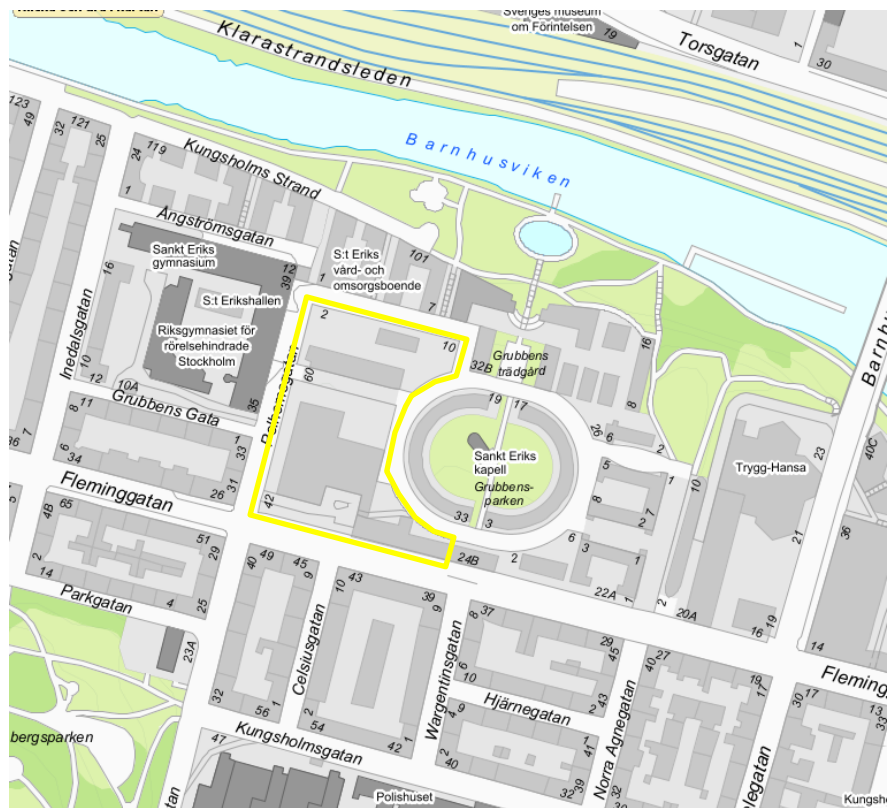


## Granskningsutlåtande Detaljplan för Tegelbruket 4 m.fl. i stadsdelen Kungsholmen, Dp 2016-10001



*Lokaliseringskarta. Ungefärliga planområdet markerad med gul linje.*

### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)

## Innehåll

No table of contents entries found.

## Inledning

### Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en utveckling av tidigare S:t Eriks ögonsjukhus genom att området omvandlas till kvartersbebyggelse för i huvudsak bostäder. Stenstadens och S:t Eriksområdets karaktär och kvaliteter ska tas tillvara samtidigt som dagens planeringsförutsättningar och tekniska krav beaktas. Syftet är även att skapa förutsättningar för att bevara typiska funktioner för området, såsom vårdcentral. Förslaget omfattar två kvarter med blandade funktioner, en mindre paviljong samt bevarande av delar av befintlig bebyggelse mot Fleminggatan. Nya allmänna platser i form av torg, parker och gator föreslås.

### Sammanfattning av granskningen

#### Hur granskningen bedrivits

Granskning för aktuell detaljplan pågick mellan den 22 november och den 20 december 2023. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Granskningsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4, och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annonser om granskning publicerades i lokaltidningen Mitt i Kungsholmen den 25 november 2023.

#### Huvudsakliga synpunkter

Under granskningsperioden inkom det totalt 42 yttranden till stadsbyggnadskontoret. Dessa yttranden berörde framförallt arkitektur, kulturmiljö, klimatpåverkan, dagvatten och miljöfrågor, trafik och parkering samt olägenheter för privatpersoner.

Från länsstyrelsen inkom synpunkter som berörde dagvatten och marköroreningar. Länsstyrelsen delade stadsbyggnadskontorets bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Från andra remissinstanser inkom synpunkter om arkitektur och kulturmiljö, hållbarhet, dagvatten och miljöfrågor, tekniskt försörjning, räddningsinsatser. Från de privatpersoner som yttrade sig under granskningsperioden så inkom synpunkter om förslagets innehåll och utformning, arkitektur, kulturmiljö, klimatpåverkan, olägenhet för grannar, trafik och parkering, totalförsvar samt frågor gällande planprocessen.

## Sammanvägt ställningstagande

Kontoret bedömer att en utveckling av området med bostäder, arbetsplatser, publika lokaler och allmänna funktioner och offentliga ytor är lämplig. Det är positivt att omvandlingen sker på redan ianspråktagen mark i ett centralt läge med god tillgänglighet till kollektivtrafik och service. Kontoret anser det positivt att förslaget har ett blandat innehåll, med funktioner som inte finns i närområdet idag och som i sin helhet kan bidra till levande och trygga miljöer.

Föreslagen struktur tar tillvara både S:t Eriksområdets och stenstadens karaktär samt kvaliteter. I en avvägning mellan att fortsätta med samma planform och struktur som i S:t Eriksområdet eller ansluta området till omgivande stenstadsbebyggelse, bedömer stadsbyggnadskontoret att samma effektiva markanvändning, hantering av allmänna funktioner och tillskapande av parker och torg inte är möjlig enligt den gällande detaljplanens struktur. Planförslaget inordnar sig i stenstadens rytm och bygger vidare på S:t Eriksområdets struktur, karaktär och kvaliteter. Bebyggelsen bedöms utgöra ett hänsynsfullt tillägg till såväl S:t Eriksområdet så som stenstaden. Med hänsyn till detta bedöms eventuell påverkan på lokala kulturvärden vara acceptabel.

Förslagets struktur, täthet, volym och höjd i relation till angränsande S:t Eriksområdet anses motiverad med hänsyn till läget i den centrala staden och eftersom förslagets gatubredd, hushöjder och struktur med slutna kvarter inte anses vara främmande på östra Kungsholmen som helhet. Eventuella olägenheter på omgivningen i form av exempelvis skugga och insyn bedöms därmed vara acceptabel i en innerstadsmiljö.

Stadsbyggnadskontoret anser att ett bevarande av ögonsjukhuset och gatuparkering begränsar områdets utvecklingspotential, varför en rivning av sjukhuset och borttagande av parkeringsplatser är motiverad. Stadsdelens karaktär och kvaliteter bedöms tas tillvara på ett lämpligt avvägt sätt, samtidigt som förslaget bedöms möjliggöra för en ändamålsenlig struktur, en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, en långsiktigt god hushållning med mark, bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagna förändringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

## Föreslagna förändringar

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att:

- Planbestämmelser för storlek av teknisk anläggning justeras.
- Planbestämmelse om takvinkel justeras.
- Felaktig namngivelse i planbeskrivningen justeras.
- Bestämmelse för att möjliggöra föreslagna balkonger mot innergårdarna införs och förtydligas i planbeskrivningen.
- Ett PM förtydligande hantering av markföreningar har tagits fram. Planbeskrivningen förtydligas avseende markföreningar.
- Bestämmelsen avseende villkor för bygglov förknippad med markföreningar justeras. Förtydliganden av bestämmelsen görs i planbeskrivningen.
- Dagvattenutredningen förtydligas.
- Planbeskrivning förtydligas avseende dagvatten och skyfall.
- Bestämmelser för dagvattenhantering på kvartersmark införs.
- Förtydligande höjdbestämmelser på allmänplats införs.
- Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av skyddsrum.
- Förtydliganden avseende eventuell gemensamhetsanläggning och servitut för underjordiska garage.
- Planbeskrivningens avsnitt avseende kollektivtrafik justeras.
- Information om LSS-boende utgår ur planbeskrivningen.

