

Utlåtande 2005:164 RII (Dnr 311-2934/2005)

Förslag till detaljplan för Sabbatsberg 23 i Vasastaden inom stadsdelen Norrmalm, Dp 2002-17085-54

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande
Förslag till detaljplan för Sabbatsberg 23 i Vasastaden inom stadsdelen Norrmalm, Dp 2002-17085-54, antas.

Föredragande borgarrådet Kersti Py Börjeson anför följande.

Ärendets beredning

Landstinget i Stockholms län tog 1999 genom sitt fastighetsbolag Locum kontakt med staden i syfte att starta ett programarbete för sjukhusområdet vid Sabbatsberg då landstinget inte längre behövde hela området för att täcka sjukvårdens behov. Programarbetet pågick fram till 2001 då stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna program för Sabbatsbergsområdet. Under 2002 sålde Locum delar av marken till staden för att den enligt programmet skulle bebyggas med bostäder. I december 2002 uppdrog stadsbyggnadsnämnden åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbete för Sabbatsberg 23 m.m. Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 20 juni 2005 att godkänna och översända planen till kommunfullmäktige för antagande.

Sammanfattning

Planförslaget innehåller ca 450 nya lägenheter, varav 290 är hyreslägenheter i huvudsakligen tre kvarter. Bebyggelsen anpassas till innerstadens höjd och utformning vilket innebär att kvarteren blir mellan 5 till 7 våningar höga. I

bottenplan ges möjlighet till lokaler och bostäderna blandas med vård, administration och förskolor.

Ett antal byggnader rivs för att ge plats åt bostäder som ligger i den östra delen av planområdet. I det västra området av planområdet bevaras den kulturhistoriskt intressanta miljön med bebyggelse i park. Längst österut i planområdet planeras en förskola om fyra avdelningar.

Ytterligare förskolor ges utrymme i området. Förutom den friliggande förskolan i områdets östra del, bereds plats för en förskola om två avdelningar i kvartersbebyggelsen och ytterligare en byggnad kan delvis användas som förskola.

I området planeras en centralt belägen samlingsplats där det ges utrymme för kulturell verksamhet kombinerat med en restaurang eller liknande.

I planen betonas vikten av att bevara och förstärka miljön med grönska. Träd kommer att planteras utmed gatorna i området och även utmed Dalagatan. I områdets östra del kommer hårdgjorda ytor för trafik och parkering att omvandlas till parkmark.

Vasaparken ingår i planen i syfte att tydliggöra den befintliga användningen och ersätta en otydlig plan från 1897 som uppfattas som svårtolkad.

Bilaga 1 Planbeskrivning

Bilaga 2 Genomförandebeskrivning

Bilaga 3 Samrådsredogörelse

Bilaga 4 Plankarta

Mina synpunkter

Jag anser att den föreslagna detaljplanen för det gamla sjukhusområdet vid Sabbatsberg utgör ett unikt förtätningsprojekt mitt i Stockholms innerstad. Ett stort antal bostäder möjliggörs och särskilt tillfredsställande är att majoriteten av bostäderna utgörs av hyresrätter. I ett område med 59 procent bostadsrätter är det av yttersta vikt att få in fler hyresrätter. Sabbatsberg är ett bra läge, både för service och för kollektivtrafik. Det är viktigt att kvarteren utformas så att de uppfattas som en del av innerstaden. Särskilt viktigt är fasaden mot Dalagatan.

Under arbetet med detaljplanen har särskilt stor uppmärksamhet lagts vid att hitta en placering för en förskola som ersättning för förskolan vid Kastanjebacken som lämnar plats för ett bostadskvarter. I områdets östra del har en ny friliggande förskola om fyra avdelningar tillskapats i samråd med

stadsdelen och ytterligare två avdelningar inryms i den tillkommande bebyggelsen. Den nya förskolan får en egen del av kvarterets gård för lek och utevistelse.

Staden jobbar aktivt för ett miljö- och hälsoanpassat byggande som innebär ett aktivt deltagande från byggherrarna vad gäller bullerskydd, energihushållning och resurshushållning, för att nämna några faktorer. Erfarenheter från miljöarbetet i Hammarby Sjöstad ska tas tillvara. Sopsugsanläggning ska installeras i två av kvarteren och i det tredje (kvarter B) planeras för konventionell sophantering. Jag anser det vore positivt om även kvarter B kunde anslutas till något av sopsugssystemen. Det är viktigt att säkerställa tillgången till bilpool i området och avsätta parkeringsplatser i garage för detta ändamål.

Trädplantering längs gatorna i området är mycket välkommet.

Vasaparken ingår som en del i planen och utgör ett 5,3 ha stort grönområde på Norrmalm. Just nu pågår en upprustning och förnyelse av parkens entréer, parkleken och omgestaltning av slänter. Samtidigt byggs en 7-mannaplan med konstgräs och isslingor där den gamla fotbollsplanen låg. Arbetet beräknas vara klart under 2006.

Stockholm växer. Vi måste se till att det finns bostäder för att möta behovet både från de som redan bor i Stockholm, men som inte har en fast adress, och de som vill flytta till Stockholm. Bostadsbristen leder till att huvudstaden blir mindre attraktiv som etableringsort för företag och organisationer. Därför måste vi fortsätta satsa på att bygga fler bostäder som alla har råd att efterfråga, i kollektivtrafiknära lägen. Majoriteten skapar förutsättningar för 20 000 nya lägenheter fram till 2006. Därefter måste vi ha en fortsatt hög takt för att täcka behovet av nya bostäder. Målet till 2006 är inom räckhåll, men på lång sikt behöver vi fortsätta satsningen på att hitta nya områden för exploatering. Byggandet av fler bostäder ger inte bara en möjlighet för företagen att flytta hit, det ger också många nya arbetstillfällen till stockholmsområdet. Enligt en nyligen producerad rapport av Stockholms handelskammare är just byggbranschen en anledning till att framtidstro i Stockholm har ökat. Med en ökad framtidstro blir det än mer viktigt att bygga fler bostäder och fullfölja målet om 20 000 nya bostäder till 2006.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden *Kristina Axén Olin* och *Sten Nordin* (båda m) och *Lotta Edholm* (fp) enligt följande.

Det är positivt att den detaljplan om Sabbatsbergsområdet som den förra borgerliga majoriteten satte i gång arbetet med nu äntligen fastställs, även om storleken på planen verkar ha minskat jämfört med ursprungsidén. Det är också tråkigt att planprocessen försenas ett antal månader på grund av att ärendet skickas ända till kommunfullmäktige för beslut.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Förslag till detaljplan för Sabbatsberg 23 i Vasastaden inom stadsdelen Norrmalm, Dp 2002-17085-54, antas.

Stockholm den 21 september 2005

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Kersti Py Börjeson

Kerstin Tillkvist

Särskilt uttalande gjordes av *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin*, *Kristina Alvendal* och *Peter Lundén-Welden* (alla m) och *Lotta Edholm* och *Ulf Fridebäck* (båda fp) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (m) och (fp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 20 juni 2005 att godkänna förslaget till detaljplan för Sabbatsberg 23 m.m. inom stadsdelen Vasastaden och överlämna det till kommunfullmäktige med hemställan att fullmäktige måtte anta planförslaget.

Särskilt uttalande gjordes av *Torsten Sandgren* (v) och *Eie Herlitz* (mp) enligt följande.

Det har rests frågor om grundstrukturerna, gatudragningarna och kvarterens placering. Nu hamnar kvarter A i förlängningen av Observatoriegatan vilket kanske är olyckligt. Det är då ytterligare ett skäl att detta kvarter får en mycket estetiskt tilltalande fasad mot Dalagatan då den kommer att utgöra ett fondmotiv i avslutningen av Observatoriegatan.

Bra vore om A - kvarteret kunde öppnas upp för gångtrafik med t ex portiker eller dylikt.

En högre grad av terränganpassning hade varit värdefull.

Byggandet ska följa stadens program för ekologiskt byggande. Ett stort nytillskott av bostäder såsom detta bör ha högt satta miljömål. Parkeringstalen bör därför hållas låga.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande av den 23 maj 2005 har följande lydelse.

SAMMANFATTNING

Planförslaget omfattar den första etappen i omvandlingen av sjukhusområdet i Sabbatsberg med byggstart hösten 2006. Landstinget har genom Locum tagit initiativ till en förändring av området och ett program för omvandlingen godkändes av stadsbyggnadsnämnden i juni 2001. Därefter har landstinget även sålt delar av marken till staden. Detaljplanen för Sabbatsberg 23 mm innehåller ca 450 nya lägenheter, varav ca 290 hyreslägenheter och ca 160 bostadsrättslägenheter. Detaljplanen innehåller en ny förskola som ersätter befintlig förskola Kastanjebacken samt lokaler för kultur/bostäder om ca 4000 m² och ca 5000 m² för nya övriga lokaler.

En utvidgning av bebyggelsen i Vasastaden skapas med tre stadskvarter och parkstrukturen förstärks i direkt anslutning till Vasaparken. Östra Sabbatsbergsområdet förtätas med ett blandat innehåll av bostäder, arbetsplatser och lokaler för butiker och service samtidigt som sjukhuset har fortsatt verksamhet. Parkmark samt en ny förskola skapas i områdets västra del. Vidare syftar förslaget till att säkerställa befintlig användning samt att skydda kulturhistoriskt värdefull

Under 2002 sålde landstinget delar av marken till staden som i programmet utgjorde nya bostadskvarter. Senare har även Anders Bodin Förvaltning AB köpt mark av landstinget och Riksbyggen förhandlar med landstinget om köp av mark. Stadsbyggnadsnämnden uppdrog till kontoret att påbörja planarbete för Sabbatsberg 23 mm i december 2002. Därefter har gatu- och fastighetskontoret markanvisat till Svenska Bostäder, Besqab och Folkhem.

För att möjliggöra utbyggnaden av bostadskvarteren inom aktuell detaljplan måste förskolan Kastanjebacken evakueras. Ett planarbete startades i augusti 2003 för att skapa en ny friliggande förskola med egen gård söder om Klarahuset med angöring från Torsgatan. Syftet var att detaljplanen för förskolan skulle klara en kortare tidplan för att möjliggöra en inflyttning för barnen från Kastanjebacken direkt till de nya lokalerna. Stadsbyggnadsnämnden beslöt i september 2004 att återremittera detaljplanen och att alternativa placeringar skulle studeras, för att minska intrånget i trädgården söder om Klarahuset samt för att skapa en bättre miljö för barnen. Stadsbyggnadsnämnden godkände förslaget till ny placering av förskolan, bakom ”nya hemmet”, i mars 2005.

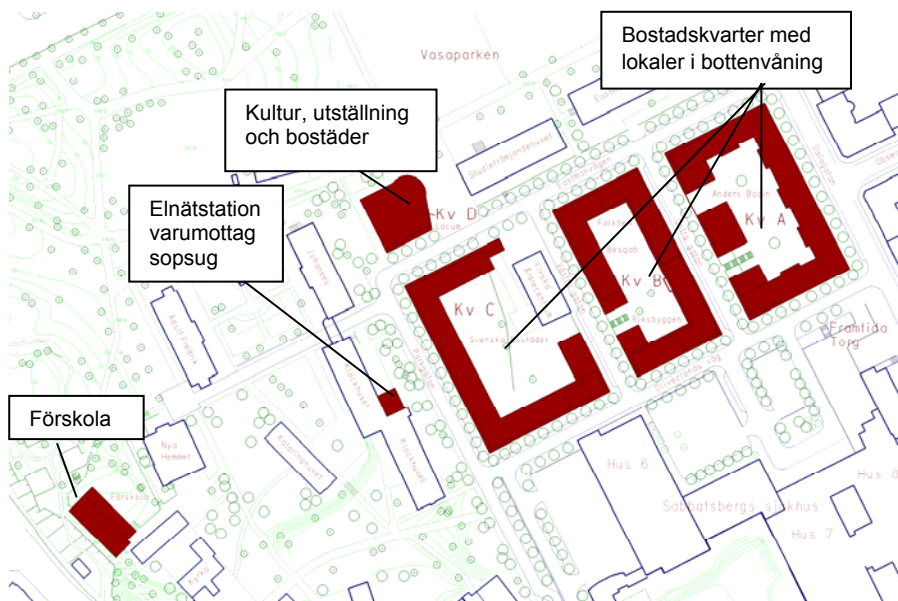
En förutsättning för omvandlingen är att en del av området ska behållas för sjukvård och det befintliga sjukhuset ska vara kvar. Omvandlingen av den delen av området kommer i en senare etapp som ännu inte är bestämd.

I områdets södra del är avsikten, enligt programmet, att en del av marken ska användas för ytterligare nya kvarter. Denna mark ägs fortfarande till stor del av landstinget och tidpunkten för omvandlingen är inte bestämd.

Detaljplaneförslaget

I planområdets östra del ersätts nuvarande mark och byggnader av tre bostadskvarter. Planförslaget beräknas innehålla ca 450 nya lägenheter.

Bebyggelsen anpassas till innerstadens och grannskapets kvartersbebyggelse i höjd, vilket innebär ca 5-7 våningar. Bostäder, med lokaler för butiker i bottenvåning, blandas med framförallt vård och administration. Som komplement till den nya friliggande förskolan finns en förskola om 2 avdelningar i bottenvåningen på kv C, alternativt i bottenvåningen på Finska Äldrecentrum i kv C, med en del av gården avsatt för förskolan. En byggnad med innehåll av kultur och utställning placeras i en knutpunkt som förbinder området i alla riktningar. Denna plats blir hjärtat som förenar Vasaparken med Sabbatsbergsområdet. Också en begränsad andel bostäder får inrymmas i denna byggnad. Initiativet att använda denna plats för en mindre kultur/institutions- byggnad kommer från landstinget som äger marken. Ett par privata aktörer uppges vara intresserade men något konkret projekt finns ännu inte för platsen.



Planillustration med ny bebyggelse

En utgångspunkt i planeringen har varit att bevara så många av de karaktärsskapande träden som möjligt. Gatorna trädplanteras och träd planteras även längs Dalagatan. Den före detta kvinnokliniken (inom kv A) rivs och ger plats för nya bostäder. Kastanjebackens förskola rivs (inom kv B) och ersätts med ny förskola i västra delen. Delar av växtligheten kring förskolan kommer att ingå som en del i den nya bostadsgården. En mindre förskola inryms inom kv C för den nya bebyggelsens behov. Sambanden med Vasaparken utvecklas och fler gångstråk skapas mellan parken och planområdet. Ny anslutning till Tegnérgatan från Crafoords väg skapas.

Den västra delen av området bevaras som en kulturhistoriskt värdefull miljö med byggnader i park. Den enda nya bebyggelse i denna del är den nya förskolan bakom ”nya hemmet”. I övrigt bevaras befintlig bebyggelse, parkmiljön rustas upp och förbättras och nya grönytor skapas då hårdgjorda ytor för trafik och parkering ersätts med parkmark. Områdets kulturvärden lyfts fram både vad gäller bebyggelse och park.

Förskolan innehåller 4 avdelningar fördelat på två våningsplan. Gården som inhägnas och tillhör förskolan är ca 1000 m². Angöring för transporter till förskolan sker över ”parkväg”, från Sabbatsbergsvägen och förbi ”nya hemmet”. Ett fåtal besöksangöringsplatser finns på Sabbatsbergsvägen samt gemensamma platser med ”nya hemmet”.

Markanvändning och utnyttjande

Planområdet omfattar en yta på ca 14,9 ha. Av denna yta utgörs ca 4 ha av kvartersmark, ca 7,15 ha av parkmark och ca 3,75 ha av gatemark.

Planförslaget innehåller ca 450 lägenheter med en total yta om ca 43.300 m² ny bruttototalarea (BTA). Förslaget innehåller ca 290 hyreslägenheter och ca 160 bostadsrättslägenheter.

STADSBYGGNADSKARAKTÄR

I västra delen av Sabbatsberg finns institutionsparkens karaktär som i planförslaget bevaras och förstärks. I östra delen av Sabbatsberg förändrades förutsättningarna och institutionsparken försvann när det gamla sjukhuset revs och gav plats för de nuvarande sjukhusbyggnaderna från 1970 med tillhörande parkering och transportytor. Huvudinriktningen är att låta innerstadens kvartersstruktur fortsätta in i området från öster, men med ett bevarande av den gröna karaktären av området, dels genom trädplanterade gator, dels genom bevarande av stora och gamla parkträd.

OFFENTLIGA RUM

Torget vid Dalagatan är en viktig del av kopplingen mellan den nya stadsbebyggelsen i Sabbatsberg och övriga Vasastaden. Kungstensgatan möter torget som vidare leder in på Olivecronas väg och sjukhusets huvudentré. Idag sker angöring över denna yta och en omdisponering av dessa funktioner kan först ske i nästa etapp av Sabbatsbergsområdet som innehåller sjukhuset. "Torget" är kvartersmark med underbyggnadsrätt för ambulansgaraget i detaljplanen och kan omvandlas till torg den dagen funktionerna på platsen förändras. Detaljplanen begränsar inte ambulanscentralens in- och utfart. Syftet med marken i aktuell detaljplan är att säkerställa att platsen lämnas obebyggd inför en framtida torgbildning. Torgets rumslighet med dess södra fasad ingår alltså inte i detta planområde.

I gränszonen mellan Vasaparken och den nya bebyggelsen skapas möjligheter att röra sig mellan byggnaderna. I angränsning till Vasaparken föreslås en byggnad för i huvudsak publik verksamhet. Denna plats utgör hjärtat som förenar den västra gröna institutionsdelen med Vasaparken och den nya stadsbebyggelsen.

Eastmanvägen och Olivecronas väg omformas till stadsgator som är 18,5 m breda med dubbelsidig trädplantering och parkering på båda sidor. En del av Olivecronas väg blir 14 m bred med hänsyn till befintlig kulvert och befintligt lastintag som hamnar i konflikt med gatan vid en genomförd sänkning av Olivecronas väg. Denna del av gatan kan istället genomföras i samband med eventuell nybyggnation på Locums mark. De tre nya gatorna i nord-sydlig riktning, "västra" och "östra" gatan är 15 m breda, med trädplantering på ena sidan och parkering längs den andra sidan. Förlängningen av Torsgränd är 14,5 m bred med träd och parkering på ena sidan. Crafoords väg kopplas samman med Tegnérgatan och utformas med trottoar på dess ena sida.

Parken i västra delen rustas upp, mer grönytor skapas och området kopplas samman med Vasaparken. Rekreations- och promenadområdet ökar men får en egen karaktär då västra delen av Sabbatsbergsområdet utgör en mycket värdefull kulturhistorisk

miljö med vårdbyggnader i park. Biltrafiken och parkeringsytorna minimeras och grunden till det gamla ångköket tas bort och blir parkmark. Trädgården söder om Klarahuset rustas upp och utformas som en trädgård till Klarahuset. Nyskapandet av parkmiljön i den västra delen är en förutsättning för den nya exploateringen i den östra delen.

Undersökningar har genomförts för att bedöma vilka träd som har förutsättningar att klara sig vid omvandlingen av området. En del är av dålig kvalitet och tas bort på grund av sjukdom eller ålder. Totalt avverkas drygt 100 träd i östra delen. Som kompensation planteras ca 225 nya träd. Ca 140 st nya träd att planteras i den östra delen och ca 85 nya träd i den västra. Även längs Dalagatan planteras nya träd.

Vasaparken utgör ett 5,3 ha stort grönområde på Norrmalm. En upprustning och förnyelse pågår av entréerna till parken. En upprustning av parkleken, 7-mannaplan i konstgräs med kylslingor för konstis, omgestaltning av slänter från Odengatan och Dalagatan, en översyn av växtligheten och upprustning av Glemmes terrasser. I huvudsak beräknas arbetena med Vasaparken vara klara under 2006.

Service

Längs Dalagatan, Eastmanvägen och Olivecronas väg skapas lokaler i bottenvåning. I det östra kvarteret, kv A, skapas plats för en livsmedelsbutik i storleksordningen ca 1700 m². Mindre lokaler för butiker och service angränsar mot gata och omgärdar den större lokalen. Sjukhuset har sin huvudentré mot Olivecronas väg. Längs Dalagatan finns diverse mindre butiker och verksamheter, restauranger och caféer.

Inom västra delen finns kyrka, äldreboende, sjukhem och flera förskolor. Utbildnings- och kursverksamhet bedrivs också i delar av befintliga byggnader inom planområdet. Den nya förskolan, som ersätter förskolan Kastanjebacken, ligger i angränsning till Vasaparken.

Inom bostadskvarteren planeras för en mindre förskola om två avdelningar samt gruppboende om 12 lägenheter i kv C. Eventuellt kan ytterligare gruppboende om 10 lägenheter skapas i kv A.

Trafik och Parkering

Lokalgatorna inom planområdet samverkar med huvudprinciperna för gator i innerstaden i övrigt och utformas för blandtrafik med trottoar på båda sidor. En skillnad är att gatorna inom Sabbatsberg trädplanteras. För att öka tillgängligheten till området föreslås Crafoords väg kopplas samman med Tegnégatan i en trevägskorsning strax norr om Barnhusbron. Ett separat cykelfält söderut längs Dalagatan utreds för att få ett sammanhängande cykelstråk mellan Odengatan och Tegnégatan.

Parkeringsgarage för den nya bebyggelsen skapas separat för varje kvarter. Totalt innehåller planförslaget ca 388 p-platser i garage under kvarteren varav separata

platser skapas för livsmedelsbutiken och övriga butikslokaler i kv A Planförslaget innehåller ca 80 nya besöks- och angöringsplatser på gatumark.

