

Samrådsredogörelse Detaljplan för Silverskopan 3 i stadsdelen Vasastaden, Dp 2021-14454

Innehåll

Sammanfattning	2
Bakgrund	3
Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande	3
Länsstyrelsen	4
Länsstyrelsens bedömning.....	4
Storstockholms Brandförsvaret	9
Trafikverket.....	11
Luftfartsverket.....	12
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande.....	12
Lantmäterimyndigheten	14
Stadsdelsnämnden.....	14
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	15
Trafikkontoret	16
Exploateringskontoret.....	16
Stockholms stadsmuseum	16
Rådet till skydd för Stockholms skönhet.....	17
Utbildningsförvaltningen	18
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande.....	19
Stockholm Vatten och avfall AB (SVOA).....	19
Ellevio	22
Stockholm Exergi	22
Byggnadsvårdsföreningen.....	22
Norrmalms Hembygdsförening.....	23
Samfundet S:t Erik	25
Hyresgästföreningen	26
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande.....	27
Region Stockholm, fastighetsägare för Sabbatsberg 16.....	27
Brf Torsgränd 4	28

Castellum	28
Brf Sängkammaren	28
Lokala hyresgästföreningen Sabbatsberg 22	29
Silverskopan 3 (undertecknat av fem personer)	29
Boende 1	29
Boende 2	30
Boende 3	30
Boende 4	30
Boende 5	30
Boende 6	31
Boende 7	31
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	31
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	32
Föreslagna förändringar	32

Sammanfattning

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. Planförslaget förutsätter att befintligt flerbostadshus rivs. Totalt tillskapas cirka 250 bostäder, vilket är drygt 100 fler bostäder i jämförelse med befintlig situation.

Plansamråd genomfördes under perioden 24 maj till 4 juli 2022. Under samrådet har 34 yttranden inkommit. Efter samrådet har flertalet synpunkter inkommit till stadsbyggnadskontoret med budskap att stoppa rivningen. Då dessa kommit in efter samrådets slut redovisas de inte här. 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.

Sakägare och närboende som framfört synpunkter är i huvudsak kritiska till planförslaget. Flertalet anser att natur- och kulturvärden går förlorade, andra anser att föreslagen bebyggelse placerats för nära bostäderna på Torsgränd. Några motsätter sig planförslaget i sin helhet och önskar att befintligt hus inte rivs samt motsäger fastighetsägarens bedömning av husets skick.

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

- Bevara en grön front mot Torsgatan.
- Öka avståndet mellan föreslagen bebyggelse och kvarter Öskaret samt behålla de uppväxta träden på Torsgränd.
- Nätstationen ges en mer lämplig placering.
- 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 gällande bland annat markföroreningar, naturvärden, riskfrågor, bullerfrågor, risk för översvämning samt teknisk försörjning.

Kontorets sammanfattande bedömning är att planförslaget stämmer väl överens med stadens mål för utvecklingen av Sabbatsberg samt att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Bakgrund

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2022-05-24 - 2022-07-04. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Planförslaget visades i Fyrkanten, Tekniska nämndhuset, Fleminggatan 4 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annonser om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Vasastan lördag 28 maj 2022. Samrådsmöte hölls 2022-06-15 i Tekniska nämndhuset, lokal Kungsträdgården, Fleminggatan 4 där ca 20 personer närvarade.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för projekt dnr 2021-14454. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil i ett samlat ställningstagande sist under respektive avsändargrups rubrik.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Kommunen behöver säkerställa att befintliga markföroreningar inte sprids och bidrar till att miljökvalitetsnormer överskrids. Vidare behöver planförslaget anpassas till omgivande buller. Kommunen behöver även säkerställa planens lämplighet utifrån risker med markföroreningar, transporter med farligt gods och översvämning med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till barnperspektiv, samhällsskydd, klimat/energi, art och biotopskydd, naturvärden och kulturmiljö-värden.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljökvalitetsnormer för vatten

Det är bra att stadens åtgärdsnivå ska följas för planområdet. Den fördröjningsvolym som ska uppfyllas för att nå åtgärdsnivån om 20 mm behöver anges i planbeskrivningen. Eftersom dagvattenhanteringen delvis innebär perkolationsmagasin och dagvattenlösningar med öppen botten, riskerar markföroreningar inom planområdet ledas med dagvattnet till recipienten.

Av den miljötekniska markundersökningen (WSP, 2022-02-11) framgår att hela planområdet inte är provtaget och att ingen provtagning har genomförts under befintliga byggnader. Det går därför inte att utesluta att ytterligare föroreningar förekommer som medför risk för att föroreningar når mottagande vattenförekomst. För att kunna ta ställning till platsens lämplighet och huruvida det finns genomförbara lösningar för att göra platsen lämplig för ändamålet, bör underlaget kompletteras med fler undersökningar. Utifrån ett kompletterat underlag behöver det av planhandlingarna tydligt framgå vad som krävs i både bygg- och driftsskede för att säkerställa att MKN vatten kan följas på kvalitetsfaktornivå. Dagvattenanläggningar bör så långt möjligt säkerställas på plankartan med avsatt yta eller planbestämmelser.

Hälsa och säkerhet, Buller

Vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa enligt 2 kap. 6 a § PBL är uppfyllt ska förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillämpas. Enligt bullerutredningen (Akustikbyrån, 2022-03-18) överskrider den ekvivalenta ljudnivån 60 dBA mot fasaden mot Torsgatan och delar av fasaden som vetter mot Torsgränd. Övriga fasader får en ekvivalent ljudnivå från 60 dBA och lägre.

Kommunen har dock inte räknat med en uppräknings av trafiknivåerna, vilket framgår av bullerutredningen.

Länsstyrelsen bedömer att vald bebyggelsestruktur ger förhållandevis bra förutsättningar för att klara en god ljudmiljö med vissa undantag. Med tanke på att en uppräknings av vägtrafiken mot Torsgatan och Torsgränd inte är utförd och den ekvivalenta ljudnivån i dagsläget ligger på 65 dBA ekvivalent ljudnivå bör lägenhetsutformningen längs dessa fasader göras genomgående, så att hälften av bostadsrummen i en bostad vänder sig mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids.

Länsstyrelsen bedömer att de föreslagna lägenhetsutformningarna vid de bullerutsatta fasaderna riskerar att bli olämpliga med hänsyn till omgivningsbuller. Inför nästa planskede behöver kommunen redovisa förslag på lägenhetsutformning i planbeskrivningen. Eventuella planbestämmelser kopplat till buller behöver skrivas in på plankartan.

Av markvibrationsutredningen (LN Akustikmiljö, 2021-12-23) framkommer det att närliggande trafik kan orsaka stomljud. Kommunen behöver i aktuella fall säkerställa att detta avhjälpas genom exempelvis vibrationsisolerande åtgärder. Om åtgärderna är nödvändiga för att planerad bebyggelse ska bli lämplig, bör planbestämmelser om skyddsåtgärderna skrivas in på plankartan.

Förorenade områden

Inom planområdet finns flera farliga markföroreningar. Högst föroreningshalter finns i underliggande jordlager, men förhöjda halter har även påträffats vid jordytan. Flera provpunkter med höga föroreningshalter spridda över hela planområdet är inte avgränsade i djup eller sidled. Föroreningshalterna ligger över nivån för känslig markanvändning (PAH-M, PAH-H, Kvicksilver, Bly) och för några av ämnena är det halter över nivån för farligt avfall. Kvicksilver och PAHM är flyktiga och kan tränga in i bostadsluften med hjälp av ånga.

Hela planområdet är inte undersökt och de gjorda undersökningarna är översiktliga. Den villkorsbestämmelse som kommunen infört i plankartan anger inte heller i vilken utsträckning marken ska saneras. Länsstyrelsen bedömer därför att kommunen inte har säkerställt markens lämplighet med hänsyn till risker kopplade till markföroreningar. Detta behöver sammantaget bli tydligare inför granskningsskedet.

Transporter med farligt gods

Den genomförda riskutredningen (Ramboll, 2022-03-18) visar på acceptabelt låga risknivåer efter genomförande av riskreducerande åtgärder. Riskutredningen saknar dock redovisning av flera antaganden som är av stor betydelse för riskutredningens resultat. Både avseende antaganden kopplade till frekvensberäkningar för specifika olycksscenarier respektive hur bedömning av antal omkomna har gjorts.

Utan redovisning av dessa antaganden är det inte möjligt att bedöma om slutsatserna avseende risknivå är rimliga. Länsstyrelsen kan därför inte ta ställning till om marken är lämplig för föreslagen användning. Kommunen behöver motivera slutsatsen om markens lämplighet genom att redovisa de indata och antaganden som utgör underlag för beräkning av risken.

