

Handläggare Till
Anna Roander, Andreas Rostvik Stadsbyggnadsnämnden
Telefon 08-508 27 300

Redovisning och ställningstagande inför fortsatt planarbete för Sabbatsberg 16 m fl i stadsdelen Vasastaden och City (bostäder, kontor, vård, förskola och handel)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisningen av arbetet med Sabbatsberg i enlighet med detta tjänsteutlåtande samt att därutöver besluta att planarbetet fortskrider i enlighet med detta tjänsteutlåtande och ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genomföra plansamråd för respektive detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Monika Joelsson

Maria Sahlstrand

SAMMANFATTNING

Planområdet ligger inom området Sabbatsberg i Vasastaden. Området är ett av de kvarstående största utvecklingsområdena i innerstaden med potential att utvecklas till en blandad och sammanhållen stadsdel.

Ett planarbete inleddes för dåvarande fastigheten Sabbatsberg 22 (fastigheten heter idag Silverskopen 3) 2014. Parallellt inkom förfrågningar om planändringar från flera fastighetsägare i området varför ett planarbete med inledande program startades för ett större område i Södra Sabbatsberg 2018. Syftet var att ta ett helhetsgrepp över stadsdelens utveckling tillsammans med berörda fastighetsägare vilket sedan skulle redovisas i ett programsamråd. Under våren 2020 valde Region Stockholm, som är den största fastighetsägaren i området, att ändra inriktningen för utvecklingen av sin fastighet Sabbatsberg 16. Regionen tog ett internt beslut om att avvakta med en utveckling av den norra delen av sin fastighet, då förutsättningarna för att utveckla hela fastigheten hade förändrats. Eftersom det programförslag som arbetats fram till stor del byggde på en utveckling av hela fastigheten Sabbatsberg 16 blir

ett planprogram inaktuellt. De nya förutsättningarna har således lett till att det inte längre är möjligt att arbeta vidare med det detaljplaneprogram som startade 2018. Kontoret föreslår utifrån de nya förutsättningarna och efter det arbetet som pågått sedan 2018 att respektive fastighet fortsätter i detaljplaneprocessen. Kontoret är av uppfattningen att det fortsatt är viktigt att samordna arbetet i syfte att skapa en helhet för området och synergieffekter mellan de olika detaljplanerna och anser att förutsättningarna för det är goda.

I samband med att fortsatt process föreslås ske i separata detaljplaner har fastighetsägaren för Silverskopian 3 inte för avsikt att gå vidare med ett bevarandeförslag som alternativ för utveckling av sin fastighet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en ny bebyggelse inom fastigheten skulle möjliggöra viktiga stadsbyggnadsmässiga kvaliteter och är det alternativ som föreslås utredas vidare och prövas i det kommande planarbetet.

Ett omfattande analys- och utredningsarbete har gjorts sedan planarbetet inleddes 2018. I det här tjänsteutlåtandet redovisas därför förutsättningar som arbetats fram under programarbetet för det fortsatta planarbetet i form av stadsbyggnadsprinciper, vilka ska vara vägledande i de kommande planarbetena.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisningen av arbetet med Sabbatsberg i enlighet med detta tjänsteutlåtande samt att därutöver besluta att planarbetet fortskrider i flera separata detaljplaner i enlighet med detta tjänsteutlåtande och för dessa ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genomföra plansamråd.



Flygfoto som visar var området ligger i staden

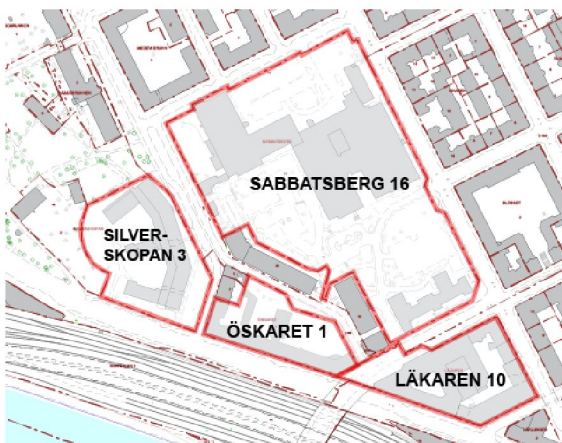
UTLÅTANDE

Syfte

Planarbetets övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med översiktsplanen för Stockholm och dess utbyggnadsstrategier. En av översiktsplanens strategier för att stärka centrala Stockholm är att skapa täta stadsdelar med blandat innehåll kring stadskärnan, tillföra nya urbana kvaliteter och stärka sambanden mellan stadsdelarna.

