

## Planbeskrivning Detaljplan för Öskaret 1 i stadsdelen Vasastaden, S-Dp 2020-14079

**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

## Sammanfattning

Fastigheten Öskaret 1 är belägen mellan Torsgatan och Hälsobrunnsgatan inom området Sabbatsberg i Vasastaden. Sabbatsberg är ett av de största kvarstående utvecklingsområdena i innerstaden. Fastigheten ägs av Bro Sabbatsberg 24 AB som är ett dotterbolag till Castellum Stockholm AB. På fastigheten finns en befintlig byggnad med Stockholms före detta Gas- och Vattenledningsverk uppförd 1906.

## Planens 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 med 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 de höga upplevelsevärdena av befintlig byggnad inom fastigheten samt stadens front mot vattnet.

## Miljöbedömning

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

## Tidplan

Samråd	2021-10-05 – 2021-11-15
Granskning	2023-04-19 – 2023-05-16
Antagande	Q4 2023

## Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>5</b>
Handlingar .....	5
Planens syfte och huvuddrag .....	5
Plandata .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	7
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>9</b>
Natur .....	9
Geotekniska förhållanden .....	10
Hydrologiska förhållanden .....	10
Dagvatten .....	11
Befintlig bebyggelse .....	11
Angränsande fastigheter .....	15
Stadsbild .....	16
Kulturarhistoriskt värdefull miljö .....	18
Närområdet .....	18
Gator och trafik .....	22
Störningar och risker .....	23
<b>Planförslag .....</b>	<b>25</b>
Ny bebyggelse .....	25
Markens anordnande .....	37
Gator och trafik .....	38
Kollektivtrafik .....	38
Teknisk försörjning .....	39
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>40</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	40
Naturmiljö .....	40
Dagvatten/Miljö kvalitetsnormer för vatten .....	41
Stadsbild .....	41
Kulturarhistoria och riksintresse för kulturmiljövården .....	44
Övriga riksintressen .....	46
Störningar och risker .....	46
Stabilitet/Brokonstruktion .....	49
Ljussförhållanden .....	49
Barnkonsekvenser .....	52
<b>Tidplan .....</b>	<b>52</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>53</b>
Organisatoriska frågor .....	53
Verkan på befintliga detaljplaner .....	53
Fastighetsrättsliga frågor .....	53

Ekonomiska frågor .....	54
Tekniska frågor .....	55
Genomförandetid .....	55



## 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

- *Kulturmiljöutredning (Tyréns, 2023-02-15)*
- *Dagsljus och direkt soltillgång (ACC Glas- och fasadkonsult, 2021-03-10)*
- *Dagvattenutredning (Norconsult AB, 2023-02-15)*
- *PM Geoteknik (Broder Jord, 2021-02-19)*
- *PM Trafik (Tyréns, 2021-02-16)*
- *Skyddsrumsytttrande (MSB, 2021-01-28)*
- *PM Skyddsrumsytttrande (iKubik Konstruktion Stockholm AB, 2021-02-19)*
- *PM Miljögeoteknisk markundersökning (Tyréns 2021-04-02)*
- *Okulär besiktning och trädinventering (Arbor konsult 2019-05-08)*
- *PM Berg Öskaret 1 (Tyréns, 2022-04-29)*
- *Risikutredning för Öskaret 1 m.fl. (Ramböll, 2023-02-28)*

#### Övrigt underlag

- *Samrådsredogörelse*

#### Medverkande

Planen är framtagen av Stadsbyggnadskontoret genom Anna Roander och Maria Borup med konsultmedverkan från Landskapslaget samt representanter från byggaktör Castellum.

### Planens 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 med 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 de höga upplevelsevärdena av befintlig byggnad inom fastigheten samt stadens front mot vattnet.

## Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

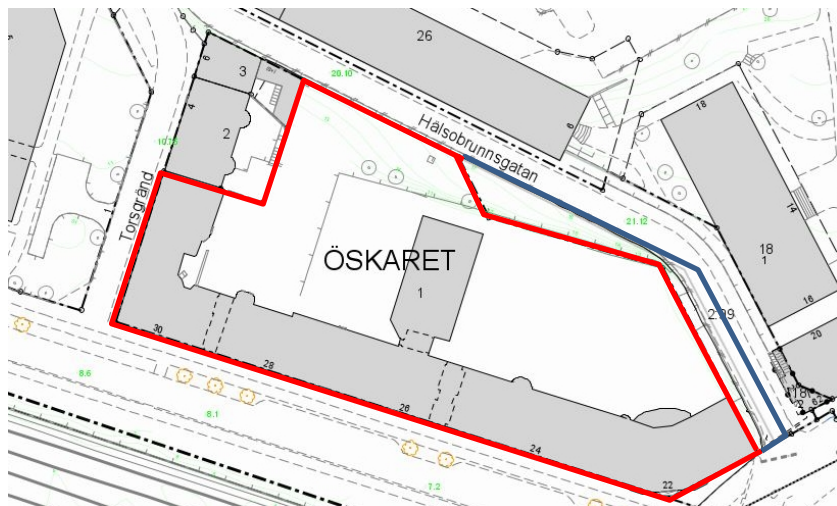
Planområdet ligger i området Sabbatsberg inom stadsdelen Vasastan, men direkt angränsande till stadsdelen Norrmalm.

Fastigheten ligger nära Norra Bantorget, S:t Eriksplan, Odenplan och Vasaparken. Planområdet omfattar cirka 0,7 hektar.

Fastigheten ägs av Bro Sabbatsberg 24 AB som är ett dotterbolag till Castellum Stockholm AB och ingår i Castellumkoncernen.

Merparten av planområdet utgör fastigheten Öskaret 1. En mindre del utgörs av Vasastaden 2:99 som ägs av Stockholms stad.

Inom och i anslutning till planområdet finns ett bergskyddsrum som är placerat inom fastigheterna Öskaret 1, Sabbatsberg 16, 18 och 26 samt Vasastaden 2:99. Bergskyddsrummet förvaltas och underhålls av fastighetsägaren för Öskaret 1.



Bilden visar fastigheterna inom planområdet. Öskaret 1 är markerad med röd linje och fastigheten Vasastaden 2:99 med mörkblå linje.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I översiktsplanen från 2018 beskrivs att det i Sabbatsberg finns i 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.

Planområdet angränsar till Norrmalm och utgör en del av stenstaden. För stenstaden i Norrmalm står det att komplettering kan göras inom befintlig struktur där det finns behov av att förstärka det offentliga rummet eller för att åstadkomma en starkare kontinuitet i stadsväven. Planområdet gränsar till Tegnérgatan som övergår i Barnhusbron och binder samman Norrmalm med Kungsholmen. Sträckan är i översiktsplanen utpekad som ett lokalt samband som är viktigt att stärka för att uppnå målet om en *sammanhängande stad*. Sambandet kan bland annat stärkas genom att utveckla stadsrum med byggande, parkstråk, aktivitetsstråk, målpunkter och omvandlande gator.

### Program för City

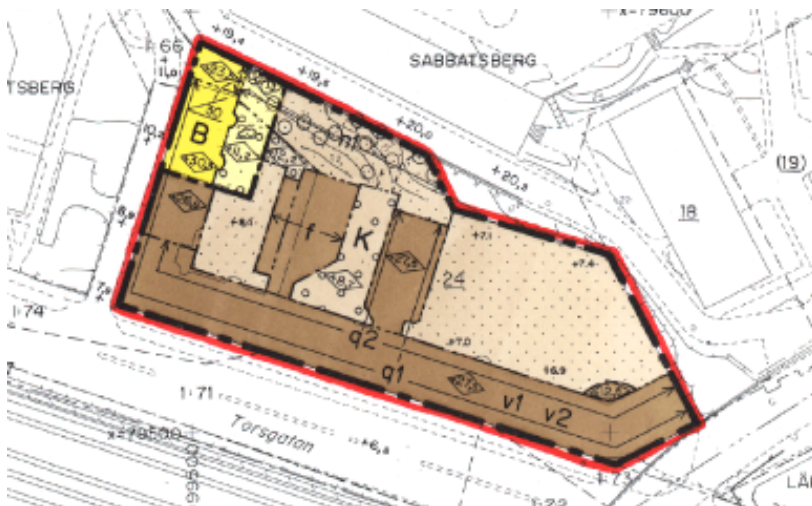
Öskaret 1 angränsar till programområdet *Program för City* som antogs den 28 maj 2018 av kommunfullmäktige. Programmet utgör ett led i preciseringen av stadens strategi för City. De delar av programområdet som angränsar till planområdet utgörs av den klassiska stenstaden. Stenstaden bedöms tåla viss förändring. Vid förändring inom stenstaden bör utgångspunkten enligt programmet vara bebyggelsens och stadsmiljöns kulturhistoriska värden.

### Detaljplan

Huvuddelen av fastigheten Öskaret 1 ingår i detaljplan 90078. Planen vann laga kraft 1993-07-12. Detaljplanen medger kontor i befintlig byggnad. I planen medges även ny byggrätt för en flygel på kvarterets gård med användningen kontor. På gården är prickmark angiven. Byggnaden omfattas av skyddsbestämmelser. Högsta byggnadshöjd regleras till +27,5 meter över stadens nollplan (höjdsystem RH00). Detaljplanens genomförandetid gick ut 2003-07-12.

Övriga detaljplaner som ingår i mindre delar av planområdet:

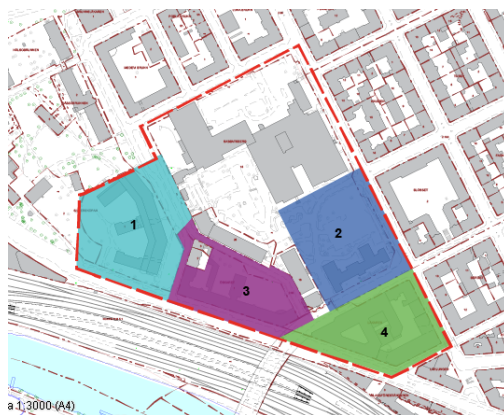
- Detaljplan 4455, daterad 1956-05-15
- Detaljplan 6964, daterad 1971-03-29
- Detaljplan 8031, laga kraft 1985-12-04



Bilden visar gällande detaljplan 90078 som vann laga kraft 1993. Detaljplanen medger en till flygel som inte har uppförts.

#### Detaljplaneprogram för södra Sabbatsberg

Detaljplaneområdet ingick tidigare i arbetet med detaljplaneprogrammet för utvecklingen av södra Sabbatsberg. Detaljplaneprogrammet skulle utreda hur södra Sabbatsberg skulle kunna 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 fyra separata detaljplaner: Öskaret 1, Läkaren 10, södra delen av Sabbatsberg 16 och Silverskopan 3. En viktig förutsättning för att arbetet skulle kunna bedrivas i separata detaljplaner var att dessa ska samverka för att skapa en helhet för Sabbatsberg.



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

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

### Markanvisning

En mindre del av planområdet som föreslås som kvartersmark ägs av Stockholm stad och markanvisas till fastighetsägaren för Öskaret 1.

### 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:

- Det sena 1800-talets stadsbyggande där i synnerhet kommunaltekniska anläggningar samt genombrottsgrator och den täta och enhetliga stenstadsbebyggelsen berörs.
- 1900-talets stadsbyggande
- Stockholmska särdrag som bland annat anpassningen till naturen, fronten mot vattenrummen samt de tydligt avläsbara ”årsringarna” i stadsväxten.

Planområdet ligger cirka 25 meter från riksintresset järnväg och cirka 80 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 Barnhusviken 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, vegetation och naturvärden

Största delen av planområdet består av en hårdgjord innergård. Vegetation i form av gräs samt ett tjugotal träd och buskar finns på en avsats på en bergsbrant mot Hälsobrunnsgatan. En okulär besiktning och trädinventering har bedömt att samtliga träd och buskar undantaget en äldre skogsalm har lågt bevarandevärde. Skogsalmen har tagits ned sedan trädinventeringen gjordes.

#### Rekreation och friluftsliv

Sabbatsbergsparken och Vasaparken utgör två gröna och rekreativa parker i området. Dessa är belägna cirka 100



respektive 300 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 stor grad programmerad för barn. Planområdets centrala och kollektivtrafiknära läge gör att det är lätt att ta sig ut till stadens natur- och friluftsområden.

### **Geotekniska förhållanden**

#### **Markförhållanden**

Området utgörs främst av urberg och fyllnadsmassor ovan berg. Urberget täcks delvis av ett tunt lager morän.

