

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

## Redovisning av återremiss och ställningstagande inför fortsatt planarbete för planläggning av Sabbatsberg 22 i stadsdelen Vasastaden

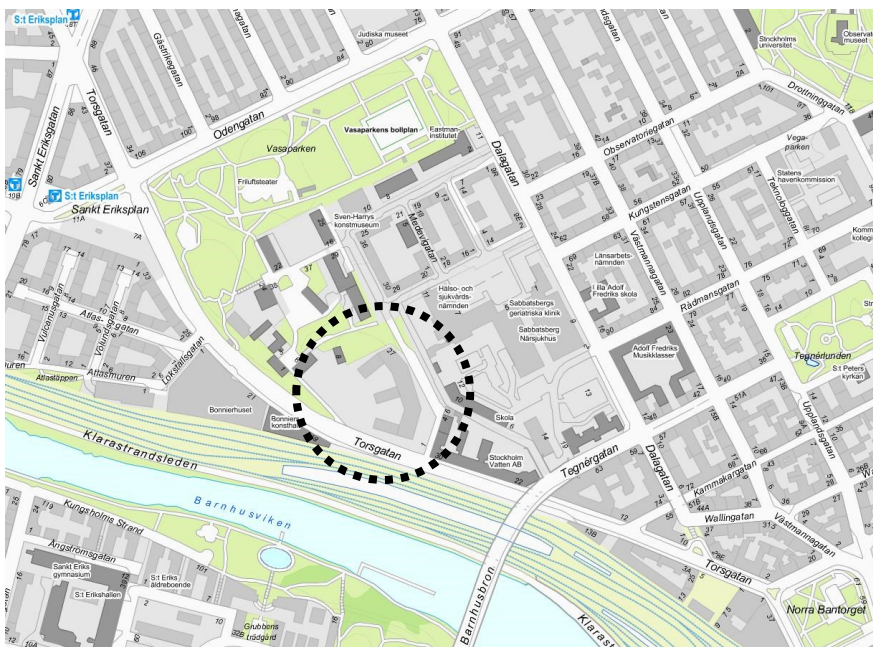
### Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisningen av återremiss samt att planarbete påbörjas med inledande program.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder



Översiktskarta med planområdets ungefärliga läge markerat.

### Bilagor:

1. Startpromemoria för planläggning av Sabbatsberg 22 i stadsdelen Vasastaden (ca 200 lägenheter), 2016-02-22.
2. Stadsbyggnadsnämndens beslut, 15 mars 2016 § 18.
3. Utlåtande från expertgrupp Sabbatsberg 2. Innemiljöundersökningar och åtgärdsbehov, 22 september 2016.
4. Ekonomisk utredning av Kv Sabbatsberg 22 med avseende på ombyggnad respektive nybyggnadsalternativ, maj 2017.

## Sammanfattning

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

Sabbatsbergsområdet präglas av institutionsparkens bebyggelse vilken 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.

De boende i byggnaderna inom den aktuella fastigheten har under många år rapporterat problem med inomhusmiljön. AFA Fastigheter har därför låtit ett flertal konsulter genomföra en lång rad tekniska utredningar. Fastighetsägarens samlade tolkning av utredningsresultaten har lett fram till att husen bör rivas och nya hus uppföras. Särskilt betonas att de befintliga husen har golv som innehåller kaseinhaltigt flytspackel.

Stadsbyggnadskontoret har i start-PM föreslagit för stadsbyggnadsnämnden att rivning och nybyggnad ska beviljas. Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut, som svar på den start-PM som hanterade frågan, under våren 2016 att återemittera ärendet och ge stadsbyggnadskontoret i uppgift att ta fram en egen teknisk utredning av husen. Utredningen avser att med avseende på hälsoaspekter belysa tekniska och ekonomiska möjligheter att renovera husen. Som ett led i detta utredningsarbete har stadsbyggnadskontoret satt samman en expertgrupp med uppgift att granska tidigare genomförda utredningar och besöka fastigheten. Expertgruppens uppgift har inte varit att beakta ekonomiska aspekter.

Expertgruppens bedömning är att byggnaderna har ett stort behov av åtgärder för att komma till rätta med både byggnadstekniska och ventilationstekniska brister.

En ekonomisk analys av renovering kontra rivning av Sabbatsberg 22, utförd av konsultföretaget Projektkvalitet i Stockholm, visade att ett renoveringsalternativ blir dyrare än ett nybyggnationsalternativ. Detta ledde till att AFA Fastigheter, i dialog med stadsbyggnadskontoret, började analysera möjligheten att erhålla ett ekonomiskt hållbart renoveringsprojekt genom att höja exploateringen och förtäta inom den befintliga fastigheten.

