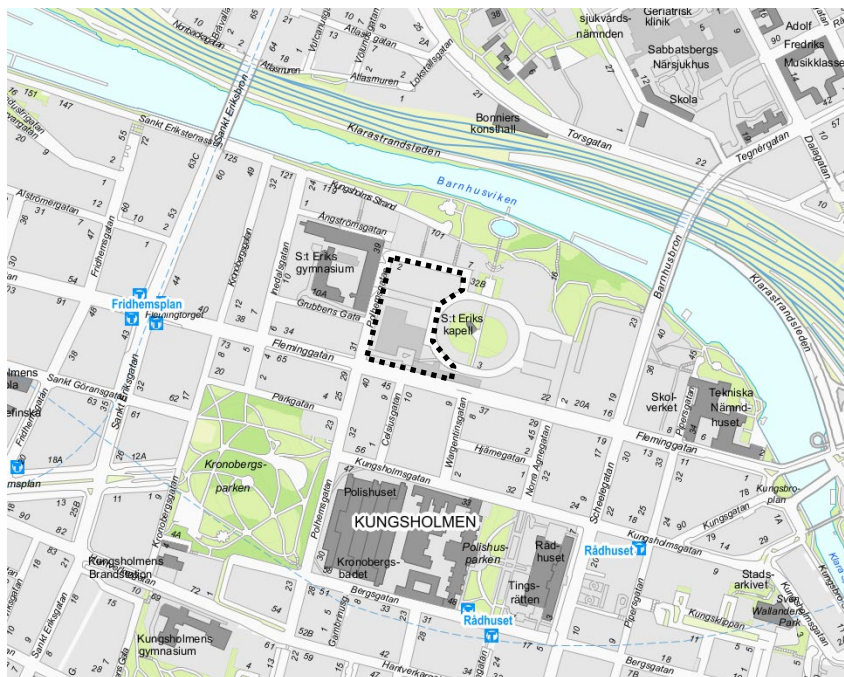


Planbeskrivning

Detaljplan för del av Tegelbruket 4 m.fl. i stadsdelen Kungsholmen, Dp 2016-10001



Översiktlig karta med ungefärligt planområde markerat med svart streckad linje.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens 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.

Bebyggelsen ska inordna sig i stenstadens kvartersstruktur samtidigt som den anpassas till existerande stråk och strukturer inom S:t Eriksområdet, exempelvis områdets öst-västliga centralaxel och det rektangulära rummet som omfamnar de bågformade husen utmed Grubbensringen och parktorgen. De nya kvarteren utgör övergången mellan stenstaden och S:t Eriksområdet. Genomen utformning och gestaltning av bebyggelsen och allmänna platser med anknytning till platsens karaktärsdrag och kvaliteter bildar förslaget en ny årsring samtidigt som den tar stöd i omgivningens klassiska gestaltungsprinciper.

Planförslaget innebär en utveckling inom en känslig stadsmiljö varför det är av stor vikt att allmänna ytor såväl som bebyggelse och gårdsytor har hög kvalité på materialval och gestaltning och utformas med omsorgsfullt detaljutförande. För att säkerställa detta ställer detaljplanen krav på kvarterens utformning och volymhantering. Ett arkitekturprogram för utformning av ny bebyggelse samt utformning av det offentliga rummet har upprättats.

Förslaget innehåller cirka 230 lägenheter (varav 6 möjliga som LSS-boenden), cirka 7000 kvm kontor, en förskola om totalt fyra avdelningar och ett antal kommersiella lokaler. Parkering sker under mark. Angöring och inlastning sker från gatan. Två äldre byggnader längs Fleminggatan bevaras och utvecklas, vilket skapar möjlighet för befintlig vårdcentral att fortsatt kunna verka i området.

Förslaget bidrar med nya mötesplatser, bostäder och arbetsplatser samt tillgång till service och gröna rum, vilket gör området till en levande stadsdel, trygg och inbjudande för flermedborgare.

Miljöbedömning

Inriktningen för planområdet överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

Underlag för behovsbedömningen har inhämtats från Miljöförvaltningen, Brandförsvaret och Stockholms stadsmuseum. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ och i MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Till detaljplanen behöver därför inte en MKB (miljökonsekvensbeskrivning) upprättas.

De miljö- och hälsoskyddsfrågor av vikt som har belysts i underlag för behovsbedömning som buller, dagvatten och skyfall, miljökvalitetsnormer för vatten, markföroreningar, luftkvalitet och kulturmiljö har utretts under planarbetet. Konsekvenser av och för planen utifrån dessa aspekter beskrivs i denna planbeskrivning och redovisas i sin helhet i bilagda utredningar.

Planförfarande

Planen är upprättad med normalt förfarande enligt PBL (2010:900).

Tidplan

Start-PM	2 februari 2017
Samråd	28 januari – 10 mars 2020
Granskning	22 november – 20 december 2023
Antagande	maj 2024

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	10
Befintlig bebyggelse	10
Stadsbild	14
Stadens silhuett	15
Kulturhistoriskt värdefull miljö	15
Natur	20
Geotekniska förhållanden	21
Hydrologiska förhållanden	21
Offentlig och kommersiell service	21
Gator och trafik	22
Störningar och risker	23
Planförslag	24
Arkitektonisk idé	25
Förhållningssätt och övergripande principer	26
Ny bebyggelse	33
Torg och park	48
Gator och trafik	50
Teknisk försörjning	56
Konsekvenser	58
Undersökning om betydande miljöpåverkan	58
Naturmiljö	59
Miljökvalitetsnormer för vatten	60
Stadsbild	61
Kulturhistoriskt värdefull miljö	61
Fornlämningar	66
Påverkan på riksintresset	67
Störningar och risker	67
Ljusförhållanden och lokalklimat	73
Barnkonsekvenser	74
Tidplan	75
Genomförande	76
Organisatoriska frågor	76
Verkan på befintliga detaljplaner	77
Fastighetsrättsliga frågor	77
Ekonomiska frågor	79
Tekniska frågor	80
Genomförandetid	80

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Kulturmiljöanalys* (AIX arkitekter AB, 2017-07-12)
- *Trädinventering Polhemsgatan* (Arbor Konsult AB, 2018-12-20)
- *PM Markföroreningar* (Sweco, 2019-03-21)
- *Dagvattenutredning allmän plats* (Sweco, 2023-10-31)
- *Skyfallsutredning* (Sweco, 2023-10-31)
- *PM Dagvatten kvartersmark (Tyréns 2023-10-27)*
- *Luftutredning* (SLB-analys, 2023-01-27)
- *Bullerutredning* (Structor, 2023-10-26)
- *Trafikutredning* (Trivector, 2023-10-26)
- *Parkeringsutredning* (Iterio, 2023-02-03)
- *Antikvarisk konsekvensanalys* (Tengbom, 2023-10-26)
- *Solstudier* (HenningLarsen, 2023-01-24)
- *Exteriör färgsättning fasader* (ly.färgkonsult, 2022-12-08)

Medverkande

Planen är framtagen av Andrew Blank och Martin Bretz på stadsbyggnadskontoret. I projektgruppen har även Monica Almquist, Emma Wirén, Monika Markus och Tobias Bergström från exploateringskontoret ingått. Planen har tagits fram i ett samarbete med Region Stockholm och Skanska tillsammans med DinellJohansson och HenningLarsen samt Land Arkitektur.

Planens 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.

Bebyggelsen ska inordna sig i stenstadens kvartersstruktur samtidigt som den anpassas till existerande stråk och strukturer inom S:t Eriksområdet, exempelvis områdets öst-västliga

centralaxel och det rektangulära rummet som omfamnar de bågformade husen utmed Grubbensringen och parktorgen. De nya kvarteren utgör övergången mellan stenstaden och S:t Eriksområdet. Genom en utformning och gestaltning av bebyggelsen och allmänna platser med anknytning till platsens karaktärsdrag och kvaliteter bildar förslaget en ny årsring samtidigt som den tar stöd i omgivningens klassiska gestaltungsprinciper.

Planförslaget innebär en utveckling inom en känslig stadsmiljö varför det är av stor vikt att allmänna ytor såväl som bebyggelse och gårdsytor har hög kvalitet på materialval och gestaltning och utformas med omsorgsfullt detaljutförande. För att säkerställa detta ställer detaljplanen krav på kvarterens utformning och volymhantering. Ett arkitekturprogram för utformning av ny bebyggelse samt utformning av det offentliga rummet har upprättats.

Förslaget innehåller cirka 230 lägenheter (varav 6 möjliga som LSS-boenden), cirka 7000 kvm kontor, en förskola om totalt fyra avdelningar och ett antal kommersiella lokaler. Parkering sker under mark. Angöring och inlastning sker från gatan. Två äldre byggnader längs Fleminggatan bevaras och utvecklas, vilket skapar möjlighet för befintlig vårdcentral att fortsatt kunna verka i området.

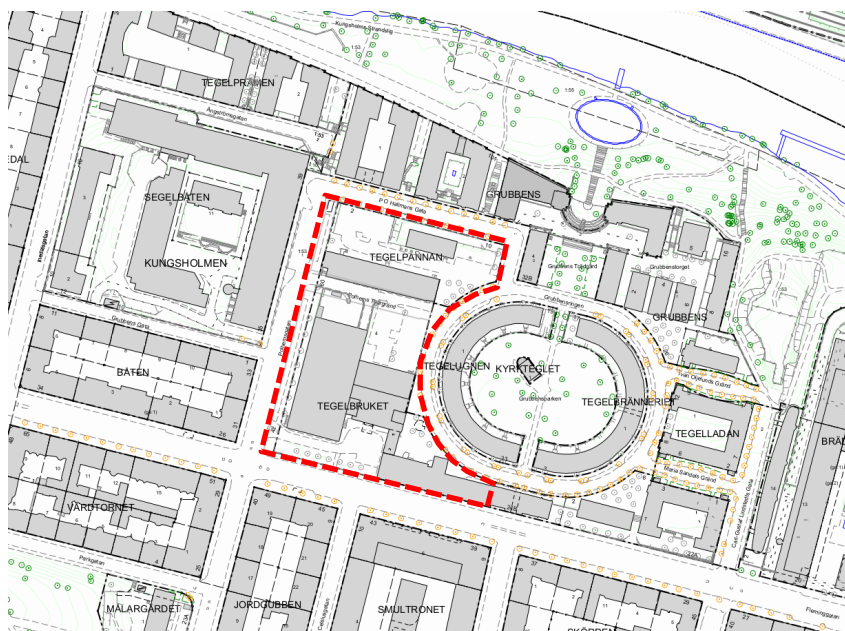
Förslaget bidrar med nya mötesplatser, bostäder och arbetsplatser samt tillgång till service och gröna rum, vilket gör området till en levande stadsdel, trygg och inbjudande för flermedborgare.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet omfattar det område som tidigare använts av vårdverksamheten S:t Eriks Ögonsjukhus. Området är beläget på Kungsholmen och avgränsas i öst och norr av bebyggelsen inom S:t Eriksområdet och i söder och väst av stenstadsbebyggelse. Direkt väst om området ligger även Kungsholmens gymnasium. Polhemsgatan angränsar i väst, Fleminggatan i söder, Grubbensringen i öst och PO Hallmans gata i norr.

Planområdet är cirka 1,8 hektar stort och omfattar del av fastigheten Tegelbruket 4 som ägs av Region Stockholm samt del av fastigheten Kungsholmen 1:53 vilken ägs av Stockholms stad.



Karta med gällande fastighetsgränser och ungefärliga planområdesgräns markerat med röd streckad linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet omfattas av översiktsplanens strategi att fortsätta stärka centrala Stockholm. Planområdet omfattas även av strategin att möjliggöra kompletteringsprojekt som bidrar till stadens övergripande mål att tillskapa nya värden och bidra till stads kvaliteter som nya arbetsplatser, skolor, förskolor, kommersiell- och offentlig service samt välgestaltade offentliga rum.

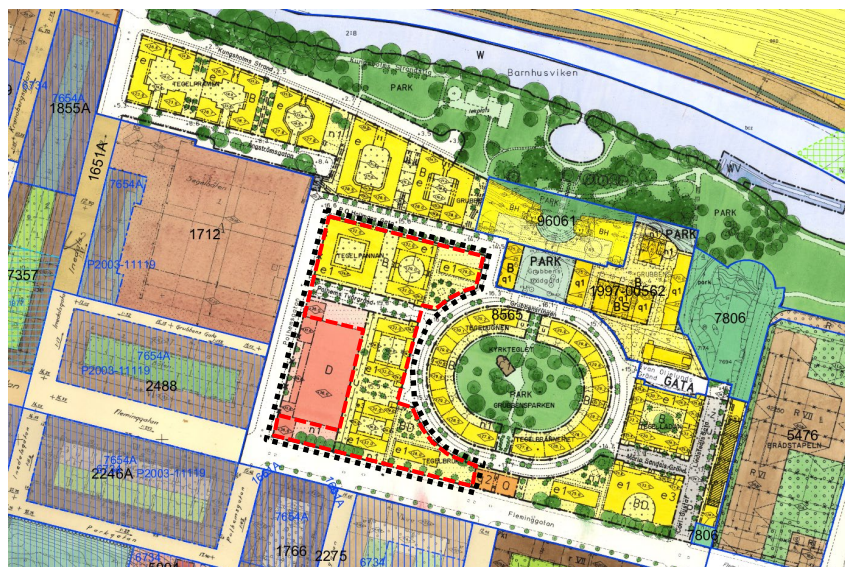
Stockholms byggnadsordning

Planområdet ligger i mötet mellan det som karaktäriseras som tät stadsenklav och stenstad. Vägledningen beskriver bland annat att stadsenklaverna ska utvecklas med utgångspunkt i de tydliga gestaltningsidéerna där nya byggnader inom befintlig struktur utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar, närliggande bebyggelse och en sammanhållen gestaltningsidé. Kompletteringsbebyggelse i anslutning till befintliga strukturer ska utformas utifrån ett helhetsperspektiv och beakta närliggande bebyggelse.

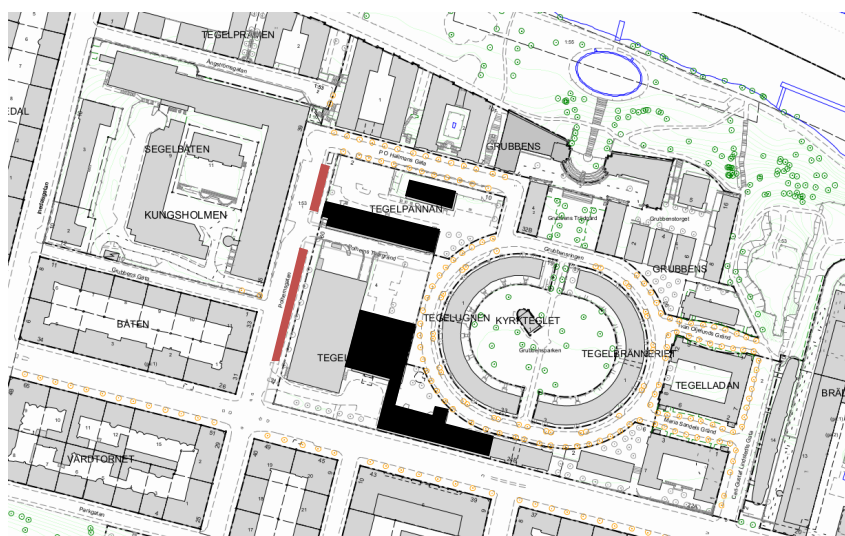
Avseende stenstaden beskriver vägledningen bland annat det sena 1800-talets stadsplanstruktur och kvartersindelning där nya byggnader utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar. Funktionsblandning ska tas tillvara och utvecklas.

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplanen Dp 8565, laga kraft 1994-05-05. Detaljplanen anger användningen bostäder, vård, kulturresevat samt gata. De delar av den gällande detaljplanen som omfattar aktuellt planområde som anger ändamålen bostäder och vård har inte genomförts. Flera av de befintliga byggnaderna inom aktuellt planområde är därför inte planenliga eftersom det saknas byggrätt för befintligt ändamål. Genomförandetiden för gällande detaljplanen har gått ut.



Planmosaik över gällande detaljplaner. Planområdet markerat med streckad svart linje. Bebyggelse som ej genomförts inom röd streckad linje.



Befintliga byggnader som saknar planstöd i gällande detaljplan markerat med svart. Gatuparkeringsplatser utmed Polhemsgatan som ligger helt eller delvis på kvartersmark markerad i rött.

Kommunala beslut i övrigt

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden i februari 2017 där beslut togs att detaljplanearbetet för del av Tegelbruket 4 m.fl. skulle påbörjas.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 maj 2021 att godkänna samrådsredogörelsen och att ett granskningsförslag skulle tas fram.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 2 februari 2023 att ett reviderat förslag för del av Tegelbruket 4 m.fl. ska ställas ut för granskning.

Plansamråd

Plansamråd för aktuellt ärende sändes ut tiden 28 januari till 10 mars 2020. Under samrådet inkom cirka 150 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak, framför allt gällande kulturmiljö, gestaltning, buller, dagvatten och skyfall, miljö kvalitetsnormer och teknisk försörjning. Sakägare och övriga boende framförde synpunkter på arkitektur, kulturmiljö och parkering.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har planförslaget bearbetats avseende kvarterens volymer, skala, taklandskap, förhållningsätt till omgivande bebyggelse och gestaltning.

Samrådsförslaget bestod i huvudsak av två kvarter, med gavelmotiv in mot S:t Eriksområdet, i en skala om sex till sju våningar. Förslaget innehöll cirka 350 lägenheter, cirka 5000 kvadratmeter kontor, en förskola med fyra avdelningar, samt ett antal lokaler i bottenvåningarna. En paviljong och bevarande av delar av bebyggelsen utmed Fleminggatan och en idrottshall ingick även i förslaget.

I granskningsförslaget har kvartersformen ändrats från ett motiv med gavlar in mot S:t Eriksområdet, till ett L-format motiv som bättre hanterar mötet mellan områdets olika typologier. Mot Fleminggatan och Polhemsgatan hämtas inspiration från S:t Eriksområdets befintliga gavelmotiv.

Kvarteren har i granskningsförslaget ändrats till en skala om fem till sex våningar. Mot Fleminggatan sänks volymen motsvarande en våning. I norra kvarteret in mot S:t Eriksområdet sänks större delar av bebyggelsen med en våning vilket ger en lägre

takfotshöjd med en mjukare övergång mot S:t Eriksområdet. Ett mer bearbetat taklandskap, en tydligare uppdelning av volymer och en färgsättning med stöd i Stockholms och områdets kulörpalett förbättrar samspelet med omgivande bebyggelse.

Frågor såsom parkering, buller, dagvatten och skyfall, miljö kvalitetsnormer och teknisk försörjning och parkering har studerats vidare.

Det bearbetade förslaget innehåller cirka 230 lägenheter (varav sex möjliga som LSS-boenden), en förskola med fyra avdelningar och ett antal lokaler i bottenvåningarna. För att skapa mer funktionella kontorslokaler har kontorshuset breddats inåt kvarteret och omfattar cirka 7000 kvadratmeter. Idrottshallen har utgått i samråd med idrotts- respektive utbildningsförvaltningen.

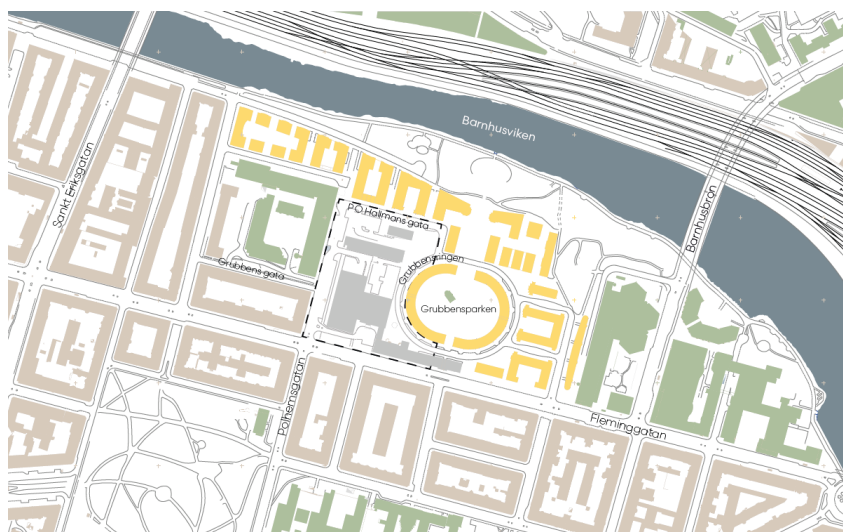
Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården för Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115). Riksintresset uttrycks bland annat i malmarnas tidigaste bebyggelse. Det sena 1800-talets stadsbyggande med gator av olika bredd och karaktär samt byggnader i bestämda hushöjder. Särdrag som präglar Stockholm såsom fronten mot vattnet, vyer och siktlinjer samt stadens siluett.. Det sena 1900-talets kompletteringar och kvartersbyggande samt Postmodernistiska områden, som S:t Eriksområdet.

