

Granskningsutlåtande Detaljplan för Öskaret 1 i stadsdelen Vasastaden i Stockholm Dp 2020-14079

Innehåll

Innehåll.....	1
Sammanfattning	2
Bakgrund.....	3
Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden.....	4
Synpunkter inkomna under granskning	7
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	17
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	17

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en komplettering av befintlig bebyggelse inom fastigheten Öskaret 1 med nya byggnader för kontor och centrumändamål. De nya byggnaderna ska bidra till att levandegöra Hälsobrunnsgatan och Torsgatan, och därigenom stärka kopplingar inom Sabbatsberg samt mellan stadsdelarna Vasastaden och Norrmalm. Efter samrådet minskades byggnadskropparna och avståndet till befintliga bostäder ökade från 11 till 16 meter. Takutformningen samt mötet med verkstadsflygeln omarbetades för att förslaget bättre skulle anpassas till kulturmiljön i området.

Planförslaget skickades ut för granskning 2023-04-19 – 2023-05-16. Under granskningen har 23 yttranden inkommit. I yttrandena kvarstod synpunkter från samrådet från Kulturförvaltningen och Skönhetsrådet att byggnadskropparna behöver bli lägre och smalare för att inte skada läsbarheten av kulturmiljön i kring fastighetens huvudbyggnad. Flera boende samt angränsande bostadsrättsföreningar anser fortsatt att förslaget behöver omarbetas för att minska påverkan på dags- och solljus. Länsstyrelsen hade synpunkter om ras- samt översvämningsrisk. Ellevio hade synpunkter på förslaget till fastighetens eltillförsel, vilken föreslogs lösas via grannfastigheten Läkaren 10.

Endast redaktionella ändringar har gjorts efter granskning. Utredningarna gällande bergsäkring samt dagvatten och skyfall har reviderats för att tydligare beskriva förslagets påverkan. Fastighetsägaren för Öskaret 1 och Läkaren 10, vilka i dagsläget är samma, är i dialog om avtal för att låta Ellevio etablera en nätstation på Läkaren 10 så att eldistributionen kan ska direkt från Ellevio till Öskaret 1.

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget i sin aktuella form är en god avvägning mellan olika intressen. Förslaget bidrar med ett tydligare stadsrum och trygghet med platsbildningar och lokaler längs Hälsobrunnsgatan, ett stort antal arbetsplatser i ett centralt läge samt med att möjliggöra centrumverksamhet längs med Torsgatan.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en komplettering av befintlig bebyggelse inom fastigheten Öskaret 1 med nya byggnader för kontor och centrumändamål. De nya byggnaderna ska bidra till att levandegöra Hälsobrunnsgatan och Torsgatan, och därigenom stärka kopplingar inom Sabbatsberg samt mellan stadsdelarna Vasastaden och Norrmalm. Planen syftar även till att skydda befintlig byggnad inom fastigheten från rivning och förvanskning samt möjliggöra centrumverksamhet i byggnadens bottenvåning.

Tre nya byggnader tillskapas på fastigheten med den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden som tidigare varit kontor för Stockholms före detta Gas- och Vattenledningsverk. De högsta byggnaderna får en höjd motsvarande sju våningar sett från gården, där de översta våningarna utgörs av takvåning med takkupor. Byggnaderna ansluter till Hälsobrunnsgatan från våning fyra. Byggnaderna blir högre än den befintliga byggnaden inom fastigheten, vilket gör att taket blir synligt från vattenrum och spårområde och påverkar stadens taklandskap mot vattnet.

Den nya bebyggelsen skapar nya urbana rum med entréer och öppna bottenvåningar längs Hälsobrunnsgatan och på kvarterets innergård. Bebyggelsen ska samspela med stadslandskapet och den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen, vilket förutsätter en högkvalitativ arkitektur. Detaljer ska utformas med stor omsorg för att säkerställa den befintliga byggnadens upplevelsevärden.

Granskning

Aktuell detaljplan skickades ut för granskning 2023-04-19 – 2023-05-16. Under granskningen har 23 yttranden inkommit. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Läsanvisning

I och med att flera yttranden berör samma synpunkter besvaras några av de synpunkter som har inkommit ämnesvis.

Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. I nästa avsnitt "*Synpunkter inkomna under granskning*" redovisas alla inkomna yttranden, sammanfattade, där ges även svar på specifika synpunkter från remissinstanser.

