² BTA för kontor uppfylls.

Kollektivtrafik

Planförslaget påverkar inte kollektivtrafiken.

Tillgänglighet

Höjdskillnaderna och topografin gör att lutningen på gångbanorna behöver variera. Gångvägen genom parken planeras med tillgänglighetsanpassade lutningar medan gångvägen på Torsgränd, liksom idag, inte kan göras tillgänglig på grund av befintlig gatas sträckning och höjdskillnader. Gångvägen över fastigheten behöver, där den är som brantast i norr, utföras med ramper med en lutning på 8,3 % med mellanliggande vilplan enligt gällande byggregler. I dess södra sträckning överstiger lutningen inte 5%. Lutningen på gångbanan längs Torsgränd kommer liksom idag variera mellan 2 till 7 %. En viss anpassning av lutningen på gångbana intill kvarteret planeras. Höjdskillnaden mot körbanan kan där tas upp i den gröna ytan mellan gångbana och körbana. På grund av den starka lutningen längs Torsgränd behöver entréerna placeras indragna från fasadliv för att vilplan ska vara möjliga i anslutning till entréer.

Angöring för färdtjänst och taxi kommer kunna ske via Torsgränd och via garaget med hjälp av en porttelefonlösning. En annan möjlighet är via gårdarna som nås via körbara portiker. Stadens riktlinjer på angöring max 10 meter till bostadsentré kan därmed uppnås. Fyra parkeringsplatser för rörelsehindrade med måtten 3,6 x 5 meter planeras i garaget.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Byggnaderna ansluts till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

El/Tele

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

Energiförsörjning

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

Avfallshantering

För hushållssopor planeras en mobil sopsugsanläggning med inkast placerade i anslutning till portiker. Hushållssoporna töms och hämtas med ett fordon försett med en sopsugsarm som kan anslutas via en sopsugslucka i fasad. Luckan placeras i närhet till föreslagen angoringsficka på Torsgränd nordöst om planområdet. Separata miljörum planeras för källsortering i kvarterets garagevåning. Hämtning av sopor för återvinning måste ske med fordon som klarar en fri höjd på tre meter med anledning av infartens begränsning i höjd.

Räddningstjänst

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

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö och klimat

Planförslaget innebär att markvegetation och flera träd tas bort från planområdet. Avsikten är att plantera nya träd som motsvarar den mängd som behöver tas bort för genomförandet av planen. Planförslaget är utformat för att inte påverka de rödlistade svampar av arten Svartöra som påträffats på en större stubbe inom planområdet.

En rivning av befintligt hus och nybyggnation innebär en negativ klimatpåverkan. Klimatsmarta och kvalitativa val vid nybyggnation samt en låg energiförbrukning för ny bebyggelse är av vikt för att hålla nere klimatpåverkan i ett långt perspektiv. En positiv konsekvens är att marken som idag innehåller stora miljögifter vid byggnation kommer att saneras och därmed inte längre riskera påverka människor, djur och natur negativt.

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

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

Miljökvalitetsnormer för luft

Beräkningar visar att miljökvalitetsnormerna för luft kommer klaras inom och i anslutning till planområdet.

Anledningen är att trafikmängden på Torsgatan inte beräknas öka, att kvävedioxider beräknas minska på grund av minskad användning av bensin- och dieselfordon samt att Torsgatans gaturum även fortsättningsvis kommer att vara enkelsidigt och väl ventilerat.

Stadsbild

Konsekvenser på kvartersnivå
och i det nära stadsrummet

Ur ett stadsbyggnadsperspektiv bedöms positiva konsekvenser för stadsbilden uppstå bland annat genom det nya gångstråket, aktiva entrévåningar med lokaler samt tydligt definierade gaturum. Torsgränd blir därmed mindre av en bakgata och Sabbatsbergsparken kan stärkas i sin identitet då entréplatser bjuder in till parken samt att den föreslagna kopplingen tillgängliggör parken och skapar nya siktlinjer in mot den unika institutionsparken med sin kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse.

