

Handläggare
Leila Massih
Telefon: 0850809306

Till
Norrmalms stadsdelsnämnd
2022-06-16

Planärende på samråd - Silverskopian 3 m.fl.

Svar på remiss från stadsbyggnadskontoret

Förvaltningens förslag till beslut

Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Norrmalms stadsdelsnämnd till samråd om förslag till detaljplan för fastigheten Silverskopian 3 m.fl. i Sabbatsberg. Förslaget innebär att befintligt flerbostadshus rivs och ersätts med en ny byggnad innehållande cirka 250 bostäder, en förskola, kontor och lokaler för centrumändamål. Detaljplanen syftar också till att stärka den offentliga miljön i området.

Förvaltningen är positiv till förslaget intentioner om att bidra till att Sabbatsberg blir ett tryggt, funktionsblandat och levande område. Däremot hade förvaltningen gärna sett att detaljplanesamrådet 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 gruppbostad (LSS) inom Sabbatsbergsområdet. Enligt förvaltningen behöver stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret i fortsatt planering ha en dialog med socialförvaltningen som numera har beställaransvaret för denna typ av boenden.

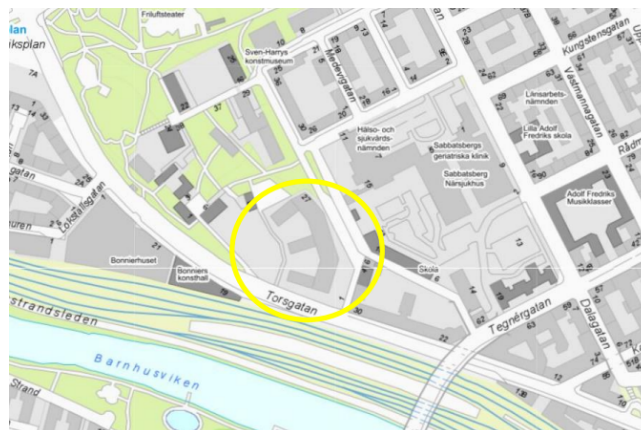
Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Norrmalms stadsdelsnämnd till samråd om förslag till detaljplan för fastigheten Silverskopian 3 m.fl. som ligger mellan Torsgatan och Torsgränd inom området Sabbatsberg i Vasastaden.

Remisstiden pågår från 24 maj till den 4 juli 2022. Planförslaget visas i Tekniska nämndhuset på Fleminggatan 4 samt på stadsbyggnadskontorets webbplats [Bygg- och plantjänsten \(stockholm.se\)](http://Bygg-och-plantjansten.stockholm.se). Samrådsmöte hålls den 15 juni på Tekniska nämndhuset.

Ärendet

Planen möjliggör uppförande av byggnader innehållande bostäder, förskola, kontor och lokaler för centrumändamål. Planförslaget förutsätter att befintligt flerbostadshus rivs. Totalt tillskapas cirka 250 bostäder, vilket är drygt 100 fler bostäder i jämförelse med befintlig situation. Av de planerade bostäderna är 150 av dem planeras som hyresrätter och 100 som bostadsrätter.



Planområdets placering markerad med gul ring.

Detaljplanen syftar också till att stärka den offentliga miljön i området och förankra Sabbatsberg med sin omgivning genom att möjliggöra utveckling av ett nytt kvarter på platsen samt skapa en ny koppling mellan Torsgatan och Sabbatsbergsplatån. Den planerade kopplingen i form av ett gångstråk placeras i ett läge som skapar förutsättningar för en anslutning till Kungstensgatan vid en senare utveckling av Sabbatsbergsplatån. Planen ska även säkerställa en flödesväg för dagvatten från skyfall över fastigheten

Befintliga förhållanden

Planområdet omfattar cirka 10 500 kvm. Fastigheten ägs av Afa Sjuktjänstepensionsaktiebolag. Fastigheten är idag bebyggd med ett flerbostadshuskomplex från 1981. I byggnaden finns förutom bostäder med hyresrätter ett fåtal kontorslokaler och två förskolor, ett föräldrakooperativ och en kommunal förskola.