Dessa ändringar bedöms vara mindre revideringar av redaktionell karaktär varpå planförslaget därmed inte bedöms behöva granskas på nytt. I övrigt görs redaktionella revideringar av planhandlingar.

## Sammanfattade synpunkter

Nedan redovisas sammanfattningar av de synpunkter som inkom under granskningen ämnesvis. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. Inkomna synpunkter i ärendet kan återfinnas på stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4.

## Allmänt om granskningen och planprocessen

Flera privatpersoner och föreningar anser att granskningsförslaget inte har utformats efter stadsbyggnadsnämndens yttrande från den 26 maj 2021. Det anmärks att trots byggnaderna har sänkts med en våning är nockhöjder trots allt högre än i samrådsförslaget. Det anses att sänkningen som redovisas i tjänsteutlåtandet som nuvarande nämnd godkänt inte har skett. Stadsbyggnadskontoret anses gå emot den tidigare majoritetens beslut genom att höja bebyggelsen efter beslut om granskning. Nuvarande nämnd anses,

bortsett från tidigare nämndens beslut, och därmed frångått praxis om att inte riva upp tidigare beslut och ställningstaganden. Flera anser att förslaget behöver sänkas ytterligare en våning eller att våningshöjden sänks med en sänkt takfot som resultat.

Några privatpersoner anser att beskrivningen om S:t Eriksområdet som en stadsenklav inte har angetts i tidigare detaljplan eller i ärendet. Några ifrågasätter om man får bryta ut en del av en gällande detaljplan för att göra en ny detaljplan eller ändra beskrivning av området under pågående process.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret anser att medskicken från stadsbyggnadsnämndens beslut efter samrådet har beaktats. Kontoret har i uppgift att väga samman olika aspekter och göra en sammanvägd bedömning utifrån exempelvis politiska medskick och en effektiv markanvändning. I samband med beslut om att godkänna att planförslaget ställs ut för granskning har det beskrivits i tjänsteutlåtandet (2022-12-15) hur kontoret har hanterat de tidigare politiska medskicken och hur förslaget har förändrats sedan samrådet. Kontorets bedömning är att förslaget är väl avvägt utifrån de olika aspekterna som exempelvis en generell sänkning, en upplevd sänkt skala, kulturmiljö samt en effektiv markanvändning.*

*Avseende redovisning av förslaget i tjänsteutlåtandet (daterad 2022-12-15) och förändrade höjder i granskningsförslaget vill kontoret förtydliga att det framgår i tjänsteutlåtandet om den huvudsakliga inriktning som bearbetningen efter samrådet innebär. Beslutet fattades i en pågående process med syfte att godkänna en riktning för projektet, varför förslaget i tjänsteutlåtandet ej var färdigstuderad i detalj och illustrationerna förenklad. Efter godkännandet av föreslagen inriktning har förslaget studerats vidare inför granskning. Trots mindre skillnader mellan tjänsteutlåtandets illustrationer och granskningsförslaget bedöms förslaget följa den huvudsakliga inriktningen.*

*Kontoret informerar om att det inte är ovanligt i planprocessen med förändrade projektrinriktningar i samband med politiska majoritetsförändringar. Detaljplanen hanteras dessutom genom normalt förfarande vilket innebär att en politisk hantering enligt PBL bara behöver ske vid planstart samt antagandet. I Stockholm redovisas majoriteten av planärenden även efter samråd och ibland även inför granskning. I samband med beslut om antagande kommer stadsbyggnadsnämnden ta del av planhandlingar och granskningsutlåtandet, där synpunkter om processen, redovisning inför granskning m.m. redovisas. Politikens slutgiltiga ställningstagande om planens utformning sker vid antagandet.*

*Trots en sänkning med en våning har bebyggelsen generellt försetts med sadeltak samt att höjderna för lokaler, teknikutrymmen, bostäder m.m. studerats mer i detalj. Detta har medfört högrenockhöjder på vissa ställen jämfört med samrådsförslaget. Att sänka ytterligare en våning innebär att använda marken på ett icke effektivt sätt. Samtidigt anser kontoret att höjderna är väl avvägda och att bebyggelsen möter sin omgivning på ett lämpligt sätt.*

*Beskrivning av S:t Eriksområdet som stadsenklav finns nämnt i planbeskrivningen som tillhörde plansamrådet. Under planprocessen har ett tematiskt tillägg till stadens översiktsplan tagits fram, Stockholms byggnadsordning, behandlad av kommunfullmäktige september 2020, som utgör ett planeringsunderlag vilket beskriver olika stadsdelar och deras stadskaraktärer. Till granskningen kompletterades planbeskrivningen med en beskrivning utifrån detta planeringsunderlag.*

*Kontoret informerar om att det är möjligt enligt PBL att ändra en detaljplan efter att en detaljplans genomförandetid har tagit slut. Genomförandetiden för den gällande detaljplanen gick ut 2009.*

## **Allmänt om planförslaget**

Lantmäteriet anser att markanvändningsbestämmelsen E1 bör begränsas ytterligare. Ledningsrätten som belastar området bör få planstöd. Det efterfrågas förtydliganden i planhandlingar avseende garagen och bildande av gemensamhetsanläggningar eller servitut samt förtydliganden avseende bostadsgårdens utbredning på plankartan.

Fastighetskontoret föreslår att planen ska möjliggöra för mindre förskolor och att bestämmelsen bör justeras samt att minsta takhöjd i bottenvåning bör regleras. Planen anses vara för detaljerad i förhållande till planens syfte, ex genom hänvisningar till illustrationer om inte förskolan genomförs.

Miljöförvaltningen anser att förskolegården bör utformas med en variation av olika zoner.

Skönhetsrådet ser positivt på de bearbetningar som har gjorts efter samrådet och tillstyrker planförslaget.

Socialförvaltningen informerar om att gruppbostad enligt LSS inte kommer att genomföras inom detta projekt.

En privatperson önskar att förslaget kompletteras med idrottshall. Några privatpersoner önskar att föreslagen park flyttas till hörnen P O Hallmans gata/Polhemsgatan.

Ett flertal personer är inte negativa till en utveckling av området i sak men majoriteten av privatpersoner och föreningar anser att



föreslagen bebyggelsehöjd och arkitektur avviker i för stor grad från det befintliga S:t Eriksområdet och behöver bearbetas. Några anser att förslaget innebär ett ökat antal av människor i området och utan hänsyn till befintliga boende i området. En privatperson anser att det kommer byggas flera lägenheter än vad som är redovisat i förslaget.