I anslutning till fastigheten finns flertalet konstruktioner i marken, en permanent spont, pål- och plattgrundlagda stödmurar, pål- och plattgrundlagd bro samt ett större bergrum. Stora delar av Hälsobrunnsgatan utgörs av stödfyllnadsmassor för stödmurarna. Slänten söder om stödmurarna utgörs dels av berg, dels av fyllnadsmassor med låg grad av mäktighet i öster och något högre mäktighet mot väster. Närmast befintlig byggnad mot Torsgatan förekommer kohesionsjord med en mäktighet mellan cirka två till tre meter. Grundvattnet påträffas flera meter under innergårdens nivå. Under byggnaderna finns inga kända ledningar.

#### **Ras/skred**

Säkerhet mot jordskred bedöms som god. Jordmaterialet utgörs till största delen utav utfylld friktionsjord vilket inte är skredbenäget.

#### **Markradon**

Särskilda radonmätningar är inte utförda. Byggaktören ansvarar för eventuella utredningar och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

### **Hydrologiska förhållanden**

#### **Översvämningsrisker**

Enligt Stockholms stads skyfallsmodell 2020 finns det risk för stående vatten med ett maxdjup på runt 1 meter inom utredningsområdet vid 100-årsregn. Befintlig byggnad i den södra delen av området utgör en barriär för avrinningen och risk finns att vatten ansamlas vid husväggen.

#### **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 miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Enligt VISS (mars 2023) har Strömmen *otillfredsställande* ekologisk status och *uppnår ej god* kemisk ytvattenstatus. Vattenförekomsten påverkas av en hamnanläggning för sjöfart. Kvalitetskravet innebär ett undantag från kravet att nå god ekologisk status. Det mindre stränga kravet är enbart kopplat till fysisk påverkan av hamnanläggningen. All fysisk påverkan ska trots det mindre stränga kravet åtgärdas så långt det är möjligt och rimligt.

Enligt VISS (mars 2023) är Mälaren-Ulvsundasjöns ekologiska status klassad som *otillfredsställande*. Detta främst på grund av växtplankton-näringsämnespåverkan, måttliga ljusförhållanden, kopparhalt och otillfredsställande morfologiskt tillstånd. Dess kemiska status klassas som *uppnår ej god*. MKN för Mälaren-Ulvsundasjön är att uppnå måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus till 2027. Enligt VISS finns risk att MKN inte uppnås på grund av gränsvärdesöverstigande halter av miljögifter.

### **Dagvatten**

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

För projektet gäller att Stockholm Vatten och Avfalls (SVOA) dagvattenstrategi ska följas. I SVOAs dokument *Åtgärdsnivå* anges att systemen vid nybyggnad och större ombyggnad ska dimensioneras med en våtvolum på 20 mm och ha en mer långtgående rening än sedimentation. Då merparten av planområdet utgörs av hårdgjorda ytor bedöms möjligheterna för infiltration av dagvatten som begränsade inom hela området.

### **Befintlig bebyggelse**

#### **Öskaret 1**

Fastigheten är bebyggd med Stockholms före detta Gas- och Vattenledningsverkets kontors- och verkstadsbyggnader.

Byggnaderna är utförda i jugendstil och uppförda 1906 efter ritningar av Ferdinand Boberg och Gustaf de Frumerie.

Byggnaderna har ett högt kulturhistoriskt värde. Nyligen slutfördes en omfattande men varsam renovering och restaurering

av byggnaderna i syfte att framhäva byggnadernas karaktär, men samtidigt anpassa lokalerna till att innehålla moderna kontor.

De fem våningar höga byggnaderna är placerade längs med Torsgatans och Torsgränds gatuliv och är tydligt förankrade i stenstaden. De sammanhållna fasadernas längd ger kvarteret en lång front mot omgivande stadsrum och utgör del av stadsfronten mot Barnhusviken och spårområdet. Den relativt slutna gatufasaden förefaller först enhetliga, men vid närmare åsyn syns det att det handlar om flera separata byggnader sammanbyggda under samma tak. Bland annat skiljer sig fönstren åt i storlek och form. Byggnadens huvudentréer är belägna vid Torsgatan.



Flygfotografi av byggnaderna inom kvarter Öskaret

*Källa: Castellum / fotograf Per-Erik Adamsson*

Fasadmaterialet på byggnadernas utsida utgörs av slät puts i en mättad orangeröd kulör. Inslag av sandsten finns bland annat i sockel och huvudentréer. Byggnadernas fasader är förhållandevis rationella, samtidigt som byggnadernas huvudentréer är överdådiga. Byggnaderna har också ett särskilt karaktärsfullt och skulpturalt taklandskap med torn, huvar och ornament i form av gaslågor. Takmaterialet utgörs av röd plåt och koppar. Byggnaderna är till största delen byggda på flack mark men med en markant, delvis framsprängd bergssida på gårdssidan mot Hälsobrunnsgatan. Detta medför att Öskaret 1, 2 och 3 utgör ett eget slutet kvarter med omslutna gårdar.





Fotografi av byggnadens möte med bron samt de kopparinklädda skulpturala tornen. Källa: *Castellum* / fotograf Per-Erik Adamsson

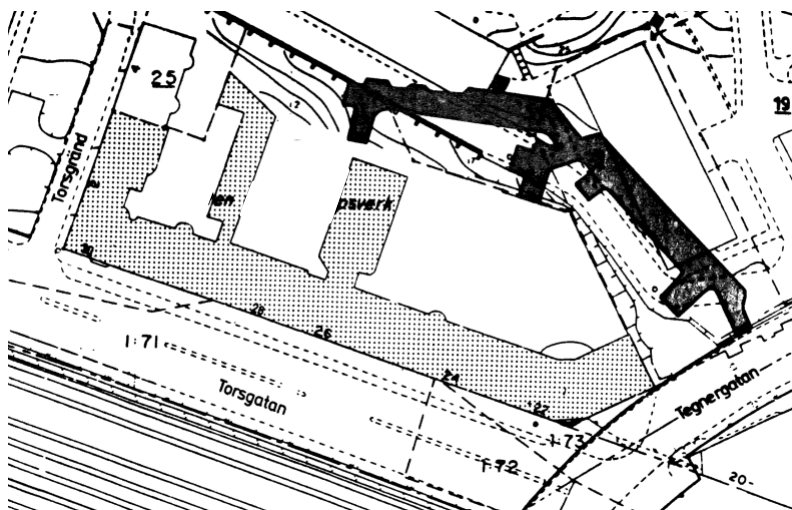
Mot Hälsobrunnsgatan öppnar byggnaderna upp sig och det är möjligt att blicka ned mot gårdarna, flygelbyggnaden och gårdsfasaderna som in mot gårdarna är putsade i en ljus gul kulör.



Fotografi av fasaderna in mot gården taget från Hälsobrunnsgatan med verkstadsflygeln i bildens mitt. Källa: *Tyréns*

Från Hälsobrunnsgatan, Barnhusbron och Tegnérgatan hamnar taklandskapet och fasadernas övre delar i fokus genom att man rör sig på en högre nivå än Torsgatan. Barnhusbron är placerad tätt inpå byggnaden vilket avslöjar att bron tillkommit vid ett senare skede.

Under Hälsobrunnsgatan finns ett bergslyddsrum som tillkommit på 1940-talet. Skyddsrummet nås via entréer från gårdarna samt från utrymmet under Barnhusbron. Bergslyddsrummet används i fredstid för förvaring och cykelparkering.



Bilden visar bergskyddsrummets utbredning markerat i svart  
*Källa: Castellum*



Foto av verkstadsflygeln och bergsskärrningen taget från den östra gården. Ingången till berskyddsrummet är synlig till höger i bild.  
*Källa: Tyréns*



Foto som visar byggnadenrns möte med Hälsobrunnsgatans brokonstruktion i nordost sett från gården.  
*Källa: Castellum / Tyréns*

### Angränsande fastigheter

- Öskaret 2 och Öskaret 3 är två flerbostadshus inom kvarteret Öskaret. Entréerna är från Torsgränd och vistelsemöjlighet finns mot kvarterets innergård. Öskaret 2 byggdes i samband med uppförandet av den före detta Gas- och Vattenverksbyggnaden 1906 som ett arbetarbostadshus. Öskaret 3 är en infill-tillbyggnad i kvarteret uppfört 2008. Arkitekturen i den senare avviker från övriga byggnader inom kvarteret i fråga om kulör och detaljer, men anpassar sig till befintlig bebyggelse i fråga om skala och typologi.
- Silverskopan 3 är ett flerbostadshus nordväst om Öskaret 1 och är av karaktären ”hus i park” med fasaden är indragen från omgivande gator.
- Sabbatsberg 26 på norra sidan om Hälsobrunnsgatan är ursprungligen Röda Korsets elevhem uppfört 1925. För närvarande är två fristående gymnasieskolor och ett vandrarhem hyresgäster i byggnaden. Byggnaden öppnar främst upp sig in mot sjukhusområdet och Sabbatsbergsplatån och ter sig förhållandevis sluten mot Hälsobrunnsgatan.
- Sabbatsberg 18 består av två höga byggnader med flerbostadshus och ägs av Svenska bostäder. Den äldre av dem är ett skivhus i 11 våningar och byggdes i samband med uppförandet av Sabbatsbergs sjukhus i början av 1970-talet. Byggnaden rymde elev- och personalbostäder för det nya sjukhuset. Det nyare av dem, det så kallade Tegnérns torn, är uppfört i tio våningar i hörnet Tegnérgatan/Hälsobrunnsgatan. Byggnaden färdigställdes 2019.
- Läkaren 10 är Öskarets granne sydost om kvarteret. Byggnaden utgör ett kontorskomplex utformat i postmodernistisk arkitektur och har entréer både från den lägre nivån på Torsgatan och den högre nivån mot Dalagatan och Tegnérgatan.
- Barnhusbron färdigställdes 1969. I projektet Rådmansleden, som aldrig slutfördes, kallades den Tegnérbron. Som ett led i projektet planerades en ombyggnation av Klarastrandsleden, därför har bron en höjd som skulle tillåtet en höjning av leden.





Fotografi av flerbostadshusen inom Öskaret 2 och 3 sett från Hälsobrunnsgatan

*Källa: Tyréns*

### **Stadsbild**

Planområdet ligger i gränslandet mellan stenstadens kvarterstruktur med slutna kvarter och fasader i gatuliv och Sabbatsbergs institutionsområde med friliggande bebyggelse beläget på en bergshöjd norr och nordväst om planområdet. Det före detta Stockholms Gas- och vattenledningsverket inom fastigheten utgör front mot spårområdet och Barnhusviken vilket gör att byggnaderna är synliga även i den stora skalan över spårområde och vattenrum. På grund av de topografiska höjdskillnaderna är även bebyggelsen bakom Öskaret 1 synlig i fronten, vilket ger karaktär och djupverkan i vyerna från långt håll.

Öskaret 1 utgör en av de äldsta byggnaderna i stadsfronten mot den här delen av spårområdet och Barnhusviken då stadsfronten längs med spårområdet har förändrats genom 2000-talets nya bebyggelse längs Torsgatan.



Flygfoto blickandes över spårområde och vattenrum mot stadsfronten samt bakomliggande byggnader i Sabbatsberg

*Källa: Tyréns*

Sabbatsbergsområdets varierande topografi, bergsskärningar och stödmurar utgör viktiga historiska och karaktärskapande element,

men försvårar tillgänglighet och kopplingar genom området. De bristande kopplingarna genom området bidrar till att området kan upplevas isolerat från sin omgivande miljö.

Stadsmiljön längs Torsgatan mellan Barnhusbron och Bonniers konsthall präglas av spårområdet i söder och miljön kan i och med avsaknad av målpunkter och flöden av människor upplevas som otrygg. Andra bidragande orsaker till det kan vara den mörka miljön under Barnhusbron samt delvis indragna fasader och slutna bottenvåningar mot gatan.



Foto av Torsgatan blickandes mot sydost med flerbostadshuset inom Silverskopen 3 längst till vänster i bild och Öskaret 1 i mitten.

*Källa: Tyréns*

Hälsobrunnsgatan utgör en viktig koppling in till Sabbatsberg från sydost. Då gatan endast är bebyggd på dess norra sida och få entréer vetter mot gatan kan den upplevas som en bakgata.



