

Planbeskrivning Detaljplan för Öskaret 1 i stadsdelen Vasastaden, S-Dp 2020-14079



Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Fastigheten Öskaret 1 är belägen mellan Torsgatan och Hälsobrunnsgatan inom området Sabbatsberg i Vasastaden. Sabbatsberg är ett av de största kvarstående utvecklingsområdena i innerstaden. Fastigheten ägs av Bro Sabbatsberg 24 AB som är ett dotterbolag till Castellum Stockholm AB. På fastigheten finns en befintlig byggnad med Stockholms före detta Gas- och Vattenledningsverk uppförd 1906.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra en komplettering av befintlig bebyggelse inom fastigheten Öskaret 1 med nya byggnader för kontor och centrumändamål. De nya byggnaderna ska bidra till att levandegöra Hälsobrunnsgatan och Torsgatan, och därigenom stärka kopplingar inom Sabbatsberg samt mellan stadsdelarna Vasastaden och Norrmalm.

Planen syftar även till att skydda befintlig byggnad inom fastigheten från rivning och förvanskning samt möjliggöra centrumverksamhet i byggnadens bottenvåning.

Tre nya byggnader tillskapas på fastigheten med den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden med Stockholms före detta Gas- och Vattenledningsverk. De högsta byggnaderna får en höjd motsvarande sju våningar sett från gården, där den översta våningen utförs indragen. Byggnaderna ansluter till Hälsobrunnsgatan från våning fyra. Byggnaderna blir högre än den befintliga byggnaden inom fastigheten, vilket gör att den översta våningen blir synlig från vattenrum och spårområde och påverkar stadens taklandskap mot vattnet.

Den nya bebyggelsen skapar nya urbana rum med entréer och öppna bottenvåningar längs Hälsobrunnsgatan och på kvarterets innergård. Bebyggelsen ska samspela med stadslandskapet och den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen, vilket förutsätter en högkvalitativ arkitektur. Detaljer ska utformas med stor omsorg för att säkerställa de höga upplevelsevärdena av befintlig byggnad inom fastigheten samt stadens front mot vattnet.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd	2021-10-05 – 2021-11-15
Granskning	Q2 2022
Antagande	Q4 2022

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	9
Dagvatten	10
Befintlig bebyggelse	10
Stadsbild	15
Kulturhistoriskt värdefull miljö	17
Gator och trafik	21
Störningar och risker	22
Planförslag	23
Ny bebyggelse	23
Gator och trafik	34
Teknisk försörjning	36
Konsekvenser	37
Undersökning om betydande miljöpåverkan	37
Naturmiljö	37
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	37
Stadsbild	38
Kulturhistoriskt värdefull miljö	40
Riksintressen	41
Störningar och risker	42
Ljusförhållanden	44
Barnkonsekvenser	45
Tidplan	45
Genomförande	46
Organisatoriska frågor	46
Verkan på befintliga detaljplaner	46
Fastighetsrättsliga frågor	46
Ekonomiska frågor	47
Tekniska frågor	48
Genomförandetid	48

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Kulturmiljöutredning (Tyréns, 2021-02-24)*
- *Direkt solljus (ACC Glas- och fasadkonsult, 2021-03-15)*
- *Dagvattenutredning (Norconsult AB, 2021-03-03)*
- *PM Geoteknik (Broder Jord, 2021-02-19)*
- *PM Trafik (Tyréns, 2021-02-16)*
- *Skyddsrumsytttrande (MSB, 2021-01-28)*
- *PM Skyddsrumsytttrande (iKubik Konstruktion Stockholm AB, 2021-02-19)*
- *PM Miljögeoteknisk markundersökning (Tyréns 2021-04-02)*
- *Okulär besiktning och trädinventering (Arbor konsult 2019-05-08)*

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial, ritningar, solstudier (FOJAB, 2021-03-19)*

Medverkande

Planen är framtagen av Stadsbyggnadskontoret genom Anna Roander och Elin Eriksson.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra en komplettering av befintlig bebyggelse inom fastigheten Öskaret 1 med nya byggnader för kontor och centrumändamål. De nya byggnaderna ska bidra till att levandegöra Hälsobrunnsgatan och Torsgatan, och därigenom stärka kopplingar inom Sabbatsberg samt mellan stadsdelarna Vasastaden och Norrmalm.

Planen syftar även till att skydda befintlig byggnad inom fastigheten från rivning och förvanskning samt möjliggöra centrumverksamhet i byggnadens bottenvåning.

Tre nya byggnader tillskapas på fastigheten med den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden med Stockholms före detta Gas- och Vattenledningsverk. De högsta byggnaderna får en höjd motsvarande sju våningar sett från gården, där den översta våningen utförs indragen. Byggnaderna ansluter till Hälsobrunnsgatan från våning fyra. Byggnaderna blir högre än den befintliga byggnaden inom fastigheten, vilket gör att den

översta våningen blir synlig från vattenrum och spårområde och påverkar stadens taklandskap mot vattnet.

Den nya bebyggelsen skapar nya urbana rum med entréer och öppna bottenvåningar längs Hälsobrunnsgatan och på kvarterets innergård. Bebyggelsen ska samspela med stadslandskapet och den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen, vilket förutsätter en högkvalitativ arkitektur. Detaljer ska utformas med stor omsorg för att säkerställa de höga upplevelsevärdena av befintlig byggnad inom fastigheten samt stadens front mot vattnet.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

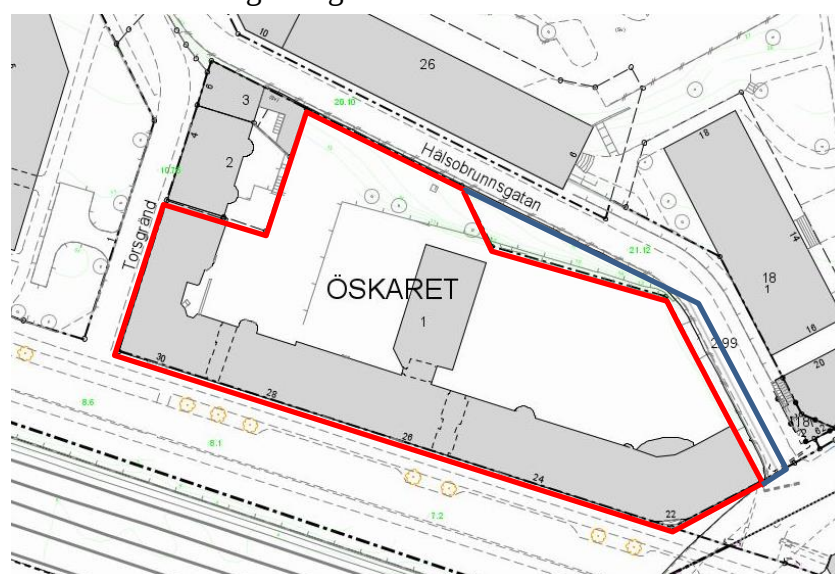
Planområdet ligger i området Sabbatsberg inom stadsdelen Vasastan, men direkt angränsande till stadsdelen Normalm.

Fastigheten ligger nära Norra Bantorget, S:t Eriksplan, Odenplan och Vasaparken. Planområdet omfattar cirka 0,7 hektar.

Fastigheten ägs av Bro Sabbatsberg 24 AB som är ett dotterbolag till Castellum Stockholm AB och ingår i Castellumkoncernen.

Merparten av planområdet utgör fastigheten Öskaret 1. En mindre del utgörs av Vasastaden 2:99 som ägs av Stockholms stad.

Inom och i anslutning till planområdet finns ett bergslyddsrum som är placerat inom fastigheterna Öskaret 1, Sabbatsberg 16, 18 och 26 samt Vasastaden 2:99. Bergslyddsrummet förvaltas och underhålls av fastighetsägaren för Öskaret 1.



Bilden visar fastigheterna inom planområdet. Öskaret 1 är markerad med röd linje och fastigheten Vasastaden 2:99 med mörkblå linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen från 2018 beskrivs att det i Sabbatsberg finns i möjligheter till stadsutveckling med tillkommande bebyggelse i samband med sjukhusets omdaning. Vidare står det att kopplingen genom området kan förbättras för att bättre knyta samman Dalagatan, Vasaparken och Torsgatan, samt att Torsgatan kan vidareutvecklas till ett attraktivt stråk mellan S:t Eriksplan och Norra Bantorget.

Planområdet angränsar till Norrmalm och utgör en del av stenstaden. För stenstaden i Norrmalm står det att komplettering kan göras inom befintlig struktur där det finns behov av att förstärka det offentliga rummet eller för att åstadkomma en starkare kontinuitet i stadsväven. Planområdet gränsar till Tegnérgatan som övergår i Barnhusbron och binder samman Norrmalm med Kungsholmen. Sträckan är i översiktsplanen utpekad som ett lokalt samband som är viktigt att stärka för att uppnå målet om en *sammanhängande stad*. Sambandet kan bland annat stärkas genom att utveckla stadsrum med byggande, parkstråk, aktivitetsstråk, målpunkter och omvandlande gator.

Program för City

Öskaret 1 angränsar till programområdet *Program för City* som antogs den 28 maj 2018 av kommunfullmäktige. Programmet utgör ett led i preciseringen av stadens strategi för City. De delar av programområdet som angränsar till planområdet utgörs av den klassiska stenstaden. Stenstaden bedöms tåla viss förändring. Vid förändring inom stenstaden bör utgångspunkten enligt programmet vara bebyggelsens och stadsmiljöns kulturhistoriska värden.

Detaljplan

Huvuddelen av fastigheten Öskaret 1 ingår i detaljplan 90078. Planen vann laga kraft 1993-07-12. Detaljplanen medger kontor i befintlig byggnad. I planen medges även ny byggrätt för en flygel på kvarterets gård med användningen kontor. På gården är prickmark angiven. Byggnaden omfattas av skyddsbestämmelser. Högsta byggnadshöjd regleras till +27,5 meter över stadens nollplan (höjdsystem RH00). Detaljplanens genomförandetid slutade 2003-07-12.

Övriga detaljplaner som ingår i mindre delar av planområdet:

- Detaljplan 4455, daterad 1956-05-15
- Detaljplan 6964, daterad 1971-03-29

- Detaljplan 8031, laga kraft 1985-12-04



Bilden visar gällande detaljplan 90078 som vann laga kraft 1993.

Detaljplaneprogram för södra Sabbatsberg
 Detaljplaneområdet ingick tidigare i arbetet med detaljplaneprogrammet för utvecklingen av södra Sabbatsberg. Detaljplaneprogrammet skulle utreda hur södra Sabbatsberg skulle kunna utvecklas till en sammanhängande och tät stadsdel med blandat innehåll. Arbetet med detaljplaneprogrammet pågick mellan 2018 och våren 2020 då det avbröts på grund av ändrade förutsättningar för en av fastighetsägarna. I september 2020 fattade Stadsbyggnadsnämnden beslut (dnr 2020-09-24 § 19) om att fortsatt utveckling i området istället skulle ske genom fyra separata detaljplaner: Öskaret 1, Läkaren 10, södra delen av Sabbatsberg 16 och Silverskopian 3. En viktig förutsättning för att arbetet skulle kunna bedrivas i separata detaljplaner var att dessa ska samverka för att skapa en helhet för Sabbatsberg.