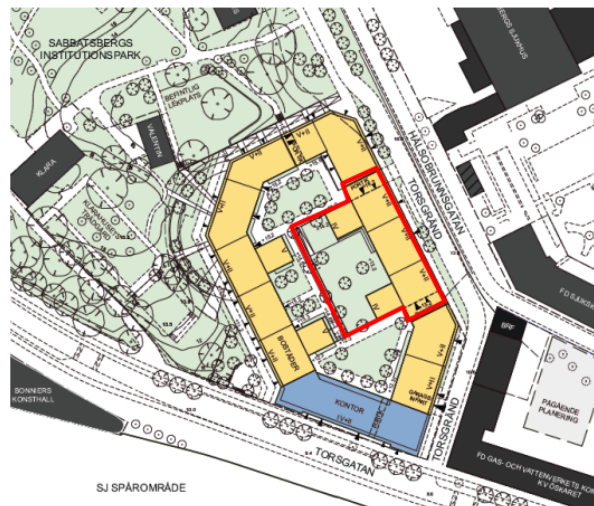
Enligt fastighetsägaren är befintlig byggnad utförd med en byggteknik som har visat sig innebära hälsorisker, med bland annat byggmaterial som utsöndrar ammoniak när de blir fuktiga. Utöver det är konstruktionen utsatt för fukt och mögel. Detta har lett till otjänliga lägenheter. Husets brister kan enligt fastighetsägaren inte åtgärdas inom rimliga tekniska och ekonomiska ramar och fastighetsägaren avser därför att riva byggnaden.

Planområdet gränsar i söder mot Torsgatan, järnvägen, Klarastrandsleden och Barnhusviken, i öster mot Torsgränd, i väster och norr mot Sabbatsbergs park - och kulturmiljö. Inom Sabbatsbergsparken och direkt anslutande till planområdet finns Klarahusets trädgård, även kallat Kirsteinska trädgården eller Sabbatsbergs Äppelträdgård.

Ett flertal angränsande byggnader är grön - eller blåklassade enligt stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Blåklassade byggnader är kyrkan, Nicolaihuset och Klarahuset byggda på 1700 -talet. I direkt anslutning, väster om planområdet, ligger Klarahusets trädgård, även kallad Sabbatsbergs äppelträdgård eller Kirsteinska trädgården också den från slutet av 1700-talet. I gällande plan är området markerat med Q. Enligt skyddsbestämmelsen ska trädgårdens användning anpassas till dess kulturvärden.

Förslagen plan

Planförslaget innebär att ett nytt kvarter uppförs på fastigheten. Det förutsätter att befintligt flerbostadshus rivs. Det nya kvarteret föreslås innehålla bostäder, kontor, förskola och lokaler för centrumändamål. Byggnaderna får en höjd motsvarande sex våningar sett från gatan och parken, där den översta våningen mot gatan är indragen och sju våningar sett från innergården. En ny koppling genom området i form av ett gångstråk genom parken tillskapas. Denna länkar samman Sabbatsbergsplatån med Torsgatans låglänta gatusträckning utmed järnvägen.



Bilden illustrerar användningen i kvarteret.

Gul = bostäder, blå = kontor, förskola föreslås i entréväning

inom röd linje, lokaler för centrumändamål föreslås i

övriga entréväningar. Källa: Aleksander Wolodarski Arkitektkontor AB

Bostäder, förskola, kontor och övriga lokaler

Merparten av bebyggelsen utgörs av bostäder. Avsikten är att tillskapa blandade upplåtelseformer med cirka 150 hyresrätter och cirka 100 bostadsrätter. Högst upp föreslås etagelägenheter. Totalt har bostadsbebyggelsen en bruttoarea på 23 700 kvm uppdelat på 12 trapphus.

En förskola om cirka 1000 kvm bruttoarea placeras intill Torsgränds övre sträcka och intill innergården. Förskolegården planeras i en jämn nivå ur tillgänglighetsperspektiv. Barnens friyta är 16 kvadratmeter per barn med planerade tre avdelningar. Då det nya parkstråket planeras för gående skapas förutsättningar för att förskolan enkelt och tryggt ska kunna ta sig ut i parken.

Byggnaden som vetter mot Torsgatan föreslås innehålla kontor då bullerstörningar från gata och transporter av farligt gods på järnvägen gör läget olämpligt för bostäder. Därtill anses användningen lämplig med tanke på Torsgatans offentliga karaktär. Totalt tillskapas cirka 4200 kvm bruttoarea för kontor exklusive bottenvåningen.

Lokaler för centrumändamål föreslås i merparten av entréplanen ut mot gator och allmänt gångstråk. Avsikten är att skapa en aktiv och offentlig karaktär längs med kvarteret. Det kan exempelvis innebära caféer, konstgallerier, butiker och kontor. Lokalerna omfattar cirka 1500 kvm bruttoarea. Då inlastningen till lokalerna huvudsakligen föreslås ske via garaget med begränsad takhöjd är större restauranger eller verksamhet som kräver inlastning via stora lastbilar ej lämplig i kvarteret.

