

## **Samrådsredogörelse**

### **Detaljplan för del av fastigheten Sabbatsberg 18 i stadsdelen Vasastaden, Dp 2013-13857**

## **Innehåll**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>1</b>
<b>Bakgrund .....</b>	<b>2</b>
Förslagets syfte och huvuddrag .....	2
Hur samrådet bedrivits .....	2
<b>Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande .....</b>	<b>2</b>
Statliga och regionala myndigheter och förbund .....	2
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar .....	3
Övriga remissinstanser .....	6
Sakägare enligt fastighetsförteckning .....	7
Övriga, ej sakägare .....	8
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>8</b>
Föreslagna förändringar .....	9

## **Sammanfattning**

Planen syftar till att möjliggöra ett nytt bostadshus med 40 lägenheter. Lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåning mot Tegnérsgatan. Planförslaget sändes ut på samråd 2 mars – 13 april 2015. Under samrådet har 21 yttranden inkommit. Länsstyrelsen och Exploateringskontoret förordar att risker vid grundläggning av byggnaden och påverkan på befintliga berggrum under befintlig och tillkommande bebyggelse bör nog utreds. Trafikverket och Miljöförvaltningen anser att trafikbuller och luftkvaliteten bör studeras vidare i det fortsatta arbetet. Norrmalms stadsdelsförvaltning är positiv till planen men är tveksam till hur väl den föreslagna byggnaden kommer att samspela med omkringliggande bebyggelse. Skönhetsrådet avstyrker planförslaget, främst med hänvisning till höjd. Stadsmuseet anser att förslagen byggnad i elva våningar höjer skalan vid gatan väsentligt och riskerar att förminska och skymma de kulturhistoriskt värdefulla grannarna i kvarteret. Locum accepterar inte utskjutande balkonger samt handikapparkering på landstingets fastighet samt fasadliv vid fastighetsgräns. Två boende motsätter sig ny byggnationen och framfört synpunkter kring påverkan på befintlig bebyggelse.

### **Stadsbyggnadskontoret**

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

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet ser kontoret behov av en omarbetning av förslaget. Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras i det fortsatta arbetet.

## **Bakgrund**

### **Förslagets syfte och huvuddrag**

Planen syftar till att möjliggöra ett nytt bostadshus med 40 lägenheter. Lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåning mot Tegnérgatan.

### **Hur samrådet bedrivits**

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2015-03-02 - 2015-04-13. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Vasastaden 03-03-2015. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls 2015-03-10 i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4, där tre personer närvarade.

### **Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne.

### **Statliga och regionala myndigheter och förbund**

#### **Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen i samtycke med Trafikverket anser att bullerutredningen bör uppdateras och kompletteras med aktuella siffror för trafik på järnvägen. Vidare förutsätter Länsstyrelsen att markförhållanden, markstabilitet och hänsyn till tunnlar i berget underfastigheten beaktas och redovisas i planhandlingarna inför nästa planskede.

Länsstyrelsen anser att föreslagen byggnad ansluter i höjd till intilliggande skivhus från 1960-talet och bedömer att planförslaget inte medför risk för påtaglig skada på riksintresset.

**Trafikförvaltningen**

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på förslaget och påpekar att planområdet är välförsörjt med kollektivtrafik, såväl tunnelbanestationerna vid Rådhuset och Odenplan som pendeltågen vid Centralstation och den framtida stationen vid Odenplan, nås inom cirka 700 meter. Vidare konstateras att planområdet också är välförsörjt med busstrafik i närområdet.

**Storstockholms Brandförsvär**

Storstockholms Brandförsvär har inga synpunkter.

**Trafikverket**

Trafikverket anser att angiven trafikering på järnvägen i genomförd bullerutredning inte stämmer med dagsläget eller prognosår 2030 som bör användas. Trafikverket har skickat nya uppgifter till aktuell akustikkonsult. Vidare framför Trafikverket att Citybanan driftsätts under 2017 och då försvinner all pendeltågstrafik. Det finns då större utrymme för godstrafik som beräknas fördubblas. Bullerutredningen bör således uppdateras.

**Försvarsmakten**

Försvarsmakten har inget att erinra.

**Luftfartsverket**

Luftfartsverket har inget att erinra mot utbyggnaden av fastigheten.

