

Handläggare
Giuliana Conciauro
Telefon 08-508 27 320**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Sabbatsberg 22 i stadsdelen Vasastaden (ca 200 lägenheter)

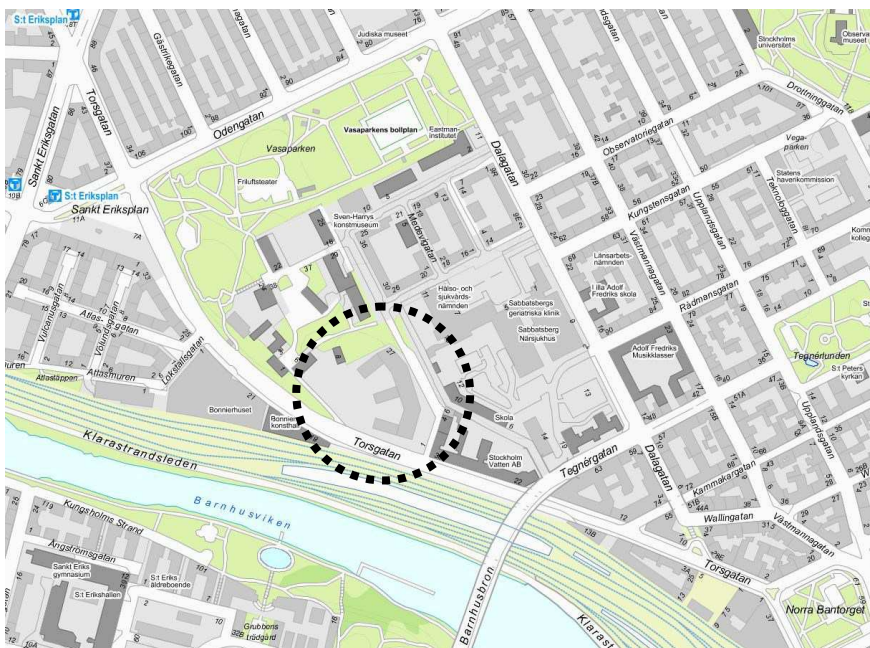
Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder



Översiktsskarta med planområdets ungefärliga läge markerat.

Sammanfattning

Fastigheten Sabbatsberg 22 ligger i Vasastaden nära S:t Eriksplan, Odenplan och Vasaparken. Planområdet gränsar i söder mot Torsgatan, järnvägen och Klarastrandsleden, i öster mot Torsgränd, i väster och norr mot Sabbatsbergs park- och kulturmiljö. Sabbatsberg 22 ägs av AFA Fastigheter.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sabbatsbergsområdet präglas av institutionsparkens bebyggelse vilket skapar områdets särskilda karaktär. Runt området ansluter

stenstaden med kvartersstadens struktur. Området utgör ett omväxlande inslag i den i övrigt strikt reglerade stenstaden. Sabbatsbergs parkmiljö sammanbinder området och gör gränsen mot den täta staden lätt avläsbar. Sabbatsberg 22 är inte klassad av Stadsmuseet. Nästan alla intilliggande fastigheter har särskilt kulturhistoriska värden.

AFA Fastigheter önskar riva befintliga bostadshus med hänvisning till problem med såväl flytspackel som ventilation liksom andra konstruktionsproblem som är förknippade med det befintliga huset. Resultatet av de analyser som gjorts på uppdrag av AFA Fastigheter är att rivningen och nybyggnation är det enda alternativet som inte riskerar att ge upphov till fortsatta problem.

Syftet med en ny detaljplan är att ersätta dagens problemtyngda bebyggelse med ett nytt bostadskvarter, nya publika verksamhetslokaler i bottenplan, nytt garage och förskola. Ett vidare syfte är att stärka stadsdelens urbana karaktär, tillföra kvaliteter till befintlig kulturmiljö och på samma gång möjliggöra ett tillskott av bostäder i ett attraktivt läge. Nuvarande bebyggelse omfattar 144 hyreslägenheter.