Den nya bebyggelsen förses med garage för både bilar (ca 130 platser) och cykel (1050 platser), som infogas i kvarterets norra del i ett extra källarplan. Besöksparkering för cykel föreslås på förgårdsmark intill parkstråket eller på innergården. Ett skyddsrum anläggs i kvarterets källarplan. I fredstid kan dessa användas till exempelvis förvaring eller cykelparkering.

Parkstråket

Den föreslagna kopplingen genom parken föreslås som ett tre meter brett allmänt gångstråk som i nordost landar i ett läge som ger förutsättningar för en anslutning till Kungstensgatan vid en framtida utveckling av Sabbatsbergsplatån. Parkstråket förankras i båda ändar genom entréplatser som annonserar stråket och parken och bjuder in till vistelse. En platsbildning i stråkets mitt binder ihop stråket med lekplatsen norr om fastigheten och Klarahusets trädgård i väst. Husens entrévåningar mot parkstråket förses med lokaler som kan fyllas med serveringar, butiker eller mindre kontor. En två meter bred remsa förgårdsmark föreslås mellan fasader och parkstråk och skapar en zon för interaktivitet mellan ute och inne med plats för exempelvis sittmöbler och mindre serveringar, växter och parkering för cykel.

Längs med parkstråket och på platsbildningar planteras träd och anläggs planteringar som säkerställer rekreativa och ekologiska värden och bygger vidare på Sabbatsbergs gröna karaktär. I söder bereds plats för en regnträdgård med växtlighet i en nedsänkt yta för att omhänderta större vattenmängder vid kraftigt regn. Genom att anpassa parkstråkets sträckning och lutning, där den befintliga landskapsbilden också tas tillvara, skapas en tillgänglig väg. Personer med barnvagnar eller i rullstol ges möjlighet att lättare röra sig genom området. De stora höjdskillnaderna innebär att lutningen i den norra sekvensen behöver vara 1:12 med vilplan enligt gällande byggregler medan lutningen i den södra delen görs flackare. En trappa fogar i den norra delen av stråket samman Sabbatsbergsparkens befintliga gångväg med det nya parkstråket och placeras framför en portik och entré till det nya kvarterets innergård. Denna underlättar för de boende och förskolan att röra sig mellan gård och park. Mötet mellan park och gångväg mjukas upp genom uppfyllnad av mark samt låga stödmurar som bygger vidare på Sabbatsbergs tradition som ett sätt att ta upp nivåskillnader och skapa karaktär åt området.

Det nya stråket kommer utgöra ett betydelsefullt inslag i stadsbilden och blir avgörande för att stärka sambandet mellan Sabbatsberg och Torsgatan. Därtill kommer det att utgöra en viktig del i att tillgängliggöra och lyfta fram den kulturhistoriskt betydelsefulla och unika miljön i Sabbatsbergsparken.

Konsekvenser

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen och medföljande bilagor.

Tidplan för detaljplanen

Samråd 24 maj – 4 juli 2022

Granskning Q 2 2023

Antagande Q 3 2023

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av parkmiljöavdelningen norra innerstaden i samråd med förskoleavdelningen, socialtjänstavdelningen, äldreomsorgsavdelningen och administrativa avdelningen.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen är positiv till föreslagen detaljplans intentioner om att bidra till att Sabbatsberg blir ett tryggt, funktionsblandat och levande område. Däremot hade förvaltningen gärna sett att detaljplanesamrådet 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. I planbeskrivningen framgår att detta var stadens avsikt från början men att arbetet nu delats in i flera olika mindre detaljplaner på grund av ändrade förutsättningar för en av fastighetsägarna. Förvaltningen konstaterar att när planerna för angränsande områden är osäkra är det svårare att planera detta område på ett bra sätt, särskilt vad gäller att tillgodose behov av samhällsservice.

Utemiljöer inom och intill planområdet

Förvaltningen ansvarar för den parkmark med lekplats som ligger norr om planområdet. Enligt förvaltningen är lekplatsen viktig för boende i området och för de förskolor som ligger i närheten. Lekplatsen är också en viktig resurs då den avlastar den mycket välbesökta lekplatsen och parkleken i Vasaparken. Förvaltningen vill understryka vikten av att parkmiljöerna och lekplatsen 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 och utvecklingen av dessa ytor behöver ske i dialog med stadsdelsförvaltningen. Enligt förvaltningen är det angeläget att parkstråket och anslutningarna till parken planeras så

att det skapas förutsättningar för att barn enkelt och tryggt kunna ta sig ut i parken och till lekplatsen.

