

Handläggare
Andrew Blank
Telefon 08-508 27 226**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Tegelbruket 4 m.fl. i stadsdelen Kungsholmen (ca 350 bostäder, centrumverksamhet, förskola m.m.)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Karin Norlander

Sammanfattning

Planområdet är beläget på Kungsholmen och ingår i det som är känt som S:t Eriksområdet. I öst och norr avgränsas området av bebyggelsen inom S:t Eriksområdet, och i väster och söder av Polhemsgatan och Fleminggatan. Inom utredningsområdet finns S:t Eriks Ögonsjukhus, som främst består av den storskaliga vårdbyggnaden, verksamhetsbyggnader, parkering och logistiktor.

Vårdverksamheten inom planområdet avses avvecklas till 2020 för att omlokaliseras till Norra Hagastaden. Stockholms läns landsting, som äger fastigheten Tegelbruket 4, önskar därför utveckla fastigheten Tegelbruket 4 för bl.a. bostadsändamål.

En avveckling av vårdverksamheten innebär en minskning av antalet arbetsplatser inom området. För att skapa en trygg och levande stadsmiljö under hela dygnet ska ett mer varierat innehåll eftersträvas. Det kan ske genom bl.a. tillkommande bostäder, lokaler i bottenvåningen och kommunal service.

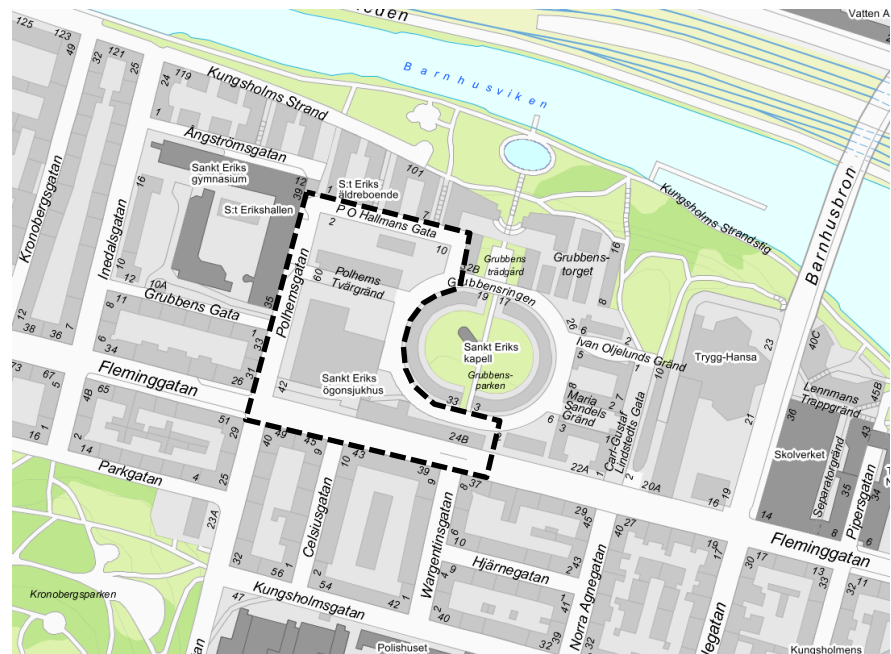
Möjligheter finns att bättre länka samman området till omgivningen sett till struktur, form och funktion. Integrering med närmiljön kan förbättras genom en utveckling av områdets finmaskiga nät av stråk tillsammans med nya kopplingar. En utveckling kan även bidra till mer attraktiva och tryggare offentliga rum, bl.a. genom att bebyggelsen utformas för att främja levande och attraktiva bottenvåningar. Möjligheter till att öka attraktiviteten och

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

tryggheten med bl.a. publika lokaler i bottenvåningar utmed Polhemsgatan och Fleminggatan behöver utredas.

Staden står inför utmaningar gällande bl.a. tillgång till bostäder och allmänna funktioner, varför hela områdets förutsättningar och potential behöver belysas. Intresset av att utveckla bostäder behöver därför vägas mot behovet av nödvändiga allmänna funktioner, ytor, områdets förutsättningar och kvaliteter samt gällande plan.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.



Översiktlig karta. Ungefärligt utredningsområde markerad med streckad linje.