Arbetet syftar vidare till att 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



*Fastigheter inom
programområdet:
Silverskopan 3 - AFA
Fastigheter
Sabbatsberg 16 - Region
Stockholm
Öskaret 1 och Läkaren
10 - Castellum*

Fastighetsägaren AFA Fastigheter inkom 2014 med begäran om planändring för fastigheten Silverskopan 3 (tidigare fastighetsbeteckning Sabbatsberg 22). Fastighetsägaren önskade riva befintligt bostadshus och uppföra nya bostäder. Stadsbyggnadskontoret föreslog 2016 att starta planärendet med utgångspunkt i att befintlig byggnad skulle prövas att rivas. Ärendet återremitterades och stadsbyggnadsnämnden gav Stadsbyggnadskontoret i uppgift att ta fram en teknisk utredning av huset (15 mars 2016 § 18). Syftet var att undersöka om en renovering skulle kunna vara möjlig. En oberoende expertgrupp tillsattes för att granska tidigare tekniska utredningar av byggnaden. Slutsatsen var att omfattande åtgärder behövdes för att komma till rätta med både de byggnadstekniska och ventilationstekniska bristerna. Åtgärderna visade sig vara tekniskt genomförbara, men enligt fastighetsägarens kalkyler, inte vara ekonomiskt

genomförbara och kostnaderna bli högre än att riva och bygga nytt. Stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna redovisningen av återremissen av planuppdraget samt att påbörja planarbete med ett inledande program (22 februari 2018 § 18). Programmet skulle utreda två alternativ för utveckling av fastigheten, *bevarande med nybyggnation* samt *rivning med nybyggnation*.

Under 2016 och 2017 hade ytterligare två fastighetsägare i Sabbatsberg inkommit med begäran om planändring för sina fastigheter. Den ena fastighetsägaren var Region Stockholm som 2016 inkom med begäran om planändring för att möjliggöra en ny sjukhusbyggnad inom fastigheten Sabbatsberg 16. Den andra var fastighetsägaren Castellum som 2017 inkom med begäran om planändring för att möjliggöra en utveckling av sina fastigheter Öskaret 1 (tidigare fastighetsbeteckning Sabbatsberg 24) samt Läkaren 10.

Då flera av fastighetsägarna i området var intresserade av att utveckla sina fastigheter föreslog stadsbyggnadskontoret att ett helhetsgrepp skulle tas för södra Sabbatsberg. Stadsbyggnadsnämnden beslutade att ge kontoret i uppdrag att påbörja ett planarbete med inledande program (2018-09-26 § 8). Planarbetet för fastigheten Sabbatsberg 22, dnr 2014-01909, inkluderades därmed i planarbetet för Södra Sabbatsberg.

Samråd för planprogrammet var planerat till våren 2020. Inför samråd av planprogrammet valde Region Stockholm att ändra inriktning för utvecklingen av fastigheten Sabbatsberg 16. Regionen avser inte längre utveckla hela fastigheten i det här skedet. Det programförslag som arbetats fram bygger till stor del på en utveckling av hela fastigheten Sabbatsberg 16 varför stadsbyggnadskontoret inte längre ser att ett programarbete har relevans som ett samlande arbete för stadsutvecklingen inom hela området. Stadsbyggnadskontoret ser istället fördelar med att kunna planlägga de olika fastigheterna inom Sabbatsberg som enskilda detaljplaner även om det fortsättningsvis är angeläget att ett helhetsgrepp för områdets utveckling tas.

Plandata

Området ligger inom stadsdelen Vasastaden nära S:t Eriksplan, Odenplan och Vasaparken. Området omfattar ca 86000 kvm.

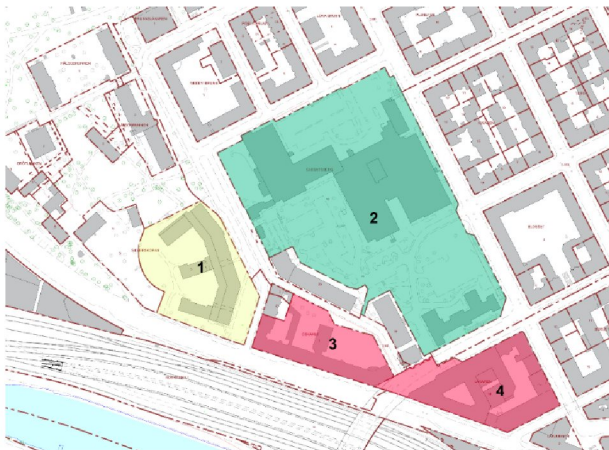
Markägoförhållanden

Marken inom området är i huvudsak region- och privatägd.

Planområdet omfattas av följande fastigheter:

1. Silverskopan 3 som ägs av AFA Fastigheter
2. Fastigheter Sabbatsberg 16 som ägs av Region Stockholm

3. Öskaret 1 som ägs av Castellum
 4. Läkaren 10 som ägs av Castellum
- Övrig mark ägs av Stockholm stad



Illustrationen visar fastigheter per fastighetsägare:

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

I översiktsplanen från 2018 anges att viss komplettering kan ske inom ramen för befintlig markanvändning med utgångspunkt i nuvarande karaktärer, kvaliteter och behov. 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. Kompletteringar ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Riksintresse

Området ligger inom riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården som omfattas av miljöbalkens skydd enligt 3 kap. 6§ i miljöbalken. Av vikt är stadens topografi och siluett samt stadens taklandskap. I riksintresset ingår även enskilda miljöer som på olika sätt vittnar om stadens utveckling.

Program för City

Som ett led i preciseringen av stadens strategi för City antog kommunfullmäktigen *Program för City* den 28 maj 2018. Programmet revideras för närvarande. Enligt Program för City ingår delar av planområdet i den klassiska stenstaden. Stenstaden bedöms tåla 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. Som en del i att öka funktionsblandningen i City eftersträvas ett större inslag av bostäder.