Några privatpersoner framför att förslaget inte motsvarar förväntningarna om att området skulle byggas ut enligt gällande plan med en bebyggelse som anpassas till det befintliga S:t Eriksområdet.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*E-området har begränsats genom en maximal storlek vilket har stämts av med ledningsägare, detta bedöms som lämpligast då det exakta läget inte är fastställt. Förtydliganden görs i planhandlingar avseende eventuella behov av servitut eller gemensamhetsanläggning för underjordiskt garage.*

*Bostadsgårdens utbredning redovisas och beskrivs tydligt i planbeskrivning och behöver inte förtydligas på plankartan. I vidare diskussion med Lantmäteriet efter granskningsperioden har det visat sig att det inte är nödvändigt att reglera schaktningsdjup för ledningsrätten då det ligger under allmän platsmark.*

*Avseende fastighetskontorets synpunkter om illustrationer och detaljeringsgrad anser kontoret att planen regleras på ett lämpligt sätt för att säkerställa planens syfte om bland annat hög arkitektoniska kvaliteter på denna plats. Alternativet till förskolan är centrumändamål, vilket bedöms ändå kunna inrymmas inom ramen för de illustrationer som i huvudsak ska följas. Eventuella avvikelser från redovisad utformning av bottenvåning mot Polhemsgatan bedöms vara liten och kunna möta motsvarande kvalitetsnivå. Avseende förskolegårdens utformning informeras byggaktören då det kommer studeras vidare i kommande projektering.*

*Information om att gruppbostad enligt LSS utgår från projektet noteras och planbeskrivningen revideras avseende detta.*

*Efter samrådet studerades möjligheten till idrottshallen vidare. Efter samtal med andra berörda förvaltningar inom staden bedömdes idrottshallen inte vara möjlig eller genomförbar på denna plats, varför den har utgått. För kännedom informerar kontoret att det inte är möjligt i detaljplanen att reglera organisationsform.*

*Stadsbyggnadskontoret informerar att konsekvenserna av förslaget har redovisats i planbeskrivning och förslaget innebär en avvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen.*



## Arkitektur och gestaltning

Flera privatpersoner och föreningar anser att planområdet ska byggas ut enligt den ursprungliga helhetsplanen för S:t Eriksområdet. Bebyggelsen anses vara för hög, sluten och att gestaltning och färgsättning anses avvika i förhållande till det befintliga inom S:t Eriksområdet. Flera anser att förslaget strider mot PBL 2 kap 6 §.

Majoriteten av privatpersoner och föreningar anser att förslaget behöver bearbetas i huvudsak genom att kvarteren delas upp i mindre delar, höjden på bebyggelsen sänks till fem våningar med sadeltak och att planbestämmelse om takvinkel borde preciseras. Det anses att fasad- ochnockhöjder behöver sänkas. Takfoten på kvarter två ska vara kontinuerlig, utan orangerier för att minska den upplevde fasadhöjden. Färgsättning, taklandskap och uttryck ska harmoniseras bättre med S:t Eriksområdets befintliga karaktär. Innergårdarna borde göras tillgängliga likt Grubbensparken. Några anser att högre bebyggelse skulle kunna placeras närmaste Fleminggatan.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret delar inte uppfattning om att planförslaget strider mot PBL 2 kap 6 §. Förslaget bygger på flera av S:t Eriksområdets kvaliteter och karaktärsdrag. Strukturen tar upp den öst-västliga axel mellan Polhemsgatan och Grubbensparken genom den nya lokalgatan vilket stärker kopplingar mellan områden och in mot Grubbensparken. Genom att platsen kompletteras med bebyggelse bidrar förslaget till att stärka planformen samt upplevelsen av det rektangulära rummet runt Grubbensringen och dess bågformade bebyggelse. Förslaget medför utveckling av parktorgen och ett grönskande gaturum som hänger väl samman med S:t Eriksområdets gröna karaktär. Gestaltningen på ny bebyggelse hämtar inspiration från S:t Eriksområdet, där detaljer och kvaliteter fått influera förslagets arkitektur, vilket bidrar till att harmonisera förslaget med omgivningen. Bebyggelsen bedöms upplevas som ett hänsynsfullt tillägg till såväl S:t Eriksområdet så som stenstaden.*

*Kulörpaletten som redovisas i förslaget är baserad på Stockholmskulörer och genom en inventering av området i samarbete med en färgkonsult. Färgtonen bedöms samspela med S:t Eriks färgton, samtidigt som kvarteren får en egen identitet. Kontoret informerar om att kulörerna förekommer även i delar av S:t Eriksområdet och bedöms inte vara främmande för området eller staden i stort.*

*Att bygga vidare på S:t Eriksområdets planform och struktur fullt ut skulle innebära en utveckling av området med mindre, halvöppna*

*kvarter och flera lokalgator. Detta bedöms ge sämre förutsättningar att hantera buller, skapa bostads- och förskolegårdar av god kvalitet och skulle även ge en större andel hårdgjorda ytor. Föreslagen struktur bedöms medge bättre förutsättningar för en mer effektiv markanvändning och hantering av dagens planeringsförutsättningar samtidigt som områdets befintliga övergripande kvaliteter och karaktärsdrag tas tillvara.*

*Avseende förslag till förändringarna anser Stadsbyggnadskontoret att de bearbetningar som skett sedan samrådet och som presenterades under granskning är lämpliga och visar på en lämplig anpassning mot omgivningen samtidigt som en effektiv markanvändning och god helhetsverkan uppnås. Kungsholmens karaktärsdrag med trappning av bebyggelse som följer topografin ner mot Barnhusviken har utformat kvarterens våningsantal. Bebyggelsen har även anpassats utefter läget i kvarteren där föreslagna höjder relaterar med omgivande bebyggelse. Kvarteren har sänkts en våning i stora delar av kvarteren in mot S:t Eriksområdet för att relatera till denna och bostadsbebyggelsen har försetts med sadeltak.*

*Bebyggelsens upplevda skala har också förbättrats sedan samrådet genom djupare indragna våningar, takform, indelning av kvarteren i mindre husenheter, med en vertikal indelning och variation i takfotshöjd. Kontoret anser att orangerierna stärker denna indelning och variation till skillnad från en enhetlig sammanhängande takfot.*

*Avseende planbestämmelse om takvinkel justeras bestämmelsen med ett intervall närmare redovisade förslag.*

## **Kulturmiljö**

### **Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse**

Stadsmuseet anser det önskvärt ur kulturhistoriskt perspektiv att bevara en mer öppen struktur som bättre samspelar med det befintliga S:t Eriksområdet. Området har inte någon tradition av täta, slutna kvarter då det tidigare bestått av lägre sjukhusbyggnader och att rivningen innebär att kulturhistoriska värden går förlorade. Sjukhusbyggnaden är ovanlig som institution, som modernistisk byggnad i stenstaden samt en viktig årsring i området.

Svenska byggnadsvårdsföreningen anser att planförslaget ska anpassas till den ursprungliga helhetsplanen för området och dess gestaltungsprinciper. Förslagets slutna bebyggelse anses medföra en olycklig skalförskjutning mot befintliga S:t Eriksområdet avseende hushöjd och kvartersstorlek vilket strider mot PBL 2 kap 6 §. Rivningen anses strida mot PBL 9 kap 34 §. Sjukhusområdet beskrivs som "... synnerligen intressant ur ett lokalhistoriskt

perspektiv ...” och en avläsbar årsring i stadsväven. Dessa värden försvinner vilket anses medföra risk för påtaglig skada på riksintresset.