Bilden visar programområdet med röd linje samt de fyra separata detaljplanernas utbredning.
 1: Silverskopian 3
 2 Sabbatsberg 16
 3 Öskaret 1
 4: Läkaren 10

Markanvisning

En mindre del av planområdet som föreslås som kvartersmark ägs av Stockholm stad och markanvisas till fastighetsägaren för Öskaret 1.

Riksintressen

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, *Stockholms innerstad med Djurgården* (AB 115). Stadens mål är att områden av riksintresse ska förvaltas så att planerade åtgärder förstärker de värdebärande uttrycken utan att skada dem. Uttryck för riksintresset som bedöms vara särskilt relevanta är:

- Det sena 1800-tales stadsbyggande där i synnerhet kommunaltekniska anläggningar samt genombrottsgator och den täta och enhetliga stenstadsbebyggelsen berörs.
- 1900-talets stadsbyggande
- Stockholmska särdrag som bland annat anpassningen till naturen, fronten mot vattenrummen samt de tydligt avläsbara ”årsringarna” i stadsväxten.

Planområdet ligger cirka 25 meter från riksintresset järnväg och cirka 80 meter från Klarastrandleden som är en del av riksväg E4.25 och ingår i riksintresset för väg. Riksintresset för sjöfart finns cirka 100 meter från planområdet genom Barnhusviken.

Strandskydd

Planområdet ligger cirka 100 meter från Barnhusviken vilket är den generella gränsen för strandskydd.

Planområdet ligger väl avskilt från stranden och planförslaget ligger på redan ianspråktagen mark vilket motiverar att inget utökat strandskydd är aktuellt.

Förutsättningar

Natur

Mark, vegetation och naturvärden

Största delen av planområdet består av en hårdgjord innergård. Vegetation i form av gräs samt ett tjugotal träd och buskar finns på en avsats på en bergsbrant mot Hälsobrunnsgatan. En okulär besiktning och trädinventering har bedömt att samtliga träd och buskar undantaget en äldre skogsalm har lågt bevarandevärde. Den äldre skogsalmen har bedömts vara bevarandevärd.

Rekreation och friluftsliv

Sabbatsbergsparken och Vasaparken utgör två gröna och rekreativa parker i området. Dessa är belägna cirka 100 respektive 300 meter nordväst om planområdet.

Sabbatsbergsparken präglas förutom av grönskan av sin

historiska institutionsbebyggelse och lugna atmosfär. Vasaparken präglas av liv och rörelse och är i stor grad programmerad för barn. Planområdets centrala och kollektivtrafiknära läge gör att det är lätt att ta sig ut till stadens natur- och friluftsområden.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Området utgörs främst av urberg och fyllnadsmassor ovan berg. Urberget täcks delvis av ett tunt lager morän.

I anslutning till fastigheten finns flertalet konstruktioner i marken, en permanent spont, pål- och plattgrundlagda stödmurar, pål- och plattgrundlagd bro samt ett större bergrum. Stora delar av Hälsobrunsgatan utgörs av stödfyllnadsmassor för stödmurarna. Slänten söder om stödmurarna utgörs dels av berg, dels av fyllnadsmassor med låg grad av mäktighet i öster och något högre mäktighet mot väster. Närmast befintlig byggnad mot Torsgatan förekommer kohesionsjord med en mäktighet mellan cirka två till tre meter. Grundvattnet påträffas flera meter under innergårdens nivå. Under byggnaderna finns inga kända ledningar.

Ras/skred

Säkerhet mot jordskred bedöms som god. Jordmaterialet utgörs till största delen utav utfylld friktionsjord vilket inte är skredbenäget.

Markradon

Särskilda radonmätningar är inte utförda. Byggaktören ansvarar för eventuella utredningar och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Enligt Stockholms stads skyfallsmodell 2020 finns det risk för stående vatten med ett maxdjup på runt 1 meter inom utredningsområdet vid 100-årsregn. Befintlig byggnad i den södra delen av området utgör en barriär för avrinningen och risk finns att vatten ansamlas vid husväggen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Strömmens tekniska avrinningsområde. Vid bräddning avleds vattnet till det naturliga avrinningsområdet Mälaren-Ulvsundasjön vid Barnhusviken via Klara sjö.

Strömmen och Mälaren-Ulvsundasjön är ytvattenförekomster enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Enligt VISS (februari 2021) har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav och tidsfrister för ett antal förorenande ämnen till 2027.

Enligt VISS (februari 2021) är Mälaren-Ulvsundasjöns ekologiska status klassad som *måttlig*. Detta främst på grund av växtplankton-näringsämnespåverkan, måttliga ljusförhållanden, kopparhalt och otillfredsställande morfologiskt tillstånd. Dess kemiska status klassas som *uppnår ej god*. MKN för Mälaren-Ulvsundasjön är att uppnå god ekologisk status till 2021 och god kemisk ytvattenstatus. Enligt VISS finns risk att MKN inte uppnås på grund av gränsvärdesöverstigande halter av miljögifter.

Dagvatten

Dagvatten genereras från byggnadernas takytor och hårdgjorda innergård. Dagvattnet från planområdet leds idag bort i det kombinerade avlopps nätet, tillsammans med avloppsvatten till Henriksdals reningsverk och vidare till Strömmen.

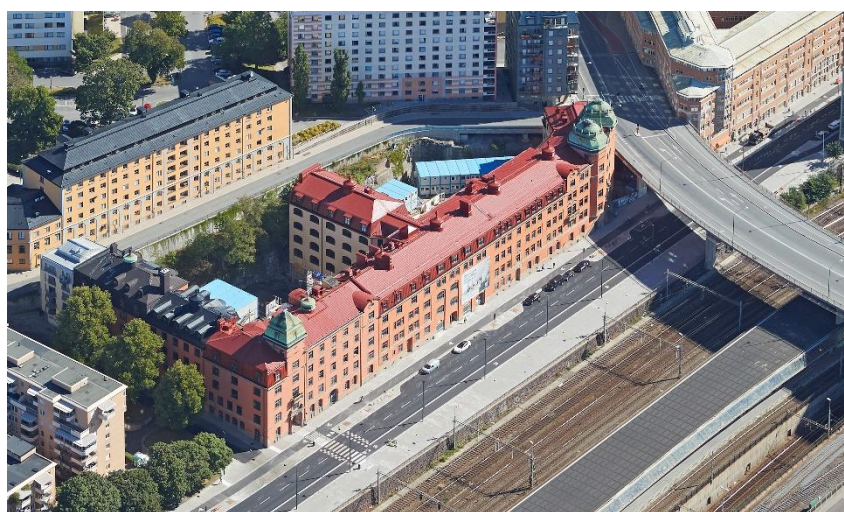
För projektet gäller att Stockholm Vatten och Avfalls (SVOA) dagvattenstrategi ska följas. I SVOAs dokument *Åtgärdsnivå* anges att systemen vid nybyggnad och större ombyggnad ska dimensioneras med en våtvolym på 20 mm och ha en mer långtgående rening än sedimentation. Då merparten av planområdet utgörs av hårdgjorda ytor bedöms möjligheterna för infiltration av dagvatten som begränsade inom hela området.

Befintlig bebyggelse

Öskaret 1

Fastigheten är bebyggd med Stockholms före detta Gas- och Vattenledningsverkets kontors- och verkstadsbyggnader. Byggnaderna är utförda i jugendstil och uppförda 1906 efter ritningar av Ferdinand Boberg och Gustaf de Frumerie. Byggnaderna har ett högt kulturhistoriskt värde. Nyligen slutfördes en omfattande men varsam renovering och restaurering av byggnaderna i syfte att framhäva byggnadernas karaktär, men samtidigt anpassa lokalerna till att innehålla moderna kontor.

De fem våningar höga byggnaderna är placerade längs med Torsgatans och Torsgränds gatuliv och är tydligt förankrade i stenstaden. De sammanhållna fasadernas längd ger kvarteret en lång front mot omgivande stadsrum och utgör del av stadsfronten mot Barnhusviken och spårområdet. Den relativt slutna gatufasaden förefaller först enhetliga, men vid närmare åsyn syns det att det handlar om flera separata byggnader sammanbyggda under samma tak. Bland annat skiljer sig fönstren åt i storlek och form. Byggnadens huvudentréer är belägna vid Torsgatan.



Flygfotografi av byggnaderna inom kvarter Öskaret
Källa: Castellum / fotograf Per-Erik Adamsson

Fasadmaterialet på byggnadernas utsida utgörs av slät puts i en mättad orangeröd kulör. Inslag av sandsten finns bland annat i sockel och huvudentréer. Byggnadernas fasader är förhållandevis rationella, samtidigt som byggnadernas huvudentréer är överdådiga. Byggnaderna har också ett särskilt karaktärsfullt och skulpturalt taklandskap med torn, huvar och ornament i form av gaslågor. Takmaterialet utgörs av röd plåt och koppar. Byggnaderna är till största delen byggda på flack mark men med en markant, delvis framsprängd bergssida på gårdssidan mot Hälsobrunnsgatan. Detta medför att Öskaret 1, 2 och 3 utgör ett eget slutet kvarter med omslutna gårdar.



Fotografi av byggnadens möte med bron samt de kopparinklädda skulpturala tornen.

Källa: Castellum / fotograf Per-Erik Adamsson

Mot Hälsobrunnsgatan öppnar byggnaderna upp sig och det är möjligt att blicka ned mot gårdarna, flygelbyggnaden och gårdsfasaderna som in mot gårdarna är putsade i en ljus gul kulör.

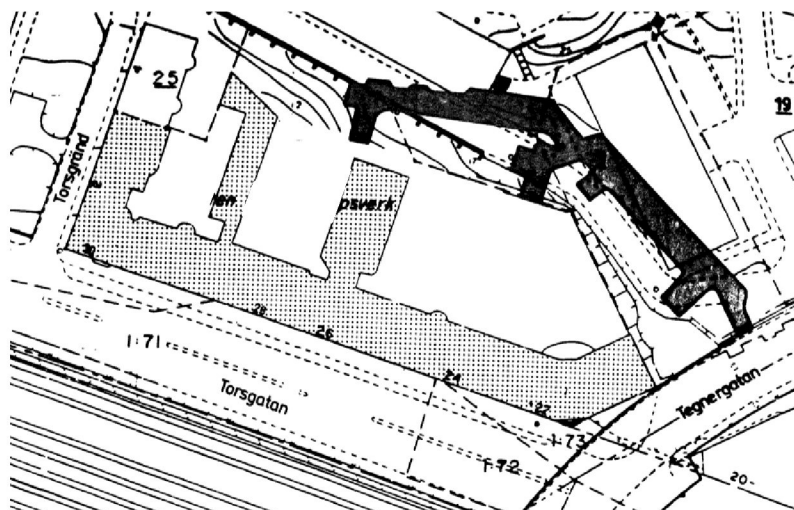


Fotografi av fasaderna in mot gården taget från Hälsobrunnsgatan med verkstadsflygeln i bildens mitt.