I västra delen finns angörings- och handikapplatser på kvartersmark till respektive verksamhet.

DAGSLJUSFÖRHÅLLANDEN

Goda sol- och dagsljusförhållanden eftersträvas för lägenheter och friytor. Parkytorna får goda solljusförhållanden. Solbelysningen på gårdarna är vid vår- och höstdagjämning minst 2-3 timmar på 50 % av gården.

TILLGÄNGLIGHET

I stadens program för handikappanpassning i utemiljön får det yttre gångvägnätet maximalt luta 1:40- 1:50. Inom planområdet uppfylls inte dessa lutningar på gator på grund av befintliga nivåförhållanden. Gator lutar max 1:20. God tillgänglighet till entréer skapas inom den nya bebyggelsen. Alla entréer nås med ett angöringsavstånd på högst 10 m och samtliga entréer ska ha anslutning till gata och gård utan nivåskillnader i form av trappsteg eller kantsten. Alla trapphus i angränsning till garage har invändig förbindelse till garage, hiss ner i garage.

För kv A och C planeras stationär sopsug vilket gör att god tillgänglighet kan uppnås för att slänga hushållssopor.

MILJÖKONSEKVENSER

De väsentligaste miljöfrågorna för detaljplaneområdet är enligt miljöförvaltningen natur- och parkmiljö samt buller. Även förändringar i luftkvalité, rekreation, kulturmiljö, mark- och vatten, genomförandeskede samt risk- och säkerhet redovisas utförligt i miljökonsekvensbeskrivningen.

Upprustningen av parkmiljön i den västra delen av planområdet kompenserar att gröna ytor försvinner i den östra delen. I planområdet som helhet kommer andelen grönytor som är tillgängliga för allmänheten att öka. Så många som möjligt av de karaktärsskapande träden bevaras och fler nya träd planteras än som tas bort.

Trafiken på Dalagatan, Torsgatan och Olivecronas väg orsakar idag höga bullernivåer vid bebyggelsen längs gatorna. Förstärkt isolering av fasader och fönster krävs därför i den nya bebyggelsen längs Dalagatan och Olivecronas väg för att klara riktvärden för god ljudmiljö inomhus. Planförslaget medför en marginell, ej hörbar, förändring av bullernivåerna i befintlig bebyggelse längs Dalagatan.

Planförslaget medför inte någon risk för överskridande av de värden som anges i miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar.

Tekniska anläggningar

Sjukhuset har idag egen teknisk försörjning inom området. När de nya bostäderna byggs flyttas sjukhusets tekniska försörjning till den egna fastigheten och övriga befintliga fastigheter inom planområdet får ny försörjning. En beskrivning av de tekniska anläggningarna redovisas i genomförandebeskrivningen.

Sophantering kommer att ske på konventionellt sätt för kv B (Riksbyggen, Folkhem, Besqab). För kvarter A (Anders Bodin) utreds ett lokalt stationärt sopsugsnät. Kvarter C (Svenska Bostäder) och Sabbatsberg 23 västra delen (Familjebostäder Servicehus) samarbetar om ett lokalt stationärt sopsugsnät. Möjlighet finns för kvarter B att koppla på något av dessa planerade system.

Inkomna synpunkter på detaljplaneförslaget

Synpunkter som inkommit under samrådet och utställningen och som ej tillgodosetts har främst gällt:

- Exploatering och bebyggelsestruktur. Locum vill ha mer exploatering, boende och skönhetsrådet vill ha mindre exploatering. Boende vill dra in kv A ytterligare från Dalagatan. Skönhetsrådet vill hellre se lameller eller punkthus.
- Anders Bodin Förvaltning, Besqab och Riksbyggen vill ha möjlighet till bostäder i bottenvåning längs de större gatorna.
- Locum vill inte att torgytan vid Dalagatan ska ingå i detaljplanen
- Stockholm Parkering, Svensk Handel och boende vill ha mer parkering.
- Boende tycker att fler träd ska sparas och att man bygger på grönmark som istället borde bevaras.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

EXPLOATERING OCH BEBYGGELSESTRUKTUR

I programskedet diskuterades olika alternativ till bebyggelsestruktur. Efter programsamrådsskedet valdes kvartersstrukturen som huvudinriktning för exploateringen i den östra delen av Sabbatsbergsområdet. Att östra och västra delen inom området är en förutsättning för varandra ansågs vara en bra avvägning mellan antalet nya bostäder samtidigt som ny parkmark kan skapas och andelen gröna ytor inom Sabbatsbergsområdet kan behållas konstant. Att bebygga östra delen av Sabbatsbergsområdet med en relativt hög exploatering är en förutsättning för att bevara den västra delen fri från ny exploatering samt rusta upp och skapa ny parkmark i västra delen. Med hänsyn till buller från trafik, att skapa tydliga avgränsningar mellan allmänna och privata rum och en strävan efter ett rikt stadsliv med ett blandat innehåll, är kvartersstrukturen en flexibel och användbar struktur. Vasastaden är en mycket attraktiv stadsdel där många fler gärna skulle vilja bo och har inspirerat till kvartersstrukturen i Sabbatsbergsområdet. Förutsättningen är att inte direkt skapa en vidareutveckling av stenstaden utan skapa en grönare karaktär med trädplanterade gator, frodiga gårdar och kvarter med öppningar för bättre solljus på gårdar och i lägenheter.

Bebyggelsen mot Dalagatan var i samrådsförslaget 7 våningar hög, men sänktes till 6 våningar med hänsyn till bebyggelsen på andra sidan gatan och de boendes önskan om att sänka byggnaden en våning.

Det generella breddmåttet för gator i innerstaden är 18 m. För Olivecronas väg och Eastmanvägen föreslås ett breddmått av 18,5 m då detta, tillsammans med smalare körfält, ger möjlighet till dubbla trädrader på dessa gator. För att annonsera den gröna karaktären som finns i Sabbatsbergsområdet med många befintliga stora träd har Dalagatan breddats till 22 m för att möjliggöra en generös trädrad längs gatan. Stadsbyggnadskontoret anser att breddmåttet är tillräckligt för att ge bra livsbetingelser för dessa träd.

Stadsbyggnadskontoret tillgodoser inte Locums krav att utöka byggrätten genom att göra ”studiefrämjandehuset” tjockare. Något sådant projekt har inte redovisats under planarbetet. Ställningstagande till ett sådant projekt, som i så fall sannolikt skulle ersätta den befintliga byggnaden, kan först tas när det kan åskådliggöras. Stadsbyggnadskontoret utökar inte byggrätten genom en sammanbyggnad mellan ”kulturhuset” och ”studiefrämjandehuset”. Kopplingen mellan det nya Sabbatsbergsområdet och Vasaparken är mycket viktig ur stadsbyggnadssynpunkt. På grund av nivåförhållandena i parken är släppet mellan ”kulturhuset” och ”studiefrämjandehuset” den allra viktigaste länken mellan Vasaparken och det nya Sabbatsbergsområdet.

En utvidgning av bebyggelsen i Vasastaden med tre nya stadskvarter avgränsas av gatorna Eastmanvägen och förlängningen av Torsgränd. Därefter tar institutionsparkens karaktär över med fritt placerade byggnader i park. Dessa intentioner har utgjort förutsättningar såväl under programarbetet som under detaljplanarbetet.

Lokaler i bottenvåning

Stadsbyggnadskontoret eftersträvar en levande stadsmiljö med ett blandat innehåll av bostäder, verksamheter och service. Då målet också är att skapa så många bostäder som möjligt är det i kvarterens bottenvåningar som det lämpar sig bäst med lokaler för verksamheter och service. Detaljplanen möjliggör lokaler för handel, kontor och bostadskomplement men ej för bostäder i bottenvåning mot Dalagatan, Olivecronas väg och Eastmanvägen. Kvarteren A och B har gårdar som ligger förhöjda 1-2 våningar över gatans nivå. Detta medför att utrymmena i bottenvåning blir enkelsidiga mot gata. Med hänsyn till buller anser stadsbyggnadskontoret att dessa bottenvåningar ska användas till annat ändamål än enkelsidiga lägenheter mot gata.

Torgytan vid Dalagatan

Stadsbyggnadsnämnden beslöt i december 2002 att påbörja planarbete för aktuell detaljplan. I beslutet ingick även att ”presentera möjligheterna till en platsbildning vid Dalagatan mellan Observatoriegatan och Kungstensgatan”. Boende i närområdet har varit positiva till platsbildningen och framfört att de tycker att det är viktigt att den kommer till stånd. Locum som äger marken har protesterat mot torget eftersom de befärrar att det kvarvarande sjukhusets entréförhållanden och ambulansgarage behöver ändras. Det är en missuppfattning. Stadsbyggnadskontoret avser att ha kvar

plangränsen så att denna yta, vid Dalagatan, inkluderas i detaljplanen. Tanken är att Kungstensgatan möter torget som vidare leder in på Olivecronas väg och sjukhusets huvudentré. Planförslaget har reviderats efter utställning och anges som kvartersmark med underbyggnadsrätt för ambulansgaraget och inte som allmän plats. Ytan ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik och kan omvandlas till torg den dagen funktionerna på platsen förändras. Detaljplanen ändrar inte sjukhusets angöring och begränsar inte ambulansgaragets in- och utfart. Syftet med marken i aktuell detaljplan är att säkerställa att platsen lämnas obebyggd inför en framtida torgbildning.

Gata och parkering

Stadsbyggnadskontoret anser att ett parkeringstal om 0,5-0,7 platser per lägenhet på kvartersmark måste uppfyllas av varje byggherre. Dessutom tillskapas ytterligare ett garageplan i kv A med hänsyn till etablerandet av en livsmedelsbutik i kvarteret samt med hänsyn till att det finns en brist på parkeringsplatser i närområdet. Det faktiska parkeringstalet, baserat på antalet nya parkeringsplatser i garage utslaget på antal nya lägenheter, blir då 0,8 platser per lägenhet. Dessutom skapas ca 80 nya besöksparkeringsplatser på gata. Stadsbyggnadskontoret anser att detta är väl tillräckligt för att försörja den nya bebyggelsen inom planområdet samt för besökande även till den västra delen. I den västra delen sker angöring delvis på kvartersmark. Även plats för handikapparkering finns på kvartersmark.

Buller, miljökonsekvenser

Detaljplanen innehåller bestämmelser om störningsskydd som reglerar att hälften av antalet boningsrum i varje lägenhet har öppningsbart fönster som inte är utsatt för ljudnivå över 55 dB(A). Byggherren ansvarar för att högsta nivåer för buller inte överskrids i den nya bebyggelsen samt ser till att bullerdämpande åtgärder vidtas. Trafiken har inte bedömts öka i Trafikkontorets prognoser. MKB:n har reviderats efter utställning och kompletterats med en bullerutredning för västra delen samt en bedömning av luftkvaliteten.

Träd och grön mark

Stadsbyggnadskontoret har ända från starten med programarbetet tagit hänsyn och anpassat bebyggelse och gårdar för att bevara så många av de befintliga träderna som möjligt. En inventering avseende sort och kvalitet har gjorts och vissa träd har även scannats för att studera dess vitalitet, som ibland inte kan utläsas från utsidan. Även inmätning av trädens marknivåer har gjorts för att kunna anpassa marken till de träd som ska sparas. Av de träd som fälls i planförslaget är några almar som är sjuka. Sammanlagt, inkluderat de träd som måste fällas på grund av ålder och därmed säkerhetsskäl samt sjukdom, fälls nästan 100 träd. 7 av de träderna som fälls bedöms vara av högt bevarandevärde. Planförslaget innehåller drygt 200 nya träd. Upprustningen av parkmiljön och tillskapandet av ny parkmark i västra delen förstärker och utvecklar de befintliga rekreativvärdena och kvaliteten på grönytorerna och trädbeståndet kommer att förbättras betydligt. Stadsbyggnadskontoret anser att avvägningarna i planförslaget för grönmark och träd är väl genomtänkta och de positiva aspekterna som uppnås överväger stort de negativa.

Övrigt

Stadsbyggnadskontoret anser att miljöförvaltningens önskemål om ett provtagningsprogram för kvicksilver och en plan för genomgång av byggnaderna bör tas fram av Locum. Stadsbyggnadskontoret har så långt det är möjligt, tillsammans med berörda, uppfyllt plantekniska synpunkter.

Fortsatt arbete

Ett kvalitetsprogram för områdets yttre gestaltning kommer att upprättas där den gestaltningsmässiga samordningen mellan byggnader och stadsrum kommer att redovisas. Även materialval och färgsättning redovisas i kvalitetsprogrammet. Programmet ingår i exploaterings-/tomträttsavtalen som upprättas mellan staden och byggherrarna och fungerar som stöd vid projektering, bygglov och genomförande. Kvalitetsprogrammet kommer till nämnden för godkännande under första kvartalet 2006.

Planhandlingar finns att beställas hos planhandläggaren Susanne Bäckström, tel 5082 8158 eller planassistenten Ewa Järild, tel 5082 7302.

PLANBESKRIVNING

2005-03-18
Rev 2005-05-19

Dp 2002-17085-54

Förslag

Detaljplan för
Sabbatsberg 23 mm
i stadsdelen Vasastaden
i Stockholm
Dp 2002-17085-54

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, genomförandebeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning och denna planbeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är dels att skapa en utvidgning av bebyggelsen i Vasastaden med tre stadskvarter och dels att förstärka parkstrukturen med institutionsparkskaraktär i direkt anslutning till Vasaparken.

Östra Sabbatsbergsområdet förtätas med stadskvarter och ett blandat innehåll av bostäder, arbetsplatser och lokaler för butiker och service samtidigt som sjukhuset har fortsatt verksamhet. Ett grönare intryck än övriga Vasastaden eftersträvas och de nya gatorna trädplanteras. Planförslaget möjliggör uppförande av ca 450 nya lägenheter och nytt gatunät i östra delen som gör området mer tillgängligt.

Förslaget möjliggör nyskapande av parkmark samt en ny förskola i områdets västra del. Vidare syftar förslaget till att säkerställa befintlig användning samt att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

PLANDATA

PLANOMRÅDET

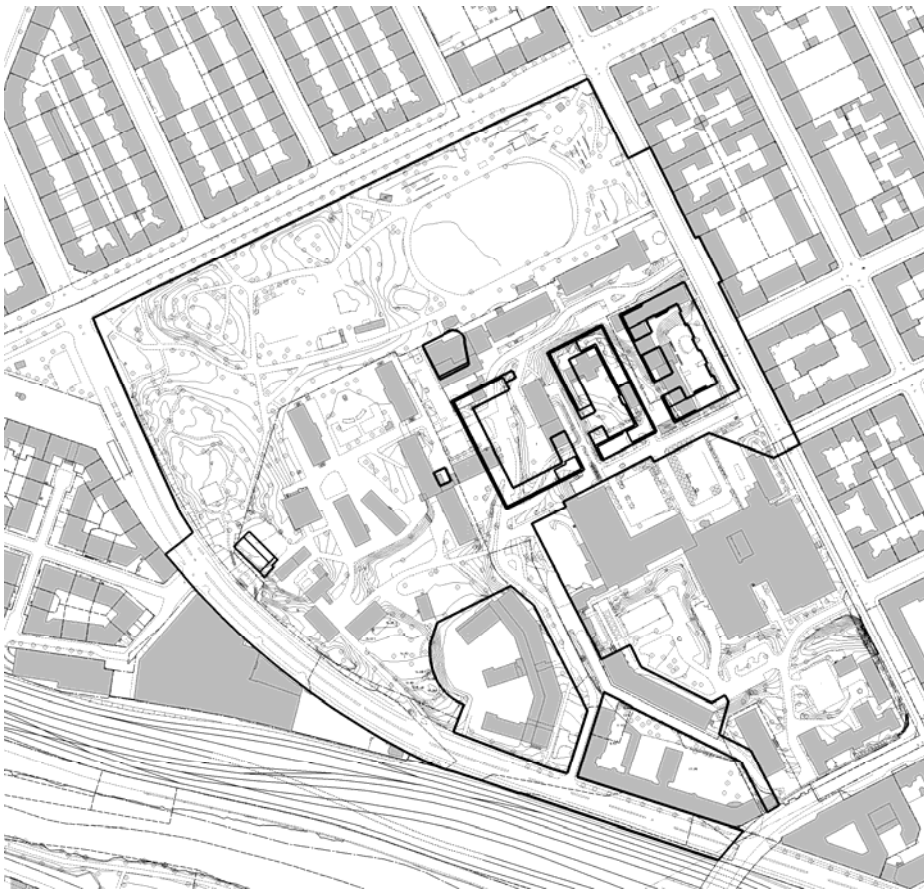
Planområdet omfattar Sabbatsberg 23, Sabbatsberg 26, Sabbatsberg 27, Vasastaden 1:61, 1:66, 1:67, 1:71, 1:74 och delar av fastigheterna Sabbatsberg 16, Sabbatsberg 18, Sabbatsberg 22, Vasastaden 1:72, 1:73, 1:99, 1:105 och 2:85.

MARKÄGARE

Marken inom planområdet ägs av staden, Locum, Anders Bodin Förvaltning AB och Sabbatsberg 26 AB. Folkhem Byggnads AB, Besqab projekt och fastigheter AB och Svenska Bostäder har upplåtelse i form av tomträtt. Riksbyggen förhandlar om att köpa mark av Locum.

GÄLLANDE PLANER

De detaljplaner som gäller för området är huvudsakligen tillkomna mellan åren 1956-92. Den äldsta, O-170, är för Vasaparken och är från 1897. Den plan som omfattar största delen av aktuellt planområdet är Pl 4455 från 1957. Planen anger allmänt ändamål där byggrätten ej är begränsad.



Planområdets avgränsning med illustration av ny bebyggelse

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I Stockholms översiktsplan utgör Sabbatsbergsområdet en del av stenstaden där ny bebyggelse får uppföras på redan tidigare nyttjad mark med i första hand bostäder.

Stadsbyggnadsnämnden beslöt i mars 1999 att programarbete för Sabbatsbergsområdet skulle påbörjas. Programsamråd om förslag till program för Sabbatsberg hölls under våren år 2000. Programmet godkändes av stadsbyggnadsnämnden i juni 2001.

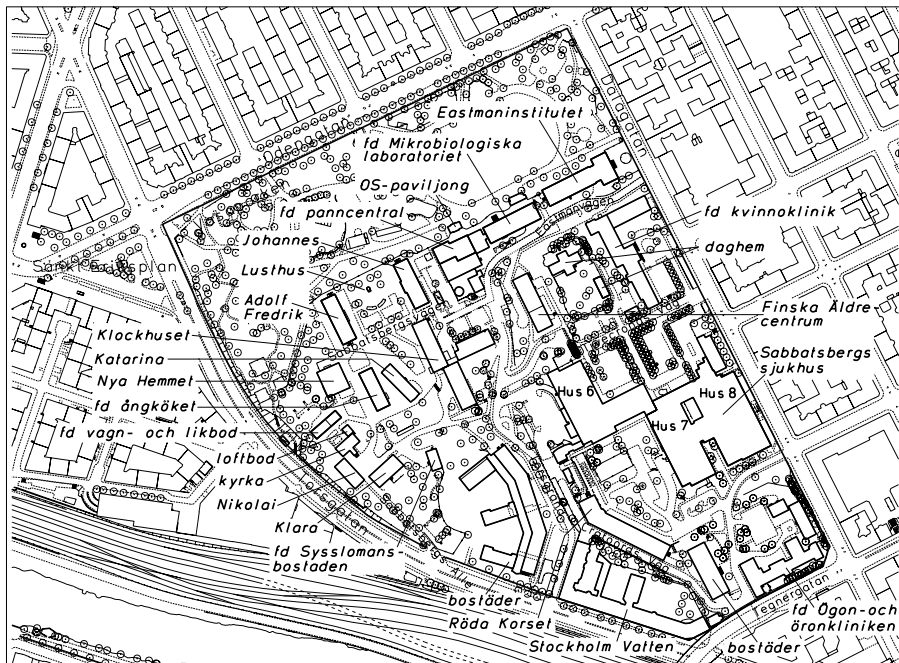
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Sabbatsbergsområdets karaktär skiljer sig från den omgivande stenstaden och dess täta bebyggelse. Områdets historia som institutionsområde för hälso- och sjukvård finns bevarad genom bebyggelsen i västra delen och i det stora inslaget av parkmark och grönska. De många stora parkträden präglar stadsbilden och gör att området, trots stora hårdgjorda ytor, ger ett grönt intryck.

BEBYGGELSE

De äldsta spåren i området kan härledas till de lertag som öppnades under slutet av 1200-talet. De äldsta bevarade byggnaderna är från 1700-talet liksom delar av parken. Kvar ända från Sabbaths dagar finns huvudbyggnaden i Valentin Sabbaths gård som blev kyrka åt fattighuset på 1760-talet. De större husen som byggdes för fattigvården finns kvar inom västra Sabbatsbergsområdet. Det gamla brunnsvärdshuset, Katarinahuset, används av stadsdelsförvaltningen delvis som café. Byggnaderna runt Sinnenas trädgård är från det sena 1800-talet och används för äldrevård, liksom huvuddelen av bebyggelsen inom västra delen.

Inom östra delen av planområdet finns Eastmaninstitutet från 1936 som används av landstinget, före detta patologen, idag Finska Äldrecentrum som används för äldrevård, en förskola samt byggnader som används för kursverksamhet och kontor.