Några privatpersoner och föreningar anser att sjukhusbyggnaderna borde bevaras och anser att förslaget strider mot PBL 2 kap 6§?? samt PBL 8 kap 13 §. Flera anser att förslaget medför risk för påtaglig skada på riksintresset då förslagets avviker i för stor grad från det befintliga S:t Eriksområdet, påverkan på stadssilhuetten och stadens front mot vattnet.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret delar inte uppfattningen att förslaget strider mot PBL 2 kap 6 § eller PBL 2 kap 3 §. Planläggning innebär en avvägning mellan flera olika allmänna och enskilda intressen, exempelvis kulturvärden, en ändamålsenlig stadsstruktur och möjlighet att utveckla bostadsbeståndet. Stadsbyggnadskontoret konstaterar att påverkan på kulturmiljövärden bedöms vara förknippad framförallt med rivning av sjukhusbebyggelsen och avvikelser från till S:t Eriksområdets planform.*

*För att möjliggöra för en ändamålsenlig struktur inom området anser stadsbyggnadskontoret att en rivning av befintliga byggnader så som sjukhusbyggnaden, laboratoriebyggnaden och del av kontorslängan mot Fleminggatan är nödvändig. Delar av bebyggelsen har även sedan tidigare prövats som möjlig att riva i gällande detaljplan.*

*Stadsbyggnadskontoret anser att den befintliga byggnadens form är svår att på ett lämpligt sätt omvandla till bostäder med en god boendemiljö. Dessutom bedömer kontoret att antalet bostäder som skulle kunna tillföras genom en omvandling är färre än vad en rivning av byggnaden skulle kunna möjliggöra. Genom rivning förbättras även förutsättningarna för bostäder inom hela planområdet.*

*Av vikt för stadsrummet är även hur byggnaden möter sin omgivning. Ny bebyggelse kan bidra med en större öppenhet och en mer aktiv bottenvåning som kan bidra till en ökad service, stadsliv och trygghet. Befintlig sjukhusbyggnad har idag slutna fasader mot gatorna och byggnadens nedre våningsplan ligger inte i markplan. Att skapa ett möte mellan byggnaden och omgivande mark som kan bidra positivt till gatumiljön anses svårt utan omfattande ingrepp i byggnadens utformning. En anpassning av byggnaden för bostadsändamål och för att möta omgivande stad skulle därmed innebära en förvanskning av byggnaden.*

*Avseende avvikelse från S:t Eriksområdets planform informerar kontoret att aktuellt planområde till största del inte har genomförts*

*enligt gällande detaljplan och att planens genomförandetid har gått ut. Planförslaget utformas för att hantera mötet mellan stenstadens och S:t Eriksområdets strukturer samtidigt som dagens planeringsförutsättningar kan hanteras. Kontoret anser att föreslagen struktur passar väl in med S:t Eriksområdets planstruktur och bebyggelsens skala relaterar väl mot omgivande bebyggelse.*

*Förslaget bygger på flera av S:t Eriksområdets kvaliteter och karaktärsdrag. Strukturen tar upp den öst-västliga axel mellan Polhemsgatan och Grubbensparken genom den nya lokalgatan. Gatan stärker dessutom kopplingar mellan S:t Eriksområdet och stenstaden samt in mot Grubbensparken. Parktorgen utvecklas och förslaget utformas med grönskande gaturum som hänger väl samman med S:t Eriksområdets gröna karaktär. Gestaltningen på ny bebyggelse hämtar inspiration från S:t Eriksområdet, där detaljer och kvaliteter fått influera förslagets arkitektur, vilket bidrar till att harmonisera förslaget med omgivningen. Bebyggelsen bedöms upplevas som ett hänsynsfullt tillägg till såväl S:t Eriksområdet så som stenstaden.*

*Förslaget har även beaktat dagens planeringsförutsättningar, behov och krav. Nya offentliga torg, park, allmänna funktioner och bostadskvarter med bostads- och förskolegårdar av god kvalitet skapas. Föreslagen bebyggelse utgörs av slutna kvarter till skillnad från befintliga öppna kvarter mot Grubbensringen. Det allmänna rummet ges en offentlig karaktär till skillnad från dagens mer privata utformning och upplevelse av gaturummet. I bottenvåningarna på den nya bebyggelsen skapas därför gott om lokaler av publik karaktär. Dessa bidrar till att göra stadsrummen mellan bebyggelsen mer aktiv och till nytta för allmänheten. Nya arkitektoniska kvaliteter skapas vilka berikar området med funktioner som idag saknas inom området. Förslagets slutna kvartersform bedöms ge bättre förutsättningar för att hantera trafikbuller och bostads- och förskolegårdar av god kvalitet.*

*Avseende PBL kap 9 kap 34 § berör rivning i samband med rivningslov. PBL kap 8 13 § avser förvanskning av byggnader där rivning av byggnader inte betraktas som en förvanskning. Möjlighet till rivning prövas i planprocessen genom en avvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen.*

*Avseende påverkan på riksintresse bedömer inte stadsbyggnadskontoret att förslaget innebär en påtaglig skada på riksintresset vilket även lyfts fram i framtaget kulturhistoriskt konsekvensanalys. Bedömningen delas av Länsstyrelsen som bevakar påverkan på riksintressen under planprocessen.*

## Trafik

### Motortrafik

Flera privatpersoner och föreningar anser att parkeringsbehovet inte tillgodoses. Parkeringsbehovet anses underskattat och kommer att öka jämfört med befintlig situation. Hänsyn borde tas till de boende i området som idag saknar egna garageplatser samt till den gatuparkering som tas bort, vilket kommer att skapa en större brist än befintlig situation. Det anses att parkering till ett flertal av de befintliga husen utan eget garage skulle täckas inom Tegelbruket 4 enligt nu gällande detaljplan. Det låga parkeringstalet anses innebära att en stor del av befintliga boenden kommer att hänvisas till gatuparkering. Förslaget anses strida mot PBL 8 kap 9§ fjärde stycke.

Garageinfarten på P O Hallmans gata anses generera mer trafik förbi skolan och befintlig bebyggelse och bör flyttas till den nya lokalgatan eller Polhemsgatan. Det anses att den befintliga vändplatsen i området är för liten i förhållande till trafikmängd och backrörelser vilket anses problematiskt med de smala gator som planeras. Det föreslås att vändplatsen görs större, att gator breddas och vändplatsen utökas.

Det anses att det inte framgår av planen garagens infartsplacering, hur många gatuparkeringsplatser som tas bort, hur många parkeringsplatser som tillkommer i de nya garagen och om dessa reserveras för boenden och hyresgäster.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget uppfyller kraven enligt PBL avseende hantering av parkering. Boverket beskriver att med lämpligt utrymme för parkering avses att det ska vara lämpligt beläget och tillräckligt stort. I vilken omfattning parkering ska krävas, bestäms i första hand med stöd i någon form av riktlinjer för parkering som kommunen har antagit, alternativt i översiktsplanen. Parkeringstalet har tagits fram enligt stadens riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholm för bilparkering som är beslutat i kommunfullmäktige. Detaljplanen har även varit på remiss och förankrats hos exploaterings- samt trafikkontoret under planprocessen. Områdets läge med mycket god tillgång till kollektivtrafik motiverar ett förslaget p-tal tillsammans med mobilitetsåtgärder. Kontoret informerar om att parkeringstal kommer att följas upp vid bygglov och anpassas om lägenhetsfördelningen då förändrats för att uppfylla stadens parkeringsriktlinjer.*

*Påverkan på antalet gatuparkeringsplatser som tas bort sker i avvägning mot andra intressen. De flesta parkeringsplatser som tas*



*bort finns i huvudsak utmed Polhemsgatan, där det idag finns tvärställda parkeringsplatser vilket är ovanligt förekommande i stadens centrala delar där kantstensparkering är mer förekommande. Genom att parkeringsplatser tas bort, frigörs utrymme för ny bebyggelse. Det allmänna intresset av att utveckla bostäder tillsammans med de stadsmiljöförbättringar som förslaget innebär i form av en förbättrad gatumiljö och närmiljö för boenden och besökare med bland annat bredare gångbanor och förbättrad trafiksäkerhet väger tyngre än att gatuparkering bevaras. Kontoret informerar att de tvärställda parkeringsplatserna utmed Polhemsgatans östra sida huvudsakligen ligger på kvartersmark och saknar planstöd.*