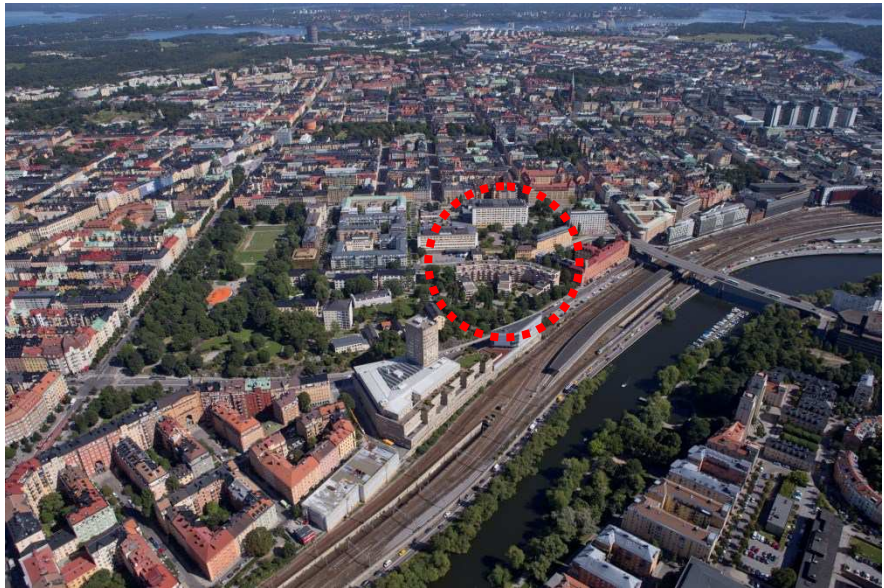
Den nuvarande bebyggelsens relation till gata och park har vissa kvaliteter och i det fortsatta arbetet med ny byggnad bör förhållningssättet vara att det ska ske utifrån platsens specifika förutsättningar, där platsens speciella omväxlande funktion mellan stenstaden och institutionsparken särskilt ska beaktas. Ett applicerande av ett generellt stadsbyggnadsmönster med stenstadens slutna kvarter på platsen bör därför undvikas.

Byggherren tillsammans med stadsbyggnadskontoret avser studera framtida möjliga utformningar, volymer och dess relation till gata respektive park i ett kommande parallellt uppdrag som ska föregå samråd.

Kontorets bedömning är att en nybyggnation kan möjliggöra ett tillskott av bostäder på denna attraktiva plats vilket är positivt för att uppnå bostadsmålet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Utlåtande



Flygfoto över Sabbatsbergområdet sett från Kungsholmen. Planområdets ungefärliga läge är markerat.

Syfte

Detaljplanens syfte är att ersätta dagens bebyggelse, som har miljöproblem, med ett nytt bostadskvarter. Förutom bostäder kommer det nya bostadskvarteret att inrymma nya publika verksamhetslokaler i bottenplan som öppnar sig mot gaturummet, nytt garage och förskola. Ett vidare syfte är att stärka stadsdelens urbana karaktär, tillföra kvaliteter till befintlig kulturmiljö och på samma gång möjliggöra ett tillskott av bostäder i ett attraktivt läge vilket utgör en viktig del i bostadsbyggnads målet.

Bakgrund

AFA Fastigheter har lämnat in en ansökan om ändring av detaljplan för nya bostäder på Torsgränd i Södra Sabbatsbergområdet. Nuvarande bebyggelse uppfördes 1979 med kaseinbaserat flytspackel, vilket reagerar med fukt och bildar ammoniak. Det finns fukt i fastigheten och därmed risk för emissioner. Dessutom finns andra konstruktionsproblem, bland annat är ventilationen underdimensionerad. Fastigheten måste totalsaneras för att i ett längre perspektiv kunna erbjuda ett tryggt boende.

För AFA Fastigheter är det angeläget att hitta en långsiktigt hållbar lösning där problemen i fastigheten kan lösas en gång för alla. I oktober 2014 fattade AFA Försäkring ett inriktningsbeslut vilket innebär att nybyggnation bedöms vara det sammantaget bästa alternativet. Som underlag för beslutet har AFA Fastigheter anlitat två oberoende teknikföretag som gjort analyser av fastighetens status och utrett olika möjliga alternativ - totalsanering eller nybyggnation. Bägge alternativen innebär en evakuering av

samtliga boende under 2-3 år. En totalsanering med ombyggnad samt nyinstallation av de tekniska installationerna förutsätter ett skaltomt hus med omfattande ingrepp i konstruktionen men eliminerar inte de grundläggande problemen. Det andra alternativet är att riva den befintliga byggnaden och uppföra nya hus med modern, miljövänlig teknik utan de risker som finns inbyggda i huset idag. Resultatet av de analyser som gjorts på uppdrag av AFA är att rivningen och nybyggnation är det enda alternativet som inte riskerar att ge upphov till fortsatta problem. I samband med en nybyggnation önskar AFA Fastigheter ersätta befintlig bebyggelse med ca 400-450 nya lägenheter. Nuvarande bebyggelse omfattar 144 hyreslägenheter.