Stadsbyggnadskontoret anser att båda alternativen *bevarande och nybyggnation* liksom *rivning och nybyggnation* bör studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

*Bevarandeanternativet* respektive *rivningsalternativet* ska belysa hur en omdaning av kvarteret kan stärka stadsdelens urbana karaktär, tillföra kvaliteter till befintlig kulturmiljö och på samma gång möjliggöra ett tillskott av bostäder i ett attraktivt läge. Ökade flöden inom och genom kvarteret ska på ett positivt sätt bidra till ett än mer intensivt stadsliv i Sabbatsbergs södra del och därigenom stärka platsens roll i stadsbygden.

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till en utveckling av kvarteret Sabbatsberg 22 och vill med ett programsamråd pröva hur en utveckling av området kan tas om hand samtidigt som befintliga kulturvärden kan värnas och nya stadsvärden tillförs.

Stadsbyggnadskontoret föreslår därför att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas med inledande program där de två alternativen i detta utlåtande utgör underlag för program.

## Utlåtande



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

## Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder samt förskola och publika verksamhetslokaler i bottenvåningen. 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 mycket attraktivt och centralt läge i staden.

## Bakgrund

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

Sabbatsbergsområdet är en unik plats med en rik kulturhistoria och naturmiljö. Områdets präglas av institutionsbebyggelse vilket skapar områdets särskilda karaktär. Runt området ansluter stenstaden med kvarterstadens struktur. Bostadsbebyggelsen inom Sabbatsberg 22 är inte klassad av Stadsmuseet. Nästan alla intilliggande fastigheter har särskilt höga kulturhistoriska värden. Områdets byggnader och dess sammanhang är väl bevarade och berättar om platsens hälso- och sjukvårds historia som präglas av institutionsområdets karaktär. Ett flertal byggnader är grön- eller blåklassade och skyddade enligt gällande detaljplan med skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Fastigheten Sabbatsberg 22 har under ett antal år uppvisat problem med inomhusmiljö. Nuvarande bebyggelse uppfördes 1979-1981 med ett numera förbjudet kaseinbaserat flytspackel, vilket reagerar med fukt och bildar ammoniak. Det finns konstruktionsproblem som innebär risk för fuktskador i fastigheten och därmed risk för emissioner. Dessutom finns även andra problem med byggnaderna bland annat är ventilationen underdimensionerad.

De boende i Sabbatsberg 22 har under lång tid besvärats av brister i inomhusklimat och rapporterat hälsobesvär. För AFA Fastigheter är det angeläget att hitta en långsiktigt hållbar lösning där problemen i fastigheten kan lösas en gång för alla. Fastighetsägaren har därför låtit ett flertal konsulter genomföra en lång rad tekniska utredningar.

I oktober 2014 fattade AFA Försäkring ett inriktningsbeslut vilket innebar att rivning och nybyggnation bedömdes vara det sammantaget bästa alternativet för att åtgärda fastighetens tre problemområden, dvs kaseinförekomst, fukt och ventilation. Beslutet grundar sig på farhågan för att kostsamma renoveringar inte får avsedd effekt samt att dessa utgör en bestående ekonomisk risk för fastighetsägaren i form av ökat förvaltande/underhåll.

Som underlag för beslutet har AFA Fastigheter anlitat två oberoende teknik konsulter som gjort analyser av fastighetens status och utrett olika möjliga alternativ - totalsanering eller nybyggnation. Båda 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. Detta kan komma att



innebära risk för byggnadernas bärighet och för att de grundläggande problem som finns i husen återkommer. Det andra alternativet är att riva den befintliga byggnaden och uppföra nya hus med modern, miljövänlig teknik utan de risker som finns inbyggda i husen idag. Både teknikkonsulter påtalar att ytterligare undersökningar behövs innan det är möjligt att klargöra vilka åtgärder som krävs. De påpekar också att ekonomiska kalkyler måste tas fram som underlag för prioritering av åtgärder.

I samband med förändringar i fastigheten har AFA Fastigheter önskat ersätta befintlig bebyggelse med ca 400-450 nya lägenheter. Nuvarande bebyggelse omfattar 144 hyreslägenheter.

Stadsbyggnadskontoret har i start-PM föreslagit för stadsbyggnadsnämnden att rivning och nybyggnad ska beviljas (se bilaga 1). Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut, som svar på den start-PM som hanterade frågan, under våren 2016 att återremittera ärendet och ge stadsbyggnadskontoret i uppgift att ta fram en egen teknisk utredning av husen. Utredningen avser att med avseende på hälsoaspekter belysa tekniska och ekonomiska möjligheter att renovera husen (15 mars 2016 § 18, se bilaga 2).

