

Laga kraft 2024-09-10

Planbeskrivning Detaljplan för Hornsberg 10 m.fl. i stadsdelen Kristineberg, Dp 2018-12332



Planområdets lokalisering markerad med ring

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra en utökning av pågående kontors- och centrumverksamhet inom fastigheten Hornsberg 10. Nya byggnadsvolymer föreslås harmoniera i höjd och uttryck med omgivande kvarter inom stadsutvecklingsområdet för nordvästra Kungsholmen. Kontorshuset med ett äldre, integrerat fasadparti utmed Nordenflychtsvägen behålls och övrig bebyggelse inom fastigheten rivs och ersätts av ny kontorsbebyggelse. Det tidigare bevarade fasadpartiet från sent 1800-tal integrerat i kontorshuset ges bevarandebestämmelse.

Hornsberg 10 är väl synligt i stadsbilden och centralt beläget i stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen. Stadsbyggnads- och gestaltungsprinciper avseende ny bebyggelse har tagits fram och redovisas i denna planbeskrivning. Planen innebär att kvartersmark längs Lenngrensgatan övergår till allmän plats och att gatan förses med gångbana och träd. I aktuellt förslag rivs cirka 7 000 kvm inom kvarteret och 11 500 kvm bevaras. Med tillkommande bebyggelse skapas totalt 26 000 kvm inom kvarteret för kontor- och centrumändamål.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Tidplan

Samråd	15 dec, 2020 – 25 jan, 2021
Granskning	15 juni- 23 augusti, 2022
Antagande	20 april 2023

Innehåll

No table of contents entries found.

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tillhör planen är

- *PM Risk* (Projektstaben, 2020-08-31)
- *PM Markmiljö* (Momentux, 2020-11-06)
- *Kulturmiljöutredning* (Tyréns, 2022-05-14)
- *Antikvarisk konsekvensbeskrivning* (Tyréns, 2022-05-19)
- *Övergripande hållbarhetsutredning* (Sweco, 2021-04-21)
- *PM Luftutredning Hornsberg10* (Cowi, maj 2022)
- *Geo- och markmiljöundersökning* (Momentux, nov 2021)
- *PM Mobilitet* (Castellum 2021-09-23)
- *Återvinning befintlig samt förslag* (Castellum, 2021-12-07)
- *PM Trafik* (Sweco, 2022-02-20 rev 2022-10-27)
- *PM geoteknik* (Momentux, 2022-03-30)
- *PM markgas* (Engdal miljöteknik, 2022-01-13)
- *PM – Kompletterande miljöteknisk undersökning av markgas och grundvatten* (Engdal miljöteknik, 2022-06-02)
- *Dagvattenutredning Hornsberg10* (Sweco, 2022-02-02 rev 2022-12-20)

Medverkande

Planen är framtagen av Marzieh Chalant på stadsbyggnadskontoret i samarbete med Landskapslaget. Medverkat har även Monica Almquist och Emma Wirén på exploateringskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra en utökning av pågående kontors- och centrumverksamhet inom fastigheten Hornsberg 10. Nya byggnadsvolymer föreslås som harmonierar med omgivande kvarter inom stadsutvecklingsområdet för nordvästra Kungsholmen. I aktuellt förslag behålls kontorshuset med ett äldre, integrerat fasadparti utmed Nordenflychtsvägen och övrig bebyggelse, cirka en tredjedel inom fastigheten demonteras eller rivs och ersätts av ny kontorsbebyggelse. Ett tidigare bevarat fasadparti från sent 1800-tal integrerat i kontorshuset ges bevarandebestämmelse. Hornsberg 10 är väl synligt i stadsbilden och centralt beläget i stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen. Planen syftar därför till att säkerställa att den nya bebyggelsen ges en hög arkitektonisk kvalitet. Stadsbyggnads- och gestaltungsprinciper avseende ny bebyggelse har tagits fram och redovisas i denna planbeskrivning. Planen innebär att kvartersmark längs Lenngrensgatan övergår till allmän plats och att gatan förses med gångbana och träd.



Fastigheten Hornsberg 10 och dagens bebyggelse.

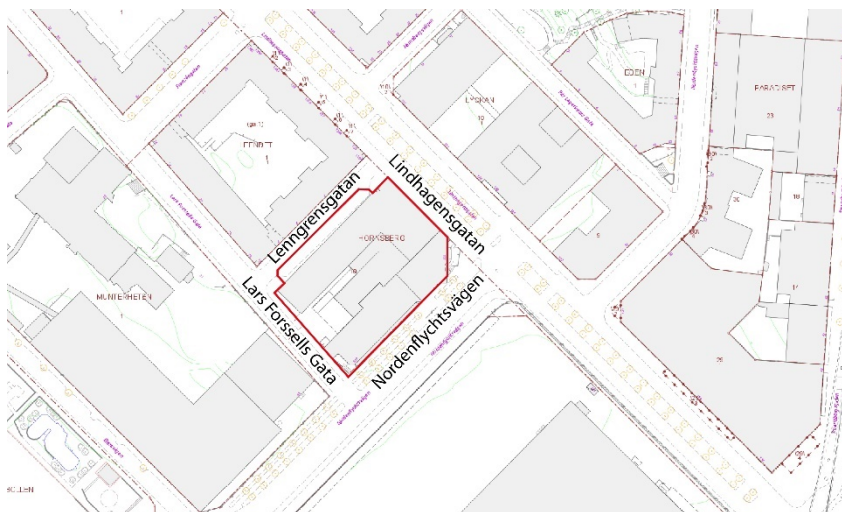
Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Hornsberg 10 på nordvästra Kungsholmen. Fastigheten har en areal om cirka 4580 kvm varav

cirka 370 kvm utgörs av gatumark (parkering) längs Lenngrensgatan. Fastigheten ägs av Bro Hornsberg 10 AB.

I norr avgränsas planområdet av Lindhagensgatan vilken är huvudgata i stadsdelen. I väster ligger bostadskvarteret Leendet, i söder ligger stor verksamhetsbyggnad med Octapharma och öster om planområdet ligger en bussdepå där planarbete med omvandling till centrumändamål och bostäder pågår.



Fastigheten Hornsberg 10 inringad med röd linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 2018, ingår planområdet i ett stadsutvecklingsområde, Nordvästra Kungsholmen, som föreslås omvandlas till blandad stadsbebyggelse. Lindhagensgatan är i översiktsplanen utpekad som en stadsgata och ska utformas som ett attraktivt offentligt rum med en framkomlig och säker stadstrafik med gång, cykel och bil.

Program

Aktuellt planområde ingår i delområde 12 i planprogrammet program för Nordvästra Kungsholmen (Dnr 1999-08608-53), godkänt i juni 2002. Område 12 pekas ut som lämpligt för kontor och bostäder. Utbyggnaden av nordvästra Kungsholmen innebär att en tät innerstadsstruktur med bostäder, park, handel och verksamheter ersätter ett tidigare arbetsplats- och industriområde. Byggnaderna utgörs i huvudsak av slutna kvarter och byggnadsskalan är i snitt åtta våningar.

Stockholms Byggnadsordning

Enligt Stockholms Byggnadsordning har stadsdelen Hornsberg stadsbyggnadskaraktären ”Tät blandstad”. Dessa områden karaktäriseras av att de innehåller en blandning av bostäder, service och handel för att skapa en levande stadsmiljö. Lokaler för olika verksamheter ryms ofta i bottenvåningarna längs centrala stråk och huvudgator, bebyggelsen är tät med sex till sju våningar. Vid utveckling i tät blandstad ska planeringen bland annat utgå från att bottenvåningarna ska utformas för att aktivera stadsrummet. Nya stadsmiljöer ska ha utgångspunkt i platsspecifika natur- och kulturvärden samt i den omgivande bebyggelsens karaktär.

Detaljplan

Fastigheten omfattas i huvudsak av stadsplan Pl 5591 A, lagakraftvunnen 1970-03-31, som anger användning industri och kontor. Byggnadshöjden begränsas till 27,5 meter över (dåvarande) stadens nollplan.

Lenngrensgatan ingår i detaljplan för Hornsberg 10, etapp 2, Dp 2009-02858 lagakraftvunnen 2010-09-24 vars syfte är att möjliggöra ett nytt bostadskvarter, Leendet 1, norr om aktuell plan. I planen avsattes en del av Lenngrensgatan som parkering på kvartersmark till förmån för nuvarande Hornsberg 10. Kvarteret är uppfört och genomförandetiden har gått ut.

Riksintressen

Planområdet ligger inom kulturmiljövårdens riksintresse enligt 3 kap. 6 § första stycket miljöbalken, Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115). Av riksintressets uttryck bedöms följande återspeglas i planområdet: ”Industrimiljöer som speglar Stockholms betydelse som industristad alltsedan 1600-talet, bland annat Barnängen, Kungliga Myntet, Ludvigsberg, Almgrens sidenväveri och de många bryggerierna.”

Essingeleden och Bromma flygplats är kommunikationsanläggningar av riksintresse. Bromma flygplats har influensområden för höjdbegränsning och buller. Inom aktuellt område är höjdbegränsningen +59,25 meter över havet.