Översikt med namn på byggnader

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och mark

Stadsmuseets klassificering av byggnaderna inom området visar att de som är från 1700-talet motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen. Byggnaderna från 1800-talet fram till början av 1900-talet är klassade som särskilt värdefulla från historisk eller kulturhistorisk synpunkt och några av byggnaderna från 40- respektive 50-talen har klassats som positiv betydelse för stadsbilden och har ett visst kulturhistoriskt värde.

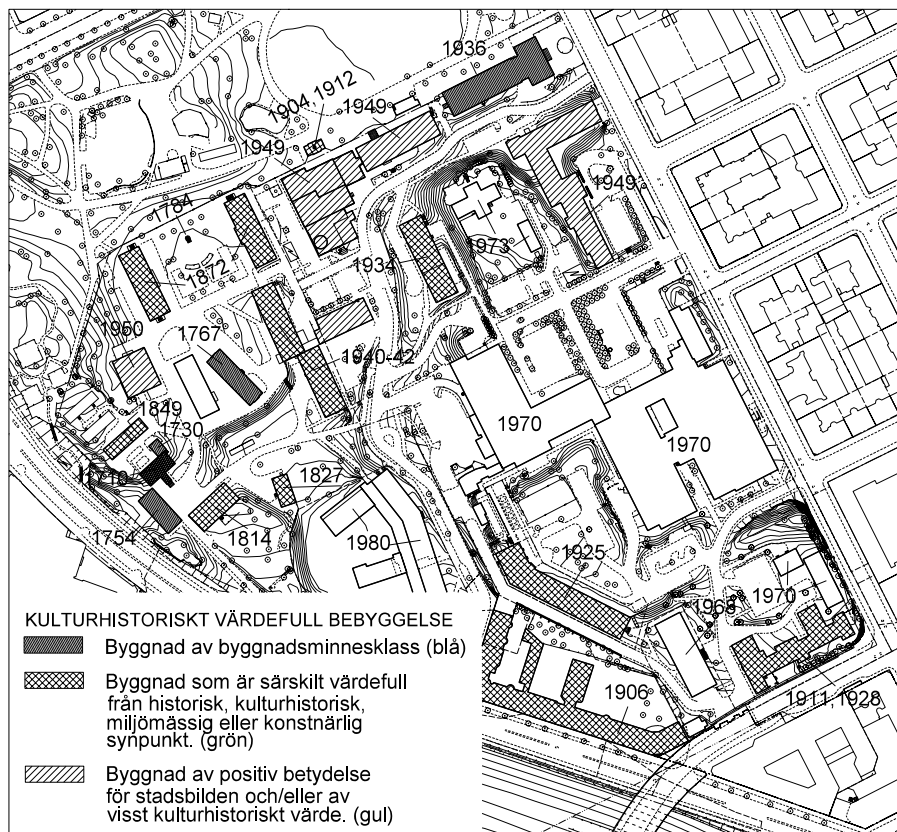
Flera av byggnaderna har interiörer med ett kulturhistoriskt värde, såsom fast inredning i entréer och trapphus och den ursprungliga planlösningen som finns kvar.

I planområdets östra del finns Eastmaninstitutet som är blåklassad och Finska Äldrecentrum och Röda Korset som är grönklassade. Eastmaninstitutet har kulturhistoriskt värdefulla planlösningar och fast inredning i entré, trapphus och i bottenvåningens väntrum. Finska Äldrecentrum har kulturhistoriskt värdefull planlösning/volym i samlingshallar med dubbel våningshöjd och fast inredning i trapphus. Röda Korset har kulturhistoriskt värdefulla planlösningar och fast inredning.

I planområdets västra del finns Kyrkan, Loftboden, Nicolaihuset, Katarinahuset och Lusthuset i Sinneas trädgård som alla är blåklassade. Klarahuset, fd Syslomansbostaden, fd Vagns- och likboden, Adolf Fredrikshuset, Johanneshuset, Klockhuset är grönklassade och Nya Hemmet är gulklassad.

Kyrkan, Loftboden, Nicolaihuset, Katarinahuset har kulturhistoriskt värdefulla planlösningar och fast inredning. Ingrepp får inte göras i byggnadernas stomme. Kyrksalens volym och interiören i Lusthuset i Sinneas trädgård är kulturhistoriskt värdefull. Klarahuset, fd Syslomansbostaden har kulturhistoriskt värdefulla

planlösningar och fast inredning. I fd Syslomansbostaden får inte ingrepp göras i de kryssvälvda taken. Fd Vagns- och likboden har kulturhistoriskt värdefull fast inredning. Adolf Fredrikuset har kulturhistoriskt värdefull fast inredning i entré och trapphus. Nya Hemmets interiör har kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag som ska bevaras.



Kulturhistorisk klassificering enligt Stockholms Stadsmuseum 2001 samt byggnadsår.

Kirsteinska trädgården, söder om Klarahuset, har av Riksantikvarieämbetet registrerats i fornminnesregistret som kulturhistorisk park- och trädgårdsanläggning.

NATUR OCH PARK

Området innehåller natur- och äldre parkmark i västra delen. Sabbatsbergsparken och Vasaparken utgör en av de viktigaste gröna delarna i Vasastaden. En stor del av områdets rekreativa värde ligger i de många och gamla träden som ger ett lummigt intryck. Värdefulla äldre stora parkträd finns främst i västra delen men även inom östra delen av planområdet. Gatu- och fastighetskontoret utförde en trädinventering inom området i samband med programarbetet år 2000. Trädgården, för äldrevården,

mellan Adolf Fredrikshuset och Johanneshuset, Sinnenas trädgård, har i slutet av 1990-talet uppdaterats med ett rikt trädgårdsinnehåll. Delar av äldre murar finns inom planområdet.

TRAFIK OCH PARKERING

Vägnätet inom området är mycket svåröverskådligt då gatorna är byggda utan samordnad planering för att leda fram till enstaka byggnader. Sjukhuset genererar en del transporter och lastkajer för varor finns i anslutning till sjukhusbyggnaderna.

Till Sabbatsbergs sjukhus sker dagligen ca 200 transporter. Av dessa är ca 40-50 tunga transporter. Övrig trafik utgörs huvudsakligen av persontransporter.

Området har god kollektivtrafikförsörjning med bussar längs Dalagatan och närheten till tunnelbanestationerna vid Odenplan och St Eriksplan.

MARK- OCH GRUNDLÄGGNINGSFÖRHÅLLANDEN

Stora delar av området består av berg. Mindre partier av morän flikar in i bergspartierna. I mittpartiet av området och i östra delen av Vasaparken finns ett stråk som består av lera.

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

I området finns ett omfattande kulvertsystem som sammanbinder sjukhuset med övriga vårdbyggnader samt med byggnaderna för äldreomsorg i västra delen av området. Kulvertarna används främst för transporter och ledningar för försörjning av befintliga fastigheter.

PLANFÖRSLAGET

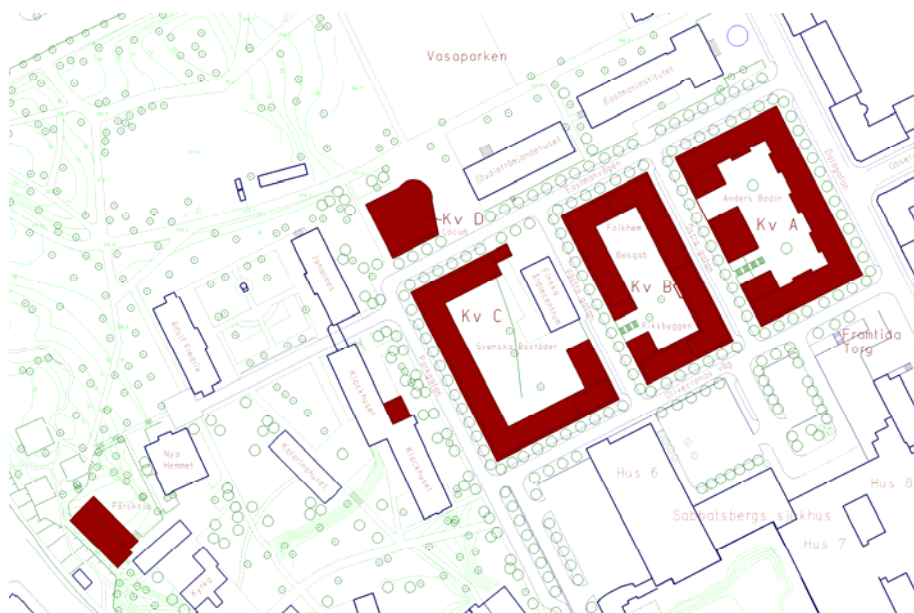
Tre bostadskvarter och en byggnad för bl a kultur uppförs i planområdets östra del. En ny förskola uppförs i områdets västra del. Planförslaget beräknas innehålla ca 450 nya lägenheter. Huvudinriktningen är att låta innerstadens kvartersstruktur fortsätta in i området från öster, men med ett bevarande av den gröna karaktären av området, dels genom trädplanterade gator och dels genom bevarande av stora och gamla parkträd. Bebyggelsen anpassas till innerstadens och grannskapets kvartersbebyggelse i höjd, vilket innebär ca 5-7 våningar. Bostäder, med lokaler för butiker i bottenvåning, blandas med framförallt vård och administration. I anslutning till den nya kulturbyggnaden och Vasaparken skapas ett torg. Detta torg blir hjärtat som förenar Vasaparken med Sabbatsbergsområdet. En utgångspunkt i planeringen har varit att bevara så många av de karaktärsskapande träden som möjligt. Träd planteras också längs Dalagatan. Den före detta kvinnokliniken, inom kv A, rivs och ger plats för nya bostäder. Kastanjebackens förskola, kv B, rivs och ersätts med ny förskola i västra delen. Delar av växtligheten kring den nuvarande förskolan kommer att ingå som en del i den nya bostadsgården.

Sambanden med Vasaparken utvecklas och stängsel tas bort. Fler gångstråk skapas mellan parken och planområdet. Ny anslutning till Tegnérgatan från Crafoords väg skapas.

I västra delen bevaras bebyggelsen, parkmiljön rustas upp och förbättras och nya grönytor skapas då hårdgjorda ytor för trafik och parkering ersätts med parkmark. Möjlighet för en ny friliggande förskola skapas i anslutning till vasaparken, strax väster om Nya Hemmet. Områdets kulturvärden lyfts fram både vad gäller bebyggelse och park.

Befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader bevaras och skyddas genom planbestämmelser och befintlig användning säkerställs.

Vasaparken ingår i detaljplanen för att tydliggöra befintlig användning, anlagd park, och ersätta nuvarande plan som är från 1897 och uppfattas som svartolkad.



Planillustration med ny bebyggelse

MARKANVÄNDNING OCH UTNYTTJANDE

Planområdet omfattar en yta på ca 14,9 ha. Av denna yta utgörs ca 4 ha av kvartersmark, ca 7,15 ha av parkmark och ca 3,75 ha av gatumark.

Planförslaget innehåller ca 450 lägenheter med en total yta om ca 43.300 m² ny bruttototalarea (BTA). Förslaget innehåller ca 291 hyreslägenheter och ca 159 bostadsrättslägenheter.

Redovisad exploatering i detaljplaneförslaget är ljus yta och uthyrningsbar (delvis

mörk) lokalyta fördelad på kvarteren enligt följande:

Kvarter	antal lgh,	m ² BTA	lokaler, m ² BTA	
Kv A, Anders Bodin	161	15.000	4.200	e=3,92
<i>Kv B, BESQAB</i>	<i>52</i>	<i>4.550</i>	<i>150</i>	
<i>Kv B, FOLKHEM</i>	<i>38</i>	<i>4.450</i>	<i>150</i>	
<u>Kv B, Riksbyggen</u>	<u>69</u>	<u>6.000</u>	<u>180</u>	<u>e=3,74</u>
Kv C, Sv. Bostäder	130	13.300	400	e=2,97
Kv D, Locum		4.000 m²		
Förskola, i västra delen		1.000 m ²		
Summa	450 st	43.300 + 5.000 +	5.080 =	53.380 m² BTA

STADSBYGGNADSKARAKTÄR OCH GESTALTNINGSMOTIV

I Stockholms byggnadsordning karaktäriseras Sabbatsberg som institutionsparksområde där de grundläggande karaktärsdragen med fria byggnader i grönska ska bevaras och ny bebyggelse i första hand får uppföras på tidigare nyttjad mark.

I västra delen av Sabbatsberg finns institutionsparkens karaktär som i planförslaget bevaras och förstärks. I östra delen av Sabbatsberg förändrades förutsättningarna och institutionsparken försvann när det gamla sjukhuset revs och gav plats för de nuvarande sjukhusbyggnaderna från 1970 med tillhörande parkering och transportytor.

BEBYGGELSE

Den nya bebyggelsen består av tre bostadskvarter i 5-7 våningar, en kulturbyggnad i anslutning till Vasaparken i 5 våningar och en ny förskola i 2 våningar.

Bostadskvarteren innehåller i huvudsak bostäder med lokaler i bottenvåning mot Dalagatan, Eastmanvägen och Olivecronas väg. Kvarterens byggnadskroppar har utformats med ett principiellt husdjup på 12 m. Till detta finns olika former och bredder av utskjutande partier såsom burspråk och balkonger. Byggnaderna innehåller mellan 2-4 lägenheter per trapphus och våningsplan. Lägenheterna är i huvudsak genomgående men projektet innehåller en relativt stor andel smålägenheter som inte är genomgående, vilket medför ett större antal lägenheter per trapphus. Planförslaget har utformats med högsta byggnadshöjder så att alla lägenheter kan ges minst 2,60 m invändig rumshöjd. Alla entréer ska nå gata och gård utan att behöva passera trappsteg.

Kulturbyggnaden får uppta en yta på mark om 800 m². Byggnaden kan innehålla 5 våningar, företrädesvis för publika lokaler som kultur, restaurang, hantverk, utställning men också en begränsad andel bostäder. Något projekt finns ännu inte för platsen.

Förskolan, i anslutning till Vasaparken i områdets västra del, innehåller 4 avdelningar, och sammantaget med förrådsutrymmen mm ca 1000 m² BTA, fördelat på två våningsplan. Gården som inhägnas och tillhör förskolan är också ca 1000 m². Angöring för transporter till förskolan sker över ”parkväg”, från Sabbatsbergsvägen och förbi Nya Hemmet. Ett fåtal besöksangöringsplatser finns på Sabbatsbergsvägen.

Gestaltungsprinciper för bebyggelse

Vasastadens kvartersformer får en utvidgning in i Sabbatsbergsområdet från öster. Samtidigt finns närheten och tillhörigheten till västra Sabbatsbergsområdet med bevarad karaktär av institutionspark och ljust putsade byggnader fritt placerade i grönska.

För de nya bostadskvarteren eftersträvas en modern stadsbebyggelse med ljusa lägenheter och en grön omgivning. Stenstadens blandade innehåll med bostäder, arbetsplatser, butiker, service och verksamheter är en förutsättning. Fasader får en färgskala i stenstadens mustigare kulörer mot gata och ljusa kulörer mot gård.

Mot Dalagatan, Eastmanvägen och Olivecronas väg utformas den nya bebyggelsen i 6-7 våningar. Byggnader får en förhöjd bottenvåning för butiker och service som skiljer sig från övriga 4-5 våningar. Fasaden avslutas med en indragen översta våning mot Eastmanvägen och Olivecronas väg.

”Östra” och ”västra” gatan får 6-7 våningar beroende på väderstreck. Sammanhållande är dock att taklisten mot gata ligger vid 5 våningar, en arkitektoniskt urskiljande bottenvåning och att den 6 och 7 våningen är indragna.

Fasaden mot ”Parkgatan” som angränsar till institutionsparksområdet i väster får 5 våningar med en indragen och arkitektoniskt urskiljande 6 våning. Även här gestaltas en arkitektoniskt urskiljande bottenvåning.

Vid indragen våning mot fördelaktigt väderstreck skapas terrasser. Inglasning av balkonger bör studeras under arbetet med ”kvalitetsprogram för områdets yttre gestaltning” och projekteras i samband med bygglovsansökan för att få en lämplig utformning. Balkonger bör inte glisas in i efterhand.

Mot gård är bebyggelsen i huvudsak i 5 våningar. En 6 indragen våning finns längs gårdars östra sida med terrass i västerläge.

Cykelrum ska anordnas så att plats finns för minst 1,5 cyklar per lägenhet. Dessa placeras med fördel som mindre enheter mellan två trapphus. Cykelrum är att föredra framför skärmtak på gård. Cykelrum ska också kunna rymma större uterullstolar. Plats för barnvagnar bör finnas i anslutning till trapphus.

Kulturbyggnaden i anslutning till Vasaparken ska anpassas i höjd till angränsande bebyggelse och ska gestaltas som en publik byggnad i park.

Förskolan utformas i 2 våningar som trappas ner till 1 våning mot den lägre befintliga byggnaden i söder (Slöjdhuset). Byggnaden delas upp i två slanka volymer och får en karaktär som anknyter till den befintliga bebyggelsen inom den västra delen. Byggnaden får ljust putsade fasader. Bullerplanket norr om byggnaden mot Torsgatan samordnas med kompletterande växtlighet.

BOSTADSGÅRDAR OCH FRIYTA

Planförslaget innehåller i princip slutna kvarter där avgränsningen mellan allmän och privat mark är tydlig. Viss fysisk och visuell kontakt har gårdarna med gatumarken kring kvarteren, dels via portiker och dels via öppningar i kvarteren. Gårdsytan i kvarteren uppgår till ca 12-18 m² per lägenhet (100 m² BTA). Inräknas parkmark i västra delen åstadkoms ca 250 m² friyta/ lägenhet (100 m² BTA). Vasaparken är inte inräknad i denna yta.

Gestaltungsprinciper för gårdar

Den höga exploateringen, stora andelen gator och övrig hårdgjord mark inom planområdet måste kompenseras med frodiga park- och gårdsmiljöer. På grund av bebyggelsens täthet ställs höga krav på gårdarnas utformning. Gårdar ska utformas med gynnsamma förutsättningar för växtlighet. Plats för lekytor ska finnas på gårdarna. Kontrasten mellan de mer hårdgjorda offentliga rummen och de frodiga gårdsmiljöer som skapas förstärker avgränsningen mellan allmänt och privat och bidrar till upplevelsen av stadsmässighet. Minst 50% av gårdsytan bör upptas av samlade grönytor och minst två större vårdträd bör finnas per gård. Halva gården ska om möjligt vara fri från underbyggnad. Där underbyggnad sker i stora delar ska ett jorddjup åstadkommas så att större träd kan planteras. Speciell bevattning kan vara nödvändig. Gårdsbyggnader får uppföras i en våning med sedumtak eller liknande för att visuellt, från omkringliggande byggnader, skapa så gröna gårdar som möjligt.

Det östra bostadskvarteret, kv A, byggs under helt då plats för en större livsmedelsbutik skapas i kvarterets bottenvåning.

I det mellersta bostadskvarteret, kv B, behålls i princip dagens markhöjder på södra delen av gården för att bevara två befintliga träd av mycket högt bevarandevärde.

I det västra bostadskvarteret, kv C, bevaras befintlig mur som också innehåller entré till det före detta begravningskapellet samt tre av de större parkträden.

DE OFFENTLIGA STADSRUMMEN

Torget vid Dalagatan

Torget är en viktig del av kopplingen mellan den nya stadsbebyggelsen i Sabbatsberg och övriga Vasastaden. Kungstensgatan möter torget som vidare leder in på Olivecronas väg och sjukhusets huvudentré. Idag sker angöring över denna yta och en omDisposition av dessa funktioner kan först ske i nästa etapp av Sabbatsbergsområdet som innehåller sjukhuset. ”Torget” är kvartersmark med underbyggnadsrätt för ambulansgaraget i detaljplanen och kan omvandlas till torg den dagen funktionerna på platsen förändras. Detaljplanen begränsar inte ambulanscentralens in- och utfart. Syftet med marken i aktuell detaljplan är att säkerställa att platsen lämnas obebyggd inför en framtida torgbildning. Torgets rumslighet med dess södra fasad ingår alltså inte i detta planområde.

Torget vid "kulturhuset"

I gränzonen mellan Vasaparken och den nya bebyggelsen skapas möjligheter att röra sig mellan byggnaderna. På torget i angränsning till Vasaparken föreslås en byggnad för i huvudsak publik verksamhet. Detta torg utgör hjärtat som förenar den västra gröna institutionsdelen med Vasaparken och den nya stadsbebyggelsen.

Gator

Eastmanvägen och Olivecronas väg omformas till stadsgator som är 18,5 m breda med dubbelsidig trädplantering och parkering på båda sidor. En del av Olivecronas väg blir 14 m bred med hänsyn till befintlig kulvert och befintligt lastintag som hamnar i konflikt med gatan vid en genomförd sänkning av Olivecronas väg. Denna del av gatan kan istället genomföras i samband med eventuell nybyggnation på Locums mark. De tre nya gatorna i nord-sydlig riktning, "västra" och "östra" gatan är 15 m breda, med trädplantering på ena sidan och parkering längs den andra sidan. Förlängningen av Torsgränd är 14,5 m bred med träd och parkering på ena sidan. Crafoords väg kopplas samman med Tegnérgatan och utformas med trottoar på dess ena sida.



3.5	1	2	5.5	2	1	3.5
4.5					4.5	

Sektion av 18,5 m bred gata, Olivecronas väg och Eastmanvägen

NATUR OCH PARK

Grönytorna kommer att minska i den östra delen av planområdet medan de kommer att öka i den västra delen. Sammantaget kommer grönytorna att vara i stort sett oförändrade. Kvaliteten på grönytorna kommer att förbättras betydligt i samband med upprustningen av västra delen och Vasaparkens utveckling.