Från hyresgästföreningen finns det dock kritik mot AFA Fastigheters rivningsplaner som bl.a. hänvisar till att det finns andra fastigheter, exempelvis Svenska Bostäders område Dalen i södra Stockholm, där man har åtgärdat denna typ av problem genom punktvisa renoveringsåtgärder som säkerställer en god inomhusmiljö för de boende.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet utgörs av fastigheten Sabbatsberg 22 och ligger centralt i Vasastaden, strax nordväst om Stockholm Central nära S:t Eriksplan, Odenplan och Vasaparken. Planområdet gränsar i söder mot Torsgatan, järnvägen och Klarastrandsleden, i öster mot Torsgränd, i väster och norr mot park och kulturmiljö.

Markägoförhållanden

Sabbatsberg 22 ägs av AFA Fastigheter och omfattar en area på ca 10 500 kvm. Närliggande fastighet, Sabbatsberg 23, inklusive Torsgränd, ägs av staden.

Tidigare ställningstagande

Översiktplan

I översiktplanen för Stockholm anges planområdet som innerstadsbebyggelse. Översiktplanen presenterar fyra strategier för stadens utveckling bl.a. att fortsätta stärka det centrala Stockholm. Det övergripande målet är att skapa en tät, mångsidig och levande stadsmiljö där det finns förutsättningar till ett bredare utbud av bostäder, verksamheter, service, kultur etc. Omvandlingen ska hålla en hög klass och beakta kulturhistoriska värden.

Riksintresse

Sabbatsberg 22 ligger inom *riksintresset Stockholm innerstad med Djurgården* som omfattas av miljöbalkens skydd mot påtaglig skada på kulturmiljö, enligt 3 kap. 6§ i miljöbalken. I 3 kap. 4§ i plan-och bygglagen framgår att kommunen ska redovisa hur riksintressena tillgodoses i den kommunala planeringen.

Fornlämningsområde

Sabbatsberg 22 ligger inom fornlämningsområdet Stockholms innerstad RAÄ 103:1. Alla schaktningsarbeten inom området kräver tillstånd enligt 2 kap Kulturminneslagen (KML) från länsstyrelsen. Inom planområdet är registrerat en gravplats (RAÄ 214:1). I direkt anslutning, väster om fastigheten, ligger Kirsteinska trädgården, vilken är registrerad i fornminnesregistret som kulturhistorisk park- och trädgårdsanläggning (RAÄ 228).

Gällande detaljplan

Inom området gäller stadsplanen Pl 7683 från 1977. Gällande plan anger allmänt ändamål, byggnadskvarter bostäder, byggnadskvarter.

Förutsättningar

Kulturhistoriska värden

Sabbatsbergsområdet är en unik plats med en rik kulturhistoria och naturmiljö. Områdets präglas av institutionsparkens bebyggelse vilket skapar områdets särskilda karaktär. Runt området ansluter stenstaden med kvartersstadens struktur, vilket en kommande utveckling av området också ska förhålla sig till. Sedan 1700-talet har här funnits bland annat vårdshus, hälsobrunn, olika parker, ålderdomshem och sjukhus, vilket har resulterat i flera överlappande tidslager som fortfarande går att läsa i kulturmiljön.

Stadsmuseets klassificering

Bostadsbebyggelsen inom Sabbatsberg 22 är inte klassad. Nästan alla intilliggande fastigheter har särskilt kulturhistoriska värden. Områdets historia som institutionsområde för hälso- och sjukvård är väl bevarad, ett flertal byggnader är grön- eller blåklassade och är skyddade enligt gällande detaljplan med skyddsbestämmelser och rivningsförbud. I direkt anslutning, väster om det aktuella området, ligger Kirsteinska trädgården från slutet av 1700-talet. Enligt gällande plan är området markerat med Q. Enligt skyddsbestämmelsen ska trädgårdens användning anpassas till dess kulturvärden och användningen ej vara störande för närliggande bostäder. Befintlig byggnad på fastigheten Sabbatsberg 24, öster om planområdet, som uppfördes för Stockholm Vattenledningsverk 1904-06 är också grönklassad liksom Sabbatsberg 19, öster om planområdet, som byggdes för sjukhuset 1908-11.



Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering med fastigheten Sabbatsberg 22 och den Kirsteinska trädgården inom röd respektive blå markering. Sabbatsberg 22 är inte klassificerad.

Fastighetens bågformade gräns mot väster har sitt ursprung från en nu rivna gasklocka som byggdes på 1880-talet och revs i början av 1970-talet.