Förutsättningar

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

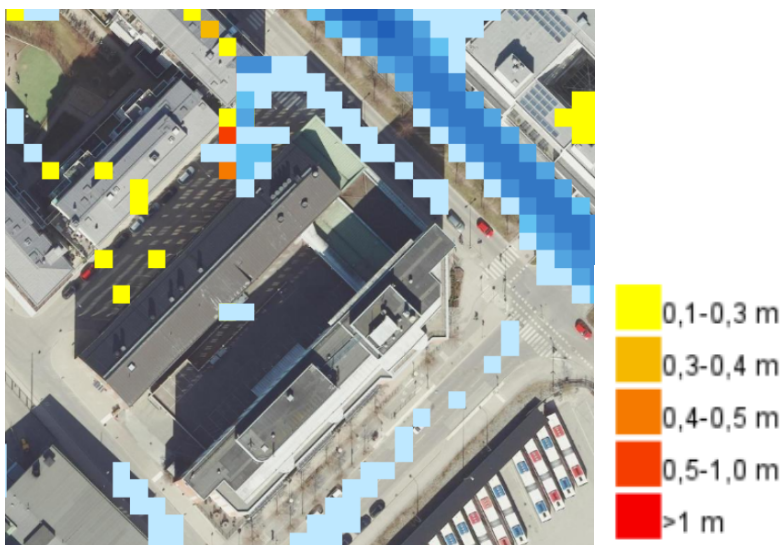
Området är till stora delar uppfyllt med grövre, ställvis lerhaltiga fyllnadsmassor ner till ca 2,1 meter under befintlig markyta i väster och 2,8 meter i övriga delar. Under fyllnadsmassorna förekommer ca 1 meter lera och under detta lager morän som gränsar mot friktionslager mot berg. Avstånd ned till fast berg varierar mellan 5-10 meter.

Byggnader har besiktigats både invändigt och utvändigt vad avser sättningsskador och inga betydande sättningsskador finns noterade. Detta gäller samtliga tre huskroppar, fordonsramp och entrépartier. Utifrån resultat från besiktning av befintliga byggnader, fältarbete och relativt högt liggande berg ses ingen geoteknisk risk vid exploatering. Ingen risk för människors säkerhet bedöms heller föreligga med avseende på ras eller skredrisk.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Planområdet lutar nordost. Den översiktliga skyfallsmodelleringen för Stockholms stad visar att en viss risk till ansamling av vatten vid mycket kraftiga regn finns på allmän plats kring korsningen Lindhagensgatan-Lennngrensgatan.



Skyfallskartering – sannolikhet för översvämnning med minst 0,1 m djup vid ett 100 - årsregn. Flödesvägar visas i blått (Stockholm Vatten och Avfall, samt miljöförvaltningen, 2018).

Miljökvalitetsnormer för vatten

Recipient för planområdet är Mälaren-Ulvsundasjön som är en del av Mälaren och är en vattenförekomst enligt Vattendirektivet (VISS ID: SE658229-162450). Ulvsundasjön uppnår otillfredsställande ekologisk status. Utslagsgivande för den sammanvägda bedömningen av ekologisk status är måttlig status för växtplankton – näringsämnespåverkan samt morfologiska förhållande som är otillfredsställande. Detta indikerar att sjön är för näringsrik och utsläpp av fosfor och kväve till sjön bör minska. Ulvsundasjön uppnår ej god kemisk status med avseende på parametrarna kvicksilver (Hg), antracen, tributyltenn (TBT), bly (Pb) samt polybromerade difenyletrat (PBDE). Utsläpp av dessa föroreningar behöver därför minska till sjön. Beslutad miljökvalitetsnorm (från förvaltningscykel 3) är att Ulvsundasjön ska uppnå måttlig ekologisk status till 2027. Även ett kvalitetskrav på god kemisk ytvattenstatus föreligger, men med mindre stränga krav för bromerade difenyleter och kvicksilver, samt undantag med tidsfrist 2027 för antracen, bly och tributyltenn.

Dagvatten

Ingen infiltrering av dagvatten sker på fastigheten idag. Dagvatten från tak- och gårdsytor leds till ledning utan fördröjning eller rening.

Befintlig bebyggelse

Planområdets äldsta bebyggelsehistoria härrör från det bryggeri som anlades vid Hornsberg i slutet av 1800-talet. Bryggeriområdet sträckte sig från Ulvsundasjön i nordväst till Nordenflychtsvägen i sydost. Den ursprungliga byggnaden på Hornsberg 10 uppfördes som ett stall efter ritningar av Kasper Salin och stod klar 1892. Under tidigt 1920-tal strävade ägaren Stockholms Bryggerier efter att utnyttja både råvaror och biprodukter från ölframställning för nya användningsområden. År 1946 beslutades att man skulle tillverka penicillin och 1948 invigdes en av Sveriges första penicillinfabriker längs nuvarande Lenngrensgatan. Ytterligare byggnader tillkom under 1960-talet mot Lindhagensgatan, bland annat en ny huvudentré för dåvarande Kabi. Stallet revs 1987 och ersattes av dagens stora kontorsbyggnad längs Nordenflychtsvägen. Vid rivningen sparades stallets södra fasad och integrerades den nya byggnaden. I slutet på 80-talet adderades även en våning till penicillinfabriken och huvudentrén mot Lindhagensgatan byggdes igen. Stallbyggnaden hade under en period fungerat som garage och fasaden hade då portar som sedan åter sattes igen. År

2009 byggdes innergården med en verksamhetslokal med parkering på taket och med angöring från Lars Forssells gata.



Kvarterets bebyggelse utifrån byggnadsår (Tyréns)

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

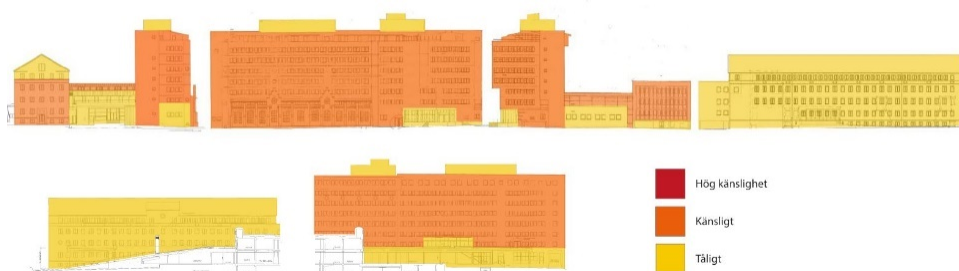
Övergripande kulturhistoriskt värde

Ingen byggnad har klassificerats enligt Stadsmuseets klassificeringssystem. Stadsbyggnadskontoret har som underlag för sin bedömning haft två rapporter; *Kulturmiljöutredning* och *Antikvarisk konsekvensbeskrivning*. I rapporterna konstateras att delar av bebyggelsen har begränsade eller vissa kulturhistoriska värden. Ingen byggnadsdel inom fastigheten bedöms ha stora eller mycket stora värden.

Det finns en annan bedömningsmodell som inte Stadsmuseet använder sig av, den så kallade tålighetsanalysen. Det är ett fristående verktyg för bedömning av vilka byggnadsdelar som är särskilt känsliga för förändring avseende kulturvärden. Också de delar som bedömts vara mer tåliga för anpassning och utveckling har identifierats.

Vid bedömningen av tålighet och känslighet har tre begrepp använts, Hög känslighet, Känsligt och Tåligt. Inom fastigheten Hornsberg 10 har ingen byggnadsdel bedömts ha hög känslighet för förändring. I hög utsträckning är tålighets- och känslighetsanalysen överensstämmande med hur starka de kulturhistoriska värdena är för samma delar. För fasader kan graden av känslighet påverkas av dess karaktär, t.ex. öppenhet

respektive slutenhet, vilka material som ingår eller hur synliga de är i stadsbilden. Redan utförda förändringar som inte bedöms ha kulturhistoriska egenvärden gör ofta en fasad eller del av fasad mer tålig för nya ändringar. Å andra sidan kan ackumulerade ändringar av en byggnad också medföra att hela exteriören blir känslig för nya ändringar eftersom byggnadens karaktär och historiska läsbarhet kan försvagas eller gå förlorad.

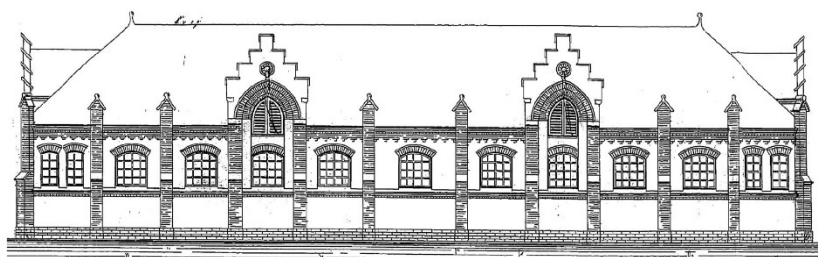


Fasader som visar befintlig bebyggelse inom fastigheten. Vid bedömningen av tålighet och känslighet har tre begrepp använt; Hög känslighet (röd), Känsligt (orange) och Tåligt (gul) (Tyréns).

Enskilda byggnader och kulturvärden

Stallet

Den sparade stallfasaden har förändrats i flera omgångar sedan 1892. Den ursprungliga funktionen, som bryggeriets stall är svår att avläsa. Fasaden har ett visst kulturhistoriskt värde genom kopplingen till bryggeriverksamheten och det arkitektoniska släktskapet med det före detta bryggeriet.



Kasper Salins ritning från 1891 (Tyréns).



Stallfasaden integrerad i kontorshuset (Tyréns).