I norra delen av kvarter B finns en murrest från det konvalescenthem som hörde till Sabbatsbergs sjukhus. Muren kan inte bevaras på plats men ambitionen är att montera ner den och använda stenen inom planområdet.

Stängsel och andra inhägnader tas bort för att öppna upp och öka tillgängligheten inom och genom området.

Västra delen, park

Huvudinriktningen är att rusta upp och skapa mer grönytor i den västra delen av området och koppla samman området med Vasaparken. Rekreations- och promenadområdet ökar men får en egen karaktär då västra delen av Sabbatsbergsområdet utgör en mycket värdefull kulturhistorisk miljö med vårdbyggnader i park. Biltrafiken och parkeringsytorna minimeras och grunden till det gamla ångköket tas bort och blir parkmark. Trädgården söder om Klarahuset rustas upp och utformas som en trädgård till Klarahuset. Nyskapandet av parkmiljön i den västra delen är en förutsättning för den nya exploateringen i den östra delen.

TRÄD

Undersökningar har genomförts för att bedöma vilka träd som har förutsättningar att klara sig vid omvandlingen av området. En del är av dålig kvalitet och tas bort på grund av sjukdom eller ålder. Totalt avverkas drygt 100 träd i östra delen. Som kompensation och för att ge gaturummen en grön karaktär kommer ca 140 st nya träd att planteras i den östra delen. Även längs Dalagatan planteras nya träd. Den västra delen kompletteras med ca 85 nya träd. Totalt planteras ca 225 nya träd.

Skyddsbestämmelser för träd på kvartersmark har införts i detaljplanen för 17 träd.

Vasaparken

Vasaparken utgör ett 5,3 ha stort grönområde på Norrmalm. En upprustning och förnyelse pågår av entréerna till parken. En upprustning av parkleken, 7-mannaplan i konstgräs med kylslingor för konstis, omgestaltning av slänter från Odengatan och Dalagatan, en översyn av växtligheten och upprustning av Glemmes terrasser. Tillgänglighets- och trygghetsfrågor beaktas och en översyn av parkens belysning görs. I huvudsak beräknas arbetena med Vasaparken vara klara under 2006.

SERVICE

Längs Dalagatan, Eastmanvägen och Olivecronas väg skapas lokaler i bottenvåning. I det östra kvarteret, kv A, skapas plats för en livsmedelsbutik i storleksordningen ca 1700 m². Mindre lokaler för butiker och service omgärdar den större lokalen. Sjukhuset har sin huvudentré mot Olivecronas väg. Längs Dalagatan finns diverse mindre butiker och verksamheter, restauranger och caféer.

Inom västra delen finns kyrka, äldreboende, sjukhem och flera förskolor. Utbildnings- och kursverksamhet bedrivs också i delar av befintliga byggnader inom planområdet.

Förskolan som finns på platsen för mittenkvarteret flyttas till en ny friliggande byggnad i angränsning till Vasaparken i områdets västra del. Inom bostadskvarteren planeras för en mindre förskola om två avdelningar samt gruppboende om 12 lägenheter i kv C. Lämpligt läge för en förskola är i de nedre våningsplanerna i huset "Finska Äldrecentrum" inom kv C. En egen förskolegård kan här skapas på en högre nivå jämfört med övriga bostadsgården.

Eventuellt kan ytterligare gruppboende om 10 lägenheter skapas i kv A.

TRAFIK OCH PARKERING

Lokalgatorna inom planområdet samverkar med huvudprinciperna för gator i innerstaden i övrigt. En skillnad är att gatorna inom Sabbatsberg trädplanteras. För att öka tillgängligheten till området föreslås Crafoords väg kopplas samman med Tegnérgatan i en trevägskorsning strax norr om Barnhusbron.

Kollektivtrafik

Området har god tillgång till kollektivtrafik. Bussar passerar på Dalagatan. Ytterligare bussar finns på Odengatan precis norr om Vasaparken och Tunnelbanestationerna Odenplan och St Eriksplan finns inom gångavstånd.

Gång- och cykeltrafik

Lokalgatorna inom planområdet utformas för blandtrafik och trottoar finns på båda sidor. Ett separat cykelfält söderut längs Dalagatan utreds för att få ett sammanhängande cykelstråk mellan Odengatan och Tegnérgatan. Nya gångvägar skapas i västra delen då parken rustas upp och blir mer tillgänglig.

Parkering

Parkeringsgarage för den nya bebyggelsen skapas separat för varje kvarter. Kv A; 218 p-platser, Kv B; 95 p-platser, Kv C; 75 p-platser. Totalt innehåller planförslaget ca 388 p-platser i garage under kvarteren. Parkeringstalet för bostäderna ligger mellan 0,5-0,7 platser / 100 m² BTA. Separata platser skapas för livsmedelsbutiken och övriga butikslokaler i kv A där två garagevåningar planeras, varav den ena våningen är för

boende i kvarteret. Befintlig gatuparkering finns längs Dalagatan. Vid anläggande av ett eventuellt cykelfält på Dalagatan försvinner 28 parkeringsplatser. Planförslaget innehåller ca 80-100 nya besöks- och angöringsplatser på gatumark.

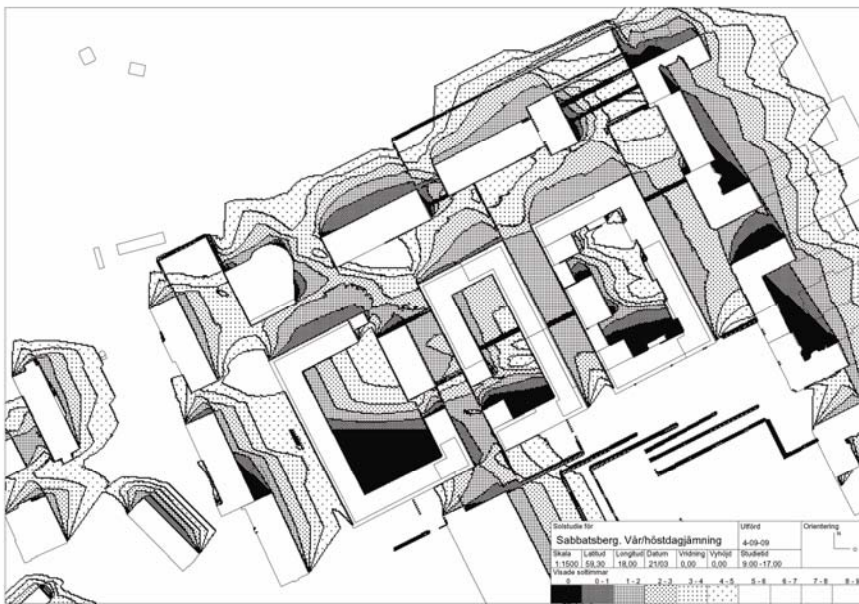
I västra delen finns angörings- och handikapplatser på kvartersmark till respektive verksamhet.

KVALITETSPROGRAM FÖR OMRÅDETS YTTRE GESTALTNING

Den gestaltningsmässiga samordningen mellan byggnader och allmän mark kommer att redovisas ytterligare i separat kvalitetsprogram för gestaltning. Även materialval och färgsättning redovisas i kvalitetsprogrammet. Programmet ingår i exploaterings-/tomträttsavtalen som upprättas mellan staden och byggherrarna. Gestaltningsprogrammet fungerar som stöd vid projektering, bygglov och genomförande.

DAGSLJUSFÖRHÅLLANDEN

Goda sol- och dagsljusförhållanden eftersträvas för lägenheter och friytor. Parkytorna får goda solljusförhållanden. Solbelysningen på gårdarna är vid vår- och höstdagjämning minst 2-3 timmar på 50 % av gården. De mörkaste delarna är de södra delarna av gårdarna. Med hänsyn både till buller vid Olivcronas väg och solförhållandena i södra delen av gårdarna finns behov av genomgående lägenheter i södra delen av bostadskvarteren.



Antal soltimmar vid vår- och höstdagjämning mellan kl 9.00 och 17.00

TILLGÄNGLIGHET

I stadens program för handikappanpassning i utemiljön får det yttre gångvägnätet maximalt luta 1:40- 1:50. Inom planområdet uppfylls inte dessa lutningar på gator på grund av befintliga nivåförhållanden. Gator lutar max 1:20.

God tillgänglighet till entréer skapas inom den nya bebyggelsen. Alla entréer nås med ett angöringsavstånd på högst 10 m och samtliga entréer ska ha anslutning till gata och gård utan nivåskillnader i form av trappsteg eller kantsten. Dubbelsidig hiss eller kortare invändig ramp kan användas.

Alla trapphus i angränsning till garage har invändig förbindelse till garage, hiss ner i garage. De trapphus som inte har direktförbindelse med garage är de byggnader som ligger i delar av kvarteren som inte är underbyggda med garage.

Balkonger och terrasser ska vara tillgängliga i plan med anslutande innergolv.

Soprum för hushållssopor ska nås invändigt och både soprum och sopsorteringsrum ska nås utan att behöva passera trappsteg. Enligt "Utemiljöprogrammet" för Stockholms Stad ska avstånd mellan entré och avfallsbehållare vara detsamma som angöringsavstånd, 10 m.

Samtliga bostadskomplement ska nås av rörelsehindrade.

MILJÖKONSEKVENSER

De väsentligaste miljöfrågorna för detaljplaneområdet är enligt miljöförvaltningen natur- och parkmiljö samt buller. Även förändringar i luftkvalité, rekreation, kulturmiljö, mark- och vatten, genomförandeskede samt risk- och säkerhet redovisas mer utförligt i miljökonsekvensbeskrivningen.

Natur, park och träd

Den nya parken i västra delen ligger i direkt anslutning till Vasaparken och tillsammans utgör de en av tre stora parker på Norrmalm. Området är dock helt skilt från andra parker och gröna stråk och kan därför ses som ett solitärt parkområde som saknar kontakt med den regionala grönstrukturen. Den planerade upprustningen av parkmiljön i den västra delen av planområdet kompenserar att gröna ytor försvinner i den östra delen. I planområdet som helhet kommer andelen grönytor som är tillgängliga för allmänheten att öka. Så många som möjligt av de karaktärsskapande träden bevaras och fler nya träd planteras än som tas bort.

Buller

Trafiken på Dalagatan, Torsgatan och Olivecronas väg orsakar idag höga bullernivåer vid bebyggelsen längs gatorna. Förstärkt isolering av fasader och fönster krävs därför i den nya bebyggelsen längs Dalagatan, Olivecronas väg och i förskolan vid Torsgatan för att klara riktvärden för god ljudmiljö inomhus. Ljudisolerande åtgärder ska vidtas så att ljudnivån inomhus inte överstiger 30 dB(A). Särskild luftljudisolerings ska finnas mellan lokaler för verksamhet och bostäder. Planlösningar måste anpassas så att lägenheter får minst en tyst sida, dvs inga enkelsidiga lägenheter mot Dalagatan eller Olivecronas väg. Planförslaget medför en marginell, ej hörbar, förändring av bullernivåerna i befintlig bebyggelse längs Dalagatan. Buller från Torsgatan i västra delen av området kan innebära att extra ljudisolerings behövs om användningen av befintliga byggnader omvandlas till bostäder. Genom en bullerskärm längs förskolegårdens norra del kan ljudnivån bli lägre än 55dB(A) på hela gården.

Kvävedioxid och partiklar

Planförslaget medför inte någon risk för överskridande av de värden som anges i miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar.

Risk- och säkerhet

Utanför planområdet, norr om Röda Korsetbyggnaden, har Locum en mindre gascentral för förvaring av medicinska gaser. Gasen förvaras i lösa behållare. Hanteringen klassas inte som brandfarlig verksamhet. Planförslaget medför ingen förändring av hanteringen vid gascentralen. Crafoords väg anpassas till gascentralen i projekteringen, vilket innebär att angöringsparkering inte kan skapas framför byggnaden.

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Sjukhuset har idag egen teknisk försörjning inom området. När de nya bostäderna byggs flyttas sjukhusets tekniska försörjning till den egna fastigheten och övriga befintliga fastigheter inom planområdet får ny försörjning. En utförligare beskrivning av de tekniska anläggningarna redovisas i genomförandebeskrivningen.

VATTEN OCH AVLOPP

Nya vattenledningar och ett kombinerat spill- och dagvattensystem anläggs. Dagvatten ska hanteras i enlighet med Dagvattenstrategi för Stockholms Stad (2002) och Stockholms LOD-policy vid nyproduktion av bostäder och arbetsplatser vid ändrad markanvändning (1994).

ENERGI

Befintliga nätstationer i området ägs av Locum och av Fortum Distribution. Dessa tas bort och ersätts med en ny nätstation i västra delen i anslutning till klockhusets nya varuintag. Området kommer att försörjas med fjärrvärme.

TELE

Tele och optisk fiber läggs fram till alla fastigheter. Stokab lägger optisk fiber till de fastigheter som tecknar leveransavtal.

AVFALLSHANTERING

Sophantering kommer att ske på konventionellt sätt för kv B (Riksbyggen, Folkhem, Besqab). För kvarter A (Anders Bodin) utreds ett lokalt stationärt sopsugsnät. Kvarter C (Svenska Bostäder) och Sabbatsberg 23 västra delen (Familjebostäder Servicehus) samarbetar om ett lokalt stationärt sopsugsnät. Möjlighet finns för kvarter B att koppla på något av dessa planerade system. Sopor som sorterar ex glas, batterier, tidningar kräver en yta om ca 0,45 kvm/ lgh. Funktionella mått på sopsorteringsrum, med hänsyn till sorteringskärl är 3,2m x 3,2m och 3,2m x 6,4m.

PLANBESTÄMMELSER

Nedan sker en förklarande beskrivning av huvuddelen av planbestämmelserna på plankartan:

- All gatumark inom planområdet utgörs av allmän gata. Dalagatan och Torsgatan utgör huvudgata, i övrigt innehåller planområdet lokalgator.
- Parkmark, anlagd park, är Vasaparken och planområdets västra delar.
- Beteckningen BH1 innebär att handel och kontor eller bostadskomplement dvs lokaler för verksamhet som ej är störande, måste inrymmas i bottenvåning längs

gatan. Halva husdjupet, mot gården får användas för bostäder (i kv C) och för garage (del av kv B). Bostäder får alltså inte inrymmas i bottenvåning mot gata. Våning 1 trappa får innehålla handel, kontor eller bostäder.

- Beteckningen BH2 innebär i första hand bostäder men att byggnaden även får innehålla handel och kontor eller bostadskomplement i bottenvåning mot gata.
- BSH2 innebär i första hand bostäder men att byggnaden även får innehålla handel och kontor eller bostadskomplement i bottenvåning mot gata. Mindre förskola, max två avdelningar, får inrymmas i bottenvåning mot gård. Begränsningen av antalet avdelningar syftar till att begränsa ianspråktagande av gårdsyta då huvudsyftet är bostadsgård.
- D avser vårdverksamhet för människor. Inom bestämmelsen D får förskola anordnas.
- Beteckningen DB1 innebär att byggnaden får innehålla vårdverksamhet och bostäder. Byggnader med denna bestämmelse får också innehålla förskola i de två nedersta våningarna.
- Beteckningen E innebär att området får innehålla teknik som är nödvändig för elnätstation, sopsug och varuintag.
- P1 innebär att parkeringsgarage får byggas under nivån +21. Lägsta nivå för grundvattendränerande ingrepp är dock + 14. Detta innebär att två garagevåningar kan skapas. En av garagevåningarna är nödvändig för bostäderna i kvarteret, medan den andra garagevåningen kan bilda en egen fastighet.
- Beteckningen R1B2 innebär att byggnaden får innehålla all slags kulturverksamhet som museum, hantverk och utställning. Beteckningen tillåter också restaurangverksamhet. En begränsad andel får användas för bostadsändamål, max tre våningar och inte de två nedersta våningsplanen. Byggnaden har inte tillgång till egen gård i markplan.
- Beteckningen DRS2 innebär att byggnaden får användas för vårdverksamhet för människor och all slags kulturverksamhet och vuxenutbildning som ej har behov av skolgård. För förskoleverksamhet avses verksamhet för barn i åldrarna 1-6 år med behov av liten egen gård. Kontor får inrymmas i mindre omfattning, max i två våningar av byggnadens våningsplan.
- S1 innebär att en friliggande förskola får uppföras.
- Beteckningen S3 vuxenutbildning, innebär utbildning och kursverksamhet som ej har behov av skolgård. Gymnasieutbildning är tillåten.
- Beteckningen Q1 innebär att byggnaden får användas för allt som inte inkräktar på bevarandet av byggnaden eller stör omgivningen.
- e1 preciserar byggnadens yta på mark och största bruttoarea eftersom inget projekt ännu finns och byggnadens form är en gestaltungsfråga.
- Begränsningar av markens bebyggande syftar till att skapa gröna och tillgängliga gårds- och parkmiljöer. Mindre uthus är tillåtet på gårdar för förvaring av material som behövs för gårdarnas skötsel. För förskolan i kv C får mindre uthus uppföras för förvaring av lekredskap. Cykelrum och andra bostadskomplement ska finnas inom kvarterens byggnadskroppar i anslutning till trapphus. För förskolan i områdets västra del får bullerplank mot Torsgatan uppföras på prickmark.
- x innebär att området är tillgängligt för allmänheten inom hela området.

- x1 innebär att marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik till en bredd av minst 3 m. En del av dessa gångvägar ska också kunna användas för sparsam angöringstrafik för exempelvis färdtjänst och enstaka transporter.
- Utfartsförbud gäller för kv A mot Dalagatan
- Med grunda burspråk menas max 1m. Beroende på mängd och utbredning är under 1m att föredra.
- Att mindre avsteg från detaljplanen får göras innebär att det är en lämplighetsfråga för varje enskilt fall av avsteg.
- Lägsta nivå för dränerande ingrepp är + 14 meter. Detta för att grundvattennivån inte ska sänkas och leda till att omgivande byggnaders grunder skadas eller att omgivningen på annat sätt skadas. Nivån får dock underskridas om utredning visar att skadlig sänkning av grundvattnet inte sker eller att detta uppfylls med byggnadsteknik.
- q-bestämmelser preciseras utförligare i planbeskrivningen på sidan 3 och 4.
- Bestämmelser vad gäller buller syftar till att minimera störningar för de boende.

SAMMANSTÄLLNING AV PLANDATA

Planområdet	= ca 149.000 m²
därav kvartersmark	= ca 40.000 m ²
därav parkmark (inklusive Vasaparken om ca 57.800 m ²)	= ca 71.500 m ²
därav gatumark (inklusive Torsgatan om ca 12.500 m ²)	= ca 37.500 m ²

Planförslagets nya ljusa och uthyrningsbara våningsytor	= ca 53.400 m²BTA
därav för bostäder	= ca 43.300 m ² BTA
därav för lokaler	= ca 10.100 m ² BTA
(inklusive "Kulturhuset", som kan innehålla ca 2.400 m ² bostäder och inklusive förskola om ca 1000 m ²)	

Antal lägenheter = ca 450 st

Antal parkeringsplatser (markparkering på kvartersmark ej inräknad)	= ca 478 st
därav på kvartersmark i garage	= ca 388 st
därav på gatumark	= ca 90 st

REVIDERING EFTER UTSTÄLLNING

Förslag till detaljplan för Sabbatsberg 23 mm har varit utställt under tiden 23 mars – 27 april 2005. Efter utställning har följande revidering av plankartan gjorts samt redaktionella ändringar i genomförandebeskrivningen och planbeskrivningen:

- Planbestämmelse, u-område, för allmänna underjordiska ledningar har tillkommit öster om Nya Hemmet.
- Planbestämmelse, om att balkonger får uppföras på en fri höjd av minst 3,5 m ovan gata, ändras till 3,0 m.

- Planbestämmelse, om att balkonger får uppföras på en fri höjd av minst 3,0 m ovan mark mot gård, ändras till 2,7 m.
- Underbyggnadsrätt har tillkommit i öppningen mellan huskropparna i västra delen av kvarter B.
- Underbyggnadsrätt för garage under gården i södra delen av kvarter B har utökats med 1 m.
- Byggnadsrätt för översta indragna våning mot öppningen mellan huskropparna i västra delen av kvarter B har utökats med 2 m.
- Byggnadsrätt mot öppningen mellan huskropp i östra delen av kvarter C och Finska Äldrecentrum har utökats med 2 m.
- ”Torget”, del av lokalgata Olivecronas väg, har ersatts av kvartersmark för vård, planbestämmelse D. Byggrätten är underbyggnadsrätt, ringmarkerad mark, för det befintliga ambulansgaraget. I övrigt får marken inte bebyggas, prickmark, och ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik, x.

Miljökonsekvensbeskrivningen har kompletterats med en bullerutredning för västra delen samt en bedömning av luftkvalitén vid den nya förskolan och övrig bebyggelse närmast Torsgatan.

STOCKHOLMS STADSBYGGNADSKONTOR

Arne Fredlund
Planchef

Susanne Bäckström
Planförfattare

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2005-03-18

Dp 2002-17085-54

Susanne Bäckström
Tfn 508 28158

Rev 2005-05-19

Gatu- och fastighetskontoret
Jörgen Nygård
Tfn 508 269 48

Lantmäterimyndigheten
Björn de Maré
Tfn 508 282 81

Förslag

Detaljplan för
Sabbatsberg 23 mm
inom stadsdelen Vasastaden
i Stockholm
Dp 2002-17085-54

BAKGRUND

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av ca 450 nya bostäder, lokaler, kulturverksamhet, vård och administration och ett nytt gatunät som gör området mer tillgängligt. Vidare syftar planen till att säkerställa befintlig användning samt att skydda kulturhistorisk värdefull bebyggelse.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Översiktlig tidplan för detaljplanen:

Plansamråd och remiss	4 kv	2004
Utställning	1-2 kv	2005
Godkännande av detaljplan i stadsbyggnadsnämnden	2 kv	2005
Antagande i kommunfullmäktige	3-4 kv	2005

Tidplanen förutsätter att beslut om detaljplan kan fattas utan bordläggningar och överklaganden samt att stadsbyggnadsnämnden godkänner detaljplanen som därefter överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Genomförandetiden är tio år efter det att planen vunnit laga kraft.