Utlåtande

Syfte och mål

Syftet med detaljplanarbetet är att pröva möjligheterna till en utveckling av del av S:t Eriksområdet när S:t Eriks ögonsjukhus omlokaliseras för i huvudsak bostadsändamål.

Målet med detaljplanarbetet är att bidra till stadens övergripande inriktningsmål, bl.a. ett Stockholms som hänger samman och ett klimatsmart Stockholm. Detta kan ske genom att bl.a:

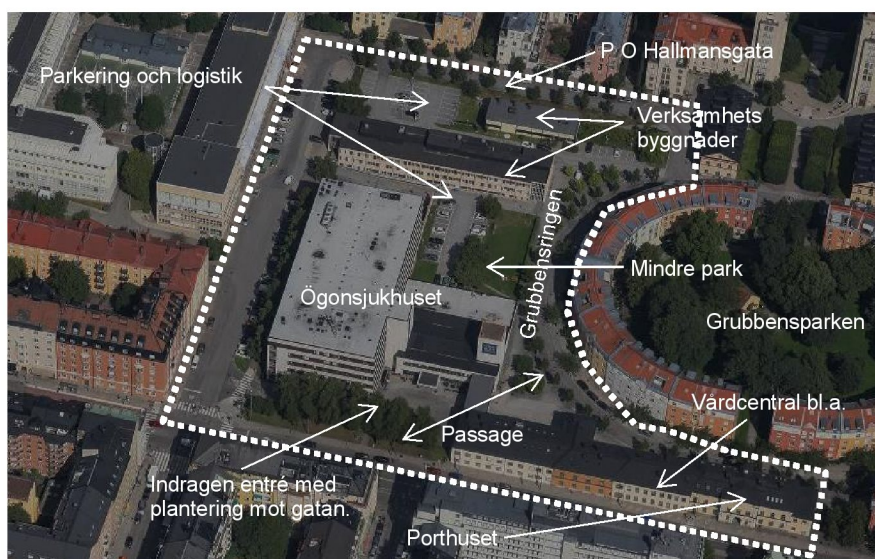
- Planera för en trygg och levande stad genom en mer blandad bebyggelse med både bostäder, lokaler i bottenvåningar, arbetsplatser och service.
- Förbättra områdets integration med sin närmiljö och skapa en mer sammanhållen stadsmiljö med attraktiva och trygga offentliga rum.
- Planera klimatsmart genom omvandling av redan ianspråktagit mark i ett centralt och kollektivtrafikhärläge.
- Tidigt i processen identifiera behovet av allmänna funktioner.
- Verka för arkitektur av hög kvalitet och tar tillvara områdets förutsättningar och kvaliteter tidigt i processen.

Bakgrund

Vårdverksamheten, S:t Eriks Ögonsjukhus kommer att avvecklas 2020/2021 för att omlokaliseras till Norra Hagastaden. Därför har Stockholms läns landsting ansökt den 25 februari 2015 om en ändring av detaljplan för att utveckla fastigheten Tegelbruket 4 för bostadsändamål.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet är beläget på Kungsholmen och ingår det som är känt som S:t Eriksområdet. Polhemsgatan angränsar i väst och Fleminggatan i söder. I öst och norr avgränsas området av bebyggelsen inom S:t Eriksområdet, och i väster och söder av stenstadsbebyggelse. Planutredningsområdet omfattar ett område som är ca 1,5 hektar stor.



Översiktlig karta över området.

Markägoförhållanden

Planutredningsområdet omfattar fastigheterna Tegelbruket 4 som ägs av Stockholms läns landsting samt del av fastigheten Kungsholmen 1:53 vilken ägs av Stockholms stad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen omfattas området av bl.a. strategi 1 om att fortsätta stärka centrala Stockholm samt delar av strategi 4 om att främja en levande stadsmiljö i hela staden är tillämpligt. Enligt denna strategi ska stadsbebyggelsen utvecklas successivt med utgångspunkt i lokala förutsättningar och behov.

Kompletteringsbebyggelse ska lokaliseras till goda kollektivtrafiklägen och marken ska utnyttjas effektivt. Ny bebyggelse ska infogas med omsorg om stadslandskapets helhetsverkan. Vidare uttalas att nya byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet samt att karaktärsskapande befintlig bebyggelse ska bevaras och förnyas varsamt.

