

Handläggare  
Emma Molitor  
Telefon 08-508 27 161

Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Silverskopan 3 i stadsdelen Vasastaden (250 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Monika Joelsson Vestlund  
Tf. stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder      Maria Sahlstrand  
Tf. avdelningschef    Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Planens syfte är att stärka den offentliga miljön i området och tydligare koppla Sabbatsberg till sin omgivning. Genom att möjliggöra utveckling av befintligt kvarter skapas en ny koppling mellan Torsgatan och Sabbatsbergsplatån i anslutning till parken. Planen föreslår uppförande av byggnader innehållande ca 250 bostäder, förskola samt lokaler för centrumändamål.

Planområdet med fastigheten Silverskopan 3 är beläget mellan Torsgatan, Torsgränd och Sabbatsbergsparken i stadsdelen Vasastaden. Fastigheten ägs av Afa Sjukvårdstepensions-aktiebolag och en mindre del är avsedd att markanvisas av exploateringsnämnden.

Plansamråd genomfördes under perioden 24 maj till 4 juli 2022. Under samrådet inkom 34 yttranden. Inkomna synpunkter gäller framför allt natur- och kulturvärden, dagvatten och risk för översvämning. Sakägare och närboende som framfört synpunkter är i huvudsak kritiska till planförslaget.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

*Bilaga: Samrådsredogörelse GDPR*

Till granskningen föreslår kontoret med anledning av inkomna synpunkter och remissvar att planförslaget bearbetas med utgångspunkt i att bland annat:

- Bevara en grön front mot Torsgatan.
- Öka avståndet mellan föreslagen bebyggelse och bostadshusen inom kvarter Öskaret.
- Flödesvägen för skyfall ges en mer robust lösning.
- Användningen ändras från kontor till bostäder i byggnaden närmast Torsgatan.
- Planförslaget vidareutvecklas avseende volym och detaljering.
- Utredningar och planhandlingar fördjupas och kompletteras.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget. Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

## UTLÅTANDE

### Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av byggnader innehållande bostäder, förskola och lokaler för centrumändamål. Ett vidare syfte är att stärka den offentliga miljön i området och tydligare koppla Sabbatsberg till sin omgivning genom att bland annat möjliggöra en ny koppling mellan Torsgatan och Sabbatsbergsplatån i anslutning till parken.

### Bakgrund

#### Plandata

Fastigheten Silverskopan 3 ligger i Vasastaden nära Sankt Eriksplan, Odenplan och Vasaparken. Planområdet gränsar i sydväst mot Torsgatan, järnvägen, Klarastrandsleden och Barnhusviken, i öster och nordost mot Torsgränd och i väster och nordväst mot Sabbatsbergs park- och kulturmiljö. Planområdet omfattar cirka 10 500 kvm.

- Direkt öster om planområdet inom fastigheten Öskaret 1 pågår ett detaljplanarbete för nya kontorshus med placering på kvarterets gård och som ansluter till Hålsobrunnsgatan. Granskning planeras till våren 2023.
- Norr om planområdet finns ett planuppdrag för utveckling av en ny sjukhusbyggnad inom del av fastigheten Sabbatsberg 16. Planarbetet är för närvarande vilande.



*Karta som visar planområdets läge och avgränsning samt pågående detaljplaner och program i närområdet.*

Huvuddelen av fastigheten Silverskopan 3 ingår i detaljplan P1 0180-7683. Planen vann laga kraft 1977-10-07. Gällande plan anger allmänt ändamål och byggnadskvarter för bostäder. På gården är prickmark angiven. Högsta byggnadshöjd regleras till +32,9 meter över stadens nollplan (höjdsystem RH00).

En mindre del av området omfattas av detaljplan P2002-17085 med användning parkmark som vann laga kraft 2006-06-14.

Merparten av planområdet utgör fastigheten Silverskopian 3, tidigare Sabbatsberg 22, som ägs av Afa Sjuktjänstepensions-aktiebolag. En mindre del utgörs av Vasastaden 2:99 som ägs av Stockholms stad.

## Riksintressen

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115). Uttryck för riksintresset som bedöms vara särskilt relevant är stadssiluetten med den begränsade hushöjden samt områden med stenhus från 1600-,

1700- och första delen av 1800-talen malmgårdar, borgargårdar samt äldre parker och inslag av grönska.

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

### **Översiktsplan**

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

### **Stockholms byggnadsordning**

Planområdet ligger inom Sabbatsbergsområdet som präglas av sina stora höjdskillnader, gröna värden och fritt liggande bebyggelse. Planområdet angränsar till stadsbyggnadskaraktären *stenstaden* som karaktäriseras av enhetliga gaturum och byggnadshöjder, med individuellt utformade byggnader inordnade i en medvetet gestaltad helhet. Under stenstadens utbyggnad ansågs platsens topografi svår att bebygga och ställdes i ordning som park.