Foto med vy från Tegnérsgatan blickandes in mot Hälsobrunnsgatan

*Källa: Tyréns*



Vy från Torsgatan blickandes norrut med kontorskomplexet i postmodernistisk stil inom fastigheten Läkaren 10 till höger i bild och därefter, på andra sidan Barnhusbron syns Öskaret 1. I fonden syns Bonnierhuset.

På andra sidan Barnhusviken möter vattnet Kungsholmens norra strand. Området närmast vattnet utgör ett grönt inslag i stadsbilden. Vid Barnhusbrons brofäste syns kontorshus från 1960-, 1970- och 1980- talen och västerut på höjden ligger S.t Eriksområdet med bostadsbebyggelse från 1990-talet.

### **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 funnits bland annat vårdshus, hälsobrunn, olika parker, ålderdomshem, sjukhus och industriverksamheter med bland annat en gasklocka.



Fotografi från 1969 av Sabbatsbergs gasklocka uppförd 1885 och riven 1970. Källa: Leif Stenudd / Tyréns

Områdets särskilda karaktär utgör med sin bebyggelse, grönytor bergsformation och topografiska höjdskillnader ett omväxlande inslag i den i övrigt strikt reglerade stenstaden. Ytterligare värdebärande karaktärsdrag finns i Sabbatsbergs bergsskärningar, stödmurar och trappor som berättar om hur människan med olika medel sökt bemästra de barriärer i form av nivåskillnader som berget har inneburit.

Exempel på andra värdebärande karaktärsdrag av betydelse för närområdet är Torsgatans sträckning som härrör från åtminstone 1600-talet, Hälsobrunnsgatans tillkomst på 1900-talet som en del av 1900-talets exploatering av Sabbatsberg, den postmoderna bebyggelsen i kvarter Läkaren samt Tegnérgatans rika variation av ålder längs med gatans sträckning.

Områdets byggnader och dess sammanhang är väl bevarade och summan av Sabbatsbergs epoker och tidslager gör att området framstår som en påfallande rik kulturhistorisk miljö.





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

#### Öskaret 1

De före detta administrationsbyggnaderna för Stockholms Gas- och Vattenledningsverk utgör ett betydelsefullt inslag i stadsbilden och är grönklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Det innebär att byggnaden anses vara särskilt kulturhistoriskt värdefull. Byggnaderna omfattas av skyddsbestämmelser som togs fram i dialog med Stadsmuseet i samband med framtagandet av gällande detaljplan.

Byggnaderna utgör del i en rad kommunaltekniska anläggningar som anlades i Stockholm runt sekelskiftet 1900 och några decennier framåt. Byggnaderna kan ses som en arkitektonisk manifestation av den nya tekniken och handlingskraften under perioden och har ett viktigt symbolvärde för staden.

Fasaderna till Gas- och Vattenledningsverken på Torsgatan ritades av Ferdinand Boberg, som var arkitekten bakom flertalet av de kommunaltekniska byggnaderna under perioden. Boberg var landets ledande arkitekt under jugendepoken. Han hämtade inspiration från andra länder och förde bland annat in en ny typ av ornamentik i byggnaderna. Ett exempel på det är Gasverkets dekor i form av brinnande flammor. Andra arkitektoniska inslag som är typiska för Boberg är dubbeltornen, portalerna, de inklädda gesimsrännorna och sobra inslag av natursten i exteriören.





Foto på Gas- och vattenverkets byggnader runt 1910, från den före detta järnvägsviadukten.

*Källa: Stockholmskällan*

Byggnaderna vid Torsgatan har haft lång kontinuitet i stadens tjänst och såldes först efter 110 år. Byggnadernas delvis bevarade rumsstruktur berättar om en tidig fas i kontorsbyggandets utveckling och rymmer delvis högklassig inredning. Bland annat är det före detta direktörsrummet/överingenjörens rum och det före detta styrelserummet i Gasverkets byggnad välbevarade och har betydande kulturvärden.



Foton från 1906 på Gasverkets expedition i bottenvåningen till vänster och Gasverkets styrelserum till höger.

*Källa: Stockholmskällan*

Gårdsmiljön har miljöskapande värden genom den dramatiska höjdskillnaden och exponerade bergväggen. Bergskärningen med inslag av natursten och betong har även höga stadsbyggnadshistoriska värden och berättar om 1900-talets stadsbyggande. Bergrummet med ingångar från gården har samhällshistoriska- och stadsbyggnadshistoriska värden. Sett till gårdsrummens gestaltning finns i dagsläget mycket begränsade kulturvärden då dessa till stor del har försvunnit genom ombyggnationer.

I den större skalan är det mest uppenbara kulturvärdet kvarterets betydelsefulla del i stadsfronten mot Barnhusviken och spårområdet. För resenärer som kommer till Stockholm med bil eller tåg är stadsfronten här en viktig del i hur man möter staden. Fronter som dessa utgör en betydelsefull del av stadens särdrag.

#### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

### **Gator och trafik**

#### Gatunät och biltrafik

Öskaret 1 angränsas av två huvudgator, Torsgatan på den södra sidan och Tegnérgatan på den östra sidan samt lokalgatorna Hälsobrunnsgatan och Torsgränd. Torsgatan och Tegnérgatan har en viktig funktion i att koppla ihop stadsdelar och större gator och vägar av regionalkaraktär. Samtliga gator runt kvarteret är dubbelriktade.

Hälsobrunnsgatan på den norra sidan stadgas upp av berg och stödmurar som delvis ligger inom fastigheten. Gatan övergår till att vara en brokonstruktion i mötet med Tegnérgatan och Barnhusbron.

#### Gång- och cykeltrafik

Torsgatan, som nyligen är ombyggd, har på norra sidan en gångbana på tre meter och en bred gångbana på den södra sidan. Hälsobrunnsgatan har en 2,5 meter bred gångbana på den norra sidan och saknar gångbana på den södra sidan. Tegnérgatan och Torsgränd har gångbanor på båda sidor av gatan.

Torsgatan och Tegnérgatan är två av de viktigaste cykelstråken i området. Torsgatan är utpekad pendlingsstråk i stadens cykelplan och Tegnérgatan är utpekad huvudstråk i cykelplanen. På Torsgatan finns idag nya breda enkelriktade cykelbanor i båda riktningarna. På Tegnérgatan i anslutning till Sabbatsbergsområdet finns idag en cykelbana i västlig riktning och cykelfält i östlig. På lokalgatorna Hälsobrunnsgatan och Torsgränd sker cykling i blandtrafik. Inom Sabbatsbergsområdet är andelen cyklister liten. För cyklister är det en stor brist att det inte finns en gen koppling mellan Tegnérgatan och Torsgatan.

#### Kollektivtrafik

Med sitt läge mitt i centrala Stockholm finns ett stort utbud av kollektivtrafik. Tunnelbanestationer och hållplatser finns vid Sankt Eriksplan, Odenplan och T-Centralen. De tre ligger mellan 700 meter till 1 kilometer från planområdet. Pendeltågstation finns vid Odenplan och T-centralen. Mer lokalt trafikeras

Barnhusbron, Tegnérsgatan och Dalagatan av innerstadsbussarna linje 61 och linje 50. Torsgatan trafikeras endast av nattbussar och flygbussar.

#### Parkering, angöring och tillgänglighet

Fastigheten Öskaret 1 saknar egna bilparkeringsplatser och är hänvisade till stadens gatuparkering som bland annat finns på den norra sidan av Torsgatan. Hälsobrunnsgatan har parkeringsförbud på båda sidor. Cykelparkering finns i bergsrummet med entréer under Barnhusbron och från innergården.

De befintliga byggnaderna inom Öskaret 1 tar emot leveranser via tre entréer på Torsgatan, varav två har lasthissar och entréer till avfallsrum i källaren. Längs med fasaden på Torsgatan finns en cirka 35 meter lång lastplats.

Alla gatorna runt planområdet förutom Torsgränd har lutningar under 5% vilket underlättar för gångtrafikanter och rullstolsburna.

### Störningar och risker

#### Förorenad mark

En miljöteknisk laboratorieanalys av fyllningsjord från 27 borrhöjningar inom planområdet utfördes 2020. Analysen undersökte metaller, PAH samt alifatiska och aromatiska kolväten. Resultaten har jämförts mot Naturvårdsverkets generella riktvärden för *Mindre Känslig Markanvändning* (MKM). I en undersökningspunkt har PAH påvisats i halter högre än riktvärdet för MKM. Det innebär att uppgrävda massor kring denna punkt ska hanteras som icke-farligt avfall och transporteras till godkänd mottagningsanläggning för omhändertagande. Påvisade halter och ämnen bedöms med nuvarande markanvändning inte medföra negativa effekter på människors hälsa och miljön.

#### Luft

Hälsobrunnsgatan har låga trafikflöden och risken för höga luftföroreningshalter är låga. På Torsgatan och Tegnérsgatan överskrider miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid.

#### Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Torsgatan, Klarastrandsleden, närliggande spårstråk samt Tegnérsgatan. Ljudnivå längs vägen är upp mot 70 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta. Dagnisekvivalent

ljudnivå från väg- och spårtrafik, LAeq, 24h, har beräknats till mellan 50 och 55 dB(A).

#### Farligt gods

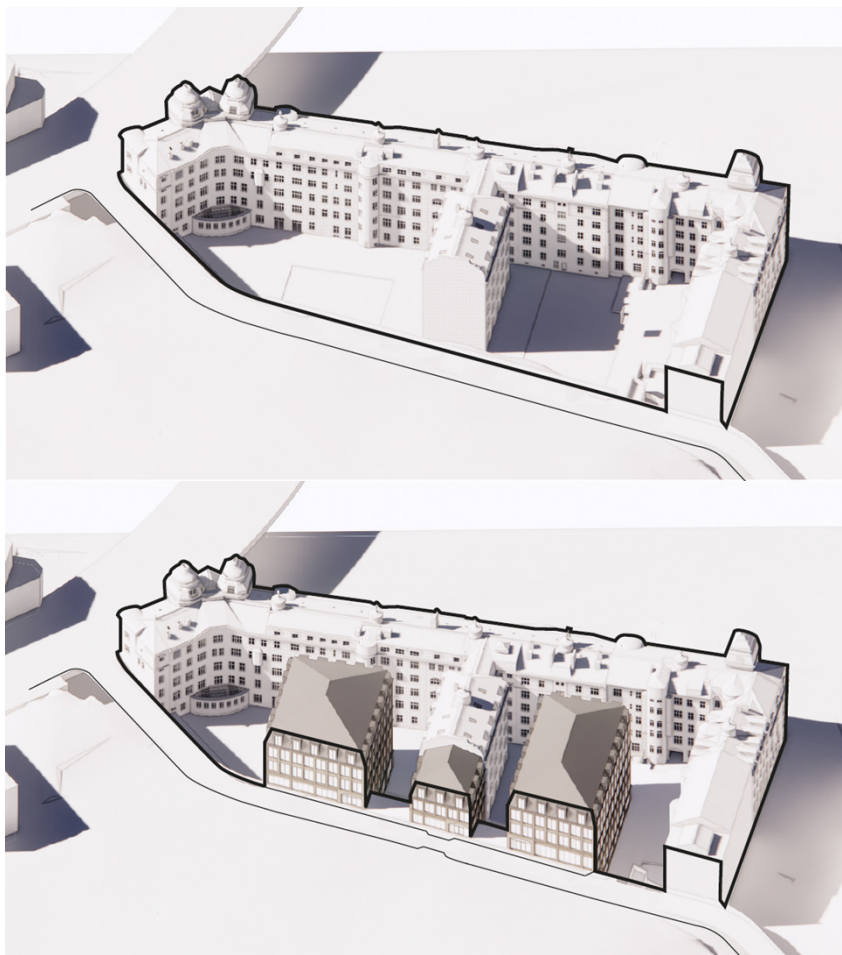
Söder om planområdet ligger Mälarbanan och Ostkustbanan där transport av farligt gods på järnvägen förekommer. Planområdet ligger cirka 25 meter från närmaste spår. De närmaste spåren är spår för Arlanda express där inget farligt gods kan transporteras. Det närmaste spåret där farligt gods kan transporteras är spår 3 som ligger cirka 38 meter från planområdet.

## Planförslag

### Ny bebyggelse

#### Övergripande

Planförslaget innebär att tre nya byggnadsvolymer för kontor och centrumverksamhet tillskapas. Befintlig flygelbyggnad byggs ut och två nya solitärer placeras på vardera sida om denna. En sekvens av nya gårdsrum tillskapas längs Hälsobrunnsgatan samtidigt som gatans obebyggda sida förtätas med nya volymer i gatuliv längs en ny trottoar. Detaljplanen medger även förbindelsegångar, vilka länkar de tre nya volymerna i ett plan, samt byggrätt för utrymningsväg från befintligt skyddsrum.