*Stadsbyggnadskontoret delar inte uppfattningen om att de befintliga bostädernas parkeringsbehov skulle tillgodoses inom denna detaljplan. Enligt gällande detaljplan skulle parkering anordnas i angränsande parkeringsanläggning inom andra delar i den detaljplanen. Av gällande detaljplans genomförandebeskrivning beskrivs det hur parkering var tänkt att lösas. Exempelvis beskrivs det att ett garage utmed Kungsholmsstrand även skulle inrymma de av Acronas (tornhusen) och HSB bågformande husens (Grubbensringen) behov av parkering. Det framgår dessutom att genomförande av detaljplanen inom aktuellt planområde var beroende av Landstingets vilja att genomföra detaljplanen. Utifrån detta anser stadsbyggnadskontoret att parkering till de befintliga husen avsågs hanteras i linje med den tidigare genomförandebeskrivning och ska hanterats i samband med beviljade bygglov. Enligt uppgifter finns det inte något avtal mellan markägaren och berörda föreningar om att parkeringsplatser ska anordnas till de befintliga bostäderna vid en framtida utveckling av området.*

*Garagenedfarten har placerats i förhållanden till markhöjderna vid respektive kvarter och effektiva garagelösningar. Enligt trafikutredningen bedöms förslagets trafikstring vara mindre än den som alstrades av den tidigare verksamheten. Garageplacering bedöms därmed inte innebära större olägenheter för omgivningen samtidigt som effektiv användning av marken uppnås.*

*Att förstora vändplatsen eller bredda planerade gator skulle innebära en stor del av det norra kvarteret skulle påverkas med mindre byggrätt och en minskning av antalet bostäder som följd. För att förbättra säkerheten, framförallt för gående, planeras bredare trottoarer. Gatumåttan i förslaget har tagits fram enligt nödvändiga mått sett till gatans funktion, områdets karaktär och i samråd med trafikkontoret. Kontoret anser att möjliggöra för bostadsbebyggelse väger tyngre än intresset att skapa en större vändplats eller bredare gator.*

*Det beskrivs i planbeskrivningen och framtagna trafikutredning att cirka 45-50 parkeringsplatser på gatumark kommer att tas bort till förmån för ny bebyggelse, att parkering till de boende i de nya kvarteren kommer att ske under kvarteren och uppfylla stadens riktlinjer för parkeringstal. Planen ger möjlighet att anlägga ett ytterligare garageplan som skulle kunna styckas av, eller användas av fler än de boende. Detta är dock inte något som detaljplanen kan reglera.*

### **Kollektivtrafik**

Trafikförvaltningen informerar om att framkomligheten för busstrafik på Fleminggatan behöver säkerställas under genomförandet. Trafikkontoret informerar att planbeskrivningens text om kollektivtrafik under planförslaget är inaktuell och bör tas bort.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Byggaktören informeras om att påverkan på kollektivtrafik behöver beaktas under genomförandet. Planbeskrivningen justeras avseende skrivningar om att god plats ges till kollektivtrafik då förslaget inte påverkar kollektivtrafiknätet.*

### **Flygtrafik**

Swedavia informerar om flyghinderanalys och flyghinderanmälan.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Synpunkten noteras och byggaktören informeras.*

### **Tillgänglighet**

Trafikkontoret önskar förtydliganden i planhandlingar avseende maxlutning samt att trottoaren i anslutning till parken breddas.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Endast en befintlig gångbana, intill parken, har en lutning som är mer än fem procent. En tillgänglig, bred, alternativ koppling finns planerad på motsatt sidan om parken framför det norra kvarteret. Lutningen på trottoaren följer den befintliga gatan och går inte att påverka. Avseende måttet på trottoaren på södra sidan av P O Hallmans gata är det mindre, men inräknat med trädgallret är det fria måttet fullgott. Detta är avstämt med trafikkontoret. Med hänsyn till detta behöver inga revideringar göras.*



## Teknisk försörjning

### Dagvatten

SVOA är positiva till att separata dagvatten utredningar för allmänplats, kvartersmark och skyfall tagits fram.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Synpunkten noteras.*

### El/Tele

Ellevio önskar att ytmåttet för elnätsstation ökas till 75 kvadratmeter i som lägst ett garageplan. Ellevio efterfrågar fortsatt dialog och samordning samt informerar om att åtgärder i Ellevios nät utförs av Ellevio men bekostas av byggaktören.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Planbestämmelse om ytbegränsning för e-område för transformatorstation till önskat mått om 75 kvm justeras. Byggaktören informeras avseende kravställning, utförande, kostnader och fortsatt dialog.*

### Energiförsörjning

Stockholm Exergi informerar om samordning vid ledningsomläggningar för fjärrvärme och kyla. Åtgärder i Exergis nät utförs av Stockholm Exergi men bekostas av byggaktören.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Synpunkten noteras och byggaktören informeras avseende kravställning, utförande, kostnader och fortsatt dialog.*

### Avfallshantering

SVOA ser positivt till att det planeras för mobil sopsug men att lösningar behöver studeras vidare och åtgärder kan behöva godkännande av trafikkontoret. SVOA informerar om stadens riktlinjer för avfallshantering och anser att planbeskrivningen bör beskriva kraven för fastighetsnära insamling. Befintlig återvinningsstation på Polhemsgatan behöver omlokaliseras. Det påpekas att buller från mobilsopsug inte har räknats med i bullerutredningen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Byggaktören informeras om nödvändiga funktioner att beakta i den fortsatta projekteringen, om stadens riktlinjer för avfallshantering samt avseende kraven för fastighetsnära insamling. En omlokalisering av återvinningsstationen hanteras utanför*

*detaljplanarbetet och får ske i dialog mellan SVOA och trafikkontoret. Buller från mobilsopsug klassas inte som trafikbuller och beräknas därför inte i en trafikbullerutredning.*

## **Räddningstjänst**

Storstockholms brandförsvaret informerar om faktorer att beakta i den fortsatta projekteringen samt om tillgänglighet och framkomlighet vid räddningsinsatser. Det behöver säkerställas att framkomlighet för stegutrustning är möjlig. Vid slutna innegårdar föreslås Tr2-trapphus.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Kontorets bedömning är att tillgänglighet och framkomlighet för räddningsfordon och räddningsinsatser uppfylls. Exempelvis kan lägenheter utmed Polhemsgatan och nya lokalgatan utrymmas genom uppställning på gatan. Övriga byggnader förses med Tr2-trapphus. Synpunkterna noteras och beaktas i den fortsatta projekteringen vilket kan påverka slutgiltiga lösningar.*

## **Hälsa och säkerhet**

### **Buller och vibrationer**

Miljöförvaltningen anser fläktarna på vårdcentralens tak bör avskärmas och planbestämmelse införs avseende riktvärden för industribuller.