### **Program**

Ett kvarter från planområdet ligger gränsen till stadsdelen Norrmalm och programområdet för *Program för City* som godkändes av kommunfullmäktige den 30 januari 2023. Programmet utgör ett led i preciseringen av stadens strategi för City. I närheten av planområdet ligger *Stenstaden* som enligt programmet bedöms tåla viss förändring med utgångspunkt i bebyggelsens och stadsmiljöns kulturhistoriska värden.

### **Nuvarande förhållanden**

#### **Stadsbild**

Sabbatsbergsområdet präglas av institutionsparkens bebyggelse. Stadsbilden är brokig med arkitektoniskt skilda byggnadskaraktärer från olika tidsepoker. Runt området ansluter stenstaden med kvartersstadens struktur. Sabbatsbergsområdets varierande topografi, bergskärningar och stödmurar utgör viktiga historiska och karaktärsskapande element, men försvårar tillgänglighet och kopplingar genom området. De bristande kopplingarna bidrar till att området kan upplevas svårorienterat och isolerat från sin omgivande miljö.



*Fotografiet visar området söderifrån med Barnhusviken, väg- och spårområdet närmast i bild. Källa: Stockholms stad*

### Befintlig bebyggelse inom Silverskopian 3

Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshuskomplex uppfört 1981 av Riksbyggen. Byggnaden har fasadliv indragna från omgivande gator. Fasaderna är putsade i en gulbrun kulör och har flera tidstypiska detaljer. En cirka 120 meter lång volym bildar en rygg längs Torsgränd och tre kortare och lägre volymer trappar ned mot väst. Däremellan bildas två västorienterade gårdar.



*Fotografierna visar befintlig bebyggelse. Källa: Stockholms stad*

### Kulturmiljö

Sabbatsbergssområdet är ett unikt område med sina rester av kulturbebyggelse och trädgårdshistoria i ett mycket centralt läge av staden. Bebyggelsen representerar många tidsepoker och har höga kulturhistoriska värden. Intill planområdet ligger Klarahusets trädgård som härstammar från 1700-talet och har ett stort kulturmiljövärde. Ett flertal byggnader är grö- eller blåklassade av stadsmuseet, vilket innebär särskilt värdefull bebyggelse respektive synnerligen högt kulturhistoriskt värde.

Fastigheten Silverskopian 3 innehåller kulturhistoriska värden bland annat kopplade till fastighetens bågformade gräns mot väster som är en rest från den tidigare gasklockan samt till de uppväxta träden



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

#### **Buller och risk**

Planområdet påverkas idag av buller från spår- och vägtrafik. Järnvägen utgör transportled för farligt gods. Fastigheten korsas av en flödesväg för skyfall från intilliggande fastigheter och en lågpunkt för dagvatten finns inom planområdet.

#### **Natur- och biotopvärden**

De naturvärden som finns i området är främst kopplade till de äldre träden intill Torsgränd och Torsgatan. På Torsgatan växer sju träd i rad och bedömningen har gjorts att de utgör en allé vilket innebär att de har biotopskydd. Några av dessa träd har håligheter som kan fungera som boplatser för t.ex. fåglar och fladdermöss och kan omfattas av artskyddsförordningen. Längs Torsgränd finns en rad med yngre körsbärsträd som bedöms ha obetydligt biotopvärde och som saknar kriterier för att utgöra en allé.

#### **Markföroreningar**

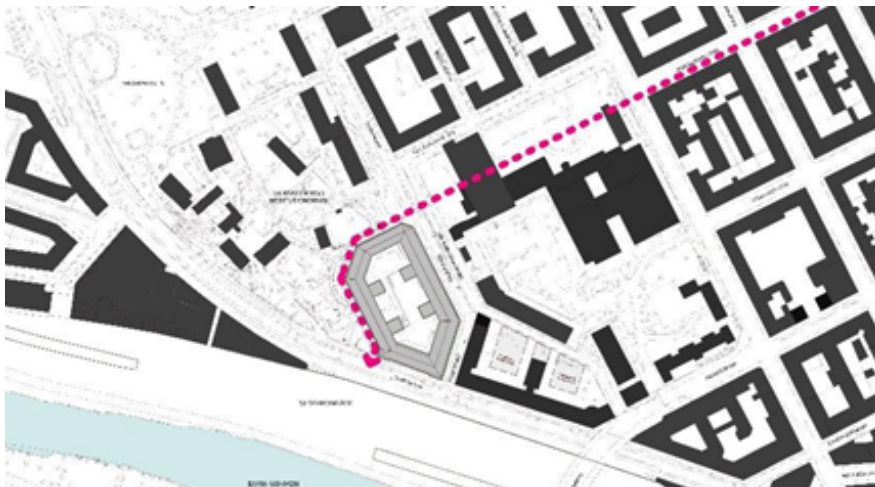
Höga halter av markföroreningar har upptäckts inom området och hälsorisen för flera av dessa ämnen bedöms som mycket hög. Genomförda åtgärder innebär att markanvändning med bostäder och förskola bedöms kunna fortgå utan akut risk för människors hälsa så länge ingen kontakt med förorenade underliggande jordlager sker.