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse

Östra Kungsholmen präglas av bebyggelse från olika tidsepoker som har uppförts med olika syften. Dessa är tydligt avläsbara i stadsbilden. Planområdet är beläget mellan stenstadsbebyggelse, S:t Eriksområdet och angränsar till S:t Eriks gymnasium.



Översiktlig kartering av stadsbyggnadskaraktärer. Stenstaden (brun markering), samhällsfunktioner/institutioner (grön markering), S:t Eriksområdet (gul markering). Ungefärliga planområdet inom svart streckad linje och byggnader som ingår eller är intilliggande till planområdet (grå markering) (Tengbom).

Stenstaden

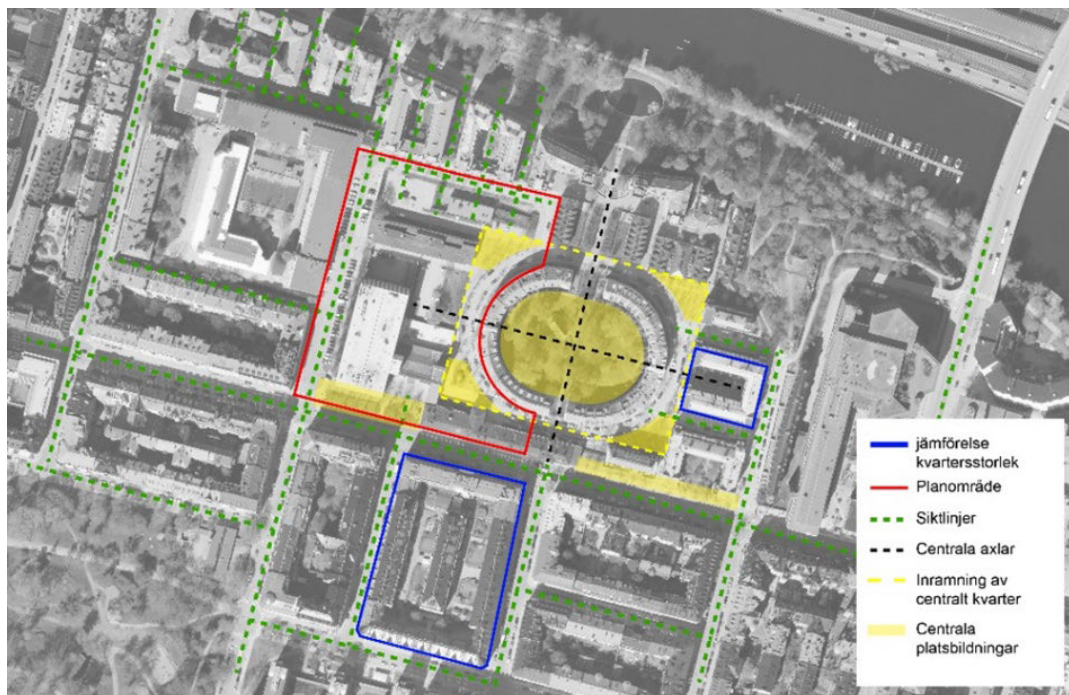
Östra Kungsholmen karaktäriseras framförallt av 1800-talets stenstadsbebyggelse och struktur. Planmönstret består huvudsakligen av ett rätvinkligt gatunät, där Fleminggatan är en huvudgata som utgör del av kvartersstadens stomme.

Bebyggelsen består av slutna och relativt jämnhöga bostadskvarter i fem till sju våningar. Kvarteren är indelade i flera husenheter och innehåller ofta lokaler i bottenvåningen med tydliga markerade entrépartier (en entré mot gatan per hus som princip), välproportionerligt utformade fasader och ett bearbetat taklandskap. Det finns även en variation i sockelvånings- och takfotshöjd då respektive husenhet följer topografin.

Nyare bebyggelse finns inom de äldre kvarteren men principerna har ofta efterföljts. Förnyelse inom ramen för stenstadens kvarters- och bebyggelsestruktur med dess täthet och blandning av bostäder och verksamheter har stått sig väl över tid.

S:t Eriksområdet

S:t Eriksområdet har karaktär av en nyare stadsenklav och är ett tydligt exempel på postmodernismens stadsbyggnadsprinciper och representant för 1980- och 1990-talens arkitektoniska tillbakablickande. Kvartereten har i volym och höjd anpassats till den omgivande stenstadsbebyggelsen, om än med en mindre kvartersindelning än stenstadens till ytan större kvarter.



Områdets strukturella drag (stadsbyggnadskontoret).

Strukturen är symmetriskt uppbyggd kring ett centralt elliptiskt parkrum, Grubbensparken, med en nordsydlig centralaxel som utgör mitten av området. Längs denna axel skapas en sammankopplad sekvens av rum genom området. Det centrala elliptiska kvarteret ramas in av ett rektangulärt större stadsrum. I hörnen mellan det rektangulära stadsrummet och det elliptiskt formade kvarteret skapas fyra platsbildningar som här beskrivs som parktorg.

Omgivande stenstadsbebyggelse karaktäriseras av långa siktlinjer längs med gatorna. De mindre kvarterens indelning inom S:t Eriksområdet bildar kortare gatusträckningar och siktlinjer samt storslagna siktlinjer genom det centrala stadsrummet Grubbensparken.

Bebyggelsen har generellt en något lägre skala än stenstaden. Specifika delar av bebyggelsen tillåts gå upp i höjd, exempelvis byggnadernas gavlar och de två tornen inom S:t Eriksområdet. Kvarteren är också uppbrutna till skillnad från omgivande stenstadsbebyggelse. Kvarteren präglas av en öppenhet och ett tätt nät av passager som har en luftig karaktär.

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 puts. Materialvalet

håller hög kvalitet och gestaltningen bidrar till områdets sammanhållning. Färgsättningen relaterar till malmarnas karaktäristiska färgskala.

Områdets taklandskap exponeras i stadsbilden och siluetten, i synnerhet från broarna över Barnhusviken. Taklandskapet är väl bearbetat; en sammanhållande sadeltaksliknande karaktär, takmaterialet som inte dominerar siluetten och teknikutrymmen hanteras inom byggnadens volym.

Landskapet inom S:t Eriksområdet har en tydlig fysisk barriär i form av en sluttning ned mot Barnhusviken i norr. Områdets struktur varierar mot Barnhusviken där strukturen är uppbruten och tillåter siktlinjer genom öppningar i strukturen. Två torn vid branten markerar områdets nordsydliga huvudaxel. Volym och höjd inom norra delen av S:t Eriksområdet, den del som ligger längs förkastningsbranten, är högre än det runt och söder om Grubbensringen.

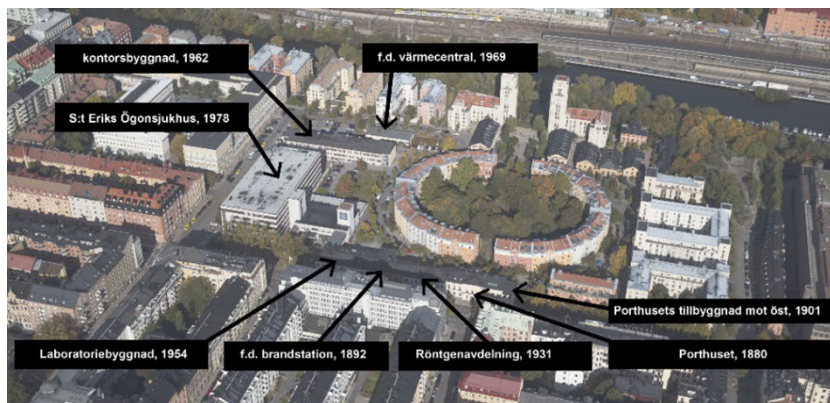
Byggande för samhällsfunktioner

Östra Kungsholmen är känt för sina tydliga institutionsbyggnader som tillkommit över tid t.ex. stadshuset, rådhuset, polishuset och tekniska nämndhuset, där en del institutions- och kontorsbyggnader manifesterar sig i stadsbilden, exempelvis Trygghansahuset, öster om planområdet. I väster finns S:t Eriks gymnasium och även f.d. S:t Eriks ögonsjukhus är en del av denna institutionsbebyggelse.

Bebyggelse inom planområdet

Bebyggelsen inom planområdet består av en sjukhusanläggning, två verksamhetsbyggnader samt en länga av sammankopplade byggnader utmed Fleminggatan.

Verksamhetsbyggnaderna består av ett f.d. kontor och en f.d. panncentral norr om området. Den sammankopplade bebyggelsen mot Fleminggatan består av fyra byggnader. Den fjärde byggnaden, det s.k. porthuset, ingår inte inom planområdet.



Byggnader inom planområdet. Porthuset ingår inte inom planområdet.

F.d. ögonsjukhuset utgörs av en byggnad i sex våningar, som relaterar i höjd till omgivande stenstadsbebyggelse. Byggnaden avviker från sin omgivning genom sin karaktär som en fristående byggnad med en indragen placering från Fleming- och Polhemsgatan. Mot Fleminggatan och Polhemsgatan avskärmas vårdbyggnadens fasader av en trädallé.

Norr om sjukhuset finns två verksamhetsbyggnaderna, den f.d. värmecentralen och ett kontor. Byggnaderna är fristående och är två till tre våningar höga.

Sydöst om sjukhuset, mot Fleminggatan utgörs bebyggelsen av en länga av fyra sammankopplade byggnader uppförda vid olika tillfällen: Porthuset, röntgenbyggnaden, f.d. brandstationen och laboratoriebyggnaden. Byggnaderna är i två våningar. En del av denna bebyggelse brukas som vårdcentral.

Stadsbild

Planområdet har trots sitt centrala läge flera baksidor, slutna fasader och inbjuder inte till stadsliv och rörelse. Ytorna runt vårdbyggnaden består främst av parkering. En spång kopplar ihop två byggnader mot Fleminggatan och bildar en passage in till S:t Eriksområdet. Polhemsgatan har en sluten karaktär med snedställd parkering, förgårdsmark och vårdbyggnadens slutna fasad. S:t Eriksområdet har en sluten och privat karaktär med få kopplingar mot Fleminggatan.

Längs delar av Fleminggatans norra sida är bebyggelsen indragen vid flera platser, vilket skapar rum för vistelse längs Fleminggatan och bra sollägen. En lägre byggnadslänga mot Fleminggatan bidrar till att skapa en intim entrésituation till det bakomliggande S:t Eriksområdet, främst genom porthuset. Dess

skala och volym anknyter snarare till bebyggelsen längs Grubbensringen än stenstadsbebyggelsen längs Fleminggatan. Den lägre bebyggelsen mot Fleminggatan är sluten och gångbanan förhållandevis smal i förhållande till gångflöden.

Genomförandet av planen för S:t Eriksområdet slutfördes inte i sin helhet, vilket är tydligt i mötet mellan sjukhusområdet och Grubbensringen. Det rundande gaturummet, sjukhusområdets hårdgjorda ytor, informella grönska, byggnadsvolymer och nivåskillnader gör att stadsrummet blir svårorienterat och osammanhängande.

Stadens silhuett

Bebyggelsen på östra Kungsholmen har till största del en stenstadskaraktär med en enhetlig höjdskala som följer topografin. Kvartersbebyggelsens taklandskap och den sammanhängande takfots- och byggnadshöjden utmed Barnhusviken upp mot S:t Eriksområdet och vidare mot Stadshagsklippan har en sammanhållen siluett med enstaka genombrott av högre hus av landmärkeskaraktär t.ex. tornen vid S:t Eriksbron, tornen vid centrala axeln till S:t Eriksområdet, samt kyrktorn och ämbetsbyggnader.

Den kuperade topografin med bl.a. den höga, bergsluttningen ned mot Barnhusviken samt bergsparken Konradsbergsparken är del i ett för Stockholm särskilt karaktärsdrag. Samspelet mellan byggnader och landskap gör att naturlandskapets siluett blir tydligt avläsbar. Det finns en tydlig djupverkan i siluetten som förstärks av de olika lagren av bebyggelse i samspel med landskapets form t.ex. med de låga strandpartierna utmed Kungsholms strand som stiger upp mot Kronobergsparken.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Kvarteret Tegelbruket har under hela 1900-talet inrymt offentlig vård och omsorg, en obruten kontinuitet i kvarterets historia som utgör ett samhällshistoriskt och socialhistoriskt värde.

Byggnaderna inom planområdet har utvecklats genom rivning, nybyggnad och tillbyggnad som successivt brutit ned den ursprungliga bebyggelsens arkitektoniska kvalitéer. Bebyggelsen för S:t Eriks ögonsjukhus, portbyggnaden och f.d. Kungsholmens brandstation bedöms dock stå som tydliga representanter för Grubbens, Kungsholmens och sjukhusområdets historiska utveckling samt bär på arkitektoniska och byggnadshistoriska

värden då de visar olika tiders arkitektoniska ideal och byggnadstekniker.

S:t Eriks ögonsjukhus ingår, tillsammans med S:t Eriks gymnasium och flera offentliga byggnader i ett stråk av institutioner på Kungsholmen. Ögonsjukhusets stora volym och solitära läge ger det ett miljöskapande värde som framträdande fondmotiv i stadsdelen. Lindalléerna bidrar till platsens rumslighet och bildar en sammanhängande grön front som binder ihop kvarteret med Kronobergs- och Grubbensparken.

I ett lokalt perspektiv, som en del av närmiljön, har övriga byggnader inom sjukhusområdet ett värde då de berättar om utvecklingen av vårdverksamheten på platsen inom ramen för S:t Eriks ögonsjukhus.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Byggnaderna inom planområdet är till stora delar oklassificerade enligt Stadsmuseets klassificeringssystem. I anslutning till planområdet finns porthuset, vilket är gulklassat enligt Stockholms stadsmuseum. Andra byggnader inom S:t Eriksområdet som klassificerats är bl.a. Grubbens flyglar och logementen (gröna), samt begravningskapellet (blått).

Omgivande stenstadsbebyggelse längs Fleminggatan och Polhemsgatan har till stor del gul, grön och blå klassning. S:t Eriks gymnasium (grön) väster om planområdet och längre österut längs Fleminggatan ligger kvarteret Brädstapeln (blått).

F.d. S:t Eriks ögonsjukhus

Sjukhusbyggnaden uppfördes av Stockholms stads sjukvårdsförvaltning under åren 1972-78 efter ritningar av arkitektkontoret TECAB konsulterande arkitekter AB genom C G Carlstedt & Anders Tengbom. Mellan 1990 och 2021 inhyste byggnaden S:t Eriks ögonsjukhus.

Sjukhusbyggnaden har en modernistisk gestaltning med fasader i vitt tegel med horisontala och vertikala fönsterband i brun plåt och flackt tak. Byggnaden i sex våningar upptar ett helt byggnadskvarter och får genom sin volym och solitära placering en framträdande roll i stadsbilden. Få entréer och slutna bottenvåningar gör att byggnaden upplevs som slutna. En tornbyggnad markerar huvudentrén. Byggnaden är till sin exteriör bevarad i ursprungligt skick medan dess interiör byggts om vid flera tillfällen.

Röntgenbyggnaden

Byggnaden uppfördes som röntgenavdelning till S:t Eriks sjukhus år 1931 och utgör en länk mellan porthuset och Kungsholmens f.d. brandstation. Byggnaden är i två våningar, har ljusa slätputsade fasader med klinkersockel och har en enkel karaktär med höga tvåluftsfönster. Fönster har ursprunglig form och indelning. Byggnaden förefaller exteriört huvudsakligen vara bevarad i ursprungligt skick.



Röntgenbyggnadens nuvarande kulör och fönstersättning.

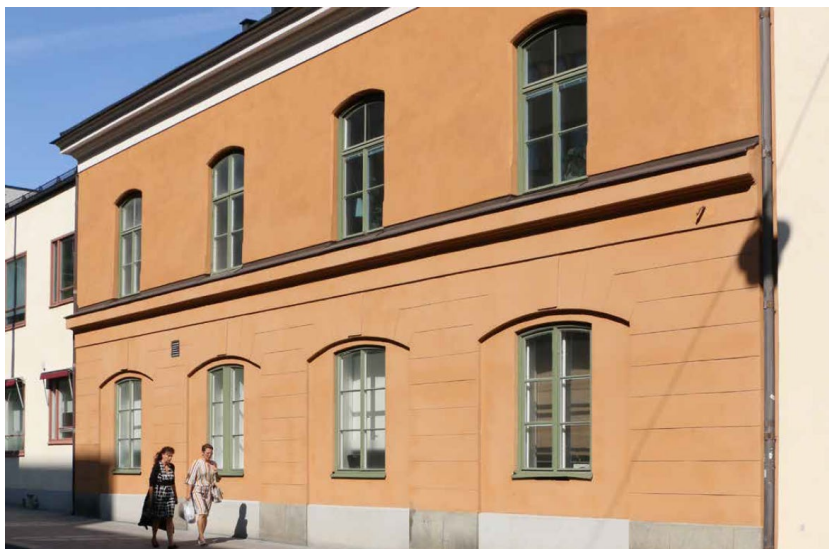
Kungsholmens f.d. brandstation

Byggnaden uppfördes år 1892 som stadsdelens Kungsholmens brandstation. Byggnaden, uppförd i vinkel, har byggts på mot gården och portarna har satts igen.

Den f.d. brandstationen är uppförd i två våningar med slätputsade gulockra fasader. Bottenvåningen är rusticerad med stickbågiga tidigare portöppningar idag ersatta med fönster. Den övre våningens stickbågiga fönster bevarar ursprunglig indelning och spröjsning. Byggnaden bibehåller, trots förändringar och förenklad dekorativ utformning, sin ursprungliga 1800-talsmässiga karaktär.



Återgivning av brandstationen kring sekelskiftet som visar på tidigt utförande men ej ursprungligt.



Brandstationens nuvarande kulör som är tidstypisk.

Laboratoriebyggnad

Byggnaden uppfördes av S:t Eriks sjukhus år 1954 efter ritningar av Anders Tengbom och rymde ursprungligen laboratorier. Byggnaden är uppförd i två våningar med ljusa slätputsade fasader. Fönsterband med kvadratiska fönster med förskjuten mitt- och tvärpost som bildar ett geometriskt mönster. Byggnaden är bevarad i sin ursprungliga gestaltning.

Kontorsbyggnad

Kontorsbyggnaden uppfördes år 1962 efter ritningar av Anders Tengbom. Byggnaden rymmer idag Sigvard och Marianne Bernadottes forskningsstiftelse för barnögonvård och SLSO. Byggnaden är i två våningar med slätputsade ljusgula fasader. Fönster med förskjuten tvärpost vilka omges av svartmålad plåtpanel. Sidoställda trapphus med uppglasade sidor förstärker

byggnadens modernistiska karaktär. Byggnaden har kvar sin ursprungliga arkitektoniska gestaltning.

F.d. värmecentral

Den f.d. värmecentralen uppfördes år 1969 efter ritningar av arkitekterna B Bergquist och H Lögdberg. Byggnaden är i två våningar med fasader klädda med liggande ljusgröna skivor mellan en svart stålkonstruktion. Långsträckta fönsterband förstärker byggnadens horisontalitet. I öster finns en låg del av betong som rymmer ett överbyggt garage. Byggnaden har kvar sin ursprungliga arkitektoniska gestaltning. Byggnaden som rymt värmecentral har idag ingen användning.

Tålighetsanalys

Enligt kulturmiljöutredningen (AIX 2017-07-12) har Porthuset, den f.d. brandstationen samt sjukhusbyggnaden bedömts ha hög känslighet mot förändringar.