Penicillinfabriken

Byggnaden var vid invigningen tidstypisk sett till volym, konstruktion och sitt varierande innehåll. Sett till fasader karaktäriseras byggnaden av arkitekt-duon Hawerman & Fribergs personligt färgade traditionalism men det finns beröringspunkter med den allmänna utvecklingen inom industri- och institutionsarkitektur, exempelvis ifråga om fönsterformer och tegelornamentik. Påbyggnad, tillbyggnad, fasadändringar samt rivning av lastkaj är förändringar som skett i byggnadens yttre sedan uppförandet. Den ursprungliga volymen har i kulturmiljöutredningen bedömts ha ett visst kulturhistoriskt värde genom den historiska kopplingen till läkemedelsproduktion och den delvis bevarade fasaden. Påbyggnaden från 1980-talet har begränsade värden då den har avvikande tegel och har förändrat fabriksbyggnadens ursprungliga takutformning.



Den ursprungliga fasaden mot nuvarande Lenngrensgatan. Hawerman & Friberg, 1946 (Tyréns).



*Fastigheten sedd från korsningen Lars Forssells gata - Lennngrensgatan.
Penicillinfabrikens ursprungliga valmade tak ersattes under 1980-talet av en
extra våning och ett sadeltak med gavelspets (Tyréns).*

1960-talets byggnader

1960-talets tillbyggnad mot Lindhagensgatan är en rest av en tidigare betydelsefull årsring inom anläggningen. Den har vissa kulturhistoriska värden sett till den bearbetade fasadgestaltningen och anpassningen till penicillinfabriken. Det pelaromgårdade gatuplanet som ursprungligen hade öppna pelarfack är numera igensatt. Fasaden är i övrigt välbevarad. Fasaden mot gården har begränsade värden då dess sammanhang har påverkats av rivningar och gårdens överdäckning år 2009.



*Fastigheten sedd från korsningen Lennngrensgatan – Lindhagensgatan
(Tyréns).*

Kontorsbyggnaden från 1980-talet

Kontorsbyggnaden från 1980-talet har tidstypiska karaktärsdrag men kan inte betraktas som välbevarad. Byggnaden uppfördes i två etapper där den bevarade stallfasaden ingår i etapp två. Den tidigare indragna entrén mot korsningen Nordenflychtsvägen-Lindhagensgatan har byggts ut. I samband med detta ändrades trappor, ramper och planteringar. Ovan denna entré har fasadändringar (genomförs år 2022) i form av byte av fönster till nya utan indelning ytterligare ändrat den ursprungliga utformningen. Vid södra gaveln har ett nytt skärmtak och entré tillkommit i samband med att gårdstillbyggnaden uppfördes. Kontorsbyggnaden bedöms i kulturmiljöutredningen, genom sin koppling till Kabis verksamhet som företagets före detta huvudkontor samt den tidstypiska exteriören, ha ett visst kulturhistoriskt värde. Byggnadens två gatuentréer har endast ett begränsat värde på grund av att dessa har förändrats eller tillkommit senare. Även bottenvåningens fasad mot gården har påverkats av 2009 års tillbyggnad och överdäckning och har därför begränsade värden.



Fastigheten sedd från korsningen Nordenflychtsvägen – Lindhagensgatan (Tyréns).

Gårdstillbyggnad från 2009

Gårdstillbyggnaden utgörs av en verksamhetslokal med parkering på taket. Gårdstillbyggnaden är för ny för att utvärderas.

Kommersiell service

I delar av kvarterets bottenplan finns en järnvaruhandel. Längs Lindhagensgatan, utanför planområdet, finns service i betydande omfattning.

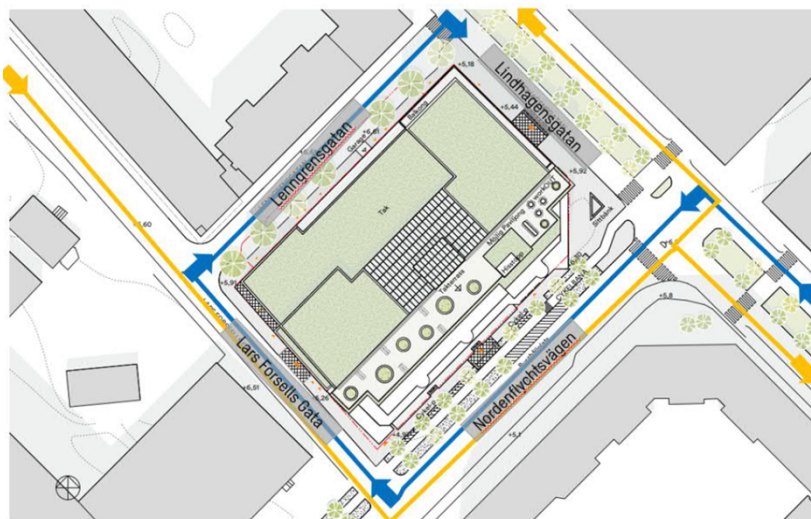
Gator och trafik

Gatunät

Huvudgatan i stadsdelen, Lindhagensgatan, trafikeras av cirka 10 000 fordon per dygn och Nordenflychtsvägen av cirka 4500 fordon per dygn. Lars Forssells Gata och Lenngrensgatan är lokalgator och har begränsad trafik. Cirka 200 meter öster om planområdet löper Essingeleden som trafikeras av cirka 100 000 fordon per dygn.

Biltrafik inklusive bilparkering

Längs Lindhagensgatan finns sju parkeringsplatser varav tre platser för rörelsehindrade. Längs Nordenflychtsvägen finns fem platser och längs Lenngrensgatan finns 17 snedställda parkeringsplatser inom kvartersmark. På innergården finns parkering avsedda för kunder och personal. Som bilist kan man röra sig runt fastigheten, Lenngrensgatan är enkelriktad.



Möjliga resvägar till- och från fastigheten. Gul och blå linjedragning visar färdväg från olika väderstreck, då Lenngrensgatan är enkelriktad (Sweco).

Gång- och cykeltrafik

Längs Lindhagensgatan finns enkelriktade cykelbanor på båda sidor av gatan. Längs Nordenflychtsvägen finns dubbelriktad cykelbana på västra sidan av gatan. Lindhagensgatan och

Nordenflychtsvägen är utpekade stråk enligt Stockholm stads cykelplan. På Lenngrensgatan och Lars Forssells Gata är cyklister hänvisade till blandtrafik. Gångbanor finns längs samtliga gator utom längs Lenngrensgatans södra sida.

Kollektivtrafik

Lindhagensgatan och Nordenflychtsvägen trafikeras med buss i linjetrafik med hållplatser i direkt anslutning till planområdet. Tunnelbanestationerna Stadshagen (blå linje), Kristineberg samt Thorildsplan (grön linje) finns inom 300–400 meter gångavstånd.

Tillgänglighet

Planområdet liksom omgivande gator är flackt (under 5%) och kan angöras från alla fyra sidor.

Störningar och risker

Förorenad mark

Västra Kungsholmen är ett före detta industriområde där uppfyllning av marken har skett i stora delar av nordvästra Kungsholmen. Det har vid arbeten i direkt anslutning till fastigheten konstaterats höga halter av olja/alifater, metall liksom betydande mängder nedgrävt avfall såsom skrot, trä, tegel och äldre emballage. Enligt Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden har det funnits en verksamhet som har hanterat klorerade lösningsmedel på en intilliggande fastighet, Lyckan 10. Det förekom en brand och släckningsarbete i det intilliggande bussgaraget, Kristinebergs slott 11 vilket skulle kunna leda till föroreningar till följd av det.

Luft

Planen innebär högre bebyggelse mot Lindhagensgatan vilket kan påverka luftkvaliteten längs gatan negativt.

Farligt gods

Lindhagensgatan nyttjas för godstransporter bland annat till/från Octapharma via Nordenflychtsvägen och Lars Forssells gata. Den skyltade hastigheten på Nordenflychtsvägen/Lars Forssells gata är 30 km/h.

Baserat på att planområdet ligger på ett avstånd överstigande 200 meter från Essingeleden har inte olycksrisker på denna transportled beaktats.

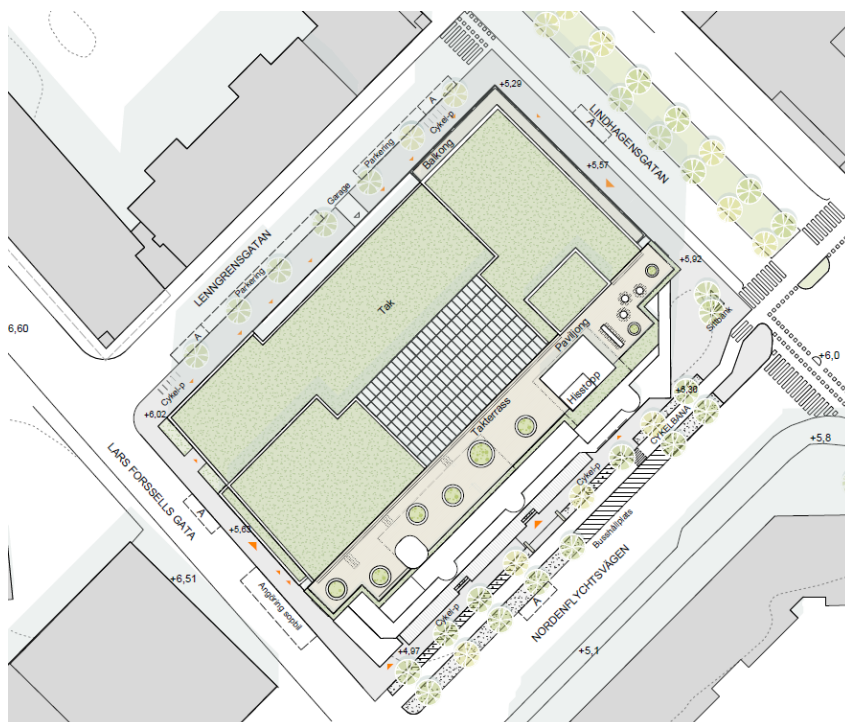
Planförslag

Planens syfte är att möjliggöra en utökning av pågående kontors- och centrumverksamhet inom fastigheten Hornsberg 10. Nya byggnadsvolymer föreslås som harmonierar med omgivande kvarter inom stadsutvecklingsområdet för nordvästra Kungsholmen. I aktuellt förslag rivs och demonteras cirka 7 000 kvm inom kvarteret och 11 500 kvm bevaras. Kontorshuset med ett äldre, integrerat fasadparti utmed Nordenflychtsvägen behålls och övrig bebyggelse inom fastigheten ersätts av ny kontorsbebyggelse. Befintliga fläktrum på kontorsbyggnadens tak ska tas bort och tekniken flyttas till källarplan på den nya byggnaden.