Allmänt om förslaget, stadens utveckling samt dagsljus

En boende undrar varför staden arbetar för att öka värdet på en börsnoterad koncern men inte är måna om att behålla värdet på befintliga bostäder. Boenden undrar även varför staden vill bygga en till kontorsbyggnad i tider av mer distansarbete samt undrar vad som hände med visionen av den levande staden. Flera boende anser att den nya bebyggelsen kommer att innebära betydande påverkan på ljusinsläppet på lägenheterna i kvarteret. Flera alternativa förslag till utformning har kommit in, bland annat att belägga bebyggelsen i högre grad längs med Hälsobrunnsgatan för att få till större gårdar. BRF Torsgränd 4 anser att en oberoende solljusanalys ska tas fram. Önskemål har kommit om att ta med även den kommande bebyggelsen väster om Öskaret i dagsljusstudien. Två boenden är positiva till projektets förslag till arkitektur och principer.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

I varje stadbyggnadsprojekt vägs det enskilda intresset (att tex enskilda boende påverkas) mot det allmänna intresset (samhällets gemensamma intressen). I aktuellt projekt anser stadsbyggnadskontoret att projektet kommer bidra till att göra Hälsobrunnsgatan och närområdet mer aktivt och levande tack vare nya byggnadsfasader, lokalerna mot gatan samt tillskapandet av de flera hundra kontorsplatser som projektet innebär. Detta gynnar samhällets gemensamma intressen. Enskildas intressen får inte få en oproportionell påverkan. Utifrån de dagsljusstudier som tagits fram i projektet så görs bedömningen att vissa boenden får påverkan men att det allmänna intresset av projektet väger tyngre.

Översiktsplanen pekar ut området som möjligt för tillkommande bebyggelse. I ett läge så centralt i staden, som även är utpekad som möjligt för förtätning, finns en högre tolerans för att tex lägenheter blir påverkade av mindre dagsljus vid stadsutvecklingsprojekt. Avståndet mellan den nya bebyggelsen till de närmsta bostäderna

föreslås bli 16 meter vilket är ett vanligt förekommande mått på gator i Stockholm. Den dagsljusstudie som är framtagen är utförd av konsult som ska verka oberoende i sin bedömning. Projektet för Öskaret 1 har en tidplan som ligger före detaljplanen väster om Torsgränd varför det inte har gått att ha några nya byggnadskroppar att förhålla sig till på västra sidan om Torsgatan.

Stadsbyggnadskontoret ser ett behov av och uppmuntrar fastighetsägare till att bygga nya bostäder i centrala lägen men kontoret har dålig möjlighet att sätta krav på detta på privatägd mark. Kontoret välkomnar även initiativ till kontorsverksamhet i lägen där det bedöms attraktivt.

Gällande synpunkt om att belägga bebyggelsen i högre grad mot Hälsobrunnsgatan så har det förslaget diskuterats i ett tidigt skede. En nackdel i ett sådant alternativ är bland annat att en större del av den kulturhistoriskt grönklassade huvudbyggnaden på fastigheten skulle täckas för insyn från Hälsobrunnsgatan. Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att förslaget i sin form är en lämplig avvägning mellan de intressen som projektet påverkar.

Byggnadsvolymer och kulturmiljö

Skönhetsrådet och Kulturförvaltningen anser att byggnaderna bör sänkas för att inte överstiga den befintliga byggnaden på Öskaret 1, detta för att inte de nya byggnaderna ska bli för framträdande på håll. BRF Torsgränd begär att Stockholm stad tar fram en Miljöbedömning som inkluderar hänsyn till det historiska grönklassade bostadshuset Öskaret 2 där till exempel Stadsmuseet och Skönhetsrådet måste konsulteras för att få oberoende yttranden. Föreningen undrar även vilka motiven är att ändra uppfattning om byggnadshöjder på gården jämfört med när gällande detaljplan från 1993 gjordes, då ansågs att byggnader på gården skulle vara låga. En boende har synpunkter gällande förändringar i fasaden som skett på huvudbyggnaden i Öskaret 1.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de föreslagna volymerna inte på ett avgörande sätt förändrar stadsbilden eller upplevelsen i vyer över spårområde och vattenrum. Kontoret bedömer att årsringarna som präglar Sabbatsbergsområdet fortsatt kommer att vara avläsbara. Siktyer från Hälsobrunnsgatan mot fastighetens huvudbyggnad finns kvar samt den karaktäristiska gavelns taksiluett blir fortsatt synlig. Byggnadernas höjd har anpassats för att skapa ett stadsrum på Hälsobrunnsgatan vilken idag upplevs som en bakgata. Utformning och materialitet har anpassats för läsbarheten av områdets kulturhistoria.