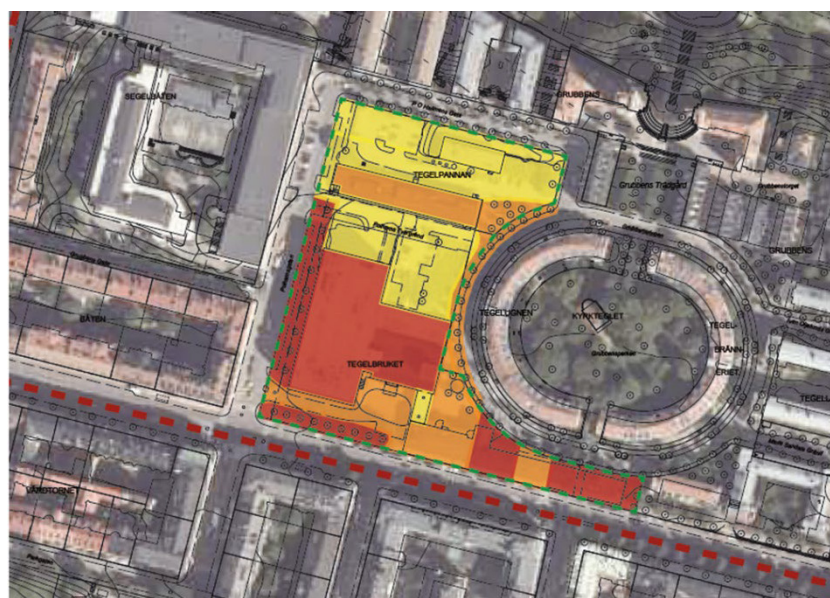


Illustration över fastighetens känslighet kontra tålighet för ändring. Utredningsområdet markeras med röd streckad ram, fastigheten med grön streckad ram. Kartunderlag från Stockholms stad.

Hög känslighet mot förändring. Känsligt för ändring. Tåligt för ändring.

Utdrag ur kulturmiljöanalys som visar känslighet och tålighet för förändring (AIX).

Sjukhusbyggnaden bedöms ha ett högt bevarandevärde.

Landskapselement och platsbildningar av betydelse för stadsbilden har i tålighetsanalysen försetts med hög respektive känsliga klassning. Delar av områdets norra del bedöms till stora delar vara tålig för ändring med undantag för kontorsbyggnaden.

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består huvudsakligen av stora asfalterade ytor för parkering och angöring. En mindre parkyta finns i planområdets östra del i anslutning till Grubbensringen.

Nivåskillnader på upp emot cirka två meter finns inom planområdet. Störst nivåskillnad finns vid kontorshuset mot Polhems tvärgränd där marken är cirka två meter lägre än Polhemsgatan och Grubbensringen. Norr om kontorshuset sluttar marken mot norr med en nivåskillnad även där på cirka två meter mot PO Hallmans gata. Vid sjukhusets entré, ligger marken cirka en meter lägre än Fleming- och Polhemsgatan.

Mot Fleminggatan finns en trädrad bestående av nio parklindar och längs Polhemsgatan finns ytterligare en trädrad. Dessa bidrar med estetiska kvaliteter som karaktär och variation vilket gör stadsbilden mjukare.

Grönstrukturen i stadsbilden återfinns framförallt kring den offentliga parken Grubbensparken samt i anslutning till Barnhusvikens strand. Kvartersmarkens grönska bidrar på ett betydelsefullt sätt till att S:t Eriksområdet och denna del av Kungsholmen upplevs som grön och lummig. Inom S:t Eriksområdet finns även trädplanterade torg in mot Grubbensringen.

Naturvärden

Planområdet innehåller idag få naturvärden och den biologiska mångfalden är låg då området främst består av kortklippta gräsmattor samt ett antal träd.

Rekreation

I anslutning till planområdet finns ett flertal parker med möjlighet till lek, rekreation och avkoppling. Närmaste är Grubbensparken som utgör en del av gång- och parkstråket som kopplar samman stenstaden och Kungsholms strand, en strandpromenad som kopplar samman norra delarna av Kungsholmen. Cirka 150 meter sydväst om planområdet finns stadsdelsparken Kronobergsparken.

Planområdet har idag generellt god tillgång, jämfört med andra delar av innerstaden, till parkytor med olika typer av sociotoper. För att nå Befintliga lekplatser och promenadstråk behöver topografiska och trafikmässiga barriärer korsas. Angränsande området har dock än sämre tillgång till gröna ytor och parker.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom planområdet består huvudsakligen av urberg under ett tunt eller osammanhängande moränlager men det förekommer även områden med fyllnadsmassor.

Markradon

Kontroll av berggrundens gammastrålning och radiumhalt krävs för att bestämma markradonklass. Detta rekommenderas göras när berget är frilagt.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Enligt framtagna skyfallsutredning (Sweco, 2023-10-31) finns det idag flera platser inom planområdet, främst i dess södra och norra delar, där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall (100-årsregn).

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Mälaren-Ulvsundasjön (SE658229-162450). Enligt VISS 2023-10-29 har Mälaren-Ulvsundasjön otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027 med undantag för bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Dagvatten och markavvattning

Inom området idag sker både ytlig såväl som ledningsbunden avvattning. Vid kraftigt regn och skyfall sker den ytliga avvattningen främst söderut, men en del av området har sin ytliga avrinning norrut.

Offentlig och kommersiell service

Skola och förskola

Inom 1 km från planområdet finns det cirka fem grundskolor och fyra gymnasieskolor. Ett stort antal förskolor finns runt om i stadsdelen men tillkommande behov behöver hanteras inom projektet. Det finns idag en brist på idrottslokaler generellt i innerstaden.

Sjukvård

Cirka 850 meter väster om planområdet ligger S:t Görans sjukhus, ett av Stockholms innerstads två akutsjukhus. Sjukhuset har drygt 300 vårdplatser. Närmaste vårdcentral ligger inom planområdet.

Kommersiell service

I planområdets direkta närhet längs Fleminggatan finns ett brett utbud av kommersiell service. Väster om planområdet vid korsningen Fleminggatan/Sankt Eriksgatan finns handel i form av en galleria. Sydväst om planområdet finns Fridhemsplan med bl.a. restauranger och butiker. Öster om planområdet, vid korsningen Fleminggatan/Scheelegatan finns en ny galleria i kvarteret Brädstapeln. Fleminggatans förlängning ansluter till Kungsgatan och till city med Stockholms största utbud av kommersiell handel.

Gator och trafik

Gatunät

Området angörs idag via infartsgator från Ivan Oljelunds gränd och Maria Sandels gränd i öst och PO Hallmans gata i väst. Grubbensringen är enkelriktad och binder samman området. Grubbensringen har cirka 450 fordonsrörelser/dygn. Gatorna har en varierad gestaltning som hänger samman genom bland annat material, planteringar och hantering av förgårdsmark.

Polhemsgatan ligger väster inom planområdet och har mellan cirka 1100 - 1850 fordon/dygn beroende på del av gatan. Del av Polhemsgatan utmed planområdet har ett relativt brett gatusnitt. Stora ytor används för tvärställd bilparkering, som tillsammans med taxiuppställning och återvinningsstationer minskar gatans attraktivitet och kan bidra till en känsla av otrygghet.

PO Hallmans gata i norr har cirka 500 fordonsrörelser/dygn. Gatan har trädplanteringar och enkelsidig kantstensparkering.

Fleminggatan ligger söder om planområdet och har cirka 14 350 fordonsrörelser/dygn.

Bilparkering

Den parkering som finns i området är avgiftsbelagd och omfattar allmän gatuparkering och parkering på kvartersmark. En förnyad parkeringsinventering har tagits fram (Iterio 2023-02-03). Inom utredningsområdet finns cirka 260 platser, varav 180 är allmängatuparkering. Resultatet av utredningen visar på en hög

beläggningsgrad på de allmänna gatuparkeringarna inom utbredningsområdet där gatorna under vissa tider ofta är fullbelagda.

De tvärställda parkeringsplatserna utmed Polhemsgatans östra sida tillhör den allmänna gatuparkeringen. Ett antal av dessa är avsedda för laddningar av elbilar. Dessa ligger dock huvudsakligen på kvartersmark och saknar planstöd.

Gång- och cykeltrafik

Inom S:t Eriksområdet finns ett finmaskigt nät av gångvägar. Från Fleminggatan in i området och till Grubbensparken finns det få tydliga kopplingar. Trappor kopplar sammanområdet ner mot Barnhusviken.

I närheten av planområdet finns ett cykelstråk som sträcker sig längs Kungsholmsstrand med goda förbindelser. På Fleminggatan finns ingen separerad cykelbana. På övriga gator inom S:t Eriksområdet och den närmsta stenstadsbebyggelsen är cyklister hänvisade till blandtrafik. Möjligheten att cykla genom området i nord-sydlig riktning är begränsad då området har en stor nivåskillnad i denna riktning. Utbudet av cykelparkeringar är begränsat inom planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet har mycket god tillgång till kollektivtrafik. Vid Fridhemsplan, cirka 700 meter från planområdet, finns anslutningar till tunnelbanans gröna och blå linje. Fleminggatan är trafikerad med buss i linjetrafik (linje 1, 65 och 91) med en hållplats i anslutning till planområdet. Vid Fridhemsplan finns bytesmöjlighet till bl.a. stombusslinjerna 3 och 4. Centralstationen erbjuder möjligheter till regionala och nationella tåg och finns inom en kilometer från planområdet.

Störningar och risker

Förorenad mark

En bedömning av markföroreningar som redovisar föroreningssituationen för planområdet har genomförts (Sweco, 2019-03-21). Inom planområdet finns det bl.a. risk för PCB i mark och kortkedjiga klorparaffiner från byggnader. Oljeföroreningar från oljetankar och värmecentral bedöms kunna finnas men resultat indikerar på låga föroreningsnivåer i marken. Sedimentbassänger, avloppsledningar och ledningsgravar kan också innehålla föroreningar, exempelvis kvicksilverrester.

Luft

Miljökvalitetsnormen (MKN) 50 µg/m³ för partiklar (PM10) klaras idag medan miljömålet 30 µg/m³ överskrids längs Fleminggatan. Miljökvalitetsnormen 60 µg/m³ för kväveoxid (NO₂) överskrids längs Fleminggatan öster och väster om kvarteret Tegelbruket men klaras längs avsnittet vid planområdet.

Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller främst från de större vägarna, Fleminggatan och Klarastrandsleden samt järnvägstrafiken vid Klarastrandsleden. Enligt framtagna bullerutredningar finns ljudnivåer mot Fleminggatan på upp emot 65 dBA ekvivalent nivå. I anslutning till planområdet har en industribullerkälla identifierats i form av en fläkt på taket vid S:t Eriks gymnasium.

Planförslag

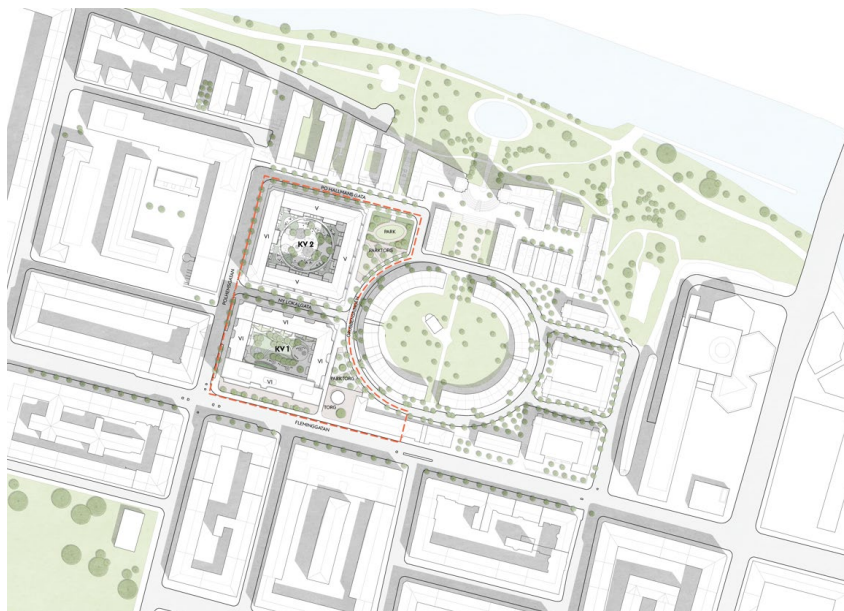
Förslaget omfattar två kvarter med i huvudsak bostäder men även kontor, centrumändamål och förskola, i en skala om fem till sex våningar. En mindre paviljong planeras vid torget mot Fleminggatan, där delar av befintlig bebyggelse bevaras. Kvartersformen skapar en tydlig uppdelning mellan de offentliga och privata rummen, samtidigt som de skapar god ljudmiljö och ger bra förutsättningar för förskolan. Polhemsgatan får en mer stadsmässig karaktär och Fleminggatans befintliga karaktär med indragen bebyggelse med platsbildningar utvecklas.



Flygbild över planförslaget (HenningLarsen).

Förslaget innehåller cirka 230 lägenheter (varav sex möjliga som LSS-boenden), cirka 7000 kvm kontor, en förskola om totalt fyra avdelningar och ett antal kommersiella lokaler. Parkering sker

under mark. Angöring och inlastning sker från gatan. Två äldre byggnader längs Fleminggatan bevaras och utvecklas, vilket skapar möjlighet för befintlig vårdcentral att fortsatt kunna verka i området och ny centrumändamål i den gamla brandstationen.



Situationsplan (HenningLarsen).

Arkitektonisk idé

Tegelbruket inordnar sig i Östra Kungsholmens stenstadsstruktur och anpassas till existerande stråk och strukturer inom S:t Eriksområdet. Förslaget bidrar med nya mötesplatser, bostäder, arbetsplatser, service och tillgång till gröna rum. Det gör området till en levande stadsdel, trygg och inbjudande för fler medborgare.

De nya kvarteren utgör övergången mellan stenstaden och S:t Eriksområdet. Detta speglas genom volym, gestaltning och innehåll i den tillkommande bebyggelsen. För att möta omgivande bebyggelse är de nya byggnaderna tydligt anpassade i skala och funktion beroende på placering i kvarteret. Generellt är husen högre mot stenstaden och lägre in mot S:t Eriksområdet. Karaktärsdrag som gavelmotiv, rundade hörn och varierade taklandskap inspirerar formen och bidrar till övergången i skala och nivåer.

Byggnaderna är tydligt indelade i klassisk ordning med sockel, fasad och tak för att skapa detaljrikedom och rytm. Detaljerna ska bilda en ombonad atmosfär med anknytning till platsen avseende material, form och färgsättning. Arkitekturen definierar en ny

årsring samtidigt som den är förankrad i omgivningens klassiska gestaltungsprinciper.

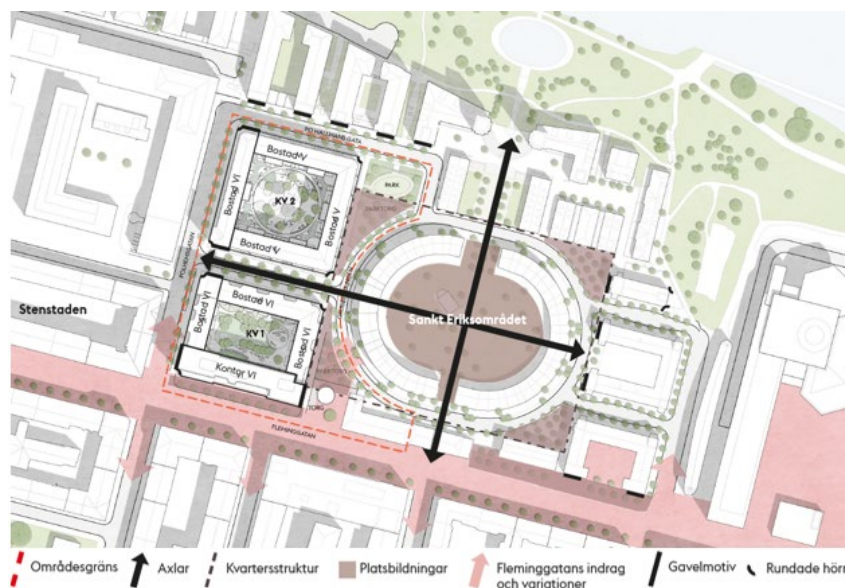
Tegelbruket blir en fortsättning på S:t Eriksområdets gröna karaktär. Att svänga av från Fleminggatan är att kliva in i ett grönt stadsrum med gatutråd, parktorg och lummig förgårdsmark.

Förhållningssätt och övergripande principer

Nedan beskrivs förhållningssätt och övergripande principer i förslaget som förstärker den arkitektoniska idén.

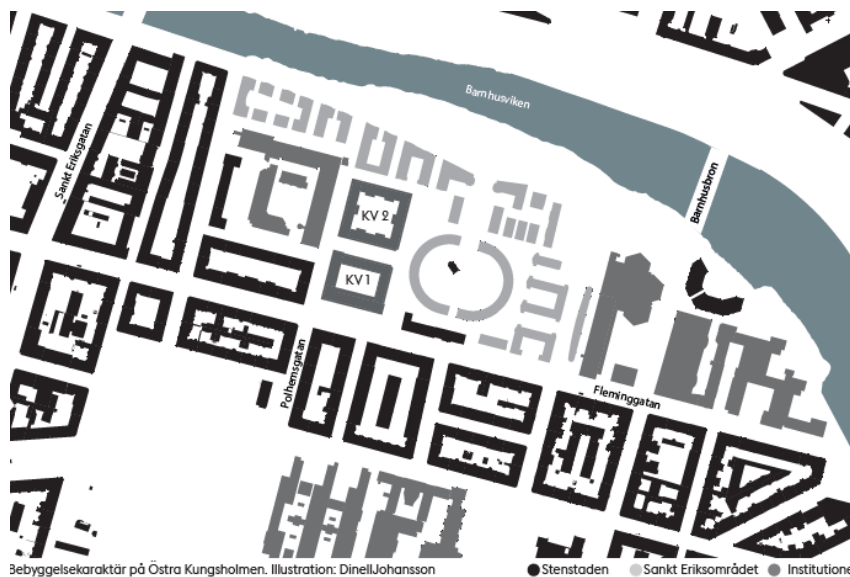
Stadsbyggnadskaraktärer och struktur

Kvartersbebyggelsen inordnar sig i stenstadens kvartersstruktur samtidigt som den lyfter fram existerande stråk och strukturer inom S:t Eriksområdet. Framför allt framhävs områdets öst-västliga centralaxel och det rektangulära rummet som omfamnar de bågformade husen utmed Grubbensringen och parktorgen.



Situationsplan arkitektonisk idé (DinellJohansson).

I linje med områdets öst-västliga centralaxel delas kvarteren av en ny lokalgata. Gatan binder samman Polhemsgatan mot Grubbensringen och ansluter till en passage (genom en portik) som leder in till Grubbensparken.



Bebyggelsekaraktärer på östra Kungsholmen med stenstad (svart), institutioner (grått) och S:t Eriksområdet (ljusgrått) (DinellJohansson).

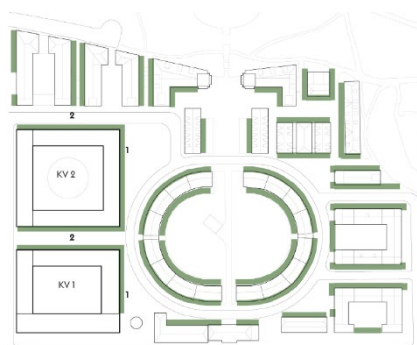


Vy från mellangatan mot Grubbensringen där portiken med sin markerade gavel blir ett tydligt fondmotiv i gaturummet (HenningLarsen).

Portiken och S:t Eriks gymnasium, med sina respektive markerade gavlar, blir fondmotiven i gaturummet. Bebyggelsen stärker upplevelsen av det rektangulära rummet som omger Grubbensringen och parktorgen.

Polhemsgatans gaturum blir tydligare definierat med nya fasader i gatuliv, placerade i linje med bebyggelsen längs Polhemsgatans östra sida söder om Fleminggatan. Gatan aktiveras med lokaler och service i bottenvåningar. Mot Fleminggatan placeras bebyggelsen något tillbakadragen för att utveckla gatans karaktär med platsbildningar. Platserna är södervända vilket ger solbelysta och gröna stadsrum som berikar Fleminggatans gaturum.

Förutom att ta stöd i de angränsande typologierna ger den slutna kvartersformen goda förutsättningar till relativt stora gårdar. Detta är nödvändigt för att ge goda förutsättningar för en förskola med egen gård av god kvalitet och skydd från trafikbuller.



Principdiagram för gårdsmark
(HenningLarsen).

Gröna stadsrum och platsbildningar

Både gaturum och platsbildningar ska komplettera och samspela med det befintliga S:t Eriksområdets gröna karaktär. Parktorgen utvecklas med inspiration från de befintliga, ett nytt torg mot Fleminggatan anläggs och gaturum utformas med trädplanteringar och förgårdsmark. Dessa bildar attraktiva gaturum som ger en sammanhållen grönskande helhet tillsammans med det befintliga S:t Eriksområdet.