Översvämningsrisk

Dagvatten- och skyfallsutredningen (Bengt Dahlgren, 2022-03-18) beskriver att det idag finns en lågpunkt intill befintlig bebyggelse. Denna lågpunkt kommer byggas bort med den nya föreslagna bebyggelsen. Kommunen behöver säkerställa att volymen regnvatten som idag hanteras i lågpunkten på annat sätt kan hanteras inom planen för att inte förvärra situationen för nedströms områden. De behöver vara säkerställt att de föreslagna åtgärderna är tillräckliga för att uppfylla kravet. Hänsyn till framtida utformning och höjdsättning av planområdet måste tas med vid analysen av översvämningsrisken.

Länsstyrelsen anser också att kommunen behöver säkerställa framkomligheten till och från planområdet. Detta då vattenflödet i händelse av skyfall planeras ledas ut genom portikerna till Torsgatan. Skyfallsvatten ska enligt planen ledas längs med byggnadens västra sida och marken ska utformas för att hantera det. I anslutning till hanteringen planerar kommunen för en elnätsstation. Konsekvenserna för elnätsstation i händelse av ett skyfall behöver redovisas och om det bedöms nödvändigt behöver kommunen reglera nödvändiga åtgärder på plankartan.

Länsstyrelsen vill också betona vikten av att skilja på dagvattenhantering och hantering av vatten vid händelse av skyfall. Om översvämningsytan som kommunen planerar för i den södra delen av planområdet med en nedstänkt växtbädd för rening av dagvatten även har en skyfallsfunktion ska det förtydligas.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

Kulturmiljö

Aktuell fastighet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen identifierar de uttryck för riksintresset som är mest relevanta i sammanhanget.

Stockholms vatten- och gasverks administrationsbyggnad har en tydlig front mot vattenrummet. Länsstyrelsen bedömer att den volym som planförslaget föreslår förhåller sig till den äldre byggnaden på ett lämpligt sätt.

Negativa konsekvenser bedöms uppstå för läsbarheten och förståelsen av Sabbatsbergs historiska kontext som institutionspark med fritt liggande hus i park om träden försvinner utmed Torsgatan och Torsgränd, den ökade utbredningen liksom den större byggnadsvolymen. Åtgärden bedöms därför medföra måttligt negativa konsekvenser på riksintresset. Flera äldre och miljöskapande träd försvinner enligt planförslaget. Länsstyrelsen rekommenderar att möjligheten att spara träden övervägs för att mildra påverkan.

Farligt gods

Kommunen bör förtydliga att den samhällsrisk som redovisas i riskutredningen (Ramboll, 2022-03-18) egentligen är ett samhällsriskbidrag för ett mindre område. Länsstyrelsen noterar att vedertagna värderingskriterier har anpassats efter ett mindre analysområde, men vi anser generellt att samhällsrisken för en kvadratkilometer behöver beräknas för att ge en rättvisande och jämförbar bild över samhällsrisken. Länsstyrelsen anser även att kommunen behöver förtydliga om även individrisken är beräknad för en kortare sträcka än 1 km som utgör praxis.

Barnperspektiv

Delar av planområdet består idag av natur. I tätbebyggda stadsområden blir det allt viktigare att bevara befintliga gröna strukturer av flera anledningar. Med ett förändrat klimat förväntas medeltemperaturen att stiga och värmeböljor blir allt vanligare. Vegetation sänker temperaturen omkring sig genom att skugga områden men också genom avdunstning. Vegetation har även många hälsofördelar för människor i alla åldrar. Då kommunen planerar för en förskola inom området är det viktigt att behålla vegetation på förskolegården då forskning har visat att barn med gårdar med grönska har en högre fysisk aktivitet, bättre motorik och

kognitiv utveckling. I det fortsatta planarbetet bör dessa synpunkter beaktas.

Samhällsskydd och beredskap

Länsstyrelsen anser att det av planbeskrivningen tydligt bör framgå att de skyddsrum som anläggs ska följa de riktlinjer och rapporteringskrav som ställs av myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).

Klimat/energi

Kommunen konstaterar i planbeskrivningen att rivning av befintliga bostadsbyggnader och uppförande av nya bostadsbyggnader innebär en negativ klimatpåverkan. Länsstyrelsen vill betona vikten av en livscykelanalys för hela projektet där även rivningen analyseras i syfte att minimera klimatpåverkan från transporter, byggmaterial och övrig resursanvändning där exempelvis återbruk och återvinning kan främjas. Vid rivningsprojekt är det viktigt att de massor som skapas hanteras på ett cirkulärt och resurseffektivt sätt.

Övriga frågor av betydelse för planens genomförbarhet

Biotopskydd

Länsstyrelsen bedömer att minst två alléer berörs av biotopskyddsbestämmelserna i 7 kap. 11 § miljöbalken. Trädrader som omfattas av generellt biotopskydd ska utgöras av minst fem lövträd i en enkel eller dubbel rad längs med en väg, där hälften av träden utgörs av vuxna träd (äldre än 30 år eller har en stamdiameter över 20 cm). Enligt praxis behöver inte träden stå på en rak linje (jmf MÖDs dom i mål 7363-17). Exempel på sådan skada som kan vara förbjuden är avverkning, kraftigare beskärning, markkompaktering, schaktning invid rotzon samt avverkning.

Med hänsyn till att en detaljplan enligt praxis (se MÖD dom i mål P 2285-17 respektive P 6691-18) ska fungera självständigt och att en dispens från biotopskyddsbestämmelserna inte ska behöva krävas, bör planen anpassas så att planens utformning inte är i strid med skyddet.

Planbeskrivningen saknar information om de alléer som förekommer inom planområdet. Kommunen behöver i första hand ändra planens utformning, så att risk för skada på alléerna helt undviks. I andra hand att risk för skada på allén delvis undviks. I tredje hand att planbeskrivningen samt kommande dispensansökan tydligt redogör för varför det inte är möjligt att anpassa planen, så att genomförandet inte är i strid med miljöbalkens områdesbestämmelser.

Naturvärden

Genomförandet av planen innebär förutom att ovan nämnda alléer påverkas, även att ett antal ytterligare träd behöver avverkas. Länsstyrelsen kan utifrån den trädinventering som har genomförts i området konstatera att det finns ett antal grova lövträd inom planområdet som eventuellt skulle kunna utgöra så kallade särskilt skyddsvärda träd enligt Naturvårdsverkets definition. En verksamhet eller åtgärd som kan komma att väsentligt ändra naturmiljön (exempelvis nedtagning eller påverkan på särskilt skyddsvärda träd), och som inte omfattas av tillstånd eller anmälningsplikt enligt andra bestämmelser i miljöbalken, ska anmälas för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Kommunen bör till granskningsskedet förtydliga om genomförandet av planen innebär att några särskilt skyddsvärda träd påverkas.

Artskyddsförordningen

I planbeskrivningen finns ingen information om eventuell förekomst av fåglar eller andra fridlysta arter. Kommunen bör säkerställa att planförslaget är förenligt med artskyddsförordningen vad gäller skyddade arter som eventuellt förekommer inom eller i anslutning till planområdet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte kan antas innebära betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning. Detta då alléer som omfattas av det generella biotopskyddet påverkas samt att det saknas underlag för en korrekt bedömning av planens förenlighet med artskyddsförordningen. Om ett genomförande av planen riskerar att utlösa förbuden i artskyddsförordningen ska den, i enlighet med praxis, antas utgöra betydande miljöpåverkan.

Storstockholms Brandförsvär

Hantering av olycksrisker

SSBF har tidigare yttrat sig i detta ärende i behovsbedömningen men då under ett annat diarienummer (2015-11-24 dnr: 2014-01909). Utifrån riskidentifieringen som gjordes då fann SSBF att området ligger nära järnvägen vid centralstationen där farligt gods kan transporteras och rekommenderade då att en riskanalys tas fram i det fortsatta arbetet. I detta skede har en riskanalys tagits fram där ett antal riskreducerande åtgärder rekommenderas. Samtliga åtgärder som rekommenderas i riskanalysen har dock inte skrivits in i varken plankartan eller planbeskrivningen. Riskanalysen rekommenderar att ventilationssystem ska kunna stängas av samt att centrumbebyggelse med uteserveringar ej ska uppföras mot Torsgatan. I plankartan står inget om detta och det har dessutom skrivits in att centrumbebyggelse ska finnas i byggnaden mot

Torsgatan. SSBF undrar varför SBK valt att planera för centrumbebyggelse trots att detta avråds i riskanalysen. SSBF råder även SBK att skriva in i plankartan att ventilationssystem i byggnaderna ska vara avstängningsbara för att följa de rekommendationer som ges i riskanalysen.