Flygbild över Sabbatsbergsområdet tagen omkring 1930. Till höger i bild syns den nu rivna gasklockan.

Befintlig bebyggelse och stadsbild

Sabbatsberg 22 ligger i ett speciellt läge där fastigheten angränsar både mot stenstaden och mot institutionsparken. Kontrasten som Sabbatsbergsområdet utgör med sin gröna front i relation till

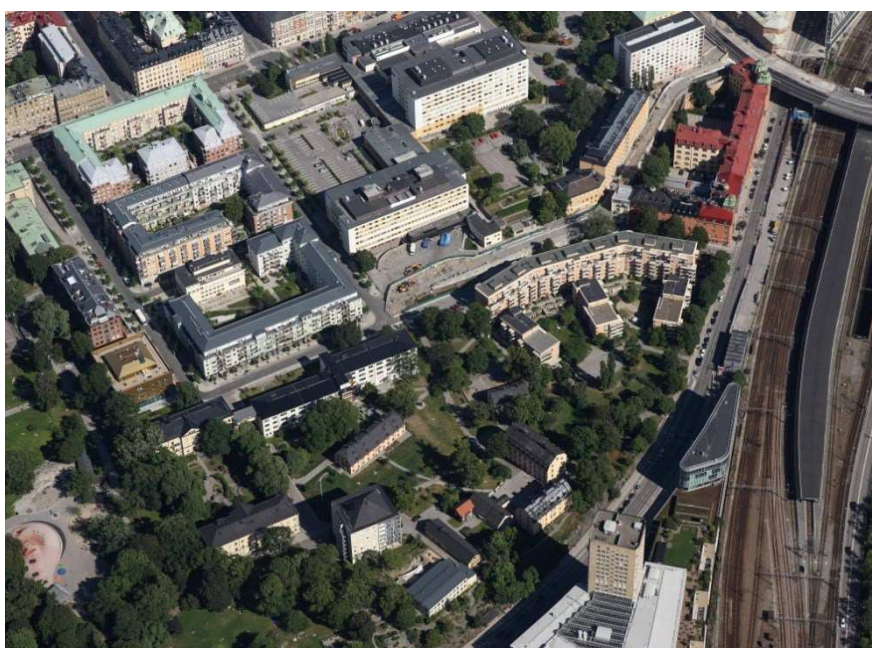
omgivande bebyggelsefronter och gaturum har stadsbildmässiga värden. Sabbatsbergs parkmiljö sammanbinder området och gör gränsen mot den täta staden lätt avläsbar.



Vy från Barhusbron - Sabbatsbergsområdet utgör ett omväxlande inslag i den i övrigt strikt reglerade stenstaden som breder ut sig på Stockholms malmar.

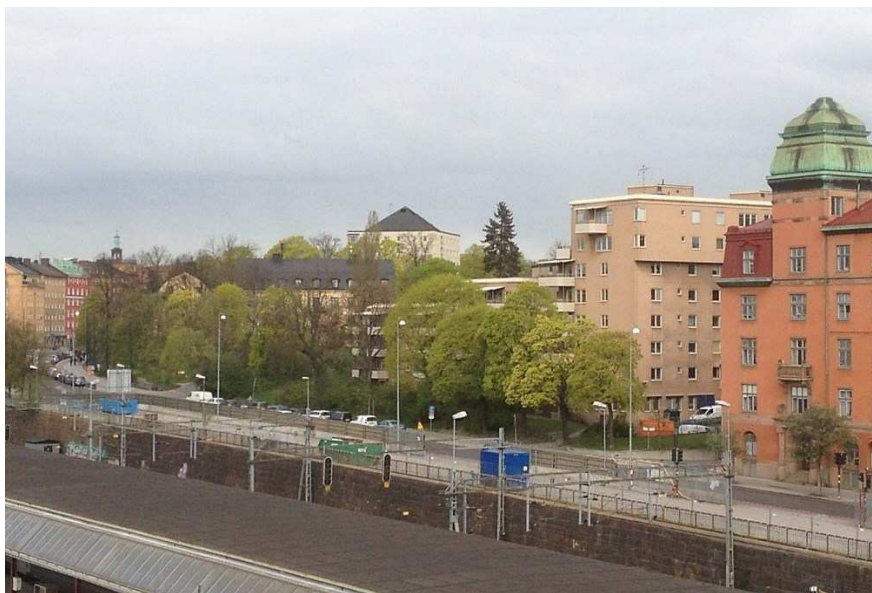
Befintlig bebyggelse är ett tidstypiskt exempel på det sena 1970-talets och tidiga 1980-talets arkitektur. Typisk är byggnadernas organiska planform, putsfasaderna och de traditionella arkitektoniska inslagen såsom burspråk.