Planen bedöms kunna innebära att en yta om cirka 16 000 kvm BTA (bruttoarea) kan uppföras vilket tillsammans med befintligt kontorshus om cirka 10 000 kvm ger totalt 26 000 kvm inom kvarteret för kontor- och centrumändamål. Centrumändamål uppgår till cirka 2000 kvm i entréplan.

Planens reglering avseende tillkommande bebyggelse grundar sig på ett antal framtagna stadsbyggnads- och gestaltungsprinciper. Byggnadsvolymer ska harmoniera i höjd med omgivande kvarter inom stadsutvecklingsområdet. Fasader ska vara klädda med tegel och stor omsorg ska ges kring utförande. Fasader i gatuplan ska till stor del vara transparenta och långa slutna fasader ska undvikas. Minst 50% av taket ska vara vegetationsklätt.

Planen innebär att den nuvarande snedställda gatuparkeringen på kvartersmark längs Lenngrensgatan kan ersättas av en ny trottoar med trädplantering, längsgående parkering samt att marken övergår till allmän plats. I samband med planens genomförande tas huvudentrén vid korsningen Nordenflychtsvägen-Lindhagensgatan bort. Det skapas flera entréer till byggnaden, varav en placeras på Lindhagensgatan. Trappanläggningen vid korsningen Nordenflychtsvägen-Lindhagensgatan försvinner och ligger utanför planområdet på allmän platsmark.



Situationsplan som visar planen fullt utbyggd (Fojab).



Illustration av planen fullt utbyggd sett från söder (Fojab).

Ny bebyggelse

Stadsbyggnadsprinciper

Ambitionen är att området ska utvecklas som en sammanhållen arkitektonisk helhet där ny bebyggelsen anpassas till sin omgivning i skala och utformas med en gestaltningsmässig helhet av hög kvalitet. Transparenta bottenvåningar med många entréer

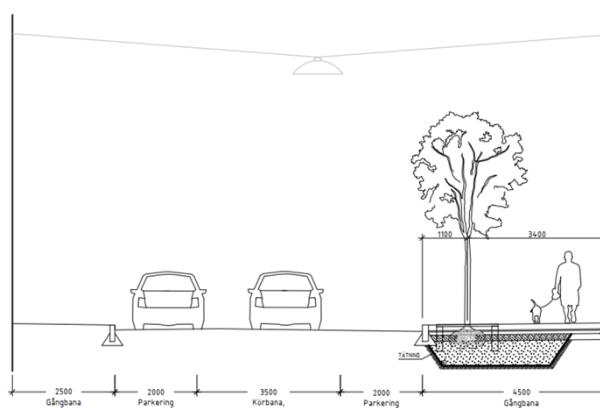
kan främja rörelse och bidra till att gatorna runt kvarteret upplevs mer trygga. Höjdsättningen av nya volymer är varierad och ansluter till de omgivande kvarterens höjder samt till omgivande gators hierarki.

Lindhagensgatans karaktär som huvudstråk stärks genom att kvarteret kan återfå en tydlig entré mot gatan. Mot Lars Forssells Gata kan en entré skapas, något indraget relativt fasad. På Lenngrensgatan utformas ett nytt gaturum genom den nya bebyggelsen, trädplantering, en ny gångbana, långsgående parkering samt angöring. Mot korsningen Nordenflychtsvägen – Lars Forssells Gata medges en ny entrépaviljong till en höjd motsvarande befintligt skärmtak. Mot korsningen Lindhagensgatan - Lenngrensgatan ställs krav på ett avfasat hörn som blir tillgänglig för allmän gångtrafik.

Gator och trafik

Gatunät, angöring och parkering

Lenngrensgatan föreslås fortsatt vara enkelriktad för biltrafik men gatans bredd ger möjlighet för eventuell dubbelriktad trafik i framtiden. Planen innebär att dagens snedställda parkering längs Lenngrensgatan tas bort och ersätts med åtta långsgående kantstensparkeringar. Den långsgående parkeringen längs med kvarteret Leendet lämnas orörd och ligger utanför denna detaljplan. Hela Lenngrensgatan blir 14,5 meter bred.



Gatusektion över Lenngrensgatan med tillkommande trädplantering, gångbana och parkering (Fojab och SBK).

Siktlinjer vid samtliga korsningar bedöms som tillfredställande i befintligt läge. Siktlinjer mot Lindhagensgatan förbättras i och med borttagning av trappanläggningen vid Nordenflychtsvägen samt hörnafasningen vid Lenngrensgatan.

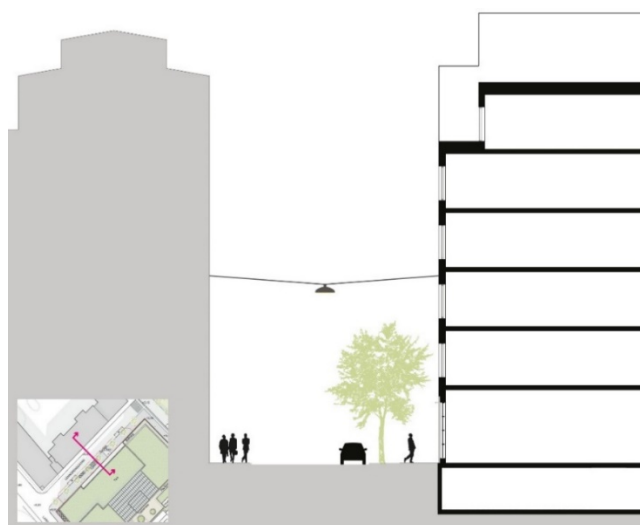
Ingen in- och utfart får finnas mot Nordenflychtsvägen och Lindhagensgatan. Parkeringsförbudet längs Lars Forsells gata föreslås kvarstå men är inte en fråga som regleras i detaljplan, utan regleras i de lokala trafikföreskrifterna. Leveranser planeras uppta Lars Forsells gata vid särskilt angivna leveranstider.

All bilparkering för kvarteret kan framöver hanteras i nedgrävt garage med in- och utfart från Lenngrensgatan. Garage bedöms kunna rymma cirka 40 bilparkeringsplatser och cirka 400 cykelparkeringsplatser. 40 bilparkeringsplatser ger ca 1,6 platser per 1000 kvm BTA och 300–400 cykelparkeringar ger 11,6–15,5 cykelparkeringar per 1000 kvm BTA. Garaget iordningställs med laddningsmöjligheter och bra förutsättningar för poolbilar.

Ett antal cykelställ iordningställs längs Lenngrensgatan. I anslutning till kvarteret på Nordenflychtsvägen finns befintliga cykelställ.

Gång- och cykeltrafik

Lenngrensgatan kan i och med att hela gatan övergår till allmän plats förses med gångbana, trädplantering och långsgående bilparkering. Gatan skapar en möjlighet till omkörning, de befintliga parkeringarna behålls och ny angöring skapas till den nya fastigheten. Då platsen är begränsad och det ska inrymmas träd i gatan föreslås avståndet mellan träd och fasad minskas till under stadens gräns på 4 meter. Det kräver även att skyddsavståndet mellan träd och parkering/angöring minskar från 1,2 meter till ca 1 meter. Mot korsningen Lindhagensgatan - Lenngrensgatan ställs krav på ett avfasat hörn och marken blir tillgänglig för allmän gångtrafik.



Tvärsektion genom Lenngrensgatan som visar kvarteret (höger) fullt utbyggt och med nya gatuträd (Fojab och SBK).

I samband med planens genomförande ska befintlig trappanläggning vid korsningen Nordenflychtsvägen-Lindhagensgatan tas bort. Det finns en befintlig sockel på den sparade stallfasaden längs med Nordenflychtsvägen som skjuter ut på allmän platsmark. Sockeln får vara kvar och regleras i avtal.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och spillvatten

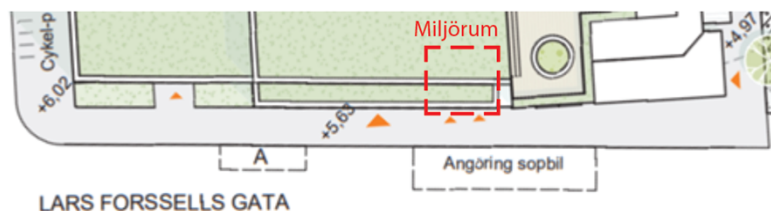
Fastigheten är påkopplad till befintliga system. Dagvatten från planområdet ska fördröjas inom planområdet i enlighet med stadens åtgärdsnivå.