### **Planförslaget**

#### **Planens innehåll**

Det planförslag som presenterades vid samrådet innebär att ett nytt bostadskvarter uppförs på fastigheten, vilket förutsätter att befintligt flerbostadshus rivs. Samrådsförslaget innefattar även kontor mot Torsgatan, en förskola samt lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna. Under gården placeras garage som möjliggör angöring för boende och verksamheter.

Samrådsförslaget innehåller cirka 250 bostäder, varav 100 avses upplåtas med bostadsrätt och 150 med hyresrätt. Förskolans tre avdelningar avses rymma cirka 60 barn.



*Bilden illustrerar förslaget med en streckad linje för föreslaget gångstråk samt dess möjliga förlängning i framtiden.*

*Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB*

En ny koppling i form av ett tillgänglighetsanpassat gångstråk genom parken tillskapas. Gångstråkets läge skapar förutsättningar för att ansluta till en möjlig förlängning av Kungstensgatan vid en framtida utveckling av Sabbatsbergsplatån.



*Bilden illustrerar Sabbatsbergsparken med föreslagen bebyggelse i bakgrunden.*

*Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB*

### Arkitektonisk idé

Förslagets arkitektoniska idé är att inordna bebyggelsen i stadsväven, men samtidigt anpassa den efter Sabbatsbergs topografi. Detta görs genom en ny gångväg mellan Torsgatan och platån samt ett oregelbundet format storgårdskvarter, där bebyggelsen klättrar och samspelar med terrängen. Idén är också att skapa ett tydligt möte mellan kvartersstaden och parken i syfte att ge parken en rumslig inramning och en tydlig offentlig karaktär. Tillsammans med nya entréplatser och gångkopplingar kan det stärka parkens identitet med sina gröna och kulturhistoriska värden.

Vidare är idén att skapa förutsättningar för levande och trygga park- och gaturum längs kvarteret med entréer och lokaler som kantar de offentliga rummen.

### **Förslag till ändringar inför granskning**

Stadsbyggnadskontoret föreslår med anledning av inkomna synpunkter och remissvar att:

- Fasadliv dras in från Torsgatan. Syftet är att bevara en grön front mot Torsgatan.
- Fasadliv dras in från Torsgränds nedre sträcka. Syftet är dels att bevara de uppväxta parklindarna samt att skapa bättre boendekvaliteter så som ljusförhållanden för befintliga bostäder inom kvarteret Öskaret.
- Byggnaden närmast Torsgatan planeras för bostäder istället för kontor.
- Bebyggelsens volymer och detaljering vidareutvecklas.
- Flödesvägen för skyfall över fastigheten utreds vidare.
- Nätstationen ges en mer lämplig placering.

Vidare föreslår kontoret att utredningar kompletteras och planhandlingarna justeras och fördjupas när det gäller markföroreningar, naturvärden, risk, buller, översvämning, miljö kvalitetsnormer för vatten samt teknisk försörjning.

### **Planförslagets konsekvenser**

#### **Bostadsförsörjning**

Genom att möjliggöra för fler bostäder i Vasastaden bidrar planen till stadens bostadsmål. Fastighetsägarens avsikt är att kvarteret ska rymma både bostadsrätter och hyresrätter. Detta är i linje med stadens mål om att tillskapa ett brett utbud av bostäder med olika upplåtelseformer. Fastighetsägaren planerar att utföra rivning och nybyggnation i två etapper för att möjliggöra att hyresgäster bor kvar under byggtiden.

#### **En socialt sammanhållen stad**

#### **Trygghet**

Den föreslagna bebyggelsens utformning med blandade funktioner, lokaler i bottenvåningarna och omsorgsfullt gestaltade utemiljöer samt ett ökat antal boende bedöms öka tryggheten i den offentliga miljön runt kvarteret.