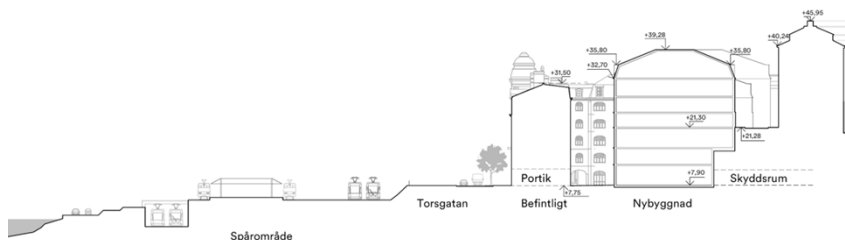
Bilderna ovan visar en schematisk volymskiss på kvarteret före och efter föreslagna byggnader. *Källa: FOJAB*

De nya byggnaderna anknyter till kulturhistorien och arkitekturen kring kvarteret Öskaret och dess närområde men står som tydliga och samtida avtryck från vår tid.

De fristående byggnaderna får en höjd motsvarande sju våningar sett från gården, där de översta våningarna utgörs av takvåning med takkupor. Verkstadsflygelns tillbyggnad utförs i sex våningar sett från gården, också den med en översta takvåning med takkupor. Byggnaderna ansluter till Hälsobrunnsgatan från våning fyra vilket innebär att våningshöjden från Hälsobrunnsgatan blir tre respektive fyra våningar. Den övergripande gestaltningen är att fasaden föreslås få ljust tegel och taket svart eller mörkgrå plåt.

Mot befintliga bostadsrättsföreningar hålls ett avstånd på 16 meter. Avståndet mellan befintlig verkstadsflygel och de nya volymerna får ett smalare mått på 8 respektive 10 meter.

Takvåningarna höjer sig över befintliga byggnaders taklandskap inom fastigheten. De nya byggnaderna tar hänsyn till topografin och placeras ovanpå befintlig bergsslänt för att minimera schaktning och sprängning.



Bilden visar en tvärsektion på planförslaget genom stadslandskapet.  
Barnhusviken syns till vänster och Hälsobrunnsgatan till höger  
*Källa: FOJAB*



### Markanvändning

#### *Föreslagna nya byggnader*

Planförslaget medger en flexibel användning av Kontor (K) och Centrumverksamhet (C) för de nya byggnaderna. Undantag är tillbyggnaden av verkstadsflygelns entréväning mot Hälsobrunnsgatan där endast centrumverksamhet medges (C<sub>1</sub>). Avsikten med att medge både C och K är att kvarteret ska bidra till att Sabbatsberg utvecklas till en levande och funktionsblandad stadsdel samt att möjliggöra för en levande gatumiljö på Hälsobrunnsgatan och på kvarterets innergård.

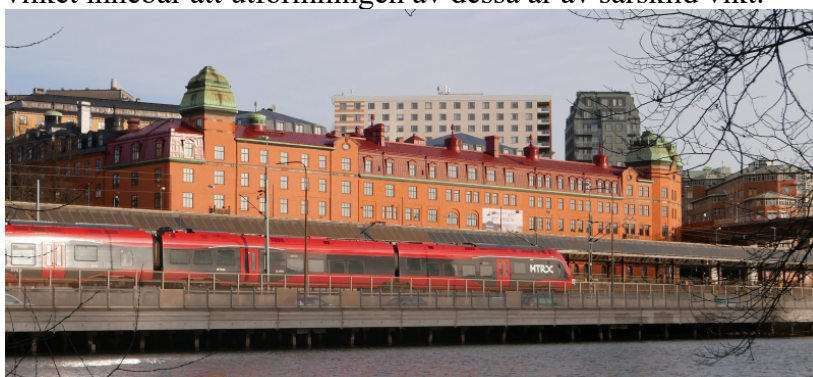
#### *Befintliga byggnader med Stockholms före detta Gas- och Vattenledningsverk*

Planförslaget innebär att användningen Kontor (K) ligger kvar för befintliga byggnader förutom i entréväningen samt källare där användningen ändras till en flexibel användning av Kontor och Centrumverksamhet (C2). Avsikten med ändringen i entréplan är att skapa förutsättningar för en mer utåtriktad verksamhet som bidrar till att levandegöra Torsgatan samt ge fler möjlighet att uppleva den kulturhistoriskt betydelsefulla byggnaden.

#### Förhållningssätt till stadslandskapet

Byggnadernas gestaltning ska bidra till positiva upplevelsevärden och samspela med stadslandskapet och omgivande bebyggelse i samtliga skalor. Särskilt stor vikt ska läggas vid samspelet med befintliga byggnader inom fastigheten. Avgörande är, förutom volym och placering, en hög materialkvalitet och en hög precision i fasadernas detaljlösningar.

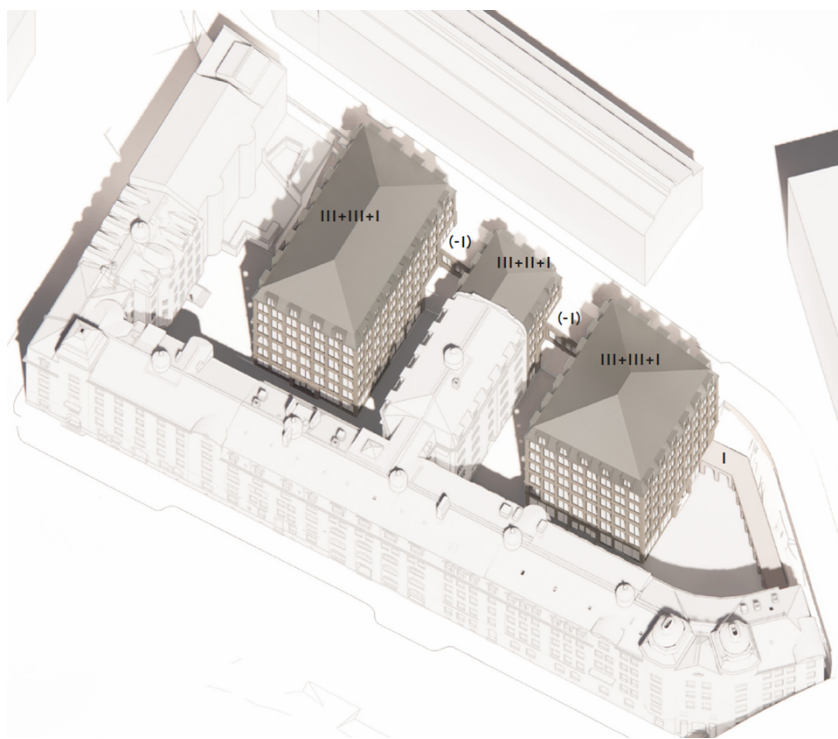
Då de två fristående byggnadsvolymerna höjer sig över befintliga byggnaders taknock inom fastigheten kommer de nya volymerna bli synliga även i den stora skalan i vyer över vattenrum och spårområde. Det är framförallt takvåningarna som blir synliga vilket innebär att utformningen av dessa är av särskild vikt.



Bilden visar ett fotomontage med vy från Kungsholms Strand  
Källa: FOJAB

De nya byggnadsvolymerna skapar en tydlig rumslighet längs Hälsobrunnsgatan samtidigt som det ursprungliga gårdsrummet fortfarande blir läsbart då volymerna lämnar fria siktlinjer mellan byggnadskropparna. Befintliga byggnaders gårdsfasader och den branta bergsväggen kommer fortsatt ge karaktär åt platsen.

Byggnadsvolymerna utformas med brutna tak likt huvudbyggnaden på fastigheten. Avsikten är att inte föra in någon ny typ av uttryck i taklandskapet vilket skulle kunna innebära en visuellt svårläst stadsbild. Enligt planbestämmelse så ska de tillkommande taken vara svarta eller mörkgrå vilket är tydligt avvikande från huvudbyggnaden, trots ett likt uttryck i form innebär skillnaden i färg att det tydligt går att avläsa vilka volymer som är tillkommande i taklandskapet.



Vybild med befintliga byggnader i vitt och föreslagna byggnader i grått. På bilden syns också förbindelsegångarna mellan byggnaderna.

Källa: FOJAB



Bilden visar fasader mot Hälsobrunnsgatan.

Källa: FOJAB



### Hälsobrunnsgatan

Hälsobrunnsgatan breddas med en ny trottoar lokalt i anslutning till de nya byggnaderna och får en mer stadsmässig karaktär. Entréer och lokaler i entréväningarna bidrar till gatans liv. Mellan de nya volymerna skapas mindre platsbildningar som fungerar som små entrétorg. De två större volymerna som placerar sig kring den mindre och lägre tillbyggnaden till befintlig flygelbyggnad bildar tillsammans en dynamisk treenighet till gaturummet. Hela Hälsobrunnsgatans konstruktion behöver fortsatt vara allmän plats vilket resulterar i att ungefär halva den nya trottoaren ligger på GATA/allmän plats i plankartan och halva ligger på kvartersmark. Hela de mindre platsbildningarna mellan de nya byggnaderna föreslås på kvartersmark.



Bilden visar en illustration på förslaget sett från Hälsobrunnsgatan blickandes mot sydost. Källa: Råformat / FOJAB



Bilden visar en illustration på förslaget sett från Hälsobrunnsgatan blickandes mot nordväst. Källa: FOJAB

## Gårdar

I östra delen av kvarteret lämnas en större del av gården obebyggd och ger möjlighet för mötesplats. Gårdsrummen föreslås få en sammanhängande gestaltning med natursten. Mark och befintlig bergsslänt förses med perenner i växtbäddar, skelettjordar av biokol och mindre lövträd.

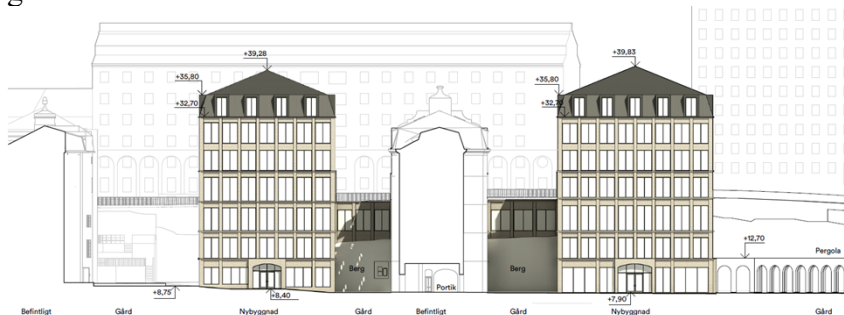


Bilden visar en illustration över förslaget på den östra gården.

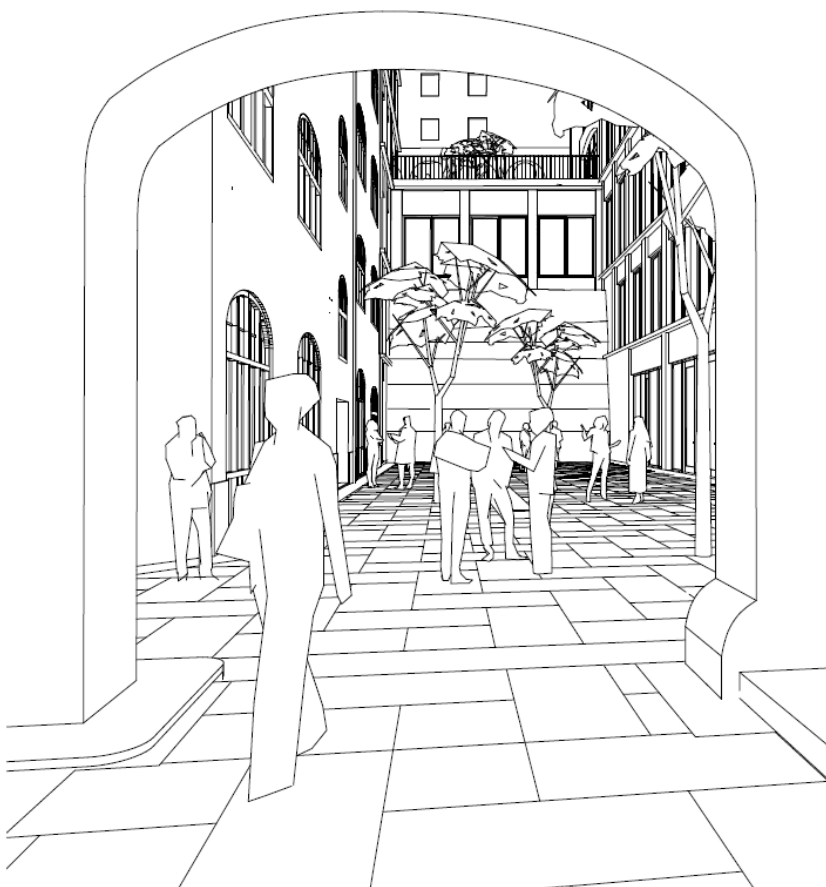
*Källa: Råformat / FOJAB*

Från Hälsobrunnsgatan nås gårdarna via inre hissar och trappor. Nya kopplingar möjliggörs på så sätt mellan Hälsobrunnsgatan, innergårdarna och Torsgatan och bidrar till att läka ihop de olika nivåerna. Från Torsgatan nås gårdarna fortsatt via befintliga portiker.