Till projektet har en kulturmiljöutredning med konsekvensbedömning tagits fram vilken är en del av planhandlingarna. Skönhetsrådet och Kulturförvaltningen har varit remissinstanser i detaljplanearbetet.

I en växande och levande stad ändras förutsättningarna. Sedan den gällande detaljplanen vann laga kraft 1993 har Stockholm haft en mycket kraftig befolkningstillväxt och stadsutvecklingen har i uppgift att möta det ökande behovet av bostäder och av lokalytor. Många av de lägen som föreslås för exploatering inom stadsutvecklingen idag är lägen som tidigare inte bedömts vara lönsamma eller tekniskt möjliga att bebygga.

Detaljerade förändringar i fasaden, tex nya fönster är inte en del av planprocessen att bedöma utan är en bygglovsprövning vilket ligger utanför detaljplaneprocessen.

Trygghet

Skönhetsrådet samt BRF Torsgränd 4 anser att gårdsytorna mellan de nya byggnaderna blir smala och kan leda till otrygghet, riskutredning efterfrågas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

I och med att kontorsplatserna samt kommande lokaler innebär mer rörelse på Hälsobrunnsgatan, gårdarna och närområdet i stort gör Stadsbyggnadskontoret bedömningen att den upplevda tryggheten i området kommer att öka. Gårdarna ligger helt på kvartersmark och innehåller kontorsverksamhet. Detta innebär att gårdarna främst befolkas på dagtid. Markägaren har möjlighet att styra hur utformning och upplevelse av gården kommer att bli samt begränsa tider som gårdarna kan besökas.

Byggtid

BRF Torsgränd 4 anser att riskbedömning bör tas fram gällande risker för skador på angränsande byggnader.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Byggaktören ansvarar, innan och under eventuellt genomförande, för att sprängningsarbeten och övriga frågor gällande byggtid hanteras för att minimera störning.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen samt kommentarer till inkomna remissinstanser. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Risk för ras

I den befintliga slänten mellan innergården och Hälsobrunnsgatan finns förstärkning av olika typer. PM Berg (Tyréns, 2022-04-29) anger att släntens förväntade stabilitet kommer vara betryggande med de insatser som kommer att vidtas i samband med byggarbetena. Vidare anges att bergsläntens förstärkning kommer att förhöjas. Det framgår dock inte om åtgärder enbart är relevanta för byggskedet eller om de är en förutsättning för bergets långsiktiga stabilitet. Länsstyrelsen kan utifrån planhandlingarna inte ta ställning till om marken är lämplig för föreslagen användning med hänsyn till risken för blocknedfall eller om åtgärder behöver vidtas för att säkerställa bergets stabilitet. I planområdets östra del planeras en rassäker arkad. Det framgår inte av planhandlingarna varför en rassäker konstruktion behövs. Om det finns en risk för ras från slänten ovan arkaden behöver kommunen säkerställa nödvändiga åtgärder med planbestämmelser. Länsstyrelsen anser att kommunen i första hand bör vidta åtgärder som syftar till att förhindra ras, snarare än att minska konsekvenserna av ett ras.

Översvämningsrisk

I samrådet angav kommunen att de skulle utreda skyfallsfrågan vidare, bland annat gällande eventuell påverkan utanför planområdet. Planförslaget innebär att det vatten som idag samlas på innergården i stället leds ut via portiker till Torsgatan. Dagvattenåtgärder som skelettjordar och växtbäddar som dagvattenutredningen (Norconsult, 2023-02-14) redovisar kompenserar inte för det ökade flödet som en ändrad höjdsättning av innergården skapar. Vatten från planområdet avrinner från portikerna och Torsgatan via flödesvägar mot spårområdet via Östra järnvägsgränd och Länsstyrelsen befarar att översvämningsrisken för järnvägsanläggningen ökar. Kommunen bör bedöma effekterna av den ökade avrinningen och om planförslaget kan komma att bli olämpligt med hänsyn till risken för översvämning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

PM Berg har uppdaterats till antagandet, PMet är kompletterat med avsnittet ”8. Livslängd på stabilitetssäkrande insatser” vilket beskriver bergsskärningens livslängd.

Gällande den rassäkra arkaden är den föreslagen i samråd med skyddsrumssakkunnig. Arkaden föreslås i och med tillkommande byggnader på gården, arkaden ska klara eventuell raslast från de nya byggnaderna. Arkaden föreslås alltså inte för att säkra mot eventuella blocknedfall från berget. Behovet beskrivs under punkt 9 i PM Skyddsrumsytttrande från samrådet.