Energiförsörjning och el

Kvarteret är påkopplat på fjärrvärme. Tekniska anläggningar för lokal energiförsörjning (såsom solpaneler) får uppföras fristående på tak och får överskrida den högsta nockhöjden med som mest två meter. Elnästation medges utföras i källarplan.

Avfallshantering

Angöring för avfallsfordon ordnas på Lars Forssells Gata i anslutning till fastighetens miljörum.



Miljörum med angöring för avfallsfordon ordnas på Lars Forssells Gata (Fojab).

Räddningstjänst

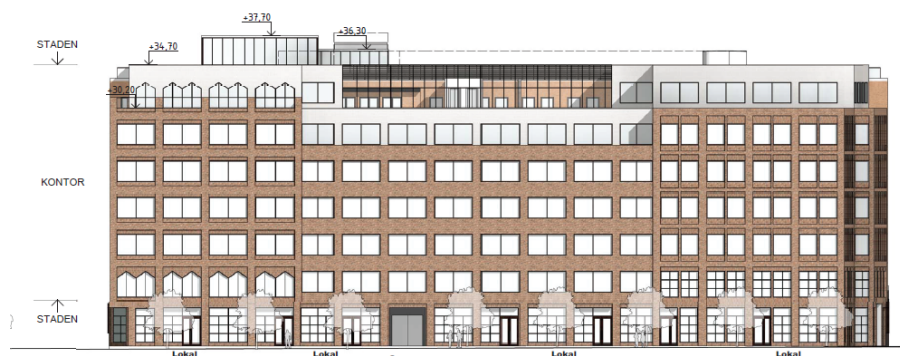
Fastigheten nås på enkelt sätt via anslutande gator. Planförslaget beaktar behovet av framkomlighet och uppställningsplats för brandkårens räddningsfordon och övriga servicefordon.

Gestaltningsprinciper

Utgångspunkt för gestaltningen är platsens industriella historia och kvarterets potential att kunna bli ett representativt nytt stadskvarter på nordvästra Kungsholmen. De nya volymerna ska kläs med tegel som varieras, detaljeras och bearbetas på olika vis beroende på fasadens indelning. Gestaltningen utgår från värdeorden tyngd, geometri, proportioner och rytm. Fasader delas i tre tydligt avläsbara horisontella delar med hög sockelvåning, mittdel samt en takavslutning i form av en markerad takvåning. Tegelfasadernas utförande ska skilja sig åt sinsemellan och teglet läggas med olika förband (exempelvis vilt, stående etc.) för att tydliggöra fasadens indelning. Runt fönster ska tegelmuren utföras med en livförskjutning relativt övrig fasad. Den översta våningen ska på flera platser utföras indragen och kläs i ett avvikande material.



Illustration som visar fasadkonceptet; ett byggnadsmaterial (tegel) som varieras och ger byggnaden både vertikal och horisontell indelning (Fojab).



Fasad mot Lenngrensgatan utförd enligt princip ovan (Fojab).

Den kulturhistoriskt värdefulla fasaden från 1800-talet ska bevaras och vårdas ur ett kulturmiljöperspektiv. Den förändring som medges är högst två nya dörröppningar. Öppningarna ska placeras i linje med fasadens frontespiser.

Öppningarna ska utföras med omsorg och dörrkarm och dörrblad ska vara av trä. En varsamhetsbestämmelse (k1) samt en högsta nockhöjd i meter över nollplanet (+15 meter) regleras på plankartan.



Fasad mot Nordenflychtsvägen där Stallfasaden från 1800-talet bevaras och inkorporeras i fasaden. Fläktrum på taket har ersatts av paviljonger för takterrass. Ett uppstickande trapphus på taket återstår från före ombyggnationen (Fojab).

En ny entrépaviljong får uppföras mot korsningen Nordenflychtsvägen - Lars Forssells Gata. Plankartan tillåter en högsta nockhöjd om 12,5 meter över nollplanet.



Idéskiss över utformningen av entrépaviljongen mot korsningen Nordenflychtsvägen - Lars Forssells Gata (Fojab).



Kvarteret fullt utbyggt mot korsningen Lars Forssells Gata - Lenngrensgatan (Fojab).

Vid korsningen Lindhagensgatan - Lenngrensgatan skapas en hörnavfasning för att förbättra sikten för de gående och följa stadens riktlinjer för bebyggelse i innerstaden, där hörnavfasning bör finnas. Detta regleras med x-område med bestämmelsen: Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik till en fri höjd av minst 3,5 meter.



Kvarteret fullt utbyggt mot Lindhagensgatan (Fojab).

På den del av byggnaden som avses att bevaras utkragar två burspråk över allmän platsmark. Det stora burspråket ligger högre än 5 meter och regleras därmed inte enligt svensk standard. Det lilla burspråket (mot Lindhagensgatan) sticker ut ca 4,8 meter ovanför marknivå. Plankartan reglerar burspråket så att den får kraga ut över allmän platsmark med en höjd av 4,5 meter ovan marknivå.

En utformningsbestämmelse för hela taket inom detaljplanen reglerar att minst 50% av taket ska vara vegetationsbeklätt. Tekniska installationer såsom fläkthuvor och annat föreslås placeras på ett, ur byggandens övriga gestaltning, medvetet sätt och bör ej vara synliga från gatunivå.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Påverkan på riksintressen

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget inte innebär en negativ påverkan på riksintresset för Stockholms innerstad med Djurgården. Planförslaget är begränsat till en höjdnivå som motsvarar omkringliggande bebyggelses höjder vilken infaller sig i byggnadsskalan för stadsutvecklingsområdet nordvästra Kungsholmen. Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget anpassas till omgivande bebyggelseskala och påverkan på stadssiluetten är därför acceptabel. Förslaget innebär att möjligheten att läsa planområdet som tidigare plats för läkemedelsproduktion kan försvinna. Bryggeriets tid kommer vara fortsatt läsbar i och med bevarande av stallfasaden.

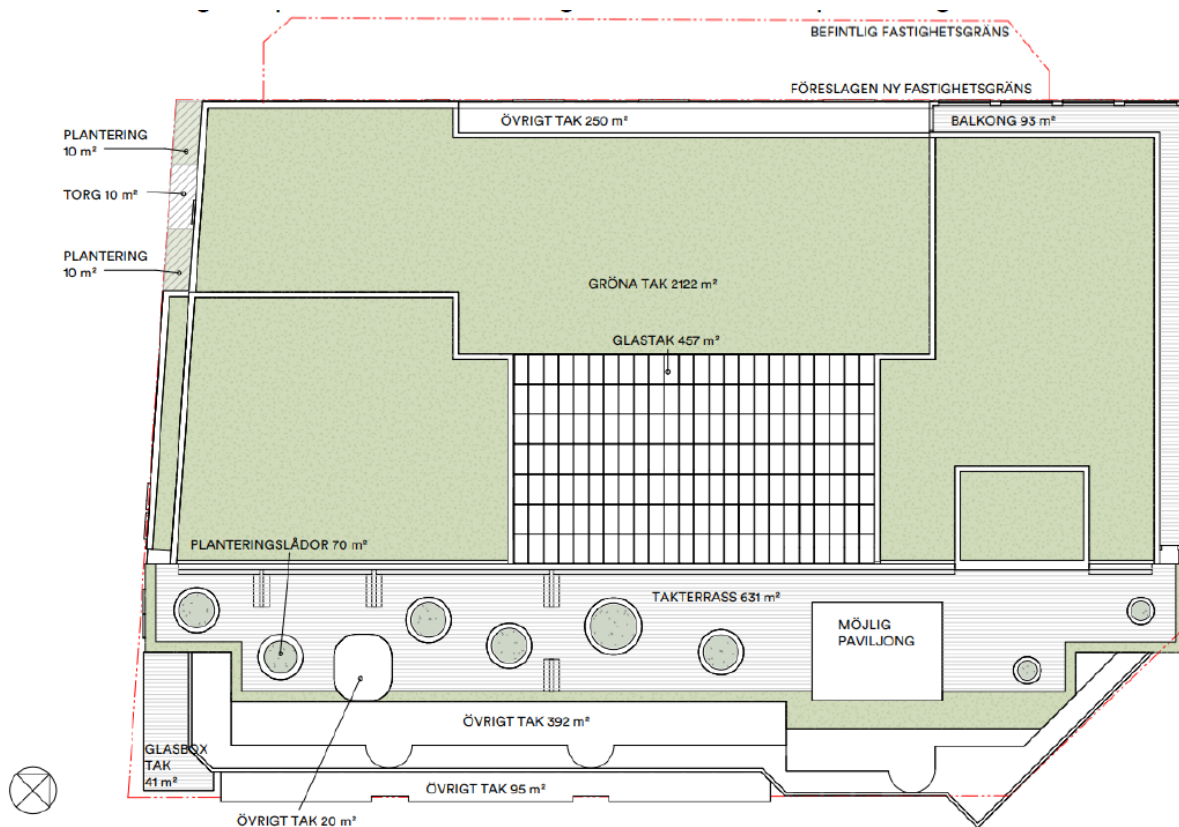
Riksintressen för kommunikationer avseende Essingeleden eller Bromma Flygplats bedöms inte påverkas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

I och med minskningen av föroreningsmängd för alla ämnen bedöms exploatering medföra förbättrade förutsättningar för Mälaren-Ulvsundasjön att uppnå satta miljökvalitetsnormer.