Gällande detaljplan

De planer som gäller för området har i huvudsak tillkommit mellan åren 1957-2016. Den plan som omfattar största delen av området, Pl 4455, anger allmänt ändamål. För sydöstra delen samt del av Dalagatan finns en plan, Pl 6964, som anger bostäder i tre volymer. För delar av fastigheten Silverskopan finns plan Pl 7683 som anger bostäder. För Sabbatsberg 26 och Silverskopan 2 gäller *Dp 2003-15896* från 2006 som anger kontor och vuxenutbildning respektive skyddsbestämmelser för den Kirsteinska trädgården. 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. För övrig mark gäller *Dp 2003-15896*, från 2005, som anger lokalgata.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild och karaktär

Planområdet består till stora delar av ett institutionsområde som är beläget på en bergshöjd. Området kan upplevas isolerat från sin omgivande miljö då bergsbranterna och topografin gör att det inte finns några naturliga kopplingar genom området.

Områdets karaktär kan huvudsakligen delas upp i tre delar:



Områdets olika delar, (1) den norra delen, (2) den västra delen (3) den södra delen.

I *den norra delen* (1), på en högplatå, ligger en större sjukhusbyggnad uppbyggd av flera sammanhängande volymer på tre till nio våningar. Byggnaden uppfördes på 1960- och 70-talen och präglas av en så kallad blockarkitektur som bryter av från

stenstadens struktur. Området präglas av de stora volymerna omgivna av hårdgjorda ytor för parkering, angöring och gatunät.



Vy blickandes mot sydväst över sjukhusbyggnaden uppförd på 1960- och 1970-talen inom fastigheten Sabbatsberg 16.

Inom den västra delen (2) finns en bostadsbebyggelse som är ett tidstypiskt exempel på det sena 1970-talets och tidiga 1980-talets arkitektur. Byggnadens struktur har en sammanhållen fasad mot Torsgränd och Torsgatan men öppnar upp mot parken. Byggnaden saknar direktkontakt med omkringliggande gator då den ligger indragen i förhållande till Torsgränd och Torsgatan. Som typologi kan den beskrivas som ”hus i park”.



Vy blickandes mot nordöst över bostadsbebyggelsen uppförd på 1980-talet inom fastigheten Silverskopian 3 med institutionsparken till vänster i bild

Inom den södra delen (3) finns de äldre sjukhusbyggnaderna; den före detta Röda korsets elevhem och den före detta Öron- och ögonkliniken i 1920-talsklassicism (den senare är ursprungligen från 1800-tal). Här finns även det före detta Stockholms Gasverk

(tidigare Stockholm Vatten) uppförd i jugendstil (Öskaret 1). Här finns även ett kontorskomplex utformat i postmodernistisk arkitektur (Läkaren 10). De äldre sjukhusbyggnaderna ligger på en högre nivå ovanför Tegnérgatan och Dalagatan. Den varierande topografin med flertalet stödmurar från 1800-talet utgör ett viktigt historiskt och karaktärskapande element men försvårar tillgänglighet och kopplingar genom området.



Vy blickandes mot nordväst över den före detta Öron- och Ögonkliniken uppförd på 1920-talet inom fastigheten Sabbatsberg 16



Vy från Torsgatan blickandes norrut med kontorskomplexet i postmodernistisk stil inom fastigheten Läkaren 10 till höger i bild och därefter, på andra sida Barnhusbron, fastigheten Öskaret 1 som rymmer tidigare Stockholms Gasverk.

Stenstadens gräns mot spårområdet har påverkats av 2000-talets nya bebyggelse längs Torsgatans västra sida som skapar en ny front mot Barnhusviken. Det före detta Stockholms Gasverk inom fastigheten Öskaret 1 utgör dock fortfarande front mot spårområdet. Stadsmiljön längs Torsgatan karaktäriseras av spårområdet vilket delvis resulterat i mörka och otrygga miljöer bland annat under

Barnhusbron. Gaturummet i den här delen upplevs idag som slutet.



Vy blickandes österut över Barnhusbron och stadsfronten mot Barnhusviken och spårområdet. Det före detta Stockholms Gasverk inom fastigheten Öskaret 1 till vänster i bild intill bron och kontorskomplexet inom fastigheten Läkaren 10 till höger

Ur ett regionalt perspektiv är Sabbatsberg väl sammankopplat genom kollektivtrafiksförbindelser, men på stadsdelnivå är området sämre kopplat och präglat av barriärer. Höjdskillnader, stödmurar och anonyma fasader genererar bristfällig tillgänglighet, bristfällig orienterbarhet och otrygghet. Inom området saknas tydliga mötesplatser och de som finns är direkt knutna till sjukhuset. I anslutning till området finns ett kluster av parker och gröna rum vilket det annars råder en brist på i Vasastan och på Norrmalm. Vasaparken karaktäriseras av puls, rörelse och lek medan Sabbatsbergsparken präglas av sin lugna och gröna atmosfär med kulturhistoriska kvaliteter.