Dagvattenutredningen har kompletterats till antagande med nollalternativ för planområdet. 100-årsflödet efter planerad exploatering beräknas öka marginellt jämfört med 100-årsflödet för befintlig situation. Tillgänglig fördröjningsvolym i föreslagna dagvattenanläggningar beräknas dock kunna kompensera för denna ökning. Exploateringen bedöms därmed inte påverka skyfallssituationen nedströms negativt.

Planbeskrivningen har kompletterats avseende behovet av arkaden, bergstabilitet och påverkan från skyfall.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB)

Om ett byggprojekt påverkar skyddsrummets funktion eller tillgänglighet under byggtiden så måste fastighetsägaren inkomma med en ansökan om avveckling eller tillfällig begränsning. Ansökan skall göras innan projektet påbörjas och en skyddsrumssakkunnig med kvalificerad behörighet skall vara kontrakterad under hela projektiden. MSB är normalt restriktiva med avveckling av befintliga skyddsrum och utfall blir ofta att fastighetsägaren måste återställa antalet skyddsplatser som fanns innan.

Om inte skyddsrummet alls påverkas så behöver inte fastighetsägaren inkomma med ansökan. MSB råder dock alltid att man anlitar en sakkunnig för ett utlåtande innan byggstart.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Yttrandet är vidarebefordrat till byggaktören.

Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen vidhåller tidigare framförda synpunkter i yttrande över samråd 2021-11-15. Kulturförvaltningen noterar att fotavtrycket på byggnaden närmast bostadshuset minskat något, vilket är positivt men volymen i öster har samma fotavtryck och tillbyggnaden framför brandgaveln finns kvar. Takhöjden har inte heller sänkts vilket medför att takvåningarna kommer att bli mycket

framträdande under dygnets mörka tider samt läsas samman med den ursprungliga fastigheten och konkurrera med Bobergs takhuvar. Den tidigare bedömningen kvarstår att föreslagen detaljplan behöver omarbetas i vissa delar. Takvåningarna bör sänkas så att de inte överstiger takhöjden för Bobergs byggnad. Tillbyggnaden på verkstadsflygeln bör helt utgå. Volymerna på de tillkommande två byggnaderna bör minskas. Utformningsbestämmelsen f7 bör helt utgå.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Den västra byggnadskroppen har sedan samrådet minskat ca 5 meter i bredd och den östra byggnadskroppen har minskat 2 meter. Ett av projektets syften är att aktivera Hälsobrunnsgatan och skapa ett tryggt och levande stråk längs med gatan. Smalare volymer skulle innebära att mindre del av Hälsobrunnsgatan bebyggs. Stadsbyggnadskontoret anser att en lämplig avvägning har gjorts mellan de intressen projektet påverkar.

Tillbyggnaden längs verkstadsflygeln har anpassats i höjd och med planbestämmelse så att den befintliga gavelns taksiluet ska bevaras och framträda i mötet med tillkommande bebyggelse.

Läs vidare under avsnittet "Byggnadsvolymer och kulturmiljö" under ämnesvisa synpunkter.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inga synpunkter på planförslaget.

Region Stockholm

Region Stockholm har inga synpunkter på förslaget.

Skönhetsrådet

Skönhetsrådet anser att gårdarna är möjliga att bebygga under förutsättning att tillräckligt stora gårdsrum lämnas obebyggda, tillkommande volymer inte överskrider den befintliga byggnadens höjd samt att de orienteras så att Hälsobrunnsgatans rumslighet stärks. I det aktuella förslaget skapas enligt rådets uppfattning allt för prångiga, mörka och potentiellt otrygga gårdsrum. För att åtgärda detta bör punkthusens fotavtryck minska och tydligare uppfattas som bebyggelse mot Hälsobrunnsgatan än som byggnader på gården. De kvarvarande gårdarna kommer med en sådan förändring att fortsätta att uppfattas som större rektangulära rum. En god referens för gårdsrums storlek och form kan vara Hackesche Höfe i Berlin. Rådet anför vidare att den befintliga gatubyggnaden av stort kulturmiljövärde riskerar att förminskas om dess höjd

överskrids av de nya gårdsbyggnaderna. Rådet anser således att de föreslagna takvåningarna ska utgå och att den nya bebyggelsen maximalt ska nå motsvarande sex våningar mot gården. Rådet önskar också understryka att den skogsalm som finns inom kvarteret är fridlyst och bör vara möjlig att bevara med en justering av byggnadslinjerna.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

För svar läs under avsnittet "Byggnadsvolymer och kulturmiljö" samt under "Allmänt om förslaget, stadens utveckling samt dagsljus" under ämnesvisa synpunkter.