Gårdrummen är kopplade till varandra genom en portik genom befintlig byggnad. Längs med den östra delen av bergsväggen löper en utrymningsväg från befintligt skyddsrum i berggrummet under Hälsobrunnsgatan. Denna gestaltas som en arkad och materialet föreslås vara i platsgjuten betong för att vara motståndskraftigt för ras. I framtid ska den kunna användas för till exempel servering eller speciella evenemang som kan berika gårdslivet.



Bilden visar en illustration över förslagets fasader mot gården. *Källa: FOJAB*



Bilden visar en illustration över förslaget med vy genom befintlig portik blickandes mot den östra gården. *Källa: FOJAB*



Bilden visar en illustration över förslaget på den västra gården och mötet med befintliga flerbostadshus. *Källa: FOJAB*



### Fasader

Förslagets fasadgestaltning och materialval i tegel knyter an till områdets historia med den nu rivna gasklockan norr om fastigheten och befintliga byggnader på fastigheten. Samtidigt står de i kontrast och byggnaderna ges en modern tolkning på ett klassiskt formspråk. Fasaderna föreslås få ett rutnät av reliefer vilket bryter ner volymen och skapar en variation. För ytterligare variation i fasaderna så ska entréer accentueras och föreslås få en välvd form vilken finns i den befintliga byggnadens valv och fönster.

### Tak och takvåningar

Utformningen av taket och takvåningarna har i förslaget studerats särskilt för att undvika ett stumt avslut samt en negativ konsekvens för taklandskapet och stadsfronten. Taket föreslås, likt befintliga byggnaden på fastigheten, få en bruten form med en brantare takvinkel mot fasad där takkupor medges för att kunna inreda våningen. I mötet mellan ny byggnad och verkstadsflygeln ska den befintliga brandgavelns taksiluett fortsatt kunna vara synlig från Hälsobrunnsgatan.



Rendering som visar mittenbyggnadens övre del med takvåning samt dess möte med verkstadsflygeln. *Källa: Råformat / FOJAB*

### Bergslyddsrum

De föreslagna byggnaderna påverkar befintligt bergslyddsrumms funktion. Bland annat placeras byggnaderna framför bergslyddsrummets huvudingång från gården. Därför föreslås en ny entré till bergrummet. Utöver det påverkas lyddsrummets utrymningsväg via innergården till det fria. Därför föreslås en förstärkt utrymningsväg under bjälklag av platsgjuten betong längs bergssidan i nordost. Denna löper förbi befintlig husgavel

under Barnhusbron och innebär att glappet mellan befintlig husgavel och berg måste vidgas. Samtliga lösningar som berör skyddsrummets funktion ska godkännas av kvalificerad skyddsrumssakkunnig vid fortsatt projektering samt efterföljande produktion.

#### Utformningsbestämmelser

**f1 Fasad ska utföras i ljust tegel.**

Anledningen är att tegel är ett åldersbeständigt material förutsatt att erforderligt underhåll utförs, samt att det relaterar till platsens historia och dess omgivning samtidigt som det ger en materialmässig kontrast mot befintlig byggnad på fastigheten vilket skapar en avläsbarhet av utbyggnaden. Byggnaderna ska få ett ljust tegel för att skapa bättre förutsättningar för acceptabla dagsljusförhållanden i befintliga lägenheter i direkt anslutning till planområdet.

**f2 Tak ska utföras som mansardtak och utföras i mörkgrå eller svart plåt. Volymbildande tekniska installationer som hisstoppar och fläktrum får inte sticka upp ovan takfallet.**

Mansardtak innebär att taket är brutet med två olika takvinklar, utformningen styrs för att skapa ett naturligt möte med den befintliga byggnaden samt att de högre volymerna på håll ska harmonisera med befintligt taklandskap. Takfärgen och materialitet styrs för att taket blir synligt från håll, en svart eller mörkgrå färg innebär att byggnaderna blir avläsbara på håll jämfört med huvudbyggnaden på fastigheten. Volymbildande tekniska installationer så som hisstoppar och fläktrum får inte sticka upp ovan takfallet då dessa kan komma att påverka taklandskapet på håll. Bestämmelsen syftar inte till att reglera möjligheten för solceller. Om solceller föreslås på tak bör dessa kunna accepteras om utformning och placering inte påtagligt påverkar taklandskapet negativt i uttryck gällande riksintresset för kulturmiljö. En eventuell fråga om solceller avgörs i framtida bygglovsprövning.

**f3 Huvudentré mot Hälsobrunnsgatan ska accentueras**

Genom bestämmelsen att accentuera byggnadens huvudentré mot Hälsobrunnsgatan säkras att gatan inte gestaltas som en bakgata. Det är av betydelse då ett av planens syften är att levandegöra Hälsobrunnsgatan och skapa ett aktivt och tryggt gaturum som stärker kopplingen in till Sabbatsberg från Tegnégatan och Barnhusbron. I förslaget accentueras huvudentren genom att entrépartiet i form bryter av mot övrig fasad.

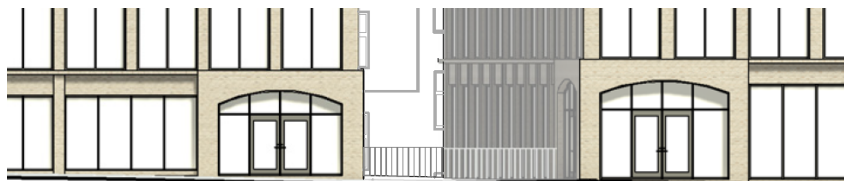


Illustration som visar förslagets accentuerade entréer. Källa: FOJAB

**f4** *Entré i anslutning till Hälsobrunnsgatan ska finnas.*

Utformningsbestämmelsens avsikt är att aktivera gaturummet och skapa förutsättningar för att levandegöra Hälsobrunnsgatan och stärka gatan som koppling. Med Hälsobrunnsgatan avses i detta fall även de små entréplatserna mellan byggnaderna i anslutning till gångbanan.

**f5** *Fasaden ska ha ett tydligt markerat avslut*

Byggnaderna utförs med takvåning med takkupor, bestämmelsen syftar till att säkra att takvåningen inte upplevs som en förlängning av fasaden. Övergången mellan fasad och takvåning ska tydliggöras genom att övre delen av fasaden eller takfoten tydligt markeras.

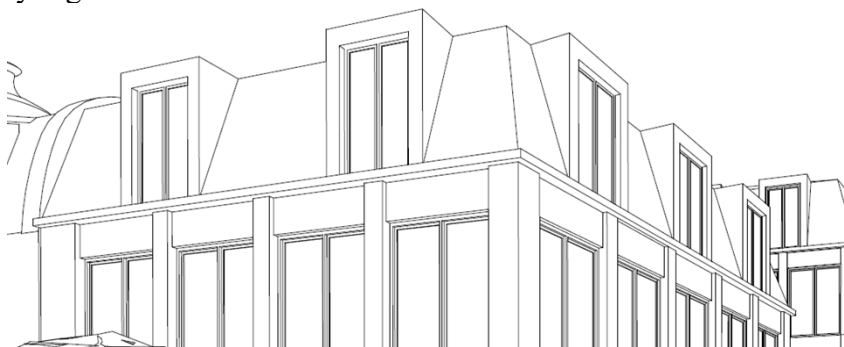


Illustration som visar fasadens markerade avslut. Källa: FOJAB

**f6** *Portik mellan Torsgatan och gård, samt mellan gårdar ska vara öppna eller öppningsbara.*

Anledningen är att hindra att vatten vid kraftigt regn eller skyfall stängs in och skadar befintliga eller nya byggnader.

**f7** *Takkupor ska uppföras ovan takfallet på maximalt 46% av fasadlängden.*

Takvåningen planeras att inredas med lokaler vilket möjliggörs genom takkupor ovan takfallet närmast fasaden. I och med att takkuporna är en bärande del av gestaltningen så anger bestämmelsen att takkuporna ska uppföras. Begränsningen till 46% syftar till att takkuporna inte ska ta upp så stor del av fasadlängden att takkuporna uppfattas som en förlängning av fasaden.

**f8** *Tak ska utformas med terrassbjälklag.*

Anledningen är att dessa ska utgöra mindre entréplatser till byggnaderna och kunna förses med mindre planteringar.

**f9** *I händelse av att byggnaden förstörs eller brinner ner får ny byggnad uppföras med liknande höjd och volym som ursprunglig byggnad.*

**Skydds- och varsamhetsbestämmelser**

I syfte att säkerställa ett långsiktigt bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen används skydds- och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen.

**r** *Byggnaden får inte rivas.*

De befintliga byggnaderna har försetts med rivningsförbud. Anledningen är att byggnaderna besitter höga kulturhistoriska värden och har ett viktigt symbolvärde för staden.

**q** *Byggnadens exteriör med värdebärande delar och karaktärsdrag, specificerade i planbeskrivning, får inte förvanskas. Dörrblad i brons, dekorativt huggen fasadsten och fasadinskriftioner ska bevaras. Brandgavel mot norr undantages på grund av tillkommande byggrätt. Brandgavelns taksiluet ska bevaras och framträda i mötet med tillkommande bebyggelse. I rum med särskilt höga kulturvärden ska ursprunglig plan och fast inredning bevaras. I entréer/trapphus och övriga rum/korridorer får ursprunglig fast inredning inte förvanskas. Ursprunglig ångpanna med omgivande murverk i tegel ska bevaras på plats. Se planbeskrivning sid 34-36.*

Värdebärande exteriöra delar och karaktärsdrag som avses är:

- slätputsade fasader
- artikulering av puts
- naturstensdetaljer
- dekorativt huggen sten i fasad
- portiker, tegelfasader i portik
- fönster- och fönstersättning ursprungliga eller tillkomna innan 1950
- portar och dörrar, ursprungliga eller tillkomna innan 1950
- dörrblad i brons (Torsgatan 22)
- fasadinskriftioner (Stockholms Gasverk, Stockholms Vattenledningsverk)
- takfotsinklädnader och gesimsinredningar av plåt
- ursprungliga ventilationshuvar
- detaljer i kopparplåt
- ursprungliga fasadarmaturer
- burspråk och andra utstickande och uppstickande delar som är karaktäristiska för byggnaden

I entréer/trapphus avses ursprungliga delar och detaljer:

- mönsterlagda stengolv
- profilerade snickerier
- takstuckatur
- takvalv
- smidesgaller
- skulpterade räcken/handledare
- hissar med ursprunglig hisskorg
- tegelvägg i inbyggd del av portik

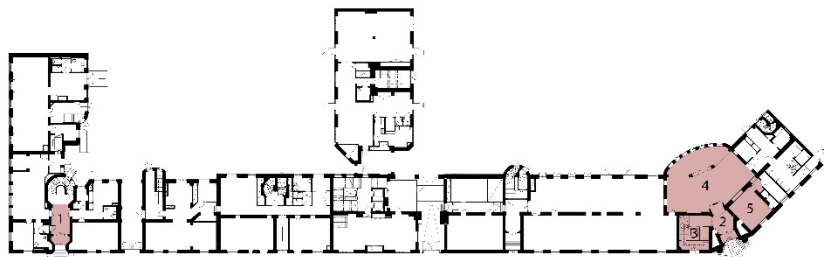
I rum med särskilt höga kulturvärden avses ursprungliga delar och detaljer:

- *f.d. Styrelserum* (30430) – parkettgolv, stuckatur, profilerade snickerier, skåpsinredning, tapet
- *f.d. Direktörsrum, Wc* (30333, 30334) – parkettgolv, stuckatur, profilerade snickerier, skåpsinredning, tapet, vitt och turkost kakel på wc, kassaskåp
- *f.d. expedition/personalrestaurang* (30205) – mönsterlagt stengolv, stuckatur, stuckdekor, profilerade snickerier, ursprunglig väggfast bänk, expeditionsdisk
- *f.d. Matsal* (30218) – parkettgolv, stuckatur, profilerade snickerier, expeditionsdisk
- *f.d. Vattenledningsverkets Konferensrum* (10401) – parkettgolv, stuckatur, fast inredning och arkitekturbundet måleri i dörröverstycke av Einar Forseth.
- *Gasverkets huvudentré* (30220) - arkitekturbundet måleri av Olle Hjortzberg, förgyllt valv, stengolv, profilerade snickerier, radiatorskydd i smide.