Möjlighet till räddningsplatser

framkomlighet tillgänglighet

I portaler och kurvor krävs en minsta bredd om 3,5 meter för att räddningsfordon ska kunna ta sig fram. Vid framfart på raksträckor krävs dock endast 3 meter som anges i brandskyddsbeskrivningen. För att räddningsfordon ska kunna framföras krävs normalt BK2-väg. I SSBF:s vägledningsdokument VL2014-092 beskrivs de förutsättningar som krävs för framfart av räddningsfordon mer i detalj, samt krav på eventuella räddningsvägar. Om ett garage under jord etableras inom området bör hänsyn tas till om garaget inte avses vara körbart för tyngre räddningsfordon. Om garaget inte avses vara körbart, och framkomlighet ändå kan tillgodoses, krävs att detta markeras – antingen genom tydlig skyltning alternativt att räddningsfordon hindras att köra över garaget. Då byggnaden kommer bestå av flera fastigheter med flera entréer så behöver det vara tydligt vilka entréer som gäller till vilka lägenheter/trappuppgångar. Det har förekommit fall där räddningsinsatsen har blivit försenad på grund av att entréerna till olika trappuppgångar byggts på ett inte helt logiskt sätt (vissa entréer var placerade på baksidan av byggnaden och vissa på framsidan). Extra hänsyn bör därför tas till placering av entréerna till byggnaden. Vid okonventionella lösningar bör enklare insatsplaner eller liknande placeras i entréhallen.

Utrymning/Åtkomlighet

För garaget under mark som planeras inom området bör det i planprocessen tas hänsyn till garagets behov av utrymningsvägar/angreppsvägar samt behov av brandgasventilation. Om exempelvis utrymningstrapphus eller brandgasventilation från en undermarksanläggning mynnar i markplan måste dess placering möjliggöras i detaljplan. Vidare bör även placeringen av brandgasventilation utredas ur ett olycksriskperspektiv. Exempelvis kan en storbrand i undermarksanläggningen påverka omgivningen runt brandgasventilationens placering. SSBF önskar även möjlighet att kunna styra brandgasventilationen för att kunna erhålla ett undertryck i brandpåverkad planet och ett övertryck på andra plan för att kunna göra en insats i så rökfri miljö som möjligt. Viktigt är också att beakta möjlighet till tilluft. SSBF har idag inte förmåga att ge tillräckligt med tilluft för att få ett bra flöde. Det är även viktigt att tänka på antalet insatsvägar och längden till olika platser i garaget. Längden på insatsvägen styrs inte explicit i BBR för denna

typ av byggnad men för att kunna göra en effektiv insats så önskar SSBF att göra en insats så nära branden som möjligt för att korta ned avståndet på rökdykarinsatsen. Det bör även finnas enklare insatsplaner vid infartsramp då detta oftast är den första angreppsvägen som används.

Övrigt

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

Trafikverket

Trafikverket har erhållit rubricerat ärende på samråd från Stockholm stad. Trafikverket yttrar sig i egenskap av ansvarig myndighet för den långsiktiga infrastrukturplaneringen för vägtrafik, järnvägstrafik, sjöfart och luftfart samt för byggande och drift av statliga vägar och järnvägar med utgångspunkt i ett trafikslagsövergripande perspektiv. Planområdet ligger ca 30 meter från Ostkustbanas närmaste spår. Ostkustbanan är utpekad som riksintresse för kommunikation. Trafikverket har följande synpunkter i rubricerat ärende.

Vibrationer

Trafikverket anser att vibrationsutredningen måste förtydligas. I nuvarande form kan Trafikverket inte granska utredningen då det saknas väsentliga delar i utredningen. Trafikverket anser att följande delar behöver förtydligas:

- Det framgår inte om mätning endast skett i vertikal riktning eller i samtliga tre ortogonala riktningar.
- Det framgår inte hur lång mätperioden varit, normalt förfarande i dessa sammanhang är en vecka.
- Det framgår inte hur lång insamlingstiden varit för varje vibrationshändelse.
- Det behövs en närmare beskrivning av givarmontaget för samtliga mätpunkter.
- Kurvförlopp och frekvensanalys bör redovisades för högsta uppmätta vibrationshändelse.

Dagvatten och skyfall

Det framgår att den nuvarande lågpunkten kommer att utjämnas i samband med exploateringen men att flödet av dagvatten fortfarande kommer vara mot söder och mot Torsgatan. Det är viktigt att de förslag på dagvattenhantering som anges i dagvattenutredningen implementeras i planen och att höjdsättning av fastigheten planeras och genomförs så att dagvattnet tar önskad väg. Fastigheten kommer även behöva hantera dagvatten från fastigheten norr om planerad exploatering. Dagvatten från fastigheten leds mot Torsgatan. Dagvattenhanteringen behöver

utformas så att trafikverkets anläggningar inte påverkas ytterligare gentemot dagens belastning.

Geoteknik, grundvatten och grundläggning

När markarbeten ska utföras nära järnvägsområdet, t.ex. schaktnings-, sprängnings- och grundläggningsarbeten samt åtgärder som kan påverka grundvattennivån, är det viktigt att säkerställa att järnvägsanläggningen inte riskerar att påverkas negativt.

Bland annat ska projektets arbetsbeskrivning med tidplan, geoteknisk utredning, tvärsektion och beräkningar vara godkända av Trafikverket. Åtgärder som kan påverka järnvägens stabilitet kräver samråd med Trafikverket och en stabilitetsutredning kan behöva utarbetas. PM avseende geoteknik ska vara tillräckligt detaljerat så att eventuella restriktioner för åtgärder som kan påverka järnvägen kan anges. Trafikverket ska också ges möjlighet att bedöma om en objektsspecifik riskanalys och kontrollprogram för spårhälmätning ska tas fram av entreprenören. Kontrollprogram behövs bland annat för att övervaka grundvattennivåer och att planerade infiltrationsanläggningar fungerar som tänkt och inte riskerar påverka järnvägsanläggningen negativt.

I remitterat planförslag framgår att sprängningsarbeten kan vara aktuellt. Med tanke på närheten till ostkustbanan behöver ett bevakningsavtal tecknas för dessa åtgärder. Detta för att säkerställa järnvägsanläggningens och trafikanternas säkerhet.

Luftfartsverket

Luftfartsverket har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplan.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Miljö och hälsa

För att säkerställa miljö kvalitetsnorm (MKN) för vatten kommer planbeskrivningen att kompletteras med uppgifter om erforderlig volym dagvatten som behöver renas och fördröjas. Då planområdet kommer att saneras från markföroreningar anser kontoret att det inte föreligger risk för att dessa påverkar miljö kvalitetsnorm för vatten negativt.

Utredningar fördjupas och kompletteras gällande risk för översvämning. Planhandlingarna kompletteras för att säkerställa erforderliga åtgärder för att inte öka risken för översvämning inom och utanför planområdet. Gällande E-område för planerad nätstation kommer kommunen undersöka en mer lämplig placering.



Utredningarna gällande markmiljö kompletteras och fler prover inom planområdet tas. Plankartan kompletteras med en tydligare villkorsbestämmelse gällande sanering av mark. Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av plan för sanering.

Gällande föroreningar under befintliga hus är möjligheten att ta prover begränsad innan rivning sker. Stadens bedömning är att förväntade föroreningar under huset är av sådan karaktär att dessa är möjliga att sanera till den grad att marken blir lämplig för planerad användning. Saneringen sker i dialog med miljöförvaltningen som är tillsynsmyndighet.

Trafik och buller

Kommunen anser att det inte är lämpligt med en uppräknings av trafikknivåerna i bullerutredningen eftersom stadens centrala delar överlag inte har kapacitet för detta. Kommunen föreslår att fasaden dras in från Torsgatan och att kontor byts till bostäder i byggnaden närmast Torsgatan. Lägenheterna planeras genomgående för att möjliggöra bullerutsatta lägenheters tillgång till tyst sida. Planbeskrivningen kompletteras med lägenhetsutformning mot Torsgatan och plankartan kompletteras med en bestämmelse för att säkerställa att byggnaderna utförs med erforderliga vibrationsisolerande åtgärder.

Risk avseende närhet till led för farligt gods

Utredningar gällande risk med avseende på närhet till led för farligt gods på järnvägen fördjupas och kompletteras. Planbeskrivningen kompletteras och förtydligas med avseende på planens lämplighet utifrån riskfrågan. Kommunen gör bedömningen utifrån riskutredningen att med erforderliga riskreducerande åtgärder kan centrumändamål mot Torsgatan utredas vidare. Plankartan ses över gällande åtgärdsbestämmelse rörande utrymningsvägar och ventilationssystem.

Platsens naturvärden

En naturvärdesinventering samt utredning av trädens vitalitet har tagits fram efter länsstyrelsens synpunkter gällande biotopskydd, artskydd och risken för att planförslaget genomförande medför betydande miljöpåverkan. En ändring av planförslaget föreslås som gör rum för en ny allé utmed Torsgatan samt möjliggör bevarande av de uppväxta lindarna utmed Torsgränd. Detta innebär att den gröna fronten mot Barnhusviken bevaras vilket underlättar förståelsen för den historiska kontexten. Fastighetsägaren har fått dispens från länsstyrelsen för att ta bort allén längs Torsgatan. Staden beslutar att planens genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan med hänsyn till:

- *Körsbärsträden bör enligt framtagna naturvärdesinventering inte klassas som en allé samt bedömts ha obetydligt biotopvärde och lågt naturvärde.*
- *Allén längs Torsgatan kommer inte enligt bedömning av arborist att överleva den sanering som måste genomföras av marken inom planområdet vilken är oberoende av planens genomförande.*

Kontoret har planerat för en artskyddsutredning under våren/sommaren 2023. Förutsatt att artskyddsutredningen inte finner att planförslaget riskerar att utlösa artskyddsförbudet tar kontoret beslutet att förslaget inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan.