Sabbatsbergs sjukhus är en stark identitetsbärare och viktig regional målpunkt både i form av arbetsplats och vårdgivare. Det gör att det runt sjukhuset finns en varierad dagsbefolkning. De boende i området utgör, liksom i innerstaden generellt, en mer homogen grupp med avseende på de boendes ekonomiska och sociala bakgrund. En viss uppblandande effekt har hyresrätterna, som inom området utgör en långt högre andel av bostäderna än i många andra delar av innerstaden. Åldersmässigt finns en övervikt av boende i åldrarna 25-35 år, beroende på den höga andelen smålägenheter.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Sabbatsbergsområdet är ett unikt område med sina rester av kulturbebyggelse- 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. Området utgör ett omväxlande inslag i den i övrigt strikt reglerade stenstaden. Sedan 1700-talet har här funnits bland annat vårdshus, hälsobrunn, olika parker, ålderdomshem, sjukhus och industriverksamheter. Här har vidare funnits en nu riven gasklocka som byggdes på 1880-talet. Områdets byggnader och dess sammanhang är väl bevarade och berättar om platsens hälso- och sjukvårdshistoria som präglas av institutionsområdets karaktär.



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

Illustration som visar när byggnaderna i området är uppförda. Den Kirsteinska trädgårdens läge är markerad med en pil

Kvarteret Läkaren 10 och Öskaret 1 är grönklassade medan befintliga byggnader inom fastigheten Sabbatsberg 16 och Silverskopian 3 är oklassade enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Den Kirsteinska trädgården som ligger i anslutning till fastigheten Silverskopian 3 är Q-märkt och omfattas av skyddsbestämmelser.



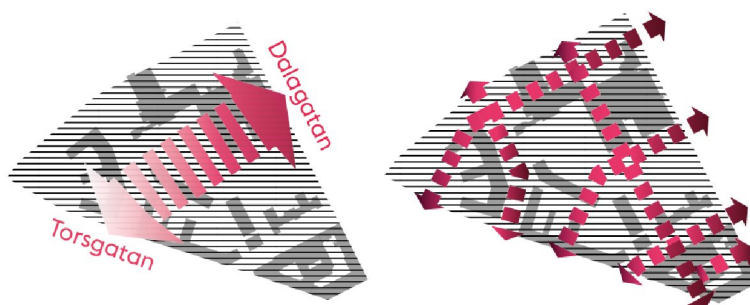
Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering, området markerat inom rött

INRIKTNING FÖR FORTSATT PLANARBETE

Ett omfattande analys- och utredningsarbete har gjorts sedan planarbetet inleddes 2018. Programarbetet utredde och visade på att det var möjligt att bättre förankra Sabbatsbergsområdet med sin omgivning. Förslag på nya kopplingar, ny bebyggelse och nya funktioner visade på olika möjligheter att lösa uppgiften. Nivåskillnaderna visades kunna hanteras för att överbrygga dessa som barriärer. Skissförslag, utredningar och analyser har lett fram till ett antal kvaliteter som bör vara vägledande i fortsatt arbete. Nedan sammanfattas dels övergripande stadsbyggnadsprinciper dels planeringsinriktningar för respektive fastighet.

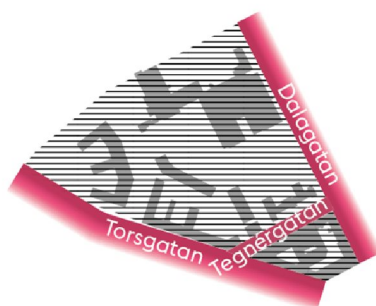
Övergripande stadsbyggnadsprinciper

Stärka kopplingar



Nya kopplingar ska länka samman området med sin omgivning i form av nya gator, trappor, gång- och cykelvägar. Tillgängligheten och orienterbarheten ska förbättras genom ett mer finmaskigt och lättorienterat gatunät. Viktiga kopplingar att tillskapa är mellan Dalagatan och Torsgatan och mellan Torsgatan och Sabbatsbergsplatån via Tegnérgatan. Det är även viktigt att skapa kontinuitet i stadsväven genom att i ett längre perspektiv säkerställa möjligheten till en förlängning av befintliga gator in i Sabbatsbergsområdet så som Rådmansgatan och Kungstensgatan.

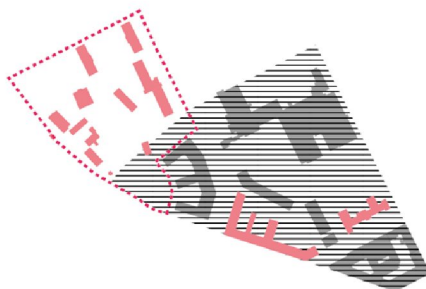
Stärka och levandegöra befintliga gaturum



Flera av de befintliga gaturummen inom och i anslutning till området behöver stärkas. Genom att tillskapa fler bostäder och

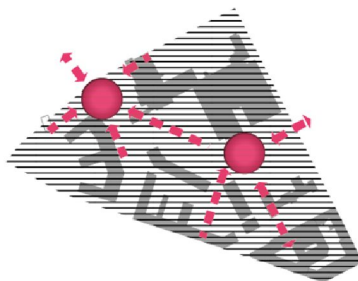
aktivera bottenvåningar med entréer och lokaler kan gaturummen göras levande och trygga och ges tydligt stadsmässiga kvaliteter. Det gäller framförallt Torsgatan, men även Dalagatan, Tegnérsgatan och de mindre gatorna Hälsobrunnsgatan och Torsgränd.