Bebyggelsen är sluten mot Torsgränd och har öppna gårdar mot Kirsteinska trädgården. Husen träder på ett respektfullt sätt tillbaka från den angränsande historiska kulturmiljön genom att byggnadsvolymer trappar ner i väster mot den Kirsteinska trädgården och det gamla ålderdomshemmet.



Snedbild över Sabbatsberg 22 tagen 2011. En stor kvalitet i den befintliga planformen är att den återspeglar institutionsområdets karaktär genom att parken fortsätter in i kvartersstrukturen och framför husen på Torsgatan.

Bebyggelsen har en introvert karaktär, sluter sig mot omgivningen och utgör till sin massa något av en barriär mot det äldre Sabbatsbergsområdet. Bebyggelsen bryter mot den gängse stenstadskaraktären med sin indragna placering från såväl Torsgatan som från Torsgränd.



Vy från Barnhusbron - Byggnadernas utbredning är väl anpassad till de storvuxna äldre träden samt till Sabbatsbergs gröna front mot Torsgatan. Bostadskomplexets västra del trappar ner mot den ålderdomliga kulturmiljön.



Vy från Torsgränd - Till höger Sabbatsberg 22 med sin indragna placering och sin slutna fasad. De parallella gatorna Torsgränd och Hålsobrunnsgatan innebär ett ineffektivt markutnyttjande.

Sabbatsberg 22 blev i början av 80-talet nominerat till Kasper Salinpriset (arkitekturpris som delas ut årligen av Sveriges Arkitekter).

Fastigheten inrymmer idag 144 hyreslägenheter, samt lokaler för förskole- och kontorsverksamhet och garage (62 p-platser).

Vision Sabbatsberg

Parallellt med detaljplanearbetet för Sabbatsberg 22 diskuterar staden med närliggande fastighetsägaren hur Sabbatsbergsområdet kan utvecklas till ett område som knyter samman staden och välkomnar möten mellan människor i en trygg och upplevelserik stadsmiljö. Det pågående utvecklingsarbetet om Torsgatans utformning är en viktig ingående del i en sådan diskussion liksom Stockholms läns landstings långsiktiga utvecklingsplaner för Sabbatsbergs sjukhusområde (Sabbatsberg 16) och för fastigheten Sabbatsberg 24 (Stockholm Vatten AB). Detaljplanen för Sabbatsberg 22 är en del av Sabbatsbergs visionsarbete.

Idéer kring Sabbatsbergs framtida utveckling. Observera att detta tjänsteutlåtande endast avser beslut för område 1 och 2. För övriga områden redovisas strategier och möjliga scenarion som kan komma att behandlas i senare kommande detaljplaner eller genomföranden.

1) Ett nytt stadsmässigt kvarter som utgör en naturlig fortsättning på kvarterstaden och samtidigt ansluter till den befintliga institutionsparken.

2) Längs med det nya bostadskvarteret skapas en ny koppling mellan Sabbatsbergsområdet och Torsgatan.

3) Befintlig sjukhusområdet under utredning.

4) Stockholm Vattens gamla byggnad utvecklas med blandade funktioner och byggs till ut mot Hälsobrunnsgatan för att skapa en tätare och tryggare stadsmiljö.

5) En sekvens av väl omhändertagna offentliga rum från Norra Bantorget upp till St. Eriksplan stärker Torsgatan som attraktivt stadsstråk.

6) Förstärkt stråket genom Vasaparken både i uttryck och innehåll för att öka trygghet och tillgänglighet i parken och för att ytterligare stärka kopplingen mellan Sabbatsbergsområdet och Torsgatan.



Vision Sabbatsberg.

Torsgatans utveckling, Stockholm stad i samarbete med Bonnier Fastigheter

Torsgatan är kortaste vägen mellan City och Vasastaden men som stadsgata är dess fulla potential inte helt utvecklad. En positiv förändring har inletts med de senare årens utveckling av kvarteren närmast Norra Bantorget. I samband med att arbetstunnlar för Citybanan försvinner undersöker staden tillsammans med den närliggande fastighetsägaren hur man kan bygga vidare på och fortsätta denna positiva stadsutvecklingsprocess med målet att få hela sträckan ända upp till S:t Eriksplan att upplevas som en urban, levande och innehållsrik stadsgata. Nya offentliga platser, aktiviteter och urbana verksamheter kan återupprätta Torsgatan till ett attraktivt stråk mellan Röstrandsgatan och City.