Avtal som erfordras för genomförandet

För detaljplaneförslaget genomförande erfordras att följande avtal tecknas:

1. Exploateringsavtal mellan dels staden och fastighetsägare dels staden och byggherrar som erhållit markanvisning.
2. Gemensamhetsanläggning för gårdar.
3. Tredimensionell fastighetsbildning för garage.
4. Servitut om kulvert under parkmark i västra delen av planområdet.
5. Servitut om angöring för transporter, från Sabbatsbergsvägen över fastighet, till förskolan.
6. Avtal mellan ledningshavare och berörda fastighetsägare
7. Avtal mellan Locum och blivande fastighetsägare (byggherrar)

Huvudmannaskap

Ansvar för genomförande av planen ägs av respektive markägare och byggherre. Staden är huvudman för allmän platsmark och ansvarar därmed för gator, torg och park.

Stockholm Vatten AB är huvudman för vatten och avloppssystem. Fortum Distribution är huvudman för elförsörjning, Fortum Värme är huvudman för värme, kyla- och gasförsörjning och för eventuella solenergianläggningar.

Telia Sonera är huvudman för teleledningar och Stokab är huvudman för optisk fiber.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet omfattar Sabbatsberg 23, Sabbatsberg 26, Sabbatsberg 27, Vasastaden 1:61, 1:66, 1:67, 1:71, 1:74 och delar av fastigheterna Sabbatsberg 16, Sabbatsberg 18, Sabbatsberg 22, Vasastaden 1:72, 1:73, 1:99, 1:105 och 2:85.

Staden och Locum ansvarar för erforderliga evakueringar av hyresgäster från berörda fastigheter. Anders Bodin Förvaltning AB ansvarar för evakuering av hyresgästerna i befintlig byggnad inom kvarter A.

Äganderätsfrågor

Marken inom planområdet ägs av staden (Vasastaden 1:105, Vasastaden 1:61, Vasastaden 1:66-67, Vasastaden 1:71-74, Vasastaden 1:99, Vasastaden 2:85, Sabbatsberg 18 och 23), Locum (Sabbatsberg 16), AFA Sjukför-säkringsaktiebolag (Sabbatsberg 22), Sabbatsberg 26 AB (Sabbatsberg 26) och Anders Bodin Förvaltning AB (Sabbatsberg 27).

Fastighetsplan

Gällande fastighetsplaner inom planområdet upphör att gälla, se administrativ bestämmelse på plankartan. Ny fastighetsplan erfordras inte.

Servitut, gemensamhetsanläggning mm

- *Rätten till allmänna underjordiska ledningar säkerställs genom ledningsrätt eller servitut, u-område på plankartan.*
- *Rätten till allmän gångtrafik säkerställs genom servitut, x-område på plankartan.*
- *Rätten till allmän gata säkerställs genom servitut, z1-område på plankartan.*
- *Gemensamhetsanläggning inrättas för gård, g-område på plankartan.*

Fastighetsbildning

Genom avstyckning och/eller fastighetsreglering kommer ett antal fastigheter för bl. a bostäder, vård och gata att nybildas och/eller ombildas. Ett bildande av tredimensionellt fastighetsutrymme kommer att bli en möjlig lösning för att lösa garageinfarten för några nybildade fastigheter.

ÖVRIGT

För genomförande av detaljplanen skall fastighetsbildning ske och avtal där så erfordras träffas till grund för denna.

TEKNISKA FRÅGOR

Markföroreningar

Vid en översiktlig markmiljöundersökning har man inte funnit att några omfattande saneringsarbeten behöver genomföras i området. Åtkomligheten för provtagning i mark och grundvatten har dock varit begränsad av befintliga byggnader, befintliga ledningar i mark samt pågående verksamheter och biltrafik inom området. Då nuvarande verksamheter flyttat från området och i samband med att befintliga byggnader rivs avses de miljötekniska markundersökningarna kompletteras för att klarlägga eventuella behov av marksanering. Miljöförvaltningen har påtalat ett behov av ett provtagningsprogram för kvicksilver som ska tas fram av Locum.

Rivning av befintliga byggnader

Panncentralen, Klockhusflygeln, tillbyggnaden till Finska Äldrecentrum, dagiset, före detta kvinnokliniken, före detta ångkökets grund i västra delen samt Stockholm Vattens paviljong vid Tegnérgatan kommer att rivas.



Byggnader som rivs inom planområdet

Mark- och Grundläggningsförhållanden

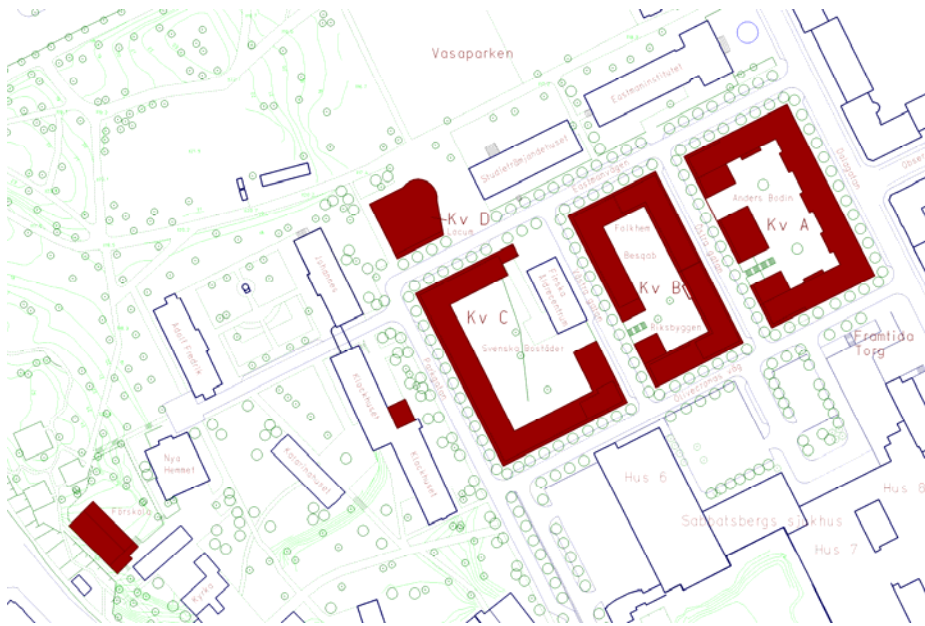
Jordgrunden inom planområdet består av lera, morän och berg i dagen eller nära markytan. Den västra delen består till största delen av lera och den östra av lera, morän och berg.

Tekniska anläggningar

Sjukhuset som idag försörjer befintliga fastigheter inom området, kommer när de nya fastigheterna byggs att flytta in sin försörjning inom den egna fastigheten. De nya och de befintliga fastigheterna i området kommer därmed att behöva ny försörjning. Nya servisanslutningar görs till de befintliga fastigheterna där befintliga anslutningar inte går att nyttja.

I området finns ett omfattande kulvertsystem som sammanbinder sjukhuset med övriga vårdbyggnader samt med byggnaderna för äldreomsorg i västra delen av området. Kulvertsystemet kommer till stor del att rivas när detaljplanen genomförs. På grund av ändrade markhöjder för att klara lutningen 1:20.

En del av kulvertsystemet i den västra delen av området sparas. Den används bland annat för olika transporter mellan byggnaderna och för den tekniska försörjningen. Det nya ledningssystemet som anläggs kommer förläggas i Olivercronas väg, Eastmanvägen, "Parkgatan" och Torsgränd.



Planillustration med ny bebyggelse

Vatten och avlopp

Befintliga ledningar är privata och kommer endast att kunna nyttjas i delar av det västra området. Nya vattenledningar kommer att försörja området. Kombinerat spill- och dagvattensystem anläggs som ansluts till befintlig kombiledning i Torsgatan. En del av fastigheterna längs med Eastmansvägen behöver pumpa spill- och dagvatten.

Dagvatten

Nya vattenledningar försörjer området och ett kombinerat spill- och dagvattensystem anläggs. Dagvatten ska hanteras i enlighet med Dagvattenstrategi för Stockholms Stad (2002) och Stockholms LOD-policy vid nyproduktion av bostäder och arbetsplatser vid ändrad markanvändning (1994). I detta fall innebär det att dagvatten i första hand ska omhändertas lokalt inom fastigheten. I andra hand ska fördröjning av dagvatten ske inom fastigheten innan avledning till kombinerade ledningar. Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten begränsas av att marken till stor del består av berg och relativt täta jordar. På grund av att gården är helt underbyggd i kv A kan inte omhändertagande eller fördröjande av dagvatten ske i detta kvarter.

Energi

De befintliga nätstationer som idag försörjer området tas bort och föreslås ersättas med en ny nätstation i den västra delen i anslutning till Klockhusets nya lastkaj. Matningen till nätstationen kommer från Dalagatan.

Befintliga fastigheter i området värmeförsörjs med fjärrvärme. Området avses fortsätta att värmeförsörjas med fjärrvärme. Förläggning av fjärrvärme sker via en ny anslutning på Dalagatan och vidare in i området via Eastmanvägen.

Tele

Telia Sonera lägger teleledning och optisk fiber till alla fastigheter i området.

Stokab drar optisk fiber till de fastigheter som tecknar leveransavtal.

Nya gator

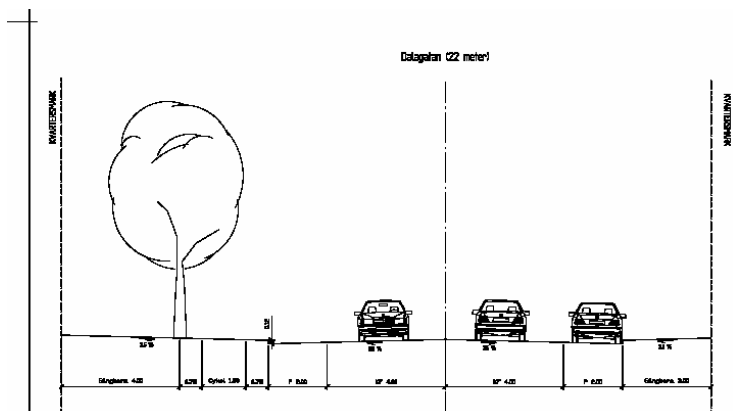
Området är svårorienterat och upplevs otillgängligt för allmänheten. När området exploateras blir Eastmanvägen, Olivecronas väg, Crafoords väg och Sabbatsbergsvägen som idag ligger på fastighetsmark allmänna gator i stadens gatunät. Deras utformning ändras såväl i plan som i profil för att passa in i stadens traditionella gatustruktur samt för att öka tillgängligheten till området och inom området.

Den nya gatustrukturen innebär att Finskt äldrecentrum måste bygga om sin entré samt att Sabbatsbergs sjukhus ena lastkaj som ligger mot Olivecronas väg, måste omstruktureras. Vidare måste Klockhusflygeln rivas för att Torsgränds förlängning skall kunna anslutas till Eastmansvägen.

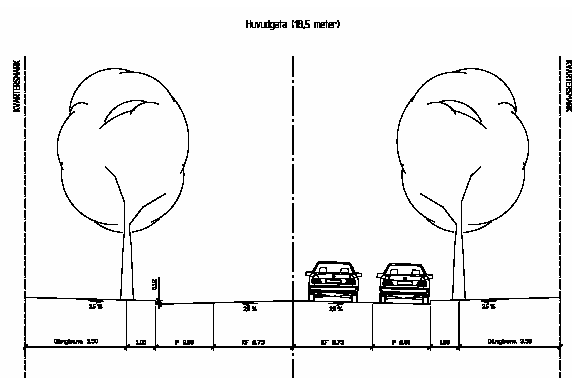
För att ytterligare öka tillgängligheten till området föreslås Crafoords väg kopplas samman med Tegnérgatan. Detta innebär en upprustning av stödmuren som finns längs delar av gatan samt att gatan sänks. Vid en sänkning av gatan måste hänsyn tas till befintligt gatudäck. Vidare rivs Stockholm Vattens paviljong så att Crafoords vägs kan anslutas till Tegnérgatan. Denna koppling innebär att området blir tillgängligare och att Tegnérgatan ändrar karaktär.

Alla gator inom planområdet kommer att få hastigheten 30 km/h. Gatorna utformas för att cyklar och motorfordon skall färdas i blandtrafik.

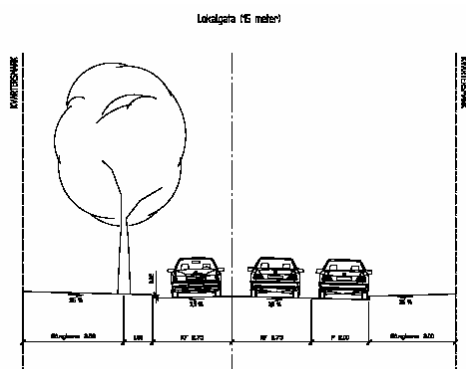
Tre typsektioner för gatorna har föreslagits:



Dalagatan 22 meter, huvudgata



Olivecronas väg och Eastmansvägen 18,5 meter, lokalgator



Gatorna mellan kv A och kv B och mellan kv B och kv C, 15 meter, lokalgator

Boendeparkeringen för de nya lägenheterna sker inom fastigheterna. Kantstensparkeringen på gatorna i området blir endast korttidsparkering. Förslaget innehåller drygt ca 80-100 nya kantstensparkeringsplatser.

Bevarande och upprustning av park

Västra delen

Västra delen av detaljplanen utgörs till stor del av kulturbyggnader i parkmiljö, så kallade "hus i park". Denna del av området upprustas i samband med byggnation av kvartersmarken för att utgöra närpark till boende. Grönskan förstärks och kompletterande trädplanteringar görs både i parken och längs med de nya gatorna i området. En omstrukturering av västra delen innebär också att en husgrund samt onödiga trafikytor försvinner. Enligt riktlinjer från tidigare beslut i gatu- och fastighetsnämnden 2002-12-17 "Kompensation för ianspråktagen grönyta", skall grönska som försvinner i samband med exploatering kompenseras. I Sabbatsberg sker detta genom kvalitetshöjande insatser inom området och bättre koppling mellan Sabbatsbergsområdet och Vasaparken samt genom en ökning av grönytor samtidigt som hårdgjorda ytor minskar. Nya gångförbindelser i västra delen ökar områdets tillgänglighet. Befintliga slänter och marknivåer bearbetas för att öka tillgängligheten och förbättra sambanden och sammanhangen i området.

VASAPARKEN

Vasaparken utgör ett 5,3 ha stort grönområde på Norrmalm. Gatu- och fastighetskontoret färdigställde ett program för upprustning och förnyelse av Vasaparken i januari 2003. I programmet belyses utformning av entréerna till parken,

upprustning av parkleken, 7-mannaplan i konstgräs med kylslingor för konstis, omgestaltning av slänter från Odengatan och Dalagatan, upprustning av Glemmes terrasser, översyn av parkens belysning, tillgänglighets- och trygghetsfrågor och en översyn av växtligheten. 2004 genomfördes första etappen i upprustningen av Vasaparken. Under våren 2005 startar en andra etapp som bl a innebär att en integrerad konstgräs/ konstisyta anläggs integrerat med naturgräs. Teknisk anläggning för konstisbana planeras att kunna inrymmas i ”studiefrämjandehuset” i direkt anslutning till Vasaparken och området för konstisbana. Under 2006 färdigställs arbetena med västra delen av Vasaparken.

GENOMFÖRANDE

Projektering och byggande av kvartersmark bör samordnas med projektering och utförande av gator, torg ledningar och parkmark inom planområdet. Staden finansierar anläggandet av allmän plats.

Evakuering

Staden och Locum och Anders Bodin Förvaltning AB ansvarar för erforderliga evakueringar av hyresgäster från berörda fastigheter

Etappindelning och tider

Arbeten för ledningar och tekniska anordningar planeras som första etapp. Därefter följer arbetena med nya gator. För kvarteren planeras byggstart under hösten 2006 för kvarter A, som följs av kvarter B och sedan kvarter C. Första inflyttning i bostäderna planeras ske till årsskiftet 2007/2008.

Utbyggnadsordning

1. Ny vatten- och kombiledning i Torsgränd upp till Parkgatan och ny fjärrvärmeledning i Dalagatan.
2. Rivning av Klockhusflygeln och panncentral för att möjliggöra utbyggnaden av de nya gatorna och ledningarna.
3. Gator (Eastmanvägen, Parkgatan, Olivercronas väg, Östra Tvärgatan, Västra Tvärgatan) med ledningar byggs till och med asfaltgrus.
4. Parallellt med detta kan eventuellt rivning av före detta kvinnokliniken på kv A ske, under förutsättning att dragningen av fjärrvärmens i Dalagatan är genomförd.
5. När gatorna med ledningar färdigställts till och med asfaltgrus byggs de nya bostadshusen först inom kv A och ca ett halvår senare kv B och C.
6. Den iordningställda gatumarken på Eastmanvägen, Parkgatan och Torsgränd kan då användas för byggtrafik.

Byggherrarna måste samordna sina byggen med staden avseende transporter, byggetablering, säkerhetsfrågor för att minska störningen för sjukhusverksamheten och intilliggande bostäder.

Byggetablering

De för byggetablering tillgängliga ytorna är starkt begränsade.

Störningar under byggtiden

Stadens vanliga krav som gäller byggbuller (NFS 2004:15) och materialhantering kommer att tillämpas för att minska störningarna under byggtiden. Avfallsrutiner kommer att utkrävas om hur t ex restfraktioner ska sorteras och vidarehanteras. Detta specificeras senare i bygghandlingarna.

Särskilt viktigt att beakta är störningar som kan påverka sjukhuset och dess verksamhet. Vid operation är bland annat vibrationer ett stort problem. En samordning är nödvändig mellan staden, byggherrar och Locum.

Trafik

Locum kommer att bedriva sina verksamheter i området genom hela byggtiden. Det är därför viktigt att utbyggnaden planeras så att verksamheten kan fortgå utan störningar. Tillgängligheten till sjukhuset för besökande måste prioriteras samt att framkomligheten för ambulanserna aldrig begränsas. Leveranserna till och från den stora lastkajen vid hus 6 måste kunna fortsätta utan störningar under hela byggtiden. I hus 6 tillverkas mat till stora delar av Stockholms sjukhus vilket är en av anledningarna till att det är viktigt att lastkajen kan nyttjas. Vidare måste Eastmansvägen vara framkomlig för allmänna fordon under hela byggtiden då Studieförbundet entré samt Eastmansinstitutets handikappanpassade entré är vänt mot Eastmansvägen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Inkomsterna i exploateringskalkylen utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen. Utgifterna består av värdet av nuvarande markanvändning, evakuering av befintlig verksamhet, rivning av befintlig bebyggelse, sanering av eventuell förorenad mark, iordningställande av gatu- och parkmark samt kommunaltekniska anläggningar.

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Susanne Bäckström stadsbyggnadskontoret. Jörgen Nygård, Bodil Hammarberg, Anne Kemmler och Linda Lundberg har medverkat från gatu- och fastighetskontoret samt Björn de Maré, Lantmäterimyndigheten.

STOCKHOLMS STADSBYGGNADSKONTOR

Arne Fredlund
Planchef

Susanne Bäckström
Planförfattare

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2004-12-13

Dp 2002-17085-54

Detaljplan för
Sabbatsberg 23 mm
i stadsdelen Vasastaden
i Stockholm
Dp 2002-17085-54

INNEHÅLL

1. **Sammanfattning av synpunkter och Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**
2. **Hur programsamrådet bedrivits**
3. **Hur plansamrådet bedrivits**
4. **Länsstyrelsen**
5. **Lantmäterimyndigheten**
6. **Sakägare och boende**
7. **Övriga intresseföreningar m.fl.**
8. **Remissinstanser**

Bilaga 1: (tillgänglig i pappersformat) Remissinstanser, sakägare, boende m fl som inkommit med synpunkter

Bilaga 2: Minnesanteckningar från samrådsmöte den 11 oktober 2004

1. **Sammanfattning av synpunkter och Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Sammanfattning av inkomna synpunkter under plansamrådet

- Exploatering och bebyggelsestruktur

Gatu- och fastighetskontoret ställer sig positiva till att området exploateras.

Stadsdelsnämnden anser att det är bra att så många bostäder kan tillskapas i Sabbatsbergsområdet och att området öppnas mot Vasaparken.

Skönhetsrådet avstyrker den östra delen i föreliggande form och vill hellre se lameller eller punkthus och att exploateringen skulle behöva minskas med en tredjedel.

Folkhem ställer sig positivt till idén att låta innerstadens kvartersformer utvecklas in i området. Att denna struktur ger förutsättning för bra bostäder som får tillgång till tyst sida mot en grön gård. Att detaljplaneförslaget medger rimliga hushöjder, en bra avvägning mellan strävan att skapa bostäder för många samtidigt som gårdarna blir luftiga med god solbelysning.