Ur ett stadsbyggnadsperspektiv bedöms negativa konsekvenser för stadsbilden uppstå genom att en årsring från tidigt 1980-tal i området försvinner i och med att befintligt bostadshus rivs. Ytterligare negativa konsekvenser bedöms uppstå på kort sikt genom att mycket vegetation i form av träd och buskar både längs med Torsgatan, Torsgränd och i parken tas bort. Fastighetsägaren planerar att plantera nya träd i motsvarande mängd vilket innebär att planförslaget på lång sikt inte innebär en försämring utifrån gröna värden. Det kommer dock ta tid för träden att nå motsvarande storlek som dagens träd och många av träden kommer därtill att placeras på innergården och inte vara synliga för allmänheten. Därmed försvinner de estetiska och rekreativa värden som befintliga träd står för idag.

Konsekvenser på distans

Positiva konsekvenser för stadsbilden bedöms uppstå genom att det nya kvarteret blir väl synligt i stadsfronten och annonserar Sabbatsberg på ett tydligt vis. Förslaget bildar en ny årsring som fogas in mellan jugendarkitekturen i före detta kontorshuset för Stockholms gas- och vattenledningsverk och den modernare arkitekturen i Bonniers konsthall. Ytterligare positiva konsekvenser bedöms uppstå genom att områdets karaktäristiska topografi förstärks i och med förslagets klättrande bebyggelse.

Negativa konsekvenser bedöms uppstå för läsbarheten och förståelsen av Sabbatsbergs historiska kontext som institutionspark med fritt liggande hus i park när träden försvinner utmed Torsgatan och Torsgränd.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Påverkan på kulturhistoriska värden som uppstår genom planförslaget bedöms vara både positiva och negativa samt ske på

såväl nära håll, på kvartersnivå som på distans. Därmed påverkas även uttryck för riksintresset *Stockholms innerstad med Djurgården*. Den samlade bedömningen utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv är att planförslaget har måttligt negativ påverkan på riksintresset. Bedömningen görs under förutsättning att det förslag till tillvaratagande och utveckling som formulerats i förslaget fullföljs i genomförandeskedet. Konsekvensbedömningen har formulerats med underlag från Nyréns arkitektkontors specialister inom kulturmiljö.

Positiva konsekvenser för kulturmiljön bedöms uppstå bland annat genom:

- föreslagna platsbildningar och det allmänt tillgängliga gångstråket genom parken. Dessa knyts till Sabbatsbergs befintliga gångvägnät i parkmark och tillgängliggör det historiska området från fler håll.
- en av platsbildningarna föreslås gestaltas genom att tydliggöra tidigare gasklockan och dammens avtryck, vilket lyfter fram ett kulturhistoriskt intressant spår inom Sabbatsberg som blir synligt för allmänheten.
- att det i samband med planens genomförande skapas möjlighet för en restaurering av Sabbatsbergs fruktträdgård intill planområdet
- det föreslagna kvarteret har till sin arkitektur formats utifrån platsen, vilket möjliggör ett stort kvarter i ett känsligt läge
- Förslaget anpassar sig i höjd till intilliggande före detta Gas- och Vattenledningsverks stenstadsskala mot Torsgatan.

Negativa konsekvenser bedöms uppstå exempelvis genom att:

- det arkitekturhistoriska värdet i dagens bebyggelse inom fastigheten försvinner i och med rivningen. Därmed försvinner även en årsring och ett exempel på det tidiga 1980-talets arkitektur från Sabbatsberg
- planförslaget innebär en väsentlig skalförändring i mötet med den äldre och småskaliga historiska miljön
- en del av områdets värdebärande grönstruktur försvinner när typologin byts ut från en variant av *hus i park* till *stadskvarter*. Detta innebär även att läsbarheten av den historiska utbredningen av Sabbatsbergs institutionspark försvåras i alla skalor. Inte minst i den stora skalan i stadsfronten när trädridån mot Torsgatan försvinner, vilket påverkar vyer från Torsgatan, Barnhusbron och andra sidan Barnhusviken.