Skogsalmen som identifierades under trädinventeringen har tagits ned sedan inventeringen.

Ellevio

Ellevio uppfattar att förslaget om ett internt elnät mellan Öskaret 1 och Läkaren 10 strider mot ellagens bestämmelser om nätkoncession. Förslaget behöver bedömas av Energimarknadsinspektionen (Ei). Ellevio förutsätter därmed en ansökan om ett bindande besked från Ei om undantag från kravet om nätkoncession.

Om Ei inte beviljar undantaget från kravet om nätkoncession behöver Ellevio i ett tidigt skede se över behovet av nätförstärkning i området. Ellevio önskar i så fall bli kallade till ledningssamordning. Ellevio områdesansvarig för city önskar tidig upplysning om tillkommande effektbehov inom planområdet. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Fastighetsägaren för Öskaret 1 och Läkaren 10 har haft dialog med Ellevio i frågan. För att undvika att strida mot ellagen har överenskommelse skett att Ellevio ska ta över anläggningen i Läkaren 10 så att ett internt elnät mellan fastigheterna undviks. Planbeskrivningen har uppdaterats.

Hyresgästföreningen

Granskningen föranleder inget nytt ställningstagande från vår sida.

Storstockholms brandförsvär

SSBF:s kommentar gällande befarad risknivå

SSBF anser att riskutredningens bedömning av risknivån är rimlig. SSBF ser dock svårigheter i att bedöma föreslagna åtgärders effekt. Enligt riskutredningen påverkar placeringen av ventilationen antalet döda i bebyggelsen med en minskning av 90 %. Eftersom det finns öppna portaler mot innergården torde en placering av ventilation på tak ha större effekt än placering mot gården, en placering mot gården för ny bebyggelse innebär ju även en närmre placering än på tak. Samtidigt är utrymning bort från riskkällan något problematiskt, eftersom detta då blir mot en innesluten innergård, där öppen portik enbart finns mot riskkällan. Beroende på olyckstyp som en ska skyddas mot, kan skyddet utebli, då en utrymning mot gården innebär att en inte kan komma bort från olyckan, utan blir instängd på gården. Gällande den skyddsåtgärd som avser obrännbar fasad, anser SSBF att även denna skall skrivas in som planbestämmelse i plankarta. Detta för att skyddsåtgärden ska bli juridiskt bindande och vara giltig över tid, så att om det händer något med befintlig bebyggelse och denna skall ersättas, inte uteblir ett skydd på ny fasad.

Framkomlighet/Tillgänglighet

I samband med släckinsats måste framkomlighet till byggnader för SSBF:s räddningsfordon beaktas. Enligt Boverkets byggregler bör avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats inte överstiga 50 meter. Med angreppspunkt för räddningsinsats menas entréer/tillträdesvägar till byggnadens olika delar. Detta är i grunden en projekteringsfråga, men den bör möjliggöras i plan. I planhandlingarna förefaller det kunna finnas begränsningar att uppnå 50 meter till de entréer som finns till ny bebyggelse på innergård. Enligt planbeskrivningen kan de planerade byggnaderna nås via portiker från Torsgatan in på gården. SSBF vill belysa att det kan vara problematiskt att ta sig via dessa portiker vid en insats då det kan bli för trångt. Portikerna är inte genomkörbara med räddningstjänstens fordon i dagsläget.

Utrymning

SSBF ser positivt på att utrymning av de nya byggnaderna planeras ske via brandtekniskt avskilda trapphus vilka mynnar till Hälsobrunnsgatan samt till innergårdar. Sådan lösning, av typ Tr2, är nödvändig eftersom det för tänkt bebyggelse är omöjligt med utrymning med hjälp av räddningstjänstens stegar.

Övrigt

SSBF rekommenderar fortsatt samverkan kring frågorna om det finns osäkerhet i hur ovanstående yttrande ska beaktas i resterande del av planprocessen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Utöver de två befintliga portikerna kommer det finnas möjlighet att utrymma gården in under Barnhusbron, i den östra delen av planområdet. Utrymningsvägen vilken leder in under bron ligger över 120 meter från den västra portiken, avstämning har skett mellan Stadsbyggnadskontoret och SSBF om att möjligheten för utrymning därmed är acceptabel. På dagtid, när majoriteten av användarna av kontorslokalerna är på plats, kommer också möjligheten finnas att utrymma gården genom de nya byggnaderna upp till Hälsobrunnsgatan.