Brf Nebulosan 19 tycker att förslaget i huvudsak är väl avvägt vad avser behovet av nya bostäder kontra bevarandet av grönområden. De tycker förslagets betoning av stenstadens kvartersindelning och urbana stadsrum är positivt för området. De tycker kvarteret A:s fasad bör dras in 8-10 m från Dalagatan istället för 4 m och att höjden på byggnaderna bör minskas.

Brf Planeten 234 vänder sig generellt inte mot att bygga lägenheter på Sabbatsbergområdet, men vill att utformningen görs så att grönska och luft bevaras. De vill att huskropparna mot Dalagatan dras in ytterligare ett antal meter för att ge träden tillräckligt med utrymme. De vill inte att husen blir högre än befintliga på andra sidan Dalagatan. Kvarteret A:s fasad mot Dalagatan upplever de som dominerande och tråkig.

Brf Tegnér tycker att kvarter A är en okänslig byggkropp med en lång fasad som de tycker ska brytas upp och bli mer omväxlande, att hushöjden ska sänkas någon våning och att den bör dras in från Dalagatan så att de befintliga träden får stå kvar.

70 privatpersoner tycker att om området alls ska exploateras så måste det ske på ett varsamt sätt och i en betydligt mindre omfattning. De anser att funktionalismens idéer om luft, ljus och rymd mellan byggnaderna skulle få vara vägledande och att fler bostäder kan byggas på många andra ställen i Stockholm med förorter.

31 privatpersoner tycker att kvarteret A, mot Dalagatan, bör sänkas till 6 våningar och att fasaden är allför lång och kompakt samt att kvarterets fasad bör dras in 10-12 m från Dalagatan istället för 4 m.

Flera privatpersoner tycker att fasaden i kvarter A ska dras in ytterligare från Dalagatan, att storskaligheten kan dämpas och att byggnaden ska sänkas något i höjd. Flera tycker att de nya bostäderna kan skapas i ytterområden istället.

Sveriges Hembygdsförbund är positiva till ambitionerna att förlägga ny bostadsbebyggelse i den östra delen och utöka grönyttorna i den västra delen.

- Lokaler i bottenvåning

Anders Bodin Förvaltning (kv A), *Besqab* (del av kv B), *Riksbyggen* (del av kv B) och *gatu- och fastighetskontoret* anser att planbestämmelse om att lokaler ska inrymmas i bottenvåning ska bytas mot *får* inrymmas.

Folkhem är positiv till lokaler i gatunivån mot de större gatorna, för att ge möjligheter till en livlig stadsmiljö.

- Förskola i bostadskvarter

Länsstyrelsen har synpunkter på att planen medger möjlighet att inrymma förskolor på varje gård, då det finns risk för konflikter avseende användning av bostadsgårdarnas friyta.

Skönhetsrådet har i annat ärende avstyrkt en detaljplan för förskola i området och vill poängtera att stadsbyggnadskontoret måste planera för förskolor i den nya bebyggelsen. De tycker inte det är acceptabelt att stadens parkmark exploateras för funktioner som förskola som borde kunna inkorporeras i bostadshus eller placeras i befintliga byggnader.

- Miljön längs Dalagatan

Miljö- och hälsoskyddsnämnden framför att den förhöjning av ljudnivåerna som nybebyggelsen medför för befintliga bostäder öster om Dalagatan knappast är hörbara. Att berörda fastigheter tidigare erbjudits bidrag inom bullerskyddsprogrammet och till övervägande del har genomfört fönsterisoleringsåtgärder. Någon risk för överskridande av miljökvalitetsnormerna för utomhusluft föreligger inte. Man framför att trädplanteringen längs Dalagatan är viktig som kompensation för förlusten av "grön utsikt".

Locum anser att det föreslagna torget utmed Dalagatan inte svarar mot detaljplanens intentioner att låta innerstaden gå in i Sabbatsbergsområdet och att *Locum* går miste om möjlighet till framtida byggrätter. Eftersom infarten till sjukhuset inte regleras av detaljplanen anser *Locum* att torgytan inte kan ingå i detaljplanen.

Brf Planeten påpekar också vikten av att torgbildningen mellan Observatoriegatan och Kungstensgatan skapas.

Många privatpersoner framför en oro för att trafikmängden kommer att öka på Dalagatan, att buller och avgaser kommer att öka, att Dalagatan blir mindre solbelyst. Vidare framförs att det är värdefullt med trädplantering och luftighet längs gatan.

- Parkering, trafik och gata

Stadsdelsförvaltningen förordar att några parkeringsplatser behålls i västra delen samt att det ska finnas handikapparkeringsplatser. Förvaltningen anser att genomfartstrafik ska undvikas genom hastighetsdämpning då Crafoords väg öppnas mot Tegnégatan. Vidare anser förvaltningen att gatorna bör utformas med pausplatser för rullstolsbundna.

Stockholm Parkering anser att parkeringstalet på 0,5-0,7 p-platser per lägenhet är alldeles för lågt.

Gatu- och fastighetskontoret föreslår att gatorna i områdets västra del bör ändra huvudmannaskap och istället bli enskilda gator.

Handikapprådet anser att det måste finnas plana ytor framför entréer.

Locum kritiserar att det inte i detaljplanen visats lösningar på hur transporter, angöring och parkering ska fungera för sjukhuset.

Svensk Handel anser att antalet parkeringsplatser är för lite.

Många privatpersoner framför att bristen på parkering är stor i närområdet och ifrågasätter om antalet parkeringsplatser räcker.

Boende på Torsgränd är oroliga för att Torsgränd blir mer trafikerad med genomfartstrafik.

Sveriges Hembygdsförbund föreslår att det studeras om ett parkeringsgarage kan placeras i befintlig källare till ”fd ångköket”.

Studieförbundet anser att det måste finnas två handikapplatser och två platser för varutransporter vid ”Studieförbändehuset”.

- Buller

Banverket anser att en bullerutredning som väger samman vägtrafik- och tågtrafikbuller bör tas fram för att ge en samlad bild av bullerstörning.

Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten uppmärksammar på att pub-, restaurang- och caféverksamhet med musik oftast kräver en bättre ljudisolering. Förutom ljuddämpning i fasader är det viktigt att lokaler för restaurangändamål från början byggs med ett anpassat ventilationssystem. De framför att även maxbuller bör beaktas vid beräkning av fasadisolering för god inomhusmiljö och att samtliga lägenheter bör få balkong mot den tysta sidan, ej över 55 dBA.

- Träd och grön mark

Miljöförvaltningen anser att förlusten av naturvärden ska kompenseras genom skyddsåtgärder och förstärkning av områdets biologiska mångfald. Att fler träd bör sparas och ges mer långsiktigt skydd i planen och att fler gräsytor med vildväxande blommande ängsflora kan anläggas. Miljöförvaltningen anser att skyddsbestämmelse bör införas i planen för fruktträden i Kirsteinska fruktträdgården. De är tveksamma till att 0,8 m jordtäckning är tillräckligt för trädplantering i kv A, att det kan behövas gropar där mer jord kan fyllas på.

Stadsmuseiförvaltningen föreslår att även parken i västra delen skyddas som kulturhistoriskt park med q-bestämmelse och att en vårdplan för grönytor och växtlighet upprättas.

Skönhetsrådet anser att planerade träd i gaturummen inte kommer att uppväga de uppväxta träd som finns.

Folkhem anser att de två träden som genom planbestämmelse inte får fällas i kv B bör få ett fastställt skyddsområde under byggtiden.

Några privatpersoner framför att de tycker att fler av de befintliga träden ska bevaras. De anser att plantering av fler nya träd än de som tas bort inte

uppväger bortfallet av befintliga träd. Några tycker generellt att man bygger på natur och grönmark som ska bevaras i innerstaden.

Sveriges Hembygdsförbund är positiva till ambitionerna att förlägga ny bostadsbebyggelse i den östra delen och utöka grönytorna i den västra delen.

- Dagvatten

Miljöförvaltningen och *Stockholm Vatten* framför att dagvattnet ska omhändertas i enlighet med stadens dagvattenstrategi.

Riksbyggen framför att lokalt omhändertagande av dagvatten inte kan åstadkommas i kv B då delar är underbyggda eller består av berg.

- Övrigt

Miljöförvaltningen framför att det kan finnas risk för förekomst av kvicksilver i sjukhus- och laboratorielokaler och anser att ett provtagningsprogram för kvicksilver och en plan för genomgång av byggnaderna bör tas fram.

Stadsmuseiförvaltningen ser positivt på att planförslaget medger bevarande av kulturmiljön i områdets västra del och anser att planområdets kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse redogörs väl i planhandlingarna. De föreslår att byggnader inom västra delen även får skydd för interiörerna. Planbestämmelse om att nya entréer får tas upp anser de är missvisande.

Kulturförvaltningen är positiv till förslaget och tillstyrker fortsatt planarbete. Man tycker förslaget om ett torg och att placera kulturlokaler i anslutning är intressant i perspektiv av förvaltningens verksamhetsutveckling.

Locum önskar undanta kulturbyggnaden samt "studiefremjandehuset" ur detaljplanen för att senare upprätta en ny detaljplan för denna del.

Svensk Handel och *Stockholms Livsmedelshandlareförening* är tveksamma till en "större" livsmedelsbutik och anser att befintliga dagligvarubutiker är tillräckliga.

Några privatpersoner framför att de är missnöjda med inbjudan till samråd, att de bara fått information om samrådsmötet via anslag på portar. Några tycker att samrådsprocessen ej är demokratisk, att allt ändå redan är bestämt.

Några remissinstanser och byggherrar/markägare framför synpunkter på detaljer i planhandlingarna som inte tagits upp i sammanfattningen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

- Exploatering och bebyggelsestruktur

I programskedet diskuterades olika alternativ till bebyggelsestruktur. Efter programsamrådsskedet valdes kvartersstrukturen som huvudinriktning för exploateringen i den östra delen av Sabbatsbergsområdet. Att östra och västra delen inom området är en förutsättning för varandra ansågs vara en bra avvägning mellan antalet nya bostäder samtidigt som ny parkmark kan skapas

och andelen gröna ytor inom Sabbatsbergsområdet kan behålls konstant. Att bebygga östra delen av Sabbatsbergsområdet med en relativt hög exploatering är en förutsättning för att bevara den västra delen fri från ny exploatering samt rusta upp och skapa ny parkmark i västra delen. Med hänsyn till buller från trafik, att skapa tydliga avgränsningar mellan allmänna och privata rum och en strävan efter ett rikt stadsliv med ett blandat innehåll, är kvartersstrukturen flexibel och användbar struktur. Vasastaden är en mycket attraktiv stadsdel där många fler gärna skulle vilja bo och har inspirerat till kvartersstrukturen i Sabbatsbergsområdet. En vilja finns dock att inte direkt skapa en vidareutveckling av stenstaden utan skapa en grönare karaktär med trädplanterade gator, frodiga gårdar och kvarter med öppningar för bättre solljus på gårdar och i lägenheter.

Hushöjderna längs Dalagatans östra sida varierar mellan taklisthöjder på + 50, + 44 och + 45. I kv A, på västra sidan om Dalagatan, ligger taklisten för våning 6 på + 44,5 och för den översta 7:e våningen, som är indragen från gatan, ligger taklistshöjden på + 47,5. Stadsbyggnadskontoret tillsammans med fastighetsägaren, Anders Bodin Förvaltning AB, anser att denna översta indragna 7:e våning kan utgå med hänsyn till bebyggelsen på andra sidan gatan och de boendes önskan om att sänka byggnaden en våning. Gestaltningsarbetet för bland annat fasader kommer att arbetas vidare med under det fortsatta planarbetet. Avsikten är att redovisa detta ytterligare i ett separat kvalitetsprogram för gestaltning som sedan fungerar som stöd vid projektering, bygglov och genomförande.

Det generella breddmättet för gator i innerstaden är 18 m. För Olivecronas väg och Eastmanvägen föreslås ett breddmått av 18,5 m då detta, tillsammans med smalare körfält, ger möjlighet till dubbla trädrader på dessa gator. För att annonsera den gröna karaktären som finns i Sabbatsbergsområdet med många befintliga stora träd har stadsbyggnadskontoret föreslagit en breddning av Dalagatan till 22 m för att möjliggöra en generös trädrad längs gatan. Stadsbyggnadskontoret anser att breddmättet är tillräckligt för att ge bra livsbetingelser för dessa träd.

- Lokaler i bottenvåning

Stadsbyggnadskontoret eftersträvar en levande stadsmiljö med ett blandat innehåll av bostäder, verksamheter och service. Då målet också är att skapa så många bostäder som möjligt är det i kvarterens bottenvåningar som det lämpar sig bäst med lokaler för verksamheter och service. Detaljplanen möjliggör för handel och kontor men ej för bostäder i bottenvåning mot Dalagatan, Olivecronas väg och Eastmanvägen. Kvarteren A och B har gårdar som ligger förhöjda 1-2 våningar över gatans nivå. Detta medför att utrymmena i bottenvåning blir enkelsidiga mot gata. Kv A har ljudnivåer över 55 dB(A) vid fasader mot alla dessa tre gator, varför enkelsidiga lägenheter mot gata inte kan byggas i detta kvarter. Kv B har ljudnivåer som ligger över 55 dB(A) i de östra hörnen mot Olivecronas väg och Eastmans väg samt ljudnivåer som ligger precis under 55 dB(A) i de västra hörnen mot dessa gator. Med hänsyn till buller anser stadsbyggnadskontoret att dessa bottenvåningar ska användas till annat ändamål än enkelsidiga lägenheter mot gata. Stadsbyggnadskontoret

avser att utforma bestämmelsen så att förutom handel och kontor även bostadskomplement kan inrymmas. Stadsbyggnadskontoret avser också att utforma bestämmelsen så att halva husdjupet som ligger mot gård kan användas för bostäder i kv C och för garage i kv B för att minska antalet kvadratmeter lokaler för respektive kvarter.

- Förskola i bostadskvarter

Stadsbyggnadskontoret delar länsstyrelsens uppfattning vad gäller samlokalisering av bostäder och förskola, att det finns risk för konflikter avseende användning av bostadsgårdarnas friyta, om gårdarna är allför små. Hittills planeras endast en förskola om 2 avdelningar inom kv C som har den största gården. Avsikten är att skapa en friliggande förskola med egen avgränsad förskolegård inom Sabbatsbergsområdet. Denna ska ersätta den befintliga förskolan Kastanjebacken som innehåller 4 avdelningar. Det råder dessutom brist på förskoleplatser inom Vasastaden. Då den planerade nya förskolan om 6 avdelningar blivit återremitterad och ytterligare alternativ studeras ännu en gång, är det en förskola om 4 avdelningar som är aktuell med hänsyn till alternativen. Stadsdelsförvaltningen har önskat en stor flexibilitet att kunna inrymma förskola inom kvarteren tills frågan om den nya planerade förskolan är löst. Stadsbyggnadskontoret avser att ta bort möjlighet att inrymma förskola i kv A och B från plankartan.

- Miljön längs Dalagatan

Gatu- och fastighetskontorets prognoser tyder inte på någon stor trafikökning jämfört med idag. Den marginella trafikökning som exploateringen medför är obetydlig för luftkvaliteten i området som helhet. Planförslaget medför inte någon risk för överskridande av de värden som anges i miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar. Bullersituationen längs Dalagatan bedöms bli i stort sett densamma som idag om planen genomförs. Idag har Dalagatan 62-67 dB(A) beroende på vilken höjd över gatan. Bullernivåerna förväntas öka 1-2 dB(A), till 64-68 dB(A), vilket inte är en hörbar skillnad. Dalagatan blir mindre solbelyst på sträckan vid kv A om planförslaget genomförs. Dalagatan har dock ett gynnsamt väderstreck varför Dalagatan får mycket god solbelysning mitt på dagen medan skillnaden i solbelysning mot idag sker endast på eftermiddagen. Den nya bebyggelsen skuggar de två nedersta våningarna på byggnaderna mittemot på eftermiddagen.

Stadsbyggnadskontoret avser att fullfölja torgbilningen vid Dalagatan. Kungstensgatan möter torget som vidare leder in på Olivecronas väg och sjukhusets huvudentré. Idag sker dock angöring till sjukhusets ambulansintag över denna yta och en omdisponering av dessa funktioner kan först ske i en etapp av Sabbatsbergsområdet som innehåller sjukhuset. Syftet med torgbildningen i aktuell detaljplan är att säkerställa att platsen lämnas obebyggd inför en framtida torgbildning.

- Parkering, trafik och gata

Stadsbyggnadskontoret anser att ett parkeringstal om 0,5-0,7 platser per lägenhet på kvartersmark måste uppfyllas av varje byggherre. Dessutom tillskapas ytterligare ett garageplan i kv A med hänsyn till etablerandet av en livsmedelsbutik i kvarteret samt med hänsyn till att det finns en brist på parkeringsplatser i närområdet. Det faktiska parkeringstalet, baserat på antalet nya parkeringsplatser i garage utslaget på antal nya lägenheter, blir då 0,8 platser per lägenhet. Dessutom skapas ca 80-100 nya besöksparkeringsplatser på gata. Stadsbyggnadskontoret anser att detta är väl tillräckligt för att försörja den nya bebyggelsen inom planområdet samt för besökande även i den västra delen. I den västra delen ska plats för handikapparkering finnas på kvartersmark. Behovet har studerats och antalet handikapplatser finns markerade på parkillustrationen. Stadsbyggnadskontoret anser att gator i Stockholms innerstad bör vara allmänna gator och inte vara beroende av olika fastighetsägare vad gäller skötsel, tillgänglighet och underhåll. Stadsbyggnadskontoret avser att ta upp frågan om hastighetsdämpning, pausplatser för rullstolsbundna samt plana ytor framför entréer med gatu- och fastighetskontoret.

- Buller

Detaljplanen innehåller bestämmelser om störningsskydd som reglerar att hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot fasad med högst 55 dB(A) utanför fönster samt att fasader ska utformas så att ljudnivån inomhus inte överstiger 30 dB(A). Vidare innehåller detaljplanen bestämmelse om att luftljudsisolering, R'w på minst 61 dB ska finnas mellan lokaler för verksamhet och bostäder. Stadsbyggnadskontoret avser att beskriva kraven för inomhusbuller i planbeskrivningen istället då dessa krav regleras i Boverkets byggregler. Stadsbyggnadskontoret anser att balkong i huvudsak ska placeras mot tyst sida. Kontoret anser också att där väderstrecket är uppenbart mer fördelaktigt i jämförelse med den tysta sidan uppförs dels balkonger som från början ges en inglasning och dels balkonger som är delvis indragna för att avgränsa bullerpåverkan. Mot Dalagatan uppförs inga balkonger. Stadsbyggnadskontoret anser att miljökonsekvensbeskrivningen bör kompletteras med en bullerutredning enligt Banverkets önskemål.

- Träd och grön mark

Stadsbyggnadskontoret har ända från starten med programarbetet tagit hänsyn och anpassat bebyggelse och gårdar för att bevara så många av de befintliga träden som möjligt. En inventering avseende sort och kvalité har gjorts och vissa träd har även scannats för att studera dess vitalitet, som ibland inte kan utläsas från utsidan. Även inmätning av trädens marknivåer har gjorts för att kunna anpassa marken till de träd som ska sparas. Av de träd som fälls i planförslaget är några almar som är sjuka. Sammanlagt, inkluderat de träd som måste fällas på grund av ålder och därmed säkerhetsskäl samt sjukdom, fälls nästan 100 träd. 7 av de träden som fälls bedöms vara av högt bevarandevärde. Planförslaget innehåller drygt 200 nya träd. Upprustningen av parkmiljön och tillskapandet av ny parkmark i västra delen förstärker och utvecklar de

befintliga rekreativsvärdena och kvalitén på grönytor och trädbeståndet kommer att förbättras betydligt. Stadsbyggnadskontoret anser att avvägningarna i planförslaget för grön mark och träd är väl genomtänkta och de positiva aspekterna som uppnås överväger stort de negativa. Stadsbyggnadskontoret avser att i samarbete med gatu- och fastighetskontorets parkavdelning ta ställning till vilka träd som behöver ges ett skydd i detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret anser att skydd för träd under byggtiden kan regleras i de exploaterings- och tomträttsavtal som gatu- och fastighetskontoret upprättar tillsammans med respektive byggherre/ markägare. Stadsbyggnadskontoret anser att en vårdplan/skötselplan för grönytor och växtlighet bör upprättas av gatu- och fastighetskontoret tillsammans med stadsdelsförvaltningen. Vad gäller kvarterens gårdar är målsättningen att gårdarna ska utformas som gröna och frodiga gårdsmiljöer där varje gård ska innehålla minst 1-2 större träd. Vad avser jorddjup för att detta ska åstadkommas avser stadsbyggnadskontoret att studera detta i det fortsatta arbetet.

- Dagvatten

Stadsbyggnadskontoret anser att stadens dagvattenstrategi ska följas så långt det är möjligt. Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten begränsas dock av att marken till stor del består av berg och relativt täta jordar. På grund av att gården är helt underbyggd i kv A är omhändertagande eller fördröjande av dagvatten svårt i detta kvarter. Alla kvarterens gårdar kommer dock att innehålla växtlighet dit åtminstone en del av dagvattnet kan ledas.

- Övrigt

Stadsbyggnadskontoret anser att miljöförvaltningens önskemål om ett provtagningsprogram för kvicksilver och en plan för genomgång av byggnaderna bör tas fram av Locum.