*Fotografi av stadsfronten mot Torsgatan med befintlig bebyggelse.
Källa: Stockholm Stad*



*Fotomontage av stadsfronten mot Torsgatan med föreslagen
bebyggelse. Källa: Stockholm Stad*



*Fotografi av befintlig bebyggelse bakom Klaraträdgården i
vy från Torsgatan. Källa: Stockholm Stad*



Fotomontage av föreslagen bebyggelse bakom Klaraträdgården i vy från Torsgatan. Planerad grönstruktur har inte illustrerats i bilden. Källa: Stockholm Stad



Fotografi av befintlig bebyggelse i vy från Sabbatsbergsparken. Källa: Stockholm Stad



Fotomontage av föreslagen bebyggelse i vy från Sabbatsbergsparken. Källa: Stockholm Stad



Fotografi av befintlig bebyggelse i vy från Sabbatsbergsparken. Källa: Stockholm Stad



Fotomontage av föreslagen bebyggelse i vy från Sabbatsbergsparken. Källa: Stockholm Stad

Störningar och risker

Buller

Beräkningar av trafikbuller har gjorts för 2021 års trafikmängd för vägtrafik samt för prognosåret 2040 för spårtrafik.

Prognos för 2040 för vägtrafik på Torsgatan har inte kunnat inhämtas då Stockholm stads trafikplanering i dagsläget saknar färdig prognos för Torsgatan.

Med kontorsfastigheten som bullerskydd mot Torsgatan och lägenhetsorientering enligt förslag bedöms riktvärden enligt trafikbullerförordningen kunna uppfyllas för samtliga nya bostäder. Vid fasader med nivåer som ligger mellan 60 och 65 dB(A) kan antingen enkelsidiga lägenheter under 35 m² eller lägenheter med minst hälften av bostadsrummen vända mot skyddad sida placeras.

Beräkningar visar att det finns förutsättningar till bullerskyddad sida vid fasader mot innergårdar och till stora delar av fasader som inte vetter mot huvudled. Gemensamma uteplatser med ljudnivåer under riktvärden kan förläggas på innergård.

För förskola och verksamhetslokaler kan ljudnivåer inomhus uppfylla krav enligt gällande byggstandard med noga genomtänkt val av fasader och fönster. Förskolegård kan förläggas på innergård, där ljudnivå från trafik uppfyller riktvärden enligt Naturvårdsverkets vägledning för buller på skolgårdar.

Mätningar och beräkningar av lågfrekvent stomljud och vibrationer från närliggande spår- och vägtrafik visar att ljudnivåer inomhus kommer ligga under ställda krav.

Ljudalstrande installationer så som fläktar på kontorshuset kommer att integreras i de nya byggnaderna vilket innebär att ljudnivåerna blir låga och inte riskerar att störa omkringliggande bostäder.

Ljud från lekande barn på förskolegården kommer att uppfattas, men bedöms acceptabla då dessa är under begränsade tider dagtid på vardagar.

Översvämningsrisker

Planförslaget innebär att marknivån förändras inom planområdet. Det påverkar bland annat befintlig flödesväg över fastigheten.

För att hantera skyfall motsvarande regn större än 10-årsregn, krävs åtgärder för att undvika översvämning inom planområdet samt inte bidra till ökad risk utanför planområdet.

Då planförslaget innebär höjning av marken vid läget för befintlig flödesväg krävs åtgärder för att säkra flödesvägar över fastigheten och på så sätt undvika instängt område nordväst om planområdet. Detta föreslås i form av en betongkanal med ovanpåliggande galler. För att undvika instängt område på föreslagen innergård föreslås vattnet ledas ut via portiker.

Bräddning av vatten vid kraftigt regn kommer att ske till stadens mark söder om planområdet. För att planförslaget inte ska leda till ökade flöden vid bräddning till stadens mark krävs ytliga fördröjningsvolymmer inom fastigheten. Detta föreslås bland annat genom att ge betongkanalen erforderlig volym samt en nedsänkt regnbädd i planområdets södra del. Denna förses likt övriga växtbäddar med nödbräddningsbrunn till ledning.



Illustration över flödesriktningar för dagvatten. Blåa pilar visar avrinning av dagvatten vid skyfall. Den röda linjen visar läge för betongkanalen som ska säkra flödesvägen för skyfall över fastigheten. Källa: Bengt Dahlgren Stockholm AB

Farligt gods

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



Illustration med Länsstyrelsens rekommenderade markanvändning med avseende på närhet till farligt gods. I zon A, markerat med rött (0–30 m från närmaste spårmitt) tillåts exempelvis parkering och trafik, i zon B, markerat med gult (30–50 m) tillåts industri, kontor och parkering och i Zon C, markerat med grönt (50–150 m) tillåts bl.a. bostäder, handel och centrumsverksamhet.