I övriga rum och korridorer avses ursprungliga delar och detaljer:

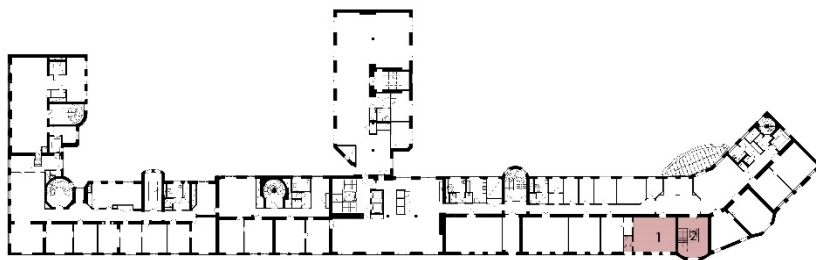
- stuckatur
- profilerade snickerier
- fönster- och dörrbeslagning
- eldstäder

Av särskilt bevarandevärde i dessa rum är ”Bobergiska” dörröverstycken, bröstpaneler, figurativ takstuckatur samt stick- och kryssvälvda tak.

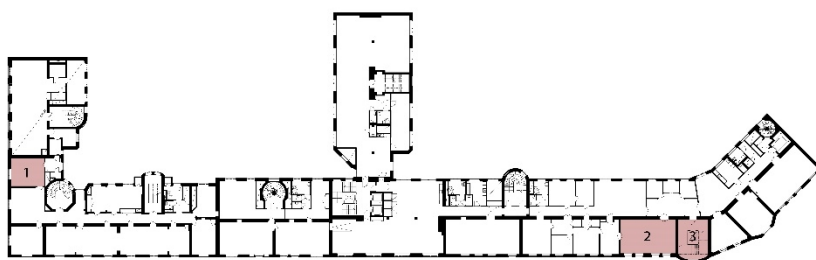


**Entréplan.** F.d. Vattenledningsverkets huvudentré (1), Gasverkets huvudentré (2) med tillhörande trapphus (3), expedition (4) och matsal (5).





**1 TR.** F.d. Direktörsrummet/Överingenjörens rum med wc (1) och Gasverkets huvudtrapphus (2).



**2 TR.** Vattenledningsverkets styrelserum (1), Gasverkets Styrelserum (2) och huvudtrapphus (3).

*k Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturvärden. Ändringar i såväl exteriör som interiör ska ta särskild hänsyn till byggnadens karaktär. Fasader ska vara putsade. Taktäckningsmaterial ska vara plåt i skivtäckning. Befintliga kopparklädda delar ska vid ändring fortsättningsvis utföras i kopparplåt. Interiören ska bibehålla karaktär från i huvudsak 1906 avseende snickerier och stuckdekor.*

#### Markens anordnande

**n1** Mark på gård skall utföras med lutningar som leder ytvatten mot befintliga portiker.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att gården höjdsätts så att skyfallsvatten inte kan bli stående mot fasad och skada befintliga eller nya byggnader.

**n2** Marken på byggnadens tak ska ansluta i nivå till Hälsobrunnsgatan.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att kvartersmarken och dess små torgbildningar längs med Hälsobrunnsgatan upplevs som en förlängning av den allmänna platsmarken och Hälsobrunnsgatan.

## Gator och trafik

### Gatunät och biltrafik

Gatunät och förutsättningarna för biltrafik kommer att vara oförändrad. Den nya bebyggelsen kommer att ge en marginell ökning av trafik på Hälsobrunnsgatan och Torsgatan i form av enstaka leveranser och angöringar.

Hälsobrunnsgatans konstruktion och uppbyggnad kommer att vara oförändrad. En lokal breddning av gatan görs med ny trottoar intill föreslagen ny bebyggelse. Denna görs konstruktivt fristående från Hälsobrunnsgatans konstruktion och placeras inom kvartersmark.

### Gång- och cykeltrafik

En ny yta för gående planeras på fastighetens förgårdsmark på den södra sidan av Hälsobrunnsgatan. Ytan ska sträcka sig mellan de två tillkommande byggnaderna. En gångpassage planeras framför mittenbyggnaden. Gångpassagen innebär förslagsvis en avsmalning av gatan från 5,6 meter till 3,5 meter. Genom att korsa vägen kan fotgängare fortsätta gå på gångbanan som ligger på norra sidan av Hälsobrunnsgatan.

Cykelinfrastrukturen kommer att vara oförändrad. Cykling på Hälsobrunnsgatan kommer att ske i blandtrafik.

### Kollektivtrafik

Planförslaget påverkar inte kollektivtrafiken.

### Parkering bil och cykel

Stadens riktlinjer för hur många cykelparkeringar som behövs vid nyproduktion av kontor innebär ett spann på mellan 10–20 platser per 1000 kvm BTA. För projektet innebär det 103-206 ytterligare cykelparkeringsplatser, vilket innebär cirka 0,2-0,4 platser per anställd. Med anledning av Öskarets centrala lokalisering nära service och cykelstråk finns goda förutsättningar för användning av cykel. Därför rekommenderas de högre värdena i intervallen. Cykelparkeringarna föreslås placeras i bergskyddsrummet som nås direkt från Torsgatan via utrymmet under Barnhusbron. Parkeringen förses med automatisk dörröppnare och direktaccess kommer finnas från cykelparkeringen till ett av de nya kontorshusen.

### Angöring och tillgänglighet

Angöring kommer att ske via Hälsobrunnsgatan och Torsgatan. Parkering för rörelsehindrade ska enligt Plan- och Bygglagen (PBL) placeras inom 25 meters gångavstånd till entré och enligt Stockholm Stads riktlinjer finnas inom 10 meter från entré. Tidsbegränsningen för parkeringen ska vara minst 3 timmar. Eftersom föreslagen bebyggelse finns inom en befintlig

kvartersstruktur med en bebyggelse av högt kulturhistoriskt värde ses ingen möjlighet till ombyggnation på ett sätt som möjliggör parkeringsplats för rörelsehindrade inom kvartersmark. Vid behov kan parkering för rörelsehindrade istället lösas på stadens mark via angoringsfickorna på Torsgatan som sedan har en tillgänglig koppling till de nya kontoren.

Persontransporter direkt till tillgänglig entré kommer att kunna stanna för lämning och hämtning både via entré på Torsgatan och Hälsobrunnsgatan.

Varutransporter till den nya bebyggelsen föreslås ske via Torsgatan där det finns lastplatser idag. Huvudsaklig användning för de tillkommande volymerna förväntas vara kontor. Varutransporterna för dessa bedöms bli begränsade.

Det föreslås inga parkeringsplatser för bilar inom fastigheten. Stockholms stad har ingen gällande parkeringsnorm för nybyggnation av kontor, men ett parkeringstal på 1–4 platser/1000 m<sup>2</sup> BTA är förekommande för innerstadsprojekt, vilket för Öskaret 1 skulle innebära ca 10–41 parkeringsplatser för de tillkommande arbetsplatserna.

Ett parkeringstal på 0 anses rimligt med avseende på kvarterets förutsättningar samt centrala läge i innerstaden samt förutsättningar. Behovet av bilparkering avser nuvarande fastighetsägare att tillgodose genom parkeringsgarage i närliggande fastigheter inom kvarteret Läkaren och Klassföreståndaren. Båda garagen ligger i nära anslutning till Öskaret och kräver inget parkeringsköp. Garaget i Läkaren innehåller drygt 200 parkeringsplatser varav en del är till för anställda inom fastigheten och en del är en parkeringsdel för allmänheten.

### **Teknisk försörjning**

Vattenförsörjning, spillvatten

Byggnaderna ansluts till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

EI/Tele

Byggnaderna ansluts till elnätet. Anslutning till fjärrvärmenätet är möjligt. Idag servas Öskaret 1 av en nätstation inom grannfastigheten Silverskopian 3. Lågspänningsställverk i grannfastigheten Läkaren 10 har visats ha möjlighet att uppfylla effektbehovet för de tillkommande verksamheterna. Öskaret 1 och Läkaren 10 har i dagsläget samma fastighetsägare.

Undersökning om att dra nya ledningar mellan fastigheterna har genomförts och åtgärden bedöms vara möjlig.

#### Energiförsörjning

De nya byggnaderna kommer att försörjas med förnyelsebar el och fjärrvärme.

#### Avfallshantering

Befintliga utrymmen för avfallshantering kommer att användas och finns i anslutning till Torsgatan, där avfallsfordon kan stanna.

#### Räddningstjänst

Byggnaderna är placerade i direkt anslutning till Hälsobrunnsgatan vilket innebär god åtkomlighet för räddningsinsats. Andra möjliga insatsvägar är via portiker som vetter mot Torsgatan. Byggnaderna uppförs med ett minsta avstånd på 8 meter till närliggande byggnader vilket säkerställer att brandspridning mellan byggnader inte sker. Byggnaderna utrustas med en automatisk vattensprinkleranläggning. Utrymning av de nya byggnaderna kan ske via brandtekniskt avskilda trapphus vilka mynnar till Hälsobrunnsgatan samt till innergårdar. Publika lokaler i markplan utrymmer direkt till det fria via dörrar i fasad.

Befintligt brandpostnät i området uppfyller krav på maximalt avstånd mellan uppställningsplats av räddningsfordon markbrandpost inom 75 meter. Därmed erfordras inga ytterligare åtgärder vad gäller brandvattenförsörjning.

### Konsekvenser

#### Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Planförslaget stämmer överens med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskap- eller internationell skyddsstatus. 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

Planförslaget innebär att flera träd och markvegetation tas bort från slänten mellan Hälsobrunnsgatan och gården.

Enligt en trädinventering som gjordes inom för Sabbatsbergsområdet bedöms ett av träden ha högt bevarandevärde. Planförslaget innebär att det kommer tas bort. Nya träd kommer att planteras på kvarterets innergård.

### **Dagvatten/Miljökvalitetsnormer för vatten**

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

Dagvattenutredning är framtagen för förslaget (*Norconsult, 2023-02-15*) vilken bedömer att planerad exploatering inte riskerar att påverka Strömmens mål om att uppnå MKN negativt. Dagvattnet renas dessutom i ett andra steg i Henriksdals reningsverk innan det släpps i Strömmen.

Fördröjning enligt Stockholms stads åtgärdsnivå som gäller för nybyggnation eller större ombyggnation har beräknats för hela planområdet. Då stora delar av ny bebyggelse planeras på redan hårdgjorda ytor beräknas exploateringen leda till minskade dagvattenflöden efter fördröjning enligt åtgärdsnivån.

Fördröjning och rening av dagvatten föreslås i form av nedsänkta växtbäddar samt skelettjordar med tillsats av biokol för hantering av dagvattnet från taken och innergården. Biokolet har bland annat en god reningseffekt av koppar. Erforderlig fördröjningsvolym har beräknats till 110 m<sup>3</sup> vilket ska uppnås i enlighet med stadens åtgärdsnivå. Planbestämmelse reglerar att marken ska saneras för att uppnå värden för mindre känslig markanvändning avseende markföroreningar, detta för att förbättra förutsättningarna för MKN.

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### **Stadsbild**

Påverkan på stadsbilden bedöms uppstå genom planförslaget. Det sker på såväl nära håll, på kvartersnivå som på distans.

Konsekvenser på kvartersnivå och i det nära stadsrummet  
Ur ett stadsbyggnadsperspektiv bedöms positiva konsekvenser för stadsbilden uppstå genom att:

- Hälsobrunnsgatan ges en tydlig rumslighet och de nya volymerna i olika höjd och storlek skapar en rytm och dynamik i gaturummet. Gatan förvandlas genom den nya



bebyggelsen från något som kan uppfattas som en bakgata till en stadsgata med en mer aktiv roll för stadsdelen.