### **Jämställdhet**

Planens utformning med närhet till förskola, lokal service, handel och kollektivtrafik medverkar till att kvinnor och män på ett likvärdigt sätt kan förena omsorg om barn, arbete och fritid.

### **Kulturmiljö i en växande stad**

De stora kulturmiljövärden som finns i planområdets direkta närhet värnas och levandegörs genom förslaget arkitektoniska idé om en anpassning till såväl stenstaden som Sabbatsbergs topografi. En ny platsbildning föreslås i den forna gasklockans fotavtryck som lyfter fram platsens historiska användning. Fastighetsägaren har avtalat att rusta upp och tillgängliggöra Klarahusets trädgård i samband med genomförande av planen, vilket stärker och vårdar kulturmiljön.

Bedömningen är att riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården inte påverkas negativt av förändringarna.

### **Arkitektur och gestaltning**

Stockholm ska främja kvalitativ och innovativ arkitektur i alla skalor. Fastighetsägarens avsikt är att den nya bebyggelsen utformas med kvalitativa och hållbara material som kan stå i generationer framöver. Med en hög arkitektonisk verkshöjd kan föreslagen bebyggelse bidra till arkitektoniska mervärden i Sabbatsberg och staden.

### **Trafik och mobilitet**

Förslaget förenklar rörligheten för gående i staden genom ny gångväg genom parken samt aktiva bottenvåningar som stärker och skapar trygghet åt omgivande gaturum. Detta är i linje med stadens vision om den täta staden som främjar gång-, cykel- och kollektivtrafik.

### **Grön och vattennära stad**

Planförslaget bedöms stärka och tillgängliggöra Sabbatsbergsparken som en grön oas i staden. De träd som behöver tas ned för genomförandet av planförslaget kommer att ersättas med motsvarande antal nya träd vilket bedöms säkra de gröna värden som karaktäriserar Sabbatsberg. Detta är i enlighet med stadens vision om en hållbar stad där naturen är integrerad i staden.

### **Klimat, miljö, hälsa och säkerhet**

Förtätning på redan anspråkstagen mark och i områden där det är lätt att leva och resa miljövänligt bidrar till att minska klimatavtrycket och till stadens mål om fossilfrihet till 2040. Föreslagen rivning och nybyggnation kommer att innebära ett

negativt klimatavtryck. Det möjliggör samtidigt en sanering av områdets markföroreningar, vilket kommer att bidra positivt till naturvärden och människors hälsa. Planförslaget utformas med en stor andel grönska och med en robust lösning för dagvatten och skyfall.

## Planprocess

### Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Plansamråd genomfördes under perioden 24 maj till 4 juli 2022. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidning den 28 maj 2022. Samrådsmöte hölls i Tekniska Nämndhuset 15 juni 2022.

### Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet har behandlats ett flertal tillfällen i stadsbyggnadsnämnden under olika diarienummer och under det tidigare namnet för fastigheten Sabbatsberg 22. Följande beslut har fattats i ärendet:

Beslut (2016-03-15 § 18) om att återremittera ärendet om förslag till att påbörja planarbetet. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att uppdra till stadsbyggnadskontoret att ta fram en egen teknisk utredning av huset med avseende på hälsoaspekter och de tekniska och ekonomiska möjligheterna att renovera bort dessa.

Beslut (2018-02-22 § 18) om att godkänna redovisningen av återremiss samt att planarbete påbörjas med inledande program. Programmet skulle utreda de två alternativen *bevarande och nybyggnation* liksom *rivning och nybyggnation*.

Beslut (2018-09-26 § 8) om att ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbete med ett inledande program för Södra Sabbatsberg samt att det påbörjade programarbetet för fastigheten Sabbatsberg 22, Dnr 2014-01909 inkluderas i programmet för Södra Sabbatsberg.

I särskilt uttalande uttrycks bland annat att stadsbyggnadsnämnden ser stora värden i att området utvecklas med fler bostäder, bättre

offentliga miljöer och fler kopplingar. Samtidigt vill nämnden betona värdet i att använda den topografi som finns på platsen liksom den existerande kulturmiljön. Den nya bebyggelsen bör ta stöd i topografin när nya stråk dras och nya huskroppar planeras.

Beslut (2020-09-24 § 19) om att programarbetet ska fortsätta i planarbetet och att plansamråd genomförs för respektive detaljplan.

### **Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Flertalet remissinstanser har ingen erinran eller tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak. Framför allt gäller det natur- och kulturvärden kopplade till befintliga träd längs med Torsgatan och Torsgränd, omhändertagande av dagvatten, risk för översvämning, bullerfrågor, risk med avseende på närhet till farligt godsled på järnvägen, klimatfrågor, tekniska frågor samt genomförandefrågor.