Plankartan har kompletterats med planbestämmelse, skydd mot störning, som anger att fasaden ska vara utförd i obrännbart material.

Entréer till ny bebyggelse kommer att finnas både mot innergården samt mot Hälsobrunnsgatan. Stadsbyggnadskontoret ser det inte som genomförbart att möjliggöra att utrymningsfordon ska kunna köra in på gården.

Stockholm exergi***Fjärrvärme/Fjärrkyla Distribution***

Inom planområdet finns befintliga fjärrvärme- och/eller fjärrkylaledning. För att kunna planera ev. ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt är det bra med tidig information och samrådsmöten. Åtgärder i Stockholm Exergis distributionsanläggningar utförs av Stockholm Exergi och bekostas av byggherre enligt gällande avtal, viktigt att vi tecknar genomförandeavtal snarast möjligt.

Undermarksanläggningar

Inget att erinra under förutsättning att det endast avser området som ringas in av Hälsobrunnsgatan, Torsgränd och Torsgatan (tangering av Tegnégatan).

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Yttrandet är vidarebefordrat till exploatören.

Stockholm Vatten och Avfall***Avfall***

Som redan framförts i samrådsyttrandet är det viktigt att säkerställa att tillräckliga avfallsutrymmen planeras in för verksamheternas behov. Det är sedan 1 januari 2023 obligatoriskt för alla verksamheter att sortera ut matavfall. Verksamheter som

exempelvis restauranger och caféer kräver installation av fettavskiljare. Det är viktigt att planera för all typ av verksamhetsavfall som kan uppstå från fastigheten och att en helhetssyn för avfallshanteringen beaktas. Viktigt att även säkerställa att hämtfordon för avfall kan framföras trafiksäkert inom området och angöra vid hämtplatsen. Stockholm Vatten och Avfall avråder från avfallslösningar som kräver hiss eftersom det leder till sämre arbetsmiljö, men om inget annat alternativ finns får dessa användas om hissarna har korgdörr som är besiktigad och godkänd för transport av skrymmande gods.

VA

Det noteras att det scenario (nr 2) i den tidigare dagvattenutredningen vid samrådet som SVOA förordade i sitt remissvar, det med endast gröna tak, har förkastats och sceneriet med endast konventionella tak har valts. SVOA ser helst att sceneriet med endast gröna tak ändå väljs då ökade flöden till det kombinerade avloppsnätet bör undvikas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Yttrandet är vidarebefordrat till exploatören. Förslaget med gröna tak har valts bort med hänsyn till kulturmiljöpåverkan.

Swedavia

Beskrivet förslag till detaljplan för Öskaret 1, Torsgatan 22 i stadsdelen Vasastaden bedöms inte att få någon påverkan på Bromma Stockholm Airport. Swedavia har därmed ingen synpunkt i ärendet.

Trafikkontoret

Det framgår ej av detaljplan hur man avser utföra det s.k. entrétorget som angränsar/ansluter till stadens stödmurar längs Hälsobrunnsgatan. Denna anslutning behöver studeras, förtydligas och godkännas av trafikkontoret då det med största sannolikhet kommer erfordra ett betydande ingrepp i stadens stödmurar.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Exploatören har varit i dialog med trafikkontoret gällande systemhandling för gränsen mellan kvartersmark och allmän plats längs Hälsobrunnsgatan.

Utbildningsförvaltningen

Utbildningsförvaltningen yttrar sig inte.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Svar till sakägare finns samlade under Ämnesvisa synpunkter i början av dokumentet.

Bostadsrättsföreningen Torsgränd 4

Föreningen anser att den nuvarande planen har brister och inte tar hänsyn till uttalade mål från Stockholm stad.

Ljusförhållanden, boende och natur i området

Morgonsolen som föreningen har i dagsläget är avgörande i och med att flera lägenheter helt vetter mot öster, förslaget försämrar kraftigt boendekvaliteten. Planhandlingen säger att barn påverkas ”till viss del”, detta är felaktigt, barnen påverkas till stor del av minskat solljus.

- En oberoende solljusanalys bör göras och planen bör justeras så att tillräckligt direktljus uppfylls i rummen på bottenvåning.
- Föreningen föreslår att byggnaden på gården sänks så att den är minst två våningar lägre än befintlig byggnad.