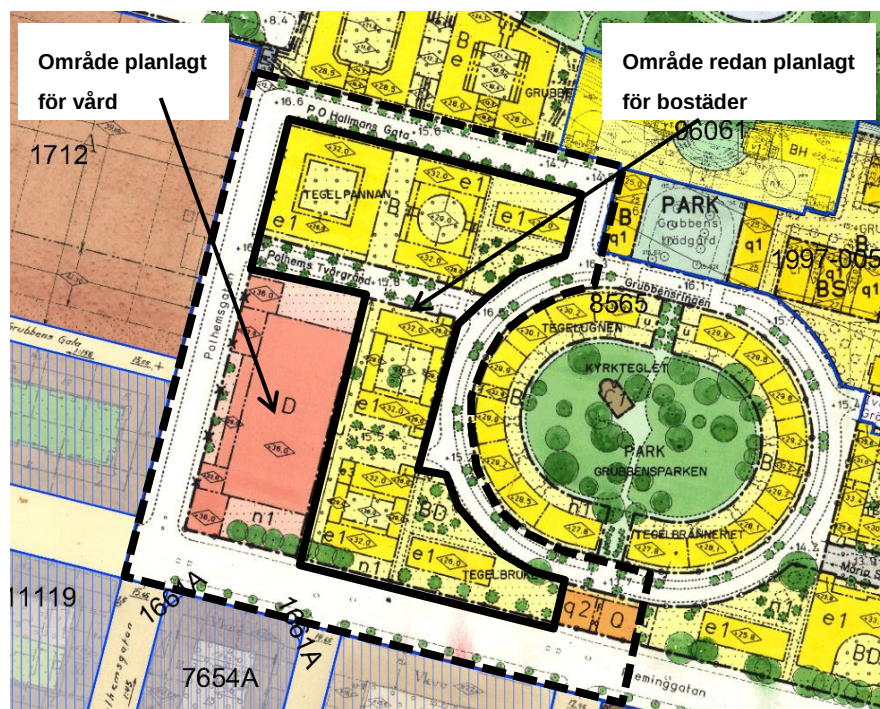
Riksintresse

Stockholms innerstad med Djurgården är av riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset uttrycks bland annat i det sena 1800-talets stadsbyggande med gator av olika bredd och karaktär samt byggnader i bestämda hushöjder; byggnadens front mot vattnet samt stadens silhuett.

Gällande detaljplan

Området omfattas av detaljplanen DP 8565, laga kraft 1994, vilket anger användning bostäder (B), vård (D), kulturresevat (Q) samt gata. Planerad bostadsbebyggelse väster om Grubbensringen och söder om P O Hallmansgata är inte genomförd. En del befintlig

bebyggelse saknar planstöd i gällande detaljplan. Gällande detaljplan, förutom den delen för vårdverksamhet, anger en struktur som förhåller sig väl till områdets sammanhängande helhet och komposition.



Mosaik över gällande detaljplaner. Ungefärligt utredningsområde markerat med streckad linje. Del som redan är planlagt för bostäder markerad med heldragen linje.