Övrigt

Kommunen noterar länsstyrelsens synpunkter gällande påverkan med avseende på kulturmiljö, barnperspektiv, skyddsrum och klimat/energi. Kontoret för dialog med fastighetsägaren kring återbruk, cirkulärt byggande och klimatsmarta lösningar.

Förskolegården studeras vidare för att säkerställa en stimulerande miljö med mycket vegetation. Planbeskrivningen kompletteras med information om krav på skyddsrum.

Kontoret noterar SSBF:s yttrande rörande att förbättra möjligheterna till räddningsinsatser och förslaget utreds vidare med detta i åtanke.

Kontoret noterar Trafikverkets synpunkter. Vibrationsutredning, dagvattenutredning, skyfallsutredning, geoteknisk utredning samt planhandlingar ses över.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga erinringar till upprättat planförslag.

Stadsdelsnämnden

Förvaltningen är positiv till förslagets intentioner om att bidra till att Sabbatsberg blir ett tryggt, funktionsblandat och levande område. Däremot hade förvaltningen gärna sett att detaljplanesområdet hade föregåtts av ett programsamråd för hela Sabbatsberg för att bättre kunna ta ett helhetsgrepp om området, både vad gäller den fysiska utformningen och behovet av verksamheter i området.

Förvaltningen vill understryka vikten av att intilliggande parkmiljöer med lekplats värnas och utvecklas i och med detaljplanens genomförande. Enligt förvaltningen behöver

anslutningar till parken, murar och planteringar stämma överens med den kulturhistoriska miljön som finns i omgivningen.

I stadens gällande boendeplan för särskilda boenden anges ett behov av gruppboende (LSS) inom Sabbatsbergsområdet. Enligt förvaltningen behöver stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret i fortsatt planering ha en dialog med socialförvaltningen som numera har beställansvaret för denna typ av boenden.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljöförvaltningen fattar detta beslut enligt delegation från miljö- och hälsoskyddsnämnden. Nämnden yttrar sig i detta ärende i egenskap av facknämnd för miljöfrågor och inte som tillsynsmyndighet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har följande synpunkter på planförslaget:

- MHN anser att möjligheten att tillskapa större genomgående lägenheter istället för små enkelsidiga lägenheter vid bullerutsatta fasader bör studeras vidare.
- Vibrationsutredningens slutsats om att vibrationsisolerande åtgärder för att minska stomljud bör integreras i vissa byggnader bör infogas i planbeskrivningen och plankartan bör kompletteras med en planbestämmelse avseende stomljud.
- Hur den uppmätta vägda accelerationsnivån avseende vibrationer förhåller sig till riktvärdet 0,4 mm/s avseende vibrationshastighet ska redovisas i planhandlingarna.
- Det ska utredas om träden utefter Torsgatan utgör en allé enligt förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken.
- För att möjliggöra ekosystemtjänster inom planområdet är det av stor vikt att så många uppväxta träd som möjligt bevaras och att det tillskapas flerskiktade grönytor med undervegetation, buskar och träd.
- Att riva en byggnad för att sedan bygga en ny innebär en stor klimatpåverkan, MHN anser därför att nybyggnationen bör präglas av en genomtänkt strategi för att hålla nere klimatavtrycket.

Av de miljö- och hälsofrågor som miljöförvaltningen har lyft som mest väsentliga för planen har luftföroreningar, markföroreningar, dagvatten och skyfall enligt MHN redovisats tillfredställande i planhandlingarna. Frågor avseende ljudkvalitet, naturmiljö, vibrationer, stomljud samt klimatpåverkan anser förvaltningen bör studeras vidare i planprocessen.

Trafikkontoret

Trafikkontoret har varit delaktiga i planarbetet och inkommit med synpunkter löpande.

Gator och trafik

I planbeskrivningen framgår att det rekommenderade lägesspecifika parkeringstalet för detaljplanen är ca 0,31. Trafikkontoret bedömer att det lägesspecifika parkeringstalet för fastigheten bör vara närmare 0,35 med möjlighet att sänka detta genom att införa mobilitetstjänster. Vidare framgår det att en porttelefonlösning kommer göra det möjligt för leveransfordon och taxi att angöra i garaget. Det behöver framgå att även besöksparkering ska ha samma möjlighet.

Gångstråk

Trafikkontoret önskar en fortsatt dialog kring utformningen av det nya gångstråket som kopplar Torsgatan med Torsgränd. Entréer till cykelgarage planeras mot gångstråket vilket kommer innebära att även cyklister kommer att röra sig längs stråket. Därför är det viktigt att en lämplig utformning studeras för att undvika konflikter och säkerställa en god framkomlighet och tydlighet för såväl gående som cyklister.

Exploateringskontoret

Exploateringskontoret har lämnat synpunkter under hand i detaljplaneprocessen och har inget att erinra i detta skede.

Stockholms stadsmuseum

Stadsutvecklingsenhetens samlade bedömning är att aktuellt planförslag kan tillstyrkas men med reservation att byggnadskroppen i den del som gränsar till de äldsta husen, särskilt delen mot Valentinhuset, bör utgå för att bättre värna platsens kulturhistoriska värden.

Stadsmuseet har tidigare yttrat sig över området i samband med omdaningen av Sabbatsbergsområdet, dnr 2014-01909 och 2018-07386. I båda yttranden har understrukits vikten av att bevara den gröna skärmen mot Torsgatan och den historiska trädgården.

Stadsutvecklingsenheten anser att föreslagen detaljplan är anpassad till stenstadens arkitektur såsom höjd, takutformning och uttryck. Planförslaget innebär en förändrad stadfront då den gröna ridån mot Torsgatan delvis försvinner i och med att kontorsdelen förläggs i gatuliv. Den nya byggnaden ansluter dock väl i höjd och bredd till Öskaret 1 och upplevs som en naturlig fortsättning av stadsfronten varför denna del av planförslaget ändå kan accepteras.



Förslaget innebär en betydande skalförskjutning i förhållande till den äldsta bebyggelsen från fattighustiden. Delar av den historiska trädgården tas i anspråk och förslaget innebär att den mjuka övergången mellan fruktträdgården och bebyggelsen försvinner samt att äldre träd fälls. Konsekvensen blir ett mer abrupt möte som i hög utsträckning reducerar upplevelsen och förståelsen av den historiska miljön i sitt sammanhang. Kvarterets trappande byggnadshöjd bidrar förvisso till att bryta ner skalan, vilket är positivt. Stadsutvecklingsenheten anser därför att byggnadskroppen i den del som gränsar till de äldsta husen, särskilt delen mot Valentinhuset, bör utgå. Den befintliga byggnadens struktur är utformad för att värna den kulturhistoriska miljön. En öppen struktur i den delen av området värnar kulturmiljön påtagligt bättre. Det planerade promenadstråket mellan Torsgatan och Sabbatsbergsplatån, nya gångvägar som ansluter till trädgårdens gamla gångsystem, tillgängliggör fruktträdgården för en allmänhet i högre grad, vilket får ses som en förtjänst. Fastighetsägarens intention att rusta Ulla Bodorffs gestaltning av trädgården är särskilt värdefull.

Stadsutvecklingsenhetens samlade bedömning är att aktuellt planförslag kan tillstyrkas med reservation för ovan nämnda byggnadskropp som bör utgå för att bättre värna platsens kulturhistoriska värden.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet tillstyrker förslag till detaljplan.

Skönhetsrådets yttrande kommer inledningsvis att beröra förslaget till rivning för att sedan kommentera nybyggnadsförslaget. Rådet presenterades utgångspunkter för kvarterets framtid redan 2015. I det yttrande rådet då avgav (Dnr SR-03.020408-2015) efterfrågades en oberoende granskning av uppgifterna om byggfel och hälsovådliga material. Utan en sådan granskning såg inte rådet det möjligt att gå vidare med ett planarbete. Under de år som passerat sedan dess har fler utredningar och provtagningar gjorts som underställt en extern granskningsgrupp. Gruppen har fastställt att en sanering inte är omöjlig men att den skulle kräva så betydande kostnader att en nybyggnad är tänkbar. Rådet uppskattar att den efterfrågade oberoende analysen gjorts, inte minst för att en rivning av ett så ungt hus som det aktuella måste föregås av ett noggrant övervägande ur ett livscykelperspektiv. Med utgångspunkt i det presenterade underlaget och expertgruppens analys av de ohälsobringande förutsättningarna i kvarteret har rådet valt att acceptera en rivning.