Länsstyrelsen bedömer även att det kan föreligga risk för att planförslagets genomförande medför betydande miljöpåverkan. Detta då planförslaget innebär negativ påverkan på den allé som omfattas av det generella biotopskyddet samt att det saknas underlag för en korrekt bedömning av planens förenlighet med artskyddsförordningen.

Sakägare och närboende som framfört synpunkter är i huvudsak kritiska till planförslaget. Flertalet anser framförallt att natur- och kulturvärden går förlorade. Andra anser att föreslagen bebyggelse placerats för nära bostäderna på Torsgränd och några motsätter sig planförslaget i sin helhet och önskar att befintligt hus inte rivs. Flera påpekar klimatpåverkan vad gäller rivning och nybyggnation samt lyfter fram kvaliteter i befintlig bebyggelse.

Kontoret delar inkomna synpunkter att planförslaget behöver utformas med större hänsyn till natur- och kulturvärden kopplade till träden längs med Torsgatan och Torsgränd. Kontoret föreslår att fasadernas läge dras in i syfte att bevara en grön front längs med Torsgatan samt ge plats åt de uppväxta parklindarna längs med Torsgränd. Kontoret är också av uppfattningen att större hänsyn behöver tas till boende på Torsgränd och föreslår ett ökat avstånd till bebyggelsen inom kvarteret Öskaret, vilket sammanfaller med ett bevarande av träden.

Avseende klimatfrågor förs dialog med fastighetsägaren kring återbruk, återvinning och hållbara metoder. Kontoret ser positiva konsekvenser av planförslaget med avseende på att rivningen möjliggör sanering av gifter inom planområdet.

Sammanfattningsvis gör kontoret bedömningen att inkomna synpunkter och remissvar kan hanteras i det fortsatta planarbetet. Kontoret gör en samlad bedömning med utgångspunkt i husets skick och de stadsbyggnadsmässiga kvaliteter som kan tillskapas. En ny bebyggelse på platsen medför stora stadsbyggnadsmässiga förtjänster och bidrar till att uppnå stadens mål. Därtill medverkar planförslaget till ett förbättrat samband mellan Norra Bantorget och Sankt Eriksplan, vilket skapar levande och trygga park- och gaturum runt kvarteret.

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Länsstyrelsen bedömer att det kan föreligga risk för att planförslagets genomförande medför betydande miljöpåverkan då det innebär borttagande av alléer som omfattas av det generella biotopskyddet samt att det saknas underlag för att bedöma planens förenlighet med artskyddsförordningen. Med anledning av länsstyrelsens bedömning har kontoret beslutat att fördjupa utredningar gällande naturvärden, biotopvärden samt planens förenlighet med artskyddsförordningen.

I mars 2023 fick fastighetsägaren dispens från länsstyrelsen för att ta bort allén invid Torsgatan. Kontoret föreslår en anpassning av planförslaget för att få plats med en ny allé längs med Torsgatan och för att de uppväxta parklindarna utmed Torsgränd ska kunna bevaras. Kontoret beslutar att förslaget inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. Om artskyddsutredningen finner att planförslaget riskerar att utlösa artskyddsförbudet kan kontorets beslut ändras.

### **Tidplan**

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	december 2023
Antagande SBN	mars 2024

**Planavtal**

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget bidrar till översiktsplanens utvecklingsstrategier för Sabbatsbergsområdet om att stärka kopplingar och det offentliga rummet samt bidrar till att uppfylla Stockholms bostadsmål. Planförslaget stämmer även väl överens med stadsbyggnadsnämndens föregående beslut och särskilda uttalanden om hur en utveckling av området och fastigheten ska ske.

Planförslaget möjliggör goda stads kvaliteter, goda boendemiljöer och en god förskolemiljö. Nya kopplingar och platser skapas och gaturum aktiveras. Planförslaget inordnar sig i stenstadens skala och bebyggelsestruktur och anpassas samtidigt till Sabbatsbergs karaktäristiska topografi och gröna värden. Vidare stärker och värnar förslaget den värdefulla kulturmiljön i Sabbatsbergsparken genom att rama in och tillgängliggöra dess kvaliteter.

Slutligen anser kontoret att planförslaget med föreslagna förändringar tillskapar stora stadsbyggnadsmässiga förtjänster som förankrar Sabbatsberg med sin omgivning samt bidrar till en trygg och levande del av staden.

Kontorets samlade bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

**SLUT**