Som ett led i detta utredningsarbete har stadsbyggnadskontoret genom miljöförvaltningen satt samman en grupp med experter inom området inomhusmiljö och hälsa. Uppgiften var att göra en bedömning av huruvida de hittills genomförda utredningarna stödjer slutsatsen att det av hänsyn till de boendes hälsa är nödvändigt att riva de befintliga husen. Expertgruppens uppdrag har alltså inte varit att beakta ekonomiska aspekter utan endast tekniska aspekter med koppling till de boendes inomhusmiljö och hälsa.

### **Stadens tekniska utredning och dess slutsatser**

Det material som expertgruppen har tagit del av visar byggnader med stort behov av åtgärder för att komma till rätta med både byggnadstekniska och ventilationstekniska brister. De granskade handlingarna stödjer dock inte påståendet att det av hänsyn till de boendes hälsa är nödvändigt att riva de befintliga husen (se bilaga 3). De ekonomiska aspekterna av åtgärderna har således inte bedömts.

### **AFA Fastigheters vidare studier**

Under våren 2017 har fastighetsägaren AFA Fastigheter analyserat behovet av kompletterande åtgärder och utarbetat ett förslag till evakueringsplan, ”kvarboendeevakueringsplan”. Den är baserad på en etappvis rivning och nybyggnation inom fastigheten som ger

hyresgästerna möjligheten att bo kvar i kvarteret under genomförandetiden.

Vidare genomförde fastighetsägaren en ekonomisk analys av renovering respektive rivning av Sabbatsberg 22. Slutsatsen är att ett renoveringsalternativ blir dyrare än ett nybyggnationsalternativ enligt gällande detaljplan. Vidare är uppfattningen att fastigheten riskerar att även fortsättningsvis vara en teknisk och ekonomisk osäkerhetsfaktor för AFA Fastigheter som förvaltare (se bilaga 4).

Under hösten 2017 har AFA Fastigheter i dialog med stadsbyggnadskontoret börjat analysera möjligheten att erhålla ett ekonomiskt hållbart renoveringsprojekt genom att höja exploateringen och förtäta inom befintlig fastighet. De första genomförda studierna och kalkylerna visar att det finns ekonomisk potential att renovera befintlig byggnad om nya byggrätter kan erhållas inom fastigheten. Även för den här lösningen kommer en kvarboendesevakueringsplan att tas fram.

### **Programförslag**

Planarbetet föreslås inledas med programsamråd. Fördelen med programsamråd är att svåra knäckfrågor för utvecklingen av denna viktiga del av Stockholms innerstad kan prövas i en bred dialog. Programsamråd ger staden möjlighet att på ett tidigt stadium pröva frågor om svåra avvägningar mellan olika intressen.

Huvudfrågan för programsamrådet är *bevarande och nybyggnation* kontra *rivning och nybyggnation*. Utredningen av ett bevarande ska undersöka möjligheten att behålla en så stor del av nuvarande hus som möjligt samt pröva en förtätning inom befintlig fastighet. Stadsbyggnadskontoret vill också inom ramen för programsamrådet pröva hur en omdaning av kvarteret kan stärka stadsdelens urbana karaktär, tillföra kvaliteter till befintlig kulturmiljö och på samma gång möjliggöra ett tillskott av bostäder i ett attraktivt läge. Ökade flöden inom och genom kvarteret ska på ett positivt sätt bidra till ett än mer intensivt stadsliv i Sabbatsbergs södra del och därigenom stärka platsens roll i stadsbygden.

Särskilda strategiska frågor att utreda inom ramen för programarbetet är:

- *Den nya kvarterstrukturen i förhållande till den gröna institutionsparken.*

Den nya kvarterstrukturen ska möta institutionsparken på ett inbjudande och fritt sätt och respektera parkens offentliga

karaktär. Den nya kvartersstrukturen ska återspegla institutionsområdets karaktär.

- *Den nya kvarterstrukturen i förhållande till Torsgatan.*  
Den nya kvarterstrukturen 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 kvarterstrukturen i förhållande till Vision Sabbatsberg.*  
Detaljplanearbetet för Sabbatsberg 22 ingår också i ett större visionsarbete, *Vision Sabbatsberg*. Där diskuterar staden med närliggande fastighetsägare hur olika utvecklingsplaner inom Sabbatsbergsområdet kan åstadkomma kontinuitet i stadsväven och skapa en tryggare och mer upplevelserik stadsmiljö inom området och mot omgivande gator.