I förslaget till nybyggnad välkomnar rådet inriktningen att tolka stenstadens grammatik i en samtida form, med tydlig inspiration från både Albert Lindhagen och P O Hallman. Det nya kvarteret föreslås få sin utformning av de två riktningar i gatumönstret som möts på platsen och infogar sig väl i stenstadens höjdskala. Den jämna takfoten utan uppskjutande högdelar är en av förslagets stora kvaliteter. Byggnaderna landar i gatuliv och skapar en välgörande åtskillnad mellan privat och offentligt. Den föreslagna uppdelningen av fasadlängderna efter trapphus fungerar väl med omgivande äldre kvartersbebyggelse och ger både ordning och variation. Allra helst hade rådet sett en finmaskig fastighetsindelning i kvarteret på sådant sätt som de innerstadskvarter har som formen är inspirerad av. Rådet anser vidare att fasadarkitekturen inför granskningsskedet behöver utvecklas och att den något schematiska gestaltningen behöver en artikulering som tydligt grundar sig i samtidens arkitektur. Byggnadsdelen mot Torsgatan, som föreslås innehålla kontor, bör ges en utformning som skiljer ut den från de byggnader i kvarteret som innehåller bostäder.

Under rådets sammanträde diskuterades kvarterets gård och de ljusförhållanden som kommer råda där. Eftersom en stor del av gårdsytan kommer att utgöras av en förskolegård riskerar de boende få mindre kvalitativ yta till sitt förfogande. Rådet uppskattar att barnens utemiljö ökar i relation till befintlig förskolegård men anser att ett avlägsnande av gårdsflyglarna i kvarteret bör beaktas. Utan gårdsflyglar skapas ett storgårdskvarter som i sin generalitet bättre kan möta varierande behov för framtiden. För att ansluta till de historiska referenserna kan sägas att kvarteret på så sätt bli inspirerat av Lindhagen längs gatusidan medan gårdssidan tar upp Hallmans idéer.

Avslutningsvis anser rådet att ytterligare bearbetning krävs i den del av kvarteret som möter Sabbatsbergs fruktträdgård. Rådet uppskattar att mötet mellan byggnad och park inte utgörs av en körbar gata och att gasklockans tidigare placering tydliggörs, men önskar inskräpa att denna förbindelse måste gestaltas tydligt offentligt. Byggnadens bottenvåning får inte privatisera parken i denna del. Detta är inte minst viktigt om bostäder tillåts i markplan.

Utbildningsförvaltningen

Behovet av elevplatser som uppstår i samband med planförslaget omhändertas i utbildningsförvaltningens nuvarande skolplanering. Utbildningsförvaltningen har inga övriga synpunkter på planförslaget.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**Natur- och kulturvärden**

Angående natur- och kulturvärden föreslår kontoret att planförslaget ändras och anpassas för att fler uppväxta träd ska kunna sparas. Förslaget planeras med en motsvarande eller större mängd träd och grönska mot befintlig situation, och den gröna fronten mot Torsgatan bevaras. Därtill gör kontoret avvägningen att där en marksanering inte är förenlig med ett bevarande av befintliga träd, är det viktigare att avlägsna farliga gifter i marken med hänsyn till människornas, djurens och naturens hälsa.

Angående utemiljön i övrigt sker planeringen av denna i dialog med stadens övriga förvaltningar för att möjliggöra en bra helhetsupplevelse i parken och mötet med stadens mark. En av utgångspunkterna för planförslaget har varit att värna befintlig lekplats och parkmiljön. Kontoret gör bedömningen att förslaget värnar och stärker dessa genom ett tydligare möte med parken och ytterligare anslutningar för gående.

Övrigt

Gällande inkomna synpunkter kring ljudkvalitet, vibrationer och stomljud föreslår kontoret att planhandlingar och utredningar ses över samt att planförslaget utformas med hänsyn till detta.

Kontoret och fastighetsägaren har inlett en dialog med Socialförvaltningen angående LSS-boende. Planering pågår av lägenheter med LSS-boende inom kvarteret enligt Socialförvaltningens önskemål.

Kontoret ser över parkeringstalen och garagelösning för cykel i kommande planering, i fortsatt dialog med Trafikkontoret.

Angående Skönhetsrådets yttrande så välkomnar kontoret att Skönhetsrådet tillstyrker planförslaget samt noterar reservationer. Kontoret föreslår att planförslaget vidareutvecklas till en mer platsanpassad och mindre schematisk gestaltning av kvarteret.

Övriga remissinstanser**Stockholm Vatten och avfall AB (SVOA)****Avfall**

Avfall från cirka 250 bostäder ska enligt planbeskrivningen hanteras med mobil sopsug kompletterat med miljörum för övriga fraktioner. Av planbeskrivningen framgår dock inte hur avfall samt fett från fettavskiljare från förskola, kontor och lokaler för centrumändamål ska hanteras och bör därför förtydligas till granskningsskedet.

Något som också behöver tas hänsyn till i planarbetet är de avfallsfraktioner som inte samlas in i sopsugen. Det behövs utrymme för insamling, plats för angöring av fordon och rätt dimensionerade vägar för fordon som ska hämta de övriga avfallsfraktioner och grovavfall.

Det planeras att miljörummen ska tömmas från garage på källarplan med begränsad fri höjd. Att använda parkeringsgaraget för entreprenören är inte lämpligt på grund av svårigheter med vändning samt takhöjd. Att planera för tömning med garagebilar rekommenderas inte vid nybyggnationer på grund av bristen på garagebilar och deras begränsade kapacitet och effektivitet. För att säkerställa god arbetsmiljö för hämtpersonalen samt god trafiksäkerhet förordar Stockholm Vatten och Avfall att den aktuella angöringsplatsen för tömning av kärl från miljörummen ses över.

Vatten och Avlopp

VA-ledningar inom fastigheten

Inom befintlig fastighet finns en kombinerad avloppsledning i källaren till den befintliga långsträckta byggnaden som leder avlopp från ett område norr om fastigheten ned till Torsgatan. Denna måste beaktas och tas hand om i den nya planen. Förslagsvis läggs denna om och förläggs parallellt med befintlig vattenledning i det u-område som redovisas i förslaget till plankartan. Det erforderliga u-området som då behövs behöver vara minst 6 m brett, d v s bredare än det som redovisas i plankartan.

Beträffande det angivna u-området i plankartan så står det i bestämmelserna: "Marken får byggas under med planterbart och körbart bjälklag. Ovan detta får byggnad inte uppföras. Stödmurar, sittmurar och trappor medges.". SVOA medger ej underbyggnad/bjälklag över allmänna VA-ledningar inom u-område.

VA-försörjning

Anslutning ska ske till befintliga eller nya dagvatten-, spillvatten respektive vattenservis-ledningar i Torsgatan. Avledning av spillvatten med självfall tillåts ej för våningsplan belägna under omgivande marknivå, varför en intern pumpstation kan komma att behövas. Sådan intern pumpstation bekostas ej av Stockholm Vatten och Avfall.

Dagvattenhantering

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) har tagit del av dagvattenutredningen för Silverskopan 3 (Bengt Dahlgren, 2022-03-18). Utredningen behöver kompletteras i enlighet med Stockholm stads checklista. Generellt behöver figurer och tabeller läggas till på flertalet ställen i utredningen. Det skulle underlätta

förståelsen för det som står i texten. Figurer som skulle behöva läggas till:

- Jordartskarta
- Uppdelning av markanvändning
- Avrinningsområden
- En uppdaterad avvattningsplan. Finns en avvattningsplan i Bilaga 1, denna skulle behöva uppdateras med vilka ytor som går till vilken anläggning och anläggningarnas storlek samt uppdateras så texten i figuren blir mer lättläslig. Ytor för dagvattenanläggningar bör redovisas i plankartan så att plats reserveras innan detaljplanen antas.

Tabeller som behöver läggas till:

- Fördröjningsvolym
- Flöden efter exploatering

Flöden behöver presenteras i enlighet med checklisten, de återkomsttider som valts behöver motiveras se P110 för vägledning. SVOA ser det som positivt att dagvattenhanteringen är tillräcklig för att flödet inte ökar ut från området jämfört med befintligt flöde för ett 10-årsregn med klimatfaktor. Dock är det av intresse att se vilka flöden som blir efter åtgärder för att se om situationen förbättras och vad för flöden som är att vänta till det kombinerade ledningsnätet.