Lyfta fram kulturmiljön



Genom att tydliggöra entréer och kopplingar till institutionsparken samt genom en anpassning av nybyggd bebyggelse ska den kulturhistoriskt värdefulla miljön med park och byggnader från 1700-, 1800-, och 1900-tal lyftas fram och få en mer framträdande roll i området. Nybyggd bebyggelse ska också förhålla sig till byggnaden med den före detta öron- och ögonkliniken och till byggnaden med före detta Stockholm Gasverks huvudkontor.

Tillföra offentliga rum och parker



Genom att tillföra offentliga rum i strategiska lägen kan nya och befintliga målpunkter stärkas och ge karaktär åt området. Samtidigt blir platserna egna målpunkter i sig. Platserna ska präglas av grönska för att bibehålla områdets gröna karaktär och skapa goda förutsättningar för dagvatten och rekreation. En utgångspunkt för utformningen ska vara att tillgodose en bred målgrupp både som besökare genom den stora andel publik verksamhet som finns inom området idag samt för framtida boende och verksamma.

Bebyggelse och karaktär



Området ska karaktäriseras av sin topografi, stadsmässighet och grönska och den arkitektoniska kvaliteten ska genomgående vara hög med tanke på områdets exponerade läge i innerstaden. Bebyggelsen ska hålla stenstadens skala inom hela området

Planeringsinriktning för respektive fastighet

Silverskopan 3

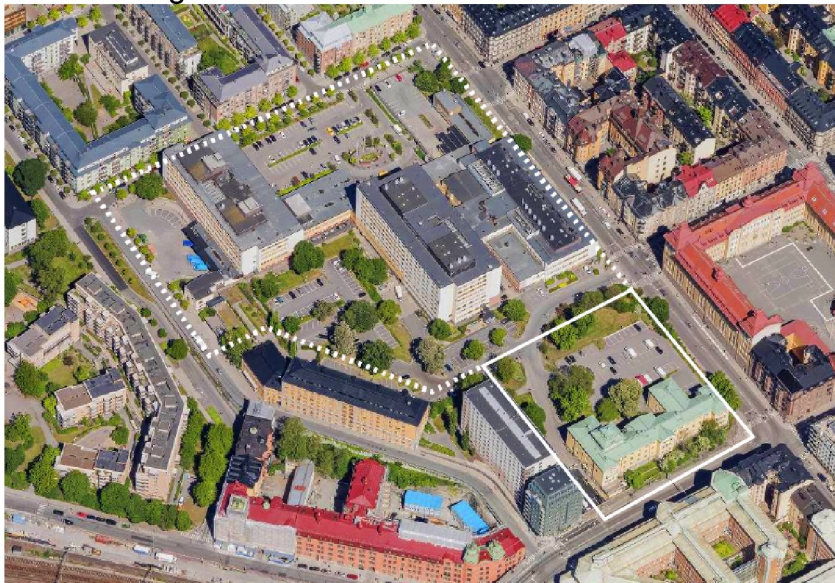


Vy över Silverskopan 3. Vit linje visar ungefärligt läge på fastighetsgräns

En utveckling av fastigheten ska:

- Tillskapa nya stadsbyggnadskvaliteter och fler bostäder. Detta innebär en rivning av befintlig byggnad samt nybyggnation.
- Levandegöra och aktivera Torsgatans gaturum genom en stadsmässig front kantad av lokaler och entréer.
- Pröva bevarande av befintliga träd mot Torsgatan.
- Med avseende på byggnadsvolym, struktur och gestaltning möta den småskaliga bebyggelsen samt park-och trädgårdskvaliteterna åt nordväst.
- Ge Torsgränd en tryggare karaktär genom att skapa en mer stadsmässig gata med tydliga entréer.

Sabbatsberg 16



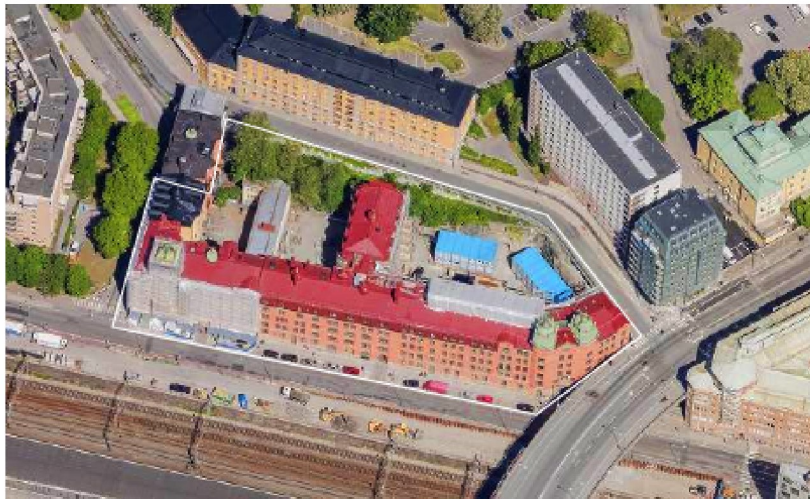
Vy över Sabbatsberg 16. Södra delen av fastigheten där Regionen önskar uppföra en ny sjukhusbyggnad är markerad med heldragen linje. Området inom streckad linje önskar Region Stockholm utveckla i ett senare skede.