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Bullerutredningen ska uppdateras, berggrunden, markförhållanden, markstabilitet ska studeras och redovisas i det fortsatta planarbetet.*

**Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar****Lantmäterimyndigheten**

Inga synpunkter har inkommit

**Normalms stadsdelsnämnd**

Norrmalms stadsdelsförvaltning är positivt till förslaget som bidrar till att uppfylla översiktsplanens och Vision för Citys mål om att skapa fler bostäder i de centrala delarna av Stockholm. Däremot anser förvaltningen att planhandlingarna bör kompletteras med dokumentation över hur förslaget påverkar det befintliga intilliggande bostadshuset, t.ex. med solstudier som redovisar situationen innan ny bebyggelse. Förvaltningen är tveksam till hur väl den föreslagna byggnaden kommer att samspela med omkringliggande bebyggelse och om den kommer att bli ett positivt tillskott i gatumiljön. Vidare vill förvaltningen understryka vikten av att framkomligheten för funktionsnedsatta beaktas i den fortsatta planeringen av området.

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden framför att planhandlingarna saknar en redovisning av hur balkonger/uteplatser klarar bullerkravet och därför förordar en uppdatering av bullerutredningen. Vidare anser nämnden att en utredning av luftkvaliteten bör göras som visar vilka luftföroreningshalter som förväntas.

**Trafikkontoret**

Trafikkontoret skriver att befintliga stolplägen på Tegnérgatan och Hälsobrunnsgatan hamnar mitt för den nya entrén enligt planbeskrivningen. Det är inte givet att dessa lägen kan tas bort. Trafikkontoret önskar att stolparna kan vara kvar med flyttmån på max 3 meter sidledes. Belysningen längs Hälsobrunnsgatan är ny och monterades i samband med exploateringen av kvarteret Brunnsläkaren/Hälsobrunnsgatan. Vidare framför trafikkontoret att det är önskvärt att beläggningar utomhus vid Hälsobrunnsgatan och Tegnérgatan ansluter till trottoarens befintliga beläggning enligt stadens standard.

**Exploateringskontoret**

Exploateringskontoret som har varit delaktigt i planprocessen ser positivt på det framtagna detaljplaneförslaget och framför följande: Vid anläggande av Hälsobrunnsgatan och anslutningen till Barnhusbron framkom flera problem med den porösa och sprickfyllda berggrunden. Det är viktigt att risker vid grundläggning av byggnaden och påverkan på befintliga berggrum under befintlig och tillkommande bebyggelse noga utreds.

Överenskommelse om exploatering med tillägg till gällande tomträttsavtal ska träffas mellan staden och Svenska Bostäder innan antagande av detaljplanen kan ske. För att byggnaden ska kunna utformas på förslaget sätt måste den nya trappan från Barnhusbron och längs Hälsobrunnsgatans östra sida, som finansierats av kontoret, rivas och en ny trappa byggas som medger passage under en utskjutande del av den nya byggnaden. Utgiften för åtgärden åvilar helt byggherren Svenska Bostäder, och detta ska regleras i överenskommelsen. Kontoret beklagar att förslaget innebär att en ytterligare investering måste göras för att ta upp nivåskillnaderna på Hälsobrunnsgatan.

Planförslaget innebär att tomträttsfastighetens areal behöver minskas och ett 3-dimensionellt fastighetsutrymme ovan gatumark ska bildas. Förändringen får regleras i tillägg till tomträttsavtalet som bifogas exploateringsöverenskommelsen.

Hur antalet parkeringsplatser enligt förslaget p-tal kan anordnas genom parkeringsköp eller på annat sätt får regleras i exploateringsöverenskommelsen med staden.

En lokal sopsugsanläggning planeras inom fastigheten eller gemensamt med befintligt bostadshus inom fastigheten. Eventuellt kan fler fastigheter i närområdet anslutas till anläggningen.

#### **Stockholms stadsmuseum**

Stadsmuseet bedömer att platsen är möjlig att bebygga ur kulturhistoriskt hänseende. Stadsmuseet anser dock att det vore mycket positivt om planerad nybyggnation gick att kombinera med ett bevarande av den äldre granitmuren som omgärdar den högre nivån som utgör gränsen för den äldre institutionsbebyggelsen i Sabbatsbergsområdet.