I föroreningskapitlet nämns riktvärden, vilka riktvärden som avses och varför utredningen behöver förhålla sig till dessa bör förtydligas. Utredningen behöver även kompletteras med information kring förorenande verksamheter, framtida utbyggnadsplaner uppströms eller nedströms utredningsområdet, eventuellt förhöjda halter av skadliga ämnen i grundvattnet och konstaterad eller befarad förekomst av förorenad mark. I utredningen nämns en tidigare dagvattenutredning gjord av Tyréns. Om ovanstående information finns med i tidigare dagvattenutredning ser SVOA gärna att detta lyfts in i den senaste utredningen, detta för att underlätta helhetsförståelsen. Skyfall får inte avledas till SVOA:s ledningsnät då skyfallslösningar inte ingår i VA-anläggningen och bekostas inte av VA-kollektivet. Föreslagen skyfallshantering behöver säkerställa att avledning till ledningsnätet inte sker. Skyfallshantering behöver därför förtydligas och utredas vidare.

Övrigt

Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +50 m vilket vid normalt anordnande av installationen kan innebära att intern tryckstegring erfordras för tappställen över nivån +30 m. Sådan tryckstegring bekostas ej av Stockholm Vatten och Avfall.

Ellevio

Ellevio motsätter sig lokaliseringen av E-område i planförslaget. Det är inte säkerställt att läget för nätstation uppfyller Ellevios utrymmes-, tillträdes- och tekniska krav. Ellevio har även befintligt nät i planområdets närhet som påverkas av planen. Resultaterande nätlösningar efter beslut om nätstationsplacering kan behöva samordnas med intilliggande pågående planer. Ellevio områdesansvarig för City önskar dialog om lokalisering av nätstation samt uppgifter om tillkommande effektbehov för såväl byggkraft som färdiga anslutningar. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Stockholm Exergi

Inom planområdet finns befintliga fjärrvärme- och/eller fjärrkyla ledningar. För att kunna planera ev. ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt är det bra med tidig information och samrådsmöten. Åtgärder i Stockholm Exergis distributionsanläggningar utförs av Stockholm Exergi och regleras enligt gällande förlägningsavtal. I övrigt ingen erinran.

Byggnadsvårdsföreningen

SBF avstyrker planförslaget av följande skäl:

- Den föreslagna innebär rivning av värdefull bebyggelse som dessutom utgör uttryck för 1980-talets arkitektur.
- Den föreslagna utformningen av den nya bebyggelsen är inte anpassad till områdets höga kulturhistoriska värden och berörda uttryck för riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115), och uppfyller inte kraven enligt 2 kap. 3 § och 6 § pkt1, plan- och bygglagen (PBL).
- Det föreslagna projektet strider mot de av riksdagen beslutade arkitekturpolitiska målen, miljö kvalitetsmålen God bebyggd miljö och Begränsad klimatpåverkan, samt mot avfallshierarkin enligt EU-direktiv och svensk miljölagstiftning.

Synpunkter***Arkitektur och kulturhistoria***

Den på fastigheten befintliga byggnaden uppfördes 1981 och nominerades till det prestigefyllda Kaspar Sahlinpriset vilket är en utmärkelse för god arkitektur. Huset har en tidstypisk arkitektur och speglar pedagogiskt periodens brytning mellan hus placerade i park enligt modernismens principer, och den kommande renässansen för bebyggelse i slutna kvarter.

Byggnader från den här perioden är för närvarande starkt utsatta för förändringstryck och bevarade exempel blir alltmer ovanliga. De olika byggnadskropparna är omsorgsfullt inplacerade i parkmiljön som öppnar sig i en västvänd båge. En omfamnande, hög länga i öst trappar ned med tre lägre utskjutande flyglar som är ställda radiellt i förhållande till varandra och riktar sig mot den plats där en cirkelformad gasklocka i tegel stod fram till 1970.

Byggnaden har arkitekturhistoriska, samhällshistoriska, estetiska och stadsbyggnadshistoriska värden. Förslaget till ny bebyggelse innebär ett nytt hårt exploaterat innerstadskvarter som dels förstör värdefull bebyggelse från 1980-talet, dels raderar den berörda delen av parkmiljön inom nuvarande bostadsbebyggelse. Den innebär dessutom intrång i de närliggande delarna av Sabbatsbergsområdet med de bevarade och varsamt upprustade tidigare fattigvårdshusen i parkmiljön.

Hållbarhet

Resurshushållning är en av byggnadsvårdens grundläggande principer - att laga istället för att byta. Under pågående klimatkris är det oförsvarligt att riva fungerande strukturer. Byggnaden på fastigheten Silverskopian 3 är endast 41 år gammal. Den stora klimatpåverkan som byggnaden förorsakade vid uppförandet genom koldioxidutsläpp och andra miljöbelastningar skulle vara helt förgäves om byggnaden revs. Resonemanget från Afa fastigheter om att den nya byggnaden skulle bli mer miljövänlig än den befintliga är bedrägligt i jämförelse med alternativet att förvalta och utveckla den befintliga byggnaden som ger den klart största miljönyttan.

Från perspektivet social hållbarhet kommer hyrorna i de hyreslägenheter som byggherren utlovar i den nya byggnaden att ligga betydligt högre än den nuvarande hyresnivån vilket kommer att bidra till en ökad segregation när mindre bemedlade personer tvingas flytta bort från innerstan. Det föreslagna projektet strider mot det av riksdagen beslutade arkitekturpolitiska målet från 2018, miljö kvalitetsmålen God bebyggd miljö och Begränsad klimatpåverkan enligt riksdagens beslut 2012, samt mot EU:s avfallshierarki som ingår i svensk miljölagstiftning.

Normmalms Hembygdsförening

På Stockholms stads miljöförvaltnings hemsida om Klimat och miljö finns inte något om 55-procentsmålet för nyinvesteringar i bostadssektorn. Hade miljöförvaltningen tagit tag i frågan redan 2015, då 55-procentsmålet aktualiserades, torde ett moratorium mot rivningar av kvarter som Silverskopian 3 ha inrättats tills frågan om rivningar klarlagts i förhållande till 55-procentsmålet. Utifrån en

sådan beredskap måste liknande planarbeten ses som oprövade i förhållande till målet.

Tillverkning av betong och armeringsjärn med dagens teknik och transport till ett nytt större kvarter kommer idag att ge en klimatpåverkan med koldioxidutsläpp på flera tusen ton. En ny framtida teknik för järn- och cementtillverkning, som orsakar radikalt mindre koldioxidutsläpp, kommer inte i tillämpning före 2030. Mycket talar för att bostadsutbyggnad med armerad betong bör skjutas till efter 2030 med hänsyn till gällande mål. Utöver detta tillkommer utsläppen på grund av rivningen av ett fungerande bostadskvarter med transporter av stora avfallsmängder.

Enligt utredningen som tagits fram på uppdrag av Stockholms stad finns det inga hälsorisker. Enligt examensarbete (2015, Luleå tekniskt universitet), som handlar om utredning om hur eventuella problem hanteras med ekonomiska utvärderingsexempel för en lägenhet i Silverskopan 3, fanns inga exempel som lett till rivning av hela byggnaden.

Kostnaderna för de olika alternativa lösningarna på flytspackelproblemet i Silverskopan, var inte låga, men fullt ekonomiskt genomförbara utan rivning. Det bör nämnas att bortbilning av den skadade betongen, som var det dyraste alternativet, inte ansågs realistiskt enligt utredningen. Flera alternativ med inrättande av spärrskikt eller reglat golv ansågs däremot möjliga.

Fastighetsägaren talar på sin hemsida om sjukt hus och sprider där osanningar om att rivning av Silverskopan beviljas trots att ett rivningsbeslut inte är taget och detta har påtalats. Fastighetsägaren har bl.a. dragit in underhållet av hissar i kvarteret, med följd av flera anmälningar om bristande underhåll till staden. Hanteringen av lägenheter med rivningskontrakt m.m. har lett till en social förslumning av kvarteret. Mönstret känns igen från rivningshysteri från 1960- talet.

Kvarterslösningen med en gemensam gång för alla portar har resulterat i omfattande sociala kontakter mellan olika lägenhetsinnehavare som bestått även efter flyttning från kvarteret. Kvarteret innehåller ett antal förskolor med stor lekplats och parkområde med stora träd som ansluter till Sabbatsbergs äppelträdgård. Vare sig om fastighetsägaren åtgärdar flytspacket eller inte kommer kvarteret att vara ett byggnadstekniskt och socialt fungerande centralt bostadsområde med hyresrätter. En fastighetsägare med socialt ansvar borde ta fasta på dessa

egenskaper, utveckla området och inte vid full medvetenhet om den utdragna planprocessen behandla hyresgästerna på det sätt som åtskilliga har vittnat om.

Det enda planmässiga problemet är att gångstråket genom planområdet i norr mynnar i en två meter hög mur, eftersom övergripande planfrågor gällande gångstråk från Kungstensgatan skjutits till senare, men detta kan inte fastighetsägaren lastas för. Gångstråket borde ha säkrats i en översiktlig plan för Sabbatsbergsområdet. Därmed hänger det föreslagna gångstråket inom Silverskopan i luften.