Den nya kvarterstrukturen ska förhålla sig till Sabbatsbergsområdets framtida utveckling och ge svar på hur kvarterets kopplingar till den omkringliggande staden förbättras. Förslagen ska även bidra till att skapa ett område som välkomnar möten mellan människor i en trygg, jämställd och rik stadsmiljö.

*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) Kvarterets befintliga struktur förnyas alternativt ersätts av ett nytt bostadskvarter så att både det öppna planmönstrets kvaliteter kan bibehållas och kvarterets kopplingar till den omkringliggande staden förbättras.*

*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 med programområdets ungefärliga läge markerat.*

För att inte alltför tidigt låsa förutsättningarna föreslås att programområdet för Sabbatsberg 22 utgörs av ett större område än den enskilda fastigheten. Stadsbyggnadskontoret anser att båda alternativen *bevarande* och *nybyggnad* även kan innehålla förslag som sträcker sig utanför fastighetsgränsen. Det kan i så fall behöva

ske i samverkan med de fastighetsägare som eventuellt berörs. Syftet är att bland annat förhålla sig till Sabbatsbergsområdets framtida utveckling där den dubbla ineffektiva gatustrukturen utmed Torsgränd bör ses över, och en starkare koppling till Torsgatan och Sabbatsbergsområdet bör åstadkommas.



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

### Planprocess

Planen föreslås hanteras med standardförfarande med inledande program.

Planarbetet finansieras genom att planavtal upprättas.

### Tidplan

Följande tidplan har bedömts för den fortsatta detaljplaneprocessen:

Programsamråd	3:e kv 2018
Redovisning i SBN	4:e kv 2018
Plansamråd	2:a kv 2019
Redovisning i SBN	4:e kv 2019
Granskning	2:a kv 2020
Antagande i SBN	3:e kv 2020

### Stadsbyggnadskontorets 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 bejaka fastighetsägares önskemål att utveckla sina fastigheter. Dessa allmänna och enskilda intressen skall vägas mot varandra.



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 avläsbar. Stadsbyggnadskontorets uppfattning är att den befintliga kvartersstrukturen i Sabbatsberg 22 har stora kvaliteter. Den befintliga planformen innebär ett mjukt möte med parken, som tillåts sträcka sig in i kvarteret och även utgör en grön fond framför husen mot Torsgatan. En annan viktig aspekt inom bostadskvarteret är att byggnadshöjden anpassats till Sabbatsbergs topografi vilket gör det möjligt att avläsa området och dess bebyggelsehistoria även på håll.

En nackdel med den befintliga byggnadskomplexet är dock den tydliga baksida som vetter mot Torsgränd/Hälsobrunnsgatan. Bebyggelsen tar inte heller 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, attraktivitet och större betydelse som entré till Vasaparken och Sabbatsberg.

Historiskt sett har bostadsbebyggelsen mot Klara sjö tillkommit först under mellankrigstiden. Stränderna i det stora vattenrummet längs sjön har varit reserverade för industrier under 1800-talets andra hälft. De branta sluttningarna samt framdragande av järnvägen har omöjliggjort etablering av bostadskvarter och det täta 1800-talsstadskvarteret lyser med sin frånvaro. De gröna stränderna på Kungsholmssidan och Sabbatsbergs institutionspark präglar istället stadsmiljö kring vattenrummet.

Stenstadens slutna kvartersformer har många fördelar men det finns också platser och sammanhang där en friare struktur stärker och utvecklar stadssammanhanget. I den nu aktuella delen av Sabbatsberg är valet av en mer fri och öppen struktur liksom en indragen placering från Torsgatan särskilt viktigt för att Sabbatsbergsområdets historiska institutionskaraktär även fortsättningsvis ska vara avläsbar 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.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att pröva en utveckling som innebär en förtätning av fastigheten Sabbatsberg 22 men saknar tillräckligt kunskapsunderlag för att kunna göra en helhetsbedömning av de olika scenarierna, dvs *bevarande och nybyggnation* kontra *rivning och nybyggnation*.

Stadsbyggnadskontoret 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. Möjligheten att

stärka stadsdelens urbana karaktär, tillföra kvaliteter till befintlig kulturmiljö och på samma gång möjliggöra ett tillskott av bostäder i ett attraktivt läge gör att kontoret är positivt till att utreda både alternativ vidare och föreslår därför att stadsbyggnadsnämnden ger i uppdrag till kontoret att påbörja planarbetet i enlighet med detta utlåtande.

SLUT