Källa: Tyréns

Från Hälsobrunnsgatan, Barnhusbron och Tegnégatan hamnar taklandskapet och fasadernas övre delar i fokus genom att man rör sig på en högre nivå än Torsgatan. Barnhusbron är placerad tätt inpå byggnaden vilket avslöjar att bron tillkommit vid ett senare skede.

Under Hälsobrunnsgatan finns ett bergslyddsrum som tillkommit på 1940-talet. Skyddsrummet nås via entréer från gårdarna samt från utrymmet under Barnhusbron. Bergslyddsrummet används i fredstid för förvaring och cykelparkering.



Bilden visar bergskyddsrummets utbredning markerat i svart
Källa: Castellum



Foto av verksatdsflygeln och bergsskärningen taget från den östra gården. Ingången till berskyddsrummet är synlig till höger i bild
Källa: Tyréns



Foto som visar byggnadenrnas möte med Hälsobrunngatans brokonstruktion i nordost sett från gården.
Källa: Castellum / Tyréns

Angränsande fastigheter

- Öskaret 2 och Öskaret 3 är två flerbostadshus inom kvarteret Öskaret. Entréerna är från Torsgränd och vistelsemöjlighet finns mot kvarterets innergård. Öskaret 2 byggdes i samband med uppförandet av den före detta Gas- och Vattenverksbyggnaden 1906 som ett arbetarbostadshus. Öskaret 3 är en infill-tillbyggnad i kvarteret uppfört 2008. Arkitekturen i den senare avviker från övriga byggnader inom kvarteret i fråga om kulör och detaljer, men anpassar sig till befintlig bebyggelse i fråga om skala och typologi.
- Silverskopian 3 är ett flerbostadshus nordväst om Öskaret 1 och är av karaktären ”hus i park” med fasaden är indragen från omgivande gator.
- Sabbatsberg 26 på norra sidan om Hälsobrunnsgatan är ursprungligen Röda Korsets elevhem uppfört 1925. För närvarande är två fristående gymnasieskolor och ett vandrarhem hyresgäster i byggnaden. Byggnaden öppnar främst upp sig in mot sjukhusområdet och Sabbatsbergsplatån och ter sig förhållandevis sluten mot Hälsobrunnsgatan.
- Sabbatsberg 18 består av två höga byggnader med flerbostadshus och ägs av Svenska bostäder. Den äldre av dem är ett skivhus i 11 våningar och byggdes i samband med uppförandet av Sabbatsbergs sjukhus i början av 1970-talet. Byggnaden rymde elev- och personalbostäder för det nya sjukhuset. Det nyare av dem, det så kallade Tegnérns torn, är uppfört i tio våningar i hörnet Tegnérgatan/Hälsobrunnsgatan. Byggnaden färdigställdes 2019.
- Läkaren 10 är Öskarets granne sydost om kvarteret. Byggnaden utgör ett kontorskomplex utformat i postmodernistisk arkitektur och har entréer både från den lägre nivån på Torsgatan och den högre nivån mot Dalagatan och Tegnérgatan.
- Barnhusbron färdigställdes 1969. I projektet Rådmansleden, som aldrig slutfördes, kallades den Tegnérbron. Som ett led i projektet planerades en ombyggnation av Klarastrandsleden, därför har bron en höjd som skulle tillåta en höjning av leden.



Fotografi av flerbostadshusen inom Öskaret 2 och 3 sett från Hälsobrunnsgatan

Källa: Tyréns

Stadsbild

Planområdet ligger i gränslandet mellan stenstadens kvarterstruktur med slutna kvarter och fasader i gatuliv och Sabbatsbergs institutionsområde med friliggande bebyggelse beläget på en bergshöjd norr och nordväst om planområdet. Det före detta Stockholms Gas- och vattenledningsverket inom fastigheten utgör front mot spårområdet och Barnhusviken vilket gör att byggnaderna är synliga även i den stora skalan över spårområde och vattenrum. På grund av de topografiska höjdskillnaderna är även bebyggelsen bakom Öskaret 1 synlig i fronten, vilket ger karaktär och djupverkan i vyerna från långt håll.

Öskaret 1 utgör en av de äldsta byggnaderna i stadsfronten mot den här delen av spårområdet och Barnhusviken då stadsfronten längs med spårområdet har förändrats genom 2000-talets nya bebyggelse längs Torsgatan.



Flygfoto blickandes över spårområde och vattenrum mot stadsfronten samt bakomliggande byggnader i Sabbatsberg

Källa: Tyréns

Sabbatsbergsområdets varierande topografi, bergsskärningar och stödmurar utgör viktiga historiska och karaktärskapande element,

men försvårar tillgänglighet och kopplingar genom området. De bristande kopplingarna genom området bidrar till att området kan upplevas isolerat från sin omgivande miljö.

Stadsmiljön längs Torsgatan mellan Barnhusbron och Bonniers konsthall präglas av spårområdet i söder och miljön kan i och med avsaknad av målpunkter och flöden av människor upplevas som otrygg. Andra bidragande orsaker till det kan vara den mörka miljön under Barnhusbron samt delvis indragna fasader och slutna bottenvåningar mot gatan.



Foto av Torsgatan blickandes mot sydost med flerbostadshuset inom Silverskopan 3 längst till vänster i bild, Öskaret 1 i mitten och till höger i bild

Källa: Tyréns

Hälsobrunnsgatan utgör en viktig koppling in till Sabbatsberg från sydost. Då gatan endast är bebyggd på dess norra sida och få entréer vetter mot gatan kan den upplevas som en bakgata.



Foto med vy från Tegnérgatan blickandes in mot Hälsobrunnsgatan

Källa: Tyréns



Vy från Torsgatan blickandes norrut med kontorskomplexet i postmodernistisk stil inom fastigheten Läkaren 10 till höger i bild och därefter, på andra sidan Barnhusbron syns Öskaret 1. I fonden syns Bonnierhuset.

På andra sidan Barnhusviken möter vattnet Kungsholmens norra strand. Området närmast vattnet utgör ett grönt inslag i stadsbilden. Vid Barnhusbrons brofäste syns kontorshus från 1960-, 1970- och 1980- talen och västerut på höjden ligger S.t Eriksområdet med bostadsbebyggelse från 1990-talet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Närområdet

Sabbatsbergsområdet är ett unikt område med sina rester av kulturbebyggelse- och trädgårdshistoria i ett mycket centralt läge i staden. Bebyggelsen i området representerar många tidsepoker och innehar höga kulturhistoriska värden. Sedan 1700-talet har här funnits bland annat vårdshus, hälsobrunn, olika parker, ålderdomshem, sjukhus och industriverksamheter med bland annat en gasklocka.



Fotografi från 1969 av Sabbatsbergs gasklocka uppförd 1885 och riven 1970

Källa: Leif Stenudd / Tyréns

Områdets särskilda karaktär utgör med sin bebyggelse, grönytor bergsformation och topografiska höjdskillnader ett omväxlande inslag i den i övrigt strikt reglerade stenstaden. Ytterligare värdebärande karaktärsdrag finns i Sabbatsbergs bergsskärningar, stödmurar och trappor som berättar om hur människan med olika medel sökt bemästra de barriärer i form av nivåskillnader som berget har inneburit.

Exempel på andra värdebärande karaktärsdrag av betydelse för närområdet är Torsgatans sträckning som härrör från åtminstone 1600-talet, Hälsobrunnsgatans tillkomst på 1900-talet som en del av 1900-talets exploatering av Sabbatsberg, den postmoderna bebyggelsen i kvarter Läkaren samt Tegnérgatans rika variation av ålder längs med gatans sträckning.

Områdets byggnader och dess sammanhang är väl bevarade och summan av Sabbatsbergs epoker och tidslager gör att området framstår som en påfallande rik kulturhistorisk miljö.



Foto på Gas- och vattenverkets byggnader runt 1910, från den före detta järnvägsviadukten.

Källa: Stockholmskällan

Byggnaderna vid Torsgatan har haft lång kontinuitet i stadens tjänst och såldes först efter 110 år. Byggnadernas delvis bevarade rumsstruktur berättar om en tidig fas i kontorsbyggandets utveckling och rymmer delvis högklassig inredning. Bland annat är det före detta direktörsrummet/överingenjörens rum och det före detta styrelserummet i Gasverkets byggnad välbevarade och har betydande kulturvärden.



Foton från 1906 på Gasverkets expedition i bottenvåningen till vänster och Gasverkets styrelserum till höger.

Källa: Stockholmskällan

Gårdsmiljön har miljöskapande värden genom den dramatiska höjdskillnaden och exponerade bergväggen. Bergskärningen med inslag av natursten och betong har även höga stadsbyggnadshistoriska värden och berättar om 1900-talets stadsbyggande. Bergrummet med ingångar från gården har samhällshistoriska- och stadsbyggnadshistoriska värden. Sett till gårdsrummets gestaltning finns i dagsläget mycket begränsade kulturvärden då dessa till stor del har försvunnit genom ombyggnationer.

I den större skalan är det mest uppenbara kulturvärdet kvarterets betydelsefulla del i stadsfronten mot Barnhusviken och spårområdet. För resenärer som kommer till Stockholm med bil eller tåg är stadsfronten här en viktig del i hur man möter staden. Fronter som dessa utgör en betydelsefull del av stadens särdrag.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Öskaret 1 angränsas av två huvudgator, Torsgatan på den södra sidan och Tegnérgatan på den östra sidan samt lokalgatorna Hälsobrunnsgatan och Torsgränd. Torsgatan och Tegnérgatan har en viktig funktion i att koppla ihop stadsdelar och större gator och vägar av regional karaktär. Samtliga gator runt kvarteret är dubbelriktade.

Hälsobrunnsgatan på den norra sidan stadgas upp av berg och stödmurar som delvis ligger inom fastigheten. Gatan övergår till att vara en brokonstruktion i mötet med Tegnérgatan och Barnhusbron.

Gång- och cykeltrafik

Torsgatan, som nyligen är ombyggd, har på norra sidan en gångbana på tre meter och en bred gångbana på den södra sidan. Hälsobrunnsgatan har en 2,5 meter bred gångbana på den norra sidan och saknar gångbana på den södra sidan. Tegnérgatan och Torsgränd har gångbanor på båda sidor av gatan.