Kulturhistorisk värdefull miljö

Gårdens kulturhistoriska värde kommer att helt gå förlorat om den nuvarande planen förverkligas. Gården var en central del av Bobergs utformning av Öskaret-kvarteret.

- Vi begär att Stockholm stad rekviderar en fullständig Miljöbedömning som inkluderar hänsyn till det historiska grönklassade bostadshuset Öskaret 2. Relevanta organ, som till exempel Stadsmuseet och Skönhetsrådet, måste konsulteras för att få oberoende yttranden.
- Vilka konkreta skäl finns idag till att ändra uppfattningen om byggnadshöjd på gården på ett sådant dramatiskt sätt, med tanke på att vi är mer medvetna om vikten av att bevara både historiska platser och grönområden i innerstaden nu, jämfört med 1993 (befintlig detaljplan)?

Behovsbedömning

De djupt smala återstående delarna av gården kommer inte att vara attraktiva platser och kommer eventuellt att skapa otrygghet i området.

- Vi begär en riskanalys avseende trygghetsaspekter av hur stadsdelen kommer att påverkas av förslaget.

Byggsäkerhet

Ingen riskbedömning har gjorts och ingen beredskapsplan har utarbetats. Vi fortsätter att begära att Stockholms stad beställer

ytterligare undersökningar av grunden, strukturen och integriteten hos Öskaret 2.

Realistiska alternativ till nuvarande detaljplan

Stockholm Stad bör överväga alternativ till den nuvarande Detaljplanen, till exempel hur andra mindre byggnadsvolymer som ligger i linje med Hälsobrunnsgatan, men inte skymmer gården skulle förändra kvarteret, eller hur en lägre gårdsbyggnad skulle möjliggöra kvarvarandet av den historiska miljön. Lämplig och realistisk kompensation för förlusten av träd bör tas fram.

JE, boende på Torsgränd

Boenden bor i en genomgående lägenhet vilken kommer att få påverkat ljusinsläpp av föreslagen exploatering. I förslaget anses detta vara ok pga att lägenheten är genomgående och för att citera dagsljusstudien ”sannolikt får tillräckligt med dagsljus genom rum som vetter mot väster”. Rummet som vetter mot väster erhåller redan mycket begränsad mängd direkt solljus.

Stadsbyggnadskontoret bör i sitt fortsatta arbete:

- begära ytterligare dagsljusstudie som även undersöker befintlig dagsljussituation från väst
- utreder möjligheten att ändra planförslaget så föreslagen byggnad får en lägre höjd eller placeras längre från Öskaret 2 för att säkerställa att inga lägenheter får otillräckligt med dagsljus.

SG, boende på Torsgränd

Boenden anser att projektet får enorm påverkan på de som bor på Torsgränd. Boenden undrar:

- Varför jobbar Stockholms stad så hårt på att öka värdet på en stor börsnoterat koncern men inte är måna om att behålla värdet på befintliga bostäder?
- Hur kommer det sig att i tider med mer och mer distans och hemarbete vill staden bygga ännu en till kontorsbyggnad mitt i stan?
- Vad händer med visionen om den levande staden?

Solstudien visar tydligt på att det kommer att blir mörkt hela tiden på plan 1, 2 och 3. Innan beslut måste det tas i beräkning att det även planeras för en ny och högre byggnad även på andra sidan Torsgränd. Bebyggelse på gården på Öskaret 1 bör vara max 2 våningar högt.

SE, boende på Torsgränd

Boenden skickar in yttrande vilket innehåller synpunkter som skickades in under samrådet.

HH, boende på Torsgränd

Boenden har lägenhet på Torsgränd 4 och konstaterar att förslaget väsentligt försämrar ljusförhållandena för sin lägenhet som finns på en trappa i huset på Torsgränd 4.

Övriga**Anonym**

När man går på Hälsobrunnsvägen, samt går in genom den öppna portalen på gården på Torsgatan 30 har vi kunnat notera att det vackra huset ritat av Ferdinand Boberg har fått 8 fönsterpartier utbyta till balkongdörrar. 6 av dessa har även fått balkonger. Dessa dörrar har större glasrutor, smalare träramar runtom samt saknar helt och hållet separata vädringsfönster ovanför, i jämförelse med de fem befintliga ursprungsbalkongerna, som hade separata vädringsfönster ovanför. Detta förändrar utseendet på hela fastigheten, och är knappast tillåtet på ett kulturmärkt hus. Dessutom skär det sig fullständigt mot de övriga Ferdinand Boberg-husen som numera ägs av Castellum, där fönstren är bevarade i originalutseende med separata vädringsfönster ovanför. Vi har även från gården på Torsgatan 30 noterat att de två järndörrarna under den övre gården är utbyta till garagedörrar med helt andra mått jämfört med järndörrarna till vänster om dessa. Det sitter också en märklig tråkloss mitt i väggen. Alltihop ser udda och anskrämligt ut.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Exakt val av tex fönster är inte upp till planenheten eller en del av planprocessen utan är en bygglovsprövning vilket ligger utanför detaljplanprocessen.