- De stora gårdsrummen som idag kan uppfattas outnyttjade och öde omvandlas med den föreslagna bebyggelsen till nya urbana rum med förutsättningar för ett levande gårdsliv som tillförs staden.
- Nya vyer blir möjliga in mot gården och mot befintliga byggnader genom den nya möjligheten att närma sig byggnaderna genom Hälsobrunnsgatans små platsbildningar och gångbana på den södra sidan.



Fotomontage som visar vy från Tegnérgatan in mot Hälsobrunnsgatan med ny bebyggelse i mitten av bilden. Källa: Råformat / FOJAB

#### Omgivande miljö, park- och gaturum

Planförslaget stärker genom den nya bebyggelsen kopplingarna till närliggande Sabbatsbergsparken och Vasaparken.

Hälsobrunnsgatan tillförs ny gångbana och små entrétorg intill de nya byggnaderna där även möjlighet till mindre planteringar möjliggörs.

#### Konsekvenser på distans

Positiva konsekvenser för stadsbilden och staden bedöms uppstå genom att:

- De nya volymerna bildar ett nytt byggnadsskikt och en ny årsring bakom befintliga byggnader inom Öskaret vilket skapar ytterligare djupverkan och dynamik i stadsfronten i vyerna över spårområde och vattenrum
- De nya volymerna förstärker den för Sabbatsberg karaktäristiska bergshöjden genom den klättrande höjden på bebyggelsen upp mot berget



Bilden ett fotomontage på vyn över spårområde och vattenrum sett från Kungsholms strand, där föreslagna byggnader sticker upp bakom befintlig byggnad inom Öskaret 1. *Källa: FOJAB*



Bilden ett fotomontage på vyn över Barnhusviken sett från Kungsholms S:t Eriksbron med föreslagna byggnader knappt synliga bakom befintliga byggnader inom Öskaret 1, se röd pil. *Källa: FOJAB*



Bilden ett fotomontage med en vy sedd från Barnhusbron med föreslagna byggnader synliga bakom befintliga byggnader inom Öskaret 1. Källa: FOJAB

### **Kulturhistoria och riksintresse för kulturmiljövården**

En kulturmiljöutredning har tagits fram (*Tyréns, 2023-02-15*) vilken resulterat i bedömningen att planförslaget medför måttligt negativa konsekvenser för kulturmiljön som helhet.

Konsekvenser på kvartersnivå och i det nära stadsrummet  
Sammantaget bedöms måttligt negativa konsekvenser för kulturmiljön på kvartersnivå och i det nära stadsrummet uppstå genom att:

- Kulturvården och värdebärande karaktärsdrag på platsen fragmenteras av den förtätning i stadsrummet som volymerna skapar
- Betydelsefulla siktlinjer och samband i det närmsta gaturummet och inom gården bryts eller begränsas kraftigt
- Topografin och nivåskillnaderna blir mindre påtagliga när nya volymer ansluter till Hälsobrunnsgatan.
- Gårdsyta och den idag exponerade bergväggen i gårdsmiljön döljs i stora delar av föreslagna byggnadsvolymer vilket medför att ursprunglig kontext blir svårare att förstå.
- Den karaktäristiskt formade brandgaveln till verkstadsflygelns gavel byggs för, vilket bland annat försvårar läsbarheten av ursprunglig byggnadsvolym.

### **Konsekvenser på distans**

Sammantaget bedöms måttligt negativa konsekvenser för kulturmiljön på distans uppstå genom att:



- Upplevelsen av det före detta Gas- och Vattenledningsverkets karaktäristiska taksiluett påverkas negativt då ett nytt byggnadsskikt skapar en rörigare stadsbild och föreslagen utformning på takvåning bedöms konkurrera med befintligt taklandskap
- Föreslagen bebyggelse döljer delar av bakomliggande kulturhistoriskt värdefull och för stadsbilden betydelsefull bebyggelse.

#### Riksintresset för kulturmiljövården

Planförslaget bedöms inte riskera att påtagligt skada riksintresset för Kulturmiljövården med *Stockholms innerstad med Djurgården*. Av berörda uttryck för riksintresset bedöms som mest måttligt negativa konsekvenser uppstå. Bedömningen grundar sig i underlag framtagna av Tyréns 2023.

Små negativa konsekvenser bedöms uppstå för uttrycket där *"Det sena 1800-talets stadsbyggnad"* och *"genombrottsgrator"* ingår. Små till måttliga negativa konsekvenser bedöms uppstå för uttrycket där *"1900-talets stadsbyggande och bebyggelseutveckling"* ingår samt för uttrycket där *"Stockholmska särdrag som anpassningen till naturen, fronten mot vattenrummen"* och *"De tydligt avläsbara årsringarna i stadsväxten"* ingår.

Motivering är att förslagen bebyggelse bland annat:

- Kommer bli synlig mot spårområde och vattenrum och förändrar stadsfronten mot Barnhusviken och innebär en mer rörig stadsbild.
- Bryter eller begränsar betydelsefulla siktlinjer i det närmsta gaturummet och inom gården.
- Minskar upplevelsen av den befintliga topografin.
- Minskar läsbarheten av den ursprungliga byggnadsvolymen.
- Döljer stora delar av bergsskärningen med exponerad bergvägg och stödmur.

Förmildrande omständigheter bedöms bland annat vara att:

- Berget och dess formation bevaras i sin helhet under nya byggnadsvolymer.
- Förslagna byggnader bedöms gestaltningsmässigt vara utformade på ett sätt som lämpar sig för platsen och i anslutning till närliggande bebyggelse.
- Den föreslagna takavslutningen med mansardstak harmonierar med omgivande arkitekturen.

- Den tilltänkta mörka färgsättningen på takvåningarna innebär att läsbarheten av nytt och gammalt blir tydlig.

#### Förslag till fortsatt arbete

Kulturmiljöutredningen förslår revidering av de tillkommande volymernas höjd vilket skulle minska påverkan på siktlinjer samt att verkstadsflygelns brandgavel skulle framträda tydligare. Se stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning nedan. Övriga förslag till fortsatt arbete under genomförande är följande.

- Det sitter en klocka på insidan gården vilken har vissa kulturvärden kopplade till tidigare verksamhet. Klockan bör flyttas till ny plats inom fastigheten om det inte är möjligt att bevara den på nuvarande plats.
- Utformning av gårdsmiljön samt utformning och placering av rasskydd från skyddsrummet via gården bör ske i samråd med antikvarie.

#### Stadsbyggnadskontorets bedömning gällande kulturmiljön

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de föreslagna volymerna inte på ett avgörande sätt förändrar stadsbilden eller upplevelsen i vyer över spårområde och vattenrum. Topografin i området blir fortsatt framträdande i och med att bergsväggen, framför allt längst i öster, bevaras exponerad. Nya volymer överstiger inte den högsta byggnadshöjden i Sabbatsberg och förändrar därmed inte Sabbatsbergs befintliga bebyggelsesiluett. Kontoret bedömer slutligen att årsringarna som präglar Sabbatsbergsområdet kommer att vara fortsatt tydligt avläsbara.

#### Övriga riksintressen

För övriga berörda uttryck så som exempelvis

*"kommunaltekniska anläggningar"* bedöms inga eller mycket begränsade negativa konsekvenser uppstå. Planförslaget bedöms inte påverka varken riksintresset för järnväg, riksintresset för väg eller för sjöfart.

#### Störningar och risker

##### Buller

Kraven på inomhusbuller i kommersiella lokaler kommer att klaras för de nya byggnaderna. Vid Torsgatan och Barnhusbron har bullernivåer mellan 65 och 70 dB uppmätts, men då åtgärder vidtagits genom byte av samtliga fönster i befintliga byggnader klaras krav på buller inomhus även här. Bullernivåerna på gårdarna blir mycket låga och har uppmätts till cirka 45 dB. Ljudalstrande installationer så som fläktar kommer att integreras i



de nya byggnaderna vilket innebär att ljudnivåerna blir mycket låga och inte riskerar att störa närliggande bostäder.

#### Luft

Miljökvalitetsnormerna luft bedöms inte påverkas av planförslaget. Föreslagen bebyggelse är av begränsad omfattning och planeras på gård och längs Hälsobrunnsgatan där ingen risk föreligger för överskridna miljökvalitetsnormer för luft eller tillslutet gaturum. Föreslagen bebyggelse kommer inte påverka Torsgatan eller Tegnérgatans gaturum på ett sätt som påverkar partikelhalten av kvävedioxid.

#### Översvämningsrisker

Vid extrem nederbörd förväntas dagvattensystemet inte ha kapacitet att avleda allt dagvatten. Då de befintliga byggnaderna i den södra delen av planområdet utgör en barriär för dagvatten och skyfall består området av en innesluten yta.

Planförslaget innebär att arean på den vattenuppsamlade ytan minskar vilket ökar risken för översvämning om inte åtgärder vidtas. Det är därför av stor vikt att höjdsättningen tillgodoser en tillräckligt snabb avledning, så att risken för stående vatten minimeras. Höjdsättningen ska säkerställa avledning av vattnet till de två befintliga portikerna ut mot Torsgatan så att vattnet inte blir stående mot fasaderna.

Ett förslag till höjdsättning av marken har tagits fram vilken visar att det är möjligt att utforma gården så att skyfallsvatten leds ut genom befintliga portiker. Åtgärden säkras via planbestämmelse, **n1**.



Förslag på höjsättning av gården för att säkerställa att skyfallsvatten kan ta sig ut genom befintliga portiker. Bild: Fojab

### Farligt gods

Användningen kontor (K) och centrum (C) har olika rekommendationer gällande farligt gods. Föreslagen ny bebyggelse med användningen kontor (K) är placerad bortanför det av Länsstyrelsen i Stockholms läns rekommenderade skyddsavstånd mellan järnväg för farligt gods och bebyggelse, samtidigt som befintliga byggnader ligger innanför det rekommenderade skyddsavståndet för användningen kontor. För användningen centrum (C) hamnar både befintlig och föreslagen ny bebyggelse innanför rekommenderat skyddsavstånd. Ny föreslagen bebyggelse ligger dock skyddad innanför befintlig bebyggelse och bedöms inte vara utsatt i samma utsträckning som befintlig bebyggelse mot Torsgatan.

En riskutredning har tagits fram (Ramböll, 2023-02-28) vilken syftat till att utreda fastighetens riskbild med avseende på närheten till järnvägen. I utredningen har de två riskmåten individrisk och samhällsrisk beräknats och värderats. Riskutredningen har visat att individrisken inom planområdet är acceptabelt låg. Detaljplanens genomförande bidrar endast i liten utsträckning till samhällsrisk, riskreducerande

åtgärder föreslås i utredningen för att även samhällsriskerna ska anses acceptabel. De föreslagna åtgärderna är införda som planbestämmelser på plankartan, bestämmelserna innebär att:

- Friskluftsintag till byggnader inom planområdet ska placeras på taket eller mot innergården.
- Det ska vara möjligt att utrymma byggnader inom planområdet på en sida som inte vetter mot järnvägen.

### **Stabilitet/Brokonstruktion**

Ett utlåtande är framtaget för att utreda bebyggelsens och det kommande bergschaktets påverkan på bergets stabilitet och på Hälsobrunnsgatans brokonstruktion (*PM Berg, Tyréns, 2022-04-29*). Utformningen av byggnaderna och det bergschakt som kommer krävas är anpassad för att minimera bergrelaterade riskmoment och för att inte göra någon inverkan på berg som utgör en bärande del av en annan konstruktion. Resultatet kommer bli en förhöjd status av bergsläntens förstärkning och utseende. Bedömningen är att byggnaderna och bergschakten kan utföras utan någon inverkan på anläggningarnas funktion eller stabilitet.

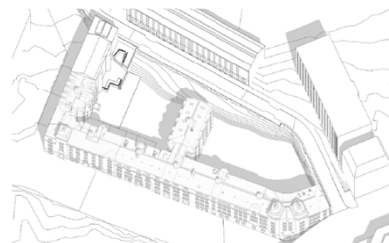
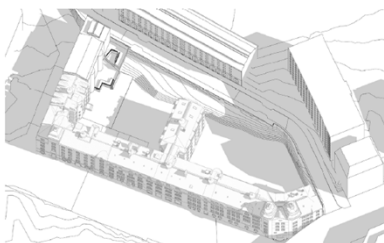
På kvartersmark kommer inspektionsluckor att placeras för att möjliggöra kontroller av Hälsobrunnsgatans konstruktion. Placering av dessa har godkänts av Trafikkontoret i arbetet med systemhandlingen för projektet.