Torsgatan och Tegnérgatan är två av de viktigaste cykelstråken i området. Torsgatan är utpekat pendlingsstråk i stadens cykelplan och Tegnérgatan är utpekat huvudstråk i cykelplanen. På Torsgatan finns idag nya breda enkelriktade cykelbanor i båda riktningarna. På Tegnérgatan i anslutning till Sabbatsbergsområdet finns idag en cykelbana i västlig riktning och cykelfält i östlig. På lokalgatorna Hälsobrunnsgatan och Torsgränd sker cykling i blandtrafik. Inom Sabbatsbergsområdet är andelen cyklister liten. För cyklister är det en stor brist att det inte finns en genkoppling mellan Tegnérgatan och Torsgatan.

Kollektivtrafik

Med sitt läge mitt i centrala Stockholm finns ett stort utbud av kollektivtrafik. Tunnelbanestationer och hållplatser finns vid Sankt Eriksplan, Odenplan och T-Centralen. De tre ligger mellan 700 meter till 1 kilometer från planområdet. Pendeltågstation finns vid Odenplan och T-centralen. Mer lokalt trafikeras

Barnhusbron, Tegnérgatan och Dalagatan av innerstadsbussarna linje 61 och linje 50. Torsgatan trafikeras endast av nattbussar och flygbussar.

Parkering, angöring och tillgänglighet

Fastigheten Öskaret 1 saknar egna bilparkeringsplatser och är hänvisade till stadens gatuparkering som bland annat finns på den norra sidan av Torsgatan. Hälsobrunnsgatan har parkeringsförbud på båda sidor. Cykelparkering finns i bergsrummet med entréer under Barnhusbron och från innergården.

De befintliga byggnaderna inom Öskaret 1 tar emot leveranser via tre entréer på Torsgatan, varav två har lasthissar och entréer till avfallsrum i källaren. Längs med fasaden på Torsgatan finns en cirka 35 meter lång lastplats.

Alla gatorna runt planområdet förutom Torsgränd har lutningar under 5% vilket underlättar för gångtrafikanter och rullstolsburna.

Störningar och risker

Förorenad mark

En miljöteknisk laboratorieanalys av fyllningsjord från 27 borrhöjningar inom planområdet utfördes 2020. Analysen undersökte metaller, PAH samt alifatiska och aromatiska kolväten. Resultaten har jämförts mot Naturvårdsverkets generella riktvärden för *Mindre Känslig Markanvändning* (MKM). I en undersökningspunkt har PAH påvisats i halter högre än riktvärdet för MKM. Det innebär att uppgrävda massor kring denna punkt ska hanteras som icke-farligt avfall och transporteras till godkänd mottagningsanläggning för omhändertagande. Påvisade halter och ämnen bedöms med nuvarande markanvändning inte medföra negativa effekter på människors hälsa och miljön.

Luft

Hälsobrunnsgatan har låga trafikflöden och risken för höga luftföroreningshalter är låga. På Torsgatan och Tegnérgatan överskrids miljökvalitetsnormen för kvävedioxid.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Torsgatan, Klarastrandsleden, närliggande spårstråk samt Tegnérgatan. Ljudnivån längs vägen är upp mot 70 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta. Dagnsekvivalent

Ljudnivå från väg- och spårtrafik, LAeq, 24h, har beräknats till mellan 50 och 55 dB(A).

Farligt gods

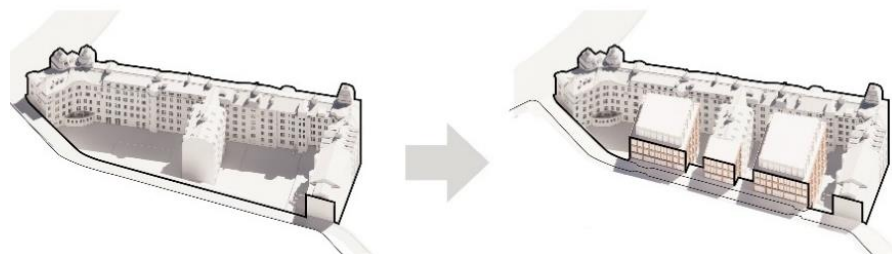
Söder om planområdet ligger Mäljarbanan och Ostkustbanan där transport av farligt gods på järnvägen förekommer. Planområdet ligger cirka 25 meter från närmaste spår. De närmaste spåren är spår för Arlanda express där inget farligt gods kan transporteras. Det närmaste spåret där farligt gods kan transporteras är spår 3 som ligger cirka 38 meter från planområdet.

Planförslag

Ny bebyggelse

Övergripande

Planförslaget innebär att tre nya byggnadsvolymer för kontor och centrumverksamhet tillskapas. Befintlig flygelbyggnad byggs ut och två nya solitärer placeras symmetriskt på vardera sida om denna. En sekvens av nya gårdsrum tillskapas samtidigt som Hälsobrunnsgatans obebyggda sida förtätas med nya volymer i gatuliv längs en ny trottoar. Förbindelsegångar länkar de tre nya volymerna i ett plan.



Bilden visar en schematisk volymskiss på kvarteret före och efter föreslagna byggnader

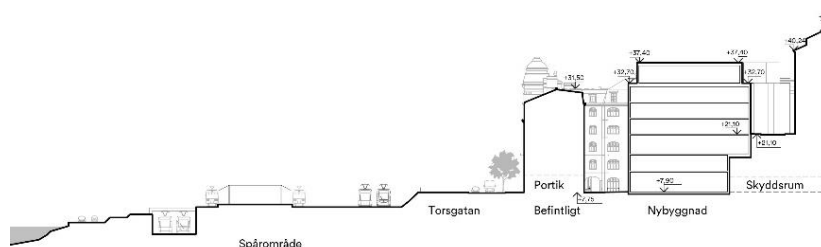
Källa: FOJAB



Bilden visar en illustrationsplan med de föreslagna volymerna markerade i grått

Källa: FOJAB

De fristående byggnaderna får en höjd motsvarande sju våningar sett från gården, där den översta våningen utförs indragen, medan verkstadsflygelns tillbyggnad utförs i sex våningar utan takvåning. Byggnaderna ansluter till HälsoBrunnsgatan från våning fyra. Takvåningarna höjer sig över befintliga byggnaders taklandskap inom fastigheten. De nya byggnaderna tar hänsyn till topografin och placeras ovanpå befintlig bergsslänt för att minimera schaktning och sprängning.



Bilden visar en tvärsektion på planförslaget genom stadslandskapet.

Barnhusviken syns till vänster och HälsoBrunnsgatan till höger

Källa: FOJAB

Förhållningssätt till stadslandskapet

Byggnadernas gestaltning ska bidra till positiva upplevelsevärden och samspela med stadslandskapet och omgivande bebyggelse i samtliga skalor. Särskilt stor vikt ska läggas vid samspellet med befintliga byggnader inom fastigheten. Avgörande är, förutom volym och placering, en hög materialkvalitet och en hög precision i fasadernas detaljlösningar.

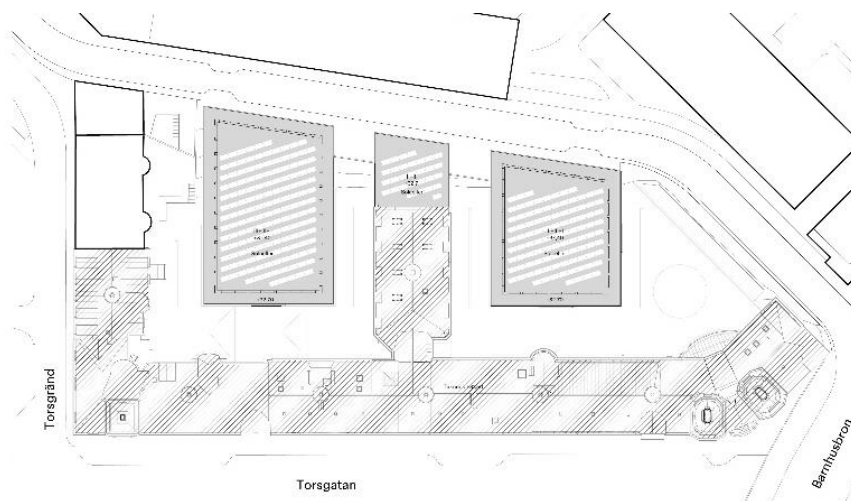
Då de två fristående byggnadsvolymer höjer sig över befintliga byggnaders taknock inom fastigheten kommer de nya volymer bli synliga även i den stora skalan i vyer över vattenrum och spårområde. Det är framförallt takvåningarna som blir synliga vilket innebär att utformningen av dessa är av särskild vikt.



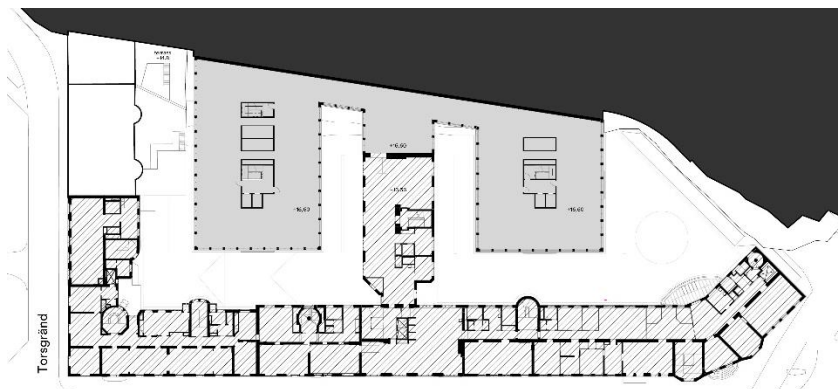
Bilden visar ett fotomontage med vy från Kungsholms Strand
Källa: FOJAB

Typologi

De nya byggnadsvolymer typologi som solitärer skapar en tydlig rumslighet längs Häslobrunnsgatan samtidigt som det ursprungliga gårdsrummet fortfarande blir läsbart då volymerna lämnar fria siktlinjer mellan byggnadskropparna. Befintliga byggnaders gårdsfasader och den branta bergsväggen kommer fortsatt ge karaktär åt platsen. Byggnadsvolymer utformas med platta tak. Avsikten är att tydligt bryta av och inte konkurrera med befintliga byggnaders karaktäristiska och skulpturala takutformning.

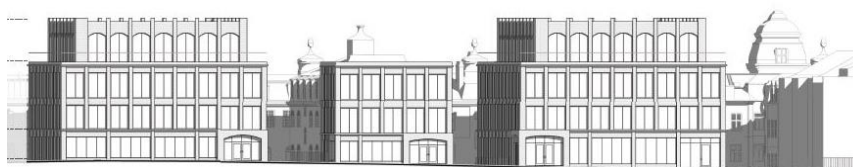


Bilden visar ett takplan med befintliga och föreslagna byggnader.
På byggnadernas tak föreslås solceller.
Källa: FOJAB



Bilden visar en planritning där bland annat förbindelsegångarna mellan de föreslagna volymerna syns

Källa: FOJAB



Bilden visar fasader mot Hälsobrunnsgatan.