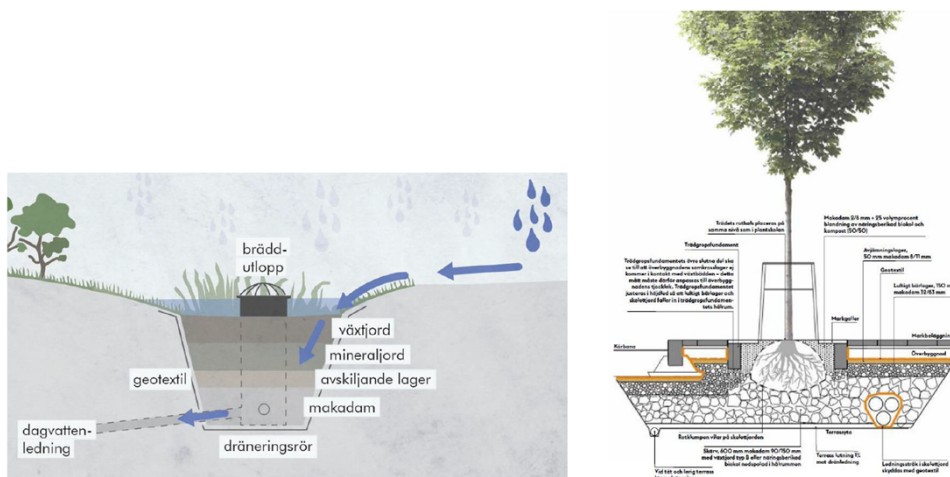
Dagvatten

I dagvattenutredning redovisas hur dagvattenhantering med hjälp av gröna taksystem kan klara stadens åtgärdsnivå. På delar av det befintliga taket kommer en sedummatta att anläggas medan ett mer ambitiöst system kommer att kunna användas på de gröna takytorna på nybyggnationen. Gröna tak är ett samlingsbegrepp för vegetationstäckta tak som hjälper till att minska och utjämna dagvattenflöden, samt rena dagvatten. En utformningsbestämmelse för hela taket inom detaljplanen reglerar att minst 50% av taket ska vara vegetationsbeklätt. Drygt 2100 kvm grönt tak samt 90 kvm plantering behövs för rening. Taket är totalt 4201 kvm stort.



Minst 50% av taket ska vara vegetationsbeklätt (Sweco).

Överskottsvatten leds ut i planteringen på kvartersmark, i markplan, i hörnet mot Lars Forssells gata. Växtbädden utformas antingen som regnbädd som är nedsänkt i förhållande till omgivande mark, eller som skelettjord som kan läggas under ett slitlager.



Bilden ovan illustrerar en regnbädd till vänster och en skelettjord till höger (Sweco).

Det dimensionerande flödet vid ett 10-årsregn minskar från 78 l/s före exploatering till 60 l/s efter exploatering.

Fördröjningsvolym som hanteras inom området ska syfta till att uppfylla Stockholm vatten och Avfalls riktvärde att omhänderta 20 mm. Då en del av fastigheten består av en befintlig byggnad gäller inte krav på att omhänderta 20 mm regnvatten på hela fastigheten, utan endast för de nybyggda delarna. Den befintliga byggnaden som behålls har en önskvärd fördröjningsvolym av att hantera ett 2-årsregn, vilket motsvarar 9 mm. Fördröjningsvolym är därför 58 m³ utan befintlig byggnad och 70 m³ med befintlig byggnad.

Miljö kvalitetsnormer för luft

I luftkvalitetsutredningen redovisas beräknade halter av kvävedioxid, NO₂ för år 2030. Beräkningarna visar att miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid och PM10 klaras.

Stadsbild

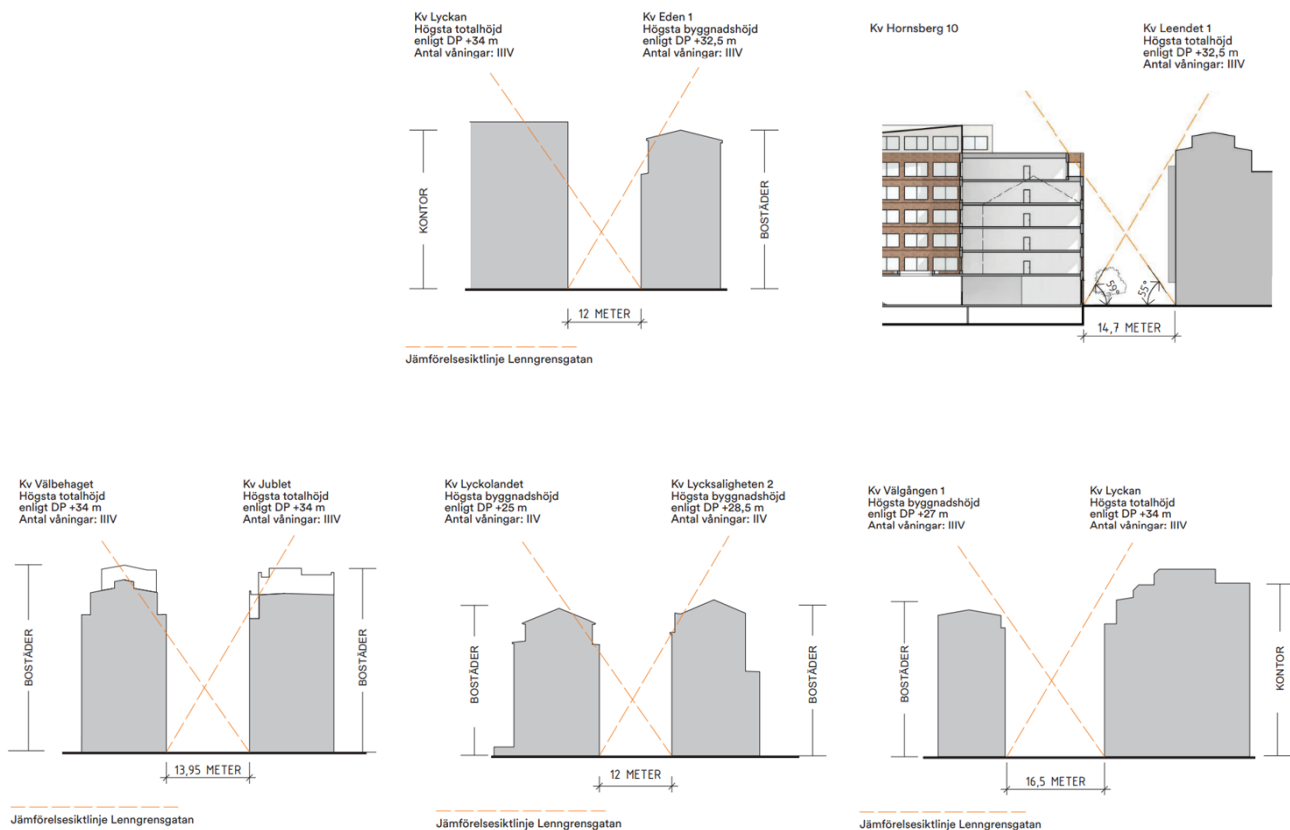
Överlag präglas bebyggelsen idag av arbetsplatsområdets grammatik. Byggnaderna upplevs slutna mot omgivningen i bottenplan. Bottenvåningar är upphöjda och har högt sittande fönster vilket ger begränsad kontakt mellan byggnad och gata.

Befintlig bebyggelse ger en förståelse för tidigare verksamhet. Planförslaget inordnas i den blandstad med kontor, bostäder och centrumändamål som byggs upp på nordvästra Kungsholmen. Den nya bebyggelsen skapar förutsättningar för att aktivera gaturummet.

Mot Nordenflychtsvägen blir den upplevda byggnadsvolymen lägre i och med att befintliga fläktrum tas bort. Mot Lindhagensgatan blir skillnaden mot idag att en sju våningar hög byggnad plus en indragen takvåning, ersätter tidigare byggnad om fyra våningar. Interaktionen mellan gata och byggnad ökar i och med att uppglasade fasader och centrumändamål i bottenvåning föreslås. Mot Lars Forssells Gata blir skillnaden att den nya bebyggelsen om sex plus en indragen våning ersätter penicillinfabriken och dess gavel samt indragna butiksfront och parkeringsdäck. Mot Lennngrensgatan medges en byggnad som reser sig i fem våningar plus en indragen våning. Lennngrensgatan kommer att upplevas mer omsluten än idag, till detta bidrar även föreslagna gatuträd längs gatan. Mot Lindhagensgatan, Lennngrensgatan och Lars Forssells Gata kommer den nya bebyggelsen att ge en mer inbjudande och integrerad gatumiljö då bottenvåningarna kan utföras med många entréer och stora glaspartier för butiker eller andra verksamheter. Lennngrensgatan ges en ny gångbana vilket bidrar till en struktur som är mer integrerad i stadsmiljön och som ökar rörelsemöjligheterna inom området. Kvarteret inordnar sig i kringliggande och kommande bebyggelses byggnadsskala och påverkan på siluetter och vyer bedöms vara begränsade.