En utveckling av fastigheten ska:

- Säkerställa möjligheten att i ett längre perspektiv pröva ny bebyggelse på marken för den befintliga sjukhusbyggnaden till att inrymma andra användningar så som bostäder, kontor och verksamheter.
- Skapa en ny koppling till Hälsobrunnsgatan och vidare ned till Torsgatan via Torsgränd.
- Förstärka kopplingarna till Vasaparken och Institutionsparken.
- Skapa nya mötesplatser i strategiska lägen, vilket exempelvis kan vara vid entrén till den nya sjukhusbyggnaden och i knutpunkten mellan Sabbatsbergs sjukhus, Vasaparken, Institutionsparken och Hälsobrunnsgatan.
- Längs Dalagatan hålla samma takfotshöjd som den befintliga bebyggelsen på motsatt sida gatan.
- Skapa kontinuitet i stadsväven genom att i ett längre perspektiv säkerställa möjligheten till en förlängning av befintliga gator in i Sabbatsbergsområdet. Exempelvis Rådmansgatan och Kungstensgatan.
- En byggnad för vård provas på södra delen av fastigheten
- Bevara den före detta Öron- och ögonkliniken.
- Utreda så att transportlogistik kring sjukhuset inte skapar en baksida inne i området.
- Stärka kopplingen mellan Sabbatsbergsplatån och Tegnérgatan och i förlängningen ned mot Torsgatan.

- Stärka gaturummet mot Dalagatan med levande bottenvåningar.

Öskaret 1

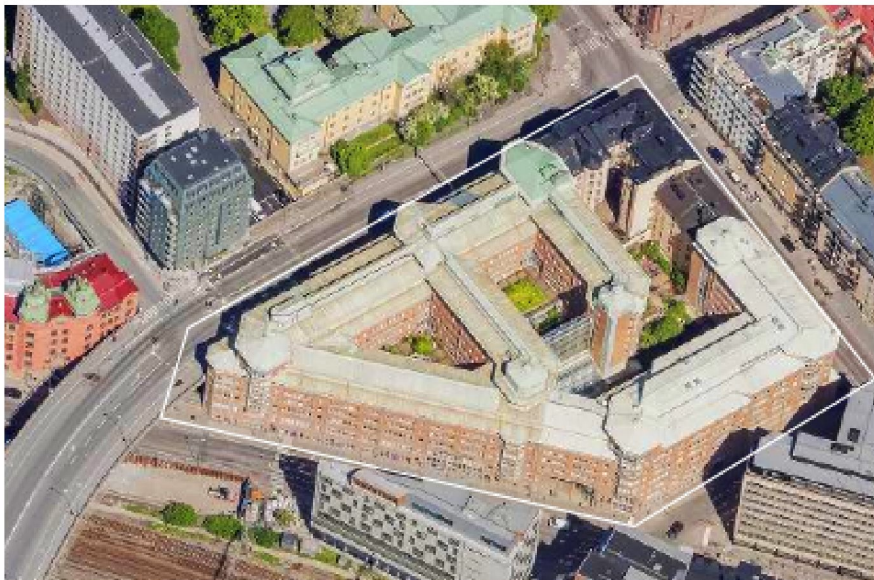


Vy över Öskaret 1. Vit linje visar ungefärligt läge på fastighetsgräns

En utveckling av fastigheten ska:

- Stärka det rumsliga sammanhanget längs med Hälsobrunnsgatan genom ny bebyggelse med entréer och lokaler.
- Förhålla sig till kvarterets befintliga bebyggelse och stadssiluetten från vattnet med avseende på höjd och skala.
- Säkerställa den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde.
- Förbättra direktkopplingen mellan Hälsobrunnsgatan och Sabbatsbergsplatån.
- Säkerställa goda boende- och kontorsmiljöer med avseende på nivåskillnader och ljusförhållanden.
- Stärka Torsgatans och Tegnér gatans gaturum genom att studera att öppna upp bottenvåningen i befintlig byggnad med lokaler och entréer.

Läkaren 10



Vy över Läkaren 10. Vit linje visar ungefärligt läge på fastighetsgräns

En utveckling av fastigheten ska:

- Tillföra samband och rörelser som bidrar till att överbrygga barriärer och nivåskillnader.
- Stärka gaturummet längs Tegnérgatan, Dalagatan och Torsgatan genom att bebyggelsen öppnas upp med publika lokaler i bottenvåningen.
- Pröva återställning från kontor till bostäder i befintlig byggnad i korsningen Dalagatan/ Tegnérgatan i syfte att öka funktionsblandningen i City.
- Stärka miljön under Barnhusbron för att skapa ett tryggare gaturum.
- Beakta mötet med Barnhusbron, vattnet och Kungsholmen.