Källa: FOJAB

Hälsobrunnsgatan

Hälsobrunnsgatan breddas med en ny trottoar lokalt i anslutning till de nya byggnaderna och får en mer stadsmässig karaktär. Entréer och lokaler i entréväningarna bidrar till gatans liv. Mellan de nya volymerna skapas mindre platsbildningar som fungerar som små entrétorg. De två större volymerna som symmetriskt placerar sig kring den mindre och lägre tillbyggnaden till befintlig flygelbyggnad bildar tillsammans en dynamisk treenighet till gaturummet.



Bilden visar en illustration på förslaget sett från Hälsobrunnsgatan blickandes mot sydost.

Källa: Råformat / FOJAB



Bilden visar en illustration på förslaget sett från Hälsobrunnsgatan blickandes mot nordväst.

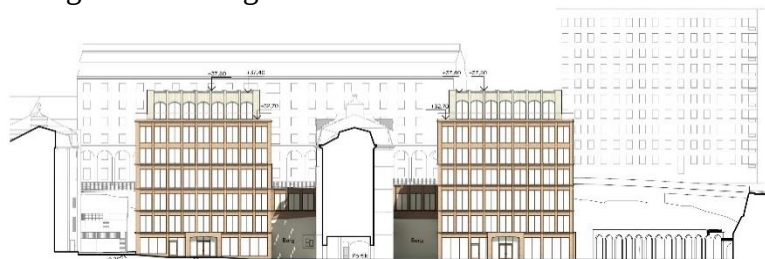
Källa: FOJAB

Gårdar

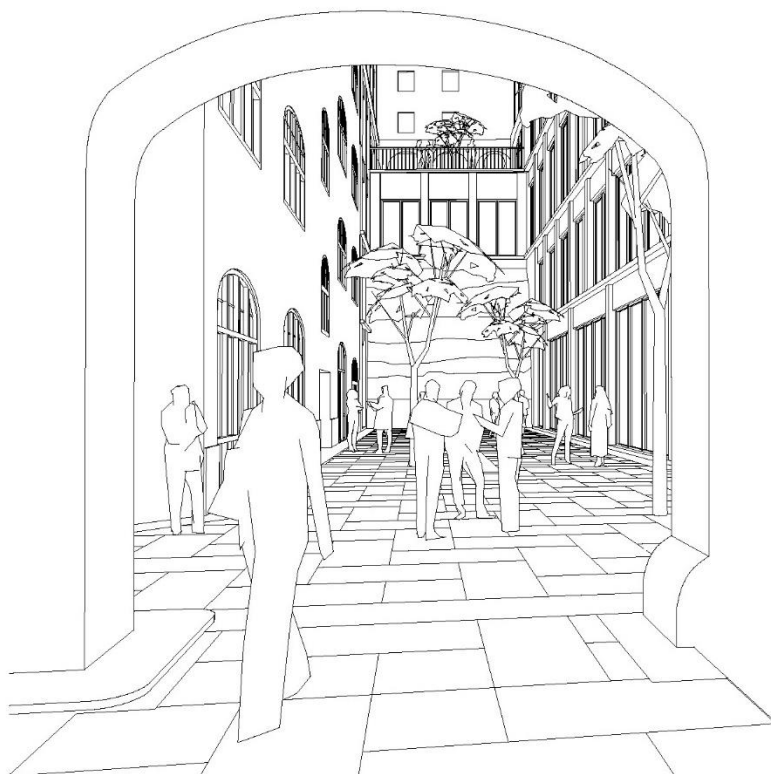
Från Hälsobrunnsgatan når man gårdarna via inre hissar och trappor. Nya kopplingar möjliggörs på så sätt mellan Hälsobrunnsgatan, innergårdarna och Torsgatan och bidrar till att läka ihop de olika nivåerna. Den bärande idén för gårdsrummen är ett sammanhängande golv.

Mark och befintlig bergsslant förses med perenner i växtbäddar, skelettjordar av biokol och mindre lövträd. De två gårdarna är kopplade till varandra genom en portik. Längs med den östra delen av bergsväggen löper en utrymningsväg från befintligt skyddsrum i bergrummet under Hälsobrunnsgatan. Denna gestaltas som en arkad och materialet föreslås vara i platsgjuten betong för att vara motståndskraftigt för ras. I fredstid ska den kunna användas för till exempel servering eller speciella evenemang som kan berika gårdslivet.

Bottenvåningarna förbereds för publika verksamheter. Nya målpunkter och rum för möten tillskapas vilket bidrar till att Torsgatan levandegörs och aktiveras som stråk.



Bilden visar en illustration över förslagets fasader mot gården.



Bilden visar en illustration över förslaget med vy genom befintlig portik blickandes mot den östra gården.
Källa: FOJAB



Bilden visar en illustration över förslaget på den östra gården

Källa: Råformat / FOJAB



Bilden visar en illustration över förslaget på den västra gården och mötet med befintliga flerbostadshus

Källa: FOJAB

Fasader

Förslagets fasadgestaltning och materialval i tegel knyter an till områdets historia och befintliga byggnader på fastigheten. Samtidigt står de i kontrast till dessa och ger ett avtryck från vår tid. Byggnadernas industriella och rationella karaktär knyter an till den före detta industrianvändningen i verkstadsflygeln medan detaljer och reliefverkan är inspirerade av den gasklocka som tidigare låg på fastigheten intill. Formspråket i takvåningens fönsterpartier samt i entréer återfinns i befintliga byggnaders valv och fönster. Samspelet mellan den strikta strukturen och de utvalda accenterna i entréer och takvåning skapar variation och spänning.

Takvåningar

Takvåningarnas formspråk bryter med sin rätlinjighet av mot befintliga byggnaders skulpturala taklandskap inom fastigheten. Utformningen av takvåningarna har i förslaget studerats särskilt för att undvika ett stumt avslut samt en negativ konsekvens för taklandskapet och stadsfronten. Byggnadernas avslut accentueras genom att fasaden skjuter upp över takfoten och låter uppskjutande vertikaler i relief kröna byggnaderna. Fasaden ges en tilltagen höjd ovan fönsterpartier i syfte att dölja tilltänkta solceller bakom de uppskjutande fasaderna samt ge byggnaderna ett takavslut. Av vikt är även utformning av detaljer så som räcken och fönsterpartiars profiler, då dessa påverkar upplevelsen av volymerna.



Illustration som visar de fristående volymernas övre del med takvåning
Källa: Råformat / FOJAB

Bergskyddsrum

De föreslagna byggnaderna påverkar befintligt bergskyddsrumms funktion. Bland annat placeras byggnaderna framför bergskyddsrummets huvudingång från gården. Därför föreslås en ny entré till bergrummet. Utöver det påverkas skyddsrummets utrymningsväg via innergården till det fria. Därför föreslås en ny förstärkt utrymningsväg under bjälklag av platsgjuten betong längs bergssidan i nordost. Denna löper förbi befintlig husgavel under Barnhusbron och innebär att glappet mellan befintlig husgavel och berg måste vidgas. Samtliga lösningar som berör skyddsrummets funktion ska godkännas av kvalificerad skyddsrumssakkunnig vid fortsatt projektering samt efterföljande produktion.

Markanvändning

Föreslagna nya byggnader

Planförslaget medger en flexibel användning av Kontor (K) och Centrumverksamhet (C) för de nya byggnaderna. Undantag är tillbyggnaden av verkstadsflygelns entrévåning mot Hälsobrunnsgatan där endast centrumverksamhet medges (C₁). Avsikten med att medge både C och K är att kvarteret ska bidra till att Sabbatsberg utvecklas till en levande och funktionsblandad stadsdel samt att möjliggöra för en levande gatumiljö på Hälsobrunnsgatan och på kvarterets innergård.

Befintliga byggnader med Stockholms före detta Gas- och Vattenledningsverk

Planförslaget innebär att användningen Kontor (K) ligger kvar för befintliga byggnader förutom i entrévåningen samt källare där användningen ändras till en flexibel användning av Kontor och Centrumverksamhet (C2). Avsikten med ändringen i entréplan är att skapa förutsättningar för en mer utåtriktad verksamhet som

bidrar till att levandegöra Torsgatan samt ge fler möjlighet att uppleva den kulturhistoriskt betydelsefulla byggnaden.

Utformningsbestämmelser

f1 Fasad ska utföras i puts, trä eller tegel.

Anledningen är att dessa material bedöms åldersbeständiga förutsatt att erforderligt underhåll utförs, samt att de relaterar till platsens historia och dess omgivning.

f2 Tak ska utformas med terrassbjälklag.

Anledningen är att dessa ska utgöra mindre entréplatser till byggnaderna och kunna förses med mindre planteringar.

f3 Huvudentré mot Hälsobrunnsgatan ska accentueras

Genom bestämmelsen att accentuera byggnadens huvudentré mot Hälsobrunnsgatan säkras att gatan inte gestaltas som en bakgata. Det är av betydelse då ett av planens syften är att levandegöra Hälsobrunnsgatan och skapa ett aktivt och tryggt gaturum som stärker kopplingen in till Sabbatsberg från Tegnérgatan och Barnhusbron. I förslaget accentueras huvudentrén genom att entrépartiet i form bryter av mot övrig fasad.

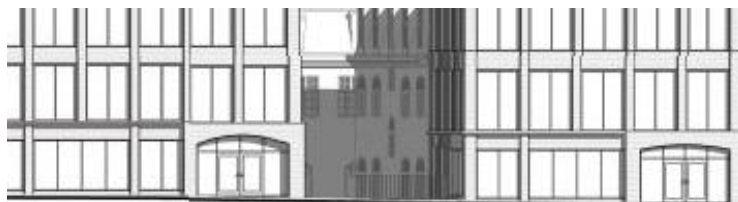


Illustration som visar förslagets accentuerade huvudentréer
Källa: FOJAB

f4 Entré i anslutning till Hälsobrunnsgatan ska finnas.

Utformningsbestämmelsens avsikt är att aktivera gaturummet och skapa förutsättningar för att levandegöra Hälsobrunnsgatan och stärka gatan som koppling. Med Hälsobrunnsgatan avses i detta fall även de små entréplatserna mellan byggnaderna i anslutning till gångbanan.

f5 Fasaden ska ha ett tydligt markerat avslut

Eftersom byggnaden utförs med platt tak behöver takvåningens fasad bidra till att byggnaden inte får ett stumt avslut mot himlen. Det är av stor vikt att byggnadens avslut ger en positiv inverkan på taklandskapet och stadsbilden. Fasaden i förslaget har därför försetts med ett tydligt markerat avslut mot himlen genom att fasaden skjuter upp över takfoten och låter uppskjutande vertikaler i relief kröna byggnaderna.



Illustration som visar fasadens markerade avslut

Källa: FOJAB

f6 *Portik mellan Torsgatan och gård, samt mellan gårdar ska vara öppna eller öppningsbara.*

Anledningen är att hindra att vatten vid kraftigt regn eller skyfall stängs in av befintliga byggnader och skadar denna.