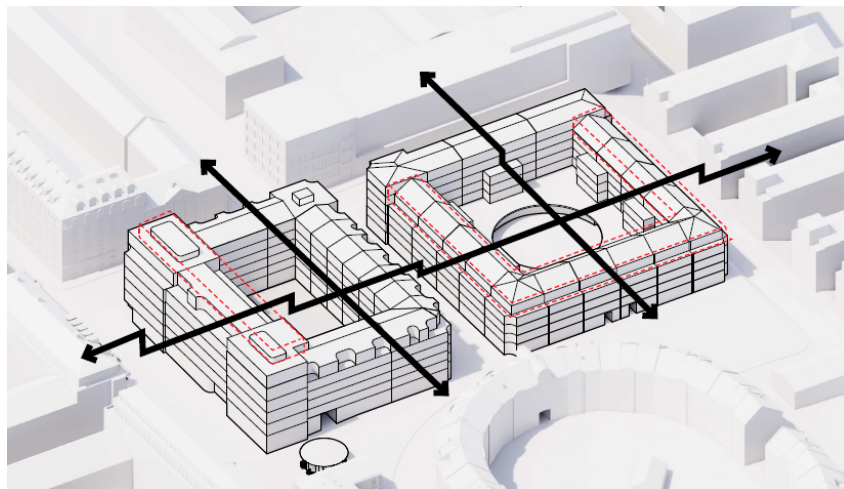
Illustration för gårdsmark utmed nya lokalgatan (DinellJohansson).

Landskap och topografi

Kvarteren utformas för att förhålla sig till platsens landskap där en nedtrappning av taklisterna följer topografin mot vattnet. Området är beläget mellan två offentliga parker, Kungsholms strand och Kronobergsparken. Förslagets gröna karaktär kan bidra till att koppla samman dessa grönområden.

Bebyggelseskala

Kvarteren relaterar huvudsakligen till omgivande byggnaders höjder. Mot Fleminggatan och Polhemsgatan förhåller sig bebyggelsen till den angränsande stenstadens skala med bebyggelse om sex våningar. Här är bebyggelsens gavlar mer framträdande till skillnad mot inåt området där husen går runt hörn. Gavelmotiven markerar övergången mellan stenstaden och S:t Eriksområdet. De kvartersdelar som vänder sig inåt mot Grubbensringen har en skala om sex våningar i kvarter 1 och fem våningar i kvarter 2.



Principdiagram avseende trappning av bebyggelsen (HenningLarsen).

Kvarteren utförs med en delvis indragen översta våning. Genom indragna översta våningar och taklutningar på bostadshusen som relaterar till omgivande bebyggelse, blir den upplevda skalan lägre och mötet med angränsande bebyggelse mer harmoniskt.

Höjdskalet bidrar även till trappningen i bebyggelsen mot norr samtidigt som en övergång till S:t Eriksområdet och en balans mellan kvarteren uppnås.



Elevation mot lokalgatan mot söder (HenningLarsen/DinellJohansson).

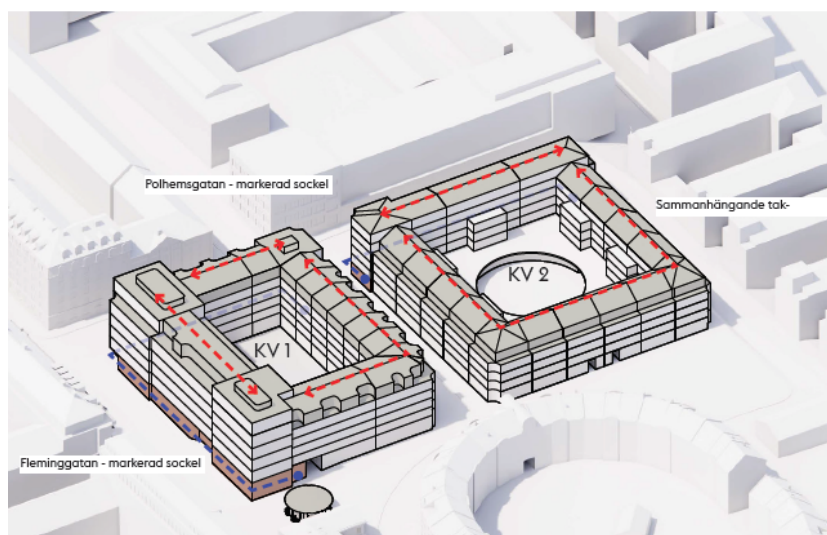


Elevation mot lokalgatan mot norr (HenningLarsen/DinellJohansson).

Indelning, komposition och detaljering

De nya kvarteren indelas vertikalt efter trapphus vilket skapar möjligheter för variation i bebyggelsen. Trapphusenheterna får en egen karaktär inom en gestaltningsmässig helhet. Mot Stenstaden föreslås en fasadlängd om cirka 25 meter och kortare inåt området för att närma sig S:t Eriksområdets rytmik. Förslagets indelning förstärks av en sammanhållen men varierad färgsättning.

Bebyggelsen är uppdelad enligt klassisk ordning med tydlig utformning av sockel, fasad och tak. Mot Fleminggatan och Polhemsgatan markeras sockelvåningen med avvikande material. Mot S:t Eriksområdet är sockelvåningen i samma material som övrig fasad.



Principdiagram för indelning och taklandskap (HenningLarsen/DinellJohansson).

Fasadernas indelning, komposition och detaljering skapar en ordnad men varierad rytm. Fasaderna komponeras med en klassisk och ordnad fönstersättning. Generellt har fönster och balkonger högresta proportioner vilket anknyter till omgivningens karaktär. En varierad fönsterkaraktär avseende djupplacering, bröstningshöjder, spröjs och relief m.m. bidrar till att skapa en subtil variation mellan husen och en relation till omgivande bebyggelse.

Balkonger och burspråk tillåts mot allmänplats med ett begränsat djup från fasad. Franska och Spanska balkonger är vanligt förekommande i S:t Eriksområdet och förslås även här. Utanpåliggande balkonger tillåts i kvarterens hörn som ska samspela i form med de avrundade hörnen. Indragna balkonger är tillåtna. Balkonger ska bidra till att skapa vertikalitet i bebyggelsens uttryck, markera gavlar eller ett våningsplan. Mot bostadsgårdar kan mer generösa balkonger tillåtas. Balkong- och

takräcken m.m. ska utföras i järnsmide och balkongplattor upplevas slanka och ska utföras med smal profil.



Smidesräcken



Förgårdsmark



Entréer



Spanska balkonger



Portiker



Omsorgsfulla detaljer



Ljusa putstener



Gavelmotiv



Indelning



Grön gatukaraktär



Rundade hörn



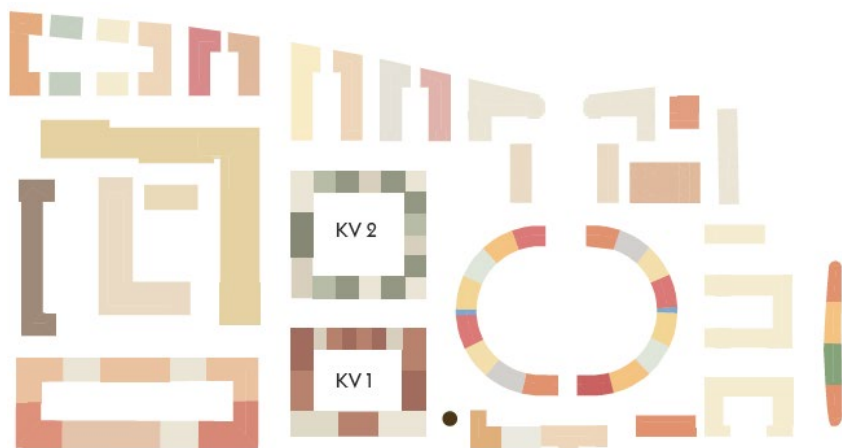
Kungsvåning

Exempel på detaljer som inspirerar från S:t Eriksområdets befintliga bebyggelse (HenningLarsen/DinellJohansson).

Karaktärsdrag och detaljer hämtas från angränsande områden, främst S:t Eriksområdet genom exempelvis dess rundade hörn, balkonger med smidesräcken samt markerade entrépartier i trä med mera. Planförslaget innebär en utveckling inom en känslig stadsmiljö varför en hög kvalitet på materialval, gestaltning och ett omsorgsfullt detaljutförande är viktigt.

Material och färgsättning

Material- och kulörpalett har ett genomgående tema för båda kvarteren. Fasadmaterial är i huvudsak puts med inslag av tegel i bottenvåning och fönsterpartier. Putsen behandlas på olika sätt vilket skapar variation och detaljrikedom. Kulörpaletten är baserad på stockholmskulörer och inventering av området (*Exteriör färgsättning fasader, ly.färgkonsult 2022-12-08*) och ska samspela med S:t Eriksområdets färgton.



Färgsättningsdiagram (DinellJohansson).

Arkitekturprogram

Då stadskvaliteter inom planområdet, förutom markens anordnande, till stor del kommer att präglas av husens arkitektoniska utformning har ett arkitekturprogram tagits fram som förtydligar detaljplanens intentioner avseende gestaltning av bebyggelsen och allmänna platser.

Arkitekturprogrammet är framtaget gemensamt av staden och byggaktör. Den redovisar en gemensam, mellan parterna överenskommen ambitionsnivå inför projektets fortsatta bearbetning och genomförande.

Ny bebyggelse

Den nya bebyggelsen omfattar två nya kvarter och en mindre paviljong utmed Fleminggatan. Det södra kvarteret utgörs av en ny kontorsbyggnad mot Fleminggatan med bostäder i övriga delar. Det norra kvarteret består av bostäder. I kvarterens bottenvåning planeras kommersiella lokaler och en förskola. En mindre paviljong placeras utmed Fleminggatan där även Kungsholmens f.d. brandstation och f.d. Röntgenbyggnad av kulturhistoriskt värde bevaras och utvecklas.

I detta avsnitt beskrivs tillkommande bebyggelse inom planområdet översiktligt. I arkitekturprogrammet redovisas gestaltungsprinciper och utformning för bebyggelsen och allmän plats mer ingående och ska därför läsas parallellt med denna planbeskrivning.

För att förtydliga planens intentioner och planbestämmelser redovisas planbestämmelser i anslutning till kommande texter där det är aktuellt.

Fasadillustrationer på den de nya kvarteren



Kvarter 1. Fasadelevation mot Fleminggatan som visar indelning och högresta fönster med varierande fönstersättning och karaktär. Bottenvåningen markeras med tegel med putsfasad över. Förskjutningar mellan enheterna skapar tillsammans med indragna taken en variation mellan husen och i takfotslinje. Indrag i tak och bottenvåning med rundade hörn och subtila skillnader i fönsters djup och karaktär skapar en subtil variation mellan de yttre enheterna. (HenningLarsen).



Kvarter 1. Fasadelevation mot Grubbensringen med kontorshusets markerade gavel som visar bl.a. takvåningens indragna och varierande uttryck, fasadernas vertikala uttryck och variation tack vare högresta fönster, varierade balkongtyper och burspråk. Burspråk tillsammans med takvåningens utformning bidrar till en variation i takfotslinjen. Bottenvåningen är subtil markerad. (HenningLarsen).



Kvarter 1. Fasadelevation mot lokalgratan som visar bl.a. planterad förgårdsmark och fasadindelning i flera enheter inklusive radhus som markas i de nedre våningarna . Kvarterens hörn utförs med en rundning. Taken utförs med indragna delar som tar upp den återkommande runda formen i hörn, balkonger med upplevd smala profiler m.m. Till höger i bild syns gavel motivet som markeras utan indragen våning och med balkonger . (HenningLarsen).



Kvarter 1. Fasadelevation mot Polhemsgatan som bl.a. visar fasadernas indelning, vertikala uttryck och variation tack vare högresta fönster, varierade balkongtyper och burspråk. Portik till garage och gård finns från Polhemsgatan. (HenningLarsen).



Kvarter 2. Fasadelevation mot Polhemsgatan som visar bl.a. fasadindelningen som möter stenstadens indelning och kungsvåning. Bottenvåningen är markerad. Fönstren är högresta och balkongtyperna varierad men är placerade för att stärka vertikalitet i fasaden. Samtliga hörn på kvarteret är rundade och förses med runda balkonger. (DinellJohansson).



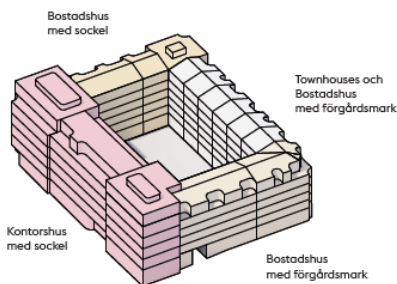
Kvarter 2. Fasadelevation mot lokalgatan som visar bl.a. markerad gavel vid Polhemsgatan. Fasaden är indelad i mindre enheter vilket förstärks genom högresta fönster och balkongernas placering över varandra. Taken är delvis indragna med takterrasser och orangerier som bryter takfotslinjen. Förgårdsmarken planteras och är uteplatser till stadsradhus i de nedre våningarna. (DinellJohansson).



Kvarter 2. Fasadelevation mot P O Hallmansgata som visar bl.a. markerade gavel vid Polhemsgatan. Indelning av fasad, gestaltning, taklandskap och förgårdsmark hanteras på ett likartat sätt som mot lokalgatan. (DinellJohansson).



Kvarter 2. Fasadelevation mot Grubbensringen. Indelning av fasad, gestaltning, taklandskap och förgårdsmark hanteras på ett likartat sätt som mot lokalgatan. Generösa portiker finns in till gården. Bottenvåningen är subtielt markerad och innehåller lokaler (DinellJohansson).



Principdiagram kvarter 1
(HenningLarsen).

Kvarter 1: Bostäder, kontor, centrum, tekniska anläggning och parkering. Arkitekt: HenningLarsen

Kvarteret utgör kvarterens ansikte utåt mot Fleminggatan och stenstaden. Mot Fleminggatan finns ett kontorshus och i övriga delar av kvarteret planeras det för bostäder med olika karaktär beroende på placering i kvarteret. Lokaler planeras i samtliga bottenvåningar utom mot lokalgatan. Under kvarteret planeras det för parkering. I plan -1 finns parkering avsedda till bostäder och kontor. Under det finns möjlighet att anordna parkeringsgarage som kan styckas av och bilda en egen fastighet. Elnäststation får placeras inom kvarteret under mark.

Kvarteret är indelat mot allmänplats i 13 gestaltningsmässigt urskiljbara husenheter som möter den angränsande bebyggelsens indelning och bidrar till en variation i upplevelsen av stadsrummet. Gemensamt för bebyggelsen inom kvarteret är utförandet i huvudsak puts med en färgsättning i röda toner med ljusare inslag.

Kontorshuset

Kontorshuset har ett representativt läge mot Fleminggatan. Arbetsplatserna tillsammans med publika lokaler i bottenvåningen bidrar till att stärka de nya torgen, Fleminggatans stadsliv och service i området.



Illustration med kontorshuset utmed Fleminggatan (HenningLarsen).

Byggnaden är sex våningar högt men på grund av högre invändiga rumshöjder anpassade för kontor, är byggnadens totala höjd något högre än resten av kvarteret. Skalan förhåller sig till den angränsande stenstadens bebyggelseskala. Bottenvåningen är tydlig markerad mot ovanliggande fasad och utförs i tegel. Entrépartier markeras genom att utföras indragna med avrundade

hörn. I korsningen Polhemsgatan/Fleminggatan förses byggnaden med avrundat hörn för att markera gaveln mot korsningen. En tydlig gavel riktas mot torget vid Fleminggatan.



Markerad, indragen entré med rundade hörn. Livförskjutning mellan enheterna skapar variation (HenningLarsen).

En indelning om tre husenheter ger möjligheter att skapa en variation och en fasadlängd typiskt för stenstadens kvartersbebyggelse. Fasader utförs i puts där de yttre husenheterna är ljusa och den mittersta i en mörkare kulör.



Fasadelevation mot Fleminggatan (HenningLarsen).

Fönstren är högresta och placeras på varierande djup med olika uttryck för att skapa en subtil variation mellan husenheterna. I de yttre husenheterna har fönstren en regelbunden placering jämfört med mittenhuset som får en varierad fönsterrytm mellan våningsplanen. Enheterna är något förskjutna i fasadliv för att skapa en variation i takfotslinjen och bottenvåningen.

Takvåningen är indragen från fasad utom mot det nya torget och Polhemsgatan vilket stärker gavelmotivet i dessa delar. Taket förses med vegetation och solceller. Teknikutrymmen ska utföras så att de samspelar med husets övriga gestaltning, exempelvis genom att förses rundade hörn.

Bostadshusen

Resterande del av kvarteret består av bostäder med centrumändamål i bottenvåningen mot Polhemsgatan och Grubbensringen. Bostadsbebyggelsen motsvarar sex våningar men har en något lägre skala än kontorshuset och bidrar därmed till en trappning i bebyggelsen mot norr. Indelning av bostadskvarteret varierar beroende på plats i kvarteret. Genom olika balkongtyper, fönster, burspråk och detaljering skapas en variation mellan bostadshusen.



Bostadshus vid korsningen Grubbensringen/lokalvägen (HenningLarsen).

Mot Polhemsgatan och in mot Grubbensringen delas bostadshusen in i två olika husenheter vilka ges ett liknande uttryck. Mot Polhemsgatan är bottenvåningen tydligt markerad och utförs i tegel och husen möter gatan utan förgårdsmark. Inåt Grubbensringen är bottenvåningen subtilt markerad, entréer till bostäder och lokaler markeras i fasad samt genom förgårdsmark med plantering i anslutning till husen.



Fasadelevation mot Polhemsgatan (HenningLarsen).



Fasadelevation mot Grubbensringen (HenningLarsen).



Exempel på utformning av bottenvåning. Vänster markerad bottenvåning, till höger subtil markerad bottenvåning (HenningLarsen).

Kvarterets hörn i korsningen mot lokalgatan utförs med avrundad form. Formen förstärks ytterligare av de rundade utanpåliggande balkongerna.

Bostadshuset i korsningen lokalgatan och Polhemsgatan får ett tydligare gavelmotiv genom att översta våningen inte är indragen och genom att gaveln förses med flera rundade balkonger.



Byggnadens hörn vid lokalgatan utförs med rundade hörn och balkonger. Balkonger utförs med smala ytterkanter och ges ett slank uttryck. Takfoten är markerad och burspråk skapar en variation i takfotslinje. (HenningLarsen).

Mot nya lokalgatan är fasaden indelat i flera enheter där radhus planeras i de två första våningarna. Indelningen förstärks genom placering av burspråk och balkonger. Stadsradhusens dubbelhöga våning markeras tydligt. Förgårdsmarken möjliggör för uteplatser kopplade till stadsradhusen. Bostäder utförs upphöjda från marknivån för att minska insyn samt skapa en tydlig gräns mellan offentligt och privat.

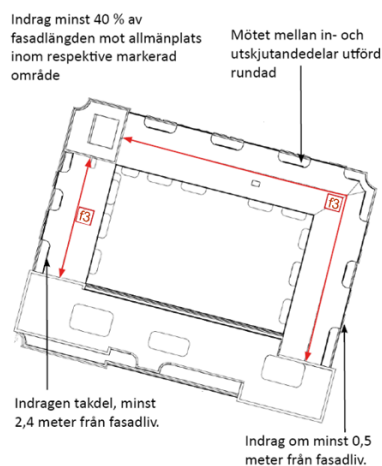


Fasadelevation mot lokalgatan (HenningLarsen).



Illustration av fasad vid stadsradhusen. Tydlig indelning, markering av dubbelvåningshöjden och omsorg i detaljer (HenningLarsen).

Majoriteten av bostadshusen har en taklutning om cirka 15 grader och utförs i falsad grön plåt. Solceller integreras och samspelar med takets form och färgsättning. Översta våningen är indragen och utförs i samma material som taket (undantaget bostadshuset i korsningen lokalgatan och Polhemsgatan). Indragen varierar i djup och tar upp det återkommande motivet med rundade hörn.



Principillustration för indragna takvåningen och förtydliganden av planbestämmelsen f3.