Fastighetsägaren vill utveckla fastigheten genom hel eller delvis rivning av befintlig byggnad samt nybyggnation.

Stadsbyggnadskontoret ser att det finns möjligheter att utveckla fastigheten för att skapa tydligare kopplingar genom kvarteret samt levandegöra gaturummen i anslutning till kvarteret. Alternativ för utvecklingen av fastigheten i syfte att åstadkomma detta ska studeras i fortsatt planprocess.

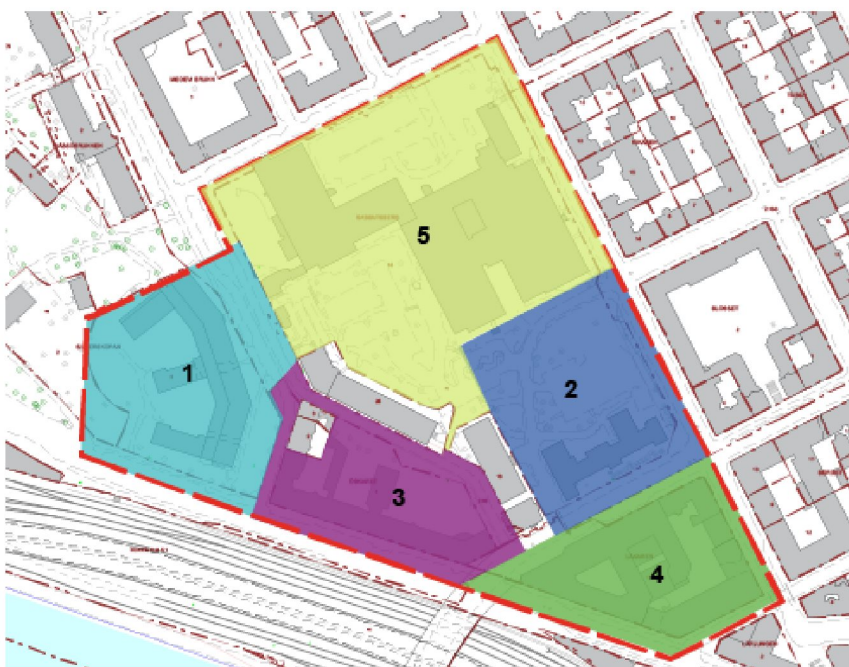
Planförslagets konsekvenser

Planförslagets konsekvenser som i huvudsak handlar om kulturmiljö, stadsbild, vattenavrinning, rekreation, buller och risk kommer att utredas vidare inför kommande samråd.

PLANPROCESS

Flera olika detaljplaner

Det fortsatta planarbetet föreslås ske i flera separata detaljplaner. Detta för att förutsättningarna för de olika fastigheterna som behandlas i detta tjänsteutlåtande ser olika ut och för att en genomförbarhet för såväl respektive fastighet som området som helhet ska bejakas. Det är även fortsättningsvis angeläget att ett helhetsgrepp för områdets utveckling tas. En samordning mellan de enskilda detaljplanerna är en förutsättning i fortsatt planarbete. Varje enskild fastighet ska planeras på ett sätt som stärker helheten i området och utgå från de värden som beskrivs i de övergripande stadsbyggnadsprinciperna.



Illustrationen visar förslag på ungefärlig uppdelning av de separata detaljplanerna. (1) Silverskopian 3, (2) södra delen av Sabbatsberg 16, (3) Öskaret 1, (4) Läkaren 10. (5) norra delen av Sabbatsberg 16 som Region Stockholm önskar utveckla i ett senare skede.

Alternativ och tidigare utredningar för Silverskopian 3

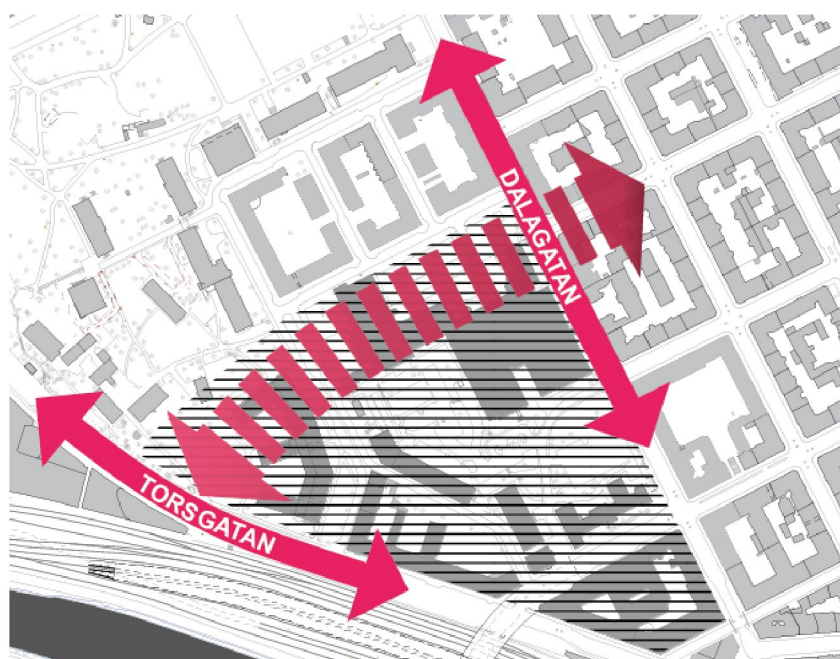
I samband med att fortsatt process föreslås ske i separata detaljplaner har fastighetsägaren för Silverskopian 3 inte för avsikt att gå vidare med ett bevarandeförslag. Motivet är enligt fastighetsägaren att den befintliga byggnaden innehar byggfel som innebär att en sanering och renovering inte är tekniskt eller ekonomiskt genomförbar.