F7 *I händelse av att byggnaden förstörs eller brinner ner får ny byggnad uppföras med liknande höjd och volym som ursprunglig byggnad.*

Skydds- och varsamhetsbestämmelser

I syfte att säkerställa ett långsiktigt bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen används skydds- och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen.

r *Byggnaderna får inte rivas.*

De befintliga byggnaderna har försetts med rivningsförbud. Anledningen är att byggnaderna besitter höga kulturhistoriska värden och har ett viktigt symbolvärde för staden.

q *Byggnadens exteriör med värdebärande delar och karaktärsdrag ska bevaras. Brandgavel mot norr undantages på grund av tillkommande byggrätt. Värdebärande karaktärsdrag med särskilt höga kulturvärden i interiören ska bevaras.*

Värdebärande exteriöra delar och karaktärsdrag som avses är:

- naturstensdetaljer och artikulering av puts
- portiker, tegelfasader i portik
- fönster- och fönstersättning från 1906, 1912 och 1936.
- portar, ursprungliga eller tillkomna innan 1950.
- dörrblad i brons (Torsgatan 22)
- takfotsinklådnader och gesimsinredningar av plåt
- ursprungliga ventilationshuvar
- detaljer i kopparplåt
- ursprungliga fasadarmaturer
- fasadinskriftioner (Stockholms Gasverk, Stockholms Vattenledningsverk)
- burspråk och andra utstickande och uppstickande delar som är karaktäristiska för byggnaden

I entréer/trapphus avses ursprungliga delar och detaljer som:

- mönsterlagda stengolv

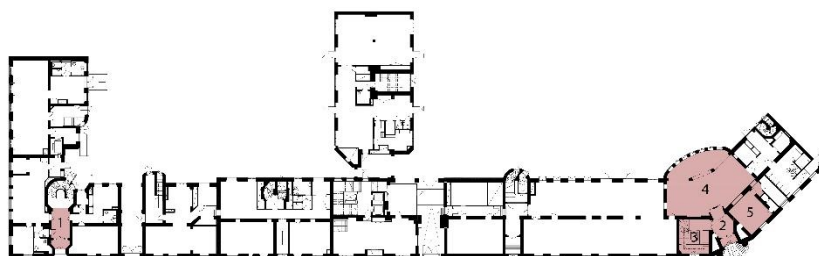
- profilerade snickerier
- takstuckatur
- takvalv
- smidesgaller
- skulpterade räcken/handleddare
- arkitekturbundet måleri av Olle Hjortzberg i entré
- marmorimiterande stucco lustro i entréhall och trapphus
- hissar med ursprunglig hisskorg
- tegelvägg i inbyggd del av portik

I rum med särskilt höga kulturvärden avses ursprungliga delar och detaljer som:

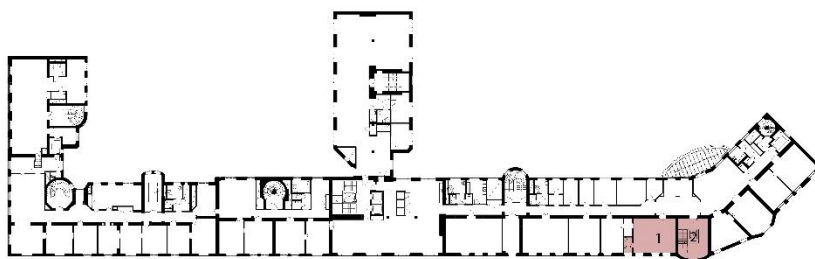
- Före detta styrelserum: parkettgolv, stuckatur, profilerade snickerier, tapet, fast inredning.
- Före detta direktörsrum/Överingenjörens rum och intilliggande wc: parkettgolv, stuckatur, profilerade snickerier, tapet, kakel på wc, kassaskåp, fast inredning.
- Före detta expeditionen: mönsterlagt stengolv, stuckatur, stuckedekor, profilerade snickerier, fast inredning, invändigt glastak.
- Före detta matsal: parkettgolv, stuckatur, profilerade snickerier
- Före detta Vattenledningsverkets konferensrum: parkettgolv, stuckatur, fast inredning och arkitekturbundet måleri i dörröverstycke av Einar Forseth.
- Ursprunglig ångpanna i källarvåningen med omgivande murverk i tegel ska bevaras på plats

I övriga rum och korridorer avses ursprungliga delar och detaljer:

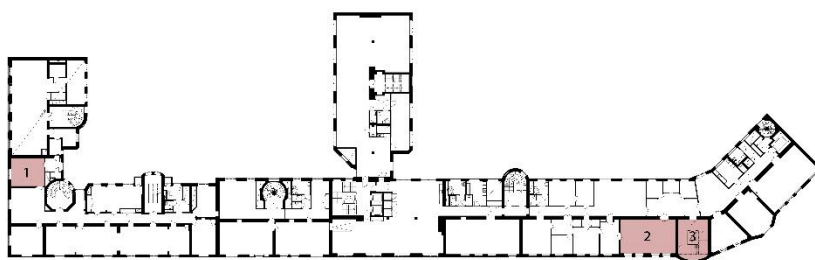
- stuckatur
- profilerade snickerier
- fönster- och dörrbeslagning
- eldstäder
- fast inredning



Entréplan. F.d. Vattenledningsverkets huvudentré (1), Gasverkets huvudentré (2) med tillhörande trapphus (3), expedition (4) och matsal (5).



1 TR. F.d. Direktörsrummet/Överingenjörens rum med wc (1) och Gasverkets huvudtrapphus (2).



2 TR. Vattenledningsverkets styrelserum (1), Gasverkets Styrelserum (2) och huvudtrapphus (3).

k Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturvärden. Ändringar i såväl exteriör som interiör ska ta särskild hänsyn till byggnadens karaktär.

Markens anordnande

n Mark på gård skall utföras med lutningar som leder ytvatten mot befintliga portiker.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Gatunät och biltrafik kommer att vara oförändrad. Den nya bebyggelsen kommer att ge en marginell ökning av trafik på Hälsobrunnsgatan och Torsgatan i form av enstaka leveranser och angöringar.

Hälsobrunnsgatans konstruktion och uppbyggnad kommer att vara oförändrad. En lokal breddning av gatan görs med ny trottoar intill föreslagen ny bebyggelse. Denna görs konstruktivt fristående från Hälsobrunnsgatans konstruktion och placeras inom kvartersmark.

Gång- och cykeltrafik

En ny yta för gående planeras på fastighetens förgårdsmark på den södra sidan av Hälsobrunnsgatan. Ytan ska sträcka sig mellan de två tillkommande byggnaderna. Två gångpassager planeras

framför varje byggnad. Gångpassagerna innebär förslagsvis en avsmalning av gatan från 5,6 meter till 3,5 meter. Genom att korsa vägen kan fotgängare fortsätta gå på gångbanan som ligger på norra sidan av Hälsobrunnsgatan.

Cykelinfrastrukturen kommer att vara oförändrad. Cykling på Hälsobrunnsgatan kommer att ske i blandtrafik.

Kollektivtrafik

Planförslaget påverkar inte kollektivtrafiken.

Parkering bil och cykel

Stadens riktlinjer för hur många cykelparkeringar som behövs vid nyproduktion av kontor innebär ett spann på mellan 10–20 platser per 1000 kvm BTA. För projektet innebär det 103-206 ytterligare cykelparkeringsplatser, vilket innebär cirka 0,2-0,4 platser per anställd. Med anledning av Öskarets centrala lokalisering nära service och cykelstråk finns goda förutsättningar för användning av cykel. Därför rekommenderas de högre värdena i intervallen. Cykelparkeringarna föreslås placeras i bergskyddsrummet som nås direkt från Torsgatan via utrymmet under Barnhusbron. Parkeringen förses med automatisk dörröppnare och direktaccess kommer finnas från cykelparkeringen till ett av de nya kontorshusen.

Angöring och tillgänglighet

Angöring kommer att ske via Hälsobrunnsgatan och Torsgatan. Parkering för rörelsehindrade ska enligt Plan- och Bygglagen (PBL) placeras inom 25 meters gångavstånd till entré och enligt Stockholm Stads riktlinjer finnas inom 10 meter från entré. Tidsbegränsningen för parkeringen ska vara minst 3 timmar. Eftersom föreslagen bebyggelse finns inom en befintlig kvartersstruktur med en bebyggelse av högt kulturhistoriskt värde ses ingen möjlighet till ombyggnation på ett sätt som möjliggör parkeringsplats för rörelsehindrade inom kvartersmark. Vid behov kan parkering för rörelsehindrade istället lösas på stadens mark via angöringsfickorna på Torsgatan som sedan har en tillgänglig koppling till de nya kontoren. Persontransporter direkt till tillgänglig entré kommer att kunna stanna för lämning och hämtning både via entré på Torsgatan och Hälsobrunnsgatan.

Varutransporter till den nya bebyggelsen föreslås ske via Torsgatan där det finns lastplatser idag. Huvudsaklig användning för de tillkommande volymerna förväntas vara kontor. Varutransporterna bedöms för dessa bli begränsade.

Det föreslås inga parkeringsplatser för bilar inom fastigheten. Stockholms stad har ingen gällande parkeringsnorm för

nybyggnation av kontor, men ett parkeringstal på 1–4 platser/1000 m² BTA är förekommande för innerstadsprojekt, vilket för Öskaret 1 skulle innebära ca 10–41 parkeringsplatser för de tillkommande arbetsplatserna.

Ett parkeringstal på 0 anses rimligt med avseende på kvarterets förutsättningar samt centrala läge i innerstaden samt förutsättningar. Behovet av bilparkering avser nuvarande fastighetsägare att tillgodose genom parkeringsgarage i närliggande fastigheter inom kvarteret Läkaren och Klassföreståndaren. Båda garagen ligger i nära anslutning till Öskaret och kräver inget parkeringsköp. Garaget i Läkaren innehåller drygt 200 parkeringsplatser varav en del är till för anställda inom fastigheten och en del är en parkeringsdel för allmänheten.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Byggnaderna ansluts till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

El/Tele

Byggnaderna ansluts till elnätet. Anslutning till fjärrvärmenätet är möjligt. Idag servas Öskaret 1 av en nätstation inom grannfastigheten Silverskopan 3. I det kommande planarbetet bör effektbehovet utredas för att undersöka om en ny nätstation blir nödvändig inom Öskaret 1.

Energiförsörjning

De nya byggnaderna kommer att försörjas med förnyelsebar el och fjärrvärme. På taken planeras solcellsanläggningar som kan producera upp till ca 90 kW.

Avfallshantering

Befintliga utrymmen för avfallshantering kommer att användas och finns i anslutning till Torsgatan, där avfallsfordon kan stanna.