Stadsbyggnadskontoret anser att det är mycket viktigt att den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i västra delen kan användas för att tillgodose stadens behov av äldreboende, förskola och studentbostäder samtidigt som bebyggelsen skyddas. Flera av byggnadernas ursprungliga planlösningar har byggts bort i olika etapper. Stadsbyggnadskontoret anser att det är önskvärt att stadsmuseiförvaltningen gör en inventering av byggnadernas olika kulturhistoriska värde inuti innan man lägger generella bestämmelser om att ursprungliga planer och äldre fast inredning ska bevaras. Stadsbyggnadskontoret avser att precisera bestämmelse om att nya entréer får tas upp. Det är angeläget att detta kan ske ur tillgänglighetssynpunkt och när markens höjder ändras är det en nödvändighet. Viktigt är dock att nya entréer anpassas till byggnadens kulturvärden.

Marken där kulturlokaler föreslås, i direkt anslutning till Vasaparken, ägs av Locum. Stadsbyggnadskontoret anser att kulturförvaltningens positiva gensvar på detta förslag är mycket intressant och uppmanar till samarbete mellan Locum och Kulturförvaltningen. Stadsbyggnadskontoret anser att det är viktigt

att behålla planområdet intakt så att kopplingen mellan Sabbatsbergsområdet och Vasaparken finns inom detaljplaneförslaget. Att dela planen och undanta kulturbyggnaden och "studiefremjandehuset" ur detaljplanen vore mycket olyckligt för området som helhet. Avsikten är att fånga upp inriktningen för kulturbyggnaden i detaljplanen för att i ett senare skede kunna göra justeringar utan att upprätta en ny detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret och markägaren i kv A, Anders Bodin förvaltning, har upplevt en efterfrågan på större lokaler för en livsmedelsbutik i denna del av Vasastaden då flera av de befintliga butikerna i närområdet är "trångbodda" och avser därför att gå vidare med planerna på en livsmedelsbutik i kv A.

Stadsbyggnadskontoret anser att information om aktuell detaljplan har funnits tillgänglig på ett bra sätt. Handlingar, modell och illustrationer har funnits att ta del av i stadsbyggnadskontorets visningslokal "fyrkanten". Handlingar och illustrationen har också funnits tillgängliga på Norrmalms stadsdelsförvaltning och på internet, på stadsbyggnadskontorets hemsida. Information om samråd har skickats via brev till sakägare enligt fastighetsförteckning, annonserats i "Vi i Vasastaden" och affischering har skett på portar i området och i angränsning till planområdet. Stadsdelsnämnden har haft tema Sabbatsberg i samband med öppet sammanträde där stadsbyggnadskontoret redovisade förslaget. Stadsdelsnämnden annonserade också om denna temakväll i "Vi i Vasastaden".

Stadsbyggnadskontoret avser att tillsammans med berörda, uppfylla de plantekniska och genomförandetekniska synpunkterna så långt det är möjligt.

2. Hur programsamrådet bedrivits

Programsamråd om förslag till program för Sabbatsberg hölls under tiden 11 april- 9 juni år 2000. Samrådsmöte ägde rum torsdagen den 4 maj 2000 i hörsalen på Finska Äldrecentrum inom programområdet. Närvarande var ca 40 personer. Inför samrådsmötet annonserades en inbjudan till programsamråd i svenska Dagbladet och i Dagens Nyheter, den 27 april 2000. Brev med inbjudan till samråd skickades till sakägare och andra berörda enligt fastighetsförteckning. Programförslaget fanns utställt under remisstiden i "fyrkanten", Tekniska nämndhuset med programkarta, programbeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning samt tillhörande illustrationer och modell. Programförslaget fanns också tillgängligt på Norrmalms stadsdelsförvaltning och på stadsbyggnadskontorets hemsida.

Stadsbyggnadsnämnden godkände ett slutligt program i juni 2001. Programmet har sedan dess funnits tillgängligt på stadsbyggnadskontorets hemsida under (under "Aktuella planprojekt", "större projekt", "Sabbatsberg").

3. Hur plansamrådet bedrivits

Plansamråd för Sabbatsberg 23 mm hölls under tiden 22 september – 5 november. Samrådsmöte ägde rum måndagen den 11 oktober 2004 i

Klockhuset, Sabbatsbergsvägen 22. Närvarande var ca 80 personer. Inför samrådsmötet annonserades en inbjudan till plansamråd i "Vi i Vasastan" 25 sept-1 okt 2004. Affischer med inbjudan till samråd sattes upp i portar inom och i angränsning till planområdet. Brev med inbjudan till samråd skickades till sakägare och andra berörda enligt fastighetsförteckning. Planförslaget har funnits utställt under remiss- och samrådstiden i "fyrkanten", Tekniska nämndhuset med plankarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning samt tillhörande illustrationer och modell. Planförslaget har också funnits tillgängligt på stadsbyggnadskontorets hemsida (under "Aktuella planprojekt", "Norrmalm", "Sabbatsberg 23") och Norrmalms stadsdelsförvaltning.

4. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen framför synpunkter rörande samlokalisering av förskola och bostäder. Med den förhållandevis höga exploateringen och förslagets möjlighet att inrymma förskolor på varje gård finns risk för konflikter avseende användning av bostadsgårdarnas friyta. Länsstyrelsen anser att det vore önskvärt att klara ut denna fråga i samband med planläggningen så att tillräckliga ytor säkerställs för barns utomhusvistelse. Byggnaden med beteckningen RS2 (studiefrämjandehuset) får inrymma förskola. Länsstyrelsen anser att bestämelseområdet E2 bör beskrivas i planhandlingarna vad som kan inrymmas och om en samlokalisering med förskola fungerar. Samlokaliseringen ökar även fläktbuller vilket bör beaktas så att bebyggelsen inte blir olämplig ur bullersynvinkel.

Länsstyrelsen framför synpunkter angående formalia, att det i planen inte regleras närmare vilken användning som är lämplig inom område med beteckningen Q, men finns beskrivet i planbeskrivningen att användningen inte får vara störande för omgivningen. Länsstyrelsen förutsätter att användningsbestämmelsen Q omfattas av planens bestämmelser angående störningsskydd.

5. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndighetens yttrande berör detaljer i genomförandebeskrivningen under rubriken fastighetsrättsliga frågor.

6. Sakägare och boende

Med hänsyn till att personnamn inte får publiceras på internet finns namnen på de personer som lämnat skriftliga synpunkter i en särskild bilaga som tillhör remiss- och samrådsredogörelsen, när den finns att tillgå i pappersformat.

70 personer, de flesta boende i närområdet till Sabbatsberg, har framfört synpunkter i ett gemensamt brev med rubriken ”Kallelse, Stoppa eller ändra planerna på nybyggnation i Sabbatsberg!”

De anser att en massiv förtätning i ett av innerstadens mest tätbefolkade områden sker på bekostnad av ett grönområde och att detta är en förkastlig idé. De tycker att Dalagatan idag präglas av att eftermiddags- och kvällssolen når ner på gatan och trottoarerna och att om man bygger en hög mur av husfasader utmed Sabbatsbergssidan, så kommer solen endast att nå ner till gatan en kort stund mitt på dagen. De anser att funktionalismens idéer om luft, ljus och rymd mellan byggnaderna skulle få vara vägledande för planerna på eventuella nya byggnader i Sabbatsbergsområdet och framför att Eastmaninstitutet är ett bra exempel på funktionalismen. De påpekar att bristen på parkeringsplatser i närheten av och utmed Dalagatan idag är mycket stor och de anser att detaljplaneförslaget innebär att det blir färre parkeringsplatser per person i området. De anser att om man bygger enligt det aktuella förslaget förvärras buller- och avgasproblem avsevärt och trafikmängden till och från området ökar. Dalagatan korsas dagligen av skolbarn från Adolf Fredrik skola och Lilla Adolf Fredriks skola. Risken för trafikolyckor ökar och hela området skulle bli alltför tätt bebyggt, befolkat och trafikerat. De anser vidare att man inte löser bostadsbristen genom att bygga på grönområden i innerstaden utan att fler bostäder kan byggas på många andra ställen i Stockholm med förorter. De tycker att förutom bostäder har det insmugit sig ytor på drygt 6000 kvm för lokaler, bland annat en livsmedelsbutik, vilket de tycker är anmärkningsvärt. De anser att det inte finns något behov av fler stora livsmedelsbutiker i Vasastaden. Det skulle också innebära en kraftig ökning av tung trafik med lastbilar. De kräver att politiker och tjänstemän tänker om beträffande planerna på eventuell nybyggnation på Sabbatsberg och att om området alls ska exploateras så måste det ske på ett mycket varsamt sätt och i en betydligt mindre omfattning än i detaljplaneförslaget.

31 personer har framfört synpunkter i ett gemensamt brev med rubriken ”Angående förslag till detaljplan Sabbatsberg 23 mm S-dp 2002-17085-54”

De anser att indragningen av bebyggelsen mot Dalagatan bör göras i sådan storleksordning att träden utmed gatan kan bevaras, 10-12 m istället för som i förslaget 4 m för att stämma med stadsbyggnadsnämndens beslut i december 2002. Även om träden sågas ned bör nivån på indragningen inte minska. De skriver att de vid programsamrådet ansåg att en kraftfull indragning av de nya byggnaderna var deras viktigaste krav för att minska problem med höga ljudnivåer, ljuset som försämras och luftföroreningarna. De anser vidare att det verkar som man beräknar att Dalagatans framtida ökning av trafik och luftföroreningar skulle komma att orsakas av enbart de tänkta 490 bostäderna. Trafiken och dess miljöeffekter måste bedömas med tanke på hela stadens framtida expansion av bostäder och funktioner. I

miljökonsekvensbeskrivningen står det att den nya bebyggelsen och trafiken längs Dalagatan inte skapar någon risk för överskridande av miljönormer för luftkvaliteten, samtidigt står det att för de nya lägenheterna bör luftintag om möjligt inte placeras mot Dalagatan. De anser att huset mot Dalagatan, kv A, bör sänkas till 6 våningar i enlighet med stadsbyggnadskontorets programförslag. Att kv A:s fasad mot Dalagatan är alltför lång och kompakt vilket bör mildras genom att förlänga Observatoriegatan in i det nya området.

Brf Nebulosan 19

Bostadsrättsföreningen tycker att förslaget i huvudsak är väl avvägt vad avser behovet av nya bostäder kontra bevarandet av grönområden. De finner också förslaget betoning av stenstadens kvartersindelning och urbana stadsrum vara positivt för området. De har invändningar mot att bebyggelsen endast är indragen 4 m mot Dalagatan och tycker att byggnaderna ska dras in ytterligare 4-6 m, totalt 8-10 m. De tycker att Dalagatan idag utgör en solig och ljus gata till skillnad från dess parallellgator. Sabbatsbergsområdets moderna sjukhusbyggnader är visserligen estetiskt anskrämliga men de ligger indragna en bit från Dalagatan vilket ger ljus och luft. De anser att höjden på byggnaderna borde anpassas nedåt, exempelvis genom att minska antalet våningar. Dalagatan bör på så sätt kunna behålla sin nuvarande karaktär av solig oas, samtidigt som endast ett mycket litet antal lägenheter försvinner.

Brf Planeten 234

Bostadsrättsföreningen vänder sig generellt inte mot att bygga lägenheter i Sabbatsbergsområdet men framför att det är viktigt att utformningen görs på ett sådant sätt att grönskan och luftigheten bevaras och att närmiljön inte försämras för de boende i området. De vill att huskropparna mot Dalagatan dras in ytterligare ett antal meter för att säkerställa att träden kommer att överleva och för att ge eventuella nyplanteringar samma möjligheter. Indragningen är endast 4 m och det räcker inte för att bevara de gamla uppvuxna träden. De vill under inga omständigheter att husen byggs högre än befintliga hus på andra sidan av Dalagatan, ej heller att fasadhöjden blir högre än befintliga hus. När det gäller fasadens längd upplever de den som dominerande och tråkig och föreslår att man bryter upp den, kanske genom att låta Observatoriegatan fortsätta in i området. De kräver att det ritas in minst en parkeringsplats per lägenhet som byggs. De vill få information om hur torgbildningen mellan Observatoriegatan och Kungstensgatan ska lösas och vill understryka att det är helt nödvändigt att en sådan yta skapas. De skriver att de inte inbjudits till samråd utan fått information från medlemmar om att anslag funnits på utsidan av några portar. De kräver att protokollet från samrådsmötet skickas till dem.

Brf Tegnér

Bostadsrättsföreningen anser att kv A är en synnerligen okänslig byggkropp 4 m från Dalagatan och att den bör dras in från Dalagatan så att de gamla uppvuxna träden får stå kvar. De vill att Observatoriegatan ska fortsätta in i Sabbatsbergsområdet så att stadsbilden vävs ihop och den långa fasaden bryts upp och blir omväxlande istället för den fula låda som föreslagits. De anser att Observatoriegatans förlängning också skulle innebära att få ljus och luft samt mindre buller. De anser att hushöjden i kv A ska sänkas någon våning så att den harmonierar med befintlig bebyggelse på andra sidan Dalagatan. De anser att riktvärdena för trafikbuller som anges i miljökonsekvensbeskrivningen talar för att dra in och förändra byggnationen.

Boende på Dalagatan 32

Han anser att man inte öppnar upp mot Vasaparken utan att detta är en bluff för att dölja att man bygger mer nära parken. Han anser vidare att det finns andra sätt att exploatera ett område som tex St Eriksområdet på Kungsholmen med varierande bebyggelse i form och storlek. Han tycker att Anders Bodins köpekontrakt borde vara en offentlig handling. Han anser att den nya bebyggelsen är högre än den befintliga längs Dalagatan i modell och ritningar. Han är inte emot utbyggnader men anser att bara för att han bor i innerstaden ska han inte behöva se allt fler gröna plättar försvinna och ett ökande av trafikrörelser, mer buller och avgaser. Han tycker förvaltningarna ska säga att de inte beaktar övriga boende i respektive område, utan in med så mycket som möjligt på minsta område, så länge stadens förvaltningar gör en ekonomiskt fördelaktig affär på kort sikt.

Boende på Kungstensgatan 69

Hon ifrågasätter om antalet parkeringsplatser räcker, nytillkomna mot antalet borttagna. Hon tycker det är trafikkaos redan idag. Hon anser att fasaden ska dras in ytterligare från Dalagatan och skriver att stenökenprofilen är omodern.

Boende på Dalagatan 22

Hon ifrågasätter om antalet parkeringsplatser räcker, nytillkomna mot antalet borttagna. Hon tycker det är trafikkaos redan idag. Hon anser att fasaden ska dras in rejält från Dalagatan och att det ska göras träd och lufthål. Hon skriver att stenökenprofilen är gammalmodigt tänkande.

Boende på Observatoriegatan 22

Han tycker att fler bostäder behövs men att exploateringen måste anpassas så att både nya och nuvarande boende kommer att trivas. Han tycker kvarteret mot Dalagatan är en omänsklig koloss och strider mot detta och bör sänkas och flyttas längre in i området så att ljuset har en förutsättning att tränga igenom. En exploatering som i St Eriks sjukhusområde tycker han är en god förebild. Han anser att trafiken kommer att öka drastiskt och att de beräkningar som är gjorda är helt missvisande. Han tycker samrådsprocessen ger ett skendemokratiskt intryck eftersom det vid samrådet redovisas vilka exploatörer som ska få vilka lägenheter, ger ett starkt intryck av att allt redan är bestämt. Han anser att processen måste göras om så att de beslutande i större utsträckning får ta ställning till ett förslag som har en rimlig förankring bland medborgarna och som är mer förutsättningslös när synpunkterna ska inhämtas.

Boende på Dalagatan 34

Han anser att inflyttningen till Stockholm inte ska underlättas genom att offra de få fria ytorna i staden och genom att förtäta dessa med ny bebyggelse. Spara de få fria ytorna åt kommande generationer. Han tycker inflyttningen ska ske genom bebyggelse av ytterområden.

Boende på Dalagatan 32

Han anser att den tilltänkta förtätningen av östra Sabbatsbergsområdet utgör ett kraftigt ingrepp i en särpräglad stockholmsmiljö som medför nackdelar för honom själv och andra boende i de motstående husen vid Dalagatan. Med hänsyn till hur förslaget nu är disponerat och utnyttjat finner han det inte rimligt att hävda att förtätningen inte bör komma till stånd. Han anser att det föreliggande förslaget till detaljplan förefaller på det hela taget välmotiverat och respektingivande. Han framför att det skulle vara mer tillfredsställande, också för trädplanteringen, om kv A:s fasad mot Dalagatan kunde flyttas tillbaka till den linje som huset Dalagatan 9 har. Han anser att den nya bebyggelsen längs Dalagatan präglas av en storskalighet som är främmande i miljön och önskar att denna storskalighet dämpas med arkitektoniska medel. Det som beskrivs i planbeskrivningen om kvalitetsprogram för områdets yttre gestaltning tycker han ger förhoppning om att detta önskemål kan beaktas i det fortsatta arbetet.

2 Boende på Kungstensgatan 62

De anser att kallelse till programsamrådet inte gick ut på ett rimligt sätt, att inga brev skickats till sakägare, att samrådstiden låg i början av sommarens semestertid och att ingen utställning på bibliotek eller annonsering i dagspress

förekom. De undrar hur deras synpunkter beaktades och ifrågasätter återkopplingen av dessa. De anser att kallelse till plansamrådet inte gick ut på ett rimligt sätt, att inga brev skickats till sakägare, att samrådstiden delvis låg under höstens skollov och att ingen utställning på bibliotek eller annonsering i dagspress förekom. Några anslag sattes visserligen upp på portarna i angränsande kvarter men redan efter några timmar var dessa nedrivna. De anser vidare att handläggaren varit osedvanligt svåränträffbar, avvisande, arrogant och totalt saknat intresse av att samråda. De kräver att de samråd som hållits ska ogiltigförklaras och att hela planprocessen görs om från början, inklusive programarbetet. De kräver att de demokratiska idéerna omsätts i det praktiska arbetet med ett nytt detaljplaneförslag. De framför att de inte kan acceptera att viktiga beslut fattas på grundval av fusk med de spelregler som måste följas. De anser att 1800-talsbebyggelse in i Sabbatsbergsområdet är befängt. 1800-talets byggnadsstil med massiva, mörka, slutna kvarter förkastats av alla klarsynta stadsplanerare. De anser att det största felet i hela detaljplaneförslaget är kv A som de anser innehåller en mycket hög och massiv byggnadsvolymer utmed Dalagatan. De menar att kvarteret utformats så att det nybyggda kvarteret i viss mån får eftermiddags- och kvällssol på bekostnad av de lägenheter som finns utmed Dalagatan idag. De tycker man kan vända på tanken så att kv A får lägre bebyggelse mot Dalagatan och högre mot öster. De tycker St Eriksområdet är ett bra exempel på detta. De hävdar att den satta höjden på kv A måste vara ett misstag som beror på felräkning och måste rättas. De anser att en mycket större bevarandegrad måste kunna uppnås för de befintliga träden och att det är oacceptabelt att 100 träd ska avverkas. Att flera nya träd ska planteras är inte godtagbart. De anser att inga nya träd kan inom överskådlig tid ha en chans att växa till sig och uppnå samma volymer som de befintliga träden.

Boende på Torsgränd 3

Han tycker att endast behörig trafik ska tillåtas genom området. Han befarar köer och genomfartstrafik på Torsgränd, en genväg för söder- norrtrafik och tvärtom. Han efterlyser mer information om planerad breddning av Torsgränd. Han tycker att det föreslagna bostadshuset vid Dalagatan kan utföras längre in och mjukare.

Boende på Torsgränd 3

Hon efterlyser mer information om det nya gatunätet i den östra delen. Hon undrar om murarna försvinner längs Torsgränd. Hon lägger in en protest.

Boende på Torsgränd 9

Hon vill inte att Torsgränd ska bli mer trafikerad eller bli genomfartsled. Dels för att garaget vid Torsgränd, nära Torsgatan, har trångt om plats för utfart och infart. Dels för att det finns många barn på de olika dagisavdelningarna vid Torsgränd. Hon vill bevara grönt och natur, andningshål i storstaden.

2 Boende på Dalagatan 30

De har förståelse för behovet av nya bostäder i Stockholms innerstad och att man behöver ta i anspråk de områden som är möjliga att bebygga. De vänder sig dock mot utformningen som de anser borde anpassas till områdets karaktär och de redan boendes närmiljö. De tycker att det är märkligt att man öppnar upp de planerade kvarteren mot väster för att få ljus och rymd samtidigt som man föreslår en 100 m lång och 7 våningar hög mur som utestänger ljus och rymd för dem som redan är boende. De tycker man bör dra in fasaden från Dalagatan så att man kan bevara de befintliga träden. De tycker man bör dela upp fasaden och sänka byggnadshöjden markant så att de boende på Dalagatans östra sida får behålla något av ljuset.

Locum

Locum anser att det är svårt att få förklaringar vad östra/västra området innebär och var östra/västra gatan och parkgatan ligger. De ställer sig frågande till kulturbyggnaden, att den ska gestaltas som en publik byggnad i park, anser Locum ej vara ett arkitekturbegrepp. Locum kritiserar att stadsbyggnadskontoret inte i detaljplanen visat på lösningar för hur transporter, angöring och parkering för sjukhuset ska fungera. Samrådsmaterialet redovisar inte hur gränsen mellan sjukhusets fastighetsgräns och lokalgatorna ska lösas med sjukhusets nuvarande verksamheter. Locum föreslår att gränsen för detaljplaneområdet inte omfattar hela gatan utan läggs i de planerade gatornas körbana. Locum anser att det föreslagna torget utmed Dalagatan inte svarar mot detaljplanens intentioner att låta stenstaden gå in i Sabbatsbergsområdet. Då infarten till Sabbatsbergs Närsjukhus inte regleras av denna detaljplan anser Locum att ytan inte kan ingå i detaljplanen. Med torgförslaget går Locum miste om möjlighet till framtida byggrätter. Locum kan inte acceptera placeringen av den tekniska anläggningen mellan studiefrämjandehuset och Vasaparken på Locums fastighet. Locum förordar en annan planbestämmelse för Finska Äldrecentrum än den som tidigare överenskommits, vilket innebär bostäder istället för studentbostäder. Locum förordar en annan planbestämmelse för Eastmaninstitutet, vilket innebär vård istället för användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden.