Då stadsutvecklingsområdet för nordvästra Kungsholmen är under förnyelse motiveras att delar av befintlig verksamhet ersätts mot bebyggelse som ger bättre förutsättningar att innehålla kontor och levande bottenvåningar.

Exploateringsgraden för det nya kvarteret är avvägt utifrån platsens förutsättningar och möter den rådande, omgivande bebyggelsen. Lennngrensgatan ska ansluta till liknande skala och exploateringsgrad som andra, likvärdiga gator. För att tydliggöra detta har en områdesanalys med jämförelser av gatubredd och höjd för tvärgator i nordvästra Kungsholmen tagits fram och jämförts med hjälp av en 55 gradig siktlinje.



En illustrerande 55gradig siktlinje förtydligar att Lennegsgatans höjd stämmer överens med annan exploatering i området. Högst upp till vänster är Pär Lagerkvist gata och till höger är Lennegsgatan. Raden längst ner till vänster är Lars Forssells gata, i mitten är Harry Martinsons gata och till höger är Hornsbergsvägen (Fojab).



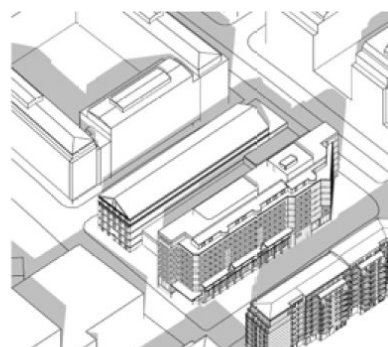
Orienteringskarta, det går att utläsa var sektionerna är tagna (Fojab).

Ljuförhållanden

Förslaget innebär att bebyggelsen mot Lenngrensgatan kan höjas med motsvarande två våningar relativt dagens situation. För att medge större ljusinsläpp ned till gatan ska översta våningen utföras indragen. Påverkan är störst under förmiddagar under vår och höst på de nedre våningsplanen av kvarteret Leendet 1 med fönster mot Lenngrensgatan. Påverkan sommartid är marginell. Stadsbyggnadskontoret anser att påverkan på boendemiljön i fastigheten är acceptabel med hänsyn till vad som kan förväntas i en tät stadsmiljö under utveckling.



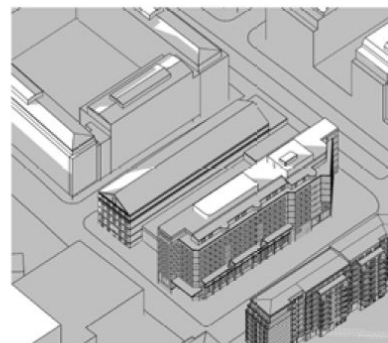
kl 9.00



kl 12.00



kl 15.00



kl 18.00

Solstudie för dagens situation vid höst/vårdagjämning (Fojab).



kl 9.00



kl 12.00

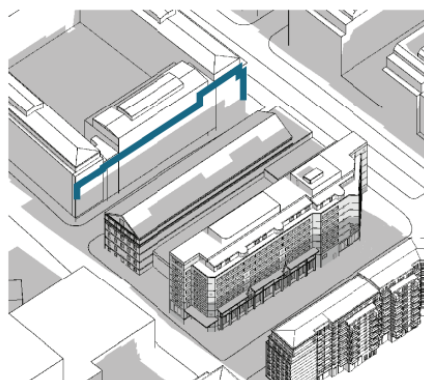


kl 15.00

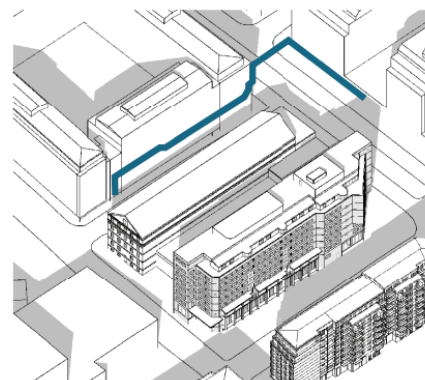


kl 18.00

Solstudie med fullt utbyggd plan vid höst- och vårdagjämning (Fojab).



kl 9.00



kl 12.00

Solstudie som visar dagens situation i jämförelse med fullt utbyggd plan som illustreras med heldragen linje, klockslagen 9.00 och 12.00 höst/vårdagjämning. Klockslagen 15.00 och 18.00 redovisas inte då ingen märkbar skillnad syns.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget innebär att bebyggelse med begränsade eller vissa kulturhistoriska värden rivs. Stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnaderna längs Lenngrensgatan har de största enskilda värdena. De representerar en svensk arbetsplatsarkitektur från 1940- respektive 60-talet och är klädda i tegel på ett för sin tid typiskt sätt. Om- och tillbyggnader har gjort att de ursprungliga

värdena minskat, i synnerhet gäller det den gamla penicillinfabriken vars översta våning samt tak tillkommit under senare år.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att planförslaget har en påverkan på kulturmiljön genom att befintlig bebyggelse, undantaget stallfasaden, kan rivas. Samtidigt medför förslaget att ett nytt sammanhängande kvarter tillskapas som kan berika sin närmiljö och stärka pågående utveckling av nordvästra Kungsholmen i strävan att skapa en urban, tät och levande kvartersstruktur. Förslaget innebär att fler kontor- och centrumfunktioner av god kvalitet kan tillskapas utifrån dagens tekniska krav och planeringsförutsättningar. Förslaget kan bidra till att göra stadsrummen mer aktiva till nytta för allmänheten genom att planen ställer krav på publika lokaler i bottenvåningarna. Det medför även en jämnare användning över dygnet vilket bidrar till att området upplevs tryggare. Sammantaget anser stadsbyggnadskontoret att de värden som tillskapas överväger de konsekvenser rivning innebär.

Rivning och återbruk

För att förtydliga vilka avvägningar som lett fram till förslaget, och vilka konsekvenser det ger ur ett helhetsperspektiv, har ett hållbarhets-PM tagits fram där avvägningar redovisas utifrån ett hållbarhetsperspektiv. Förutom det kulturhistoriska perspektivet tittar PM:et på sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter, klimatpåverkan och cirkularitet, samt energianvändning. I en sammanvägd bedömning framkommer det att rivning av Penicillinfabriken, och uppförandet av nya kontorslokaler, inte behöver vara förknippade med avsevärt större koldioxidutsläpp än ett uppförande av motsvarande mängd kontorslokaler i en annan plats i staden. PM:et konstaterar däremot att ett tillskapande av kontorslokaler är förknippat med ökade koldioxidutsläpp.

Parametrar som styr byggnadens miljöpåverkan, som till exempel byggnadsstomme, energibehov i driftsfas, materialval och andel återbrukat material, regleras inte i detaljplan. Förslaget medför flera positiva aspekter som kan styras i detaljplan, så som kontorslokaler i ett läge där befintlig infrastruktur kan nyttjas mer effektivt, och där efterfrågan på kontor är hög, samt en bättre gatumiljö med ökad trygghet och i förlängningen ökad jämställdhet. Negativa aspekter av förslaget utgörs av något försämrade förutsättningar för dagsljus och den kulturmiljö som går förlorad vid en rivning.

Byggaktören har under planarbetet redovisat olika alternativ för bevarande av byggnadsdelar. Då kvarteret är utbyggt i olika etapper har det visat sig svårt. En betydande faktor har även varit att möjliggöra garage och teknikutrymme under befintlig bebyggelse. Varierande bjälklagsnivåer har visat sig svåra att tillgänglighetsanpassa då det resulterat i större ytor för ramper och trappor. Byggaktören anser att befintliga utrymmen inte är funktionsenliga för dagens krav på en modern kontorsmiljö avseende rumshöjder, dagsljus, tillgänglighet, termisk komfort och energianvändning.

Under planarbetet, med hjälp av utredningar och analyser, har stadsbyggnadskontoret gjort bedömningen att ett eventuellt bevarande av befintliga byggnader inte bedöms vara ett funktionsdugligt alternativ. Kontoret bedömer att de tillskapade värdena som planförslaget ger med ett större utbud av kontorslokaler och arbetsplatser samt förutsättningar för en levande gatumiljö, överväger de negativa aspekterna av en rivning.

Störningar och risker

Förorenad mark och grundvatten

Markundersökning med provtagning har gjorts med avseende på 11 metaller inklusive kvicksilver samt alifater, aromater, BTEX, PAH och PFOS. Uppmätta föroreningshalter har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig respektive mindre känslig markanvändning, KM respektive MKM. Kontor är MKM, dvs mindre känslig markanvändning. Inga föroreningshalter över MKM har påträffades. Vid jämförelse med de storstadsspecifika riktvärdena för flerbostadshus respektive verksamhetsområde ligger samtliga halter under dessa riktvärden.

Även en miljöteknisk undersökning av markgas har genomförts. Undersökningen visade på torr, sandig fyllnadsjord under golvet. Grundvattenprover har analyserats avseende förekomst av flyktiga organiska ämnen och PFAS.

Undersökning av föroreningar i grundvatten visar att det inte förekommer några betydande föroreningar orsakade av närbelägna historiska verksamheter. Förekomsten av låga koncentrationer av klorerade alifater är vanligt i stadsgrundvatten och är ett resultat av att ämnena har använts i historiska verksamheter. En lägre koncentration av aceton i det djupa grundvattnet kan likt förekomsterna i porluft sannolikt vara rester

efter ovan nämnd föroreningsskada. Undersökning av PFAS-ämnen visar måttliga föroreningsförekomster i grundvattnet underskridande det preliminärt riktvärde som SGI angivit för skydd av ekosystemet i ytvatten. Identifierade ämnen är inte flyktiga och bedöms främst kunna vara ett problem om djupare markarbeten medför länshållning av grundvatten.