Sabbatsbergs närsjukhus, Stockholms Läns Landsting (SLL)

SLL har långsiktiga utvecklingsplaner för att utveckla Sabbatsbergs närsjukhusområde till ett mer slimmigt innerstadssjukhus. Stadsbyggnadskontoret är mycket positiv till en utveckling med blandad stadsbebyggelse inom nuvarande sjukhusområde, om sjukhuset skulle effektiviseras till ett mer kompakt sjukhus.

En utveckling inom nuvarande sjukhusområde öppnar möjlighet för eventuella nya kopplingar mellan stadens olika delar.

Sabbatsberg 24, Stockholm Vatten AB

Under vintern 2016 flyttar Stockholm Vatten till nya kontorslokaler i Ulvsunda. En framtida användning av fastigheten får studeras inom ramen för annat eventuellt planarbetet. En användning med nya blandade funktioner som till exempel skola och bostäder vore önskvärt bland annat för att kunna uppfylla den kommande bristen på skolplatser i stadsdelen från hösten 2017. I samband med en utveckling av fastigheten finns även en potential för att ytterligare utveckla Hälsobrunnsgatan och göra den entrén in i området tydligare.

Planförslag

Projektet omfattar ett förslag till detaljplaneändring för att möjliggöra ett nytt bostadskvarter på Torsgränd i Södra Sabbatsbergsområdet. Det nya bostadskomplexet kommer att ersätta dagens problemtyngda bebyggelse med ett tillskott av nya hyreslägenheter i ett attraktivt läge. Förutom bostäder kommer det nya bostadskvarteret att inrymma publika verksamhetslokaler i bottenplan som öppnar sig mot gaturummet, nytt garage och förskola.

Parkeringsstalet för både bilparkering och cykelparkering ska utgå ifrån stadens riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal. När det gäller cykelparkering föreslås att 2,5 i p-tal för cykel ska gälla. P-normen för bil föreslås sättas till 0,3 förutsatt att fastighetsägaren erbjuder mobilitetstjänster.

Planarbetet föreslås påbörjas genom ett parallellt uppdrag som avses genomföras under 2016. Det parallella uppdraget ska utgå från platsens specifika förutsättningar där platsens speciella omväxlande funktion mellan stenstaden och institutionsparken särskilt beaktas. Planförslaget ska ta hänsyn till platsens särdrag, tidslager och kulturhistoriska värden och på samma gång tillföra kvaliteter till Sabbatsbergsområdet och omgivningen.

Särskilda strategiska frågor att utredas inom ramen för det parallella uppdraget är:

- *Den nya bebyggelsens placering i förhållande till Torsgatan.* Den nya bebyggelsen ska tillföra stadsmässiga kvaliteter längs Torsgatan och på samma gång annonsera den kontrast som Sabbatsbergsområdet utgör i relation till omgivande bebyggelsefronter och gaturum.
- *Den nya bebyggelsen i förhållande till den gröna institutionsparken.* Den nya bebyggelsen ska möta institutionsparken på ett inbjudande och friare sätt utan att ge

upplevelse av övervakning och därmed privatisering av parken. Den nya kvartersstrukturen ska återspegla institutionsområdets karaktär.

- *Den nya bebyggelsen i förhållande till den Kirsteinska trädgården.* Möjligheten att lägga den nya bebyggelsen närmare den nedre yngre trädgården kan provas under förutsättning att byggnadsvolymer trappar ner mot väster.
- *Den nya byggnaden i förhållande till Hälsobrunnsgatan/Torsgränd.* De parallella gatorna Torsgränd och Hälsobrunnsgatan innebär ett ineffektivt markutnyttjande. Ett bortagande av parallelliteten innebär att en ny koppling mellan Torsgatan och Hälsobrunnsgatan kan etableras väster om nuvarande byggnad. Kopplingen ska ske utan att begränsa ett större utbyte mellan Sabbatsberg 22 och det historiska Sabbatsberg.
- *Den nya bebyggelsen i förhållande till Vision Sabbatsberg.* Förslaget ska förhålla sig till Sabbatsbergsområdets framtida utveckling och ge svar på hur en ny bebyggelse kan bidra till att skapa ett område som knyter samman stadens delar och välkomnar möten mellan människor i en trygg och rik stadsmiljö. Förslaget kan även innehålla idéer utanför uppdragsområdet och på så sätt visa en helhetsbild för Sabbatsbergsområdets utveckling.
- *Den nya bebyggelsen i förhållande till platsens buller- och riskproblematiken.* Se vidare ”Konsekvenser för miljön”.