Locum har synpunkter på texten i miljökonsekvensbeskrivningen angående avsnittet om genomförande; att byggtrafik ej ska vara tillåten på Olivecronas väg, att ambulanser ska ha fri in- och utfart på Olivecronas väg ut på Dalagatan, att parkering för entreprenörer ej är tillåten på sjukhusområdet. Locum anser att

avsnittet om trafik och transporter ska kompletteras med att all kanstensparkering inom detaljplaneområdet är besöksparkering. Locum anser att det inte framgår av samrådshandlingarna var gränsen mellan gata och fastighet går.

Anders Bodin Förvaltning AB

Anders Bodin Förvaltning äger marken för planerade kvarter A och har inkommit med plantekniska synpunkter på plankartan, planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen avseende kvarter A. Synpunkter på plankartan; att lokaler inte *ska* inrymmas i bottenvåning utan *får* inrymmas i bottenvåning, att högsta byggnadshöjd bör ändras till ca 0,3 m högre än i detaljplanen, att bjälklaget på gården *lokalt* ska klara ett jorddjup på 0,8 m på gård, ej över hela gården. Vidare framförs synpunkter att balkonger ska få sticka ut mer över gata, att tillåten takvinkel bör vara större, att våningsantalet inte stämmer i kvarterets nordvästra del, att husdjupen bör vara bredare än vad detaljplanen anger.

Besqab

Besqab har av staden anvisats mark i del av planerade kvarter B och har inkommit med plantekniska synpunkter avseende plankartan i denna del. Synpunkter framförs; att våningsantalet inte stämmer mot Eastmanvägen, att lokaler inte *ska* inrymmas i bottenvåning utan *bör* inrymmas i bottenvåning mot Eastmanvägen.

Riksbyggen

Riksbyggen har inkommit med plantekniska synpunkter avseende plankartan i södra delen av kv B samt synpunkter på genomförandebeskrivningen. Synpunkter framförs på plankartan; att utbredningen av översta våningen i söder mot Olivecronas väg är för liten, att läge på terrassen mot gården inte helt stämmer, att trapphusen behöver sticka upp och bryta terrassen, att höjden på gården måste vara minst + 25,6. Synpunkter framförs att lokaler inte *ska* inrymmas i bottenvåning utan *får* inrymmas i bottenvåning mot Olivecronas väg. Synpunkter framförs på genomförandebeskrivningen att det står att "tillgängliga ytorna för etablering är starkt begränsade" De framför att det är viktigt att detta löses på ett tillfredsställande sätt i och med att utbyggnadsordningen bestäms. Vidare framförs synpunkter att lokalt omhändertagande av dagvatten på gården inte kan åstadkommas i kv B då delar är underbyggda eller består av berg och har krav på att bevara befintliga träd.

Folkhem

Folkhem ställer sig positivt till idén att låta innerstadens kvartersformer utvecklas in i området. Denna struktur ger förutsättning för bra bostäder som får tillgång till tyst sida mot en grön gård. För att ge möjligheter till en livlig stadsmiljö, är Folkhem positiv till lokaler i gatunivån mot de större gatorna. De tycker detaljplaneförslaget medger rimliga hushöjder, en bra avvägning mellan strävan att skapa bostäder till många, samtidigt som gårdarna blir luftiga med god solbelysning. För ett genomförande av kv B hoppas Folkhem på ett omgående beslut om ny plats för förskolan Kastanjebacken. Folkhem har av staden anvisats mark i del av planerade kvarter B och har inkommit med plantekniska synpunkter avseende plankartan i denna del. Synpunkter på plankartan att plushöjderna på gården behöver höjas för att ge möjlighet till tillräckligt jorddjup över garage, att byggrätten för garage i norra delen av kvarteret behöver vara något större, att uthus och låga vindfång bör tillåtas på gårdens pricksmark i planen, att de två träden på gården som inte får fällas, bör få fastställt ett skyddsområde under byggtiden. Folkhem ser med tillförsikt fram mot sitt bidrag till att skapa en av Stockholms bästa stadsmiljöer.

7. Övriga intresseföreningar m.fl.

Sveriges Hembygdsförbund

Sveriges Hembygdsförbund är hyresgäster i Klarahuset. De är positiva till ambitionerna att förlägga ny bostadsbebyggelse i den östra delen och utöka grönyrtorna i den västra delen där den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen finns. De anser den planerade barnstugan (ingår ej i aktuell detaljplan) är olämpligt placerad och att man bör använda platsen på grunden av fd ångpannecentralen. De anser att för att arbetsplatserna ska kunna fungera i den västra delen behövs möjligheter till lastning och lossning samt parkering. Lastning och lossning anser de kan tillgodoses på ytan mellan Klarahuset, Nicolaihuset och kyrkan. Sveriges Hembygdsförbund föreslår att ett parkeringsgarage kan studeras om det kan placeras i befintlig källare till ”fd ångpannecentralen”.

Studiefrämjandet

Studiefrämjandet framhåller att det måste finnas två handikapplatser och två platser för varustransporter vid ”Studiefrämjandehuset”. De framför att de har luftintag vid norra sidan av huset och att de inte vill att det placeras eventuell kylanläggning för konstfrusen bana då de är oroad för eventuella utsläpp av farliga gaser.

Remissinstanser

Gatu- och fastighetskontoret

Gfk har varit med och utvecklat detaljplaneförslaget och ställer sig positiva till att området exploateras. Ett u-område saknas för elnätstation och för kulvert i områdets västra del. De kommunala gatorna i områdets västra del bör ändra huvudmannaskap så att de istället blir enskilda. Gatu- och fastighetskontoret anser inte att planbestämmelserna med benämning BH1 skall vara tvingande för utrymmen i bottenvåning med undantag från handel och kontor längs Dalagatan. Bestämmelserna bör istället utformas så att handel och kontor tillåts. Den del av byggrätten i kvarter C som är beläget på markytan som idag utgörs av finskt äldrecentrums lågdel ägs av Locum. Eftersom Staden och Locum inte kommit överens om köp för ovannämnda område är det osäkert om markbiten kommer att exploateras. Vidare anser gatu- och fastighetskontoret att fastighetsgränserna i områdets västra del bör placeras ett par meter utanför byggnaderna för att förenkla framtida underhåll.

Stadsdelsnämnden

Stadsdelsnämnden godkänner i huvudsak stadsdelsförvaltningens yttrande och anför därutöver att det är viktigt att det bland de 490 lägenheterna finns lägenheter som är väl anpassade för äldre. Även gemensamma allmänna utrymmen för samvaro bör finnas i området.

Stadsdelsförvaltningen anser att det är bra att så många bostäder kan tillskapas i Sabbatsbergsområdet och att man öppnar upp området mot Vasaparken. Enligt stadsdelsförvaltningen bör det finnas plats för uteserveringar på trottoarer och på torget. Av kostnadsskäl anser förvaltningen det viktigt att det blir trädsorter längs gator som inte växer för fort att de behöver beskäras alltför ofta. De smala gatorna ger ökade driftkostnader när det gäller snöhanteringen.

Förvaltningen anser att man bör utreda alternativ en plats för en parkteater då den försvinner från Vasaparken. Stadsdelsförvaltningen anser att gatorna bör utformas med pausplatser för rullstolsbundna. Parkmiljön i den västra delen bör göras tillgänglig för handikappade. Behövs barnvagnsparkeringsrum i husen. 1,5 cykel i cykelrum per lägenhet är i underkant. Stadsdelsförvaltningen anser att endast en friliggande förskola är ett acceptabelt alternativ till att ersätta en friliggande förskola. Förvaltningen anser att valet står mellan att avstå från att riva Kastanjebacken eller att knäppa på antingen Äppellunden eller Glemmes terrasser. ”Studiefrämjandehuset” behöver större gård för att rymma 4 avdelningar för förskola. Teknikanläggningen för konstisbana kan ej vara på platsen. Stadsdelsförvaltningen meddelar att det finns en överkapacitet på platser i grundskolorna på Norrmalm. Mellanstadieverksamheten flyttar därför

in i Lilla Adolf Fredrik skola från läsåret 05/06. Lilla Adolf Fredrik får sin slöjdundervisning i Adolf Fredriks slöjdsalar istället för som idag i flygeln till Klockhuset som i detaljplaneförslaget avses rivas. Förvaltningen anser att då Crafoords väg öppnas mot Tegnérgatan bör genomfartstrafik undvikas genom att hastigheten dämpas. Stadsdelsförvaltningen förordar att några parkeringsplatser behålls i västra delen samt att det ska finnas handikapparkeringsplatser.

Miljö- och hälsoskyddsämnden

Miljöförvaltningen tillstyrker under förutsättning att följande synpunkter beaktas. Förlusten av naturvärden kompenseras genom skyddsåtgärder och förstärkning av områdets biologiska mångfald genom plantering av blommande och fruktsättande träd och solitära buskar. Bullerskyddsåtgärder och lägenhetslösningar genomförs i enlighet med förslaget. Den förhöjning av ljudnivåerna som nybebyggelsen medför för befintliga bostäder öster om Dalagatan är knappast hörbar. Berörda fastigheter har tidigare erbjudits bidrag inom bullerskyddsprogrammet och har till övervägande del genomfört fönsterisoleringsåtgärder. Det bör uppmärksammas att pub-, restaurang- och caféverksamhet med musik oftast kräver en bättre ljudisolering. Även maxbuller bör beaktas vid beräkning av fasadisolering för god inomhusmiljö. Förutom ljuddämpning i fasader är det viktigt att lokaler för restaurangändamål från början byggs med ett anpassat ventilationssystem. Samtliga lägenheter bör få balkong mot den tysta sidan, ej över 55 dBA. Den tekniska anläggningen för konstisbana torde inte innebära någon större risk för störningar till intilliggande kontor och utbildningslokaler. Det framgår inte av MKB:n om bullerfrågan har utretts med hänsyn till anslutningen av Crafoords väg till Tegnérgatan. Miljöförvaltningen vill påpeka att det är viktigt att den fortsatta upprustningen av parken i västra delen genomförs. Anordningar för att hindra trafik och parkering i parkområdet kan vara nödvändiga. Fler träd bör sparas och ges mer långsiktigt skydd i planen. Fler gräsytor med vildväxande blommande ängsflora kan med fördel anläggas. Miljöförvaltningen anser att skyddsbestämmelse bör införas i planen för frukträden i Kirsteinska fruktträdgården. För trädplantering i kv A är det tveksamt om ett jordtäckte på 0,8 m är tillräckligt. Det kan behövs gropar där mer jord kan fyllas på. Trädplanteringen längs Dalagatan är viktig att den utförs som kompensationsåtgärd för förlusten av "grön utsikt". Dubbelsidig bebyggelse utmed en längre sträcka av Dalagatan medför att halterna av partiklar ökar något jämfört med om husen inte byggs. Någon risk för överskridande av miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft föreligger dock inte. Dagvattnet ska omhändertas i enlighet med stadens dagvattenstrategi. Inför rivning av byggnader bör en genomgång och inventering av farligt och miljöskadligt material göras. Förekomst av PCB i mjuka fogmassor och kondensatorer i gamla lysrör bör uppmärksammas. I sjukhus- och

laboratorielokaler ska risk för förekomst av kvicksilver beaktas. Ett provtagningsprogram för kvicksilver och en plan för genomgång av byggnaderna bör tas fram.

Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen är positiv till förslaget och tillstyrker fortsatt planarbete. Förvaltningen tar inte ställning till förslaget vad gäller fördelning av bostäder mm men ser förslaget om ett torg och att placera kulturlokaler i anslutning till torget som intressant i perspektiv av förvaltningens verksamhetsutveckling under de kommande åren. Frågan om torg och kulturellt inslag bör studeras ytterligare och förvaltningen deltar gärna i en sådan diskussion.

Stockholm Vatten

En plankarta med inritade befintliga och planerade va-ledningar samt erforderligt u-område är bifogat till yttrandet. För att säkra rätten för Stockholm Vatten att nedlägga, underhålla och för all framtid bibehålla befintliga va-ledningar inom markerat u-område (mellan Katarinahuset och Klockhuset) måste servitutsavtal tecknas mellan bolaget och fastighetsägaren/tomträttsinnehavaren. Alternativt kan rätten säkras genom bildande av ledningsrätt. Stockholm Vatten skriver att lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +50m vilket kan innebära att intern tryckstegring erfordras för tappställen över nivån +30m. Sådan tryckstegring bekostas ej av Stockholm Vatten. För att klara va-anslutningarna inom detaljplanen önskar SV överta huvudmannaskapet för delar av befintliga va-ledningar inom fastigheterna Sabbatsberg 16, 22 och 23. Eastmanvägens höjdsättning i detaljplanen innebär att spillvattenanslutningar från Eastmaninstitutet, Studieförfrämjandehuset Kv D och Finska Äldrecentrum måste pumpas till den allmänna va-anläggningen. Sådan installation bekostas ej av Stockholm Vatten. Dagvatten ska hanteras i enlighet med dagvattenstrategin för Stockhols Stad. Stockholm Vatten anser därför att detaljplanens bestämmelser ska kompletteras med texten att; *lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet ska tillämpas.*

Stadsmuseiförvaltningen

Stadsmuséet ser positivt på att planförslaget medger bevarande av den värdefulla kulturmiljön i områdets västra del och anser att planområdets kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse redogörs väl i planhandlingarna. De byggnader som ligger inom den västra delen har i planen skyddsbestämmelser för exteriören, men saknar i planen skydd för interiörerna. Stadsmuséet föreslår att q-bestämmelse; *i byggnaden ska kvarvarande ursprunglig plan och äldre fast inredning bevaras*, tillkommer för interiörerna i Kyrkan, Loftboden, fd

Likboden/vagnshuset, Nicolaihuset, Klarahuset, Katarinahuset, Kontoret (fd Syslslomannabostaden). För Eastmaninstitutet föreslås q-bestämmelse; *i byggnaden ska ursprunglig plan och fast inredning bevaras i entréutrymmen, trapphus och bottenvåningens väntrum*. Planförslagets bestämmelse q3 att nya entréer får tas upp föreslås utgå då den kan vara missvisande. Önskemål om ändrade entréförhållanden kan enligt Stadsmuséet hanteras inom PBL § 3:12. Vidare föreslås att även parken skyddas som kulturhistorisk park med q-bestämmelse och att en vårdplan för grönytor och växtlighet upprättas. För planområdets östra del har förvaltningen ingen erinran mot att bebyggelse uppförs men anser att den planerade bebyggelsen bör utformas som hus i park för bättre anslutning till den intilliggande parkmiljön.

Skönhetsrådet

Rådet tillstyrker planförslaget avseende Sabbatsbergsområdets västra del men avstyrker den östra delen i föreliggande form. Skönhetsrådet anser att planen saknar genuint stadsbyggnadstänkande och att tillräcklig hänsyn till Sabbatsbergsområdets kvalitéer inte tagits. En analys av det befintliga områdets karaktär och historia borde föregått planarbetet. För Skönhetsrådet ter sig rutnätsplanen snarast kvasiantikvarisk, dvs en grafisk föreställning om att de nya kvarteren kommer att likna innerstaden. Det finns dock skäl att tro att dessa kvarter inte kommer att uppfattas som en väl integrerad del av stenstaden. De nya kvarteren har inte inlemmats i den befintliga gatustrukturen och den naturliga koppling som en förlängning av Observatoriegatan hade inneburit har inte utnyttjats. De inlagda kvarteren och gatumönstret förtar de topografiska kvaliteter som finns och som skapar mervärden i stadsbilden. Stenstaden är en produkt av många tiders tillägg och den arkitektoniska gestaltningen skiftar från hus till hus. Även om stadsbyggnadskontoret tydligt arbetat med att få in flera byggherrar och arkitekter i projektet befarar rådet att resultatet inte kommer att bli det eftersträvade. Skönhetsrådet vill hellre se terränganpassad arkitektur i form av lameller eller punkthus och att exploateringen skulle behöva minskas med 1/3. Planterade träd i gaturummen kommer inte att uppväga de uppväxta träd som finns. Skönhetsrådet har i tidigare ärende avstyrkt förslag till detaljplan för förskola. I samband med föreliggande detaljplaneförslag vill skönhetsrådet poängtera att stadsbyggnadskontoret måste planera för förskolor i den nya bebyggelsen. Det är inte acceptabelt att stadens parkmark exploateras för funktioner som borde kunna inkorporeras i andra exploateringsprojekt såsom bostadshus. Alternativ torde vara att bättre utnyttja befintliga lokaler eller uppföra en förskola på husgrunden i västra delen som enligt förslaget ska rivas.

Svensk Handel

Svensk Handel anser att antalet parkeringsplatser är för lite och att det borde tillföras ytterligare 250 platser för boende och ytterligare platser vid etablering av livsmedelsaffär. De föreslår att möjligheterna att etablera ett allmänt tillgängligt Tegnérgarage utreds. De ställer sig tvetsamma till etablerandet av en ”större” livsmedelsbutik. De föreslår att en inventering av närliggande service och en konsekvensutredning av nyetablering genomförs.

Stockholms Livsmedelshandlareförening

Stockholms Livsmedelshandlareförening anser att befintliga dagligvarubutiker är tillräckligt. Mindre och medelstora dagligvarubutiker har fått allt svårare att vidmakthålla sin omsättning och därmed lönsamhet. Förslaget är positivt vad avser tillskapandet av nya bostäder och därmed ett större kundunderlag för befintliga dagligvarubutiker i närområdet. Skulle ytterligare en större livsmedelsbutik etableras kommer de positiva effekterna av nya bostäder och därmed ytterligare köpkraft att försvinna. Fyra ICA och två VIVO butiker räknas upp med adress i omgivningen. Stockholms Livsmedelshandlareförening anser att överlevnaden för dessa hotas och de närboendes service försämras om butiksnedläggelser blir följden av en ny konkurrent i Sabbatsbergområdet. SLHF anser att befintliga dagligvarubutiker i anslutning till Sabbatsberg är av sådant antal och har sådan kvalité att de är bra skickade att försörja planförslagets tillkommande hushåll med dagligvaror.

Fortum Värme

Fortum Värme meddelar att för att kunna planera eventuella ledningsomläggningar med så få driftstörningar som möjligt krävs möten på ett tidigt stadium. Åtgärder i Fortum Värmes anläggningar utförs av Fortum Värme efter beställning och bekostas enligt gällande avtal mellan Locum och gatu- och fastighetskontoret. Det finns planer på utbyggnad av ledningsnätet för fjärrvärme inom planområdet. Fortum Värme har ingen erinran vad gäller produktions- och distributionsanläggningar för fjärrkyla och stadsgas.

Fortum Distribution

Fortum Distribution har befintliga elkablar utmed Dalagatan som måste flyttas om föreslagna träd planteras. I övrigt har Fortum Distribution ingen erinran vad gäller distributionsanläggningar för el.

Banverket

Vid nybyggnad av bostäder invid järnväg ska gällande riktlinjer för buller och vibrationer innehållas. Banverket anser att en bullerutredning bör väga samman vägtrafik- och tågtrafikbuller för att ge en samlad bild av den bullerstörning som de boende utsätts för. Eftersom området är centralt beläget och har goda kollektivtrafikförbindelser kan avsteg från bullerriktvärdena accepteras. Om avstegsfall tillämpas anser Banverket att det är av stor vikt att alla lägenheter verkligen har hälften av rummen mot den tysta sidan där den ekvivalenta ljudnivån inte överskrider 55 dBA. Banverket anser att det är positivt att det planeras för cykelparkering inomhus, att lokalgatorna utformas för gång- och cykeltrafik och att ett separat cykelfält längs Dalagatan är en bra idé.

Stockholms Parkering

Stockholms Parkering anser att en mycket viktig trafik- och parkeringspolitisk målsättning för Stockholms innerstad är att parkering i första hand ska ske på tomtmark. Gatumarken ska i största möjliga utsträckning prioriteras för nyttotrafiken. Det är mot denna bakgrund som bolaget bygger ut antalet nya underjordiska garage i innerstaden. Enligt Stockholms Parkering är 0,5-0,7 p-platser per lägenhet alldeles för lågt och kommer att bidra till att ytterligare försvåra parkeringssituationen på gatumark. Bolaget anser att det är rimligt att bygga åtminstone 1 p-plats per nybyggd lägenhet.

Handikapprådet

Handikapprådet anser att det måste finnas plana ytor framför entréer.

Att även de byggnader som inte berörs av planförslaget bör göras tillgängliga. Handikapprådet noterar med tillfredsställelse att sopsug planeras i kv A och att det kommer att finnas nedkast för hushållssopor i alla entréer. Rådet är negativt inställda till soplösningen i de övriga kvarteren då det blir långa avstånd till soputrymmena, dock positivt att det finns inomhusförbindelse. Man förutsätter att det inte kommer att finnas nivåhinder eller hinder i form av tunga dörrar. Sopsorteringsrum, återvinningsförpackningar ska också kunna lämnas i utrymmen som nås via inomhusförbindelse utan nivåhinder och hinder i form av tunga dörrar.

Stockholms stadsbyggnadskontor, innerstadsavdelningen

Susanne Bäckström