Räddningstjänst

Byggnaderna är placerade i direkt anslutning till Hälsobrunnsgatan vilket innebär god åtkomlighet för räddningsinsats. Andra möjliga insatsvägar är via portiker som vetter mot Torsgatan. Byggnaderna uppförs med ett minsta avstånd på 8 meter till närliggande byggnader vilket säkerställer att brandspridning mellan byggnader inte sker. Byggnaderna utrustas med en automatisk vattensprinkleranläggning. Utrymning av de nya byggnaderna kan ske via brandtekniskt avskilda trapphus vilka mynnar till Hälsobrunnsgatan samt till

innergårdar. Publika lokaler i markplan utrymmer direkt till det fria via dörrar i fasad.

Befintligt brandpostnät i området uppfyller krav på maximalt avstånd mellan uppställningsplats av räddningsfordon markbrandpost inom 75 meter. Därmed erfordras inga ytterligare åtgärder vad gäller brandvattenförsörjning.

Omgivande miljö, park- och gaturum
Planförslaget stärker genom den nya bebyggelsen kopplingarna till närliggande Sabbatsbergsparken och Vasaparken.
Hälsobrunnsgatan tillförs ny gångbana och små entrétorg intill de nya byggnaderna där även möjlighet till mindre planteringar möjliggörs.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Planförslaget stämmer överens med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskap- eller internationell skyddsstatus. 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.

Naturmiljö

Planförslaget innebär att flera träd och markvegetation tas bort från slänten mellan Hälsobrunnsgatan och gården. Enligt en trädinventering som gjordes inom för Sabbatsbergsområdet bedöms ett av träden ha högt bevarandevärde. Planförslaget innebär att det kommer tas bort. Nya träd kommer att planteras på kvarterets innergård.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i det tekniska avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller

förorenande ämnen inte tillförs Strömmen. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Stadsbild

Påverkan på stadsbilden bedöms uppstå genom planförslaget. Det sker på såväl nära håll, på kvartersnivå som på distans.

Konsekvenser på kvartersnivå och i det nära stadsrummet
Ur ett stadsbyggnadsperspektiv bedöms positiva konsekvenser för stadsbilden uppstå genom att:

- Hälsobrunnsgatan ges en tydlig rumslighet och de nya volymerna i olika höjd och storlek skapar en rytm och dynamik i gaturummet. Gatan förvandlas genom den nya bebyggelsen från något som kan uppfattas som en bakgata till en stadsgata med en mer aktiv roll för stadsdelen.
- De stora gårdsrummen som idag kan uppfattas outnyttjade och öde omvandlas med den föreslagna bebyggelsen till nya urbana rum med förutsättningar för ett levande gårdsliv som tillförs staden.
- Nya vyer blir möjliga in mot gården och befintliga byggnader genom möjligheten att närma sig byggnaderna genom Hälsobrunnsgatans små platsbildningar och gångbana på den södra sidan.



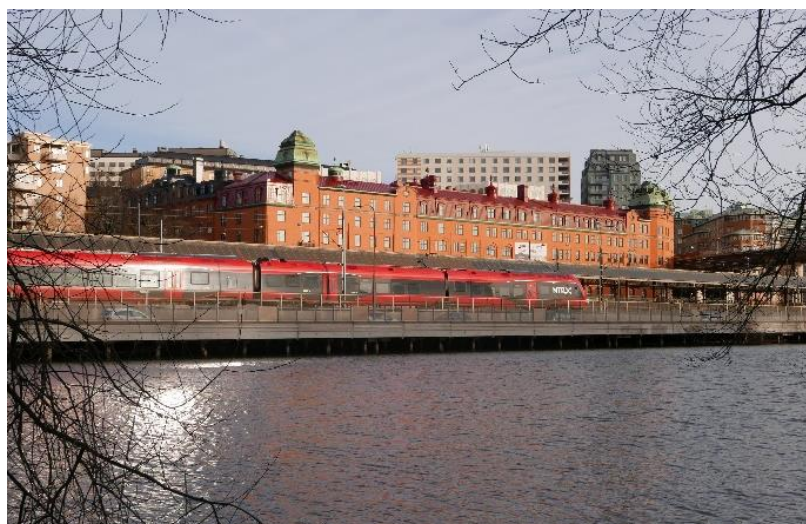
Fotomontage som visar vy från Tegnérgatan in mot Hälsobrunnsgatan med ny bebyggelse i mitten av bilden.

Källa: Råformat / FOJAB

Konsekvenser på distans

Positiva konsekvenser för stadsbilden och staden bedöms uppstå genom att:

- De nya volymerna bildar ett nytt byggnadsskikt och en ny årsring bakom befintliga byggnader inom Öskaret vilket skapar ytterligare djupverkan och dynamik i stadsfronten i vyerna över spårområde och vattenrum
- De nya volymerna förstärker den för Sabbatsberg karaktäristiska bergshöjden genom den klättrande höjden på bebyggelsen upp mot berget
- Kontrastverkan mellan de nya volymernas rationella och raka formspråk framhäver befintliga byggnaders skulpturala och för tiden karaktäristiska siluett i taklandskapet.



Bilden ett fotomontage på vyn över spårområde och vattenrum sett från Kungsholms strand, där föreslagna byggnader sticker upp bakom befintlig byggnad inom Öskaret 1

Källa: FOJAB



Bilden ett fotomontage på vyn över Barnhusviken sett från Kungsholms S:t Eriksbron med föreslagna byggnader knappt synliga befintliga byggnader inom Öskaret 1

Källa: FOJAB



Bilden ett fotomontage med en vy sedd från Barnhusbron med föreslagna byggnader synliga bakom befintliga byggnader inom Öskaret 1

Källa: FOJAB

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den sammanvägda bedömningen är att planförslaget medför måttligt negativa konsekvenser för kulturmiljön som helhet. Bedömningen om påverkan på kulturmiljön har gjorts utifrån underlag framtagna av Tyréns 2021.

Konsekvenser på kvartersnivå och i det nära stadsrummet Sammantaget bedöms måttligt negativa konsekvenser för kulturmiljön på kvartersnivå och i det nära stadsrummet uppstå genom att:

- Kulturvärden och värdebärande karaktärsdrag på platsen fragmenteras av den förtätning i stadsrummet som volymerna skapar
 - Betydelsefulla siktlinjer och samband i det närmsta gaturummet och inom gården bryts eller begränsas kraftigt
 - Topografin och nivåkillnaderna blir mindre påtagliga när nya volymer ansluter till Hälsobrunnsgatan.
 - Gårdsyta och den idag exponerade bergväggen i gårdsmiljön döljs i stora delar av föreslagna byggnadsvolymer vilket medför att ursprunglig kontext blir svårare att förstå.
 - Den karaktäristiskt formade brandgaveln till verkstadsflygelns gavel byggs för, vilket bland annat försvårar läsbarheten av ursprunglig byggnadsvolym.

Förmildrande faktorer bedöms vara att berget och dess formation bevaras i sin helhet under nya byggnadsvolymer samt att byggnaderna gestaltningmässigt är utformade på ett sätt som lämpar sig för platsen och samspelar med befintlig bebyggelse.

Konsekvenser på distans

Sammantaget bedöms måttligt negativa konsekvenser för kulturmiljön på distans uppstå genom att:

- Upplevelsen av det före detta Gas- och Vattenledningsverkets karaktäristiska taksiluet påverkas negativt då ett nytt byggnadsskikt skapar en rörigare stadsbild och föreslagen utformning på takvåning bedöms konkurrera med befintligt taklandskap
- Föreslagen bebyggelse döljer delar av bakomliggande kulturhistoriskt värdefull och för stadsbildens betydelsefull bebyggelse.

Förmildrande faktorer bedöms vara den tilltänkta ljusa kulören på takvåningarna som bidrar till att underlätta läsbarheten av nytt och gammalt.

Riksintressen

Planförslaget bedöms inte riskera att påtagligt skada riksintresset för Kulturmiljövården med *Stockholms innerstad med Djurgården*. Av berörda uttryck för riksintresset bedöms som mest måttligt negativa konsekvenser uppstå. Bedömningen om påverkan på riksintresset har gjorts utifrån underlag framtagna av Tyréns 2021.

Små negativa konsekvenser bedöms uppstå för uttrycket där ”*Det sena 1800-talets stadsbyggnad*” och ”*genombrottsåsar*” ingår. Små till måttliga negativa konsekvenser bedöms uppstå för uttrycket där ”*1900-talets stadsbyggande och bebyggelseutveckling*” ingår samt för uttrycket där ”*Stockholmska särdrag som anpassningen till naturen, fronten mot vattenrummen*” och ”*De tydligt avläsbara årsringarna i stadsväxten*” ingår.

Motivering är att förslagen bebyggelse bland annat:

- Kommer bli synlig mot spårområde och vattenrum och förändrar stadsfronten mot Barnhusviken
- Döljer stora delar av bergsskärningen med exponerad bergvägg och stödmur
- Placeras nära och påverkar upplevelsen av befintliga byggnader i vyer från HälsoBrunnsgatan, Sabbatsbergsplatån, Tegnérgatan och från gårdarna

Förmildrande omständigheter bedöms bland annat vara att:

- Öskarets befintliga taksiluett inte skymms
- Föreslagna volymer inte på ett avgörande sätt bedöms förändra stadsbilden eller upplevelsen i vyer över spårområde och vattenrum
- Bergsskärningen i huvudsak bevaras under de nya volymerna
- Bergsväggen längst i öster bevaras exponerad
- Nya volymer överstiger inte den högsta byggnadshöjden i Sabbatsberg och förändrar därmed inte Sabbatsbergs befintliga bebyggelsesiluett mot söder.
- Årsringarna som präglar Sabbatsbergsområdet är fortsatt tydligt avläsbara

För övriga berörda uttryck så som exempelvis

”*kommunaltekniska anläggningar*” bedöms inga eller mycket begränsade negativa konsekvenser uppstå. Planförslaget bedöms inte påverka varken riksintresset för järnväg, riksintresset för väg eller för sjöfart.

Störningar och risker

Buller

Kraven på inomhusbuller i kommersiella lokaler kommer att klaras för de nya byggnaderna. Vid Torsgatan och Barnhusbron har bullernivåer mellan 65 och 70 dB uppmätts, men då åtgärder vidtagits genom byte av samtliga fönster i befintliga byggnader klaras krav på buller inomhus även här. Bullernivåerna på

gårdarna blir mycket låga och har uppmätts till cirka 45 dB. Ljudalstrande installationer så som fläktar kommer att integreras i de nya byggnaderna vilket innebär att ljudnivåerna blir mycket låga och inte riskerar att störa närliggande bostäder.

Luft

Miljö kvalitetsnormerna luft bedöms inte påverkas av planförslaget. Föreslagen bebyggelse är av begränsad omfattning och planeras på gård och längs Hälsobrunnsgatan där ingen risk föreligger för överskridna miljö kvalitetsnormer för luft eller tillslutet gaturum. Föreslagen bebyggelse kommer inte påverka Torsgatan eller Tegnér gatans gaturum på ett sätt som påverkar partikelhalten av kvävedioxid.