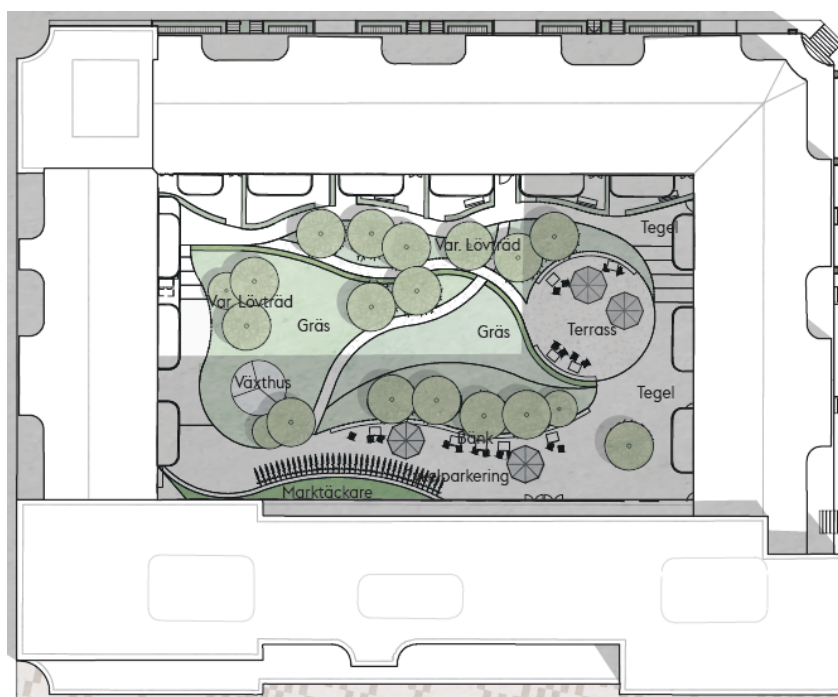


Illustration på taklandskapet med markerade takfötter, avfasat hörn i fasad och tak (HenningLarsen).

Burspråken ges ett begränsat djup som tillsammans med indragen och markerade takfötter bidrar till att skapa en variation i takfoten. Detta tillsammans med husens indelning bidrar till att skalan trappas ner mot omgivningen.

Innergården

Innergården nås från Polhemsgatan och mot Grubbensringen genom portiker som bildar en siktlinje genom kvarteret. Gården delas in i olika zoner och förses med planteringar. Fasader på bostadshusen utförs i ljust tegel med generösa balkonger med samma detaljomsorg som mot gatan. Kontorshuset utförs i puts med en röd ton likt fasaden mot Fleminggatan. Markbeläggning utförs i huvudsak av marktegel.



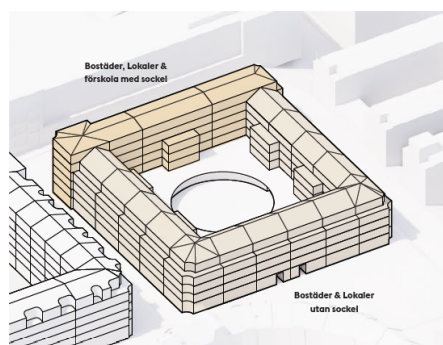
Situationsplan över bostadsgården (HenningLarsen).



Illustration över bostadsgården (HenningLarsen).

Kvarter 2: Bostäder, förskola, centrum och parkering Arkitekt: DinellJohansson

Kvarteret utgör övergången mellan kvarteret mot Fleminggatan och S:t Eriksområdet. Kvarteret är indelat i totalt 17 enheter där respektive hus betraktas som en egen husenhet. Under kvarteret planeras det för parkering. I plan -1 finns parkering avsedda till bostäder. Under det finns möjlighet att anordna parkeringsgarage som kan bilda en egen fastighet.



*Principdiagram kvarter 2
(DinellJohansson).*



*Bostadskvarteren i anslutning till Grubbensringen och den nya lokalgatan. Rundade hörn i fasad och delvis indragen takvåning som skapar variation och markera takfoten.
(DinellJohansson).*

Kvarteret består huvudsakligen av bostäder med centrumändamål i bottenvåningen in mot Grubbensringen i anslutning till parktorget och den nya parken. Förskola planeras i bottenvåning utmed Polhemsgatan. Mot Polhemsgatan möter kvarteret stenstaden med en skala om sex våningar och ges en indelning om tre husenheter som är något bredare än resten av kvarteret. Bottenvåningen är tydlig markerad och utförs i natursten och

möter gatan utan förgårdsmark. mot norr och söder finns markerade gavelmotiv. Den översta våningen mot Polhemsgatan är indragen och utgör en kungsvåning.



Fasadelevation mot Polhemsgatan (DinellJohansson).



Gavelmotiv mot Lokalgatan och Polhemsgatan. Rundade hörn i fasad. Bebyggelse utmed Polhemsgatan möter stenstaden. Lägre bebyggelse in mot Lokalgatan. (DinellJohansson).

I övriga delar av kvarteret har husen en skala om fem våningar med en delvis indragen översta våning. Indragen skapar mindre takterrasser och delar som inte dras in utformas som orangerier. Utformningen skapar en variation i takfotshöjd och stärker indelningen av kvarteret.



Illustration mot lokalgatan som visar bl.a. variation i takfotshöjd, balkonger, högresta fönster och planterad förgårdsmark (DinellJohansson).

Genom en indelning i mindre enheter närmar sig husen bebyggelsen inom S:t Eriksområdet. Mot den nya lokalgatan och P O Hallmansgata finns radhus i de två första våningarna. Bottenvåningarna är mer subtilt markerad med endast en låg sockel i natursten. Förgårdsmark planeras runt kvarteret och där lägenheter finns i markplan är dessa upphöjda i förhållande till gatunivå och förses med djupare, planterad förgårdsmark.



Fasadelevation mot lokalgatan (DinellJohansson).



Fasadelevation mot P O Hallmansgata (DinellJohansson).



Fasadelevation mot Grubbensringen (DinellJohansson).

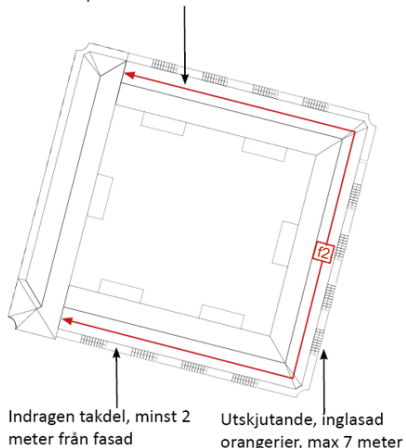
Gemensamt för kvarteret är utförandet av fasad i huvudsak puts med en färgsättning i gröna toner med ljusare inslag. Fasader vid de indragna våningarna utförs i samma material och kulör som resten av huset, detta balanserar höjdskillnaden mellan kvarteren.

Fönster och balkonger placeras i varierande kombinationer men i en ordnad rytm för att urskilja de olika trapphusenheterna. Samtliga kvartershörn utförs avfasade och förses med utanpåliggande rundande balkonger. Genom olika balkongtyper, fönster, varierad takfotshöjd och detaljering skapas en variation mellan bostadshusen.



Illustration med balkonger ordnat rytm, portiker, delvis indragna balkonger med smala kanter, variation i takfot och omsorg i detaljer (DinellJohansson).

Indrag minst 50 % av fasadlängden mot allmän plats inom markerad område



Principillustration för indragen takvåning och förtydliganden av planbestämmelsen f2.



Illustration som visar varierad och markerad takfot, indragen takvåning och orangerier. (DinellJohansson).

Förskola och innergård

En ny förskola med fyra avdelningar (cirka 64 platser) möjliggörs i kvarteret. Förskolans primära entré är från innergården. Från parktorget finns portiker i fasad som ger inblickar och kopplingar mot gården. Förskolans gård ska uppgå till minst 700 kvm, motsvarande minst cirka 10 kvm per barn.

Gårdsutrymmet delas av de boende i kvarteret och av förskolan. Del av bostadsgårdarna placeras upphöjd, vilket skapar en tydlig gräns mellan förskolan och bostäderna och kan nås med trappor från den nedre gården. Gården har goda solförhållanden och det slutna kvarteret skyddar från buller och vind. Kvällar och helger kan förskolegården nyttjas av de boende i kvarteret.

Fasader mot gård utförs i ljus puts med utanpåliggande balkonger med samma detaljomsorg som mot gata. Bottenvåningen utförs med fasad och glaspartier i trä. Markbeläggning på gården utförs i huvudsak av marktegel.

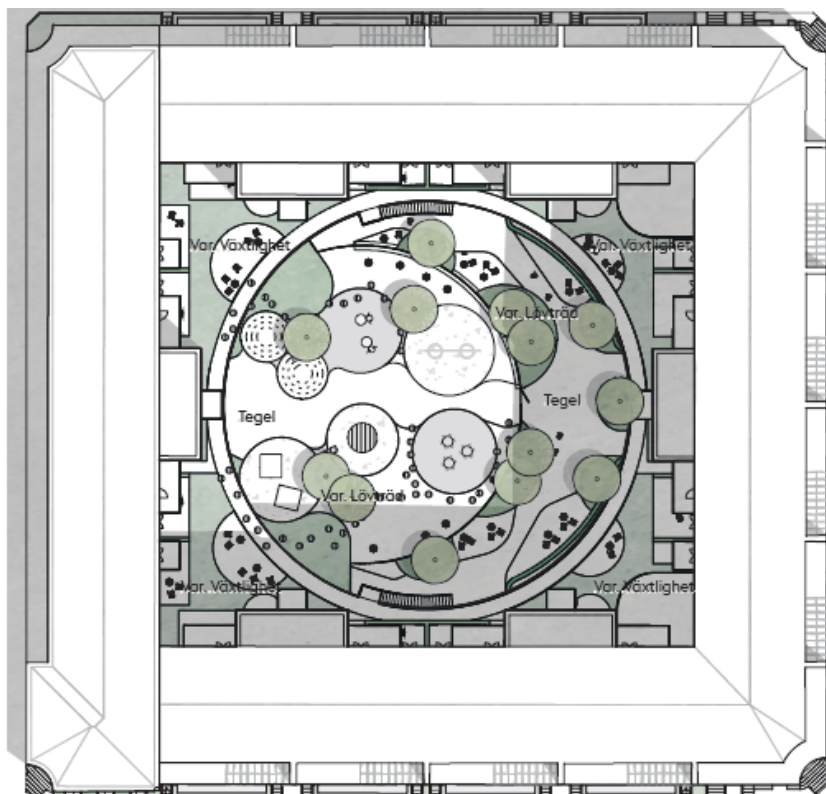


Illustration över innergården (DinellJohansson).



Illustration över förskole- och bostadsgården (DinellJohansson).

Paviljongen: centrumändamål

Öster om kvarter 1, indragen från Fleminggatan uppförs en paviljong, med centrumändamål, i anslutning till det nya torget. Paviljongen får en rundliknande form, och utförs till stor del glasad. Den välkomnar samt bjuder in förbipasserande från gatan och fungerar som en tydlig entré till S:t Eriksområdet. På platsen

som uppstår mellan paviljongen och Fleminggatan placeras ett konstverk för att förstärka denna känsla.



Paviljongen sett från Grubbensringen. Paviljongen ges en skulptural form och utförs med en hög andel glas i fasad som signalerar en lätthet.

Bevarad bebyggelse

I detta avsnitt beskrivs bevarad bebyggelse inom planområdet.

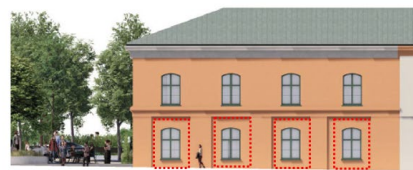
F.d. brandstationen: vård, centrumändamål, kontor

Den f.d. brandstationens primära användning blir centrumändamål men vårdverksamhet får bedrivas i delar av byggnaden. För att skydda/värna kulturhistoriska värden förses byggnaden med rivningsförbud (r) och varsamhetsbestämmelse (k). Detta innebär att vid förändringar ska byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym och proportioner, indelning och materialbehandling, färgsättning samt tidstypiska detaljer bibehållas.

Ändringar i fasaden är möjliga (f22 och f23) mot Fleminggatan och mot torget avseende hålltagningar för nya fönster- och dörrpartier som samspelar med befintliga avseende dimension, material och kulör. Detaljplanen ger även möjlighet till ett återställande av f.d. brandstationen till sitt ursprungliga utförande.



Fasad mot torg



Fasad mot Fleminggatan



Möjlig läge för upptagning av nya fönster.



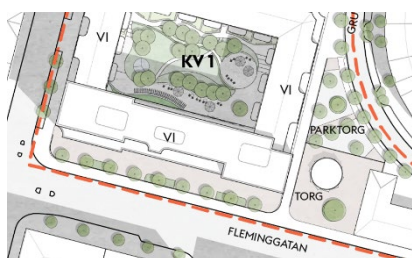
Möjlig läge för upptagning av nya fönster och/eller dörrar.

På f.d. brandstationen får nya hålltagningar för fönster- eller dörrpartier göras inom rödmarkerade områden (HenningLarsen).

Röntgenbyggnaden: vård, centrumändamål, kontor
Röntgenbyggnaden bevaras och dess karaktär behålls.
Byggnaden förses med rivningsförbud (r) och
varsamhetsbestämmelser (k) som reglerar att vid förändringar ska
byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym och proportioner,
indelning och materialbehandling, färgsättning samt tidstypiska
detaljer bibehållas.

Torg och park

Planförslaget innehåller nya offentliga rum bestående av en
mindre park, två parktorg, torgytor mot Fleminggatan och en ny
lokalgata. Dessa gestaltas för att ansluta till S:t Eriksområdets
befintliga offentliga rum.



Torg utmed Fleminggatan
(HenningLarsen).

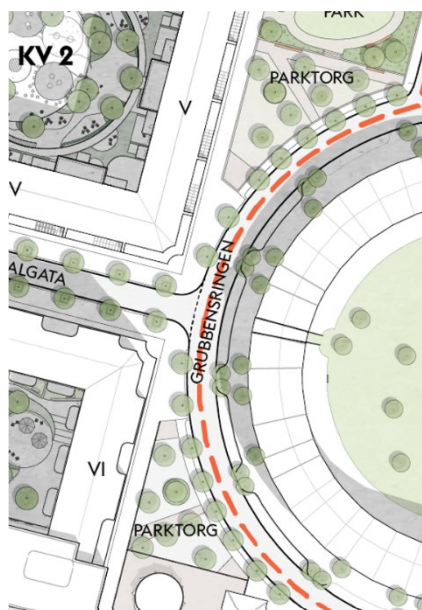
Torg mot Fleminggatan

Framför kontorshuset och paviljongen mot Fleminggatan skapas
ett torg. Torget blir en ny entré in till området och ska vara en
social plats som utöver ett offentligt utrymme kan användas till
ytor för uteservering åt lokaler i kringliggande hus.

Torget får en ny trädrad av lindar utmed Fleminggatan som
ersätter befintlig lindrad. Framför den nya paviljongen planteras
ett stort solitärt träd med kringliggande plantering. Kring och
mellan träden tillskapas sittplatser med generösa bänkar samt
cykelparkering. Vid paviljongen placeras ett konstverk. Torget
får en beläggning med inslag av naturstenshällar.



Del av torget utmed Fleminggatan vid nya paviljongen (HenningLarsen).



Parktorg vid Grubbensringen
(HenningLarsen).

Parktorg

Två parktorg skapas vid de triangulära ytor som uppstår mellan den nya bebyggelsen och Grubbensringen. Parktorgen utgör pendanger till de parktorg som finns på motsatt sida av Grubbensringen och slutför på detta sätt planformen för S:t Eriksområdet.

Utformningen tar utgångspunkt i de befintliga parktorgen som grusbelagda ytor med träd, som placeras likt parktorgen i strålför. Kring vissa träd placeras runda bänkar och/eller en omgärdande cirkulär plantering. Det norra parktorget får en större plantering i gränsen mot den nya parken med soffor som placeras i söderläge.



Södra parktorget (HenningLarsen).

Nya parken

Parken utgörs av ett ovallt grömsrum kringgärdat av stora planteringar av perenner, buskar och större parkträd. Planteringarna avskiljs från grösytan med en gång av stensmjöl kantad av storgatsten.

Parken trappas ner mot P-O Hallmans gata med låga blockstensmurar av natursten. Två kortare trapplopp i granit placeras i murliven i rak axel mot befintlig trappa som leder ner mot Kungsholmsstrand och Barnhusviken. Bänkar kantar ömse sidor av gången. Dagvatten omhändertas i grönytor och mot P O Hallmans gata finns en planterad yta för skyfallshantering.



Nya parken i norr (HenningLarsen).



Nya ovala parken sett från norr (DinellJohansson).

Gator och trafik

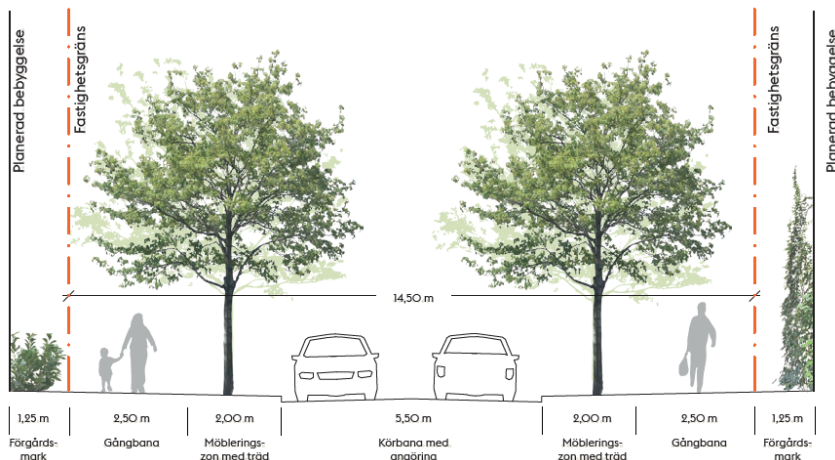
Gatunät

Planförslaget tillför en ny lokalgata och medför en förändring av befintliga gators utformning och karaktär i anslutning till planområdet. Polhemsgatan och P O Hallmans gata fortsätter att vara dubbelriktad. Befintlig vändmöjlighet för mindre fordon i norra delen av Polhemsgatan behålls. Hastigheten inom planområdet föreslås vara 30 km/h.

Den nya lokalgatan mellan kvarteren anordnas med dubbelriktad trafik som sammanbinder Polhemsgatan med Grubbensringen.



Nya lokalgatan sett från Polhemsgatan in mot Grubbensringen (HenningLarsen).



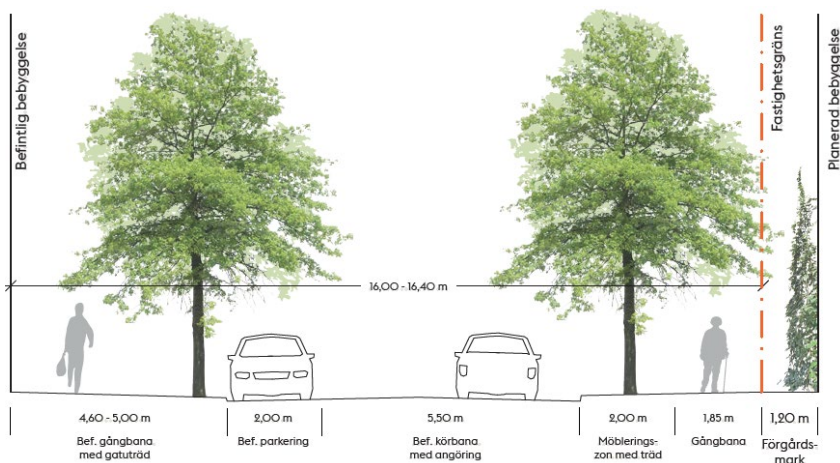
Gatusektion lokalgatan (Land Arkitektur).

Gatan bildar en ny entré in till S:t Eriksområdet och utformas för att hänga samman med S:t Eriksområdets gröna gaturum.

Avståndet mellan fasader är 17 meter, med en grönskande förgårdsmark mellan fasad och gatan. Gaturummet är 14,5 meter bredd med en 5,5 meter bred körbana. Gångbana och trädplantering finns på båda sidor av gatan.

PO Hallmans gata får en ny utformning på södra sidan som delvis speglar utformningen på norra sidan, men utan angöring.

Körbanan görs 5,5 meter bred och möjlighet till kortare angöring finns utmed södra sidan.



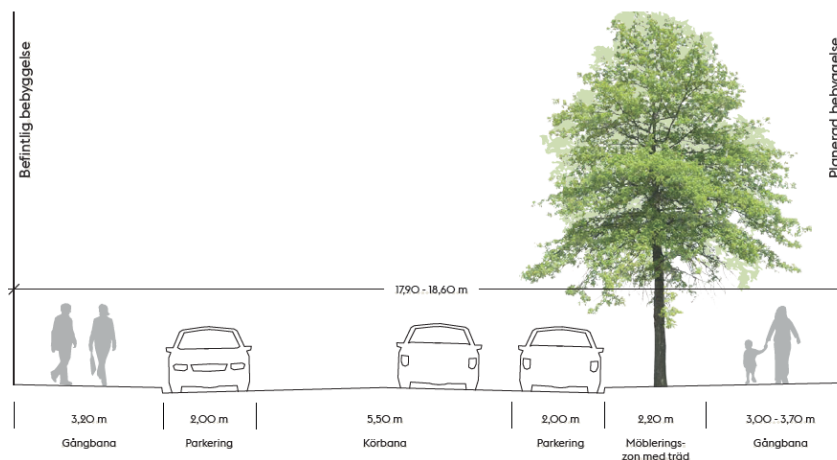
Gatasektion P O Hallmansgatan (Land Arkitektur).