Ett omfattande välutformat projekt föreslås för Silverskopan 3, som dock i förhållande till projektets storlek innebär relativt begränsade tillkommande funktioner i ett, före en eventuell rivning, fullt fungerande område. Detta ska ställas mot omfattande utsläpp av växthusgaser, där en övergripande plan för minskning av utsläppen för staden med 55 % till 2030 för bostadsinvesteringar lyser med sin frånvaro. Om en ombyggnad av de befintliga lägenheterna är motiverad, bör personal- och studentlägenheter övervägas, liksom för hyreslägenheterna i det nya kvarteret. Norrmalms Hembygdsförening bedömer att detaljplanens genomförande kommer att strida mot de bestämmelser i 6 kap. 6 § miljöbalken som kommer att gälla med anledning av 55-procentsdirektivet.

Samfundet S:t Erik

Samfundet S:t Erik ifrågasätter utifrån resurssynpunkt det rimliga i att riva fastigheter som inte ens har 45 år på nacken. Motivet för rivning anges vara de giftiga emissioner som kommer från 80-talets byggmaterial. Motsvarande byggmaterial som var allmänt förekommande under 1980- talet har med framgång gått att sanera på andra platser till en rimlig ekonomisk kostnad. Samfundet ser med förvåning att man med hänvisning till de skadliga byggmaterialen utrymt delar av husen men att det trots det finns boende kvar och inte minst två stycken fungerande förskolor.

Dagens bebyggelse i förhållande till den som föreslås i planen innebär två motstridiga stadsbyggnadsprinciper – hus i park med semiprivata gröna gårdar respektive slutna stadskvarter med privatiserade gårdar som sluter sig mot gatan. Skulle det ges rivningslov för befintlig bebyggelse så innebär föreslagen nybebyggelse en stadsmässig front i väsentligt större volym mot Torsgatan liksom in mot parken.

Samfundet S:t Erik anser i första hand att motiven för rivning av befintlig bebyggelse bör omprövas och avstyrker planförslaget med hänvisning till den skalförskjutning som förslaget innebär och att

den gröna parkmiljön, Sabbatsbergsparken, som har en naturlig övergång i dagens öppna gårdar kommer att försvinna. Det som i planförslaget anförs som problem i rådande situation, dålig orienterbarhet och upplevelse av otrygghet mot Torsgränd, kan åtgärdas med exempelvis tydliggörande och förstärkning av befintliga gångstråk och kräver inte en genomgripande exploatering

Hyresgästföreningen

Vi instämmer till fullo i det korta och koncisa svaret till Stadsdelsnämnden Norrmalm från Vänsterpartiet som även S instämt i. Vi instämmer även i det mycket väl underbyggda svaret från Lokala Hyresgästföreningen Sabbatsberg 22, d.v.s de boende i de aktuella husen i den s.k. Silverskopan.

Det enda vi är tveksamma till är att bygga (på med) högre volymer, sker det så anser vi att dessa måste vara indragna från fasadlivet så mycket att ingen skugga faller på marken eller övriga byggnader. Förslaget innefattar att man river 144 bostäder med höga men ändå rimliga hyror, samt att man bygger 150 nya hyresbostäder som kommer att få höga nybyggnadshyror vilket inte främjar den integration som alla verkar vara överens om bör ske i Stockholm. Att sanera mot flytspackel på de få ställen där det har ställt till problem kan inte vara särskilt svårt eller dyrt, det har man ju gjort i massor av hus med värre skador av flytspackel än dessa.

Förslaget innehåller också service i bottenvåningarna en god tanke, vilken vi anser kunna tillgodoses genom en ombyggnad av just dessa lokaler. Att bygga ut fasadlivet närmre Torsgatan skulle försämrade den gatan ytterligare. I stället bör det byggas förgårdar med till kaféer och restauranger i bottenvåningarna med uteserveringar som blir väl solbelysta och Torsgatan skulle bli både mer levande och tryggare. Detta skulle spara både resurser, material och miljö samt hålla hyrorna rimliga så hyresgästerna kan bo kvar och slipper få ersättningsbostäder. De kommersiella lokalerna som byggs i bottenvåningarna kan snart ge inkomster som bidrar till kostnaden för ombyggnaden från bostäder till lokaler. Ett gångstråk bör kunna dras genom området utan att skada parkmark och natur, detta behöver samordnas med den plan för övriga Sabbatsberg som snart kommer.

Att nagga på grönområdena, marken eller träden är helt motstridigt alla miljö och hälsoaspekter och i detta fall även de historiska synpunkterna då bl.a Clarissorna, nunnorna från Klara kloster odlade här och Valentin Sabbath startade brunnsdrickningen som blev grunden till Sabbatsbergs sjukhus.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Avfallshantering

Gällande avfall så noterar kontoret Svoa:s synpunkter och medskick och ser över förslaget i fortsatt planering. Kontoret ser att kvarteret har utmaningar vad gäller logistik på grund av läget intill parken samt topografiska och geotekniska förutsättningar.

Teknisk försörjning

Angående vatten- och avloppsledningar håller kontoret i dialog med Svoa och andra förvaltningar på att se över dragningarna av dessa för att lösningen ska bli tillfredsställande för alla parter. Gällande dagvatten kommer planhandlingar och utredningar fördjupas och kompletteras samt planförslaget ses över.

Avseende E-området för nätstation föreslår kontoret att placeringen flyttas till en mer lämplig plats bland annat för att underlätta åtkomst. Detta utreds i dialog med Ellevio. Gällande fjärrvärme och fjärrkyla föreslås fortsatt dialog med Stockholm Exergi för lämplig lösning.

Hållbarhet

Gällande synpunkter från Byggnadsvårdsföreningen, Norrmalms hembygdsförening, Samfundet S:t Erik och Hyresgästföreningen noterar stadsbyggnadskontoret synpunkterna och instämmer i att klimatfrågan är viktig. Kontoret förordar att projektet ska optimera återbruk och återvinning samt uppföras med hållbara material och metoder. Därtill ser kontoret positiva konsekvenser av planförslaget med avseende på att rivningen underlättar sanering av gifter inom planområdet.

Gällande genomförbarheten i en renovering hänvisar kontoret till fastighetsägaren. Kontoret ser till helheten och har inte möjlighet att gå in i ekonomiska eller tekniska detaljer, men kan konstatera att byggnaden är uppförd med ohälsosamma och bristande material och tekniker. Vidare ser kontoret att det finns kvaliteter i befintlig bebyggelse, men att den brister avseende viktiga stadsbyggnadsmässiga kvaliteter.

Kontoret gör en samlad bedömning att en ny bebyggelse med bland annat en ny koppling genom parken, samt ett betydande antal fler bostäder tillför stora stadsbyggnadsmässiga förtjänster och kvaliteter som är viktiga för staden.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Region Stockholm, fastighetsägare för Sabbatsberg 16

Region Stockholm har inga synpunkter på föreslagen detaljplan.

Brf Torsgränd 4

Föreningen är positivt inställda till utveckling av stadsdelen men är starkt kritiska till planförslaget påverkan på kulturmiljö, miljöpåverkan och dagsljusförhållanden. Föreningens yttrande tar upp felaktigheter i samrådsmaterialet som rör markägarförhållanden, den antikvariska undersökningen och redovisning av fastigheter.

Föreningen ifrågasätter att förslaget tar bort grönytor och träd. De anser att förslaget bör ta större hänsyn till den kulturhistoriska miljön och anpassas i volym och placering. De är även kritiska till den föreslagna utvecklingen av Torsgränd som de menar bidrar till otrygghet och svagare kopplingar till Sabbatsbergsområdet. Föreningen föreslår att Torsgränd bör breddas och kompletteras med cykelbana och mer grönyta.

Yttrandet kritiserar förslaget miljöpåverkan, både gällande rivning och nybyggnation samt minskade grönytor. De menar att en renovering är möjlig och fördelaktig ur både ekonomiska och hållbara perspektiv.

Föreningen är kritisk mot de dagsljusstudier som gjorts och menar att det saknas väsentliga utredningar av hur förslaget påverkar deras fastighet och dagsljusstillgången inuti lägenheterna. De efterfrågar en sammanvägd studie där även den planerade bebyggelsen inom Öskaret 2 ingår.

Castellum

Yttranden är positiv till att fastigheten Silverskopian 3 utvecklas men riktar kritik mot den negativa inverkan på dagsljus förslaget har för fastigheten Öskaret 1. Sakägaren menar att dagsljusfrågan behöver utredas noggrant och att Torsgränd bör breddas för att förbättra dagsljusförhållanden för intilliggande fastigheter.

Brf Sängkammaren

Föreningen anser att planförslaget har betydande negativa konsekvenser för deras boendekvalitet, framför allt rörande minskad tillgång till grönyta och försämrade ljusförhållanden. Föreningen kritiserar den föreslagna förändringen av Torsgränd med en smalare rumslighet med minskad grönska, och föreslår att stora träd och grönytor bör bevaras. De menar även att föreslagen innergård bör tillgängliggöras för allmänheten då befintlig gård är ett viktigt rekreatiomsområde för omgivningen.