Några privatpersoner anser att buller från väg och järnväg vid Klarastrand kommer att reflekteras mot den nya bebyggelsen och att detta inte framgår av bullerutredningen. En privatperson anser att bebyggelsen utmed Fleminggatan ska behållas för att skydda mot trafikbuller och klara riktvärden.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Avseende fläktar på vårdcentralens tak har dessa tidigare inventerats. Bullerkonsulten konstaterade att fläktarna låter så lite att de inte bedöms behöva tas med i utredningen. Det innebär att gällande riktvärden klaras och planbestämmelse om avskärmning inte behövs. Trafikbullerutredningen redovisar förslagets påverkan på bullersituationer efter utbyggnad av kvarteren. Förväntade trafikflöden i området samt trafiken från både väg och järnväg vid Klarastrand och tagits med i beräkningarna. Resultatet visar att förslaget inte innebär någon skillnad mot dagens situation och att gällande trafikbullervärden klaras för de befintliga kvarteren i norr som ligger närmast Klarastrand. Det framgår även att befintlig bebyggelse klarar gällande trafikbullervärden även vid en rivning av bebyggelsen utmed Fleminggatan.*

## Förorenad mark

Länsstyrelsen informerar om att markföroreningar från tidigare verksamheter inom planområdet kan ha orsakat föroreningar varför utredningar behöver kompletteras för att få en övergripande bild av föroreningssituationen. Det informeras om att planbestämmelsen om villkor för lov endast får användas om det är säkerställt att marken genom avhjälpande åtgärder blir lämplig för sitt ändamål samt att åtgärderna är realistiska och genomförbara.

Miljöförvaltningen efterfrågar förtydliganden avseende markföroreningar och hur de ska tas omhand.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Efter granskning har ett förtydligande PM tagits fram (Viken miljökonsult, 2024) som förtydligar att kända och potentiella föroreningar inom området är vanligt förekommande och dess karaktär innebär att risk för spridning djupt ner i mark eller berg är låg. PM:et redovisar även att den planerade bergschaktning som behövs för bebyggelsen ligger generellt lägre än nuvarande bergsdjup. Detta innebär att större delar av lösa jordmassor kommer att fraktas bort. Där jordmassor inte tas bort provtas dessa och lämnas kvar om de inte är förorenade.*

*Det beskrivs att vidare provtagningar kommer att kunna göras i genomförandeskedet när befintlig bebyggelse har rivits. I samband med planerad nybyggnation och schaktentreprenad kommer en plan för masshantering tas fram och detaljerad provtagning av massor att utföras. Provtagningen ligger till grund för framtagning av en klassningsplan för att massorna ska hanteras korrekt. Denna provtagning och klassificering av jorden kommer även jämföras med framtagna mätbara åtgärds mål för att säkerställa att en god boendemiljö uppnås. Miljöförvaltningen, som har varit delaktig i diskussioner kring dessa kompletteringar, har tillsyn både på schakten som behövs för exploateringen och för provtagning och bedömning av massor. Planbeskrivningen kommer att förtydligas utifrån PM:et.*

*Planbestämmelsen avseende villkor för lov har förtydligats på plankartan och planbeskrivningen i samråd med miljöförvaltningen. Då hanteringen av massor sker genom schaktning och vid behov sanering av mindre jordmassor bedöms åtgärder vara genomförbara.*

*Kontoret anser utifrån detta att föroreningssituationen är tillräckligt utrett och lämpligheten säkerställt i detta skede.*

## Översvämningar och skyfall

Länsstyrelsen lämnar en rådgivande synpunkt avseende översvämningssrisker. Av redovisade alternativ bedömer Länsstyrelsen att alternativ ett, med en skyfallsåtgärd i parken, är mest lämplig att genomföra då den bl.a. ligger inom planområdet. Alternativ tre kan möjligen fungera som tilläggsåtgärd till alternativ ett. Planhandlingarna bör förtydligas så att den slutliga åtgärden finns beskriven och säkerställd inför planens antagande.

Stadsdelsförvaltningen önskar förtydliganden avseende föreslagna växtbäddar då förvaltningen vill att stående vatten i växtbädden undviks. Skyfallslösningar där vatten rinner över till fastigheten Grubbens 3 anses medföra att hela den befintliga trappan och konstruktionen då behöver ses över och erosionssäkras. Den mest robusta lösningen anses vara växtbäddar samt avrinning över fastigheten Grubbens 3. Fortsatt dialog i kommande projektering önskas.

Miljöförvaltningen anser att åtgärder för skyfallshantering behöver säkerställas inför planens antagande.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*De tre olika redovisade förslagen för skyfallshantering bedöms vara möjliga. Alternativ ett med växtbäddar är hanterbart inom planområdet och innebär att planen inte förlitar sig på annan part. Alternativ två med avrinning över fastigheten Grubbens 3 kräver vidare studier samt överenskommelser med tomträttshavaren. Eftersom tomträttshavaren är berörd sakägare ser kontoret det som lämpligast att dessa diskussioner fortsätter vid avslutad planprocess. Vilka åtgärder som ska genomföras regleras i exploateringsavtal, vilket framgår av planbeskrivningens genomförandedel om att byggaktören ska stå för kostnader och genomförande av kvarts- och allmän platsmark. Att det regleras i avtal innebär att en vidare reglering på plankartan inte är nödvändig och ger möjlighet att tillämpa olika alternativ. Det tredje alternativet är ett komplement till något av de andra alternativen vilket förtydligas i planbeskrivningen.*

*Avseende stadsdelsförvaltningens frågor avseende växtbäddarna är dessa planerade att ta omhand regnvatten som även är mindre än motsvarande 100-årsregn. Synpunkten om stående vatten i växtbäddar noteras. Kommande projektering av parken samt dagvatten- och skyfallslösningar kommer att ske i dialog med stadsdelsförvaltningen. Lösningen över fastigheten Grubbens 3 kräver överenskommelser med tomträttshavaren. Skulle denna lösning vara möjlig kommer nödvändiga åtgärder som krävs att studeras vidare i dialog med stadsdelsförvaltningen.*

## Totalförsvar

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) informerar om att ett skyddsrum finns inom planområdet vilket bör beskrivas i planbeskrivningen samt att bevarande och avveckling av skyddsrum hanteras i separat tillståndprocess.

Flera privatpersoner anser att förslaget saknar skyddsrumspplatser för de tillkommande boende. Det informeras om pågående utredningar avseende bland annat civilförsvaret.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Planbeskrivningen kompletteras med information om att det finns ett skyddsrum inom området som ska hanteras. Hantering av skyddsrum och kravställning kring dessa hanteras i separat tillståndprocess av MSB. Detaljplanen hindrar inte möjligheter till skyddsrum. Hur pågående utredningar, utanför denna planprocess, påverkar framtida hantering av skyddsrum är en fråga som inte hanteras i en detaljplanprocess.*

## Miljö- och klimataspekter

### Hållbarhet och klimat

Miljöförvaltningen anser att arkitekturprogrammet bör utvecklas för att vara mer aktivt styrt mot återbruk samt att planen bör möjliggöra för installationer för solenergi på taken.

Svenska byggnadsvårdsföreningen anser att rivningen strider mot miljö kvalitetsmålet om begränsad klimatpåverkan och PBL 2 kap 3§, där planläggning ska ske med hänsyn till miljö och klimataspekter.

En privatperson anser att det saknas en utredning om temperaturreglering. Flera privatpersoner anser att lindallén mot Fleminggatan bör behållas och kompletteras med annan vegetation med hänsyn på bland annat klimatförändringar och ekosystemtjänster.