P O Hallmansgatan sett från öster (DinellJohansson).

Polhemsgatan får stenstadens mått och karaktär med en 18 meter brett gaturum. De nya fasaderna placeras i liv med husfasader söder om Polhemsgatan och gatan smalnar av från dagens situation med en körbana på 5,5 meter.

På västra sidan möjliggörs för angöring och parkering. På östra sidan anordnas angöring samt en bred gångbana som möjliggör cykelparkering samt plats för vistelse. Polhemsgatans höjd justeras för att få en jämnare och mer attraktiv utformning. I anslutning till S:t Eriks gymnasium ersätts den del av trottoaren som idag fungerar som en ramp för att skapa ett mer sammanhängande gatusnitt. På Fleminggatan görs inga förändringar i körbanan och befintlig kantstenslinje ligger kvar.



Gatusektion Polhemsgatan (Land Arkitektur).

Gatuparkering

Förslaget innebär att antalet parkeringsplatser på gatumark med möjlighet för boendeparkering kommer att minska. Det beror på utbyggnaden av kvarteren, den nya gatan, behov av

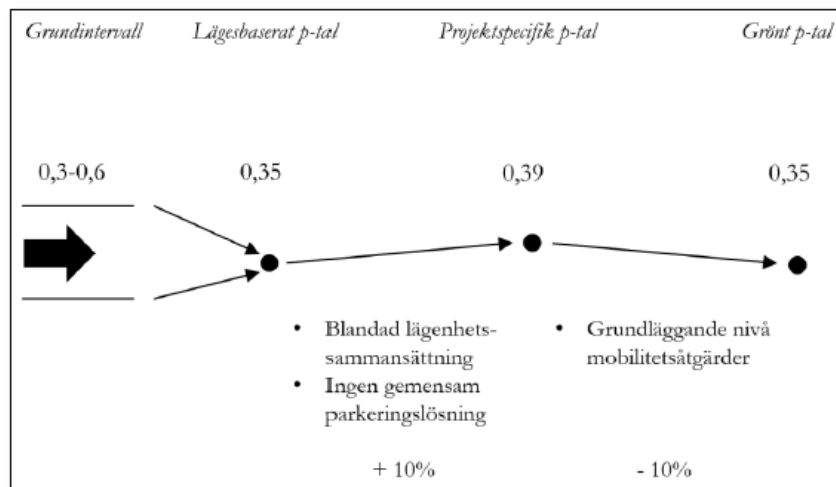
angöringsplatser samt till förmån för en upprustning av gatumiljön med bl.a. trädplantering och bredare trottoarer. Av de 180 platser som omfattades av parkeringsutredningen kommer antalet parkeringsplatser inom gatumark att minska med 45-50 platser. Befintliga tvärställda parkeringsplatserna utmed Polhemsgatans östra sida ligger dock huvudsakligen på kvartersmark och saknar idag planstöd.

Boende- och verksamhetsparkering

Byggnadernas behov av parkering ska hanteras i nya garage under respektive bostadskvarter. Ambitionen har varit att lokalisera garagens in- och utfarter i områdets ytterkanter och/eller i anslutning till bostadsgator med uppsamlande funktion. Planförslaget medför att gatorna i området primärt ska användas för trafik i rörelse och angöring till fastigheterna. Markparkering kommer inte att möjliggöras annat än för att tillgodose parkeringsmöjligheter för rörelsehindrade och korttids-uppställning.

Parkeringstalet för den nya bebyggelsen utgår ifrån Stockholm stads riktlinjer med utgångspunkt i ett lägesbaserat p-tal, som beror på en anpassning efter projektet(exempelvis lägenhetsstorlekar) samt en sammanvägning av mobilitetsåtgärder.

För bostäder är det lägesbaserade p-talet för planområdet 0,35 bilparkeringsplatser per lägenhet. Projektet föreslås innehålla en blandad lägenhetssammansättning vilket inte innebär en justering av det lägesbaserade p-talet för projektet. Garaget planeras inte vara helt öppet för allmänheten vilket medför en justering uppåt med 10 % för besöksparkering. Mobilitetsåtgärder som föreslås med hänsyn till platsens läge är av grundläggande nivå, motsvarande en rabatt på 10 %. Parkeringstal för bostäder blir således 0,35 per lägenhet.



Sammanfattning över beräkning av parkeringstal för bostäder (Iterio).

Parkeringstalet för kontor har gjorts genom en bedömning av behov hos byggaktören och jämförelser med detaljplanprojekt i Hagastaden samt Slakhusområdet, som bedöms vara relevanta referenser för denna detaljplan. Detta har resulterat i ett p-tal för kontor på 4 bilparkeringsplatser per 1000 kvm BTA. Till förskolan planeras inte någon parkering.

Enligt parkeringstalen skapas en parkeringsefterfrågan från nybebyggelsen om totalt 118 parkeringsplatser (bostäder 82 st, kontor 30 st). Enligt förslaget anordnas totalt 148 parkeringsplatser i ett plan per kvarter på plan -1, vilket innebär 38 parkeringsplatser utöver framräknat parkeringstal. Parkeringstalet kan komma att förändras utifrån slutgiltig lägenhetssammansättning och bestäms i samband med bygglovsansökan.

Detaljplanen ger möjlighet att anordna parkeringsgarage i plan -2, som kan fastighetsbildas till en egen parkeringsfastighet. Denna kan i så fall användas för fler än de som bor och verkar i kvarteren.

Cykelparkering

Inom kvartersmark anordnas 4 cykelparkeringsplatser per 100 kvm ljus BTA/bostad, 20 platser per 1000 kvm BTA/kontor samt 2,5 platser per 100 kvm ljus BTA/förskolan. Detta innebär totalt 920 cykelparkeringar för bostäderna, 146 för kontor och 18 för förskolan vilket tillgodoses inom förslaget.

Det behov av cykelparkering som den nya bebyggelsen genererar ska hanteras på kvartersmark. Cykelparkering skapas både i cykelrum och på innergård. Som en del i arbetet med att främja

hållbara transportslag och att aktivt arbeta med mobilitetsåtgärder så ska tillkommande cykelparkering utformas för:

- Minst 5 % utformas för ytkrävande specialcyklar
- Möjlighet till service, laddning och underhåll och cyklar ska finnas.
- Cykelparkering ska utformas lättillgänglig intill entréer i markplan.

Cykelparkeringsplatser för verksamheternas besökare ska vara lättillgängliga, väl synliga och i direkt anslutning till entréerna. Parkering för besökare ska primärt anordnas på kvartersmark. För att möjliggöra markparkering i anslutning till fastigheterna kan utrymme i viss mån behöva tillgodoses på allmän platsmark, vilket kräver godkännande från trafikkontoret.

Angöring

För planering av angöring och parkering har Stockholms stad en riktlinje om att tillgänglig angöring inom 10 meter till entré bör uppnås. Denna riktlinje är mer ambitiös än det lagkrav som finns som säger 25 meter. Gatorna inom planområdet har alla olika förutsättningar när det gäller angöring och parkering vilket gjort att riktlinjen på 10 meter inte klarats på alla platser. Avvägningar har gjorts gällande intrång i parkytor och minimering av intrång i befintliga parkerings- och angöringsplatser.

På Polhemsgatans östra sida skapas en angöringszon och möjlig lastplats från vilket entréer nås inom 10–25 meter. Södra sidan på P O Hallmans gata planeras för angöring i körfält utmed kantsten. Här föreslås parkeringsförbud med endast kortare stopp för angöring och leveranser. För den nya lokalgatan sker angöring i körbanan och ett generellt parkeringsförbud gäller. På Grubbensringen skapas en ny lastplats vid kvarter ett. Befintlig vändplats vid Polhemsgatans slut behålls.

Gång- och cykeltrafik

God plats och prioritet ges åt gång, cykel och kollektivtrafik i gaturummet och planförslaget utformas för att stödja dessa rörelsesätt. Samtliga allmänna gator inom området förses med gångbanor. Planförslaget föreslår att bredda befintliga trottoarer eller komplettera med nya trottoarer längs sträckor som idag saknar trottoar. Planens utformning med tydligare stråk anses även stärka kopplingar för gående till Grubbensparken och Barnhusviken samt skapa fler naturliga gåendekopplingar in till S:t Eriksområdet.

Inom området kommer cykel vara hänvisad till blandtrafik, då alla gator utgörs av lokalgator med hastighetsbegränsningen 30 km/h. Det är viktigt att korsningspunkter utformas på ett trafiksäkert sätt med hastighetsdämpande åtgärder.

Tillgänglighet

Alla gator är tillgänglighetsanpassade med maximalt 5 % lutning. Längs Polhemsgatan, Fleminggatan, Grubbensringen och P O Hallmans gata breddas trottoarer och skapar en mer tillgänglig gatumiljö. Entréer till bostadshusen och lokaler görs tillgängliga.

Boendeparkering för personer med nedsatt rörelseförmåga ska inrymmas inom kvartersmark och lokaliseras i garage inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré. På de allmänna gatorna finns möjlighet till parkering.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Vattenserviser från planområdet kan anslutas till befintligt ledningsnät.

Dagvatten

I samband med nybyggnationen kommer andelen allmän platsmark inom planområdet att öka jämfört med befintlig situation. Flödesberäkningar visar att förslaget är positivt för dagvattenhantering i området och att dagvattenflödet från området minskar till följd av exploateringen med implementering av föreslagna fördröjningsåtgärder. Dagvatten från planområdet kommer fortsatt att avledas likt befintlig situation där området avvattnas både ytligt via markytor och via befintligt ledningsnät.

Dagvattenåtgärder kvartersmark

Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor avleds till regnbäddar och makadambäddar både vid innergårdarna och vid förgårdsmarken för fördröjning och rening innan vattnet leds vidare till kommunala VA-anslutningar.

Enligt Stockholm stads Vattenplan (2020) ska 20 mm nederbörd fördröjas lokalt vilket ger en utjämningsvolym om 165 m³. För kontorsbyggnaden finns inte plats för fördröjande anläggningar. Dock uppgår den totala utjämningsvolymen till 166 m³ vilket motsvarar den erforderliga utjämningsvolymen tack vare att vissa ytor klarar att fördröja mer än 20 mm.

Inför planens genomförande kan ytterligare alternativ studeras som kan förbättra situationen ytterligare, exempelvis att dagvatten avleds till magasin där vattnet kan renas, om vegetationsklädda tak går att implementera eller om mer markyta kan frigöras för dagvattenlösningar.

Då dagvattenflöden förväntas minska vid implementering av åtgärder på kvarteren behöver inte åtgärder i befintligt ledningsnät vidtas.

Dagvattenåtgärder allmän plats

Skelettjordar föreslås som huvudåtgärd för lokalt omhändertagande av dagvatten från den allmänna platsmarken. Vidare lyfts kompletterande åtgärder i form av genomsläppliga beläggningar, som även skulle kunna implementeras på allmän platsmark. Kompletterande åtgärderna ingår inte i förorenings- och flödesberäkningarna men skulle ha en positiv inverkan på både rening och fördröjning.

För att möta Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvatten behövs en sammanlagd volym för rening och fördröjning på ca 188 m³ uppnås för allmän platsmark. Föreslagna skelettjordarna ger en total tillgänglig fördröjningsvolym på ca 355 m³. Med välutformad höjdsättning och placering kan åtgärdsnivån för den allmänna platsmarken uppnås.

EI/Tele

Tillkommande bebyggelse kan försörjas från befintligt nät samt kompletteras med nya ledningar. Inom planområdet planeras för en ny elnätsstation inom kvarter 1 (markerat med E1).

Elnätsstationen ska uppföras så att gällande riktvärden för elektromagnetiska fält uppnås.

Energiförsörjning

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintliga ledningar. Möjlighet att koppla på fjärrvärmesystem finns.

Avfallshantering

Avfallshanteringen inom kvarteret kommer att hanteras via mobil sopsug. System konfigureras för minst två avfalls typer.

Restavfall från hushåll (samt hushållsavfallslikande restavfall från verksamheter) och matavfall. Dockningsplats för sopsug sker i gångbanan i anslutning till angöringsplats.

Miljörum ska finnas för hushållens övriga förpackningsslag/tidningar, mindre elavfall samt eventuellt farligt avfall. I

miljörummen ska även mindre grovavfall kunna slängas i kärl. Verksamhetsutövare kommer antingen ha tillgång till miljörum alternativt ha utrymme i de egna lokalerna för kärl då förpackningar och returpapper också ska kunna sorteras ut. Miljörum anordnas så att tillgänglighet om 10 meter till angöringsplats uppnås.

Vid verksamheter som riskerar att släppa ut mer fett än vad normalt hushållsavloppsvatten innehåller behövs fettavskiljare installeras.

Återvinningsstationerna utmed Polhemsgatan behöver omlokaliseras till annan plats.

Räddningstjänst

Planförslaget beaktar behovet av framkomlighet och uppställningsplats för brandkårens räddningsfordon och övriga servicefordon. Framkomlighet för räddningstjänst och brandbil har studerats med körspår. Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkter för räddningsinsats ska vara maximalt 50 meter. Föreslagna byggnader kan nås via allmänna gator.

Parktorgens föreslagna utformning med trädplanteringar, möblering, samt möjligheter till uteserveringar, kan kräva att bostadskvarteren förses med Tr2-trapphus eller annan lösning som kan utrymmas på annat sätt som innebär att torget inte behöver användas för uppställning av räddningsfordon. Detta innebär att möjligheter att förändra torgets utformning, funktion eller innehåll över tid inte begränsas.

Framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till brandvatten vid händelse av en räddningsinsats kommer att beaktas i den fortsatta projekteringen.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Underlag för behovsbedömningen har inhämtats från miljöförvaltningen, Brandförsvaret och Stockholms stadsmuseum. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ och i MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har utretts och studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Kontoret bedömer att planförslaget:

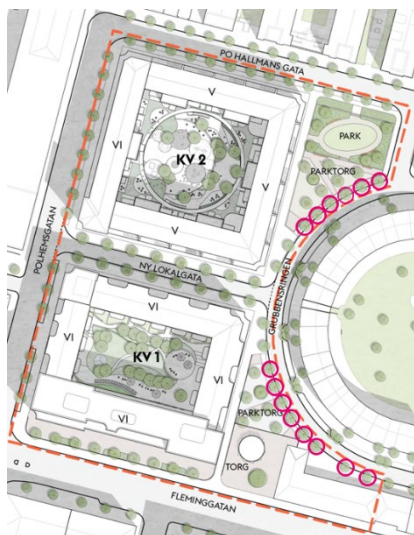
- Inte anger några förutsättningar för miljöpåverkande verksamhet i området.
- Har ingen påverkan på fördelningen av regionens markresurser genom att den verksamhet (sjukhus) som funnits har omlokaliseras till Hagastaden.
- Främjar en hållbar utveckling genom ett effektivt utnyttjade av redan ianspråktagen mark och mark som kan vara olämplig för andra ändamål i en central del av Stockholm.
- Inte har någon betydelse för möjligheterna att följa miljölagstiftningen.
- Inte påverkar områden eller natur som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet är i första hand risken för människors hälsa och säkerhet avseende buller, markföroreningar, luftkvalitet, samt kulturmiljö.

Naturmiljö

Enligt underlag från miljöförvaltningen bedöms planområdet ha en låg biologisk mångfald. Förslaget innebär att 48 träd inom området kommer att tas ner. Dessa kommer att ersättas med 80 nya träd. Enligt en trädinventering omfattande träd utmed Fleminggatan (arborkonsult, 2018-12-20) har dessa dålig till mindre bra vitalitet. Genom plantering av flera träd, utveckling av nya parkområden och grönskande gårdar förbättras områdets naturvärden och ekosystemtjänster jämfört med idag. Förslaget ämnar ge bättre förutsättningar för nya gatuträd genom anläggning av sammanhållande växtbäddar som tillförs både vatten och luft som kommer träden tillgodo.

Länsstyrelsen har beviljat dispens (2023-06-14, ärendebeteckning 521-17797-2003) för avverkning av trädraderna utmed Fleminggatan och Polhemsgatan har omfattats av biotopskydd.



Träd som sparas inringade i rosa.
Övriga träd inom planområdet
nyplanteras (HenningLarsen).

Majoriteten av träd utmed P O Hallmansgatan samt Grubbensringen som påverkas av förslaget har en stamdiameter under 20 centimeter och omfattas därmed inte av biotopskydd.

Stadsbyggnadskontoret anser därmed att påverkan på naturmiljö inom området är acceptabel och kan bidra till en förbättring jämfört med dagens situation.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Mälaren-Ulvsundasjön (SE658229-162450) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer (MKN) ska följas. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Ulvsundasjön.

Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom planområdet innan avledning sker till kombinerade avloppsledningen i allmän gata. Vid kraftiga skyfall kan avrinning ske även fortsättningsvis genom ytlig avrinning. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Enligt dagvattenutredningen för allmänplats (Sweco, 2023-10-31) förbättrar de föreslagna dagvattenåtgärderna på allmänplats och inom kvartersmarken möjligheten för recipienten att uppnå uppsatta MKN. Efter rening i föreslagna dagvattenanläggningar minskar både halter och mängder av samtliga undersökta ämnen vid planerad situation jämfört med idag. Av de ämnen som lyfts i det lokala åtgärdsprogrammet (LÅP) har fosfor, koppar, kadmium och bly undersökts och efter rening erhålls resultatet att samtliga ämnen uppfyller den procentuella minskningen som specificeras i LÅP.

Eftersom planområdet idag utgör ett potentiellt förorenat område kan föreslagna dagvattenlösningar behöva göras täta för att inte riskera transport av föroreningar till grundvattnet. Då marken ska saneras till lämpliga nivåer för avsedd markanvändning genom planbestämmelser och förorenade massor hanteras korrekt, bedöms infiltration och perkolation av dagvatten kunna tillåtas utan förhöjd risk för föroreningstransport till grundvattnet.

Stadsbild

Områdets karaktär och stadsbilden kommer att förändras från att idag vara ett sjukhusområde med verksamhetsbyggnader och parkeringsytor till ett i staden mer integrerat område med arbetsplatser, bostäder, lokaler och service.

Föreslagen bebyggelsestruktur har en skala, utformning och gestaltning som möter och harmoniserar med angränsande bebyggelse på ett lämpligt sätt. Förslagets sammanhängande gatu- och platsstruktur bedöms utgöra ett positivt bidrag till stadsbilden i området. Planen bidrar till en mer konsekvent och levande gatubild längs Fleminggatan och Polhemsgatan. P O Hallmans gata får en ny bebyggelsefront som kan bidra till ett tryggare och mer attraktivt gaturum.

Den planerade strukturen bidrar till att stärka kopplingar mot omgivningen. Den nya gatustrukturen skapar en ny koppling in mot S:t Eriksområdet och befintliga stråk in i kvarteret stärks till och från Fleminggatan. Detta bidrar till en mer integrerad struktur och förbättrar rörelsen inom området. Genom att området i stor utsträckning blandar flera funktioner bedöms stadslivet att bli mer levande, med fler människor under större delar av dygnet.

Sammantaget bedömer Stadsbyggnadskontoret att förslaget är lämplig sett till påverkan på stads- och landskapsbild och innebär en god helhetsverkan med sin omgivning.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Till detaljplanen har en antikvarisk konsekvensanalys (Tengbom, 2023-03-22) tagits fram. Av analysen framgår det att förslaget medför en stor förändring av närmiljön, måttlig påverkan på stadens kulturhistoriska intressen och liten påverkan på de i riksintresset utpekade värdekärnorna.

S:t Eriks sjukhus och tre andra byggnader; en kontorslänga, en f.d. laboratoriebyggnad samt en värmecentral samtliga förknippade till vårdverksamheten, rivs. S:t Eriks sjukhus har bedömts omfattas av ett särskilt kulturhistoriskt värde och en rivning innebär att en särskilt värdefull byggnad typisk för 1970-talets modernistiska bebyggelse och en karaktärsbyggnad i stadsbilden tas bort samt att närvaron av offentliga institutioner på Kungsholmen minskar. Rivningen av de mindre verksamhetsbyggnaderna medför att byggnader med vissa arkitektoniska och byggnadshistoriska värden försvinner.