Övriga, ej sakägare

Lokala hyresgästföreningen Sabbatsberg 22

Föreningen är skarpt kritisk mot planförslaget inverkan på kulturmiljö, miljöpåverkan och stadsmiljö. Yttrandet kritiserar föreslagen rivning med hänsyn till husets ålder och dess kulturhistoriska värde. Föreningen beskriver den befintliga bebyggelsens övergripande kvalitéer såsom dess terränganpassade volymer och samverkan med intilliggande kulturmiljö. De beskriver ett flertal kvalitéer inom bostäderna och som rör planlösningar, utemiljö och dagsljusförhållanden.

Föreningen motstrider beskrivningen av nuvarande husets skick och menar att en renovering är möjlig. Föreningen menar att den föreslagna rivningen och byggprocessen kommer orsaka en stor miljöpåverkan samt medföra buller och luftföroreningar. Föreningen föreslår på- och ombyggnation av befintlig fastighet istället för rivning och nybyggnation samt att kontorsbyggnaden mot Torsgatan bör utgå.

Föreningen är kritisk till förslaget om att ta bort befintliga träd vilket orsakar negativ klimatpåverkan, sämre dagvattenhantering och minskade trivsel- och skönhetsvärden. De anser att föreslagen bebyggelse inte tar hänsyn till intilliggande Kirsteinska trädgården som förminskas visuellt och får försämrade siktlinjer.

Föreningen är kritisk mot planförslagets volym och gestaltning. De menar att förslaget har negativ inverkan på kulturmiljön och brister i form av slutenhet vilket bidrar till otrygghet. Föreningen ifrågasätter det föreslagna gångstråket och menar att det idag finns ett flertal sätt att röra sig över området. Placeringen av förskolan ifrågasätts med anledning av att gården riskerar att bli väldigt varm på sommaren, att intilliggande parker är överfulla och att det kommer innebära en bullerproblematik för de boende.

Silverskopan 3 (undertecknat av fem personer)

För yttrande av fem boende inom fastigheten, se yttrande ovan från Lokala hyresgästföreningen Sabbatsberg 22 som är identiskt.

Boende 1

Yttrandet riktar sig till Joakim Larsson, tidigare stadsbyggnadsborgarråd. Privatpersonen är kritisk mot förslaget med hänsyn till miljöpåverkan. Hen ifrågasätter rivningsförslaget och menar att det är möjligt att uppfylla syftet med fler bostäder, lokaler och gångstråk genom ombyggnation av befintlig byggnad. Yttranden tar upp långvarigt bristande underhåll av befintlig

fastighet, och menar att det lett till felaktig bedömningen om husets skick.

Boende 2

Privatpersonen ställer sig positivt till projektet och tycker att projektet måste genomföras. Hen tycker om idén om ett slutet kvarter med innerstadskänsla och noterar att det bör finnas fler lokaler i bottenvåningen.

Boende 3

Privatpersonen är positiv till förslaget och gestaltningen. Hen föreslår en högre volym i områdets norra del och förespråkar ett lågt p-tal med hänsyn till närheten till kollektivtrafik.

Boende 4

Privatpersonen är mycket kritisk till planförslaget med hänsyn till ett flertal försämringar för den offentliga miljön.

Försämringar för gatan och för allmän gångtrafik

Privatpersonen ser problem i planförslaget som uppstår för gata rörande tillgänglighet, kulturmiljö, angöring och konflikt mellan x-område och möjlighet till räddningsinsatser. Privatpersonen anser att Torsgränd bör breddas med hänsyn till gatans lutning och föreslagen husvolym. Hen förespråkar bevarande av träd eftersom de tillför värden för stadsbilden och ekosystemtjänster såsom skydd mot värmeöar och skyfall.

Försämringar för parken

Privatpersonen kritiserar planförslagets negativa inverkan på Sabbatsbergsparken. Privatpersonen lyfter problematik med markutfyllnad och schaktningsarbeten som riskerar att skada särskilt skyddsvärda träd och parkens höga naturvärde. Hen kritiserar lösningen för dagvattenhanteringen och belyser risker med föreslagen höjdsättning kring områdets lekplats. Privatpersonen ser stor tillgänglighetsproblematik och saknar x-bestämmelse för delar av gångstråken. Vidare efterfrågar yttranden det beslut om markanvisning som krävs för att ta parkmark i anspråk.

Försämringar för stadsbilden

Privatpersonen är kritisk till den föreslagna volymen och lyfter särskilt ut kontorsdelen mot Torsgatan som problematisk. Hen anser att en kvalité i befintlig bebyggelse är att parkens grönska kan upplevas från Torsgatan och i stadsbilden.

Boende 5

Privatpersonen lämnar synpunkter och ett flertal förbättringsförslag. Hen har önskemål om grönytor och träd runt om hela fastigheten, och betonar bevarande av befintliga träd. Yttranden anser att fasaden bör utföras i skiftande varma kulörer och att volymen bryts

upp och öppnar upp byggnadens innergård mot sin omgivning. Vidare föreslår privatpersonen att kontorsytor bör minska till förmån för fler bostäder samt att andelen bostadsrätter bör öka.

Boende 6

Privatpersonen är starkt kritisk till planförslagets påverkan på kulturmiljö, miljöpåverkan och platsens naturvärde. Hen menar att rivningen måste stoppas av miljöskäl och av hänsyn till byggnadens höga kulturvärde, och föreslår renovering av befintlig fastighet. Yttranden ser negativa konsekvenser för närmiljön då dagens byggnad tar bättre hänsyn till Sabbatsbergsparken och dess historiska värden.

Boende 7

Synpunkten omfattar ett inskickat examensarbete med titeln *Emitterande byggnadsmaterial*. Kontentan är att en renovering är möjlig och att lyckade exempel på detta i liknande fall har gjorts.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar sakägares, närboendes och övriga privatpersoners inkomna synpunkter. Kontoret ser positivt på att förslag inkommit för stadsutvecklingen samt att information delgivits gällande de boendes och närboendes perspektiv.

Med anledning av inkomna yttranden gällande bland annat kultur- och naturvärden samt påverkan på kvarter Öskaret gällande bland annat dagsljus, föreslår kontoret att planförslaget ändras med hänsyn till dessa genom att:

- *Bevara en grön front mot Torsgatan.*
- *Öka avståndet mellan föreslagen bebyggelse och kvarter Öskaret samt behålla de uppväxta träden på Torsgränd.*
- *Användningen ändras från kontor till bostäder i byggnaden närmast Torsgatan.*
- *Planförslaget vidareutvecklas avseende volym och detaljering.*
- *Utredningar och planhandlingar fördjupas och kompletteras gällande bland annat markföroreningar, naturvärden, riskfrågor, bullerfrågor, risk för översvämning samt teknisk försörjning.*

För synpunkter gällande befintlig byggnad och dess tekniska status, klimatpåverkan och möjlighet till renovering, se ovan "Stadsbyggnadskontorets ställningstagande" under "Övriga remissinstanser.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget bidrar till översiktsplanens utvecklingsstrategier för Sabbatsbergsområdet om att stärka kopplingar och det offentliga rummet samt medverkar till att uppfylla Stockholms stads bostadsmål. Planförslaget möjliggör goda stadskvaliteter, 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.

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter identifierats. Dessa handlar främst om natur- och kulturvärden kopplade till de uppvuxna träden inom planområdet kontra föreslagen byggnadsvolym. Andra intressekonflikter handlar om boendekvaliteter så som exempelvis dagsljus för närboende kontra föreslagen bebyggelsevolym. Ytterligare intressekonflikter finns i rivning av befintlig bebyggelse med avseende på nuvarande kvaliteter, möjlighet till renovering och klimatpåverkan kontra det nya planförslaget och de kvaliteter detta kan tillskapa staden.

Kontorets samlade bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet, men föreslår att förändringar behöver göras för att värna viktiga natur- och kulturvärden samt ta mer hänsyn till närboende avseende bland annat dagsljus. Därtill behöver planhandlingar och utredningar kompletteras.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet föreslår kontoret att utredningar kompletteras och planhandlingarna justeras och fördjupas när det gäller markföroreningar, kulturvärden, risk, buller, översvämning, miljö kvalitetsnormer för vatten samt teknisk försörjning.

Kontoret föreslår att förslaget ändras med utgångspunkt i att:

- Bevara en grön front mot Torsgatan, vilket innebär att förslaget fasadliv dras in i förhållande till Torsgatan.
- Öka avståndet mellan föreslagen bebyggelse och bostadshusen inom kvarter Öskaret samt behålla de uppvuxna träden längs med nedersta delen av Torsgränd.
- Nätstationen ges en mer lämplig placering.
- Flödesvägen för skyfall ges en mer robust lösning.

- Användningen ändras från kontor till bostäder i byggnaden närmast Torsgatan.
- Planförslaget vidareutvecklas avseende volym och detaljering.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Maria Sahlstrand
planchef

Emma Molitor
stadsplanerare