Flera privatpersoner anser att sjukhusbyggnaden bör behållas och återbrukas. En grupp privatpersoner lämnar ett alternativ förslag till struktur och bebyggelse. Gruppen menar det är möjligt att bevara befintlig bebyggelse och träd samtidigt som en exploatering högre än vad som redovisas i granskningsförslaget uppnås. Det menas att förslaget innehåller flera funktioner som kan bidra till en levande stadsbild som anpassas i högre grad till områdets karaktär. Det lyfts fram att sjukhusbyggnaden skulle kunna omvandlas till andra funktioner och på så vis kan områdets vårdhistoria leva kvar samtidigt som man kompletterar med bostäder.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret delar inte uppfattning att förslaget strider mot miljökvalitetsmålet om begränsad klimatpåverkan och PBL 2 kap 3§. Inom stadsplanering finns det flera aspekter och avvägningar som behöver göras mellan olika allmänna och enskilda intressen för att uppnå en hållbar samhällsomställning. Stadens översiktsplan är viktig för stadens arbete med miljömålen och vidare Agenda 2030. Översiktsplanens stadsbyggnadsmål visar vägen mot en ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar utveckling. Trots att planförslaget innebär en rivning av befintlig bebyggelse, anser stadsbyggnadskontoret att planförslaget kan bidra till att uppnå översiktsplanens stadsbyggnadsmål och bidra positivt till miljömålsarbetet. Detta genom att bland annat bidra till transporteffektivitet och ett ökat kollektivt resande, ökat resande med cykel. Samt tillförseln av nya offentliga platser i form av torg och parker. Planförslaget främjar en blandad användning av området som bidrar till ökad trygghet och skapar nya målpunkter inom området. Planförslaget bidrar till en effektiv markanvändning, en utveckling av bostadsbeståndet samt bidrar till att området anpassas bättre efter klimatförändringar, exempelvis via skyfallshantering samt att föroreningar i mark och byggnader omhändertas.*

*Stadsbyggnadskontoret anser att planförslagets ambition om att i största möjliga mån bevara värdefull bebyggelse uppfylls. För att möjliggöra för en ändamålsenlig struktur inom området anser stadsbyggnadskontoret att en rivning av befintliga byggnader är nödvändig. Delar av bebyggelsen har även sedan tidigare prövats som möjlig att riva i gällande detaljplan.*

*Avseende sjukhusbyggnaden har Region Stockholm omlokiserat sjukhusfunktionen till Hagastaden och fastigheten avyttras. Utifrån förutsättning att sjukhusverksamheten inte finns kvar, har områdets utvecklingspotential med ett bevarade av byggnaden med en alternativ användning av byggnaden behövts vägas mot områdets utvecklingspotential vid en rivning av byggnaden och konsekvenserna av dessa.*

*Huvudinriktningen för en utveckling av området är i huvudsak för bostadsändamål. Byggnadens form bedöms vara svår att på ett lämpligt sätt omvandla den till bostäder med en god boendemiljö. Stadsbyggnadskontoret anser även att antal bostäder som skulle kunna tillföras genom en omvandling är lägre än vad en rivning av byggnaden skulle kunna innebära sett till byggnaden i sig men även dess påverkan på förutsättningarna för hela planområdet. Avseende miljöförvaltningens kommentar om styrning i arkitekturprogrammet mot återbruk har byggnadernas utformning och material behövt anpassats till platsen på ett tydligt och förutsägbart sätt, vilket kan*



*vara svårt med återbruket. Delar av byggnaden, eller material från andra projekt kan vara möjligt att återbruka för kommande bebyggelse men är inget som kan regleras i en detaljplan.*

*Av vikt är även hur byggnaden möter sin omgivning och kan bidra med en större öppenhet och en mer aktiv bottenvåning som kan bidra till ett ökat stadsliv och trygghet. Byggnaden har idag slutna fasader mot de flesta håll. Byggnadens nedre våningsplan ligger inte i markplan. Att skapa ett möte mellan byggnaden och omgivande mark som kan bidra positivt till gatumiljön anses svårt utan omfattande ingrepp i byggnaden. En anpassning av byggnaden för bostadsändamål och för att möta omgivande stad skulle även innebära en förvanskning av byggnaden.*

*Stadsbyggnadskontoret bedömer att samma effektiva markanvändning, hantering av allmänna funktioner och tillskapande av parker och torg inte är möjlig enligt gällande detaljplan, vilket ett bevarande av sjukhusbyggnaden anses i huvudsak innebära. I en samlad bedömning bedömer kontoret att ett bevarande av byggnaden i sin helhet hindrar en ändamålsenlig struktur och begränsar områdets utvecklingspotential, varför en rivning av sjukhuset väger tyngre än bevarandevärdet.*

*Avseende lindarna utmed Fleminggatan bedöms dessa vara svåra att behålla även vid ett varsamt genomförande av planförslaget. Enligt framtagen trädinventering bedöms de nio lindarna ha ett lågt bevarandevärde. Två av de nio träden är unga och därmed lätta att ersätta. De övriga sju vuxna träden har dålig vitalitet och mindre stamskador. En annan aspekt är höjdsättning på platsen i förhållande till befintliga trädens läge, som kan hindra en lämplig höjdsatt och tillgänglig platsbildning utmed Fleminggatan. Även avstånd mellan de befintliga träden och den kommande bebyggelsens fasader kan vara en utmaning utan att förutsättningar för trädens vitalitet påverkas negativt, eller att begränsa möjligheten att utveckla området effektivt med bebyggelse närmare Fleminggatan. Dispens för att ta ner träden har beviljats från Länsstyrelsen då de berörs av biotopskydd. Med hänsyn till detta bedöms det lämpligt att träden ersätts med nya.*

*Avseende solinstallationer på taket hindrar inte detaljplanen dessa från att tillföras. Det finns beskrivit i planhandlingar att solceller tillåts på taken och regleras att det ska ske på ett sätt som inordnar sig i takens form och kulör.*

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Länsstyrelsen bedömer avseende dagvatten att förslaget inte innebär en otillåten försämring eller äventyrande av möjligheten att följa MKN vatten för Mälaren-Ulvsundasjön, förutsatt att det förtydligas och säkerställs att fördröjnings- och reningsåtgärder genomförs för



att hantera de beskrivna vattenmängderna. Planbeskrivningen behöver beskriva åtgärderna och deras ungefärliga placering och plankartan säkerställa dessa så långt det är möjligt. Även anslutning till duplikatledningsnät i allmän gata behöver förtydligas. Det lyfts fram att om det under planprocessen eller genomförandet visar sig att marken är förorenad behöver dagvattenlösningarna anpassas för att göra marken lämplig.

Miljöförvaltningen anser att dagvattenhantering för kontorshuset bör studeras vidare, att behov av täta dagvattenlösningar behöver utredas och illustrationer för dagvattenlösningar införas i planbeskrivningen.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Dagvattenutredningarna för både allmän plats- och kvartersmark har uppdaterats för att tydliggöra erforderliga och tillgängliga volymer för dagvattenhantering samt deras ungefärliga placering. Planbeskrivningen kompletteras med tydligare information och illustrationer om åtgärderna och dess placering. För att säkerställa dagvattenhantering kompletteras plankartan med en bestämmelse för kvartersmark samt allmän platsmark som lyder "marken ska utformas för att hantera dagvatten samt för säker avledning vid skyfall". Sammantaget visar utredningarna att tillräckligt volym finns inom de planerade åtgärderna för att hantera dagvatten inom planområdet. Utifrån detta samt att planens övriga bestämmelser inte motverkan möjligheten att hantera dagvatten bedöms förslaget som lämpligt.*

*Att det inom kvarteren anläggs separata spill- och dagvattenledningar fram till förbindelsepunkt, för att möjliggöra anslutning till duplikatledningsnät i allmän gata, förtydligas i planbeskrivningen.*

*Avseende markföroreningar kompletteras planbeskrivning med information om att dagvattenlösningar ska anpassas t.ex. genom tätning om det vid genomförandet visar sig att marken är förorenad.*

*Avseende vidare studier av dagvattenlösningar på kontorshuset är Stockholm Vatten positiva till förslaget. Detaljplanen hindrar inte alternativa fördröjningslösningar och kan studeras i projekteringsskedet. Byggaktören informeras om synpunkten.*

## Olägenheter för privatpersoner

### Insyn och ljusförhållanden

Flera privatpersoner och föreningar anser att kvarterens storlek och höjd påverkar ljusförhållande och skuggning på den befintliga bebyggelsen negativt.