Stadsmuseet anser att förslagen byggnad riskerar att bli överstor på platsen. Byggnaden i elva våningar höjer skalan vid gatan väsentligt och riskerar att förminska och skymma de kulturhistoriskt värdefulla grannarna i kvarteret. Vidare skulle föreliggande nybyggnadsförslag innebära att den befintliga 10 våningar höga byggnadens terrassförsedda gavel i stora delar kommer att skymmas. Det lodrätta bandet av terrasser med sidoställd placering på byggnadens sydgavel utgör en viktig accent i fasadens i övrigt avskalade, monotona och repetitiva uppbyggnad. Stadsmuseet rekommenderar att förslaget omarbetas och förminskas kraftigt. En mer indragen placering från Hälsobrunnsgatan vore mycket värdefullt ur kulturhistorisk synvinkel då det skulle möjliggöra för den terrassförsedda fasaden på befintlig byggnad att sortsatt vara synlig och avläsbar.

Slutligen anser stadsmuseet att den nya byggnaden utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av god helhetsverkan.

#### **Rådet till skydd för Stockholms skönhet**

Skönhetsrådet konstaterar att planförslaget medger en kompletterande bebyggelse på det däck som bildats av nivåskillnaderna mellan Sabbatsbergsområdet och Tegnérgatan. Vidare att det tillkommande huset, på 11 våningar med 40 lägenheter och lokaler i bottenvåningen, därmed ansluter till det bakomliggande befintliga bostadshusets höjd och inte till den övriga bebyggelsen mot Tegnérgatan. Rådet har diskuterat alternativa lösningar för att läka stadsmiljön: med den tillkommande volymen dockad till befintlig byggnad och terrasserad eller som solitär.

Rådets sammanfattande analys består i att den nya byggnaden bör förhålla sig till Tegnérgatan och dess skala snarare än till det i stadsmiljön avskilda sjukhusområdet. Förslagets stadsmässiga styrka ligger i hur den tillkommande byggnaden tar mark i gatan, ger Hälsobrunnsgatan ett sammanhang, döljer nivåskillnaden i däckat vilket gör att det är till Tegnérgatans byggnadshöjder som det nya husets volym bör relateras.

Skönhetsrådet avstyrker planförslaget till detaljplan, främst med hänvisning till höjd men ställer sig inte negativt till en byggnad på platsen.

Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor  
Inga synpunkter har inkommit.

**Stockholms Stads parkerings AB**  
Stockholms Stads parkerings AB har inga synpunkter.

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**  
*Kontoret ser att föreslagen byggnad ansluter i höjd till intilliggande skivhus från 1960-talet och vill behålla höjden men ser behov av omarbetning av placering och utformning. Fasaden mot Locums fastighet ska dras in från fastighetsgräns. Även fasaden mot Klara sjö ska dras in. Luftkvaliteten ska utredas.*

*Byggherren har informerats att träffa överenskommelse om exploatering med tillägg till gällande tomträttsavtal med staden innan antagande av detaljplanen kan ske.*

*Trafikkontorets önskemål om befintliga stolplägen, belysningen längs Hälsobrunnsgatan har vidarebefordrats till byggherren.*

### **Övriga remissinstanser**

**Stockholm Vatten AB**  
Stockholm Vatten AB informerar att befintliga serviser för vatten och avlopp till fastigheten fortsättningsvis kommer att användas, vilka är anslutna till va-ledningar (vatten-, dag och spill) under bron i Tegnérgatan. Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +50 meter vilket vid normalt anordnande av installationen kan innebära att intern tryckstegring erfordras för tappställen över nivån +30 meter. Sådan tryckstegring bekostas inte av Stockholm Vatten.

**Fortum Distribution AB**  
Fortum Distribution AB har ingen erinran vad gäller distributionsanläggningar för el.

**AB Fortum Värme**

AB Fortum Värme har ledningar för fjärrkyla som är fäst vid mur, och måste beaktas.

**TeliaSonera Skanova Access AB**

Inget svar har inkommit.

**STOKAB**

Inget svar har inkommit.

**Hyresgästföreningen**

Hyresgästföreningen Norrmalm anser att det är positivt att förslaget innebär ett tillskott av allmännyttiga hyresrätter. Det nya huset möjliggör ett bättre utnyttjande av den nya sträckningen av Hälsobrunnsgatan. Vidare stödjer man förslaget om en verksamhetslokal i bottenvåningen mot Tegnérsgatan. En lokal med publik verksamhet kan bidra till att göra Barnhusbron till ett mer attraktivt stråk.