Vidare anser förvaltningen att det behöver säkerställas att föreslagen detaljplan inte medför att översvämningsriskerna försämras utanför planområdet, och detta särskilt med tanke på att lekplatsen ligger inom flödesvägen för skyfallsvatten.

Enligt föreslagen detaljplan kommer flertalet befintliga träd behövas tas ned. Fastighetsägaren planerar att plantera nya träd i motsvarande mängd, men förvaltningen vill understryka att det kommer ta tid för träden att nå motsvarande storlek som dagens träd och många av träden kommer därtill att placeras på innergården och inte vara synliga för allmänheten. Därmed försvinner de estetiska och rekreativa värden som befintliga träd står för idag.

Förvaltningen är positiv till att fastighetsägaren planerar att undersöka möjligheten att flytta utvalda befintliga träd för att kunna bevara dem. Stadens träd har stor betydelse för lokalklimatet då de skänker välgörande skugga och sänker temperaturen under varma sommardagar samtidigt som de har förmågan att ta upp vatten vid kraftig nederbörd.

Intill planområdet ligger den Kirsteinska trädgården från 1700-talet, som ligger på fastighetsmark och inte på parkmark under stadsdelsförvaltningens ansvar. Förvaltningen är positiv till intentionerna om att rusta upp trädgården och göra den mer tillgänglig. Ett medskick är att betänka det förväntade ökade besöksstrycket och hur det påverkar möjligheterna att förvalta och värna trädgårdens kulturhistoriska värden.

Verksamheter

Detaljplanen innebär att nuvarande förskoleverksamhet i fastigheten (föräldrakooperativet Röhran) i dialog med fastighetsägaren planerar för nya lokaler i den nya byggnaden. Förvaltningen har, mot bakgrund av gällande behovsprognoser för förskola, inte angett något övrigt behov av förskolelokaler inom aktuellt planområde. I sammanhanget vill förvaltningen dock understryka att förändringar i projektet, utvecklingen av övriga Sabbatsbergsområdet samt samhällsutvecklingen i övrigt kan påverka stadsdelsnämndens behov framöver. Vidare vill förvaltningen passa på att förmedla att den kommunala förskola som ligger inom planområdet idag kommer att flytta 2023 enligt nuvarande tidplan, då deras ordinarie lokaler vid Vasa Real blir klara. Med anledning av planbeskrivningens redogörelsen för den befintliga byggnadens brister, vill förvaltningen understryka att fastighetsägaren har säkerställt att det inte finns några hälsorisker att vistas i förskolans lokaler och utemiljöer.

I stadens gällande boendepplan för särskilda boenden anges ett behov av gruppboend (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. Förvaltningen vill också lyfta att det inom staden finns behov av vård- och omsorgsboenden och att möjligheterna för detta behöver utredas i planeringen av övriga Sabbatsbergsområdet. Stockholm står inför en stor demografisk utmaning när antalet äldre i staden på sikt ökar kraftigt. Enligt förvaltningen ska ett äldreperspektiv finnas med i all stadsplanering och nybyggnation så att Stockholm blir en tillgänglighetsanpassad och äldrevänlig stad.

Jesper Ackinger	Karina Karlström
stadsdelsdirektör	t.f. avdelningschef
Norrmalms stadsdelsförvaltning	Norrmalms stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Samrådsbrev
2. Planbeskrivning
3. Plankarta

Följande bilagor finns på stadsbyggnadskontorets webbplats [Bygg- och plantjänsten \(stockholm.se\)](https://bygg-och-plantjansten.stockholm.se):

- Integrerad barnkonsekvensanalys
- Socialt värdeskapande analys
- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Energi och dagsljus
- Geoteknisk undersökning
- Gestaltning landskap
- Grundvatten
- Illustrationer och ritningar
- Kulturmiljö – antikvarisk konsekvensanalys
- PM geoteknik
- Riskanalys
- Solstudier
- Trafik
- Trafikbuller
- Luftkvalitet
- Miljöteknisk markundersökning
- Markvibrationer
- Skyddsrumsytttrande
- Kulturmiljö
- Trädinventering

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Jesper Ackinger, stadsdelsdirektör	2022-06-10
Karina Karlström, t.f. avdelningschef	2022-06-10