Nuvarande förhållanden och förutsättningar

Historik

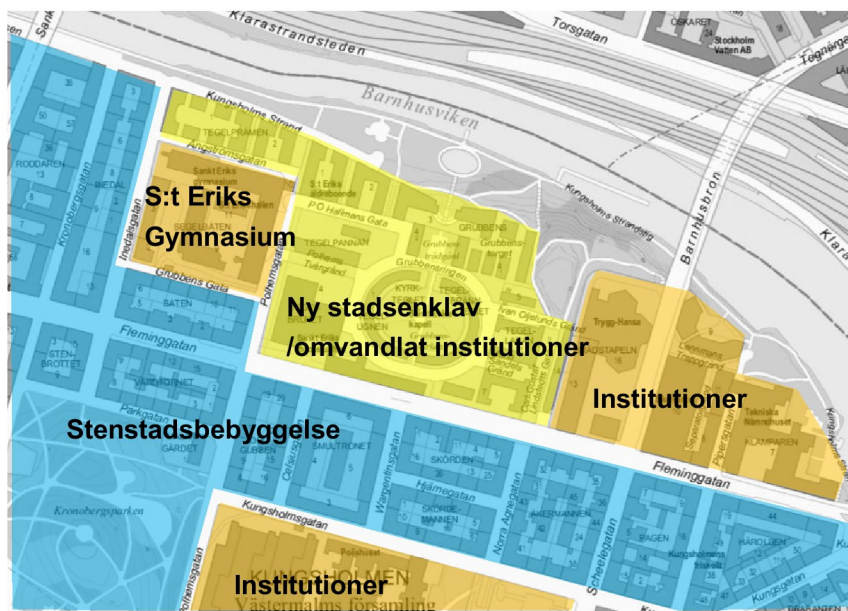
S:t Eriksområdet har en vårdtradition som går tillbaka till mitten av 1800-talet då det rymde stadens arbetar- och försörjningsinrättning. Verksamheten har successivt ändrat karaktär och under mellankrigstiden blev det ett regelrätt sjukhus, varpå från 1920-talet användes namnet S:t Eriks sjukhus. Den fortlöpande utvecklingen innebär ständiga på- och tillbyggnader som successivt bröt ner den ursprungliga anläggningens arkitektoniska kvaliteter. På 1970-talet uppfördes den vårdanläggning som idag inrymmer Sankt Eriks ögonsjukhus.

Efter nedläggning av akutsjukhuset 1986 påbörjades arbetet med omvandling av sjukhusområdet till i huvudsak bostadsområde. Stora delar av planerna för S:t Eriksområdet är färdigställt, undantagit detta utredningsområde.

Stadsbyggnadskaraktärer

Området S:t Eriks utgör bara en liten del av Östra Kungsholmen som domineras av stenstads- och institutionsbebyggelse. Utredningsområdet gränsar i öster och i söder av bebyggelse av

stenstadskaraktär som kan anses som relativt homogren trots att byggnaderna är uppförda under flera olika årtionden från 1880-talet och framåt. Bebyggelsen har en tydlig höjdskala med relation till gatubredden och väldefinierade gaturum. Öster om S:t Eriksområdet finns kvarteret Brädstapeln med kontorsbebyggelse från 1980-talet (detaljplanarbete pågår inom kvarteret).

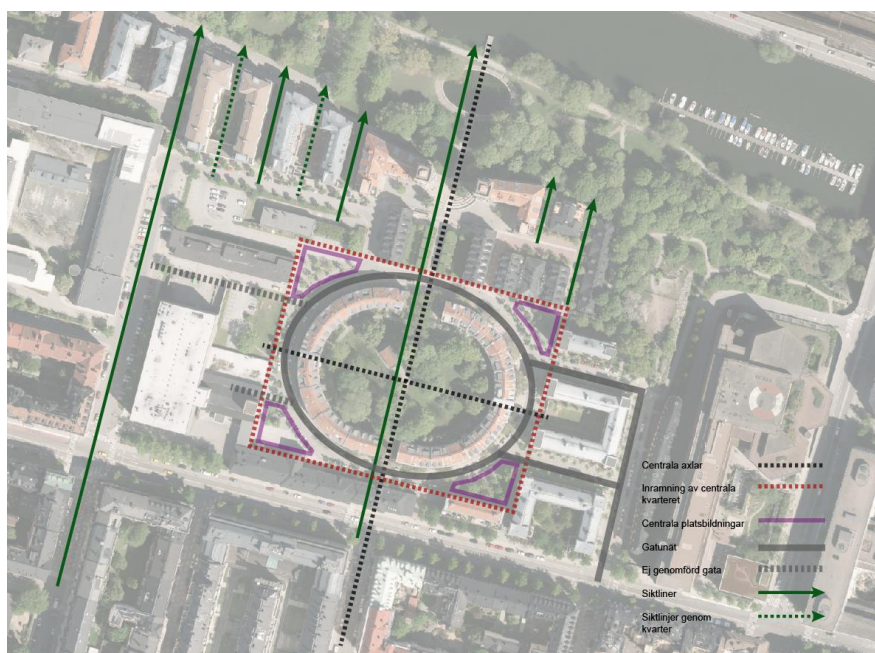


Översiktlig kartering av stadsbyggnadskaraktärer i närområdet.