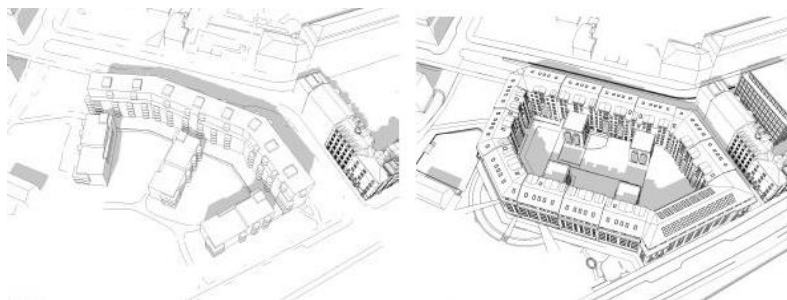
Källa: Bengt Dahlgren Stockholm AB

Ljusförhållanden och lokalklimat

Solstudier

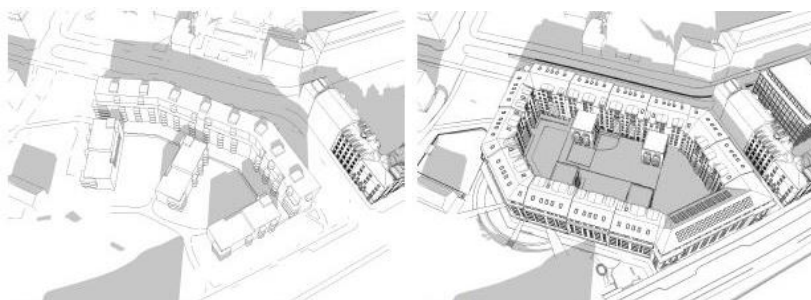
Planförslagets påverkan på solljusförhållandet för planområdet och dess närområde har studerats för fyra tidpunkter under året. I solstudien har träd och annan vegetation tagits bort för ökad läsbarhet. Eftersom det i befintlig situation finns relativt stora träd runt om befintlig bebyggelse innebär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

Vid sommarsolstånd kommer den nya bebyggelsen ha en skuggpåverkan på de nedre våningsplanen inom fastigheterna Öskaret 1, 2 och 3 på eftermiddagen ca kl 15 samt på flera våningsplan inom Öskaret 1 ca kl 18. Övriga delar av dygnet blir det ingen skillnad för närliggande bebyggelse med planförslaget jämfört med befintlig situation.



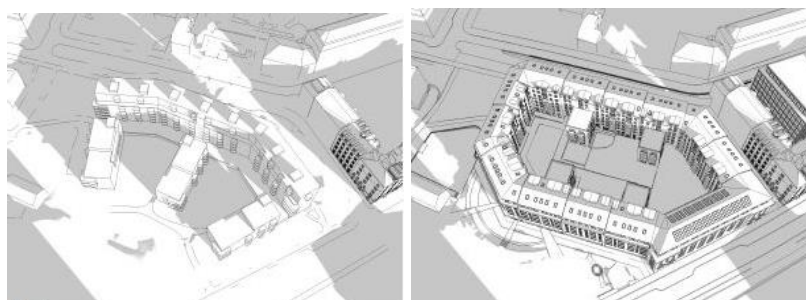
Bilderna illustrerar skuggpåverkan vid befintlig och föreslagen bebyggelse vid sommarsolstånd cirka klockan 15 på eftermiddagen. Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB

Vid vår- och höstdagjämning kommer den nya bebyggelsen ha en skuggpåverkan på de två till tre nedersta våningsplanen som vetter mot Torsgränd inom Öskaret 1, 2 och 3 på eftermiddagen cirka klockan 15. Därtill påverkas Valentinhuset inom Silverskopian 2 på morgonen cirka klockan 9. Övriga delar av dygnet blir det ingen skillnad för närliggande bebyggelse med planförslaget jämfört med befintlig situation.



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

Vid vintersolstånd kommer den nya bebyggelsen ha en ökad skuggpåverkan på byggnaden inom fastigheten Hälsobrunnen 2. Övriga delar av dygnet blir det ingen skillnad för närliggande bebyggelse med planförslaget jämfört med befintlig situation.