Flera privatpersoner föreslår ändringar, bland annat att bebyggelsen sänks, kvarteren öppnas upp, P O Hallmans gata breddas och parken omlokaliseras för att minska påverkan. Utsikter från lägenheter drabbas negativt då nybyggnation har förväntats ske i samma stil som S:t Eriksområdet. En förening påpekar en ökad belastning och driftunderhåll på sin tomträtt och gången ner till Kungsholms strand.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Enligt framtagen solstudie framgår det att intilliggande bebyggelse kommer att få en förändrad skuggbild. Påverkan bedöms vara acceptabel med hänsyn till läget i den centrala staden och den effektiva markanvändningen som förslaget innebär. Förslaget anses ha anpassats väl till platsen varför påverkan på utsikten från lägenheter bedöms vara acceptabel. Att fler människor som använder sig av stadens rum är positivt och kan medföra ökad trygghet då platserna befolkas och flera människor ser, och blir sedda. Detta väger tyngre än en möjlig påverkan det eventuellt skulle kunna innebära med försämrad utsikt från enskilda bostäder.*

### Övriga frågor

Exploateringskontoret informerar om att exploateringsavtal ska upprättas innan detaljplanen antas och utbildningsförvaltningen informerar om felaktiga angivelser i planbeskrivning.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Synpunkterna noteras.*

### Remissinstanser utan synpunkter

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter utan erinran:

- Utbildningsförvaltningen.
- Trafikverket.
- Stockholm vatten och avfall (VA).

### Ej tillgodosedda synpunkter

De huvudsakliga synpunkterna som inkommit under samråds- och granskningsperioden som ej tillgodosetts är:

- Vidare begränsning av E1 bestämmelsen.
- Ytterligare sänkning av bebyggelsens höjder.
- Vidare anpassning av bebyggelsens gestaltning och färgsättning till S:t Eriksområdet
- Att området byggs ut enligt gällande detaljplan

- Att förslaget byggs ut enligt ursprungliga planen och dess gestaltungsprinciper.
- Att bebyggelsen öppnas upp eller har en öppen struktur.
- Nock och fasadhöjder sänks.
- Att innegårdarna görs allmänt tillgängliga.
- Omdisponering av volymer och funktioner i förslaget.
- Att bebyggelse inom området bevaras.
- Att fler parkering tillskapas eller bevaras på gatumark.
- Att p-talet för tillkommande bebyggelse höjs.
- Omlokalisering av garageinfarten vid PO Hallmans gata.
- Att gator och vändplatser görs bredare och större.
- Att parkering till befintliga bostäder inom S:t Eriksområdet som saknar eget garage tillgodoses i förslaget.
- Att skyddsrum utökas och regleras.
- Att en utredning om temperaturreglering tas fram.
- Vidare studier av dagvattenlösningar på kontorshuset.
- Att förslaget om idrottshall återinförs i förslaget.

## Sammanvägt ställningstagande

Från de inkomna synpunkterna kan det konstateras att det finns olika syn på en fortsatt utveckling av området gällande framförallt förhållningsätt till S:t Eriksområdet, förslagets volymer, höjd och arkitektur, rivningens påverkan på kulturmiljö och klimat samt parkering. Det framgår även från de inkomna synpunkterna att det finns motstående intressen avseende utveckling och påverkan i form av skuggning, eventuell insyn och störningar.

Kontoret bedömer att en utveckling av området med bostäder, arbetsplatser, publika lokaler och allmänna funktioner och offentliga ytor är riktig. Omlokaliseringen av ögonsjukhuset ger möjligheter för en positiv stadsutveckling av området i stort. Det är positivt att omvandlingen sker på redan ianspråktagen mark i ett centralt läge med god tillgänglighet till kollektivtrafik och närhet till den service och de funktioner som den centrala staden har att erbjuda. Kontoret anser det positivt att förslaget har ett blandat innehåll, med funktioner som inte finns i närområdet idag och som i sin helhet kan bidra till levande och trygga miljöer där människor möts och rör sig under stora delar av dygnet.

Planområdet och även det befintliga S:t Eriksområdet, är belägna inom den delen av östra Kungsholmen vilken karaktäriseras av stenstadens kvartersbebyggelse. I en avvägning mellan att fortsätta med samma planform och arkitektur som S:t Eriksområdet eller ansluta området till omgivande stenstadsbebyggelse, bedömer stadsbyggnadskontoret att samma effektiva markanvändning, hantering av allmänna funktioner och tillskapande av parker och torg inte är möjlig enligt den gällande detaljplanens struktur.

Föreslagen struktur tar tillvara både S:t Eriksområdets och stenstadens karaktär samt kvaliteter. Planförslaget inordnar sig i stenstadens rytm med två tydliga kvarter, bottenvåningar med centrumändamål och indelning av mindre bebyggelseenheter. Planförslaget bygger vidare på S:t Eriksområdets karaktär och kvaliteter genom att ta fasta vid planformen med den centrala inramningen av bebyggelsen inom Grubbensringen, samt vid områdets öst-västliga axel, sammanhängande och gröna gaturum och offentliga platser och platsbildningar utmed Fleminggatan. Bebyggelse inhämtar detaljer från S:t Eriksområdet som influerar förslagets arkitektur vilket bidrar till att harmonisera förslaget med omgivningen. Bebyggelsen bedöms upplevas som ett hänsynsfullt tillägg till såväl S:t Eriksområdet så som stenstaden. Med hänsyn till detta bedöms eventuell påverkan på lokala kulturvärden vara acceptabel.

Förslagets struktur, täthet, volym och höjd i relation till angränsande S:t Eriksområdet anses motiverad med hänsyn till läget i den centrala staden och eftersom förslagets gatubredd, hushöjder och struktur med slutna kvarter inte anses vara främmande på östra Kungsholmen som helhet. Utvecklingen sker även på redan ianspråktagen, centralt belägen mark, med god tillgång till kollektivtrafik och service. Förslagets täthet motiveras även av stadens bostadsmål, samtidigt som förslaget bidrar med attraktiva offentliga rum och bostadsgårdar med relativt goda förhållanden. Eventuella olägenheter på omgivningen i form av exempelvis skugga och insyn bedöms därmed vara acceptabel i en innerstadsmiljö.

Stadsbyggnadskontoret anser att ett bevarande av ögonsjukhuset och gatuparkering begränsar områdets utvecklingspotential, varför en rivning av sjukhuset och borttagande av parkeringsplatser är motiverad. Omgivningarnas karaktär och kvaliteter bedöms tas tillvara på ett lämpligt avvägt sätt, samtidigt som förslaget bedöms möjliggöra för en ändamålsenlig struktur, en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, en långsiktigt god hushållning med mark, bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Frågor så som trafikbuller, dagvatten och skyfall samt hantering av markföroreningar hanteras och visar på en lämplig markanvändning.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagna förändringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Karin Norlander

Enhetschef

Andrew Blank

Stadsplanerare