Sankt Eriksområdet har karaktär av nyare stadsenklav, en reaktion mot 1970-talets öppna och storskaliga byggnadsätt med en återgång till traditionellt formade och slutna kvarter dock med en mer småskalig indelning. Området har planerats och genomförts med en variation i bebyggelsen som samordnas genom en tydlig sammanhållen helhet och starkt planmotiv. Området har en urban karaktär med hög täthet vilket har ställt krav på kvalitet på utformning av bebyggelsen och det offentliga rummet.

Bebyggelse

Bebyggelsen inom S:t Eriksområdet, som är genomförd enligt gällande detaljplan, är mycket konsekvent uppbyggd längs en tydlig symmetrilinje och mittaxel från porthuset vid Fleminggatan och genom den centrala parken vidare mot Barnhusviken. Kvarterens utformning stärker symmetrin och tillvaratar områdets kvaliteter, bl.a obrutna siktlinjer mot Vasastan och landmärken som Bonnierhuset, Sabbatsberg parklandskap och Gustav Vasa kyrka.



Översiktlig redovisning av områdets strukturella drag (komposition samt siktlinjer).

Bebyggelsen inom utredningsområdet består främst av den storskaliga vårdbyggnaden som inrymmer S:t Eriks Ögonsjukhus, och i övrigt mindre verksamhetsbyggnader, parkering och logistiktor. Sjukhuset är indraget från Fleminggatan där huvudentré, angöring samt passage mot Grubbensringen finns.



Ögonsjukhuset – korsningen Fleminggatan/Polhemsgatan

Sjukhusområdets få entréer, slutna bottenvåningar och mycket få publika lokaler gör att bebyggelsen upplevs sluten och saknar sammanhang till omgivande stråk och platser. Vårdverksamheten bidrar dock positivt till området med arbetsplatser som befolkar området under dagtid. Utmed Polhemsgatan vänder S:t Eriks

gymnasium ryggen mot gatan vilket stärker den inaktiva upplevelsen utmed denna del av Polhemsgatan.

Ögonsjukhusets höjdskala motsvarar ungefär en traditionell stenstadensskala (fem våningar med ovanpåliggande indragen takvåning). Bebyggelsen är storskalig och ytan motsvarar en stor del av ett traditionellt stenstadskvarter. Verksamhetsbyggnaderna är lägre i ca två till tre våningar.

Utmed Fleminggatan finns lägre bebyggelse som inrymmer bl.a. en vårdcentral. Porthuset på Fleminggatan 24 är gulklassad enligt Stadsmuseets klassificering och bidrar tillsammans med bebyggelsen utmed gatan till områdets karaktär och stadsbild. Bebyggelsen har få entréer och saknar publika bottenvåningar.

Enligt gällande detaljplan planerandes denna bebyggelse (utom Porthuset) att rivas. Byggnaderna har inte rivits och saknar därmed delvis stöd enligt gällande detaljplan (byggrätt saknas).



Porthuset sett från Wargentinsgatan

Bostadsbebyggelsen inom S:t Eriksområdet har generellt något lägre skala än stenstaden, men som i vissa delar möter upp stenstadens höjdskala. Kvarterens småskalighet och täthet med små innegårdar, tillsammans med en ambition av högkvalitativa offentliga rum har medfört lägre hushöjder och genomtänkt gestaltning för att skapa goda ljusförhållanden och en välfungerande utemiljö. Kvarteren präglas av en öppenhet och ett finmaskigt nät av passager som ge en luftig karaktär. Inom området finns en tydlighet mellan privat och offentligt, genom användandet av smidesräcken, grindar, och murar.



Vy Fleminggatan, S:t Eriksområdet till höger

Bebyggelsens utformning och gestaltning samspelar med omkringliggande bebyggelse av klassisk stenstadskaraktär med en enhetlig och rytmisk fönstersättning, markerade entréportar och en homogen och bearbetad fasadyta huvudsakligen av putskaraktär. Materialvalet håller hög kvalitet och gestaltningen bidrar till områdets sammanhållning. Färgsättning relaterar till malmarnas karaktäristiska färgskala.