### **Ljusförhållanden**

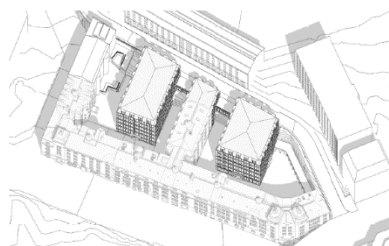
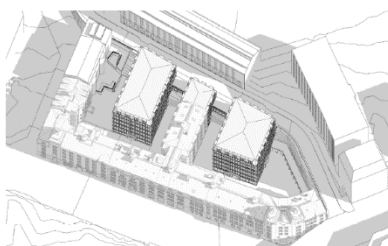
#### **Solljus**

Framtagen solstudie visar utbredningen av de föreslagna byggnadernas skuggning. Tidpunkter som studerats är klockan 9, 12, 15 och 18 vid vår- och höstdagjämning samt sommarsolstånd för nuläge och planförslag.

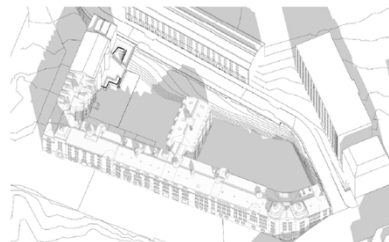
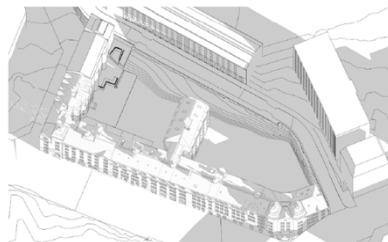
Förslaget kommer att innebära skuggning på fasader och uteplatser inom Öskaret 2 och 3, i Hälsobrunnsgatans gaturum samt på fasaden inom fastigheten Sabbatsberg 26. Negativa konsekvenser bedöms bli störst för fastigheterna Öskaret 2 och 3 vars bostadshus hamnar cirka 16 meter från en av de föreslagna byggnadskropparna och uteplats som hamnar ca 4 meter ifrån en av de föreslagna volymerna. Störst negativ konsekvens, både under sommar samt vår/höst, blir på morgon och förmiddag då planförslaget innebär att bostadshusens uteplatser samt delar av fasaderna kommer att få minskat solljus. Mitt på dagen på sommaren får alla lägenheter samt uteplatsen direkt solljus.



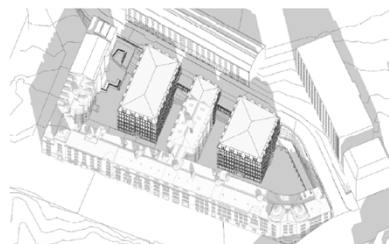
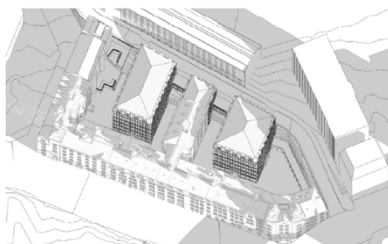
Exempel från solstudien, snedbild sommarsolstånd kl 09.00 till vänster och kl 12:00 till höger. Bilderna visar befintlig situation.



Exempel från solstudien, snedbild sommarsolstånd kl 09.00 till vänster och kl 12:00 till höger. Bilderna visar situation efter uppförd bebyggelse.



Exempel från solstudien, snedbild vår- och höstdagjämning kl 09.00 till vänster och kl 12:00 till höger. Bilderna visar befintlig situation.



Exempel från solstudien, snedbild vår- och höstdagjämning kl 09.00 till vänster och kl 12:00 till höger. Bilderna visar situation efter uppförd bebyggelse.

### Dagsljus

För att bedöma hur den nya bebyggelsen påverkar dagsljuset i befintliga lägenheter i Öskaret 2 och 3 har en dagsljusstudie tagits fram (ACC, 230310). Utredningen visar att flera rum på de lägre våningarna får en dagsljusfaktor som sjunker från över 1% till

under 0,5 %. Dessa rum bedöms inte erhålla tillräckligt med dagsljus efter nybyggnation. Alla rum som får under 0,5% dagsljusfaktor ligger antingen i lägenheter som:

- är genomgående och där det antingen är kök eller sovrum som påverkas.
- inte är genomgående men där endast ett av tre rum får en dagsljusfaktor som blir under 1% efter föreslagen bebyggelse.



Till vänster: Rum i lägenheter på plan 1 i Öskaret 2 vilka i dagsläget har över 1% i dagsljusfaktor. Till höger: påverkan efter exploatering. Båda lägenheterna är genomgående.

#### Stadsbyggnadskontorets bedömning gällande förändrade ljusförhållanden

Avståndet mellan befintliga lägenheter och den närmsta tillkommande bebyggelsen är 16 meter vilket bedöms vara ett tillräckligt hänsynsavstånd i och med att många gator i innerstaden har ett betydligt smalare mått. Förslaget bedöms ändå vara negativt för befintliga bostadsrättsföreningar gällande dagsljusförhållanden vilket gör att den negativa påverkan behöver vägas mot de värden som byggnaderna tillför i stort till staden. Förmildrande omständighet gällande byggnadernas påverkan på ljusförhållanden är:

- Förslagets centrala läge och översiktsplanens bedömning om möjligheter till stadsutveckling vilket innebär att boende kan förvänta en förtätning i området.
- Alla bostäder samt uteplatser kommer vid någon tidpunkt att få solbelyst fasad mot den tillkommande bebyggelsen.
- De rum som får störst påverkan ligger alla i lägenheter som antingen är genomgående eller har rum som har god dagsljusfaktor.
- I gällande detaljplan finns bygg rätt för en till byggnadskropp vilken medges vara lika hög som befintlig byggnad på fastigheten. Denna har samma avstånd från lägenheterna i Öskartet 2 och 3 som byggnaden i aktuellt förslag.



- Bestämmelse på plankartan anger att den nya bebyggelsens fasadmaterial ska vara ljust tegel vilket är positivt för ljusförhållandena.

**Barnkonsekvenser**

Planen medför ingen påverkan på möjligheter för barn att röra sig i eller använda det offentliga rummet.

Barn som bor inom Öskaret 2 och 3 påverkas till viss del då ljusförutsättningarna ändras med föreslagna volymer.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda konsekvensbedömning**

Konsekvenserna för stadsbilden ur ett kulturmiljöperspektiv bedöms i flera fall stå i konflikt med konsekvenserna för stadsbilden ur ett stadsbyggnadsperspektiv. Den sammanvägda bedömningen är att planförslaget medför måttligt negativa konsekvenser för kulturmiljön som helhet och positiva konsekvenser för stadsbilden ur ett stadsbyggnadsperspektiv.

I avvägningen mellan intressen har Stadsbyggnadskontoret gjort bedömningen att de värden som de nya byggnaderna tillför staden i stort väger tyngre än de negativa konsekvenserna planförslaget innebär för framförallt kulturmiljön, men också för flerbostadshusen inom kvarteret med avseende på ljusförhållanden. Bedömningen förutsätter att tillkommande bebyggelse utformas med hög arkitektonisk och byggteknisk kvalitet.

Planförslaget innebär stora förtjänster för staden. Sambandet mellan Norra Bantorget och S:t Eriksplan stärks och Sabbatsberg förankras bättre med sin omgivning genom att nya urbana rum med målpunkter tillskapas längs Torsgatan och Hälsobrunnsgatan. Fler ges möjlighet att ta del av och uppleva de kulturhistoriskt värdefulla kontorsbyggnaderna för Stockholms före detta Gas- och Vattenledningsverk, vilket kan bidra till ökad kunskap och förståelse kring stadens historia.

Utöver det tillskapas nya kvalitativa lokaler med arbetsplatser i ett centralt och kollektivtrafiknära läge. Det leder till ett ökat flöde av människor i området och bidrar till en levande och trygg stadsdel.

**Tidplan**

Samråd	2021-10-05 – 2021-11-15
Granskning	2023-04-19 – 2023-05-16
Antagande	Q4 2023

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av alla åtgärder inom kvartersmark samt erforderlig utbyggnad och eller förstärkning av gata och brokonstruktion i samband med planens genomförande.

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

Staden är huvudman för allmän plats.

#### Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan staden och fastighetsägaren före detaljplanens antagande.

Den nya bebyggelsen föreslås försörjas med el från lågspänningsställverk i angränsande fastighet vilken ägs av samma fastighetsägare. Avtal kommer att tecknas av fastighetsägaren så att en långsiktig elförsörjning säkras vid eventuell framtida förändring av ägarskapet av fastigheterna.

### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 90078, Pl 4455, Pl 6964 samt 8031 helt upphör att gälla inom planområdet.

### Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Öskaret 1 och Vasastaden 2:99. Öskaret 1 ägs av Bro Sabbatsberg 24 AB som är ett dotterbolag till Castellum Stockholm AB och ingår i Castellumkoncernen. Fastigheten Vasastaden 2:99 ägs av Stockholm Stad.

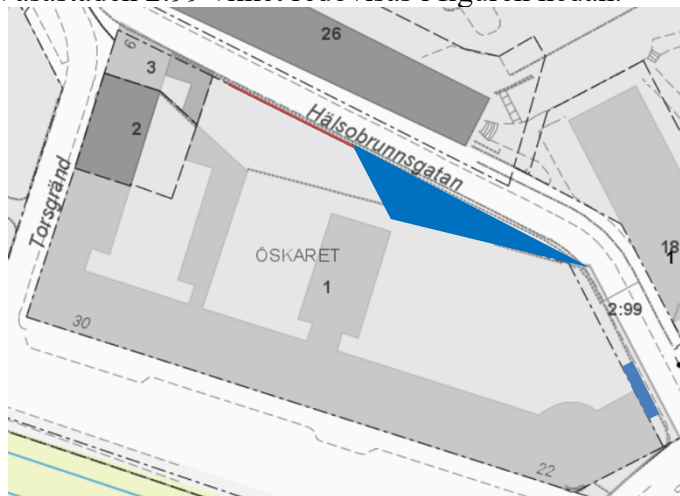
#### Användning av mark

Marken inom fastigheten avsätts som kvartersmark.

Planen möjliggör användningen kontor och centrum inom kvartersmark. Inom allmän plats medges användningen gata.

#### Fastighetsbildning

Planförslaget innebär en reglering av fastighetsgränserna i planområdets norra och östra del. En del av fastigheten Vasastaden 2:99 överförs till fastigheten Öskaret 1. En marginell justering av fastighetsgränsen behöver göras längs med Hälsobrunnsgatan där en liten del av Öskaret 1 överförs till Vasastaden 2:99 vilket redovisas i figuren nedan.



Figuren illustrerar principen för de fastighetsregleringar som blir aktuella. Blå kulör visar på yta som ska överföras från Vasastaden 2:99 till Öskaret 1 och röd kulör på det tunna röda strecket visar på yta som ska överföras till Vasastaden 2:99 från Öskaret 1.

#### Servitut

Befintligt bergskyddsrum har entréer och utrymningsvägar som ligger placerade inom fastigheten Öskaret 1. Den största delen av bergskyddsrummet ligger dock inom de angränsande fastigheterna Sabbatsberg 16, 18 och 26 samt Vasastaden 2:99. Ett servitutsavtal har tecknats mellan fastighetsägarna som ger ägaren till Öskaret 1 rätt att för all framtid i fredstid nyttja befintligt berggrum för stadigvarande ändamål som t.ex. cykelparkering och ledningsdragningar. Avtalsservituten är inskrivna i fastighetsregistret.

#### Ekonomiska frågor

##### Vatten och avlopp

Eventuell tryckstegring för vattenledningar bekostas av exploitören.

**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**

Erforderliga kostnader för åtgärder gällande anslutning till elnät bekostas av fastighetsägaren.

**Tekniska frågor****Vatten och avlopp**

Ny byggnad ansluts till befintligt nät och infrastruktur vad gäller vatten och avlopp.

**Dagvatten**

Den planerade gården 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.

**El/tele**

Ny byggnad ansluts till befintliga nät och infrastruktur vad gäller el/tele. Öskaret 1 försörjs idag av nätstationen i grannfastigheten Silverskopan 3. Tillkommande bebyggelse föreslås försörjas med el från lågspänningsställverk i grannfastigheten Läkaren 10.

**Fjärrvärme**

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

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.