Områdets 150 år kontinuerliga vårdhistoria bedöms brytas genom att möjligheten att avläsa och uppleva byggnader som speglar områdets historiska kontinuerliga vårdverksamhet försvinner.

Befintliga byggnader mot Fleminggatan, som är väsentlig för dess upplevelsemässiga värden, bevaras delvis. Kungsholmens f.d. brandstation bevaras som en väsentlig byggnad i stadsdelens historia och bidrar med sin bevarade 1800-talsarkitektur fortsättningsvis till områdets karaktär. En sammanlänkande del, Röntgenbyggnaden, från 1930-talet bevaras vilket bidrar till att den låga byggnadslängan längs med Fleminggatan huvudsakligen bibehålls som ett sammanhållet positivt inslag i stadsbilden. Att vårdverksamhet medges i plan, för att en befintlig vårdcentral ska kunna ligga kvar kan bidra till att områdets vårdhistoria kan avläsas.

Analysen beskriver att de slutna kvarteren avviker mot S:t Eriksområdet ursprungliga plan som karaktäriseras av småskaliga öppna kvarter och lägre hushöjder än staden i övrigt. De nya volymerna bedöms medföra en skalförskjutning i kvartersstorlek som riskerar att verka dominerande inom S:t Eriksområdets tydliga plan. Kvarteren riskerar att dominera och visuellt inskränka på områdets befintliga byggnader och finmaskiga plan vilket kan medföra att upplevelsen av S:t Eriksområdet som ett sammanhållet område med genomarbetad planstruktur minskar.

Samtidigt lyfts det fram att bebyggelsens gestaltungs- och materialmässiga utformning ansluter till den klassiska stenstaden och S:t Eriksområdets karaktärsdrag. Bebyggelsen kan upplevas som ett hänsynsfullt tillägg till såväl S:t Eriksområdets bebyggelse som den klassiska stenstaden.

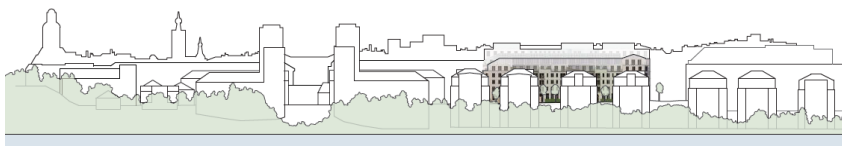
Analysen har även studerat den visuella upplevelsen av förslaget i olika skalor. Generellt medför förslaget en förändring av stadsbilden i närområdet då den idag relativt öppna fastigheten ersätts med slutna kvarter. Planförslaget bedöms medföra ingen eller liten påverkan på kulturmiljön. Från Celsiusgatan och Polhemsgatan kommer Bonnierhuset som landmärke och orienterande målpunkt döljas. Förslaget bedöms inordna sig huvudsakligen i stenstadens höjder och topografiska förhållanden och utmärker sig inte på ett påfallande sätt i de flesta vyer från håll eller Barnhusvikens vattenrum.



Vy från Bonniers konsthall (DinellJohansson/HenningLarsen).



Vy från Barnhusbron (DinellJohansson/HenningLarsen)).



Elevation utmed Barnhusviken (DinellJohansson/HenningLarsen).

Genom föreslagen grönska och genom att de befintliga parktorgen förstärks bedöms förslaget anpassa sig till S:t Eriksområdets gröna karaktär på ett positivt sätt.

SBK ställningstagande:

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att påverkan på kulturmiljövärden bedöms vara förknippad framförallt med rivning av sjukhusbebyggelsen och förslagets förhållningssätt till S:t Eriksområdets planform.

Region Stockholm har omlokiserat sjukhusfunktionen till Hagastaden och fastigheten ska avyttras. Utifrån den förutsättningen har områdets utvecklingspotential med ett bevarade av byggnader men med en alternativ användning som bostäder vägts mot områdets utvecklingspotential vid en rivning av byggnaden och konsekvenserna av dessa.

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 och bedömer att antalet bostäder som skulle kunna tillföras genom en omvandling är lägre 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 ett ökat stadsliv och trygghet. Befintlig byggnad har idag slutna fasader mot de flesta håll 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 har planförslaget har utformats för att hantera mötet mellan stenstadens och S:t Eriksområdets strukturer samtidigt som dagens planeringsförutsättningar kan hanteras och en effektiv markanvändning uppnås.

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 upplevelsen av det rektangulära rummet runt Grubbensringen och dess bågformade bebyggelse och stärker planformen. Parktorgen utvecklas och förslaget utvecklas med grönskande gaturum som hänger väl samman med S:t Eriksområdets gröna karaktär. Förslaget på ny bebyggelse inhämtar detaljer från S:t Eriksområdet som influerar förslagets arkitektur vilket bidrar till att harmonisera förslaget i enlighet med omgivningen så att bebyggelsen kan upplevas som ett hänsynsfullt tillägg till såväl S:t Eriksområdet så som stenstaden.

Förslaget har även beaktat dagens planeringsförutsättningar och behov. Nya offentliga torg, en 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. I bottenvåningarna på den nya bebyggelsen skapas därför gott om lokaler av publik karaktär som bidrar till att göra stadsrummen mellan bebyggelsen mer aktiv till nytta för allmänheten. Detta skapar nya arkitektoniska kvaliteter och berikar området med funktioner som idag saknas inom området. Det allmänna rummet ges en offentlig karaktär till skillnad från dagens mer privata utformning och upplevelse av gaturummet.

Förslagets slutna kvartersform ger även bättre förutsättningar för att hantera trafikbuller för att uppnå riktvärden och målsättningar om goda boendemiljöer.

Sammantagen bedömning

Stadsbyggnadskontorets sammantagna bedömning är att en lämplig avvägning mellan olika intressen har gjorts och bedömer att förslaget innebär en god helhetsverkan med omgivningen och bedömer att påverkan på kulturmiljön är acceptabel. Förslagets påverkan på stadssiluetten bedöms begränsad. Den förändring av stadsbilden planförslaget innebär, att sjukhusområdet ersätts med nya bostadskvarter, bedöms inte medföra någon negativ påverkan på stadsbilden. Förslaget bedöms inte heller medföra en stadsbild som är främmande på platsen. Den föreslagna bebyggelsens utformning och gestaltning har utformats för att möta

angränsande bebyggelse på ett lämpligt sätt och harmonisera med omgivningen. Förslagets sammanhängande struktur med gröna stadsrum utgör ett positivt bidrag till området och bidrar till ett mer konsekvent, levande och tryggare gaturum. Genom att området i stor utsträckning blandar flera funktioner bedöms stadslivet att bli mer levande, med fler människor under större delar av dygnet. Ett bevarande och skydd av den f.d. brandstationen och röntgenbyggnaden är positivt för kulturmiljön.

Angående rivning anser stadsbyggnadskontoret att ett bevarande av byggnader hindrar en ändamålsenlig struktur och begränsar områdets utvecklingspotential, varför en rivning av sjukhuset och övrig bebyggelse inom området väger tyngre än bevarandevärdet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att gällande detaljplan med ett bevarande av sjukhusbyggnaden inte är förenlig med en effektiv markanvändning, hantering av allmänna funktioner och tillskapande av parker och torg.

Kontoret konstaterar att förslaget innebär avvikelser från S:t Eriksområdets planform men konstaterar även att förslaget bygger på flera av områdets karaktärsdrag och kvaliteter för att harmonisera med sin omgivning. Förslaget medför även andra kvaliteter till området, möjliggör för förskola, goda boendekvaliteter och hanterar buller på ett positivt sätt. Att bygga vidare på S:t Eriksområdets planform och symmetri 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.

Fornlämningar

Cirka 40 meter från planområdet, i anslutning till Grubbenstrappa finns registrerad en fornlämning (L2013:8984). Någon fornlämning finns inte registrerad inom planområdet. Om fornlämning påträffas under arbetets gång i råder anmälningsplikt i enlighet med kulturmiljölagen 2 kap. 10 §.

Påverkan på riksintresset

Detaljplanen bedöms inte innebära en negativ påverkan på riksintresset för Stockholms innerstad med Djurgården. Förslaget innebär inte en negativ påverkan på karaktären på sena 1800-talets stadsbyggande, gatubredd och karaktär samt bestämda hushöjder i förhållande till stenstadsbebyggelsen. Förslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Stockholms särdrag som stadssiluetten eller front mot vattnet.

Läsbarheten av S:t Eriksområdet, som ett exempel på postmodernistiska områden, och som en egen helhet kan minskas i och med förslaget. Detta eftersom planstrukturen och volymerna avviker från S:t Eriksområdets ursprungliga plan. Den nya bebyggelsen har gestaltungs- och materialmässigt utformats för att blir ett hänsynsfullt tillägg som ansluta till den klassiska stenstaden och även S:t Eriksområdets karaktärsdrag.

Framtagen antikvarisk konsekvensanalys (Tengbom, 2023-10-26) bedömer att förslaget inte medför påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövärden. Under samrådet framförde Länsstyrelsen att påverkan från förslaget inte är sådan att det föreligger risk för påtagligt skada.

Störningar och risker

Trafikbuller

Resultatet av bullerberäkningen (Struktur, 2023-10-26), som avser vägtrafikbuller, visar att gällande riktvärden kan uppfyllas.

Vid den mest bullerutsatta fasaden i kvarter 1 mot Fleminggatan beräknas som högst 65 dBA dygnsekvivalent och 79 dBA maximal ljudnivå. Mot Polhemsgatan uppgår den maximala ljudnivån till 84 dBA. Här planeras för kontorslokaler. Vid fasader där bostäder planeras beräknas som högst 59 dBA dygnsekvivalent ljudnivå. Vid fasader mot innergården i den slutna kvartersstrukturen beräknas som högst 44 dBA dygnsekvivalent och 60 dBA maximal ljudnivå. Därmed innehålls riktvärdet enligt trafikbullerförordningen för samtliga planerade lägenheter utan åtgärder.

Vid de mest utsatta fasaderna i kvarter 2 beräknas som högst 58 dBA dygnsekvivalent och 79 dBA maximal ljudnivå. Därmed innehålls riktvärdet enligt trafikbullerförordningen för samtliga planerade lägenheter utan åtgärder.

Gemensamma eller privata uteplatser som förhåller sig till riktvärdena om 50 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå kan anordnas på/mot innegårdarna i båda kvarteren, samt mellan kvarteren utan åtgärder. I en stor del av den planerade parken beräknas buller motsvarande 50–55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Förskolegården klarar riktvärdena om 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå utan åtgärder.

Stadens mål är att om ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrider 55 dBA (60 dBA för lägenheter om högst 35 kvm) ska lägenheterna ha tillgång till en luddämpad sida för minst hälften av bostadsrummen. En stor andel av lägenheterna uppfyller stadens mål utan åtgärder, antingen genom att högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå beräknas eller genom att minst hälften av bostadsrummen vetter mot den luddämpade innergården. I några lägen där 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå överskrids planeras enkelsidiga lägenheter som är större än 35 kvm.

Planförslagets konsekvenser på befintlig bebyggelses ljudnivå är mycket liten i jämförelse med nollalternativet. Som högst erhålls en ljudnivåökning på 3 dBA, vilket beror på reflektion mot fasad hos de nya byggnaderna. I de flesta lägen är ljudnivån oförändrad. Stadsbyggnadskontoret anser att denna påverkan är acceptabel med hänsyn till att de förändrade värdena ligger under gällande riktvärden för trafikbuller.

Industribuller

Enligt bullerutredningen har idag enbart en källa till verksamhetsbuller kunnat identifieras i området, en kylmedelskylare på St. Eriks Gymnasium. Beräkningar med uppmätt indata visar att ljudnivån ej överskrider gällande riktvärden för verksamhetsbuller.

Luftkvalitet

Framtagen luftutredning (SLB, 2023-01-27) visar att miljökvalitetsnormerna för NO₂ och PM₁₀ klaras vid planområdet efter utbyggnaden år 2025. Det högsta dygnsmedelvärdet av PM₁₀ beräknas längs Fleminggatan och är i intervallet 30-35 µg/m³ vilket är på samma nivå som i nollalternativet. Det högsta dygnsmedelvärdet av NO₂ beräknas längs Fleminggatan och är i övre delen av intervallet 36-48 µg/m³ vilket är på samma nivå som i nollalternativet.

Planerad bebyggelse medverkar inte till någon nämnvärd förändring av luftföroreningshalterna i området. Exponeringen av

luftföroreningar för människor som vistas vid kvarteret efter utbyggnaden år 2025 bedöms därmed vara jämförbar med exponeringen i nollalternativet.

Markföroreningar

I förhållande till tidigare markanvändning har förhöjda halter föroreningar inte påträffats i tidigare undersökningar. I samband med detaljplanen förändras markanvändningen till känslig markanvändning (KM) från tidigare mindre känslig markanvändning (MKM).

Ett antal riskområden har identifierats inom sjukhusområdet och föroreningar som kan finnas på dessa områden. Eventuell förekomst av föroreningar i mark som bör utredas vidare genom kompletterande provtagning är PCB och oljeföroreningar, okänd förekomst av föroreningar i sedimentbassänger samt i ledningsgravar. Analysresultat för undersökta parametrar jämförs med Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM), alternativt kan riktvärden för känslig markanvändning anpassade till storstadsmiljöer användas för jämförelse och bedömning av påträffade föroreningar. Riskbedömningen blir vägledande för eventuella efterbehandlingsåtgärder om förhöjda nivåer av föroreningar påträffas.

Samtliga riktvärden måste godkännas av tillsynsmyndigheten innan de tas i bruk.

Kompletterande undersökningar i genomförandeskede rekommenderas enligt nedan. För vidare information och förtydliganden se utredningen *PM Markföroreningar* (Sweco, 2019-03-21):

- Ytlig provtagning i mark intill hus 11, 12 och 27 samt i omgivande gräsbevuxna ytor som kan vara förorenade för att kontrollera att tidigare PCB-sanering inte orsakat spridning och förhöjda föroreningsnivåer i mark. Prover analyseras med avseende på PCB och kortkedjiga klorparaffiner med ursprung från fasadfogar.
- Ytligt i mark vid f.d. påfyllning för eldningsolja vid hus 11 och 27 för att utreda eventuell förekomst och nivåer av oljeföroreningar.
- Betonggolv och underliggande jord vid värmecentral i hus 27 och hus 11 för reservkraften undersöks för förekomst av oljeföroreningar.
- Undersökning av blottlagda ledningsgravar.

- Provtagning och screening analys av avvattnat slam från sedimentbassänger, samt analys av eventuellt kvarstående vatten för riskbedömning och korrekt hantering beroende på föroreningsinnehåll.

I samband med provtagning av samtliga områden bör även analys av alifater, aromater, PAH, BTEX samt metaller inklusive kvicksilver göras för att få information om föroreningsinnehåll inför hantering och eventuell kvittblivning av jordmassor.

Planbestämmelser

Bestämmelse har införts på plankartan om att markföroreningar ska vara avhjälpta och/eller skyddsåtgärder ha vidtagits innan startbesked för ny byggnad får ges.

Säkerställande av sanering vid planens genomförande

Hantering av markföroreningar säkerställs i detaljplanens genomförandeskede av miljöförvaltningen genom den saneringsanmälan, enligt 28§ i förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899), som byggaktörerna gör inför byggnationen. I samband med saneringsanmälan lämnas även en kontrollplan som beskriver hur saneringen ska genomföras. I saneringsanmälan fastställs och beaktas åtgärds målet. Åtgärds målet beskriver när saneringen anses genomförd. Miljöförvaltningen är involverad under hela saneringens gång och följer upp arbetet genom exempelvis platsbesök. Efter avslutad sanering sker inlämning av slutredovisning som del av miljöförvaltningens rutiner för förorenade områden.

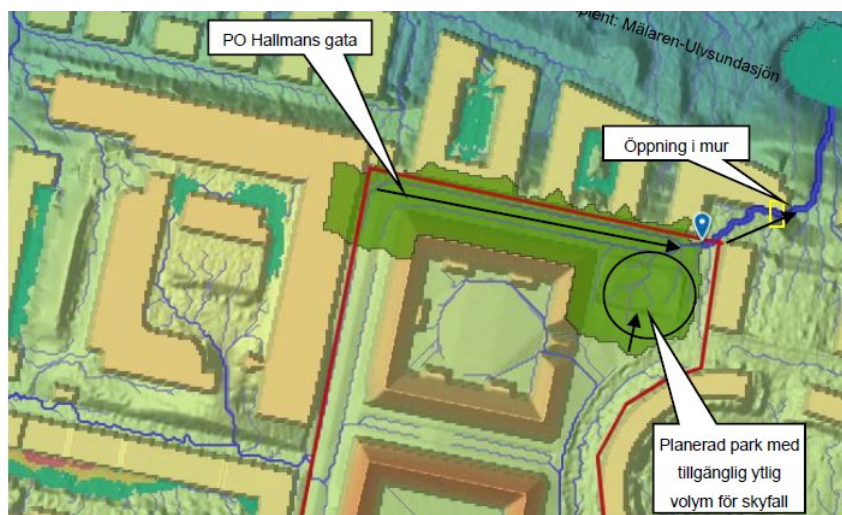
Även bygglovsprövningen innebär en kontroll av hanteringen av markföroreningarna. Vid bygglovsavdelningens beslut om startbesked bedöms om en åtgärd får påbörjas utifrån om de villkor som har uppställts enligt 4 kap 14 § PBL är uppfyllda. Det innebär att byggaktören behöver säkerställa att markföroreningar har avhjälpts och redovisar detta innan bygglovsavdelningen kan fatta ett beslut om startbesked. Bygglovsavdelningen gör även en bedömning om marken är lämplig för ett visst ändamål vid bygglovsprövningen.

Översvämningsrisker

En skyfallsutredning har tagits fram (Sweco, 2023-10-31) som syftar till att utreda översvämningsrisken vid ett skyfall inom planområdet och för nedströmsliggande områden samt ta fram åtgärdsförslag på hur risken kan hanteras. Skyfallet som

undersöks är ett 100-årsregn med klimatkfaktor på 1,3. Enligt utredningar har sex befintliga lågpunkter identifierats inom planområdet. Endast en lågpunkt vid P O Hallmans gata kvarstår medan de andra byggs bort till följd av exploateringen.

Idag har avrinningsområdet för P O Hallmans gata en storlek på cirka 0,3 ha och genererar ett flöde på cirka 180 m³ som rinner från avrinningsområdet vidare genom fastigheten Grubbens 3 och via en öppning i muren till Grubbens trappan. I anslutning till öppningen finns en bostadsentré som ligger cirka 10 cm över öppningen. Vid ett 100-årsregn idag bedöms vattnet vid öppningen få ett djup om 12 cm vilket innebär att det finns risk att vatten når porten.



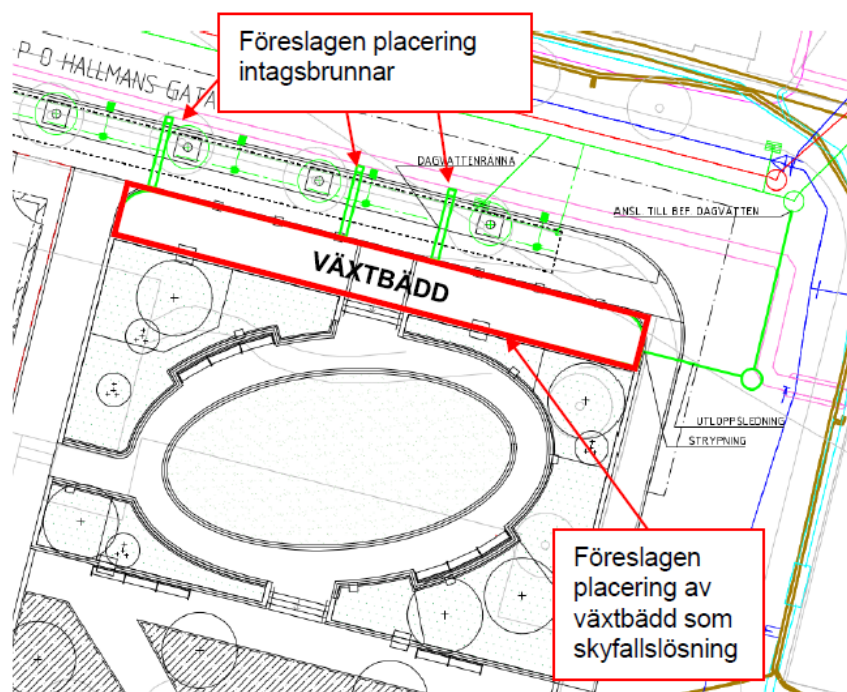
Utdrag ur skyfallsutredningen. Avrinningsområdet P O Hallmansgata efter exploatering. Kvarståendelågpunkt markerad med blå pil (Sweco).