Konsekvenser för miljön

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010:900) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan.

Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De väsentligaste miljö- och hälsofrågorna att ta hänsyn till i detaljplaneringen och att redovisa i planhandlingarna är i huvudsak följande: kulturmiljö och stadsbild, buller från spårburen trafik och vägtrafik, risk för farligt godstransporter (väg/järnväg), naturmark och rekreation.

Övriga miljöaspekter som också bör beaktas är: dagvatten, eventuella markföroreningar, risk för vibrationer, ytor samt kvalitet på förskolegårdar, klimat och energi, transporter. Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Det bör eftersträvas att placera utemiljöer för barn, som förskolor och lektytor på ytor där luftföroreningarna är så låga som möjligt.

Kulturmiljö och stadsbild

Planområdet ligger i direkt anslutning till Sabbatsbergs intressanta kulturmiljö. En kulturmiljöanalys som är ett helhetsgrepp kring Sabbatsbergsområdets historia och kulturhistoriska värden har tagits fram. Enligt analysen kan åtgärder inom planområdet påverka platsens höga kulturhistoriska värden negativt. En kulturmiljökonsekvensanalys kommer att göras för den lösning som kommer att göra underlag till plansamrådet.

Buller från spårburen trafik och vägtrafik

Planområdet är idag bullerstört från spår- och vägtrafik från bland annat Torsgatan och Klarastrandsleden med bullernivåer upp mot 70 dBA ekvivalent ljudnivå. Även en del av fasader mot gården överskrider 55 dB(A). Vid nybyggnad av bostäder bör riktvärden för högsta ljudnivåer från trafik och andra yttre bullerkällor inte överskridas. Sabbatsbergs sjukhus ligger i nära anslutning till planområdet vilket kan innebära bullerstörningar från fläktar, lastning/lossning, utryckningsfordon m.m.

Risk från en olycka med farligt gods på järnvägen

Transportled för farligt gods finns strax söder om området och utgörs av järnvägen och Klarastrandsleden. Möjlighet till nya bostäder, framför allt längs Torsgatan, måste säkerställas i tidigt skede. Enligt en tidig uppskattning är det främst olyckor där farligt gods är inblandat som kan innebära påverkan mot området. Eftersom avsteg från länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd (50 meter) troligtvis kommer att göras är det sannolikt att säkerhetshöjande åtgärder kommer att krävas.

Naturmark och rekreation

Inom planområdet finns idag god tillgång till rekreationsytor som gräsytor, förskolegårdar, bostadsgårdar och en mindre fotbollsplan. I anslutning till planområdet ligger Kirsteinska trädgården som är en kulturhistorisk park- och trädgårdsanläggning. Det finns ett antal äldre lövträd inom området, främst lönn. De äldre lövträden har betydelse både ur ekologisk- och rekreationssynpunkt.

Planprocess, tidplan och genomförande

Planen handläggs med standardförfarande. För att inte alltför tidigt låsa förutsättningarna föreslås planarbetet utredas vidare med parallella uppdrag.

Preliminär tidplan:

Start-PM	mars 2016
Parallella uppdrag	2 a kv 2016
Samråd	3 e kv 2016
Redovisning i SBN	4 e kv 2016
Granskning	1 a kv 2017
Antagande i SBN	2 a kv 2017

Under förutsättning att planen vinner laga kraft innan 2017 års utgång och att rivning påbörjas i början av 2018 kan byggstart ske mitten av 2018 och inflyttning 2019-2020.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Att förvalta Stockholms kulturhistoriska värden är en central del i stadens utveckling liksom att främja ett ekologiskt hållbart samhälle. Ett vidare uppdrag för staden är att främja och stödja fastighetsägarens önskemål att utveckla sina fastigheter. Dessa allmänna och enskilda intressen skall vägas mot varandra.

AFA Fastigheter önskar riva befintligt bostadshus med hänvisning till problem med såväl flytspackel som underdimensionerad ventilation. Enligt fastighetsägaren är rivningen och nybyggnation det enda alternativ för att permanent eliminera de hälsorisker och konstruktionsproblem som är förknippade med det befintliga huset.