Bebyggelsen kring Grubbens ringen

Områdets taklandskap exponeras i stadsbilden och silhuett, i synnerhet från broarna över Barnhusviken. En variation i takmaterial som falsad plåt och lertegel gör att takmaterialet inte dominerar silhuetten och att taklandskapet har en sammanhållande karaktär bestående främst av sadelliknande tak.



Vy över S:t Eriksområdet från S:t Eriksbron

Natur och parklandskapet

Utredningsområdet innehåller idag inga naturvärden och består huvudsakligen av stora asfalterade ytor för parkering och angöring, dock med en mindre parkyta. Marken är i huvudsak plan utan större nivåskillnader. Grönska i gaturummet finns där bebyggelsen är indragen från gatan genom trädplanteringar och mindre gräsytor.

Närmaste park, Grubbensparken, är en allmän park och utgör en del av gång- och parkstråket som kopplar samman stenstaden och stranden utmed Klarasjö. Utmed Grubbensringen finns mindre platsbildningar.



Parkstråket genom Grubbensparken

Gaturummet och trafik

Området angörs via infartsgator i öst och väst. Grubbensringen är områdets centrala gata och binder samman området och ansluter till infartsgatorna. Gatorna har en varierad gestaltning men som hänger samman genom bl.a. planteringar och bebyggelsens sammanhängande volymer, fasader och hantering av förgårdsmark. Inom området finns ett finmaskigt nät av gångvägar och passager som länkar samman området och omgivande grönska.



Vy - Polhemsgatan

Polhemsgatan har ett relativt brett gatusnitt. Stora ytor är avsedda för tväreställd parkering, som tillsammans med taxiuppställning och återvinningsstationer minskar gatans attraktivitet och kan bidra till en känsla av otrygghet.

Kollektivtrafik

Området har en mycket god tillgång till kollektivtrafik med närhet till bl.a. stombusslinje 1 samt ca 300 meter till tunnelbanestationerna Fridhemsplan och Rådhuset.

Kulturmiljö

Byggnaderna inom utredningsområdet är till stora delar inte klassificerade enligt Stadsmuseets klassificeringssystem. Porthuset på Fleminggatan 24 är gulklassad vilket innebär att bebyggelsen har en positiv inverkan på stadsbilden och/eller visst kulturhistorisk värde. I gällande detaljplan har den markerats med bestämmelsen Q (kulturreservat och erhåller skyddsbestämmelser). Huset har utgjort huvudentré till sjukhusinstitutionen sedan 1880-talet fram till ögonsjukhusets tillkomst och är numera de gåendes huvudentré till S:t Eriksområdet.

Befintliga byggnader äger ett kulturhistoriskt värde bl.a. i egenskap av sin kontinuitet i området. Här har bedrivits någon form av sjukvård sedan invigningen 1860. Namnet ”Grubbens” är starkt knutet till Stockholms historia och har satt spår i skönlitteraturen.

Andra byggnader av kulturhistoriskt värde inom S:t Eriksområdet är bl.a. Gubbens flyglar, samt begravningskapellet som numera finns i den centrala parken.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller främst från de större vägarna, t.ex. Fleminggatan. Ljudnivåerna mot Fleminggatan ligger upp mot 70 dBA ekvivalent nivå.

Luft

Enligt nya luftkvalitetsberäkningar som håller på tas fram överskrider miljökvalitetsnormen för kvävedioxid på vägbanan på Fleminggatan. Miljökvalitetsnormen för partiklar PM10 överskrider dock inte på Fleminggatan. Byggnation inom området kan eventuellt påverka luftkvaliteten och att miljökvalitetsnormer påverkas.

Underlag från stadsdelsförvaltningen

Kungsholmens stadsdelsförvaltning har ett önskemål om 20 platser per 100 lägenheter med förskolor om minst 4-6 avdelningar, tillsammans med ändamålsenliga och tillräckligt stora förskolegårdar. I fortsatt planering önskas diskussion gällande möjligheter för specialbostäder. Möjlighet till bättre kopplingar från Fleminggatan till Grubbensparken önskas.

Skolbehov

Underplanarbetet behöver skolbehovet undersökas.