Översvämningsrisker

Vid extrem nederbörd förväntas dagvattensystemet inte ha kapacitet att avleda allt dagvatten. Då de befintliga byggnaderna i den södra delen av planområdet utgör en barriär för dagvatten och skyfall består området av en innesluten yta.

Planförslaget innebär att arean på den vattenuppsamlande ytan minskar vilket ökar risken för översvämnning om inte åtgärder vidtas. Det är därför av stor vikt att höjdsättningen tillgodoser en tillräckligt snabb avledning, så att risken för stående vatten minimeras. Höjdsättningen skall säkerställa avledning av vattnet till de två befintliga portikerna ut mot Torsgatan så att vattnet inte blir stående mot fasaderna samt sammanfalla med höjdsättningen för dagvattenhanteringen där marken lutar mot växtbäddar och skelettjordar.

I kommande planarbete behöver skyfallsfrågan utredas vidare för att säkerställa att höjdsättningen för skyfall och dagvatten samverkar samt för närmare kartering och eventuell påverkan utanför planområdet.

Farligt gods

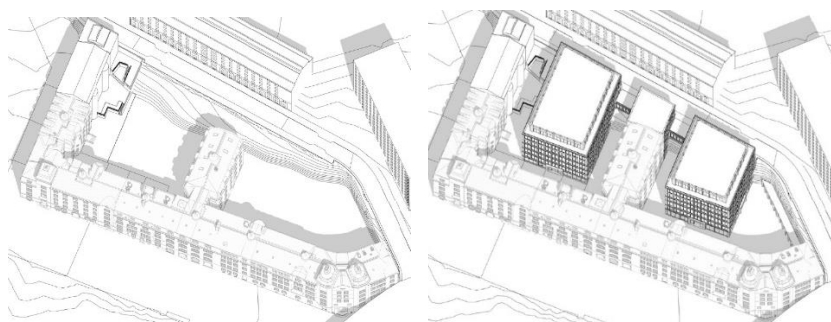
Föreslagen ny bebyggelse med användningen kontor (K) är placerad bortanför det av Länsstyrelsen i Stockholms läns rekommenderade skyddsavstånd mellan järnväg för farligt gods och bebyggelse, samtidigt som befintliga byggnader ligger innanför det rekommenderade skyddsavståndet för användningen kontor. För användningen centrum (C) hamnar både befintlig och föreslagen ny bebyggelse innanför rekommenderat skyddsavstånd. Ny föreslagen bebyggelse ligger dock skyddad innanför befintlig bebyggelse och bedöms inte vara utsatt i samma utsträckning som befintlig bebyggelse mot Torsgatan. För

att närmare fastställa om användningen centrum är lämplig för i synnerhet befintlig bebyggelse samt om riskreducerande åtgärder så som brandklassade fönster är nödvändiga att vidtas för befintlig bebyggelse för användningen kontor kommer riskfrågan avseende närhet till farligt gods att utredas vidare i kommande planarbete.

Ljusförhållanden

Framtagen solstudie visar utbredningen av de föreslagna byggnadernas skuggning. Tidpunkter som studerats är klockan 9, 12, 15 och 18 vid vår- och höstdagjämning, sommarsolstånd samt vintersolstånd för både nuläge och planförslag.

Skuggningen kommer att öka på fasader och uteplatser inom Öskaret 2 och 3, i Hälsobrunnsgatans gaturum samt på fasaden inom fastigheten Sabbatsberg 26. Negativa konsekvenser bedöms bli störst för fastigheterna Öskaret 2 och 3 vars bostadshus hamnar cirka 11,5 meter från en av de föreslagna byggnadskropparna och vars uteplatser hamnar i direkt anslutning till en av de föreslagna volymerna. Störst negativ konsekvens bedöms bli på morgon och förmiddag sommartid samt mitt på dagen vår och höst. Planförslaget innebär att bostadshusens uteplatser samt delar av fasaderna mot öster vid nämnda tidpunkter inte längre kommer vara solbelysta.



Exempel från solstudien, snedbild sommarsolstånd kl 12:00.
Den vänstra bilden visar nuläge och den högra visar planförslaget.



Exempel från solstudien, snedbild höst- och vårdagjämning kl 12:00.
Den vänstra bilden visar nuläge och den högra visar planförslaget.

Barnkonsekvenser

Planen medför ingen påverkan på möjligheter för barn att röra sig i eller använda det offentliga rummet.

Barn som bor inom Öskaret 2 och 3 påverkas till viss del då ljusförutsättningarna ändras med föreslagna volymer.

Sammanvägd konsekvensbedömning

Konsekvenserna för stadsbilden ur ett kulturmiljöperspektiv bedöms i flera fall stå i konflikt med konsekvenserna för stadsbilden ur ett stadsbyggnadsperspektiv. Den sammanvägda bedömningen är att planförslaget medför måttligt negativa konsekvenser för kulturmiljön som helhet och positiva konsekvenser för stadsbilden ur ett stadsbyggnadsperspektiv.

I avvägningen mellan intressen har Stadsbyggnadskontoret gjort bedömningen att de värden som de nya byggnaderna tillför staden i stort väger tyngre än de negativa konsekvenserna planförslaget innebär för framförallt kulturmiljön, men också för flerbostadshusen inom kvarteret med avseende på ljusförhållanden. Bedömningen förutsätter att tillkommande bebyggelse utformas med hög arkitektonisk och byggteknisk kvalitet.

Planförslaget innebär stora förtjänster för staden. Sambandet mellan Norra Bantorget och S:t Eriksplan stärks och Sabbatsberg förankras bättre med sin omgivning genom att nya urbana rum med målpunkter tillskapas längs Torsgatan och Hälsobrunnsgatan. Fler ges möjlighet att ta del av och uppleva de kulturhistoriskt värdefulla kontorsbyggnaderna för Stockholms före detta Gas- och Vattenledningsverk, vilket kan bidra till ökad kunskap och förståelse kring stadens historia.

Utöver det tillskapas nya kvalitativa lokaler med arbetsplatser i ett centralt och kollektivtrafiknära läge. Det leder till ett ökat flöde av människor i området och bidrar till en levande och trygg stadsdel.

Tidplan

Samråd 2021-10-05 – 2021-11-15

Granskning Q2 2022

Antagande Q4 2022

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av alla åtgärder inom kvartersmark samt erforderlig utbyggnad och eller förstärkning av gata och brokonstruktion i samband med planens genomförande.

Staden, genom exploateringskontoret, svarar för framtagande av erforderliga avtal. Genomförandet av detaljplanen regleras genom exploateringsavtal mellan staden och fastighetsägaren. Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän plats.

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan staden och fastighetsägaren före detaljplanens antagande.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 90078, Pl 4455, Pl 6964 samt 8031 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar fastigheten Öskaret 1 och Vasastaden 2:99. Öskaret 1 ägs av Bro Sabbatsberg 24 AB som är ett dotterbolag till Castellum Stockholm AB och ingår i Castellumkoncernen. Fastigheten Vasastaden 2:99 ägs av Stockholm Stad.

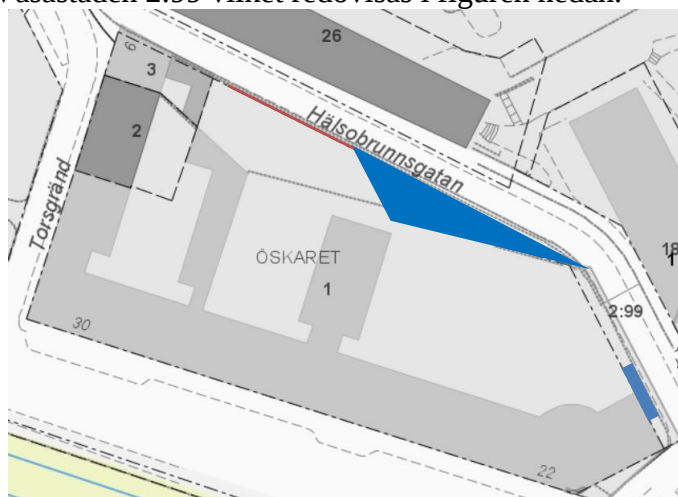
Användning av mark

Marken inom fastigheten avsätts som kvartersmark. Planen möjliggör användningen kontor och centrum inom kvartersmark. Inom allmän plats medges användningen gata.

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär en reglering av fastighetsgränserna i planområdets norra och östra del. En del av fastigheten Vasastaden 2:99 överförs till fastigheten Öskaret 1. En marginell

justering av fastighetsgränsen behöver göras längs med Hälsobrunnsgatan där en liten del av Öskaret 1 överförs till Vasastaden 2:99 vilket redovisas i figuren nedan.



Figuren illustrerar principen för de fastighetsregleringar som blir aktuella. Blå kulör visar på yta som ska överföras från Vasastaden 2:99 till Öskaret 1 och röd kulör på det tunna röda strecket visar på yta som ska överföras till Vasastaden 2:99 från Öskaret 1.

Servitut

Befintligt bergskyddsrum har entréer och utrymningsvägar som ligger placerade inom fastigheten Öskaret 1. Den största delen av bergskyddsrummet ligger dock inom de angränsande fastigheterna Sabbatsberg 16, 18 och 26 samt Vasastaden 2:99. Ett servitutsavtal har tecknats mellan fastighetsägarna som ger ägaren till Öskaret 1 rätt att för all framtid i fredstid nyttja befintligt berggrum för stadigvarande ändamål som t.ex. cykelparkering och ledningsdragningar. Avtalsservituten är inskrivna i fastighetsregistret.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Eventuell tryckstegring för vattenledningar bekostas av exploatören.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Fastighetsägaren ska ersätta staden för de ytor som överförs från stadens fastighet. Detta regleras i avtal mellan fastighetsägaren och Exploateringskontoret.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten genomför erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

El

Erforderliga kostnader för åtgärder gällande anslutning till elnät samt byggnation av eventuell nätstation bekostas av fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Ny byggnad ansluts till befintligt nät och infrastruktur vad gäller vatten och avlopp.

Dagvatten

Den planerade gården utformas med gröna och fukthållande ytor som ska säkerställa en fördröjning av 20 mm nederbörd enligt stadens dokument *Dagvattenhantering Åtgärdsnivå (2016)*. Övrigt dagvatten leds via invändiga ledningar till stadens ledningsnät.

El/tele

Ny byggnad ansluts till befintliga nät och infrastruktur vad gäller el/tele. Öskaret 1 försörjs idag av nätstationen i grannfastigheten Silverskopan 3. Det kan inte uteslutas att tillkommande effektbehov i Öskaret medför att en ny nätstation behövs inom fastigheten Öskaret 1. Effektbehovet för tillkommande byggnader behöver därför utredas närmare i kommande planarbete.

Fjärrvärme

Nya byggnader ansluts till befintliga nät och infrastruktur vad gäller fjärrvärme, fjärrkyla och gas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.