Efter exploatering får avrinningsområdet en storlek på cirka 0,5 ha och flödet ökar med ca 130 – 150 m³ i förhållande till befintlig situation. Vattnet förväntas fortsatt rinna likt befintlig situation. Vattendjup vid öppningen bedöms öka till 21 cm och därmed ökar översvämningsrisken vid porten. Åtgärder krävs för att undvika en ökad översvämningsrisk vid bostadsentrén. För att hantera de förändrade vattenvolymererna föreslås följande åtgärder:

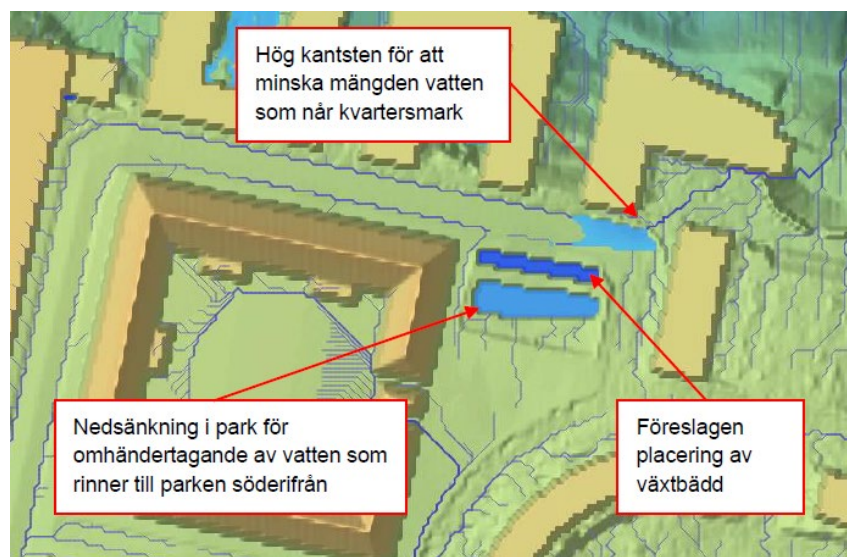
Vid P O Hallmans gata föreslås två olika alternativa lösningar:

Alternativ ett innebär anläggning av en växtbädd i anslutning till parken med intagsbrunnar från P O Hallmansgatan för omhändertagande av skyfallsvatten innan det lämnar planområdet. Åtgärden förstärkas med en kantsten vid slutet av gatan för att stoppa upp vattnet. Parken utformas med en nedsänkning för att kunna magasinera vattnet i parken.

Åtgärdsförslaget innebär att den ökade volymen tas om hand inom detaljplaneförslaget och inte påverkar nedströms områden.



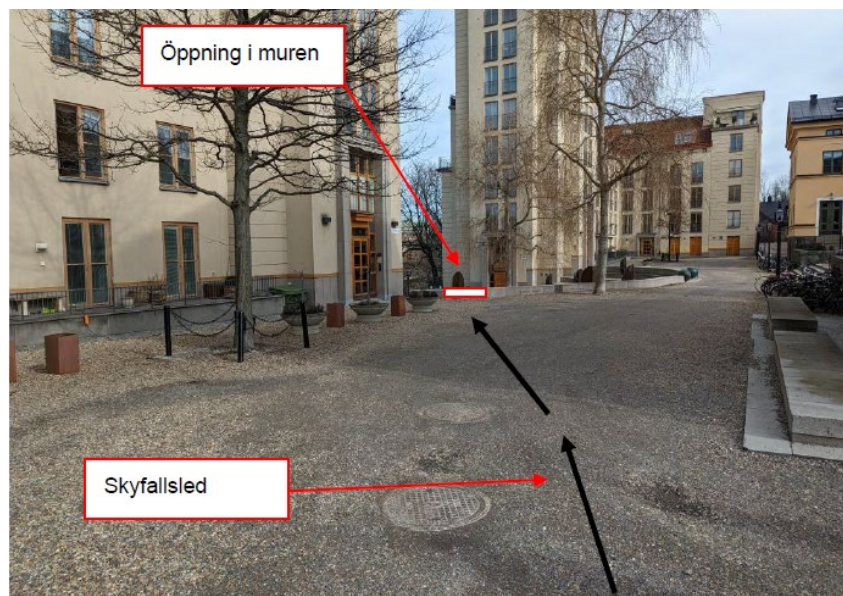
Föreslagen placering av växtbädd och intagsbrunnar (Sweco).



Översiktsbild av åtgärdsförslagen P O Hallmansgata (Sweco).

Andra alternativet är anläggning av en skyfallsled genom fastighetsmark tillhörande Grubbens 3 samt skapa en öppning i muren mot Grubbens trappa med syftet att skapa en rinnväg till recipienten. En sådan åtgärd innebär att lutningar på marken behöver ses över och eventuellt ändras för att skapa ett lågstråk. Ytterligare åtgärder som kan genomföras på fastighetsmarken är att se över befintlig dagvattenränna och luckra upp grusytan för

bättre infiltration. Åtgärden innebär fortsatt diskussion med tomträtthavare till Grubbens 3.



Koncept för skyfallsled och öppning i mur mot Grubbens trappa för fri avrinningsväg för skyfall (Sweco).

En tredje åtgärd föreslås för att underlätta skyfallshantering generellt oavsett ovan beskrivna alternativ, vilket innebär att öppna upp del av den befintliga muren som ligger mellan Grubbensringen och Fleminggatan för att tillåta fri passage för ytlig avrinning.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Sol och skuggstudier har tagits fram (HenningLarsen, 2023-01-24) som redovisar förslagets påverkan i området jämfört med befintlig bebyggelse. Tiderna som redovisas är höst- och vårdagjämning och midsommar kl.09:00, 12:00, 15:00 och 18:00. Jämfört med dagens situation är förändringen störst under höst- och vårdagjämning. Vid midsommar är påverkan relativt oförändrad dagens situation för området som helhet. Bearbetning av förslagets volymer avseende indrag och taklandskap innebär förbättringar av skuggpåverkan jämfört med samrådsförslaget.

Bostäderna vid Grubbensringen får en förändrad skuggbild där vissa delar som skuggas idag kommer inte att skuggas i och med förslaget, men vissa platser får ett minskat solljusinfall kvällstid sommartid gentemot nuläge.

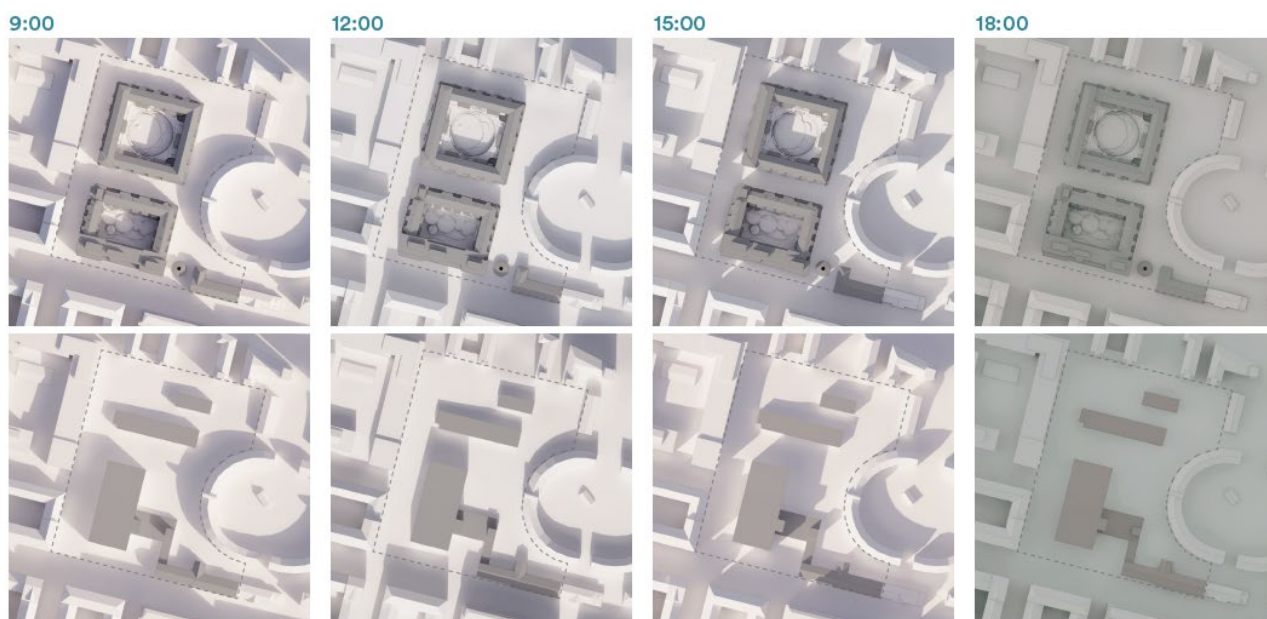
Bostäder norr om P-O Hallmans gata får med förslaget gentemot nuläge ett minskat solljusinfall framför att vid höst- och

vårdagjämning efter kl.09:00. Det berör i huvudsak gavlarna närmast gatan och delvis in på gårdarna direkt norr planområdet.

En del av bostäderna väster om Polhemsgatan samt S:t Eriks gymnasium får en delvis förändrad skuggbild på morgonen vid höst- och vårdagjämning. Vid midsommar är solsituationen likt dagens.

Fastigheter söder om Fleminggatan påverkas inte av den nya bebyggelsen avseende ändring av solljusinfall.

Stadsbyggnadskontoret anser att påverkan på omgivande allmänplats och fastigheter är acceptabel. Skuggningen från den föreslagna bebyggelse anses rimlig med hänsyn till vad som kan förväntas i en tät innerstadsmiljö.



Utdrag ur solstudien för höst- och vårdagjämning. Övre bildrad visar planförslag och nedre befintlig situation (HenningLarsen).

Barnkonsekvenser

Planförslaget innebär att området bättre kan kopplas till sin omgivning genom en omdisponerad gatuutformning inklusive breddade trottoarer och trädrader som förbättrar gångvänligheten och vistelsevärdet i gaturummen. Exempelvis förstärks Polhemsgatans roll som viktig koppling över Kungsholmen från norr till söder. Breddade trottoarer i gatunivå mot S:t Eriks gymnasium underlättar gymnasieelevernas gångväg till och från gymnasiet. Vidare länkar planförslaget till trappanläggningarna ner mot Barnhusviken med parkpromenad och lekplats.

Stadsstrukturen med slutna kvarter och aktiva bottenvåningar aktiverar gaturummet och kan skapa en stadsdel som har en hög upplevd trygghet. De nya bostadskvarteren får kringbyggda och slutna gårdar som skyddar från omgivningsbuller.

Bostadsgårdarna är relativt stora och möjliggör direkt solljus under sommarhalvåret. Gårdarna är utformade för att erbjuda möjlighet till vistelse och lek.

Strukturen anses skapa förutsättningar för ett rikt stadsliv och för ett minskat behov av transporter. Kvarterstrukturen medför samtidigt begränsningar för mindre barns möjligheter att röra sig på egen hand. Gatorna omgärdar kvarteren på flera sidor vilket kan hindra barn från att själva ta sig till sina lek- och vistelseplatser. Vidare blir möjligheten att cykla i området något begränsad för barn, eftersom cykling är avsedd att ske i blandtrafik.

Planförslaget innehåller flera vistelseytor av olika karaktär, där barn och unga tillåts ta plats i stadsrummet. Parken i norra delen av planområdet blir ett komplement till S:t Eriksområdets befintliga utbud.

En ny förskola med fyra avdelningar (64 barn) planeras inom kvarter. Förskolans gård ska uppnå minst tio kvadratmeter per barn, totalt 640 kvm räknat på 16 barn/avdelning. Utevistelsen kan behöva kompletteras med utflykter till omgivande parkområden. Detta kan innebära högre belastning på parkerna samt ett behov av en högre personaltäthet.

Tidplan

Start-PM	2 februari 2017
Samråd	28 januari – 10 mars 2020
Granskning	22 november – 12 december 2023
Antagande	maj 2024

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Exploateringskontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal.

De ledningsägande bolagen, Stockholm Vatten och Avfall AB, Stockholm Exergi m.fl. genomför nödvändig omläggning och nyförläggning av ledningar i projektet.

Region Stockholm (Regionen) har tecknat avtal med bolag ägda av Skanska Sverige AB och Skanska Fastigheter i Stockholm AB (Skanska) om försäljning av fastigheten Tegelbruket 4. Tillträde sker när detaljplanen vunnit laga kraft. Skanska ansvarar för projektering och utbyggnad på kvartersmarken samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark och i anslutning till allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Stockholms stad (staden) är huvudman för allmän platsmark. Trafikkontoret ansvarar för driften av gatumark och torg inom planområdet och Kungsholmens stadsdelsförvaltning för skötsel av parkmark.

Avtal

Ett föravtal om utvecklingen av Tegelbruket 4 har upprättats mellan staden och Regionen som innebär att Regionen driver planarbetet i samråd med staden.

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal skrivas mellan staden och Regionen som reglerar marköverlåtelse, fortsatt hantering av möjlighet till förskola och LSS-boenden, samt genomförandet samt ansvar för utbyggnad av allmän platsmark.

Åtgärder i befintliga ledningsnätet regleras i genomförandavtal mellan Skanska och ledningsägare för privat mark. För ledningssamordning ansvarar Skanska.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Dp 8565 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Tegelbruket 4 som ägs av Region Stockholm och del av fastigheten Kungsholmen 1:53 som ägs av Stockholms kommun.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål, vårdcentral, kontor, elnätstation, parkering och förskola. Den allmänna platsmarken är planlagd som gata, torg och park.

Fastighetsbildning

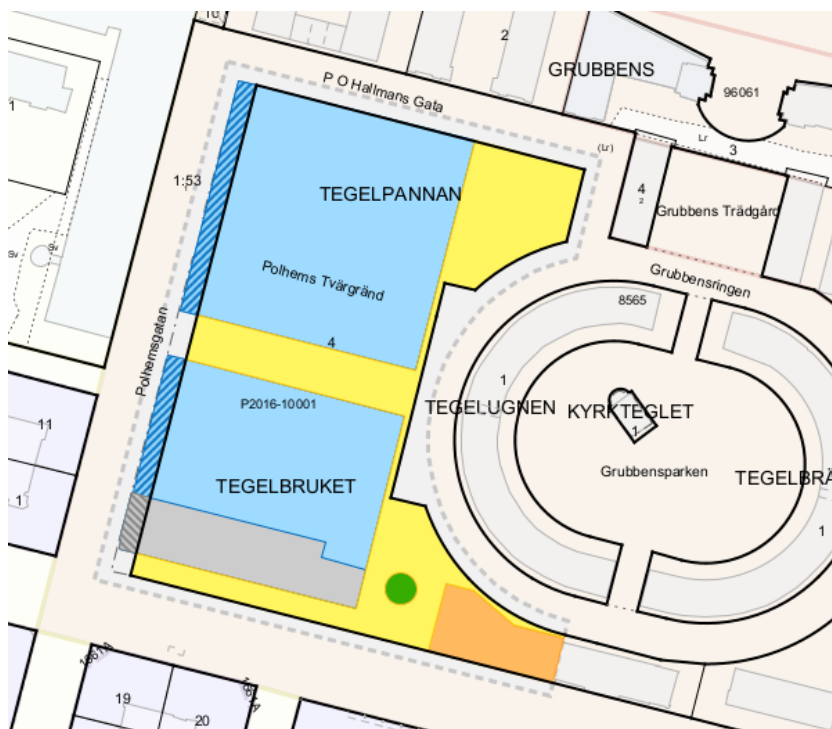
För planens genomförande krävs fastighetsbildning.

Detaljplanen bildar två nya kvarter för bostads-, kontors och centrumändamål m.m. Dessa kan utgöra varsin eller flera fastigheter som bildas genom avstyckning från Tegelbruket 4. Kvartersmark inom Kungsholmen 1:53 förs till de nya fastigheterna. De kan komma att delas in i flera fastigheter, både genom traditionell fastighetsbildning och genom tredimensionell fastighetsbildning då detaljplanen medger att byggnadskvarteren delas in i 3D-fastigheter för olika ändamål.

Vidare kan en fastighet för centrumändamål bildas genom avstyckning från Tegelbruket 4. Alternativt ingår i den nya fastigheten för kontorsändamål. Lämpligheten provas först i lantmäteriförrättning.

De delar av Tegelbruket 4 som blir allmän plats ska genom fastighetsreglering föras till Kungsholmen 1:53.

Resterande del av Tegelbruket 4 som ingår i planområdet för vård, kontor och centrumändamål avses fortsätta utgöra fastigheten för Tegelbruket 4 tillsammans med den del av fastigheten som ligger utanför planområdet.



Figuren illustrerar aktuella fastighetsbildningsåtgärder. Områden i blått, grått, grönt och orange är kvartersmark. Gula och vita områden är allmän platsmark.

Kartan ovan illustrerar fastighetsbildningsåtgärder. Blå områden är kvartersmark för i huvudsak bostäder, men även innehållande centrum, skola, kontor och parkering. Grått område är kvartersmark för i huvudsak kontor men även innehållande centrum, parkering och teknisk anläggning. De blåa och grå områdena ska bilda egna fastigheter av del av Tegelbruket 4 och del av Kungsholmen 1:53. Områdena kan delas in i flera fastigheter, både traditionellt och tredimensionellt. Grönt område är kvartersmark för centrumändamål och kan prövas i lantmäteriförrättning att bilda en egen fastighet eller ingå i blivande kontorsfastighet. Gula områden är allmän platsmark som ska föras från Tegelbruket 4 till Kungsholmen 1:53. Orange område är resterande del av Tegelbruket 4 avsedd för vårdändamål mm.

Ledningsrätter

Tegelbruket 4 belastas av en ledningsrätt, akt 0180-A85/1986.3. Eventuella ändringar av ledningsrätten hanteras genom lantmäteriförrättning enligt ledningsrättslagen.

Servitut och nyttjanderätt

Tegelbruket 4 belastas av avtalsservitut för fjärrvärmeledning. Nytt servitutsavtal mellan markägaren och ledningsägaren kan behöva upplåtas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Ledningsrätten ändras eller upphävs genom lantmäteriförrättning enligt Ledningsrättslagen.

För tillkommande fastigheten för centrumändamål (grönmarkerad i ovanstående kartan) avses försörjas tekniskt från blivande kontorsfastigheten. Nyttjanderättsavtal mellan markägaren och trafikkontoret kan behöva upplåtas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Nyttjanderättsavtal mellan markägaren och trafikkontoret kan behöva upplåtas i samband med genomförandet av detaljplanen för dockningsstation för sopsug i gångbana.

Rätt till allmän gångtrafik inom område utmärkt med 'x' säkras med avtals- eller officialservitut.

Ekonomiska frågor

Regionen bekostar planarbetet, vilket regleras genom planavtal mellan Stadsbyggnadskontoret och Regionen.

Skanska står för kostnader för genomförandet av exploatering inom kvartersmark samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark som är en följd av byggaktörernas bygg- och anläggningarbeten inom kvartersmarken. Skanska AB bekostar även utbyggnaden av ny allmän platsmark i planområdet.

Skanska svarar för anslutningsavgifter till tekniska ledningsnät för de blivande fastigheterna.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnaden av VA-system efter överenskommelse med staden och Skanska AB.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Avtalas om i exploateringsavtal mellan staden och Regionen.

Fastighetsbildning

Regionen ansöker om, och bekostar fastighetsbildningar inom planområdet.

El och tele m.m.

Respektive ledningsägare svarar för utbyggnaden.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Skanska ansvarar för hantering av markföroreningar i samband med anläggande av blivande kvartersmark och allmän platsmark.

Tekniska frågor

Ledningar för vatten och avlopp, el, fjärrvärme och gas finns framdraget i området.

Vatten och avlopp

Inom området behövs nya ledningar för att försörja den nya bebyggelsen.

Dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet ska, enligt Stockholms stads dagvattenstrategi, så långt som möjligt omhändertas lokalt för att skapa fördröjning och naturligt rening (LOD). Kvalité och flöden får inte försämrats genom planens genomförande.

Dagvatten ska så långt som möjligt fördröjas inom fastigheten. Därefter får dagvattnet, enligt VA-huvudmannens anvisningar, avledas till befintliga dagvattenledningar.

El/Tele

Inom området behövs nya ledningar för att försörja den nya bebyggelsen. Ny elnätstation kommer placeras under mark inom kvartersmark.

Fjärrvärme

Området avses försörjas med fjärrvärme.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 8 år från det att detaljplanen fått laga kraft.