Sammantaget görs bedömningen att planerade ombyggnationer inom fastigheten Hornsberg 10 sannolikt kan genomföras utan att speciell hänsyn behöver tas till flyktiga organiska föroreningar i marken porluft och grundvatten.

Enl. 11 kap miljöbalken kan bortledning av grundvatten utgöra anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet. Enl. miljöbalken 11 kap. 12 § krävs inte tillstånd om det är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Grundvattnet varierar kraftigt och kan tidvis komma att gå upp i nivå med schakt. Utifrån detta bedöms det finnas ett behov av beredskap för vattenrening. Om grundvattensänkning blir aktuellt kommer detta att ske under en begränsad tid och inom ramen för naturlig variation. Grundvatten kommer inte att avledas till lägre nivåer än lägsta nivå vid normala fluktuationer. Bedömning är att allmänna eller enskilda intressen inte påverkas varpå projektet enligt miljöbalken varken är anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet.

Översvämningsrisker

I korsningen Lenngrensgatan – Lindhagensgatan som är en lågpunkt placeras ytterligare en brunn som leder till växtbädden och skelettjorden längs Lenngrensgatan. Detta för att möjliggöra att lågpunkten töms snabbare vid ett eventuellt skyfall för att skapa en avlastning till dagvattennätet.

Geotekniska förhållanden

Det ringa djupet till berg med undantag av nordöstra hörnet (Nordenflychtsvägen- Lindhagensgatan) gör att det föreslås schakt ner till friktionslagret ovan berg. Alternativt att friktionslagret rensas beroende på spontlösning och djup på källarvåningar/garage.

Förslag på grundläggning av byggnad är att golv utförs som fribärande och stomme grundläggs med spetsbärande pålar. Viss säkerhetsmarginal bör hållas för permanenta konstruktioner under

mark med avseende på den uppmätta grundvattennivån. Konstruktioner under nivå +3,0 bör utföras vattentäta om inte vidare utredning visar annat. Marknivåer bör därför inte höjas om inte förstärkningsåtgärder vidtas. Temporära schakter under nivå +2,0 bör utföras inom vattentät spont. Slanter bör inte utföras brantare än 1:1,5. Eventuella åtgärder och/eller skyddsåtgärder ska ha vidtagits så att mark och bevarade byggnader blir lämpliga för avsett ändamål innan startbesked kan ges.

Farligt gods

Med anledning av intilliggande läkemedelsproduktion har Riskutredning Hornsbergskvarteren beaktats. Vidare har ett PM tagits fram inom ramen för planarbetet. Utförda riskberäkningar inom ramen för detaljplan för Hornsbergskvarteren påvisar att bebyggelse kan planeras i direkt anslutning till aktuella transportleder. De övergripande samhällsrisknivåerna i närområdet bedöms inte påverkas av planförslaget.

Den risk som identifierats är risk för pölbrand i händelse av tankbilsolycka längs Nordenflychtsvägen eller längs Lars Forssells Gata. Pölbrand sker om en tankbil skulle kollidera och vätska rinner ut och fattar eld. Vad gäller transportriskerna på Nordenflychtsvägen så innebär de trafikala förutsättningarna (låg hastighet och låg risk för våldsamma kollisioner) samt det relativt låga totala transportarbetet att riskerna förknippade med farligt godsolyckor är ringa. Inga övriga riskobjekt inom Octapharmas anläggning, som vid olycka utgör ett direkt hot för allvarlig påverkan på människor inom planområdet, har kunnat identifieras.

Med anledning av risk avseende pölbrand regleras i plankarta att:

- Fasader som vetter mot Nordenflychtsvägen och Lars Forssells Gata ska utföras med ett yttre ytskikt som uppfyller brandteknisk klass A1 enligt Boverkets byggregler, BBR.
- Längs Nordenflychtsvägen och Lars Forssells Gata ska områden utomhus mellan körbana och bebyggelse utföras så att de inte uppmuntrar till omfattande stadigvarande vistelse.
- Friskluftsintag placeras på tak alternativt på sida bort från Nordenflychtsvägen och Lars Forssells Gata.

Med obrännbar fasad avses fasad som utförs med ett yttre ytskikt som uppfyller brandtekniskt klass A enligt Boverkets byggregler, BBR. Mindre brännbara detaljer accepteras i trä i fasader, exempelvis dörrkarm och dörrblad, som ska utföras i obrännbart

material så länge avsett skydd mot brandspridning inte påverkas. Som omfattande stadigvarande vistelse räknas exempelvis torgytor, uteservering, lekplatser, förskolegård etc.

Utrymning av byggnader bör i första hand ske mot Lenngrensgatan eller Lindhagensgatan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att medgiven användning inte är svårutrymd mot gata, utan att kontors- och centrumändamål kan ha utrymning mot Nordenflychtsvägen och Lars Forsells gata samtidigt som utrymningsmöjlighet även finns mot Lindhagensgatan. Situationen är jämförbar med innerstadens risknivåer. Aktuell förslag till detaljplan syftar till att fortsätta ge förutsättningar för innerstadens dynamik, med funktioner som arbetsplatser, centrumverksamhet och bottenvåningar som bidrar till gatans liv.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en godtagbar risknivå kan uppnås i och med plankartans reglering.

Barnkonsekvenser

Planen bedöms vara positiv ur ett barnperspektiv då planen ger möjlighet till en upprustning av Lenngrensgatan med ny trottoar med trädplanteringar. Kvarterets nya utformning och centrumändamål i bottenvåningen bedöms bidra till en större upplevd trygghet längs omgivande gator.

Tidplan

Samråd	15 dec 2020-25 jan, 2021
Granskning	15 juni- 23 augusti, 2022
Antagande	20 april 2023

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplanen. Fastighetsägaren ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark. Exploateringskontoret ansvarar för genomförande av allmän plats (Lenngrensgatan). Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark. Trafikkontoret ansvarar för driften av gatumark. Huvudman för allmänna va -

ledningar, el och fjärrvärme är Stockholm Vatten och Avfall AB, Ellevio AB respektive Stockholm Exergi AB.

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och fastighetsägaren. Planavtalet täcker kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

Ett föravtal har upprättats mellan exploateringskontoret och fastighetsägaren för att reglera kostnader och vissa principer fram till och inför att exploateringsavtal tecknas, bland annat ska fastighetsägaren bekosta utbyggnaden av blivande allmän platsmark. Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal skrivas mellan staden och fastighetsägaren som reglerar marköverlåtelse, genomförandet samt ansvar för utbyggnad av allmän platsmark (Lenngrensgatan).

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga planer Pl 5591 A samt Dp 2009-02858 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

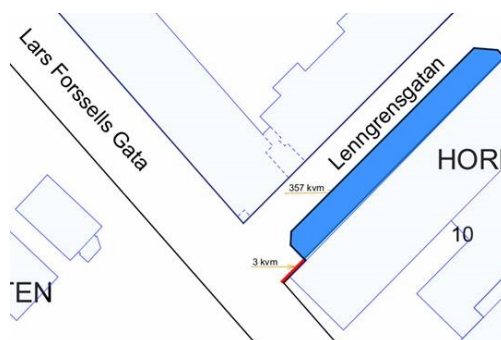
Fastigheter och ägoförhållanden

Fastigheten Hornsberg 10 ägs i sin helhet av Bro Hornsberg 10 AB, ett dotterbolag till Castellum AB.

Användning av mark

Markanvändningen ändras formellt från industri till centrum och kontor och gata.

Fastighetsbildning



Planen innebär att markerad del i blått övergår från Hornsberg 10 till allmänplats; Kristineberg 1:2. Samt markerad yta i rött tillförs Hornsberg 10.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Den del av Hornsberg 10 som blir allmän plats ska genom fastighetsreglering

föras till Kristineberg 1:2. Planlinjen mot Lenngrensgatan rätas ut vilket medför att Hornsberg 10 avstår ca 360 kvm till Kristineberg 1:2. Vidare tillförs Hornsberg 10 ca 3 kvm i hörnet mot Lars Forssells gata.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för eventuella fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. provas vid lantmäteriförrättning.

Ledningsrätter

Planen medför inget behov av inrättande av ledningsrätter.

Servitut

Hornsberg 10 belastas av ett avtalsservitut för en kylvattenanläggning till förmån för fastigheten Munterheten 1 (tidigare Hornsberg 11) och Octapharma. I samband med att Lars Forsells gata reglerades år 2011 bildades ett officiälservitut mellan staden och Octapharma inom gatumarken för en kulvert tillhörande kylvattenanläggningen. Rätt till allmän gångtrafik inom x1 säkras med servitut. Avtalsservitut kommer att upprättas avseende befintliga burspråk mot Nordenflychtsvägen och Lindhagensgatan.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren 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 anläggningsarbeten inom kvartersmarken. Fastighetsägaren bekostar även utbyggnaden av ny allmän platsmark i planområdet.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

I kommande exploateringsavtal kommer ersättning för blivande kvartersmark att regleras.

Tekniska frågor

Tekniska anläggningar såsom vatten, avlopp, el/tele finns.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 7 år från den dag planen får laga kraft.