Tidigare projekt visar att hyror i nyproduktion idag tenderar att bli extremt höga i innerstadsprojekt även när det är allmännyttan som bygger. Hyresgästföreningen vill uppmana staden och Svenska Bostäder att vidta åtgärder för att hålla hyrorna på en rimlig nivå. Allmännyttiga bostadsföretag har ett ansvar för att främja ägarkommunens bostadsförsörjning. Man tar inte detta ansvar genom att bygga bostäder som bara en liten del av kommunens invånare har råd med.

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Hyresnivån i enskilda projekt regleras och styrs inte genom detaljplanen, och kontoret förmedlar hyresgästföreningens synpunkt vidare till byggherren.*

**Sakägare enligt fastighetsförteckning****Stockholms läns landsting, Locum**

Stockholms läns landsting är ägare till grannfastigheten Sabbatsberg 16 som inrymmer bland annat Sabbatsberg närsjukhus. Locum AB som ägs av landstinget och har deras uppdrag att förvalta länets vårdfastigheter har lämnat följande synpunkter.

Landstinget behov av flexibilitet i planeringen för framtidens vård innebär att någon rätt att ta landstingets fastighet i anspråk inte kan bli aktuell. Det innebär att detaljplanen i dagens utformning inte är genomförbar i de delar detaljplanen tillåter utskjutande balkonger över fastighetsgräns, samt i de delar detaljplanen är beroende av handikapparkering på landstingets fastighet.



Befintlig bebyggelse på Sabbatsberg 18 är uppförd med avstånd till fastighetsgräns mot Sabbatsberg 16. Landstinget ser av flera anledningar det nödvändigt att aktuell detaljplan utformas på ett liknande sätt, med släpp mot fastighetsgräns. Detta för Sabbatsberg 18 ska fungera utan beroende av landstingets fastighet, vid exempelvis fasadunderhåll, samt ev behov av dräneringsledning eller dylikt.

### **Övriga, ej sakägare**

#### **Boende 1 och boende 2**

Två boende framför följande:

Man påpekar att man inte kommer att få någon sol på den gemensamma platsen som finns på våningsplanen - den fantastiska utsiktsplatsen på hörnet, som vetter just mot denna nya byggnad. Det är inte bara en superb plats utan också den enda platsen som hyresgäster kan umgås. Dessa platser kommer bli helt förstörda med denna mörka, deprimerande, väldigt tråkiga byggnad så väldigt tätt intill. Detta förslag själ inte bara solljuset utan också utsikten. Man tackar å det bestämdaste nej tack till detta förslag på plats och byggnad.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Byggnadens placering, utformningen, fasad och volym ska utvecklas. Fasaden mot Locums fastighet ska dras in från fastighetsgräns och handikapparkering ska uppföras på fastighetensmark. Även fasaden mot Klara sjö ska dras in från Hälsobrunnsgatan. De indragna balkongerna ska ersättas med utanpåliggande balkonger. På så vis kommer den nya byggnadens balkonger lite ur vägen för siktlinjerna från balkongerna på det befintliga huset.*

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret är positiv till byggande på platsen då det ligger i linje med översiktsplanens och Vision för Citys mål om att skapa fler bostäder i de centrala delarna av Stockholm.

Placering och utformningen av bebyggelsen ska omarbetas i fortsatt arbete. Kontoret bedömer att de föreslagna förändringarna är en lämplig avvägning mellan olika intressen samt ger förutsättningar för en positiv utveckling av platsen.



**Föreslagna förändringar**

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet föreslår kontoret att förslaget ändras enligt följande:

- Fasaden mot Locums fastighet ska dras in från fastighetsgräns. Fasaden mot Klara sjö ska också dras in från Hälsobrunnsgatan.
- Indragna balkonger mot Hälsobrunnsgatan ersätts med utanpåliggande balkonger.
- Handikappsparkering ska anordnas inom 10 m från entré till det nya bostadshuset på fastighetensmark.
- Luftkvaliten och berggrunden ska utredas. Bullerutredningen ska uppdateras.

I övrigt förslås redaktionella ändringar, kompletteringar och förtydliganden på plankartan och planbeskrivningen.

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

Martin Schröder  
planchef

Tara Nezhadi  
stadsplanerare