Konsekvenser

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

Förutsättningar att utreda i planarbetet är bl.a kulturmiljöfrågor, buller och luftkvalitet, stadsbild, trafik och dagvatten.

Planprocess och tidsplan

Planarbetet genomförs med standardförfarande.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att det tidigt i detaljplanarbetet ska arbetas fram en gemensam målbild som belyser områdets förutsättningar och potential, tillsammans med fastighetägaren för att sedan utreda planarbetets omfattning. Detta sker lämpligast genom utredning av olika handlingsalternativ.

Kontoret föreslår att kommande samrådsförslag fokuserar på struktur (volym, gator m.m.) och stadsbyggnadsprinciper. Fokus på bebyggelsens gestaltning studeras inför detaljplanens granskningsskede. Här kan parallella skisser tas fram för att säkerställa hög kvalitet i förslagen.

Preliminär tidsplan utifrån en sådan process ser ut enligt följande:

Start-PM	kvartal 1, 2017
Samråd	kvartal 2, 2018
Granskning	kvartal 4, 2018
Antagande	kvartal 1, 2019

Ekonomi och genomförande

Detaljplanarbetet finansieras genom planavtal med Landstinget (SFI) som medverkar i planarbetet. Planavtal finns mellan stadsbyggnadskontoret och Landstinget (SFI).

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

S:t Eriksområdet planerades på 1990-talet som en sammanhållen helhet med syftet att möjliggöra en omvandling av det tidigare sjukhusområdet. Projektet innebar en stor och krävande stadsbyggnadsuppgift som kompletterade en befintlig och känslig

miljö på Kungsholmen. Det som är genomfört har resulterat i en mycket attraktivt bostadsbebyggelse med en utformning och gestaltning som medfört en god boende- och stadsmiljö av hög arkitektonisk kvalitet, där områdets kvaliteter och förutsättningar har tagits tillvara. S:t Eriksområdet avläses tydligt som ett eget område i stenstaden men som samtidigt samspelar med stenstadens karaktär och kvalitet. Områdets allmänna parker är en tillgång i denna del av Kungsholmen. De delar av gällande detaljplan för området som inte är genomförda har en struktur som hänger väl samman med den redan byggda delen, och bygger vidare på områdets sammanhängande helhet.

Kontoret anser att en avveckling av vårdverksamheten kan möjliggöra en utveckling som kan skapa en mer sammanhållen stadsmiljö som bygger vidare på platsens befintliga värden, kvaliteter och karaktärsdrag. Platsens karaktär och läge i staden kommer att ställa stora krav på bebyggelsens arkitektoniska värden. S:t Eriksområdets sammanhållna utformning gällande täthet, skala och gestaltning samt högkvalitativa offentliga rum ska vara vägledande för de tillägg eller förändringar som kan göras.

En avveckling av vårdverksamheten innebär en minskning av antalet arbetsplatser inom området. För att skapa en trygg och levande stadsmiljö under hela dygnet ska ett mer varierat innehåll eftersträvas. Det kan ske genom bl.a. tillkommande bostäder, lokaler i bottenvåningen och kommunal service.

Möjligheter finns att bättre länka samman området till omgivningen sett till struktur, form och funktion. Integrering med närmiljön kan förbättras genom en utveckling av områdets finmaskiga nät av stråk tillsammans med nya kopplingar. En utveckling kan även bidra till mer attraktiva och tryggare offentliga rum, bl.a. genom att bebyggelsen utformas för att främja levande och attraktiva bottenvåningar. Möjligheter till att öka attraktiviteten och tryggheten med bl.a. publika lokaler i bottenvåningar utmed Polhemsgatan och Fleminggatan behöver utredas.

Staden står inför utmaningar gällande bl.a. tillgång till bostäder och allmänna funktioner, varför en gemensam målbild som belyser hela områdets förutsättningar och potential behöver tas fram tillsammans med fastighetsägaren för att utreda planarbetets omfattning.

Detta sker lämpligast genom att utreda olika handlingsalternativ. Utredningen ska noggrant belysa även områdets utvecklingspotential, där intresse av att utveckla bostäder ska vägas mot bl.a. behovet av nödvändiga allmänna funktioner, ytor samt områdets förutsättningar och kvaliteter.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

SLUT