Stadsbyggnadskontorets uppfattning är att den befintliga kvartersstrukturen har kvaliteter. Byggnadens tidstypiska organiska planform, putsfasader och traditionella arkitektoniska inslag liksom byggnadens väl anpassade utbredning till de storvuxna äldre träden samt till Sabbatsbergs gröna front mot Torsgatan är stora värden i den befintliga miljön. Kvaliteterna i den befintliga planformen är att parken fortsätter in i kvartersstrukturen och framför husen på Torsgatan. En annan viktig aspekt på bostadskvarteret är att byggnadshöjden anpassats till Sabbatsbergs topografi vilket gör det möjligt att avläsa området och dess bebyggelsehistoria även på håll. En nackdel med det befintliga huset är dock den tydliga baksidan som byggnadskomplexet har mot Torsgränd/Hälsobrunnsgatan samt att det inte heller tar utgångspunkt i det viktiga urbana stråk som Torsgatan utgör i sin koppling mellan City och S:t Eriksplan, där det finns potential att ge gatan mer liv och större attraktivitet genom ny bebyggelse inom aktuell fastighet.

I det fortsatta planarbetet ska kännedom om och beaktande av ovan nämnda värden beaktas och ligga till grund för beslut om befintlig och ny bebyggelse.

Stenstadens slutna kvartersformer har många fördelar men det finns också platser och sammanhang där en öppnare struktur stärker och utvecklar stadssammanhanget. I den nu aktuella delen av Sabbatsberg är valet av en kvartersstruktur som återspeglar institutionsområdets karaktär särskilt viktigt och bör utgöra ett underlag för det kommande parallella uppdraget. En öppen kvartersstruktur som låter grönskan komma in mellan husen mot den historiska Sabbatsberg liksom en indragen placering från Torsgatan har stort betydelse för att Sabbatsbergsområdets institutionskaraktär ska fortsättningsvis vara avläsbar och tydligt i stadsrummet. Ett vidare syfte med bebyggelsens indragna placering är att skapa en platsbildning med möjlighet för folkliv, sittplatser och uteserveringar i Torsgatans framtida utformning.

En rivning och nybyggnation måste kunna säkerställa en hållbar hälsosam boendemiljö och ske utifrån platsens specifika förutsättningar där platsens speciella omväxlande funktion mellan stenstaden och institutionsparken särskilt ska beaktas.

Utgångspunkter för en ny bebyggelse är därför följande:

- att utgå från platsens specifika förutsättningar där ett applicerande av ett generellt stadsbyggnadsmönster med stenstadens slutna kvarter bör undvikas;
- att den ska fungera som en brytpunkt mellan den täta stenstaden och den småskaliga ålderdomliga kulturmiljön med hus i park;
- att åstadkomma dels en tryggare och upplevelserik stadsmiljö längs Torsgatan, Torsgränd/Hälsbrunnsgatan dels en tydligare koppling mellan det historiska Sabbatsberg och Sabbatsberg 22.

Viktiga siktlinjer, vyer och kulturhistoriska strukturer i miljön bör särskilt beaktas vid en ny exploatering.

I samband med en ny exploatering är fastighetsägaren intresserad av att öka exploateringsgraden i kvarteret genom ett större antal lägenheter, från dagens 144 till 400-450 men har inte visat på vilket sätt detta kan göras. Kontorets bedömning är att en nybyggnation kan möjliggöra ett nettotillskott av bostäder på den här attraktiva platsen vilket är positivt för att uppnå bostadsmålet. För att inte alltför tidigt låsa förutsättningarna föreslår kontoret att planarbetet utreds vidare med parallella uppdrag. Detta för att uppnå en hög kvalitet i den nya byggda miljön. Huvudsyftet med det parallella uppdraget är att utifrån kontorets utgångspunkter för en ny bebyggelse belysa olika nybyggnadsalternativ, placering av byggnadsvolymer, omfattning, höjd och utformning inför en kommande planprocess. Målsättningen är att resultatet av de parallella uppdragen ska utgöra grund för plansamråd i det kommande detaljplanarbetet.

Under förutsättning att en rivning är nödvändig är kontoret positivt till att pröva en möjlig utveckling av fastigheten genom att studera en möjlig nybyggnation genom ett parallellt uppdrag. Kontoret ser att läget i staden är attraktivt med god tillgång till kollektivtrafik och S:t Eriksplan och Vasaparken som några av innerstadens attraktiva offentliga rum. En möjlighet att tillskapa fler lägenheter på platsen gör att kontoret är positivt till att utreda förutsättningarna vidare och föreslår därför att stadsbyggnadsnämnden ger i uppdrag till kontoret att påbörja planarbetet i enlighet med detta utlåtande.

SLUT