Fastighetsägaren har under åren låtit ett flertal konsulter genomföra en rad tekniska och ekonomiska utredningar i syfte att undersöka om en renovering skulle vara genomförbar. Fastighetsägarens samlade bedömning av utredningsresultaten har lett fram till

slutsatsen att husen bör rivas och nya hus uppföras. Utredningarna har sedan granskats av en oberoende expertgrupp tillsatt av stadsbyggnadskontoret efter stadsbyggnadsnämndens beslut 5 mars 2016 §18. Slutsatsen var att omfattande åtgärder behövdes för att komma till rätta med både de byggnadstekniska och ventilationstekniska bristerna. Åtgärderna visade sig vara tekniskt genomförbara, men enligt fastighetsägarens kalkyler, inte vara ekonomiskt genomförbara och kostnaderna bli högre än att riva och bygga nytt. Experternas utlåtande redovisades i stadsbyggnadsnämnden 22 februari 2018 §18. Stadsbyggnadsnämnden gav sedan stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja ett planarbete med inledande program för att utreda två alternativ, *bevarande och nybyggnation* samt *rivning och nybyggnation*.

Under det planarbete som bedrivits har det blivit tydligt för stadsbyggnadskontoret att en ny bebyggelse och struktur inom fastigheten skulle ge nya viktiga stadsbyggnadsmässiga kvaliteter som redovisas i denna tjänsteskrivelse. Fastighetens placering och höjdnivåer ger förutsättningar för att skapa en tydlig koppling mellan Torsgatan och Dalagatan genom en förlängning av exempelvis Kungstensgatan. Detta är inte möjligt med befintlig byggnad. Detta bedömer stadsbyggnadskontoret som avgörande för att koppla samman Sabbatsberg med Vasastan.

Alternativet *rivning och nybyggnation* är det alternativ som stadsbyggnadskontoret föreslås bör utredas vidare och prövas i det fortsatta planarbetet.



Illustrationen visar möjligheten att binda samman Dalagatan med Torsgatan genom en ny koppling över fastigheten Silverskopian 3

Process

Detaljplanerna sker med standardförfarande.
Stadsbyggnadskontoret avser behandla ärendet i stadsbyggnadsnämnden som ställningstagande efter samråd.

Planavtal har tecknats med respektive fastighetsägare.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Planområdet delas upp i flera detaljplaner. Enskilda tidplaner kommer upprättas för respektive detaljplan. För fastigheterna Silverskopian 3, Öskaret 1, Läkaren 10 och södra delarna av Sabbatsberg 16 bedöms plansamråd kunna ske under senare delen av 2021. För norra delen av fastigheten Sabbatsberg 16 finns ingen aktuell tidplan då förutsättningar från Region Stockholm inväntas för hur denna del av fastigheten ska utvecklas.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Sabbatsbergsområdet är ett av de kvarstående största utvecklingsområdena i innerstaden med potential att utvecklas till en attraktiv och upplevelserik blandad och sammanhållen stadsdel.

Under våren 2020 valde Region Stockholm att avvakta med en utveckling av den norra delen av sin fastighet Sabbatsberg 16 då deras förutsättningar att utveckla hela fastigheten i detta skede hade förändrats. Detta medför nya förutsättningar för hur ett helhetsgrepp ska kunna tas där stadsbyggnadskontoret föreslår att fortsatt planprocess sker uppdelat på separata detaljplaner. Bedömningen görs utifrån att det underlag som tagits fram under programskedet har skapat en god grund för fortsatt arbete, bland annat genom de stadsbyggnadsprinciper som har formulerats och som berör hela området. Det är fortsättningsvis angeläget att ett helhetsgrepp för områdets utveckling tas. En samordning mellan de enskilda detaljplanerna är en förutsättning i fortsatt planarbete för att skapa

en helhet för området, där synergieffekter kan uppstå mellan de olika detaljplanerna.

I samband med att fortsatt process föreslås ske i separata detaljplaner har fastighetsägaren för Silverskopan 3 inte för avsikt att gå vidare med ett bevarandeförslag som alternativ för utveckling av sin fastighet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en ny bebyggelse inom fastigheten skulle möjliggöra viktiga stadsbyggnadsmässiga kvaliteter och är det alternativ som föreslås utredas vidare och prövas i det kommande planarbetet.

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisningen av arbetet med Sabbatsberg i enlighet med detta tjänsteutlåtande samt att därutöver besluta att planarbetet fortskrider i flera separata detaljplaner i enlighet med detta tjänsteutlåtande och för dessa ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genomföra plansamråd.

SLUT