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

Dagsljus

Den föreslagna bebyggelsen har utmaningar gällande dagsljus. De mest kritiska delarna är de som ligger långt ned i byggnaderna in mot gården och placerade i 90 graders vinkel mot en annan byggnadsdel i kvarteret. Beräkningar visar att det med föreslagna planlösningar i lägenheterna finns några rum inom kvarteret som inte klarar myndighetskravet på $DF > 1$ %. Lägenhetslayouter och fönster kommer därför att behöva studeras vidare i kommande process. Planlösningarna har inte justerats efter inhämtat resultat och bedömningen är att myndighetskravet på dagsljusförutsättningarna kommer att kunna uppnås med justeringar i planlösning och fasad eller utgöra mindre avvikelser.

Dagsljusförhållandena för de rum inom kvarter Öskaret som vetter mot Torsgränd kommer att försämrats med cirka 9 %. Då parallell detaljplanering pågår på innergården inom fastigheten Öskaret 1 behöver en helhetspåverkan för lägenheterna inom Öskaret 2 och 3 med avseende på dagsljus studeras i fortsatt process.

Barnkonsekvenser

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

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

- bostadsgården och förskolegårdens placering på innergården innebär en skyddad miljö och skärmar av trafikbuller och luftföreningar.
- Planförslaget förenklar orienterbarheten inom området vilket underlättar för barn att röra sig enkelt och tryggt.
- förskolan kan ges lokaler planerade utifrån förskolans behov i motsats till nuvarande lokaler som inhyses i före detta kontorslokaler samt att förskolegården på 17 kvm per barn friyta blir större än befintlig förskolegård

Negativa konsekvenser bedöms bland annat vara att:

- planförslaget inte lever upp till Boverkets rekommenderade 40 kvm friyta per barn. Bedömningen är dock att planförslagets friyta är rimlig med tanke på bland annat dess direkta närhet till parkområdet.

- förskolan inte längre kommer ha entré direkt ut i parken vilket innebär ett större projekt att samla barnen för att gå ut i parken
- cykling fortsatt kommer att ske i blandtrafik på Torsgränd, vilket inte är en lika säker lösning för barn som cykling i separata körfält.
- Förslaget inte visar på hur äldre barn och ungdomars behov kan tillgodoses

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

Konsekvenserna har bedömts med hjälp av underlag från en integrerad barnkonsekvensanalys som tagits fram av White Arkitekter.

Sociala konsekvenser

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

Planförslaget visar bland annat på goda förutsättningar för:

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

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

- uteplatser och balkonger mot gården riskerar att störas av förskolans användning av gården, vilket kan leda till konflikt.

- äldre barns och ungdomars behov inte tas till vara då förslaget inte visar på platser riktade specifikt till dessa
- Torsgränd inte blir ett grönt gaturum med rekreativa värden eftersom fasadliv flyttas ut mot gatan.

Konsekvenserna har bedömts med hjälp av underlag från en socialt värdeskapande analys som tagits fram av White Arkitekter.

Tidplan

Samråd 24 maj – 4 juli 2022

Granskning Q2 2023

Antagande Q3 2023

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

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

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Huvudmannaskap

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

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan staden och fastighetsägaren före detaljplanens antagande.

Verkan på befintliga detaljplaner

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planförslaget omfattar fastigheten Silverskopan 3 som ägs av Afa Sjuktjänstepensionsaktiebolag samt fastigheten Vasastaden 2:99 som ägs av Stockholms stad.