KW, Okänd adress

Boenden anser att förslaget är förvånansvärt välanpassad och högkvalitativ arkitektur och önskar att projektet går snabbt för att göra den öde gatan levande.

PM, boende på Västmannagatan

Boenden anser att förslaget innebär harmoniserande arkitektur och önskar en snabb process för att få detta på plats.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Flera boende anser att den nya bebyggelsen kommer att innebära betydande påverkan på ljusinsläppet på lägenheterna i kvarteret och att bebyggelsen borde sänkas eller tas bort.
- Flera alternativa förslag till utformning har kommit in, förslag har bland annat framförts att belägga bebyggelsen i högre grad längs med Hälsobrunnsgatan för att få till större gårdar.
- *Skönhetsrådet* och *Kulturförvaltningen* anser att byggnaderna bör sänkas för att inte överstiga den befintliga byggnaden på Öskaret 1. Detta för att inte påverka läsbarheten av kulturmiljön.
- *Skönhetsrådet* samt BRF Torsgränd 4 anser att gårdsytorna mellan de nya byggnaderna blir smala och kan leda till otrygghet, riskutredning efterfrågas.
- *Kulturförvaltningen* anser att tillbyggnaden på verkstadsflygeln helt bör utgå.
- BRF Torsgränd begär att Stockholm stad tar fram en Miljöbedömning som inkluderar hänsyn till det historiska grönklassade bostadshuset Öskaret 2.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Planförslaget kommer att levandegöra Hälsobrunnsgatan och Torsgatan och därigenom stärka kopplingarna inom området. Stadsbyggnadskontoret anser att det stämmer väl överens med översiktsplanens övergripande mål om en växande stad samt en sammanhängande stad med en god offentlig miljö. Planförslaget uppfyller även översiktsplanens mer specifika mål om en utveckling inom Sabbatsberg för att stärka kopplingar, stärka det offentliga rummet samt stärka angränsande Barnhusbron som lokalt samband.

Planens mål och positiva effekter har vägts bland annat mot det allmänna intresset rörande platsens kulturmiljö. Bebyggelsen är placerad så att siktvyer från Hälsobrunnsgatan mot fastighetens huvudbyggnad finns kvar. Verkstadsflygelns gavel byggs för, vilket reducerar läsbarheten av originalbyggnaden, men den karaktäristiska gavelns taksiluett blir fortsatt synlig. Byggnadernas höjd har anpassats för att skapa ett stadsrum på Hälsobrunnsgatan vilken idag upplevs som en bakgata. Utformningen föreslås bli en klassisk arkitektur i ett modernt utförande för att tydligt kunna särskiljas men samtidigt samspeja med den befintliga huvudbyggnaden. Detta bidrar också till läsbarheten av områdets kulturhistoria. Förslaget säkerställer exteriöra och interiöra värden på den befintliga huvudbyggnaden samt att byggnaden inte rivs.

Förslaget har också vägts mot det enskilda intresset för de boende som påverkas av minskat solljus och ljusinsläpp till sina lägenheter. Avståndet mellan den nya bebyggelsen till de närmsta bostäderna föreslås bli 16 meter vilket är ett vanligt förekommande mått på gator i Stockholm. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det bör finnas en hög tolerans för förtätning i motsvarande centrala lägen. Påverkan på de befintliga bostäderna bedöms vara acceptabel i förhållande till de positiva effekter som förslaget skapar. Förslaget bedöms inte innebära några risker gällande hälsa och säkerhet rörande till exempel översvämningsrisker.

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget i sin aktuella form är en god avvägning mellan olika intressen. Förslaget bidrar med ett tydligare stadsrum och trygghet med platsbildningar och lokaler längs Hälsobrunnsgatan, ett stort antal arbetsplatser i ett centralt läge samt med att möjliggöra centrumverksamhet längs med Torsgatan.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Maria Sahlstrand
planchef

Maria Borup
stadsplanerare