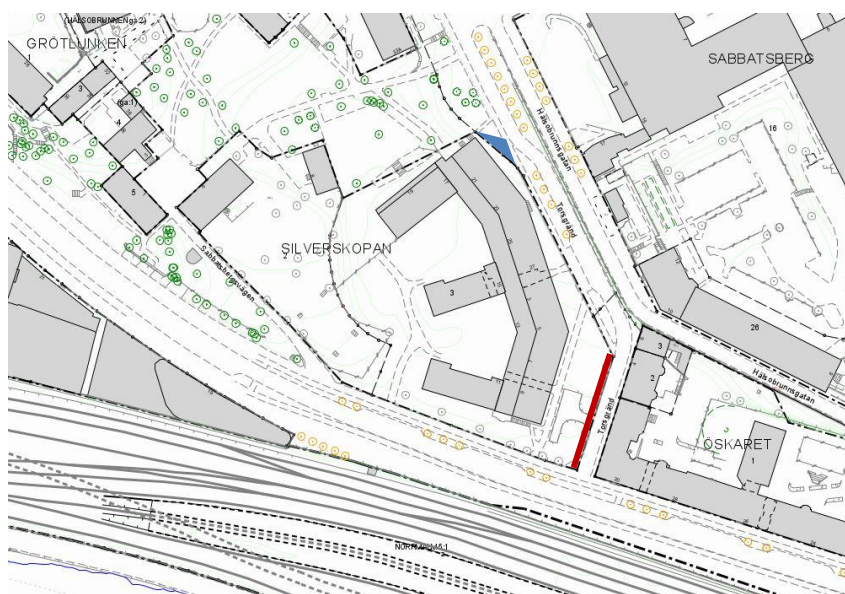
Användning av mark

Marken inom planområdet avsätts i huvudsak som kvartersmark. Planen möjliggör bostads-, kontors-, parkerings- centrum- och skoländamål samt teknisk anläggning inom kvartersmark. Inom allmän plats medges användningen gata.

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär en reglering av fastighetsgränserna i planområdets nordvästra och sydöstra del. En del av fastigheten Vasastaden 2:99 överförs i den nordvästra delen till fastigheten Silverskopan 3 och en del av fastigheten Silverskopan 3 överförs i den sydöstra delen till Vasastaden 1:105.

Planförslaget möjliggör även att fastigheten delas, både traditionellt och genom tredimensionell fastighetsbildning.



Figuren illustrerar de fastighetsregleringar mellan staden och fastighetsägaren för Silverskopan 3 som blir aktuella. Blått område ska överföras till Silverskopan 3 från Vasastaden 2:99 och mörkrött område från Silverskopan 3 till Vasastaden 1:105

Ledningsrätter och servitut

En ledningsrätt föreslås som u-område.

Rätten till allmänna ledningar inom område markerat med u kan säkras genom ledningsrätt eller servitut.

Rätten till allmän gångväg inom område markerat med x kan säkras genom servitut.

Ett servitutsavtal behöver upprättas mellan Ellevio och fastighetsägaren som säkrar Ellevios åtkomst till elnätstationen i garaget.

Ekonomiska frågor**Vatten och avlopp**

Anslutning till vatten och avlopp bekostas av byggaktören.

Gatukostnader

Gatukostnader bekostas av byggaktören.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

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

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten genomför erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

El och tele m.m.

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

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

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

Grönkompensation

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

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

Den planerade kvartersmarken utformas med gröna och fukthållande ytor som ska säkerställa en fördröjning av 20 mm nederbörd enligt stadens dokument Dagvattenhantering Åtgärdsnivå (2016). Övrigt dagvatten leds via invändiga ledningar till stadens ledningsnät.

Ett förslag för utformningen av dagvattenhanteringen har tagits fram för planområdets olika delar.

På innergården fördröjs och renas dagvatten från stuprör och markytor i växtbäddar och leds via dräneringsledningar och makadamlager till terrassbrunnar. Dessa kopplas till invändigt förlagda dagvattenledningar i underliggande garage.

Vid Torsgränd leds dagvatten från tak via stuprör i nischer i fasad och vidare i invändig ledning för att slutligen mynna i växtbäddar och perkolationsmagasin med makadam på förgårdsmarken i nedre delen av Torsgränd. På övrig kvartersmark i norr och väster föreslås motsvarande lösning som på innergården med upphöjda och nedsänkta växtbäddar fast med nödbräddning till tät dagvattenledning. En markränna anläggs genom fastighetens sydvästradra del för att transportera dagvatten från intilliggande fastighet nordväst om planområdet till en översvämningssyta i södra delen av planområdet. Översvämningssytan ska utformas som en nedsänkt växtbädd för rening av dagvatten. Även dagvatten från mark och stuprör avleds via rännalar till denna.



Figuren illustrerar principförslag för omhändertagande av dagvatten. Gröna ytor avser ytor med växtlighet för rening av dagvatten. Orange yta visar på möjligt perkolationsmagasin med makadam. Röd linje markerar läge för ränna som ska säkra flödesväg för skyfall över fastigheten. Röd punkt markerar förbindelsepunkt till stadens ledningsnät. Källa: Bengt Dahlgren Stockholm AB

El/Tele

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

Fjärrvärme

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.